



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction des collectivités
territoriales et de l'environnement

Bureau de l'environnement
et de l'urbanisme

N° 34-08

ARRÊTÉ

PORTANT APPROBATION DE LA CARTE COMMUNALE DE SAINT-LAURENT-DE-LIN

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

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

VU le dossier comprenant un rapport de présentation, des documents graphiques, la liste et le plan des servitudes d'utilité publique, le plan du zonage d'assainissement, les avis des personnes publiques associées et le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ;

VU l'arrêté du maire de SAINT-LAURENT-DE-LIN du 14 septembre 2007 prescrivant l'enquête publique du projet de carte communale ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 28 novembre 2007 ;

VU la délibération du conseil municipal de SAINT-LAURENT-DE-LIN du 26 février 2008 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 commune de la carte communale de SAINT-LAURENT-DE-LIN ;

SUR proposition de M. le Secrétaire Général ;

ARRETE

Article 1 :

La carte communale de SAINT-LAURENT-DE-LIN est approuvée.

Article 2 :

Une copie du présent arrêté et une copie de la délibération du conseil municipal du 26 février 2008 susvisée, seront affichées en mairie pendant un mois, à compter de leur réception. Une mention de cet affichage sera insérée, aux frais de la commune, dans un journal diffusé dans le département. L'approbation de la carte communale produira ses effets juridiques dès que ces deux mesures de publicité auront été effectuées (la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué).

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

Article 3 :

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

Article 4 :

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

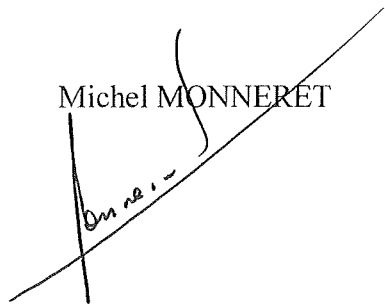
Article 5 :

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

Fait à TOURS, le - 2 JUIL. 2008

Le Préfet
Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet, Directeur du cabinet,

Michel MONNERET



COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DE-LIN

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

pièce n°1



Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :

- 2 JUIL. 2008

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



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

Eric DUDOGNON

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral

en date du

approuvant la Carte Communale.

Le Préfet,

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du 26 FEV. 2008

approuvant la Carte Communale.

Le Maire, *Cresson Solange*

S
O
M
M
A
I
R
E

PRÉAMBULE

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

LE DIAGNOSTIC

UNE COMMUNE À LA LISIÈRE DU SAVIGNÉEN ET DE LA GÂTINE TOURANGELLE 3

1. UN TERRITOIRE SÉPARÉ PAR LA VALLÉE DE LA MAULNE	9
LE RELIEF, L'HYDROGRAPHIE ET LA GÉOLOGIE	9
LES MILIEUX NATURELS	13
L'ANALYSE PAYSAGÈRE	15

2. LES RISQUES NATURELS	19
--------------------------------	-----------

1. UN ACCUEIL RÉCENT DE NOUVEAUX MÉNAGES CONTRIBUANT AU RAJEUNISSEMENT DE LA POPULATION	22
--	-----------

2. UN POTENTIEL DE RESSERREMENT IMPORTANT	25
--	-----------

3. UN FAIBLE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	27
L'AGRICULTURE	27
LES AUTRES ACTIVITÉS	27

4. UNE ÉPARPILLEMENT DE L'URBANISATION DIFFUSE LINÉAIRE	29
--	-----------

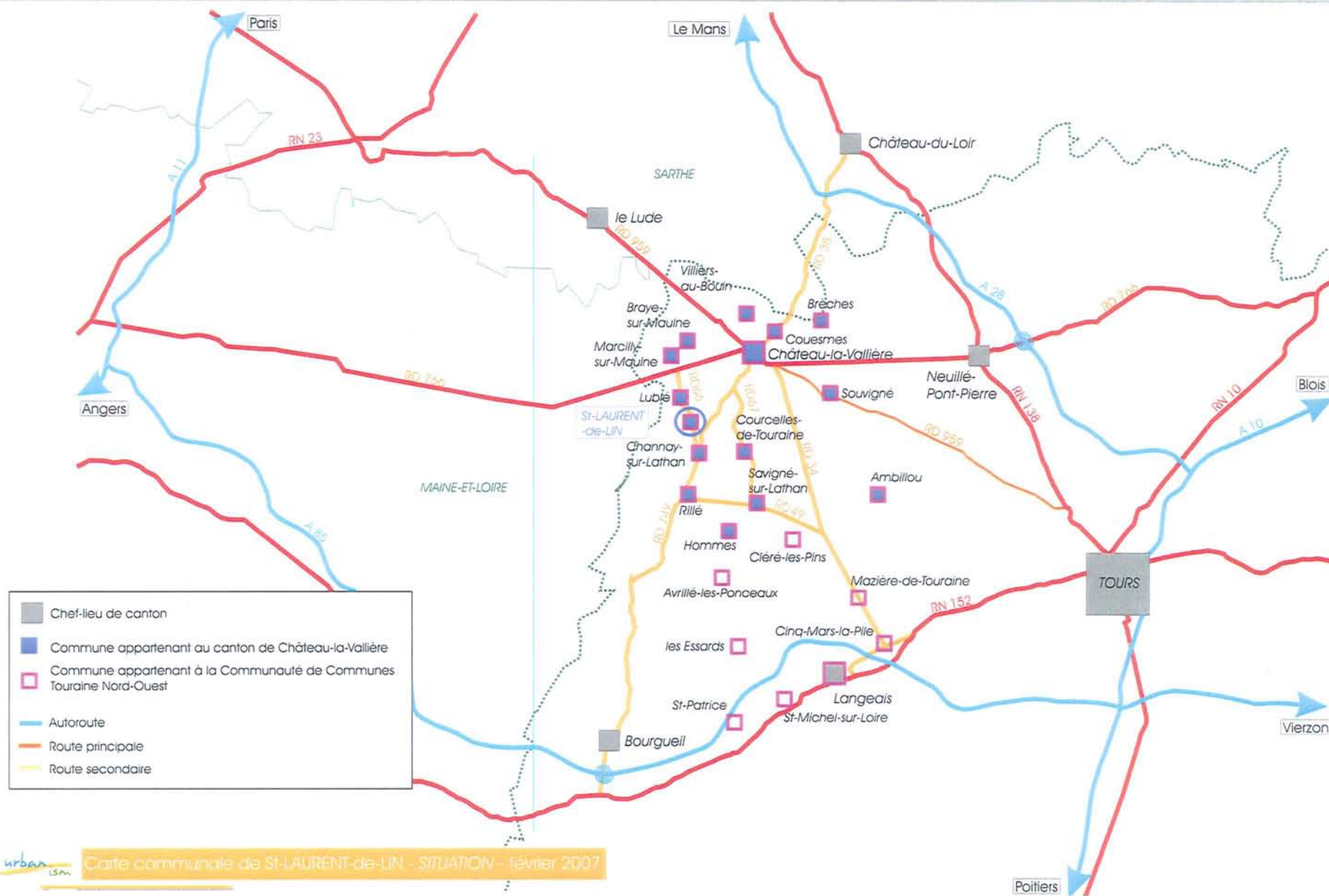
5. UNE CAPACITÉ ET UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS LIMITÉE	31
--	-----------

