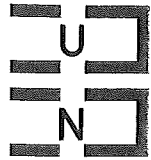


LEGENDE



Secteur où les constructions sont autorisées

Secteur où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception :

- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes,
 - de la construction d'annexes à l'habitation non accolées (piscines, abris à animaux, abris de jardin et garages),
 - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
-

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction des collectivités
territoriales et de l'environnement

Bureau de l'environnement
et de l'urbanisme

N° 36-07

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

ARRÊTÉ

PORTANT APPROBATION
DE LA CARTE COMMUNALE
D'ORBIGNY

LE PREFET D'INDRE-ET-LOIRE,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Commandeur 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 et la liste des servitudes d'utilité publique ;
- VU** l'arrêté du Maire d'ORBIGNY du 5 mars 2007 prescrivant l'enquête publique du projet de carte communale ;
- VU** le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 11 mai 2007 ;
- VU** la délibération du conseil municipal d'ORBIGNY du 24 mai 2007 décidant d'approuver la carte communale ;

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

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

SUR proposition de M. le Secrétaire Général :

ARRETE

Article 1 :

La carte communale d'ORBIGNY est approuvée.

Article 2 :

Une copie du présent arrêté et une copie de la délibération du conseil municipal du 24 mai 2007 susvisée, seront affichées en mairie pendant un mois, à compter de leur réception. Une mention de cet affichage sera insérée, aux frais de la commune, dans un journal diffusé dans le département. L'approbation de la carte communale produira ses effets juridiques dès que ces deux mesures de publicité auront été effectuées (la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué).

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

Article 3 :

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

Article 4 :

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

Article 5 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, Mme la Sous-Préfète de LOCHES, M. le Directeur départemental de l'équipement et M. le Maire d'ORBIGNY sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TOURS, le 22 AOUT 2007

Le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,



Salvador PEREZ

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

CARTE COMMUNALE

ORBIGNY (37)

Rapport de présentation n°1

Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :

22 AOUT 2007



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

F. Boursault

Frédérique BOURSAULT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du 24 mai 2007

approuvant la carte communale.

Le Maire,

Le Maire,
Jackie BERGER



Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral

en date du

approuvant la carte communale.

Le Préfet,

SARL URBAN/ism

2 rue de l'île Saint-Martin
37420 HUISMES

tel 02 47 95 57 06

fax 02 47 95 57 16

e.mail urban-ism@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.	RELEIEF & HYDROGRAPHIE	3
2.	GÉOLOGIE	3
3.	RISQUES	4
	RISQUES NATURELS	4
	RISQUES TECHNOLOGIQUES	5
4.	PÉDOLOGIE	5
	CLASSIFICATION DES SOLS	5
	APTITUDE AGRICOLE DES SOLS	6
	APTITUDE DES SOLS À L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	6
5.	HYDROGÉOLOGIE	7
6.	MILIEUX NATURELS	8
7.	PAYSAGES	9
8.	PATRIMOINE BÂTI	13
	SITES ARCHÉOLOGIQUES	13
	MONUMENTS HISTORIQUES	13
	AUTRES ÉDIFICES INTÉRESSANTS	13
	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI TRADITIONNEL	15

DÉTERMINATION DES BESOINS

1.	ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS	17
	PLUS D'ACTIFS RÉSIDENTS QUE D'EMPLOIS DISPONIBLES	17
	UN SECTEUR PRIMAIRE ENCORE BIEN PRÉSENT	17
	QUELQUES ACTIVITÉS ARTISANALES OU INDUSTRIELLES	
	IMPLANTÉES HORS ZONE	18
	DES SERVICES À LA POPULATION TOUJOURS PRÉSENTS	19
	LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES	20
	LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES	20
2.	POPULATION	22
	UN DÉCLIN DÉMOGRAPHIQUE ENRAYÉ	22
	UNE POPULATION CONSERVANT UN CARACTÈRE ÂGÉ	23
	UN TAUX D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	
	ORIENTÉ À LA BAISSÉ	24
3.	LOGEMENT	25
	UN PARC DE LOGEMENTS ANCIENS	25
	UN PARC DE LOGEMENTS À NOUVEAU EN AUGMENTATION	26
	UN PARC PRINCIPALEMENT DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	27
	UN PROGRAMME D' ACTIONS EN MATIÈRE D'HABITAT AMBITIEUX	27

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

1.	LES PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT	29
	EN MATIÈRE D'HABITAT	29
	EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS	29
	EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS	29
2.	JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	30
3.	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	31
	RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	32
	APPLICATION DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	33

P
R
E
A
M
B
U
L
E

Orbigny est une commune appartenant à la région naturelle de la Gâtine de Montrésor limitrophe du département de Loir-et-Cher, par l'intermédiaire des communes de Mareuil/Cher, St-Aignan et Châteauneuf.

Elle est également limitrophe de Nouans-les-Fontaines, Villeloin-Coulangé, Beaumont-Village, Genillé et Céré-la-Ronde en Indre-et-Loire.

Elle se situe à 7 km au nord de son chef-lieu de canton, Montrésor, à 22 km au nord-est de son chef-lieu d'arrondissement, Loches, et à 60 km au sud-est de la Préfecture, Tours.

Selon l'Inventaire communal datant de 1998, la commune la plus fréquentée par les orbignois est St-Aignan, chef-lieu de canton de la vallée du Cher situé 14 km au nord-est d'Orbigny. Montrichard, autre chef-lieu de canton de la vallée du Cher situé 17 km plus au nord, semble également bien fréquenté par les orbignois.

Ces deux pôles d'emploi sont par ailleurs les destinations les plus fréquentes des actifs orbignois.

L'échangeur de St-Romain/Cher, distant de 18 km, donne accès au réseau autoroutier par l'intermédiaire de l'A 85 en direction de Vierzon.

Le prolongement de l'autoroute A 85 jusqu'à Esvres/Indre (ouverture prévue fin 2007) permettra prochainement un accès plus rapide à l'agglomération tourangelles.

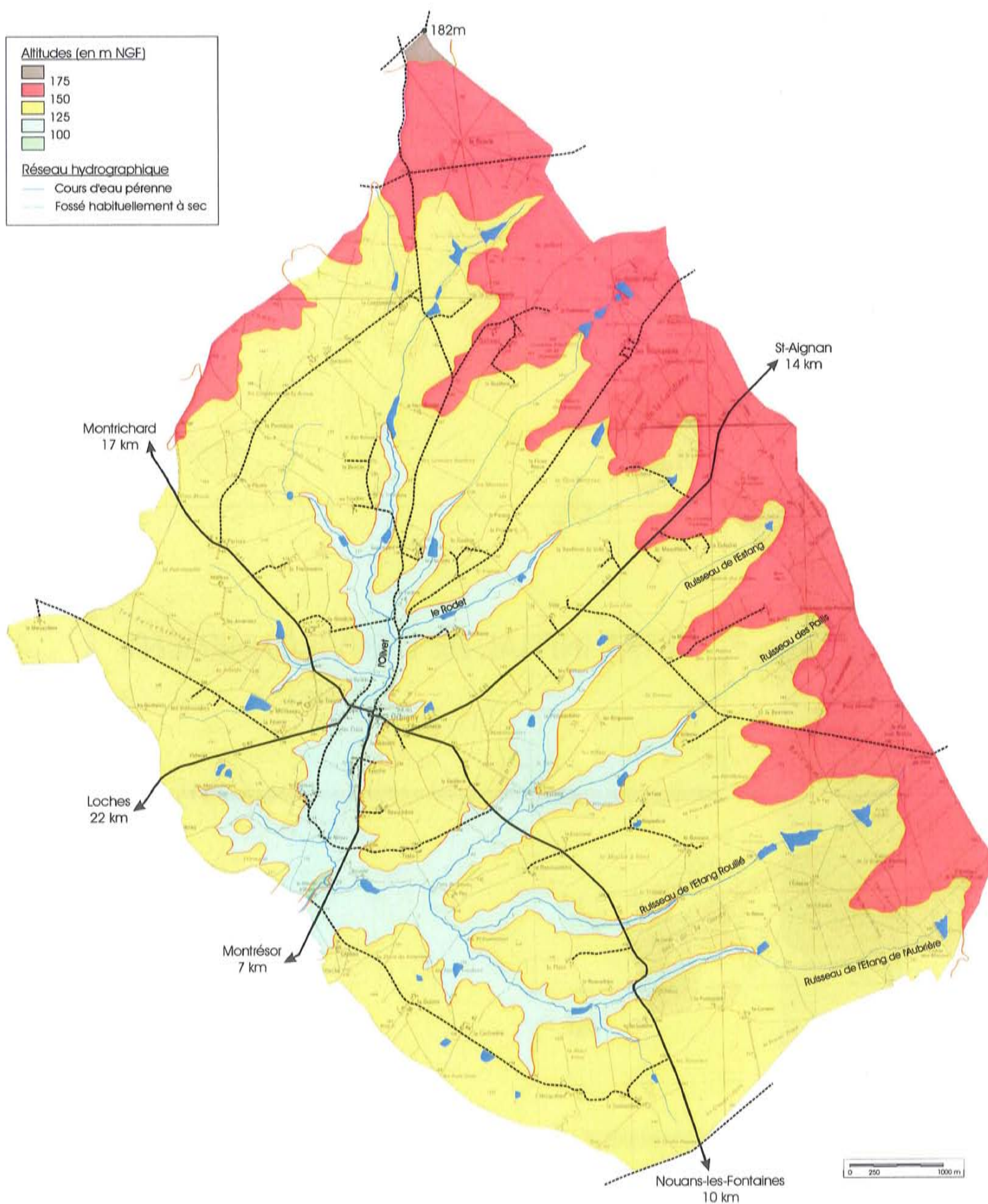
Les dix communes du canton de Montrésor ont constitué une communauté de communes prenant la dénomination de « Communauté de Communes de Montrésor », qui s'est substituée au SIVOM du canton de Montrésor. Cette entité exerce les compétences suivantes : actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté, aménagement de l'espace communautaire, création, aménagement et entretien de la voirie, protection et mise en valeur de l'environnement, affaires scolaires, équipements sportifs et culturels, action sociale et gens du voyage.

La Communauté de Communes de Montrésor (CCM) est associée au Pays de Loches et de la Touraine du Sud qui œuvre à l'échelle de l'arrondissement de Loches au suivi du « Contrat de Pays » avec la Région Centre ; ce dernier est également à l'initiative d'opérations complémentaires au contrat de pays : Pacte Territorial pour l'Emploi, LEADER +, valorisation des produits touristiques locaux et ORAC, restructuration de l'Artisanat et du Commerce.

P
A
R
T
I
E

1

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1

RELIEF & HYDROGRAPHIE

Le territoire communal d'Orbigny, d'une superficie de 6 588 ha, s'étend sur le plateau de la Gâtine de Montrésor. Ce dernier est disséqué par un réseau hydrographique secondaire de direction subméridienne est/nord-est—sud/sud-ouest relativement encaissé, les ruisseaux s'écoulant près d'une trentaine de mètres en contrebas des plateaux environnants.

Les points les plus hauts se rencontrent sur les franges nord et est du territoire communal, le point culminant étant à la cote de 182 m, à l'extrémité nord de la commune (station troposphérique).

Ces « sommets » marquant la ligne de partage des eaux fonctionnent comme un château d'eau donnant naissance à un riche chevelu hydrographique, les ruisseaux descendant de sources ou d'étangs naturels eux-mêmes alimentés par des sources : ruisseau intermittent de la Tuilerie, ruisseaux pérennes de Rodet, de l'Estang, des Pallis, de l'Etang Rouillé et de l'Etang de l'Aubrière. En rive droite de l'Olivet, le réseau hydrographique tributaire est moins affirmé, les cours d'eau le plus souvent intermittents se jettant rapidement dans l'Olivet.

Le point le plus bas se situe au moulin d'Olivet, à l'extrémité sud de la vallée de l'Olivet, à une cote très légèrement inférieure à 100 m d'altitude.



Le territoire communal est traversé par l'Olivet, ruisseau naissant sur la commune en amont des étangs de la Tuillière, en limite communale avec Mareuil/Cher.

Arrosant le bourg, cet affluent de l'Indrois draine un bassin versant de 75.5 km². Le régime hydraulique moyen de ce cours d'eau est estimé à 0.37 m³/s à Beaumont-Village, le débit d'étiage moyen de fréquence quinquennale étant de 0.07 m³/s. Lors d'une campagne de mesure de la qualité des eaux réalisée en 1990, ce cours d'eau se classait en qualité 1B (eau de bonne qualité). Le schéma départemental de vocation piscicole signale des potentialités salmonicoles.

L'Olivet faisait mouvoir trois moulins au sud du bourg : la Touche, qui est encore une minoterie et qui tourne partiellement avec la force de la rivière, le Néreau et le moulin d'Olivet.

Alimenté par plusieurs ruisseaux en éventail, l'Olivet pourrait être sujet à des crues dévastatrices du fait de pentes relativement fortes et de sols très peu perméables.

Une étude préalable à la restauration et à l'entretien de l'Indrois et de ses affluents, initiée par la CCM, a été lancée courant 2004.

A noter par ailleurs qu'un arrêté préfectoral en date du 26 août 2005 établit la carte des cours d'eau le long desquels un couvert environnemental doit être implanté en priorité, en application de l'article R. 615-10 du Code rural, obligations s'appliquant à compter du 1^{er} mai 2006.

2

GÉOLOGIE

Le territoire communal d'Orbigny appartient au plateau de la Gâtine de Montrésor, qui se rattache à la partie méridionale du Bassin parisien. Il repose sur un substratum crétacé supérieur souvent recouvert de placages tertiaires et quaternaires.