6. LES AUTRES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT	33
---	-----------

PRÉVISION DE DÉVELOPPEMENT ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	1. PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT	36
	2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	38
ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	1. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	42
	2. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	43
RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME		49

P
R
E
A
M
B
U
L
E

UNE COMMUNE A LA LISIERE DU SAVIGNEEN
ET DE LA GATINE TOURANGELLE



CARTE D'IDENTITE DE LA COMMUNE

Localisation :

- au nord-ouest du département de l'Indre-et-Loire
- à une quarantaine de kilomètres de Tours (16% des actifs travaillant hors commune)
- à 7 km au sud de Château-la-Vallière (25% des actifs travaillant hors commune)

Principaux axes de desserte :

la commune est à l'écart des principaux axes de circulations :

- la RD749 (Château-la-Vallière/Bourgueil) traverse le nord de la commune et supporte un trafic de 1794 véhicules par jour en 2005
- la RD66 (Lublé/Channay-sur-Lathan) permet de rejoindre la RD766 (Angers/Blois) 3 km au nord
- la RD67, au nord de la commune permet de rejoindre Savigné-sur-Lathan

Situation administrative et intercommunalité :

la commune appartient :

- au canton de Château-la-Vallière
- à la Communauté de Communes du Nord-Ouest-Tourangeau
- au Pays Loire Nature

Documents supracommunaux à respecter :

- Plan Local de l'Habitat arrêté par le Conseil Communautaire en juin 2007
- Charte environnementale du Pays Loire Nature prochainement approuvée par Monsieur le Préfet
- Schéma de COhérence Territoriale du Pays élaboré à partir de janvier 2007 pour une approbation en 2008
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne

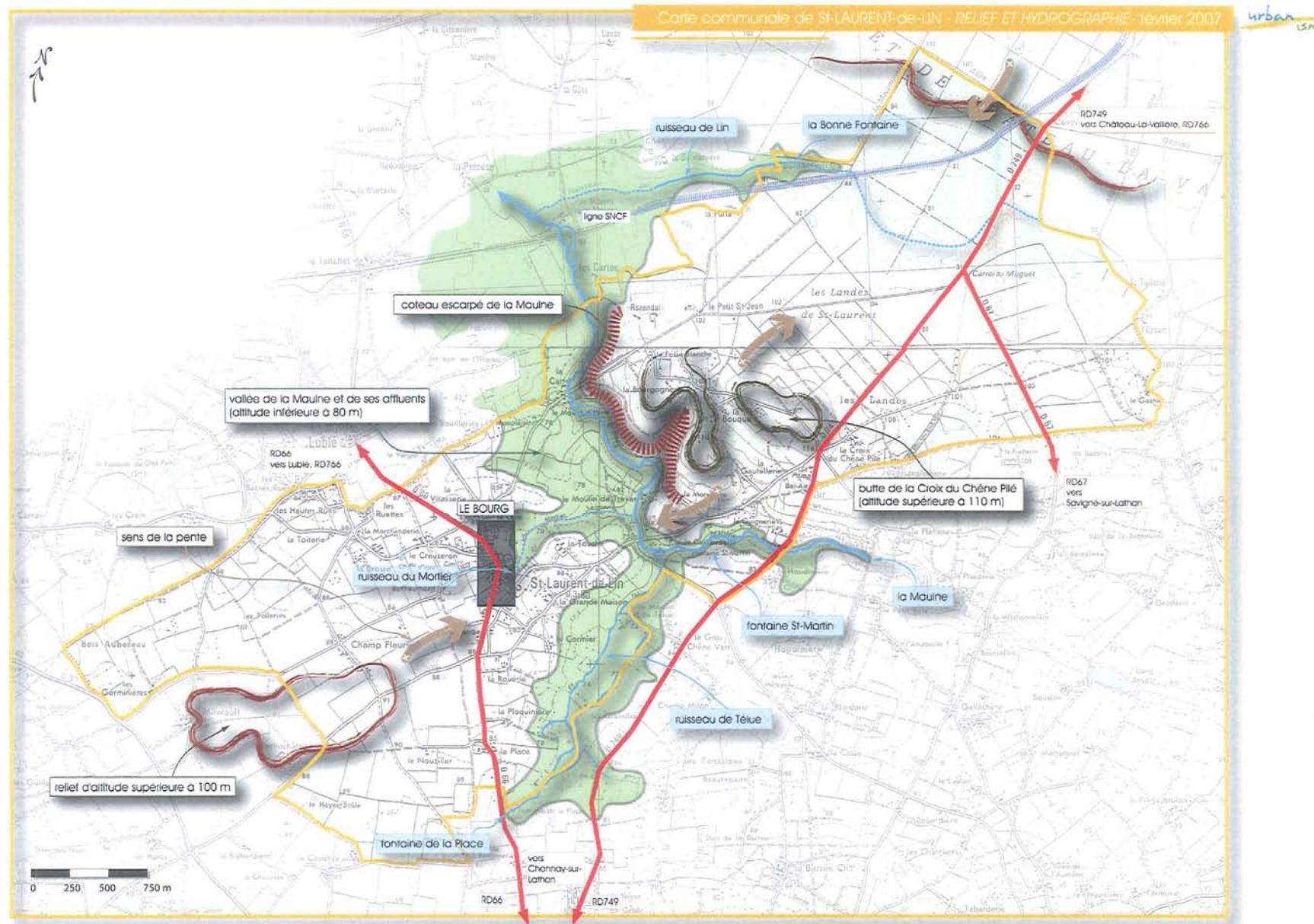
population 2006 : 254 habitants

superficie : 1386 hectares

**P
A
R
T
I
E

1**

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



1

UN TERRITOIRE SÉPARÉ PAR LA VALLÉE DE LA MAULNE

LE RELIEF, L'HYDROGRAPHIE ET LA GÉOLOGIE

LE RELIEF : la rivière de la Maulne creuse une vallée très encaissée séparant ainsi le territoire en deux plateaux s'inclinant en pente douce vers la vallée. La berge nord de la rivière présente un relief assez mouvementé avec un coteau boisé très abrupt (dénivelé de 100 à 70 mètres) surmonté de deux buttes culminant à plus de 100 m d'altitude (le point le plus haut se situe à 117.5 m d'altitude à hauteur de la Croix du Chêne Pilé). Le plateau nord est légèrement vallonné et traversé par la petite vallée du Lin. La frange sud-est du territoire, est quant à elle marquée par la large vallée à fond plat du ruisseau de Télue.

L'HYDROGRAPHIE : la Maulne s'écoule du sud-est au nord-ouest en direction de la vallée du Loir. Elle reçoit en rive gauche les eaux de la Fontaine-Saint-Martin à 1 km à l'est du bourg, du ruisseau de Télue qui prend sa source en limite méridionale à la Fontaine de la Place en longeant la limite communale sud-ouest et du ruisseau du Mortier qui traverse le bourg. En rive droite, le ruisseau du Lin prend sa source dans la forêt de Château-la-Vallière, à la Bonne Fontaine, et rejoint la Maulne sur la commune de Lublé. La Maulne présente des eaux de bonne qualité et est classée en première catégorie piscicole.

LA GÉOLOGIE : les formations géologiques de l'Eocène (Tertiaire) affleurent sur l'ensemble du territoire. Le plateau nord est constitué de sables quartzeux, d'argiles et de poudingues (Bartonien) tandis que les faluns de l'Anjou (Savignéen) affleurent sur le plateau sud. Ils sont exploités par deux carrières aux Bournais et à la Place ayant une autorisation d'exploiter pour une vingtaine d'années. La vallée de la Maulne présente des versants entaillés dans le calcaire lacustre d'Anjou (Ludien). La marne était extraite au niveau des Landes de Saint-Laurent, l'ancienne marnière est aujourd'hui un lieu de pêche réputé. Le Schéma Départemental des Carrières de l'Indre-et-Loire identifie deux ressources géologiques à préserver : les faluns sur le plateau sud et les sables du Sénonien au nord-est du territoire (*cf. page suivante*).

Du point de vue pédologique, les formations géologiques donnent naissance à des sols bruns calcaires sur le plateau sud et à des sols argilo-siliceux sur la partie nord du plateau. La qualité des sols détermine leur aptitude à l'assainissement non collectif. D'après le zonage d'assainissement réalisé en 1996, dont la révision vient d'être approuvée, les sols présentent une aptitude globalement assez bonne sur le plateau sud et faible sur le plateau nord (*cf. pages suivantes*).

Il est à noter que conformément à l'arrêté du 6 mai 1996, les extensions urbaines sont uniquement préconisées là où l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est favorable, dans la mesure où les rejets au milieu hydraulique superficiel après épuration par filtres à sable drainés ne sont admis qu'à titre exceptionnel.

RESSOURCES EN MATERIAUX

GEOLOGIE

-  Faluns miocènes :
sables quartzeux et coquilliers calcaires = granulats, amendement
-  Calcaires lacustres (Eocène-Oligocène) :
marnes et calcaires tendres = amendement, cimenterie
calcaires et calcaires siliceux durs = granulats calcaires concassés
-  Sables sénéziens : sables fins quartzeux = granulats siliceux