1 kilomètre

 Cours d'eau
 Limite communale

 cours d'eau concerné par l'arrêté préfectoral

BRGM

SERVICE GÉOLOGIQUE NATIONAL

CARTE GÉOLOGIQUE DE LA FRANCE

FEUILLE 489

ST-AIGNAN

FORMATIONS SUPERFICIELLES ET QUATERNAIRES



Colluvions de versant sur substrat reconnu, alimentées principalement
1 - C₄-a5 : par les formations argilo-siliceuses du Sénonien
2 - C₄c : par les sables et graviers de l'Éocène
3 - C₄n : par les sables éoliens
4 - C₄ : par les alluvions



LP
Limoins des plateaux



Fy-z
Alluvions récentes et modernes
Argiles, sables, graviers et galets

FORMATIONS TERTIAIRES CONTINENTALES



Ère tertiaire
EC - Sables grossiers et cailloutis à charres roulées
EP - Argiles à conglomérats siliceux ("perrons")
ES - Argiles sableuses à graviers de quartz et débris de silex

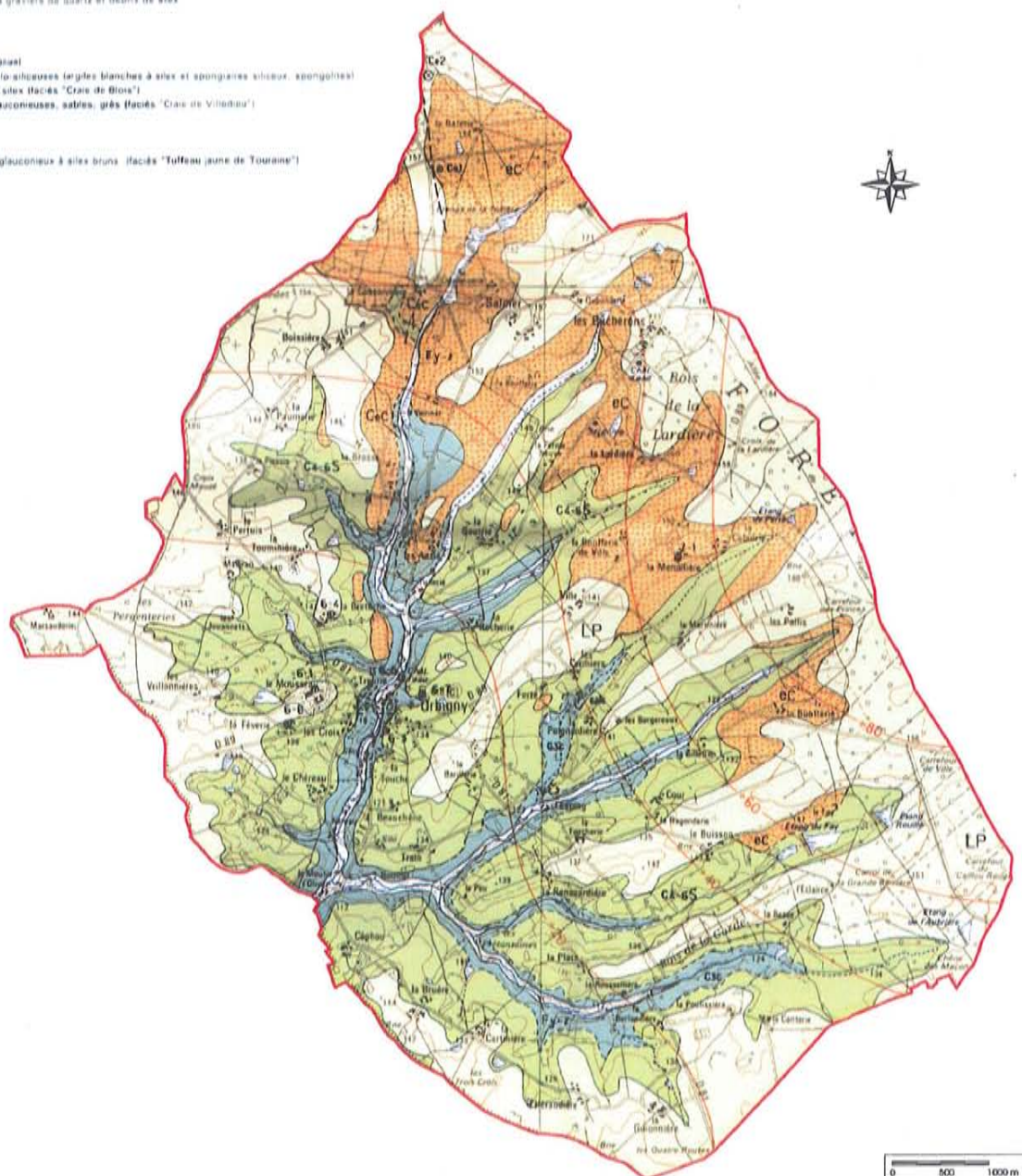
FORMATIONS SECONDAIRES



Sénonien (Éolien à Campanien)
C₄-a5 - Formations argilo-siliceuses (argiles blanches à silex et spongiaires siliceux, spongiolites)
C₄-aB - Craie blanche à silex (faciès "Craie de Blois")
C₄-aV - Calcaires glauqueuses, sables, grès (faciès "Craie de Villabou")



Turonien (partie supérieure)
C₃c - Calcaires bioclastiques glauqueux à silex bruns (faciès "Tuffeau jaune de Touraine")



☒ Formations secondaires

- ⇒ Tuffeau jaune de Touraine (Turonien supérieur) : calcaires bioclastiques, glauconieux, à silex bruns, dont la puissance totale peut atteindre 35 m ; affleurant largement dans les versants des principales vallées, le tuffeau était extrait au Vignou (au nord de la confluence des ruisseaux de l'Olivet et du Rodet) ainsi qu'entre Noizillet et le moulin d'Olivet.
- ⇒ Formations argilo-siliceuses (Sénonien) : argiles blanches ou verdâtres riches en silex de teinte brun clair ou jaunâtre, épaisses d'une vingtaine de mètres.

☒ Formations tertiaires continentales

- ⇒ Sables grossiers et cailloutis à chailles roulées (Eocène détritique) : formation peu épaisse dont la fraction grossière (galets dont les plus gros atteignent 80 mm dans leur plus grande dimension) est emballée soit dans une matrice argilo-sableuse soit dans des sols limoneux.

☒ Formations superficielles et quaternaires

- ⇒ Formations alluviales (alluvions modernes) : d'origine essentiellement locale, ces alluvions à dominante argileuse contiennent en abondance des éléments siliceux issus des formations crétacées ou tertiaires (silex, chailles, graviers de quartz, etc.) ; elles sont souvent riches en matière organique et quelquefois tourbeuses.
- ⇒ Limons des plateaux : malgré leur faible épaisseur (1 à 2 m), ils couvrent d'importantes surfaces sur les zones topographiquement élevées du plateau, reposant sur un substratum argilo-siliceux ; il s'agit de dépôts meubles de granulométrie fine dont l'importance relative des parties sableuse, limoneuse et argileuse varie rapidement, tant verticalement que latéralement.
- ⇒ Colluvions de versant alimentées principalement par les sables et graviers de l'Eocène : matériau hétérogène riche en silex et spongiaires siliceux plus ou moins fragmentés, emballés dans une matrice argileuse ou argilo-sableuse, dont l'épaisseur peut atteindre 4 à 5 m au bas des versants.

3

RISQUES

☒ Risques naturels

La commune d'Orbigny est exposée à un risque d'inondation par une crue ou par ruissellement et coulée de boue (aucune localisation précise disponible) ainsi qu'à un risque de mouvement de terrain par tassements différentiels : en dehors de la zone d'affleurement du Turonien où l'aléa est a priori nul, l'ensemble du territoire communal est exposé à un aléa de retrait - gonflement des argiles qualifié de moyen par le BRGM.

Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	11/05/1985	16/05/1985	15/07/1985	27/07/1985
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	11/05/1985	16/05/1985	15/07/1985	27/07/1985
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	15/05/1988	16/05/1988	07/10/1988	23/10/1988
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	15/05/1988	16/05/1988	07/10/1988	23/10/1988
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/03/1990	30/11/1990	12/08/1991	30/08/1991
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

☒ Risques technologiques

La commune d'Orbigny est exposée à un risque industriel lié au stockage souterrain de gaz combustible dans la région de Céré-la-Ronde ((décret ministériel du 14 janvier 1992).

4

PÉDOLOGIE

☒ Classification des sols

Les caractéristiques des sols sont étroitement liées à la nature lithologique du substratum.

Le Tuffeau jaune de Touraine ainsi que les formations argilo-siliceuses sénoniennes, qui affleurent largement sur les versants des vallées des ruisseaux de l'Olivet, de l'Estang et de l'Etang Rouillé, ont évolué en sols bruns :

- ⇒ Perruches superficielles souvent bien drainées : complexes de pente sur pente marquée, peu épais, limono-sableux à limoneux, à forte charge siliceuse : sols bruns modaux mésotrophes.
- ⇒ Perruches profondes : terres assez profondes, à forte charge en éléments grossiers, limoneuses à limono-argileuses, battantes et hydromorphes, sur pentes faibles : complexe de sols bruns et de sols bruns faiblement lessivés.

Les sables éocènes, recouverts ou non de limons des plateaux, ont quant à eux évolué vers des sols lessivés :

- ⇒ Bournais mi-lourds à lourds : profils épais, limoneux à limono-argileux, assez battants, à drainage correct à faible des petits interfluves sur argile à silex ou argile lourde tertiaire.
- ⇒ Bournais battants et humides : terres profondes, limoneuses, légères et battantes, hydromorphes et mal structurées des grands interfluves sur formations argileuses variées, parfois caillouteuses.
- ⇒ Bournais très battants et humides : sols très épais des sommets des plateaux, limoneux et très battants, hydromorphes et résistants à la sécheresse sur sédiments argileux d'origines variées.

Enfin les terres limono-argileuses à argileuses, humifères, des principaux fonds de vallées donnent des sols hydromorphes à nappe permanente profonde.

☒ Aptitude agricole des sols

Globalement, la texture superficielle limoneuse des sols (limon léger à limon moyen sableux) est à l'origine de terres légères, froides, très battantes. Ces sols présentent donc des potentialités agronomiques limitées, les facteurs limitants étant liés à l'hydromorphie temporaire, à la texture et à la profondeur du profil.

☒ Aptitude des sols à l'assainissement non collectif

Au cours de l'été 1996, à l'occasion de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement du SIVOM de Montrésor, des investigations de terrains avaient été réalisées par le bureau d'études VEILLAX afin de connaître les caractéristiques des sols locaux, et notamment leur morphologie et leur comportement vis-à-vis de la circulation des eaux.

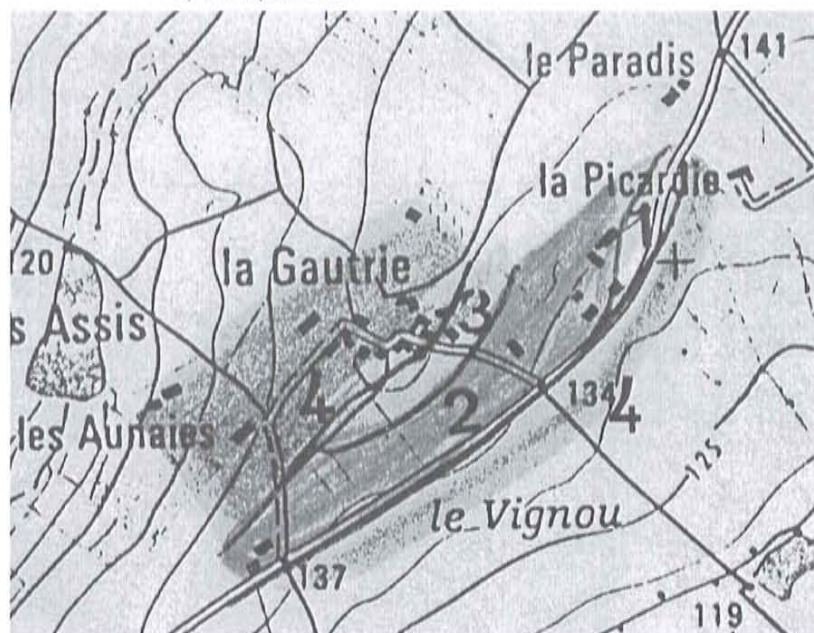
Six unités de sols auxquelles sont associées différentes aptitudes à l'assainissement non collectif avaient pu être définies sur l'ensemble des secteurs prospectés de la commune d'Orbigny :

- ⇒ Sols développés sur substrat calcaire :
 - unité 1 (sol argileux, peu à moyennement épais, dont la charge en éléments grossiers calcaires et siliceux est généralement assez importante) : aptitude moyenne en raison d'une faible épaisseur des sols ;
 - unité 2 (sol argileux à argilo-limoneux, moyennement profond à profond, sur calcaire +/- pulvérulent) : aptitude assez bonne ;
 - unité 3 (sol identique au précédent mais développé sur calcaire argileux ou marneux et présentant des traces d'hydromorphie à faible profondeur) : aptitude faible en raison des difficultés de dispersion des effluents en sous-sol.
- ⇒ Sols développés sur argiles à silex et limons des plateaux :
 - unité 4 (sol argilo-limoneux à limono-argileux sur argile lourde à faible ou moyenne profondeur où les traces d'hydromorphie sont parfois nettes dès 30 cm et la charge en éléments grossiers importante) : aptitude faible en raison de la faible profondeur et/ou du mauvais drainage interne ;
 - unité 5 (sol à morphologie identique au précédent, mais marqué par des phénomènes d'hydromorphie à faible profondeur avec taches d'oxydoréduction nettement visibles à partir de 40 cm) : aptitude faible en raison principalement de la faible capacité d'oxydation des matières organiques ;
 - unité 6 (sol limoneux, peu profond, sur limon argileux, avec traces d'hydromorphie nettement visibles dans l'horizon supérieur) : aptitude faible.

En outre, trois tests d'infiltration avaient été effectués à l'aide d'un infiltromètre à niveau constant, un au sein de l'unité 4 (les Assis) et deux au sein de l'unité 5 (les Bûcherons et le Pertuis).

Les résultats obtenus (perméabilité de 0 mm/h) témoignent de la très faible perméabilité des sols développés sur les argiles à silex et les limons des plateaux qui sont de loin les plus représentés.

Les principaux secteurs d'habitat non raccordés au réseau collectif d'assainissement, à savoir les Bûcherons, les Assis, la Gauterie / la Picardie, le Pertuis, Boissière et Train, présentent tous une faible aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Dans ces hameaux, en raison de la très faible perméabilité des sols, les effluents épurés doivent être rejetés dans le réseau hydraulique superficiel.



D'une manière générale, tous les écarts présentent une faible aptitude des sols à l'assainissement non collectif, à une exception près : entre la voie communale d'Orbigny à Mareuil/Cher et les Aunaies / la Gauterie où l'aptitude des sols est relativement bonne.

Le rapport d'étude final du schéma directeur d'assainissement, approuvé après enquête publique courant 1997, précise que la municipalité d'Orbigny a retenu la réhabilitation de l'assainissement non collectif pour l'ensemble des secteurs non collectés par le réseau collectif d'assainissement existant.

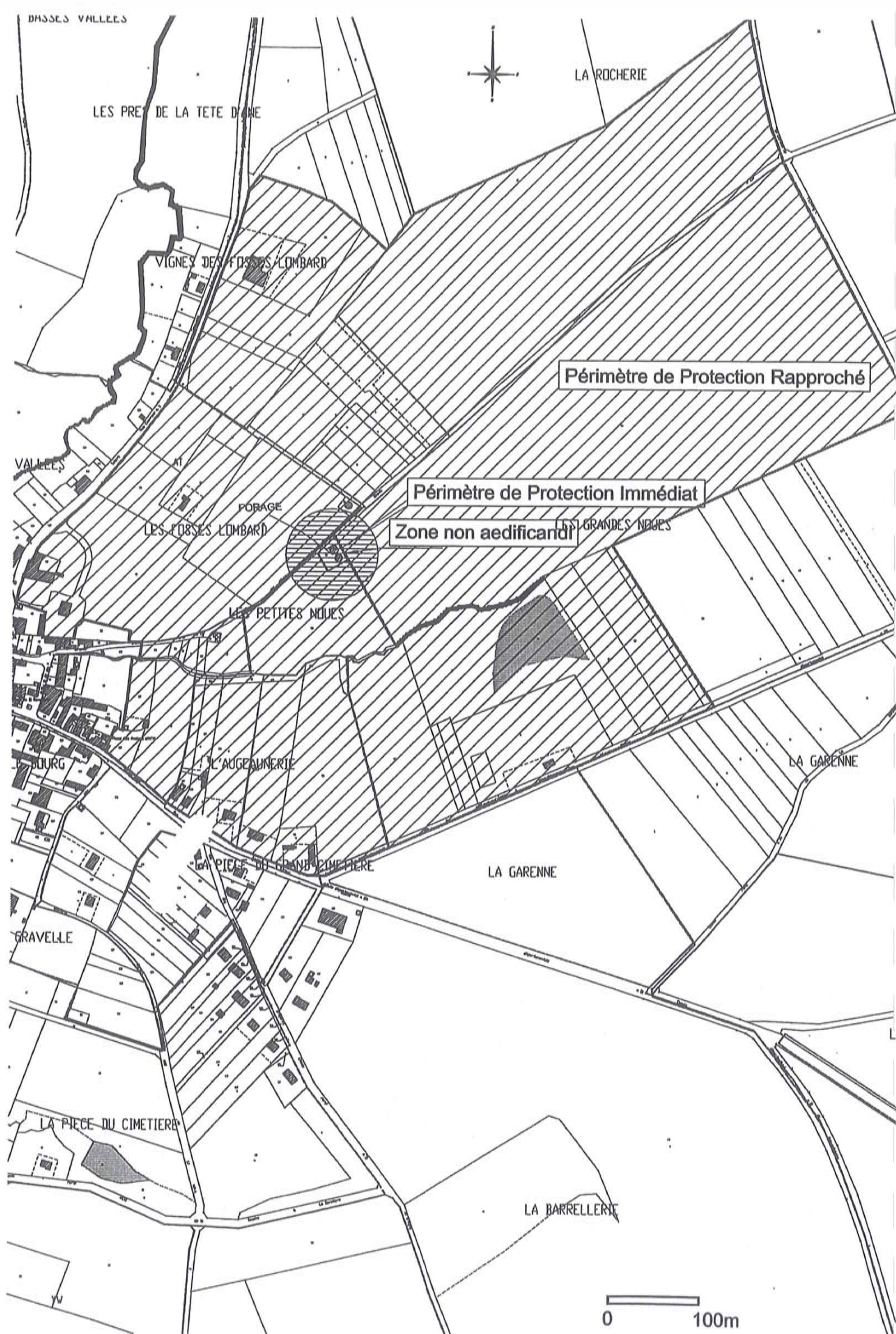
5

HYDROGÉOLOGIE

Sur le plan hydrogéologique, on distingue deux réservoirs aquifères principaux :

- ⇒ Le « réservoir de la craie » est constitué par les calcarénites et craies du Turonien qui présentent une faible perméabilité matricielle à laquelle se surimpose souvent une perméabilité de type fissural. Ce réservoir est donc vulnérable aux pollutions car les formations protectrices de couverture sont réduites dans les vallées, voire absentes.
- ⇒ Le réservoir Cénomaniens : les horizons sableux du Cénomaniens inférieur et moyen renferment une nappe captive ascendante isolée de celle de la craie par une couche imperméable (marnes à Ostracées). Cette nappe profonde (toit à plus de 100 m) est bien protégée d'une pollution superficielle par la couche marneuse imperméable. Du fait de débits assez importants (jusqu'à 150 m³/h), cet aquifère est largement exploité dans le département.