CARRIERES EN EXPLOITATION AU 1/08/1996

- SUPERFICIE < à 20 Ha 20 < SUPERFICIE < 50 Ha SUPERFICIE > à 50 Ha DISTANCES
-    Falun

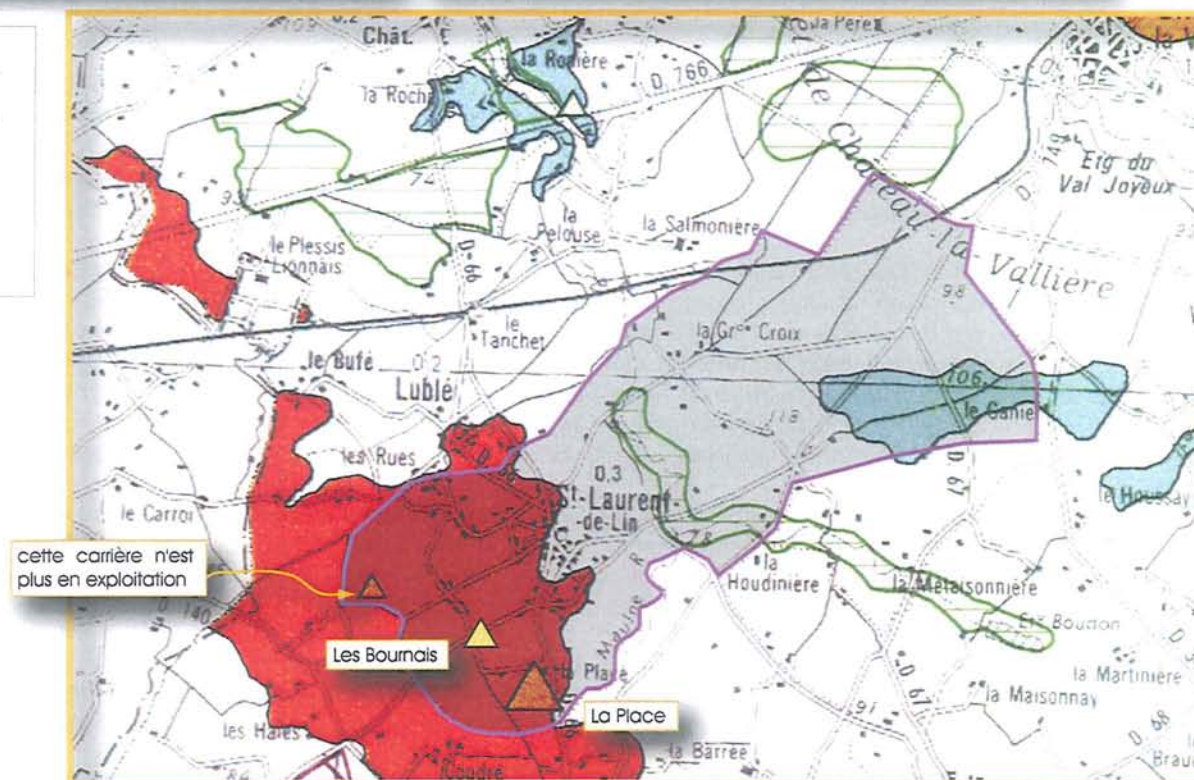
RESSOURCES ET ESPACES A PRESERVER

ZONES BIOLOGIQUEMENT SENSIBLES

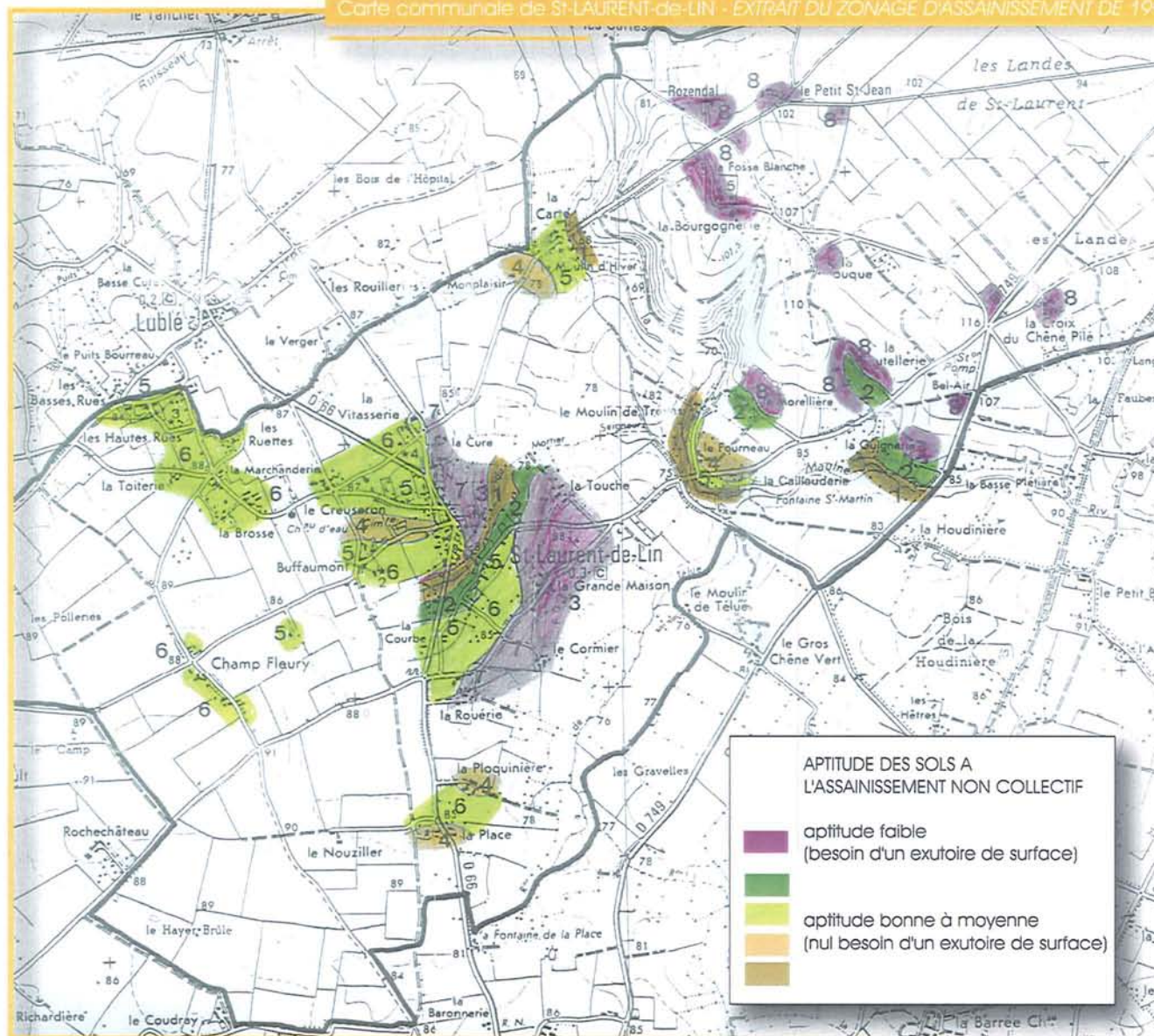
ESPACES NATURELS INVENTORIES (source DIRE...)

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

- Secteurs d'intérêt biologique remarquable:

 ZNIEFF de Type 1 > 10ha

Carte communale de St-LAURENT-de-LIN - EXTRAIT DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE 1996 - février 2007

urban
ism

**CENTRE
INDRE-ET-LOIRE**

**INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES
D'INTERÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE**

N° de zone : 42640001
Type : ZNIEFF 1

Nom : VALLEE DE LA MAULNE DE LUBIE ET SAINT-LAURENT-DE-LIN / LA METAISONNIERE

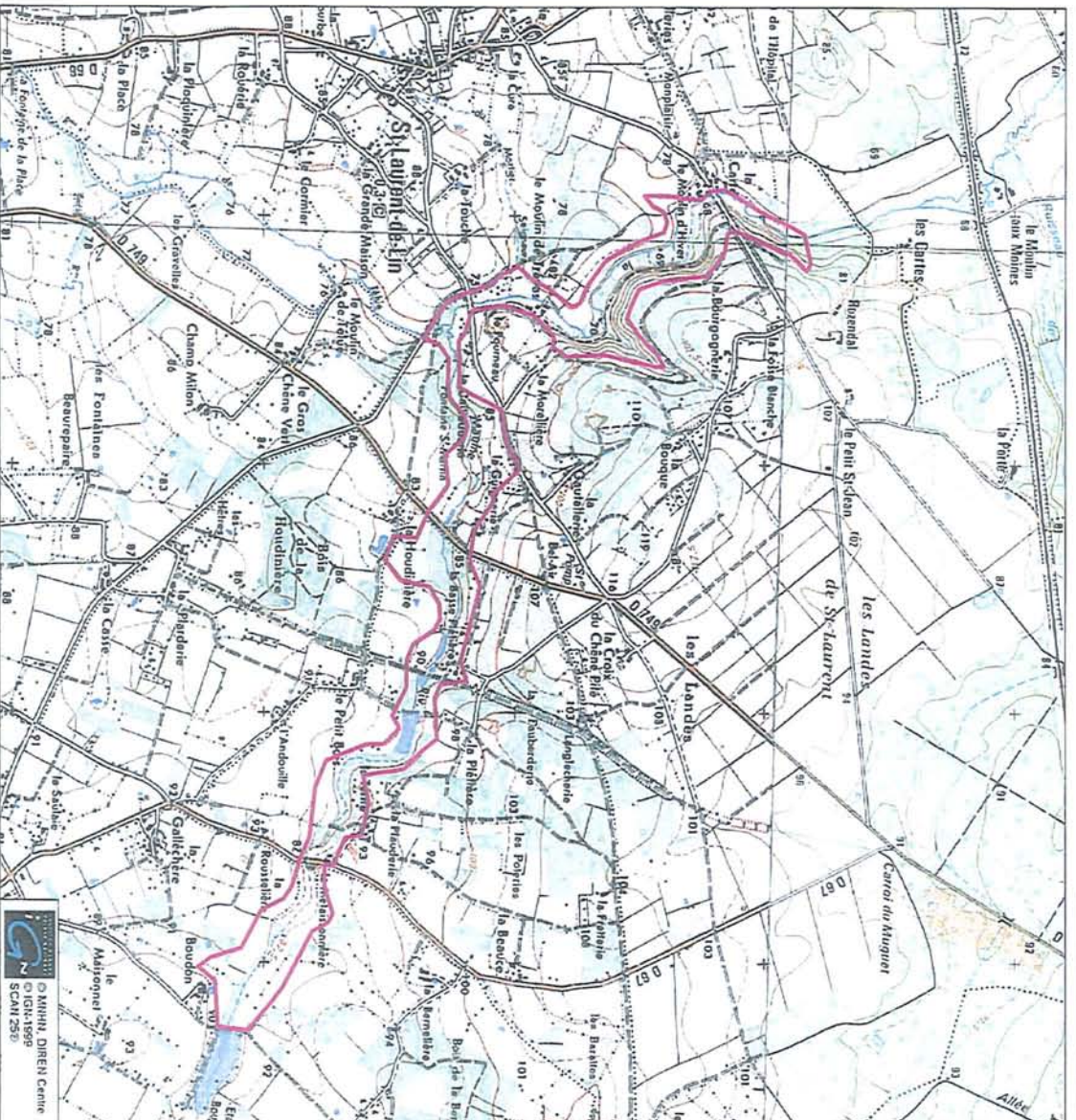
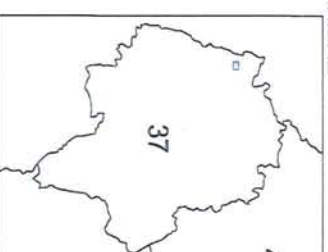
Commune(s) : Château-la-Vallière, Courcelles-de-Touraine, Saint-Laurent-de-Lin

Milieux : Vallée alluviale, marécages, prairie marécageuse, bois tourbeux

Auteurs : BOTTE

Année de description : 1907

Intérêt : -



Date Impression : 31/05/2002

Echelle 1/25000



DIREN

5 avenue Buisson - B.P. 6407 - 45064 Orléans cedex 2 - Téléphone : 02 38 49 91 91 - Télécopie : 02 38 49 91 00
E-mail : diren@centrre.environnement.gouv.fr - Site Internet : www.environnement.gouv.fr/centrre



LES MILIEUX NATURELS

Le grand massif forestier de Château-la-Vallière formant une couronne boisée au nord de la commune constitue un écosystème précieux pour le développement de la faune et de la flore. Il en est de même pour les vallées qui peuvent abriter une faune et une flore intéressante.

A ce propos la vallée de la Maulne est reconnue par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (ZNIEFF n°4264 0001, *Vallée de la Maulne de Lublé et Saint-Laurent-de-Lin/La Métaissonnière*). Elle identifie divers milieux à caractère de zones humides : vallée alluviale, marécages, prairies marécageuses et bois tourbeux.

Une ZNIEFF correspond à l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine faunistique et floristique de notre pays, et le coeur de l'inventaire national du patrimoine naturel prévu par l'article L. 411-5 du code de l'environnement. Dans sa conception, l'inventaire ZNIEFF est donc un outil de connaissance et non une procédure de protection des espaces naturels. Il n'a pas de portée normative, même si ces données doivent être prises en compte notamment dans les documents d'urbanisme ainsi que dans les études d'impact. L'inventaire ZNIEFF est bien un outil d'appréciation ou d'aide à la décision en matière d'aménagement et ne saurait imposer en lui-même une contrainte juridique directe.