Le forage F6 « les Petites Noues » réalisé en 1976 au nord-est du bourg d'Orbigny, à proximité du château d'eau (section YW parcelle n° 54), exploite l'aquifère du Cénomaniens, à un débit horaire de 28 m³/h, soit une production maximale journalière de 560 m³ (20h). Profond de 200.5 m, l'ouvrage a été cimenté de façon étanche jusqu'à la profondeur de 121.5 m, c'est-à-dire jusqu'à la tête des marnes à Ostracées.



L'eau brute subit un traitement de déferri-sation.

Le rapport annuel 2004 sur le prix et la qualité du service public d'eau fait état d'un prélèvement de 137 695 m³ pour une distribution de 61 772 m³ à l'échelle de l'unité de distribution d'Orbigny.

Le forage « les Petites Noues » alimente :

- ⇒ le réservoir R n° 5 du bourg d'Orbigny (cote crépine : 161.80 m), d'une capacité de 150 m³, qui dessert gravitairement le bourg et les écarts sud de la commune ;
- ⇒ une bâche de stockage au sol à partir de laquelle une station de surpression assure :
 - la desserte des écarts est d'Orbigny et des écarts de Nouans ;
 - l'alimentation du réservoir R n° 6 des « Bûcherons » à Orbigny (cote crépine : 190.30 m), d'une capacité de 150 m³, qui dessert gravitairement les écarts nord-ouest de la commune ;
 - l'alimentation du réservoir R n° 9 de Nouans, qui dessert gravitairement le bourg ;
 - l'alimentation de la bâche de stockage de la station de surpression installée au lieu-dit « les Sorties » à Nouans, qui dessert les écarts est de la commune.

Les périmètres de protection du forage « les Petites Noues » ont été définis par M. Alcaydé, hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, aux termes d'un rapport en date du 30 novembre 1994.

Au sein du périmètre de protection rapproché (cf. plan ci-joint), sont notamment interdits le rejet des eaux pluviales vers les eaux souterraines, l'installation de réservoirs d'eaux usées autres que ceux utilisés pour l'assainissement non collectif unifamilial, les installations classées pour la protection de l'environnement si elles présentent un risque de pollution pour les eaux souterraines. En outre, des dispositions particulières doivent être prises en ce qui concerne notamment les réservoirs d'hydrocarbures liquides, qui doivent être à sécurité renforcée, les canalisations transportant des eaux non potables, qui doivent être étanches, la création de lotissements [...], qui ne pourra être autorisée qu'à la condition d'être dotés d'un système d'assainissement agréé par le Conseil Départemental d'Hygiène, les habitations existantes ou à venir qui doivent être obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement (en l'absence de celui-ci, les eaux usées issues des habitations doivent être dirigées vers une filière d'assainissement non collective conforme à la réglementation en vigueur), les demandes de permis de construire, qui doivent obligatoirement être soumises pour avis aux services de l'Etat chargés de la police des eaux et du contrôle des règles d'hygiène.

Enfin, une zone « non aedificandi » de 50 m de rayon est instituée autour du forage.

La procédure de mise en conformité des périmètres de protection du forage d'eau potable a été engagée en 1997 ; l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique a été pris le 9 février 1999.

6

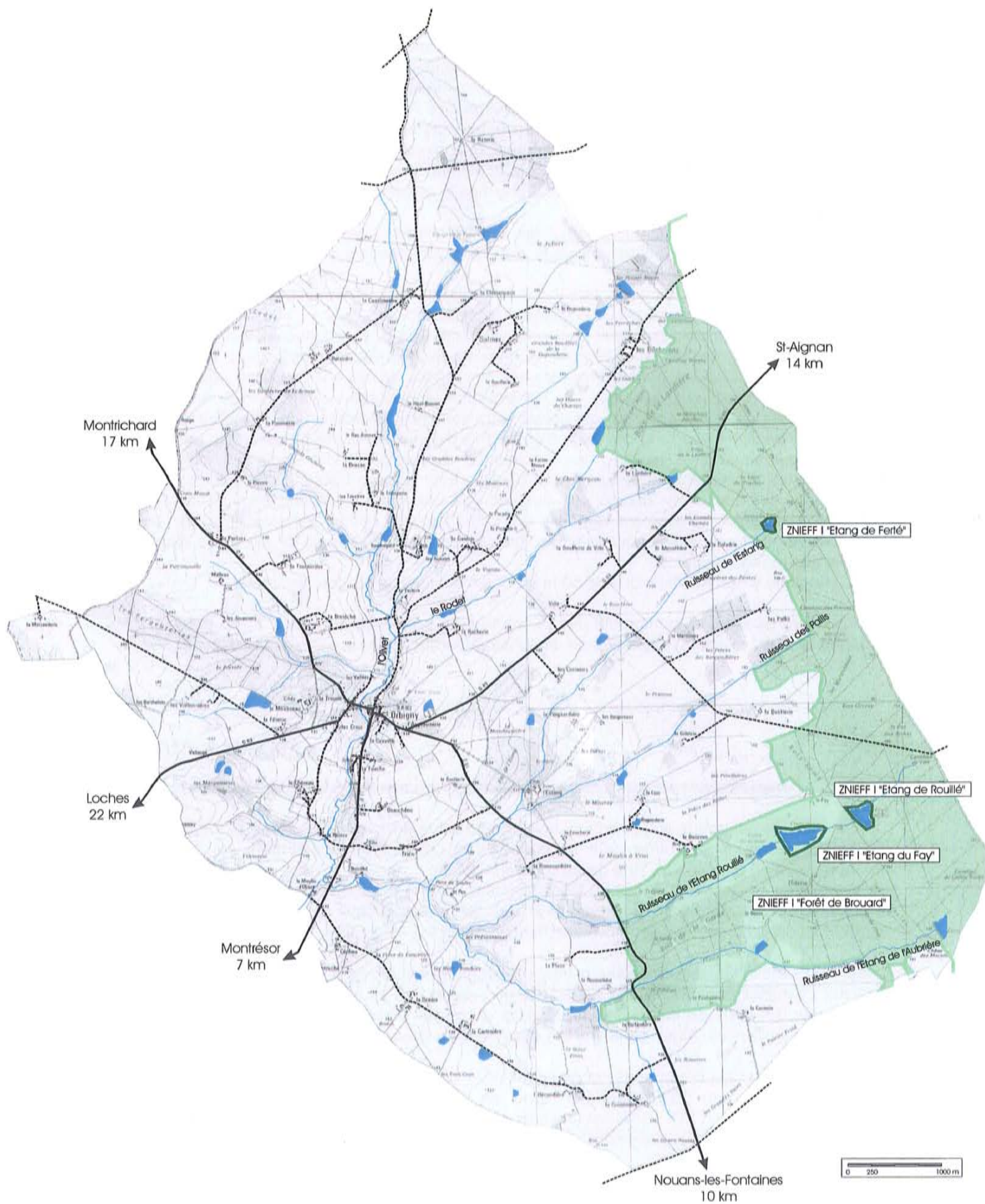
MILIEUX NATURELS

Orbigny est une commune où la part des boisements est relativement importante. En effet, d'après l'Inventaire communal datant de 1998, la commune est couverte de bois et forêts sur 2 014 ha, ce qui représente un peu plus de 30% de sa superficie totale.

En application de l'article L. 311-2 du Code forestier, l'arrêté préfectoral du 17 février 2005 classe la commune d'Orbigny parmi les communes pour lesquelles le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation est fixé à 4 hectares.

L'importance de la couverture boisée est essentiellement liée à la forêt de Brouard (dite forêt de St-Aignan). Le massif forestier installé sur la ligne de partage des eaux marquait la limite entre Turons et Carnutes. En dépit de défrichements réalisés au Moyen Age, la forêt est restée intacte sur la frontière des provinces. Ainsi les limites ont-elles perduré avec la création des départements.

Ce massif forestier qui déborde assez largement du cadre communal forme une grande forêt mixte feuillus-résineux, peu fréquentée, qui selon les auteurs du Dictionnaire des Communes de Touraine (aux éditions CLD, 1987) est un conservatoire d'espèces végétales et animales.



Cette forêt porte les marques d'une intense dégradation, par acidification de ses sols liés aux formations tertiaires et par une hydromorphie, due aux anciens déboisements pour la métallurgie, la verrerie et la fabrication de briques. Ce serait la forêt tourangelles où s'observe le plus grand nombre de places de charbonniers.

Il s'agit d'une chênaie humide à bouleaux et trembles avec d'innombrables mardelles, qui a fait l'objet de plantations de résineux, pour beaucoup en fort mauvais état. Ces boisements denses sont le refuge des sangliers et des cervidés (présence d'une unité de population bien constituée du Cerf rouge). Le pic noir niche dans cette forêt ainsi que la pie grièche grise à sa lisière ouest.

L'étang de l'Aubrière et l'étang Ferté, environnés de bois, sont des relais pour l'avifaune aquatique.

En outre, toujours d'après les auteurs du « Dictionnaire des Communes de Touraine », les étangs de Ferté, Rouillé, du Fay et de la Lardière, aux eaux acides et pures, abritent des associations végétales devenant rares comme le groupement à cicendies. Les abords des étangs de la forêt de Brouard accueillent le nard raide, graminée des landes, peu commune en Touraine, les scirpes flottants et à tiges multiples, la petite scutellaire ...

La forêt de Brouard figure à l'Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique : ZNIEFF de type I n° 50230000. Cet ensemble englobe les boisements périphériques (bois de la Lardière et de la Garde).

Au sein de cette entité, on relève également trois ZNIEFF de type I plus ponctuelles correspondant aux étangs Rouillé, de Ferté et du Fay (respectivement n° 5023ST01 à 3).

7

PAYSAGES

BLOC DIAGRAMME DES GÂTINES DU SUD TOURAINE

Un habitat rural très dispersé, constitué de grosses fermes en U

Large plateaux vallonnés cultivés, animés par de larges ondulations soulignées par le patchwork des couleurs des champs

Coupe végétale des vallées qui dessinent des 'bandes vertes' : perception des cimes des arbres implantés sur les coteaux et ponctuellement d'un mince clocher

Ponctuation par quelques bois sur les hauts de crêtes redescendant sur les pentes douces des vallonnements et absorbant visuellement les reliefs

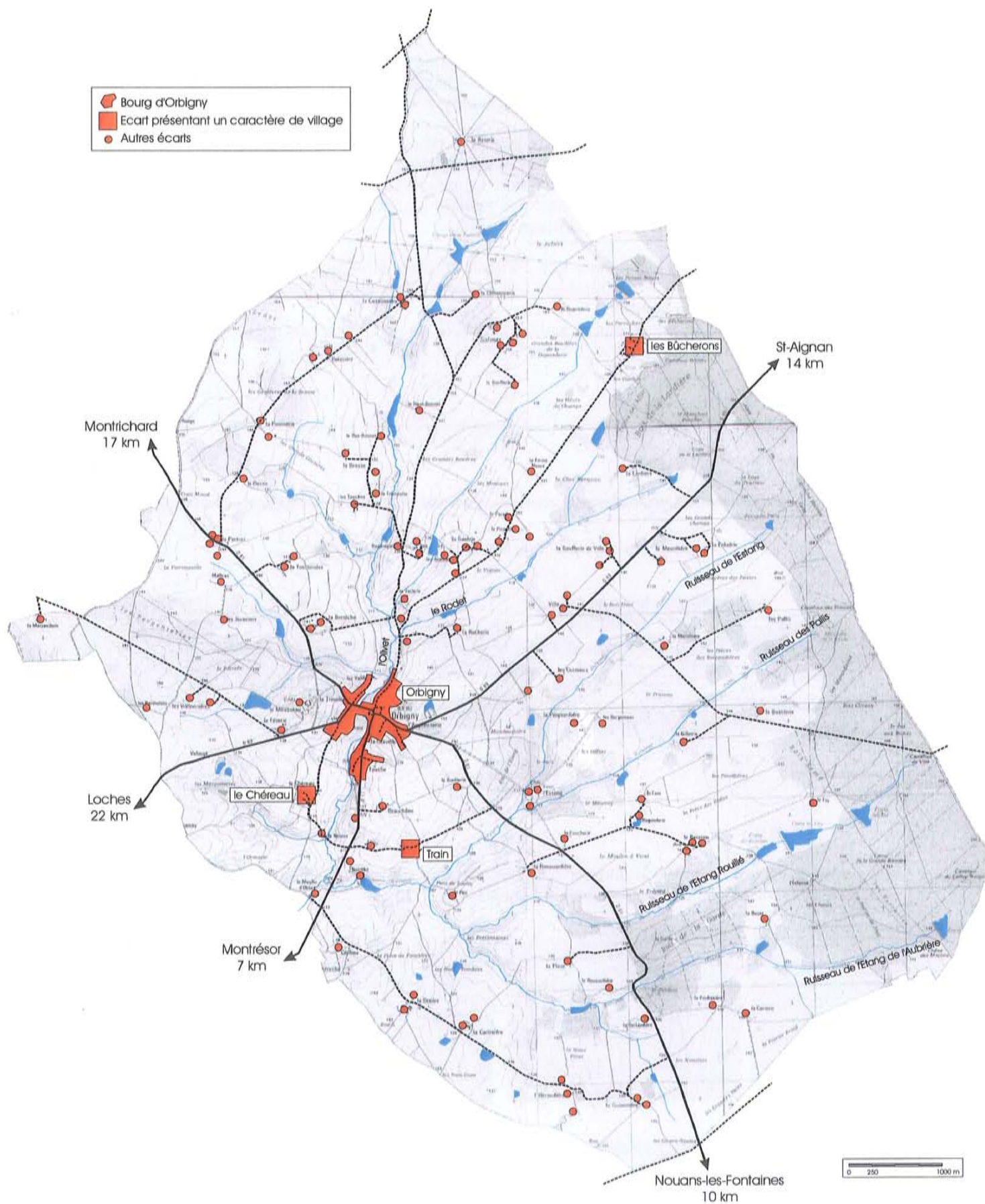
Étude des paysages de l'Indre et Loire - Les Gâtines du Sud - Page 291

Le paysage de la Gâtine de Montrésor s'organise autour de larges plateaux ouverts vallonnés, régulièrement incisés de vallées relativement encaissées.