Par ailleurs, la commune prend part au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne, approuvé en 1996. Celui-ci recommande de protéger et d'inventorier les zones humides. Les autres orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau du SDAGE sont les suivantes :

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

Perception du plateau agricole, au sud de la commune

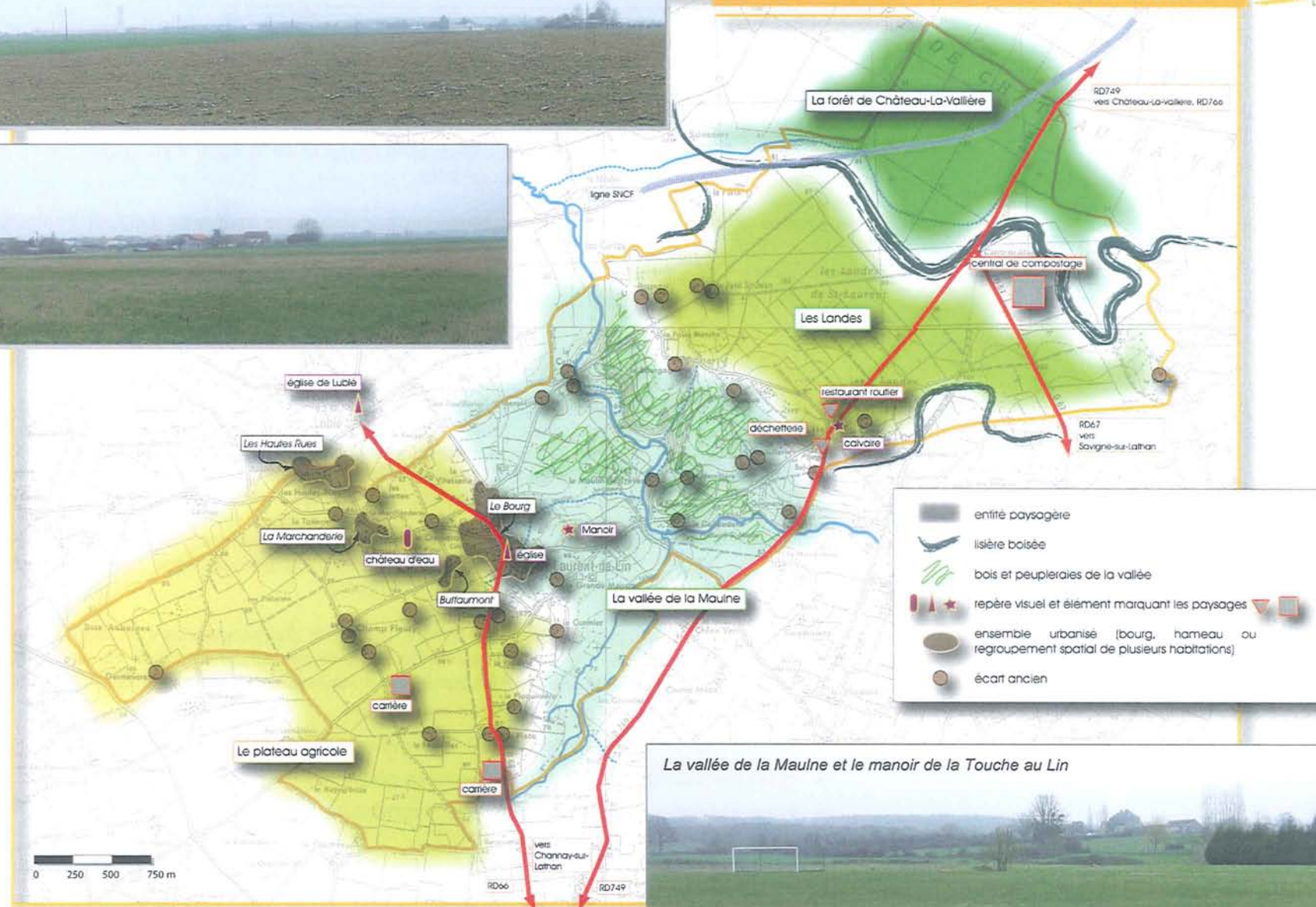


Les Hautes Rues



Carte communale de St-LAURENT-de-LIN - PAYSAGES - février 2007

urban
ism



La vallée de la Maulne et le manoir de la Touche au Lin



L'ANALYSE PAYSAGÈRE

Quatre unités paysagères caractérisent les paysages laurentins :

- les massifs boisés de la forêt de Château-la-Vallière, au nord du territoire communal, forment une lisière boisée refermant le paysage ;
- au sud de la forêt, les Landes de Saint-Laurent offrent un paysage doucement vallonné, autrefois bocager. Des haies basses soulignent encore les pâturages et des boisements encadrent les landes à leur périphérie. Ce paysage verdoyant est toutefois perturbé par :
 - ⇒ les imposants bâtiments de la centrale de compostage des Landes,
 - ⇒ le restaurant routier implanté au long de la RD749 sur l'un des points les plus hauts de la commune, qui se caractérise par son absence totale d'intégration paysagère, notamment au niveau du vaste parc de stationnement ;
 - ⇒ la déchetterie du SIOM de Couesmes, à côté du restaurant routier.
- la vallée de la Maulne s'enfonce profondément dans la partie médiane du plateau où elle offre un paysage verdoyant, grâce à ses coteaux densément boisés, aux peupleraies et aux prairies. A la frange nord du bourg, elle réalise une coulée verte dépourvue d'urbanisation à l'exception du manoir de la Touche de Lin ;
- la perception du plateau sud est en revanche moins valorisante car plus monotone. Elle renvoie l'image d'une vaste entité plane dominée par les cultures céréalières. Les formations végétales arborées sont absentes à l'exception de quelques haies résiduelles. Le plateau sud se distingue des autres unités paysagères car il accueille la quasi-totalité de l'urbanisation de la commune. Ainsi le bourg et les hameaux de Buffaumont, de la Marchanderie et des Hautes Rues constituent un ensemble urbanisé plus ou moins discontinu. Les autres espaces urbanisés correspondent à des écarts isolés. Le clocher de l'église constitue un repère visuel, au même titre que le château d'eau.

Les formations bâties du territoire communal ne présentent pas un intérêt architectural particulier, si ce n'est une harmonie des formes et des couleurs : maisons basses, façades en moellons de calcaire recouverts d'un enduit de ton gris ou brun assez soutenu, ornementation des ouvertures par la brique, toitures en ardoise ou en petites tuiles plates de pays. Le Manoir de la Touche de Lin, implanté sur une butte au nord du bourg se distingue en revanche par son logis quadrangulaire surmonté d'un haut comble à quatre pans à la Mansart. On remarquera aussi l'ensemble bâti du Moulin d'Hiver et de la Carte, dans la vallée de la Maulne, dont l'état approche malheureusement de la ruine.

Extrait du dépliant touristique de la commune



Extrait des cartes IGN série bleue au 1:25000 • N°1721 E-CHATEAU-LA-VALLIÈRE et 1722 E-SAVIGNÈS-SUR-LATHAN ©IGN Paris 1989 et 1981 • Autorisation de reproduction n° 42-2003-16

SAINT-LAURENT-DE-LIN

Circuit 1 : 7,3 km

Circuit 2 : 11 km

Circuit 3 : 18 km

Variante ou liaison

Sens des circuits

Départ

0 250 500 m



SENTIER DE 7,3 KM - Circuit 1 en orange

Départ place de l'église.

Allez vers Lublé (crochet conseillé vers le gîte de France de M. Mansion). Passez la Cure puis la Vitasserie et tout droit jusqu'au cimetière de Lublé. Prenez à droite vers la forêt (les bois de l'Hôpital), encore à droite en longeant les cultures. A la Carte, prenez à gauche pendant quelques centaines de mètres. A mi-côte, prenez le sentier à droite qui serpente dans les bois jusqu'au Moulin de Trévas. Vous retrouverez ensuite la route de Château-la-Vallière vers Saint-Laurent. Pour rejoindre le village, prenez la petite route à gauche passant à la Grande Maison, puis la Rochellerie. Arrivée derrière l'église.

SENTIER DE 11 KM - Circuit 2 en violet

Le circuit 2 suit le circuit 1 jusqu'aux "Bois de l'Hôpital". Tournez à gauche après ce bois, puis à 100 mètres, à la fourche, à droite, vers la Maulne. Choisissez le gué, très agréable ou la "planche Tresseau". Passez aux Cartes, puis à droite dans les bois. Arrivée dans les Landes de Saint-Laurent. A travers prés, sur le sentier, vous arriverez à la Bouque. Prenez la petite route goudronnée jusqu'au Chêne Pilé. Profitez du panorama, et redescendez vers la Plétière. Tournez à droite : vous empruntez l'ancienne voie de chemin de fer, puis à nouveau à droite vers la Houdinière. Ensuite, traversez la D 749 et redescendez vers la rivière par un chemin herbeux. De nouveau, choisissez le gué ou faire un crochet sur la petite route de Courcelles. Vous reviendrez sur Saint-Laurent comme pour le circuit 1.

SENTIER DE 18 KM - Circuit 3 en orange

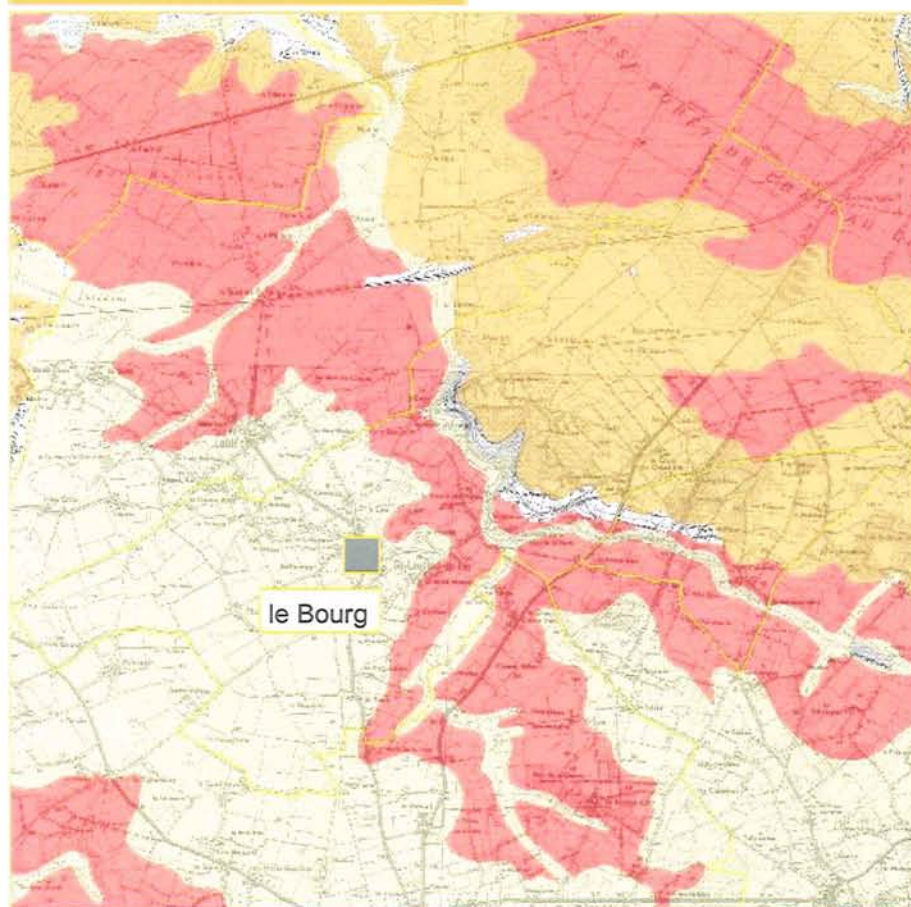
Le circuit 3 suit les circuits 1 et 2 jusqu'aux "Bois de l'Hôpital". Tournez à gauche après ces bois et de nouveau à gauche à la fourche. Superbe sentier avec passage de gués et découverte du "Moulin aux Moines". Revenez à droite vers les Cartes, puis à gauche vers les Landes de Saint-Laurent. Vous retrouverez alors le chemin qui passe à la Marnière, et qui se dirige vers la haute forêt. Ensuite, prenez à droite vers le Carroi des Tables. Traversez la D 749, et jusqu'à la petite route de Vaujours, vous longerez l'ancienne voie de chemin de fer. A travers la forêt, la route de Vaujours vous amènera à l'Essart. Prenez à droite un long chemin de falun qui vous amènera à travers les Landes vers le Chêne Pilé (variante possible), prenez à gauche à l'ancienne voie de chemin de fer, puis suivez le sentier 2 jusqu'à la rivière. Au stop, traversez, puis prenez le sentier pour contourner la Touche, jusqu'à Mon Plaisir. Prenez à gauche en direction de Saint-Laurent. Rejoignez le village par la Vitasserie, à contre-sens du départ.