- Bourg d'Orbigny
- Ecart présentant un caractère de village
- Autres écarts



D'une façon générale, les plateaux sont cultivés en de larges parcelles ouvertes consacrées à la culture des céréales. Cependant les terres étant souvent ingrates, les plateaux sont régulièrement ponctués de forêts et de bois d'importance très variable, qui nivellent visuellement le relief. Les vues sont longues et dégagées sur les étendues cultivées.

Les sols les plus ingrats sont laissés aux pâturages ou abandonnés à la jachère ou au reboisement, la culture de la vigne ayant pratiquement disparu.



L'habitat rural très dispersé se présente sous la forme d'exploitations agricoles de surface importante ou d'habitations plus ou moins distantes les unes des autres.

Cet habitat est de caractère, sobre et discret, toujours accompagné d'une végétation souple sous forme de bosquets.

La ferme traditionnelle est la grosse ferme à cour ouverte édifiée en moellons enduits et pierre de taille en encadrement et couverte de petites tuiles plates brunes et ardoises en mélange (cf. la Cartinière).

L'évolution de l'agriculture a conduit au développement de bâtiments annexes (stockage par exemple). Ceux-ci s'intègrent avec plus ou moins de réussite dans leur environnement selon leur implantation, leur accompagnement végétal et le choix des matériaux (le plus souvent en bardage métallique et tôle ondulée mais aussi quelquefois en bardage bois).



La Cartinière



Salmer



La Bruère



La Foucherie

Si les écarts s'avèrent très nombreux, les villages proprement dits le sont beaucoup moins : seuls le Chéreau et les Bûcherons s'apparentent réellement à des hameaux assez conséquents, bien que l'habitat y soit relativement peu dense. D'autres écarts présentent une configuration plus ambiguë, à mi-chemin entre village et habitat isolé : le Pertuis, Train, les Assis, les Aunaies / la Gautrie.



Les Bûcherons



Le Chéreau



Train



Les Aunaies / La Gautrie

Dans l'ensemble, le caractère sobre et discret du bâti rural, qui par sa palette chromatique se fond dans son environnement, a été préservé.

L'habitat a même fait et fait encore l'objet d'un certain nombre de réhabilitations de qualité.



Le moulin d'Olivet



Le Buisson



La Cour



La Ragonderie

Il est cependant possible de déplorer l'implantation peu heureuse de nouveaux bâtiments, en rupture par l'échelle et l'harmonie des volumes, par le choix des matériaux utilisés, etc., ainsi que certaines réhabilitations peu respectueuses du caractère original de la construction ou la pose assez fréquente de portails dans un environnement où la clôture est généralement absente.



Le Haut Bonnet



Malbran



Le Plessis



Les Touches



La Brosse



La Coladrie



Le Paradis



Ville

Par ailleurs, s'il en est encore temps, il reste encore un certain nombre de bâtiments qui mériteraient d'être réhabilités avant qu'il ne soit trop tard alors que certaines granges n'ayant plus de vocation agricole pourraient sans doute faire l'objet d'un changement de destination ...



La Marsauderie



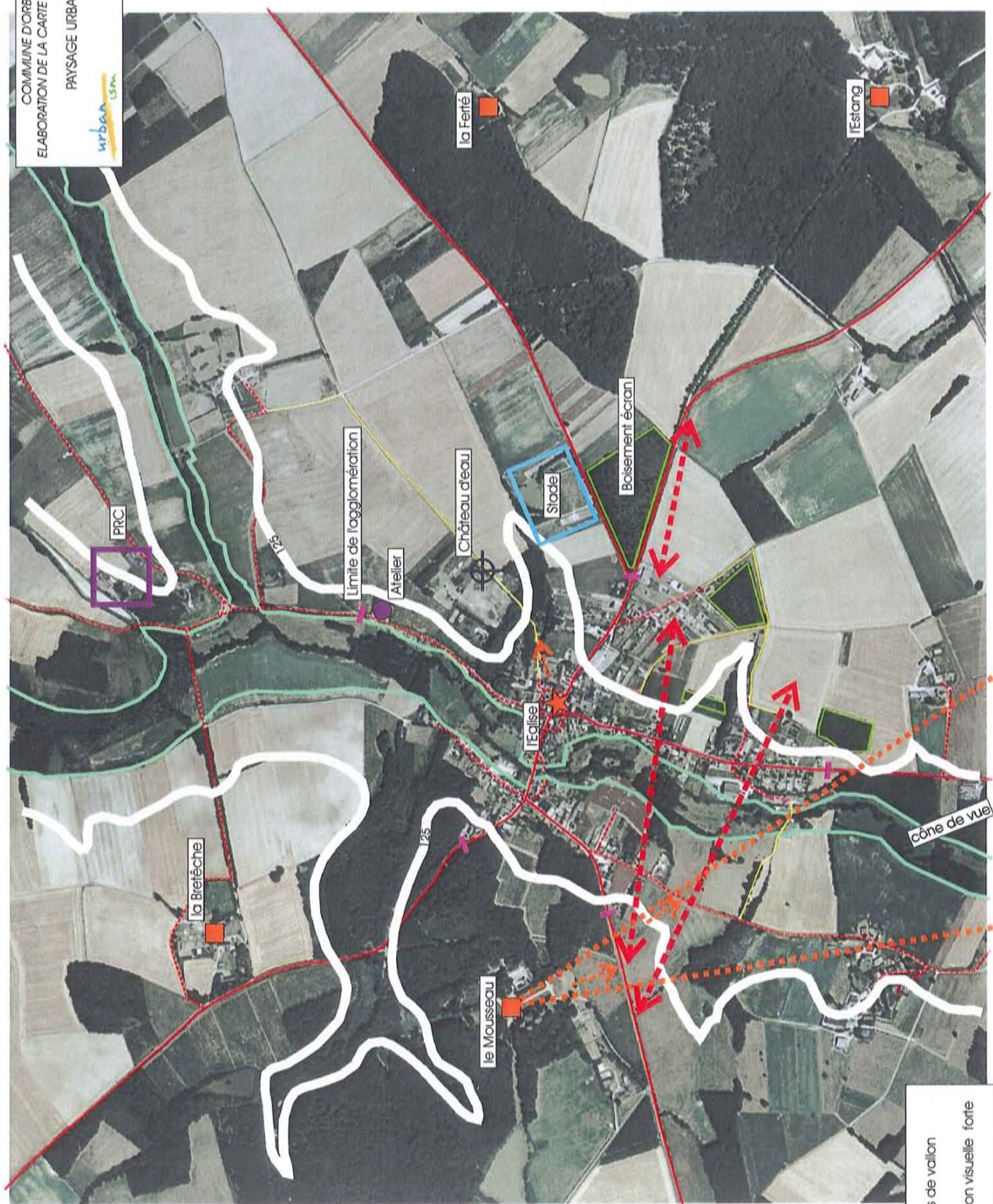
L'Héraudière



La Gautrie



La Paumerie



Contrairement à l'habitat rural qui est implanté sur les plateaux (le bâti s'implantant à proximité des axes de communication empruntant les interfluves), et qui s'intègre grâce aux lignes de relief et à des bosquets d'arbres à proximité des bâtiments, le bourg d'Orbigny s'est positionné sur les versants de la vallée de l'Olivet, au carrefour des routes départementales desservant la commune.

Implanté sur pentes, dans un écrin végétal dense, il se découvre par surprise et ne présente pas de points d'appel majeurs depuis le plateau, si ce n'est le château d'eau situé au lieu-dit « les Petites Noues ». L'église au clocher trapu ne se distingue pas dans le paysage au contraire d'extensions urbaines récentes remontant sur le plateau (rue des Bruyères).



En provenance de Loches par la RD 89, le bourg jadis masqué par la végétation étagée sur les pentes est aujourd'hui perçu au travers de l'urbanisation s'étirant d'une part au long de la rue des Vignes des Croix en direction du Chéreau et d'autre part de la rue des Bruyères, au-dessus du cimetière.



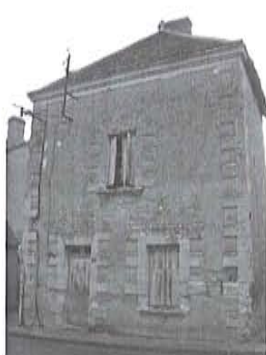
Du fait de cette extension urbaine, le bourg se perçoit dorénavant d'assez loin depuis la RD 81 en provenance de Nouans alors qu'il se découvrait par surprise auparavant.



Depuis le hameau du Chéreau, l'urbanisation étagée sur le versant est de la vallée de l'Olivet en direction de Montrésor est intégrée par la végétation en place tant qu'elle ne grimpe pas sur les zones dégagées du plateau.



Des constructions neuves viennent étoffer le bourg à sa périphérie, qu'elles s'implantent au long de routes existantes ou au long de voie créée pour l'occasion (lotissement des Vignes des Croix), alors que la partie centrale ancienne semble de plus en plus délaissée ...



☒ Sites archéologiques

Selon l'ouvrage « le Patrimoine des Communes d'Indre-et-Loire, éditions Flohic, 2001 », le territoire communal est habité depuis le Néolithique, ainsi qu'en témoignent les mises au jour d'outils dans les champs. Une petite hache plate de l'Âge du Bronze a été trouvée entre le château de l'Etang et la Ferté.

Par ailleurs, dès l'Eocène, selon les auteurs du Dictionnaire des Communes de Touraine, il aurait connu une activité métallurgique. En effet, sur un lambeau de minerai éocène, ont été trouvés deux emplacements de bas-fourneaux signalés par de nombreuses scories dans les parcelles des Terres Rouges, en forêt de Brouard, à l'est de l'ancienne maison forestière de la Besse.

Quelques centaines de mètres plus à l'est dans les parcelles de la Verrerie, ont été trouvés deux emplacements de fours de verriers du milieu du XVI^{ème} siècle, dont l'un semble avoir été aussi un point de fabrication de carreaux en terre (XVI^{ème}—XVII^{ème} siècle ?).

La Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (service régional de l'archéologie) ne communiquant pas d'informations concernant sa connaissance des sites archéologiques, il n'est pas possible d'exiger que les travaux situés à l'intérieur d'éventuels zonages archéologiques fassent l'objet d'une saisine du Préfet de Région. Cependant, selon les termes de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine applicables à l'ensemble du territoire communal : « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient le service régional de l'archéologie (DRAC Centre à Orléans).

☒ Monuments historiques



La nef de l'église St-Vincent est inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (arrêté du 28 octobre 1928). Cette église du XII^{ème} siècle, au clocher trapu, a succédé peut-être à deux autres édifices : la première église aurait été construite vers 570 pour conserver des reliques de St-Vincent, la seconde au IX^{ème} ou X^{ème} siècle ; des vestiges d'une église en petit appareil sont remployés dans le mur nord de l'église actuelle.

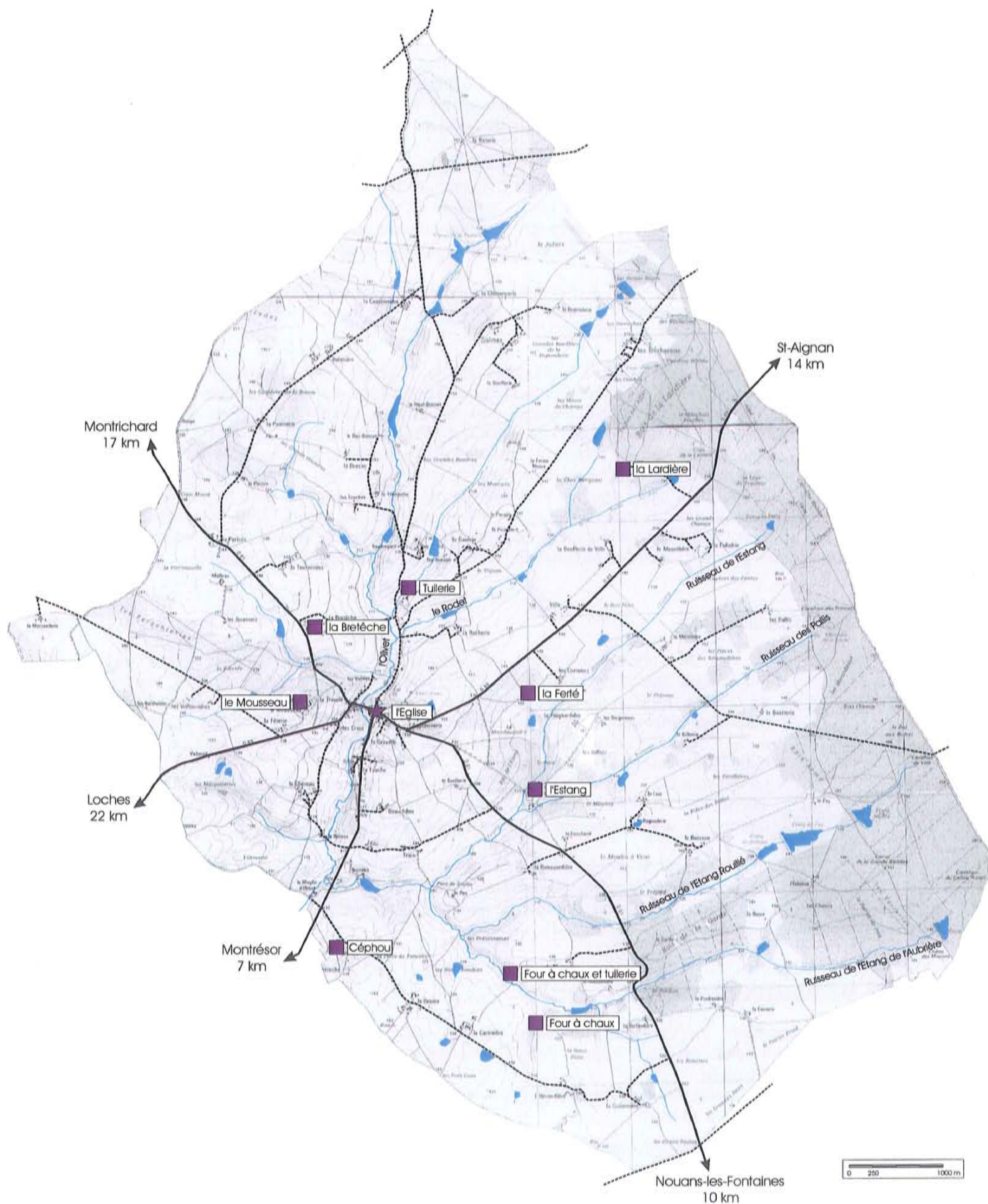
La nef romane, unique, a sa voûte lambrissée ; elle est prolongée par la travée du clocher du XIV^{ème} siècle, à gros piliers carrés, et par un chœur à chevet plat du même âge, mais à croisées d'ogives et fenêtres du XV^{ème} siècle.

Afin d'assurer la protection et la mise en valeur de l'édifice inscrit à l'Inventaire, il est institué un périmètre de visibilité de 500 m dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible de l'église ou en même temps qu'elle est frappé de la servitude des « abords ».

☒ Autres édifices intéressants

Plusieurs propriétés de caractère (château, manoir, logis) sont localisées sur le territoire communal, dont certaines guère visibles depuis le domaine public du fait de leur implantation au sein d'espaces boisés.

Leur description ci-après est issue du Dictionnaire des Communes de Touraine et du Patrimoine des Communes d'Indre-et-Loire.





⇒ Château de l'Etang tel qu'il est possible de l'apercevoir depuis la route de Nouans :

Ancien fief implanté à l'est du bourg, dans un site pittoresque, dominant une grande pièce d'eau, le château de l'Etang est une construction du XVI^{ème} siècle qui a gardé, à l'angle nord, une tour de la forteresse initiale (XV^{ème} siècle), avec mâchicoulis et chemin de ronde, et qui s'orne de tourelles. Du côté opposé à l'étang, se trouvent deux ailes en retour d'équerre formant une cour intérieure avec une chapelle terminant l'aile nord-est et une galerie aux arcades surbaissées retombant sur des colonnes très décorées. L'aile sud-ouest a été très modifiée au XVIII^{ème} siècle. Une ancienne fuie circulaire coiffée d'un lanteron se dresse au sud dans le parc.



⇒ Manoir de Ferté :

Siège d'un ancien fief, ce manoir s'apparente au style architectural du XVII^{ème} siècle, mais ses larges et profondes douves révèlent qu'il a pu succéder à une fortification antérieure et plus importante, dont les vestiges sont une grosse tour ronde (XV^{ème} siècle) et les soubassements d'une deuxième tour.



⇒ Château du Mousseau :

Construit en 1878 en brique et pierre dans le style Renaissance, le château est complété par un ensemble de communs, le tout dans un agréable cadre de verdure.

Bien visible depuis la route de Loches, cet édifice est le seul à pouvoir être perçu d'assez loin (depuis Céphou par exemple).



⇒ Manoir de la Bretèche :

Ancien fief implanté au nord-ouest du bourg, la Bretèche est un manoir du XIX^{ème} siècle.

⇒ Logis de la Lardière :

Ce logis des XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles (ancien fief) est un corps de bâtiment unique mais en deux parties (avec un décrochement du toit) ; on voit encore l'accolade qui ornait le linteau de la porte primitive et une belle lucarne ovale surmontée d'un fronton demi-circulaire.

Il ne reste presque plus rien de remarquable de l'ancienne maison forte de Céphoux qui avait fuies, douves, chapelle et garenne au XVIII^{ème} siècle.

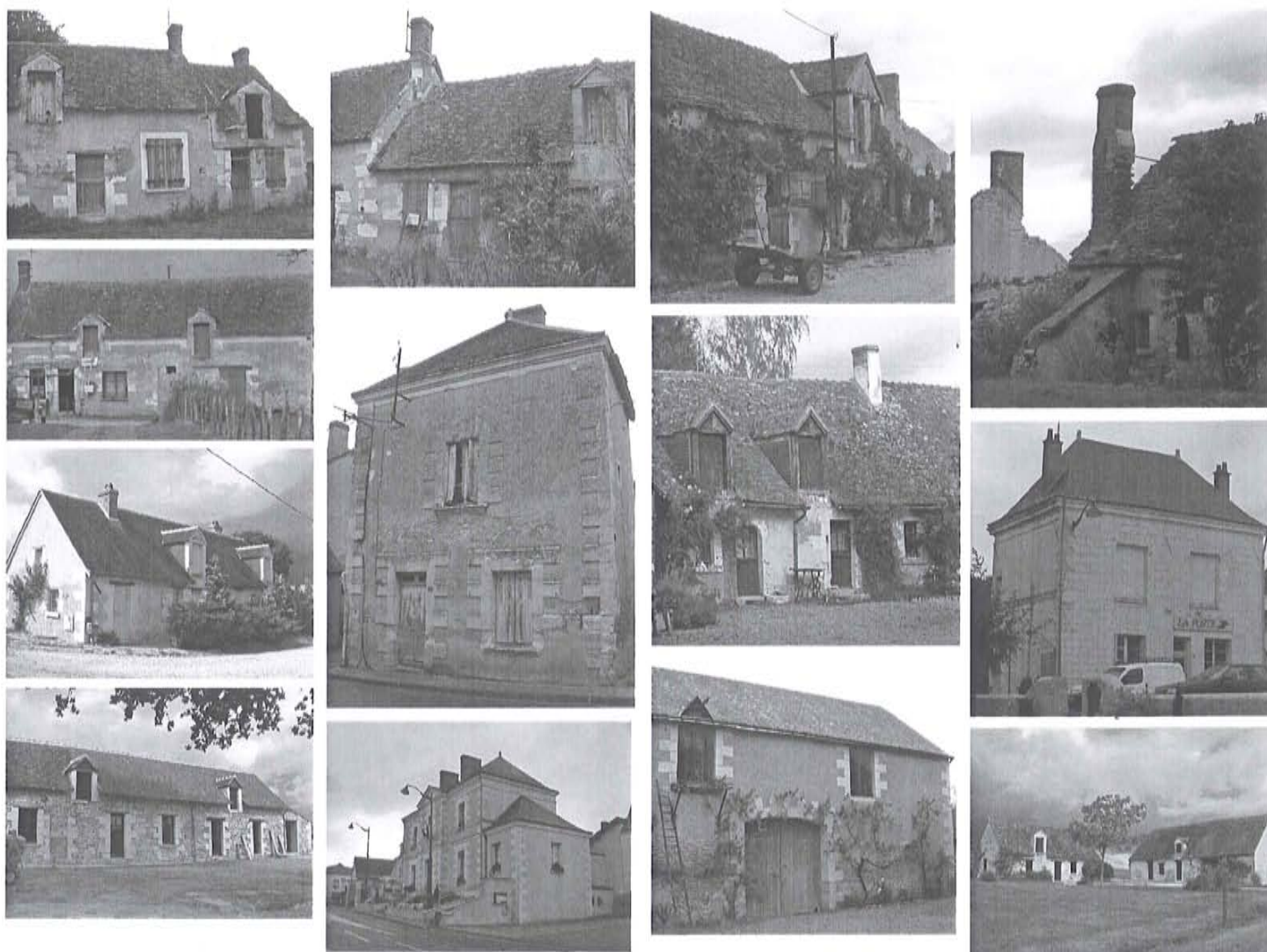
Le porter à la connaissance de l'Etat fait mention d'autres éléments relatifs au patrimoine culturel :

- maison forte située route de St-Aignan comprenant une chapelle et une grange (XV^e - XIX^e siècles), non localisée ;
- tuileries des Aulnais (XIX^e siècle) ;
- four à chaux et tuilerie de l'Héraudière (vestiges du XIX^e siècle),
- four à chaux des Prétendaines (vestiges du XIX^e siècle).



☒ Caractéristiques architecturales du bâti traditionnel

- ⇒ Volumétrie : Bâti rural de forme allongée (longère) de type rez-de-chaussée plus combles
Bâti du bourg plus haut de type rez-de-chaussée plus un étage plus combles
- ⇒ Toiture : Bâti rural couvert en petite tuile plate de teinte brune +/- orangée (aspect hétérogène) en mélange très ponctuellement avec l'ardoise
Bâti du bourg couvert en petite tuile plate de teinte brune +/- orangée (aspect hétérogène) en mélange plus fréquent avec l'ardoise
- ⇒ Façades : Moellons enduits (ton gris et ocre) avec pierre de taille en encadrement et ponctuellement une touche de brique, très rares constructions en pierre de taille uniquement
- ⇒ Lucarnes : Lucarne à deux pans dite jacobine ou à chevalet permettant l'éclairage des combles

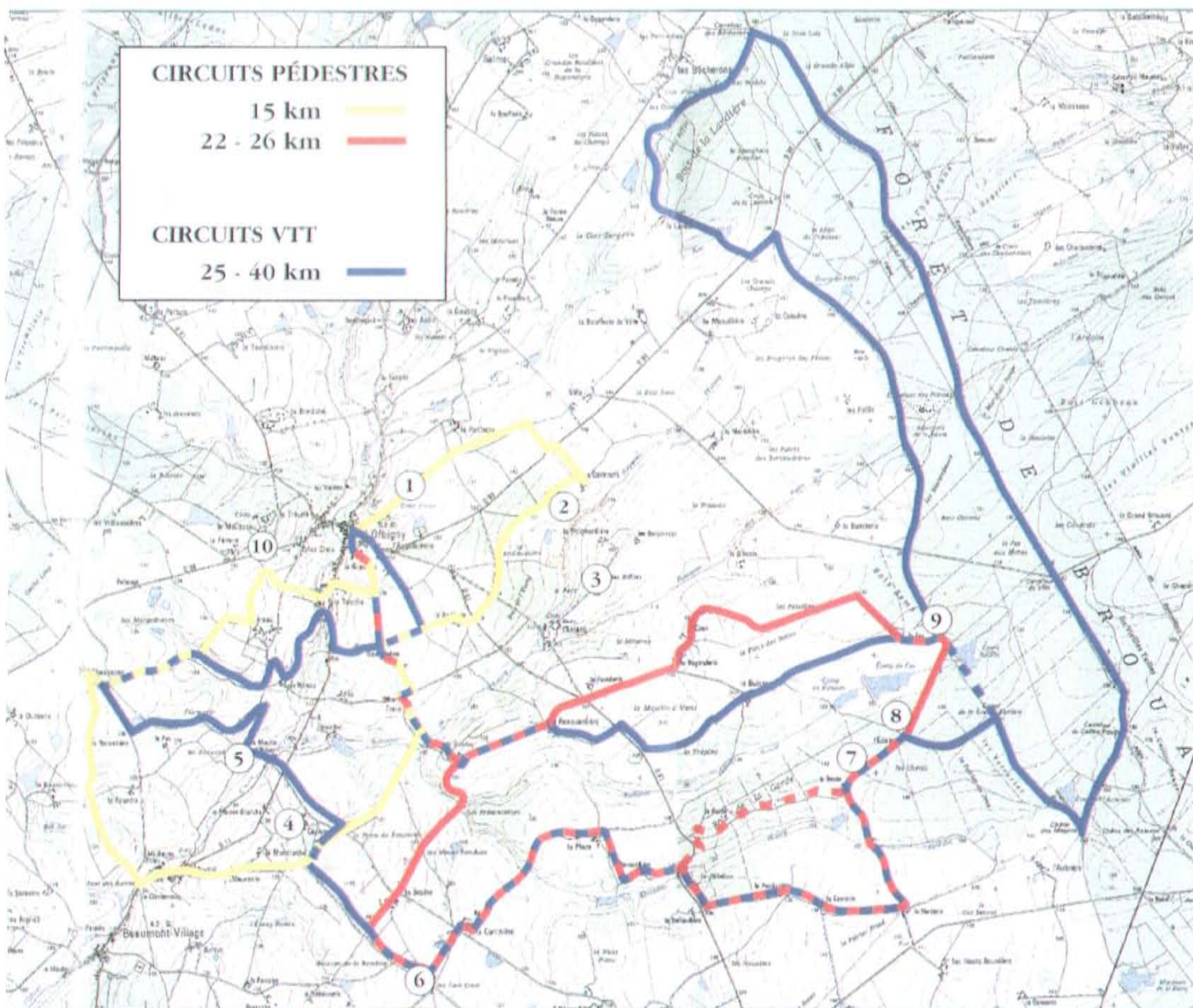


CIRCUITS PÉDESTRES

15 km ———
22 - 26 km ———

CIRCUITS VTT

25 - 40 km ———



Extrait des cartes I.G.N. série bleue au 1:25000
2023 F St-Aignan (2) et 2023 O St-Georges-sur-Cher (2)
Autorisation de reproduction n° 42-8079
© IGN Paris 1991 et 1994

BALISAGE Jaune

Continuité du sentier
Straight on
Fordsetzen des Wegs



SIGNALISATION Yellow

Changement de direction
Other way
Richtung wechsel



MARKIERUNG Gelb

Mauvaise direction
Wrong way
Falsche Richtung



P
A
R
T
I
E

2

DETERMINATION DES BESOINS

1

ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS

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

En mars 1999, date du dernier recensement général de la population (le prochain étant programmé début 2008), la commune d'Orbigny hébergeait 302 actifs, dont 266 occupés et 36 chômeurs, pour 148 emplois dans la commune.

Un peu plus de trois quarts des emplois dans la commune sont occupés par des actifs résidents (112 / 148), ce qui est le taux le plus élevé des dix communes de la Communauté de Communes de Montrésor (CCM).

Le taux d'emploi (population active occupée / nombre d'emplois) s'élève donc à 0.56, soit un niveau sensiblement inférieur à celui de la CCM (0.72). Des dix communes de la CCM, seule celle de Genillé affiche un taux inférieur (0.53).

De fait, près de 60% des actifs occupés travaillent hors commune (154 / 266), principalement en direction de la vallée du Cher : St-Aignan (22), Montrichard (11), Noyers/Cher (10), Montrésor (8), Tours (6), Amboise (5), Loches (5), Mareuil/Cher (5), etc.

**UN SECTEUR PRIMAIRE
ENCORE BIEN PRÉSENT**

La commune d'Orbigny appartient à la région agricole de la Gâtine de Loches et de Montrésor. L'agriculture valorise 3 609 ha sur les 6 588 ha de territoire communal, soit près de 55%. Cette proportion relativement faible s'explique par l'importance de la couverture boisée qui résulte notamment d'une aptitude agronomique des sols limitée, d'où le classement de la commune en zone défavorisée simple.

Au recensement agricole 2000, Orbigny accueillait encore 31 exploitations valorisant chacune une moyenne de 100 ha. Parmi celles-ci, 14 exploitent 100 ha et plus ; la SAU moyenne de ces dernières s'élève à 143 ha.

Entre 1979 et 2000, le nombre d'exploitations a diminué de 43.6% ; dans le même temps, la SAU moyenne progressait de 47.1%.

En dépit d'une baisse de la SAU des exploitations de 10.1% (soit un abandon de 395 ha), la surface des terres labourables augmente légèrement (+ 3.3%).

Dans la mesure où les jachères ont fortement progressé entre 1979 et 2000, passant de 52 ha à 593 ha (les jachères représentant 17.0% de la SAU des exploitations), les surfaces plantées en céréales et oléagineux diminuent de 370 ha (soit un recul de 14.2%).

Les fourrages et superficies toujours en herbe reculent plus fortement (- 45.4%), avec une perte de 528 ha. Cela tient au déclin de l'élevage, qu'il soit bovin, caprin ou avicole ; on enregistre une baisse respectivement de 68.9%, 80.0% et 76.0% du nombre d'exploitations accueillant ces différents cheptels.

Cependant si le nombre de volailles s'effondre (- 79.6%), les effectifs bovins diminuent dans des proportions modérées (- 22.8%) alors que les effectifs caprins progressent (+ 104.5%).



◆ Sites d'activités agricoles

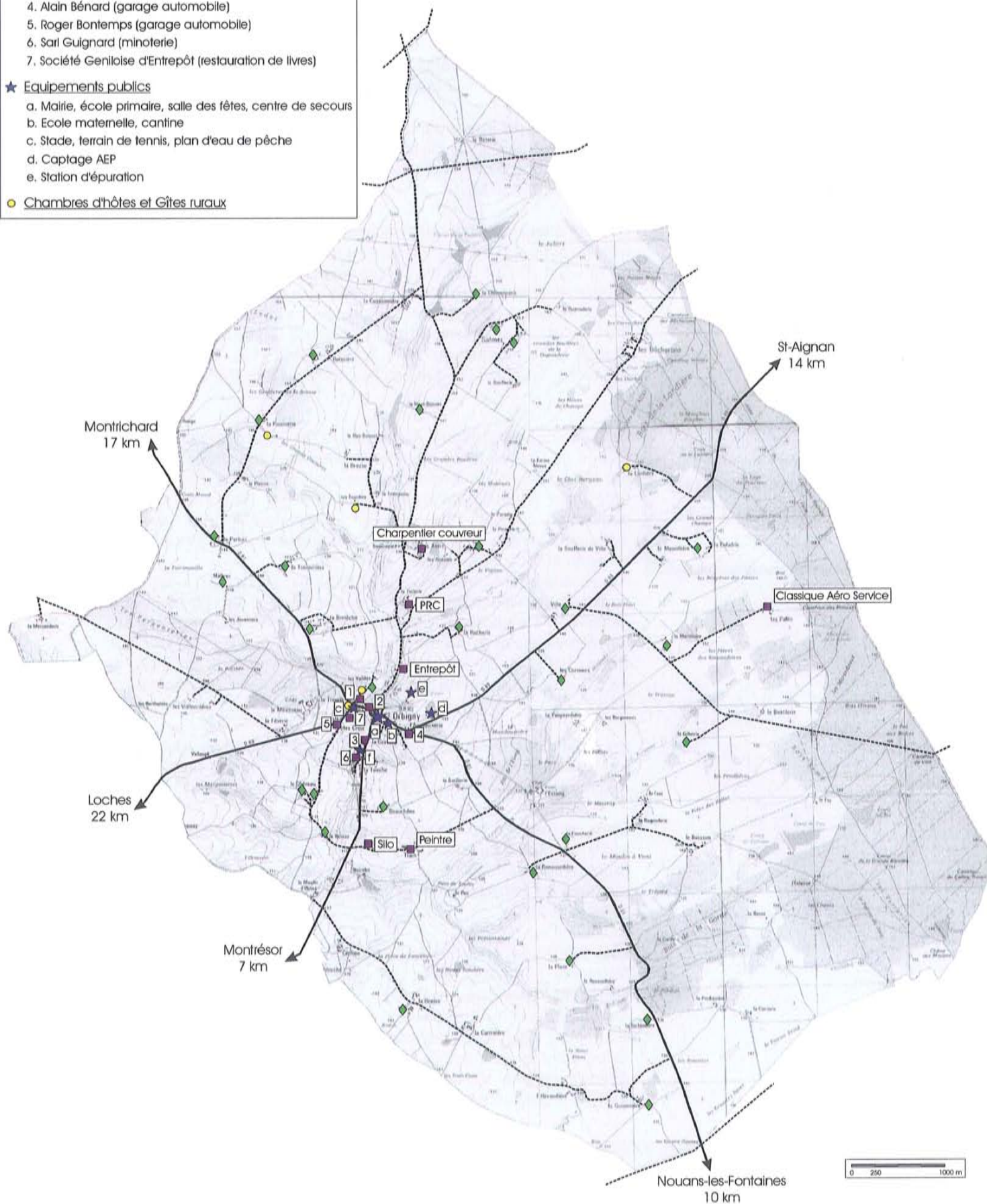
■ Activités artisanales

1. Bâtiment du Val d'Indrois
2. Michel Deschamps (peintre en bâtiment)
3. Corinne Tual (fresquiste)
4. Alain Bénard (garage automobile)
5. Roger Bontemps (garage automobile)
6. Sari Guignard (minoterie)
7. Société Geniloise d'Entrepôt (restauration de livres)

★ Equipements publics

- a. Mairie, école primaire, salle des fêtes, centre de secours
- b. Ecole maternelle, cantine
- c. Stade, terrain de tennis, plan d'eau de pêche
- d. Captage AEP
- e. Station d'épuration

● Chambres d'hôtes et Gîtes ruraux



Il est intéressant de constater que des efforts sont entrepris au niveau des moyens de production avec une nette augmentation des surfaces drainées (1 560 ha en 2000 soit 44.6% de la SAU des exploitations contre 179 ha seulement en 1979) ainsi que de la puissance des tracteurs (42 tracteurs de 80 ch DIN et plus en 2000 contre 15 en 1979).

En 2000, l'agriculture à Orbigny représente l'équivalent de 55 emplois à temps complet, dont 29 chefs et coexploitants à temps complet et seulement 6 emplois salariés.

**QUELQUES ACTIVITÉS
ARTISANALES OU
INDUSTRIELLES
IMPLANTÉES HORS ZONE**



Etablissements PRC



Silos de la coopérative Ligéa

La commune d'Orbigny n'accueille pas de zone d'activités. Les établissements à caractère industriel ou artisanal orbignois sont par conséquent implantés isolément, au sein du bourg ou de l'espace rural :

⇒ au niveau du bourg :

- Bâtiment du Val d'Indrois (entreprise de maçonnerie) ;
- Michel Deschamps (peintre en bâtiment) ;
- Corinne Tual (fresquiste) ;
- Alain Bénard (garage automobile / station service) ;
- Roger Bontemps (garage automobile / vente de véhicules) ;
- Sarl Guignard père et fils (minoterie) ;
- Société Geniloise d'Entrepôt (restauration de livres) ;
- + un entrepôt à la sortie du bourg rue de la Tuilerie.

⇒ dans les écarts :

- Plastiques Renforcés du Centre (la Tuilerie) ;
- Jean-Michel Cadon (peintre en bâtiment à Train) ;
- Stéphane Lahoreau (charpentier couvreur aux Assis) ;
- Coopérative agricole Ligéa (silo aux Pièces des Tailles) ;
- Classique Aéro Service (les Pallis).

Une seule entreprise locale emploie plus de 10 salariés : PRC.

A l'échelle du territoire de la CCM, on note l'existence de trois zones d'activités disposant d'une douzaine d'hectares de surfaces disponibles, dont 9 ha viabilisés attendant preneur :

Nom /Localisation	Surface totale	Surfaces disponible / viabilisée	Extension prévue	Nombre d'établissements	Nombre d'emplois
ZIA Intercommunale de Genillé	6.12 ha	3.16 ha / 3.16 ha	3.00 ha	7	18
ZI Nouans-les-Fontaines	11 ha	6 ha / 3 ha	—	4	34
Les Baraquins Villeloin-Coulangé	6.62 ha	2.73 ha / 2.73 ha	1.12 ha	2	37
TOTAL	23.7 ha	11.9 ha / 8.9 ha	4.1 ha	13	89

Source : Communauté de Communes / avril 2005.

DES SERVICES À LA POPULATION TOUJOURS PRÉSENTS

En plus des métiers du bâtiment et des garages automobiles évoqués précédemment, Orbigny conserve une palette de services à la population assez étoffée compte tenu de son importance démographique.

En effet, le bourg accueille encore 3 commerces : une épicerie libre service, une boulangerie pâtisserie et un bar tabac journaux,



des services dans les locaux de la Poste (affranchissement, banque, permanences médicales) et un certain nombre d'équipements de superstructures : mairie, église, école maternelle, école primaire, bibliothèque municipale et salle des associations (dans l'enceinte de la mairie), salle des fêtes et annexes, centre de secours, terrains de football et de tennis plus plan d'eau aménagé pour la pêche au niveau du stade.



Cependant, malgré des actions importantes engagées par les collectivités publiques : mises aux normes et réhabilitation de locaux pour l'épicerie et la boucherie, aménagement et embellissement du centre bourg avec création de places de stationnement, travaux d'amélioration de la circulation, le bourg se vide peu à peu de ces commerces : fermeture (temporaire ?) de la boucherie charcuterie, disparition de 3 débits de boissons dont 2 avec restauration, etc. En outre le dernier bar tabac risque de disparaître prochainement s'il ne trouve pas de repreneurs.

Il est vrai qu'avec la concurrence des grandes surfaces, le commerce local est moins fréquenté qu'auparavant, faisant office plutôt de dépannage.



Un nouvel emplacement plus convivial pour la boulangerie pâtisserie, financé sur fonds publics, est en cours d'aménagement à proximité immédiate du local actuel dans le cadre du programme « cœur de village ».

Si la situation n'évolue pas, on risque cependant d'avoir bientôt trois devantures baissées sur la place de l'église ...

La municipalité compte cependant sur une réouverture prochaine de la boucherie.

LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

D'autres évolutions pourraient intervenir dans les années à venir. En effet le local actuellement affecté aux pompiers (rue Baptiste Marcet) s'avérant difficile d'accès et enclavé, il est envisagé la construction d'un nouveau centre de secours vraisemblablement route de St-Aignan.

La commune envisage également le déplacement de la bibliothèque municipale (actuellement à l'étage dans la mairie) et la création d'un lieu de rencontre socioculturel, le club du 3^{ème} âge, qui se réunit actuellement dans la salle des fêtes, souhaitant un endroit plus intime et plus convivial.

Enfin, sur le plan scolaire, la commune d'Orbigny a bénéficié de l'ouverture d'une classe à la rentrée 2004/2005, ce qui a nécessité l'installation de préfabriqués à l'école primaire.

En regroupement pédagogique avec Nouans-les-Fontaines, Orbigny dispose de deux écoles distantes l'une de l'autre, l'école primaire se trouvant à l'arrière de la mairie alors que la maternelle et la cantine se situent rue du 8 mai 1945.

Chaque commune scolarise ses enfants en maternelle, à l'exception de la grande section qui se trouve uniquement à Nouans. En primaire, les enfants se partagent entre Orbigny (CP, CE1 et une partie des CE2) et Nouans (une partie des CE2, CM1 et CM2). Au cours de l'année 2004/2005, 23 enfants étaient scolarisés dans la classe maternelle et 43 dans les deux classes primaires.

Les effectifs scolaires devront encore progresser avant qu'il soit nécessaire d'envisager l'ouverture d'une nouvelle classe qui, si elle devait intervenir, se ferait à Nouans.

Pour l'année 2005/2006, 33 enfants d'Orbigny sont scolarisés à Nouans contre 17 qui font le chemin inverse.

Différents circuits de transports scolaires acheminent les élèves vers les écoles d'Orbigny et de Nouans ainsi qu'en direction de Montrésor (collège public) ou de Loches (collège privé et lycées).

LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

⇒ eau potable : le forage « les Petites Noues » à Orbigny a prélevé 137 695 m³ (rapport annuel 2004), soit une moyenne de 377 m³/j, alors qu'il peut exploiter jusqu'à 560 m³/j. Il est en mesure de faire face à un accroissement des besoins. Des renforcements de réseau pourraient néanmoins s'avérer nécessaire pour desservir les écarts (mais aucun plan de recollement du réseau d'eau potable n'a jamais été réalisé ...).

⇒ défense incendie : d'après la campagne de contrôle des poteaux d'incendie réalisée en 1995 (n'y en a-t-il pas eu depuis ?), seuls 14 des 42 poteaux d'incendie implantés sur la commune répondaient aux normes actuellement en vigueur. A une exception près (un poteau d'incendie à la Gautrie), la défense incendie ne pouvait être assurée à partir du réseau d'eau potable dans des conditions satisfaisantes dans les écarts.

On constatait même des insuffisances au niveau du bourg : rue Jeanne d'Arc, rue Baptiste Marcet, rue d'Olivet et rue des Vignes des Croix.

⇒ assainissement : le bourg d'Orbigny ainsi que le hameau du Chéreau sont desservis par le réseau collectif d'assainissement (pas de plan de recollement du réseau d'assainissement existant). A l'aide de 3 postes de relèvement, ce réseau achemine les effluents collectés vers la station d'épuration de type biologique à boues activées en aération prolongée. Mise en service en mai 1990 et disposant d'un arrêté de rejet dans l'Olivet en date du 17 octobre 1989 (norme de rejet e NK2), la station a une capacité nominale de 500 équivalents habitants (capacité hydraulique nominale 75 m³/j et capacité organique nominale 27 kg DBO₅/j). D'après le rapport annuel du service d'assainissement eaux usées pour l'année 2004 établi par la CCM et le rapport annuel 2004 du SATESE, la population raccordée est de 431 habitants pour 229 branchements.

Concernant le plan d'épandage des boues, une étude réalisée par le cabinet Veillaux en juin 1998 a précisé les terrains sur lesquels l'épandage devait s'effectuer : 57 ha situés au sud-est du bourg sur des terrains appartenant au GAEC de Beauchêne. La convention entre la collectivité et l'agriculteur pour l'utilisation des boues n'ayant pas été signée alors que l'exploitant procède à l'enlèvement des boues, la CCM a décidé de régulariser la situation et demandé au cabinet Veillaux d'actualiser ce plan d'épandage.

En outre, concernant les dysfonctionnements du réseau (réactivité à la pluie) mis en évidence lors de l'élaboration du schéma directeur, il est nécessaire de procéder à des tests pour savoir s'il s'agit de raccordements du réseau d'eau pluviale sur le réseau d'eaux usées.

2

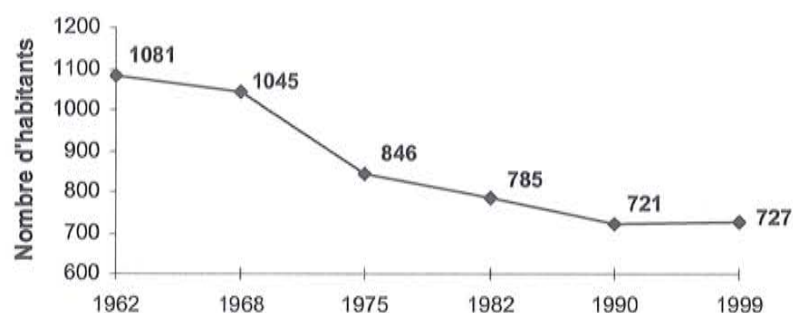
POPULATION

☒ Un déclin démographique enrayé

Au cours du XIX^{ème} siècle, la commune a connu une évolution démographique favorable, sa population passant de 1 045 habitants en 1812 à 1 417 habitants en 1886. En dépit d'une perte importante de population au moment de la Première Guerre mondiale, Orbigny comptait toujours 1 175 habitants en 1954.

Evolution démographique depuis 1962

(population sans doubles comptes)



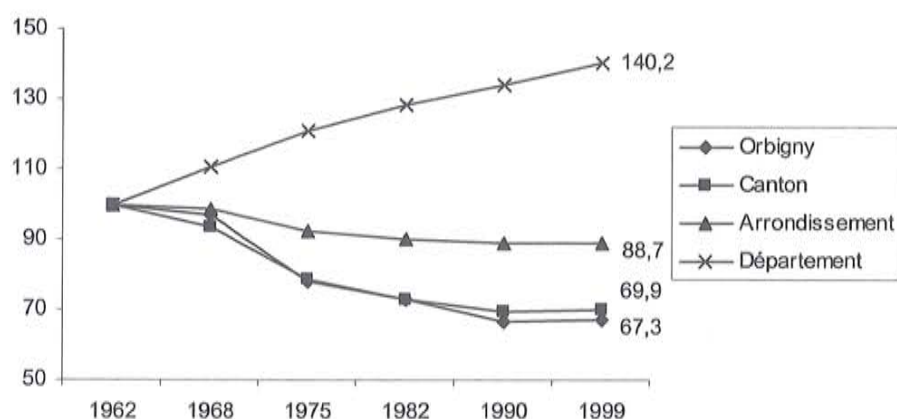
Mais en 1968, Orbigny avait perdu tout le bénéfice des gains enregistrés au cours du XIX^{ème} siècle. La barre des 1 000 habitants était franchie à la baisse entre 1968 et 1975 ; la chute fut d'ailleurs brutale, Orbigny perdant 200 habitants entre 1968 et 1975.

Le déclin s'est poursuivi jusqu'au recensement de 1990. A cette date, Orbigny avait pratiquement divisé par deux sa population de 1886.

Entre 1990 et 1999, la commune est parvenue à enrayer son déclin démographique et même à amorcer une très légère hausse.

Evolution comparée de la croissance démographique

(base 100 en 1962)



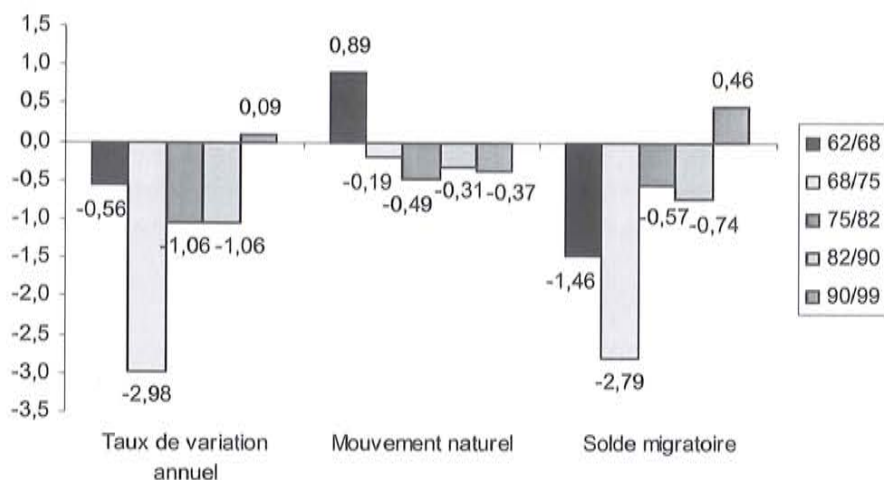
Depuis 1962, l'évolution de la population orbignoise est très proche de celle du canton de Montrésor, chaque entité perdant un peu plus de 30% de population, alors que l'arrondissement de Loches considéré dans son ensemble n'en perdait qu'un peu plus de 10%.

Cela dit, si l'arrondissement a encore perdu des habitants entre 1990 et 1999, on enregistre un léger mieux aussi bien dans le canton qu'à Orbigny.

Le programme d'actions concernant l'habitat à l'échelle de la CCM étudié récemment par A.R.H.A. (document non daté) fait état d'une population cantonale estimée à 5 475 habitants en 2004, soit une croissance démographique annuelle voisine de 0.75% (estimation chiffrée fournie sans explication particulière).

L'évolution démographique orbignoise étant similaire à celle du canton, il est possible d'extrapoler ce taux de croissance à la commune d'Orbigny ; selon cette hypothèse, la population orbignoise à l'automne 2005 serait donc voisine de 760 habitants.

Evolution du taux de variation annuel de la population



L'évolution démographique est étroitement corrélée au solde migratoire. En effet, le déclin démographique s'explique par l'exode rural qui était considérable jusqu'en 1975. C'est malheureusement à partir de cette date que s'est aggravé le déficit naturel.

Le renouveau démographique intervenu au cours des années 1990 causé par un excédent migratoire semble porter ses fruits. En effet, d'après les renseignements collectés en mairie, on assiste depuis 1999 au retour de l'excédent naturel : 64 naissances enregistrées entre le 01/01/1999 et le 25/08/2005 contre 55 décès.

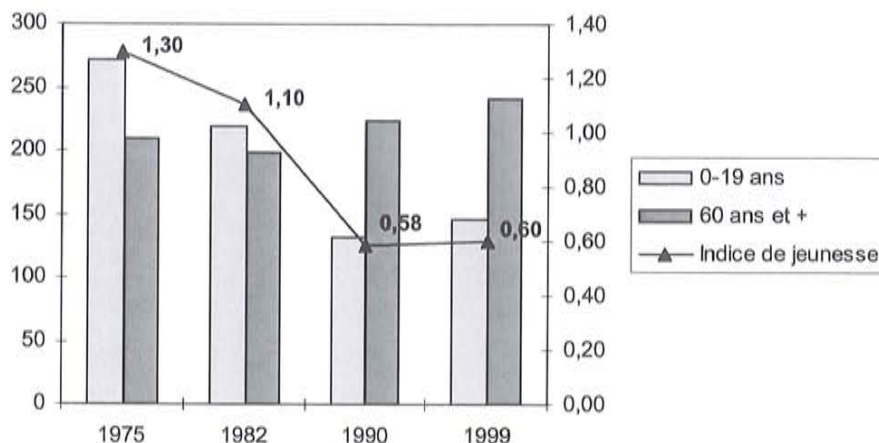
L'amélioration du mouvement naturel tient donc à une progression du rythme des naissances : 9.6 naissances par an en moyenne depuis 1999 contre 6.6 entre 1990 et 1999 et à un léger tassement de la mortalité : 8.2 décès par an en moyenne depuis 1999 contre 9.2 au cours de la période précédente.

Depuis 1999, Orbigny connaît donc un développement endogène de + 9 habitants alors que le mouvement naturel causait encore la perte de 24 habitants entre 1990 et 1999.

L'amélioration de la natalité forcément liée à l'installation de jeunes ménages s'est traduite par une augmentation rapide des effectifs scolaires, ce qui a justifié l'ouverture d'une classe supplémentaire (43 élèves en primaire pour l'année 2004/2005 contre 21 seulement en 2001/2002).

☒ Une population conservant un caractère âgé

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



En 1999, Orbigny accueillait 146 jeunes de moins de 20 ans pour 242 personnes âgées de 60 ans et plus, soit un ratio de 166 personnes âgées de 60 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans ; ce rapport est comparable à l'échelle du canton (170), mais il est bien inférieur dans l'arrondissement (136) ou à l'échelle du département (94).

La part des personnes âgées de 75 ans et plus poursuit sa progression, atteignant 11.7% de la population en 1999. Cela représentait 85 personnes à l'époque.

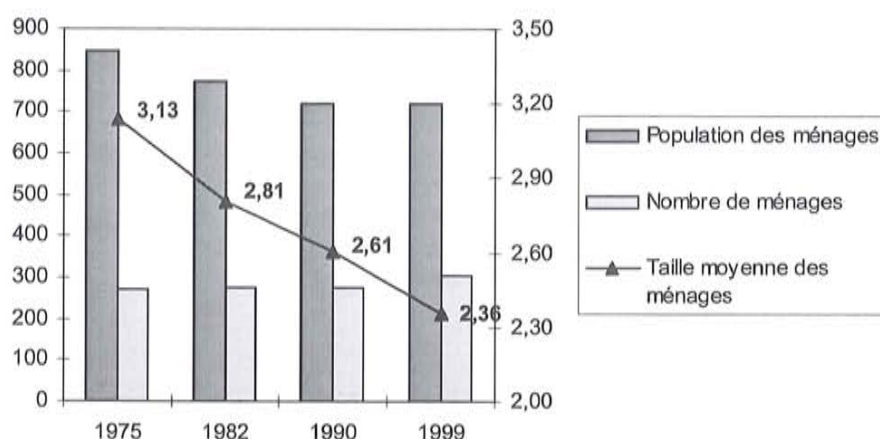
Le caractère âgé de la population a pour conséquence une part importante des petites ménages (1 ou 2 personnes) qui représentent près des deux tiers des ménages en 1999.

La part des ménages d'une seule personne était alors de 26.1% (soit 80 ménages) et celle des ménages de 2 personnes de 39.1% (soit 120 ménages).

Parmi les 8 décès annuels en moyenne, il y a donc sans doute pour une part non négligeable disparition d'un ménage et par conséquent, possibilité de remplacement par une famille nouvelle.

☒ Un taux d'occupation des résidences principales orienté à la baisse

Evolution de la taille moyenne des ménages



Entre 1975 et 1999, le taux d'occupation des logements a chuté de 3.13 personnes par ménage en moyenne à 2.36.

Ce desserrement s'expliquait dans un premier temps par une diminution rapide de la population des ménages alors que le nombre de résidences principales restait relativement stable, puis depuis 1990 par une progression importante du nombre de résidences principales sans augmentation de population en contrepartie.

En effet, entre 1990 et 1999, le nombre de petits ménages a progressé de 36 unités quand dans le même temps celui de 3 personnes et plus diminuait de 5 unités :

- 1 personne : + 20 ménages ;
- 2 personnes : + 16 ;
- 3 personnes : + 7 ;
- 4 personnes : - 4 ;
- 5 personnes : - 2 ;
- 6 pers. et + : - 6.

Avec un taux d'occupation moyen des résidences principales de 2.36 personnes par ménage en 1999, la commune d'Orbigny se situe très légèrement au-dessus de la moyenne : 2.31 dans le canton, 2.35 dans l'arrondissement et 2.33 dans le département.

Le programme d'actions concernant l'habitat à l'échelle de la CCM étudié récemment par A.R.H.A. (document non daté) fait état d'une population cantonale estimée à 5 475 habitants en 2004 logés dans 2 340 résidences principales (estimations chiffrées fournies sans explication particulière). Il en résulterait donc un taux d'occupation de 2.34 personnes par ménage, soit un taux légèrement supérieur à celui enregistré en 1999 (2.31).

Cette étude précisant que "l'évolution de la population est orientée vers la croissance du fait majeur d'entrants et notamment de familles avec enfants", mais que "la situation n'est pas homogène, la population nouvelle étant attirée par les communes, en taille, parmi les plus importantes (Genillé, Montrésor, Villeloin, Orbigny, Loché-sur-Indrois) qui concentrent un panel assez large de services", il est permis d'envisager une légère amélioration de la taille moyenne des ménages orbignois, et ce, d'autant plus que le mouvement naturel s'améliore (ce qui ne semble pas être le cas à l'échelle du canton).

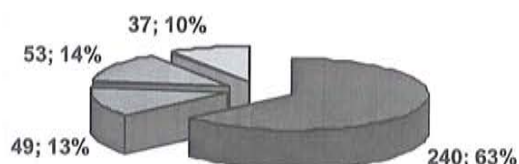
3

LOGEMENT

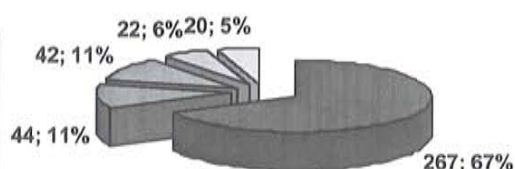
☒ Un parc de logements anciens

Epoque d'achèvement des logements

(RGP 1990)

**Epoque d'achèvement des logements**

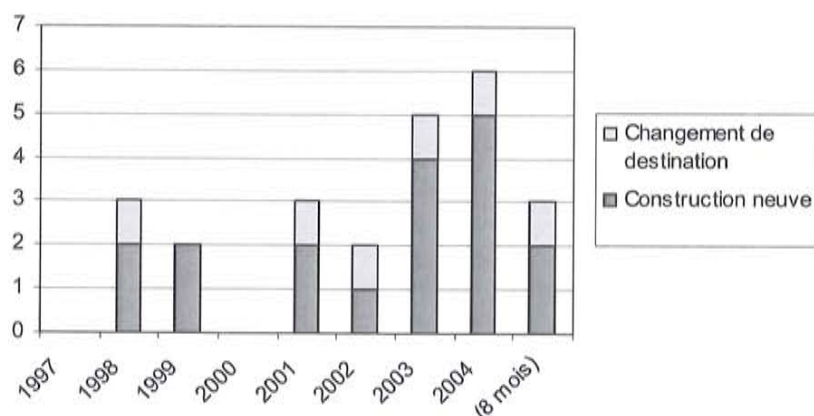
(RGP 1999)



Deux tiers environ des logements orbignois sont dits anciens car construits avant 1949.

Si l'on en croit le dernier recensement de la population, 128 logements ont été achevés en l'espace d'un demi-siècle, soit une moyenne de 2.6 logements par an :

- 1949-1974 : 1.7 log/an (1.9 log/an selon RGP 1990) ;
- 1975-1981 : 6.0 log/an (7.6 log/an selon RGP 1990) ;
- 1982-1989 : 2.8 log/an (4.6 log/an selon RGP 1990) ;
- 1990-1998 : 2.2 log/an.

Evolution du nombre de logements autorisés

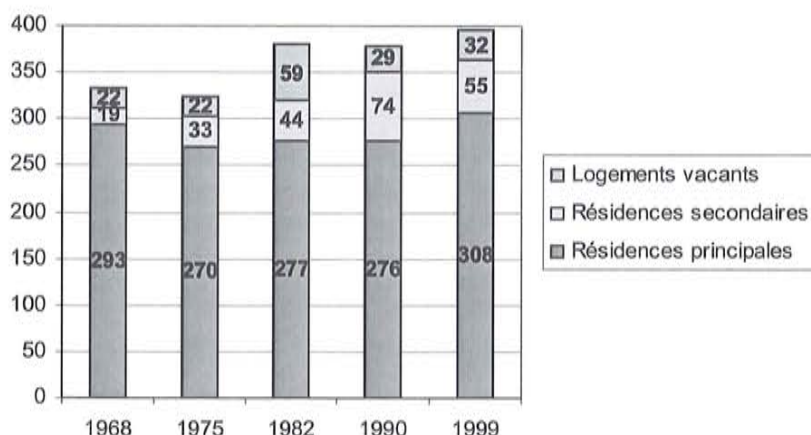
D'après les données transmises par la mairie, 24 permis de construire pour création de logement ont été accordés entre le 1^{er} janvier 1997 et le 25 août 2005, dont trois quarts par construction neuve et un quart par changement de destination.

Depuis 1997, le rythme moyen de construction neuve s'élève à un peu plus de 2 logements autorisés par an. Cela dit, le rythme semble s'accélérer depuis début 2003 avec une moyenne légèrement supérieure à 4 logements par an.

Toutes choses égales par ailleurs, le parc de logements s'est accru d'une vingtaine d'unités depuis 1999, ce qui offre la possibilité d'accueil d'une vingtaine de familles nouvelles (hors mutations au sein du parc existant), soit une cinquantaine d'habitants.

☒ Un parc de logements à nouveau en augmentation

Evolution de la structure du parc de logements



En 1999, la part des résidences principales représente 78.0% de l'ensemble des logements, ce qui est 5 points supérieurs à 1982 et 1990. Elle est proche du niveau observé à l'échelle de l'arrondissement (79.1%) et sensiblement supérieure à celle du canton (73.2%).

Après avoir été pratiquement multiplié par 3 entre 1968 et 1990, le nombre de résidences secondaires a diminué de 19 unités entre 1990 et 1999, ce qui ramène la part des résidences secondaires à 13.9% en 1999 (19.5% en 1990). Comparativement, la part des résidences secondaires est toujours de 19.0% à l'échelle du canton, leur nombre étant resté stable entre 1990 et 1999.

La diminution du nombre de résidences secondaires semble être le fait des propriétaires eux-mêmes qui viendraient s'établir à demeure à Orbigny à leur retraite. Cette installation de personnes âgées « pèse » sur l'indice de jeunesse ainsi que sur la taille moyenne des ménages et contribue à générer un besoin en services toujours croissant.

Exception faite du recensement 1982 où, à la suite de l'achèvement de nombreux logements les années précédentes, le nombre de logements vacants avait explosé, la vacance reste relativement stable ; elle s'établit à 8.1% en 1999, soit 32 logements.

Toutefois, la progression de la vacance est paradoxale ; en effet, elle a tendance à baisser par ailleurs : 7.9% à l'échelle du canton en 1999 contre 9.3% en 1990.

L'importance de la vacance pourrait s'expliquer par l'importance du parc ancien vétuste et par un marché peu tendu. La majorité des logements vacants se situerait dans le bourg (maisons adossées à de petits jardins ou à des cours).

Si l'on en croit le diagnostic habitat réalisé par A.R.H.A. pour le compte de la CCM, le nombre de résidences principales orbignaises fin 2002 s'élèverait à 357 logements, dont 17 logements achevés depuis 1999.

Comme il y a eu tout au plus 8 logements nouveaux achevés durant la période (6 en construction neuve et 2 par changement de destination), il y aurait eu création de logements par division d'habitations existantes, ce que corrobore le diagnostic habitat « le nombre de dossiers validés par la commission départementale A.N.A.H. pour les années 1998 à 2002 s'est élevé à 59 dossiers de propriétaires occupants et à 31 dossiers de propriétaires bailleurs privés, dont un tiers pour la seule commune d'Orbigny, ce qui tend à prouver à la fois l'existence d'un stock et d'un marché locatif porteur notamment dans le nord du périmètre ».

L'accroissement très conséquent du nombre de résidences principales (+ 49 unités) n'aurait cependant été possible qu'au prix d'une réduction très importante du stock de résidences secondaires et de logements vacants, difficilement explicable sur une période si courte.

De plus, si cette estimation est correcte, cela signifie :

- soit que la taille moyenne des ménages s'est effondrée ($760 / 357 = 2.13$).
- soit que la population est bien supérieure à l'estimation initiale ($357 \times 2.36 = 843$).

☒ Un parc principalement de propriétaires occupants

En 1999, le parc de résidences principales se composait à 94.8% de maisons individuelles et de fermes ; on ne recensait que 11 logements au sein d'immeubles collectifs.

Le statut d'occupation dominant est celui de propriétaire qui représente 64.8% des résidences principales en 1999, en progression par rapport à 1990 (60.5%).

Seuls 28.3% des ménages orbignois sont locataires de leur résidence et 6.9% sont logés gratuitement.

Parmi les 87 logements locatifs recensés en 1999, on compte 26 logements locatifs sociaux et 9 logements communaux. La part prise par le secteur HLM représente 29.9% du parc locatif total et 8.5% du parc total des résidences principales, ce qui peut être considéré comme faible au regard de la demande.

La tendance récente semble toutefois indiquer une mobilisation d'investisseurs privés pour exploiter le segment du locatif. Elle semble conforter les communes situées au nord de la CCM, à l'image d'Orbigny.

Toutefois, le diagnostic habitat réalisé par A.R.H.A. précise que « la part prise par le secteur locatif ne semble pas correspondre aux besoins et aux attentes des populations, qui revendiquent un accès plus aisé aux logements à loyer modéré, cette situation étant revendiquée très majoritairement par les tranches d'âges sans possibilité immédiate à l'accès à la propriété mais également par des personnes en provenance de familles en couples éclatés ».

☒ Un programme d'actions en matière d'habitat ambitieux

Les membres du Comité de pilotage et les maires des communes du canton de Montrésor ont retenu le scénario conduisant à une progression de la population supérieure à 400 habitants pour une croissance du parc de logements de 160 unités au cours des 5 prochaines années. Il a toutefois été exprimé une forte volonté de ne pas concentrer le développement de l'habitat uniquement sur les communes au nord du canton (Orbigny, Le Liège, Genillé).

Ces objectifs visent l'accueil de familles avec enfants (taux d'occupation de 2.5 habitants par logement minimum), grâce à des opérations de réhabilitation et par des opérations de constructions neuves en accord avec les disponibilités foncières.

ACTIONS	LOCALISATIONS PRIVILÉGIÉES	NOMBRE DE LOGEMENTS
Accession aidée	Toutes les Communes	40
Location – accession	Toutes les Communes	10
Locatif social – PLUS	Les Communes appartenant à l'armature rurale (Orbigny, Genillé, Le Liège, Villeloin-Coulangé)	40
Locatif social – PLA1	Les Communes appartenant à l'armature rurale (Orbigny, Genillé, Le Liège, Villeloin-Coulangé)	10
Remise sur le marché de logements vacants	A privilégier sur les Communes à faible pression immobilière	60
Total logements nouveaux		160

P
A
R
T
I
E

3

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

1

LES PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT

⇒ **En matière d'habitat**

Selon le programme d'actions concernant l'habitat étudié à l'échelle de la Communauté de Communes de Montrésor en 2004, la population orbignoise progresserait depuis quelques années au rythme de + 0.75 % par an. La population s'élèverait donc actuellement à 765 habitants environ, soit un gain d'une quarantaine d'habitat depuis le dernier recensement datant de 1999.

Concomitamment, le nombre des permis de construire déposés pour création de logements progresse :

- 4 permis en 2003 ;
- 5 permis en 2004 ;
- 12 permis en 2005 ;
- 6 permis pour les deux premiers mois de l'année 2006.

Avec l'ouverture dorénavant imminente de l'autoroute A 85 en direction de Tours, l'attrait résidentiel d'Orbigny devrait encore s'accroître du fait principalement d'un prix du foncier restant plus abordable qu'à bien des endroits ailleurs.

La commune d'Orbigny entend donc se donner les moyens de répondre à cet engouement nouveau en proposant une offre de terrains constructibles suffisante pour maintenir un rythme de constructions neuves similaire à celui constaté ces dernières années (soit de l'ordre de 7-8 logements par an).

Si la durée de vie de la carte communale n'est plus limitée dans le temps, elle est néanmoins élaborée pour couvrir les besoins de développement à moyen terme, soit à un horizon de 5 ans environ.

L'ambition de la commune est donc de voir se construire de l'ordre de 35 à 40 logements supplémentaires dans les 5 ans à venir, soit le quart des besoins exprimés dans le programme d'actions en matière d'habitat établi pour les 10 communes du canton.

Visant l'accueil de familles avec enfants, ces constructions neuves pourraient permettre un accroissement démographique d'une centaine d'habitants en 5 ans (sur la base d'un taux d'occupation de 2.5 habitants par logement), soit un taux de croissance de 2.5 % par an environ.

⇒ **En matière d'activités**

La communauté de communes disposant d'une offre relativement importante en terrains équipés pour l'accueil d'activités artisanales ou industrielles, la commune d'Orbigny n'a pas exprimé de besoin particulier en la matière, si ce n'est de permettre l'évolution sur place des activités existantes.

⇒ **En matière d'équipements**

Pour assurer le maintien d'un centre de secours sur Orbigny, la commune va mettre à disposition du SDIS un terrain de 5 000 m² aisément accessible pour la construction d'un local plus fonctionnel, au carrefour des routes de St-Aignan et de Nouans-les-Fontaines, qui devrait être opérationnel en 2008.

Par ailleurs, il est prévu d'améliorer l'offre d'équipements socioculturels (bibliothèque, foyer des anciens) en réhabilitant des locaux prochainement libérés (local des pompiers, boulangerie pâtisserie, etc.).

Enfin, sur le plan des équipements d'infrastructures, il y a lieu d'améliorer le fonctionnement de la station d'épuration et de remédier aux apports d'eaux parasites qui surchargent cette dernière sur le plan hydraulique.

La Communauté de Communes de Montrésor, qui exerce la compétence en matière d'eau et d'assainissement, a été donc sollicitée. Par courrier en date du 7 février 2006, elle s'est engagée :

- à mener à terme la procédure relative au plan d'épandage des boues de la station d'épuration ;
- à améliorer le fonctionnement de la station d'épuration, sa capacité actuelle apparaissant suffisante pour permettre une évolution des raccordements sans en modifier les principales caractéristiques ;
- à évoquer lors d'un Conseil Communautaire la question du dysfonctionnement du réseau (réactivité à la pluie).

2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

L'Etat a exprimé dans le cadre de son association à l'élaboration de la carte communale ses attentes et objectifs qui résultent des politiques nationales (déplacements, habitat, politique de la ville, aménagement du territoire, environnement ...), et notamment :

- urbaniser les espaces interstitiels « dents creuses »,
- restaurer et aménager les bâtiments existants,
- s'il est nécessaire d'augmenter les surfaces urbanisées, le faire dans la prolongation de l'urbanisation existante, en cherchant à minimiser le plus possible les surfaces concernées et dans le souci d'économie des sols et dépenses publiques en matière de création et de fonctionnement des réseaux,
- protéger les zones agricoles existantes,
- protéger la forêt et les paysages.

Cependant, si la commune d'Orbigny s'est lancée dans l'élaboration d'une carte communale, c'est justement pour se soustraire à la règle dite de « la constructibilité limitée » en application de l'article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme, qui pose en principe que le territoire des communes non couvertes par un document d'urbanisme est inconstructible, sauf dans ses parties déjà urbanisées.

En effet, les nombreux permis de construire qui ont pu être accordés ces dernières années ont contribué à combler bon nombre de « dents creuses » au sein du bourg (à raison de 1 500 ou 2 000 m² par logement, les espaces interstitiels se combleront rapidement).

En outre, quelques bâtiments anciens au sein du bourg ont été réhabilités par des investisseurs privés en vue de les louer, les organismes HLM se contentant de réaliser des programmes en neuf. La restauration des bâtiments qui restent encore vacants au sein du bourg semble en revanche compromise, dans la mesure où ces derniers ne disposent pas du minimum d'espaces libres susceptibles de satisfaire la demande en milieu rural qui est de pouvoir disposer d'un garage et d'un petit espace libre privatif.

La commune d'Orbigny ne disposant plus de maîtrise foncière pour organiser son développement, depuis l'achèvement du lotissement des Vignes des Croix, elle est entraînée à négocier l'acquisition de deux grandes parcelles (n° 58 et 121) au nord de la route de St-Aignan, en direction du stade. D'une superficie globale voisine de 3 ha, ces terrains devraient permettre l'implantation du centre de secours (5 000 m² affectés à cet équipement) ainsi qu'un programme de logements ; souhaitant maintenir une certaine diversité du parc de logements, la commune d'Orbigny a sollicité un bailleur social pour la réalisation de 6 logements en accession aidée ainsi que 6 logements sociaux qui pourraient y prendre place.

L'intégration de ces logements devra être étudiée avec soin afin d'assurer de bonnes conditions de voisinage avec le centre de secours (en termes de nuisances et de desserte).

Ces espaces ne suffisant pas pour répondre aux besoins de développement de la commune tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif (la demande actuelle portant principalement sur la construction libre de logements individuels), il est nécessaire d'offrir des possibilités de construire supplémentaires.

Disposant d'un territoire communal particulièrement vaste, la commune a souhaité autoriser, dans les trois hameaux rencontrés (les Bûcherons, le Chéreau et Train), l'édification de quelques constructions supplémentaires, à l'intérieur ou à la frange, dans la mesure où l'implantation de ces constructions ne remettra pas en cause la taille relativement modeste des hameaux et qu'elle ne compromettra ni l'agriculture, ni les sites et paysages : développement d'un seul côté de la voie principale de desserte de ces hameaux qui est amenée à devenir route départementale, de manière à prévenir la création d'accès individuels nouveaux dans un souci de sécurité routière, tout en profitant de la desserte par les réseaux des voies transversales.

Enfin, au niveau du bourg, la surface urbanisée a été globalement contenue au sein des parties actuellement urbanisées, avec un prolongement du caractère urbanisable au long de la rue de la Tuilerie (voie communale n°3), dans la mesure où cette voie est déjà équipée en réseaux (eau, électricité, et assainissement sur l'ensemble du linéaire concerné par le périmètre de protection rapprochée du captage AEP) et qu'il s'agit d'un versant délaissé par l'activité agricole.

3

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En dépit d'une faible aptitude des sols à l'assainissement non collectif des hameaux de Train et des Bûcherons, ce qui implique un rejet des effluents traités au réseau hydraulique superficiel, la commune a choisi d'y autoriser quelques constructions supplémentaires pour tirer profit de la présence des autres équipements d'infrastructures.

Cependant, en application de l'article 3 de l'arrêté du 6 mai 1996, qui prévoit que le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol, le nombre de constructions supplémentaires est limité.

De plus, il a été tenu compte du transfert prochain de la gestion des voies communales au long desquelles s'étirent ces hameaux au Conseil Général (voie communale n° 4 d'Orbigny à Mareuil-sur-Cher pour les Bûcherons, voie communale n° 20 du Néreau à l'Etang pour Train), en limitant les zones constructibles à des parcelles pouvant être desservies soit par une voie secondaire soit par un accès déjà existant, en réponse à des préoccupations de sécurité routière, avec rejet possible des effluents traités hors voirie départementale.

Une demi-douzaine de logements supplémentaires pourraient ainsi être construits aux Bûcherons, principal écart de la commune d'Orbigny (18 foyers) excentré au nord-est du finage communal, ce village pouvant tirer profit de la proximité de St-Aignan, et trois autres dans le hameau de Train, face aux habitations existantes à son entrée est (une coupure d'urbanisation a été affirmée au sud en partie centrale du fait de la présence d'une noue).

Desservi par les réseaux (eau, électricité et assainissement), le hameau du Chéreau sera peu développé pour tenir compte des enjeux agricoles (proximité d'une exploitation agricole pratiquant l'élevage et présence de grandes parcelles en exploitation) et de la sensibilité paysagère de cet espace (vallée de l'Olivet, cône de vue sur le château du Mousseau).

Au sein du bourg, le lotissement des Vignes des Croix étant dorénavant achevé, la commune envisage la réalisation d'une nouvelle opération sous forme organisée au long de la route de St-Aignan, entre l'ancien presbytère et le stade, en accompagnement de la construction d'un nouveau centre de secours. La desserte de ces terrains sera sécurisée par l'aménagement du carrefour entre les routes de St-Aignan et de Nouans (giratoire vraisemblablement). Cette implantation à proximité des équipements du centre-bourg pourrait accueillir une opération à caractère social.

La parcelle communale qui borde la place des Anciens d'AFN (face au cimetière) aurait également convenu pour ce projet ; cependant la commune souhaite mettre à profit cette disponibilité foncière pour améliorer l'offre de stationnement au sein du bourg et sécuriser l'accès aux transports scolaires.

Conformément aux orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996 par arrêté du Préfet de la Région Centre, l'application du principe de précaution a prévalu aux abords du ruisseau de l'Olivet pour mettre un terme à l'urbanisation en zone inondable.

En outre, les constructions nouvelles sont autorisées dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable des Petites Noues du fait que les terrains sont déjà desservis par le réseau collectif d'assainissement.

1. Recommandations architecturales

☒ Généralités

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

Les constructions nouvelles pourraient s'inspirer des caractéristiques architecturales traditionnelles en terme d'implantation des constructions (à l'alignement), d'orientation (façade principale orientée au sud/sud-est), de volumétrie (longères), de matériaux de construction (petite tuile plate de pays d'une densité moyenne de 65 à 70 tuiles au m², teinte relativement soutenue des enduits de couleur gris-beige, etc.).

☒ Adaptation au sol

La construction devrait s'adapter à la topographie du terrain sans nécessiter de remblais préalables.

☒ 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 devrait caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) devrait être prohibé.

Les percements devraient être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture traditionnelle locale.

L'enduit extérieur devrait être réalisé dans un ton soutenu (gris-beige) s'inspirant des enduits traditionnels. Il serait de préférence réalisé au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée.

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

☒ Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation devraient comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 40 et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles que véranda, auvent, appentis, etc.

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

Concernant les matériaux de couverture, il est recommandé l'usage soit de la tuile plate en terre cuite de ton patiné d'une densité de 60 tuiles minimum au m², voire selon l'environnement immédiat de l'ardoise naturelle de format maximum 32 cm x 42 cm.

Les abris de jardin pourraient être recouverts en bardeaux d'asphalte de teinte ardoise.

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

☒ 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.

Les châssis de toiture devraient être réalisés en encastré dans le plan de la toiture. Ils devraient être de 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 privilégierait une implantation sur le versant arrière de la construction).

☒ Menuiseries

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) devrait s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair ou écru. Des couleurs foncées (bordeaux, carmin, vert, etc.) pourraient être utilisées pour les portes d'entrées et les fenêtres.

☒ Clôtures

Au sein du tissu urbain ancien, la clôture devrait permettre d'assurer la continuité bâtie sur la voie. Les clôtures sur voie devraient être constituées d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur ou mur en parpaings enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée) d'une hauteur comprise entre 1.20 m et 2.50 m.

Au sein des écarts, les clôtures ne sont pas indispensables. Dans le cas où une clôture serait réalisée, elle devrait s'intégrer dans son environnement tant par la nature des matériaux de construction que par ses proportions ; elle pourrait prendre l'aspect 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.)

2. Application du règlement national d'urbanisme (R.N.U.)

Cf. annexes pages suivantes.

Art. R. 111-2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111-3-1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Art. R. 111-3-2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-4 – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

b) À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R. 111-5 – A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du Code de la route.

B. - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C. - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Art. R. 111-6 – Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

Art. R. 111-7 – Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Art. R. 111-8 – L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

Art. R. 111-9 – Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Art. R. 111-10 – En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Art. R. 111-11 – Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement

plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

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

Art. R. 111-12 – Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Art. R. 111-13 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance, imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Art. R. 111-14-1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

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

b) À remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du Code rural ;

c) À compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.

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

Art. R. 111-14-2 – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-15 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Art. R. 111-16 – Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Art. R. 111-17 – Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales, prenne jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

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

Art. R. 111-18 – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Art. R. 111-19 – À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

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

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux

règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais

où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

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

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

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

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