Les sentiers traversent des zones de chasse : prudence et tolérance en saison.

Trois sentiers de randonnées permettent de découvrir les paysages et le patrimoine de Saint-Laurent-de-Lin. A la Croix du Chêne Pilé, le projet de réalisation d'un écomusée, initié par l'association « Traditions et Loisirs » favorisera la valorisation touristique de la commune.

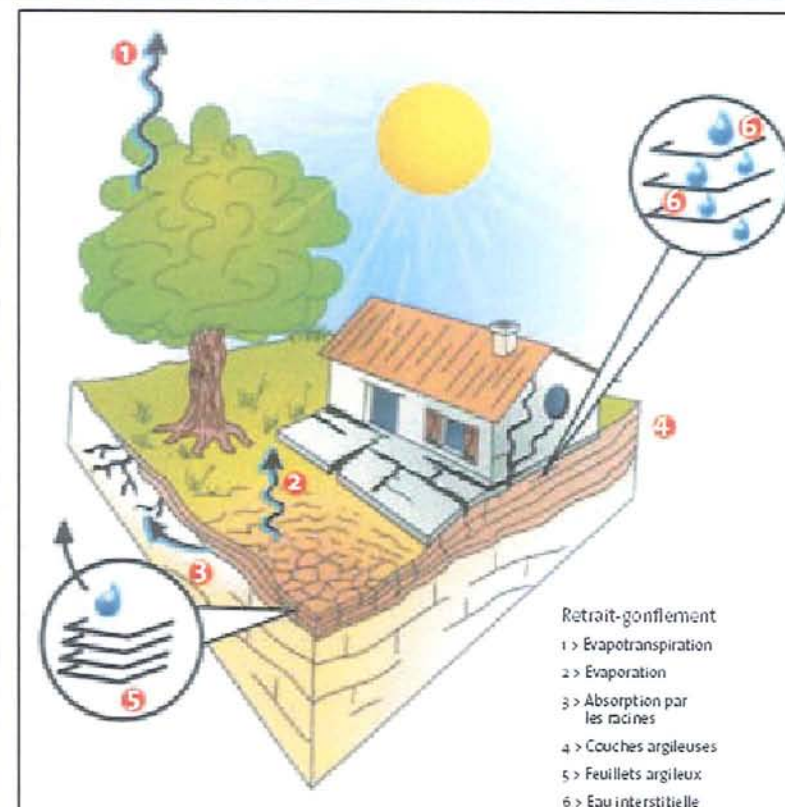
Argiles

Aléa retrait-gonflement des argiles

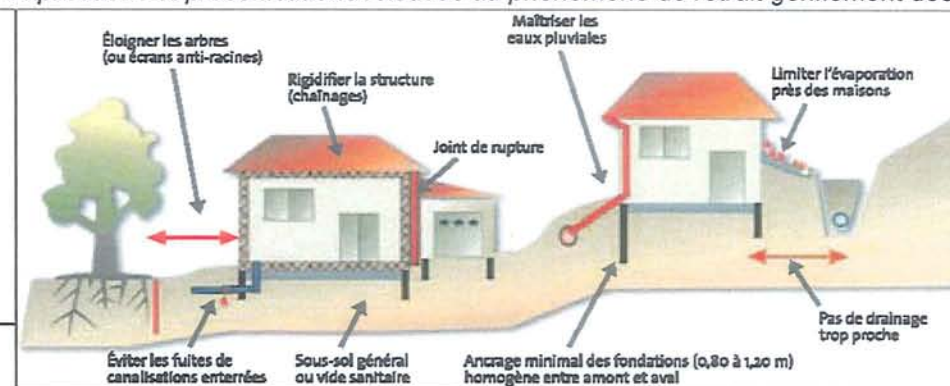


le Bourg

- Argiles**
- Aléa fort
 - Aléa moyen
 - Aléa faible
 - Aléa à priori nul



Explications et préconisations relatives au phénomène de retrait gonflement des argiles



2

LES RISQUES NATURELS

Trois risques naturels sont identifiés sur la commune :

- **le risque de feux de forêt** localisé au niveau de la forêt de Château-la-Vallière ;
- **le risque de mouvement de terrains** suite au phénomène de retrait-gonflement des argiles qualifié de fort à hauteur de la vallée de la Maulne et du ruisseau de Télué, de la forêt de Château-la-Vallière et du nord-ouest de la Croix du Chêne Pilé, de moyen sur le reste du plateau nord et de faible sur le plateau sud ;
- **le risque d'inondation** au niveau de la vallée de la Maulne, notamment lors de violents orages. Peu d'écarts seraient concernés par ce phénomène.

Extrait du site www.prim.net

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)	31/05/1999	01/06/1999	29/09/1999	20/10/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1999	01/06/1999	29/09/1999	20/10/1999
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
Inondation - Par remontées de nappes naturelles	01/01/2001	30/04/2001	29/08/2001	26/09/2001

P
A
R
T
I
E

2

LE DIAGNOSTIC

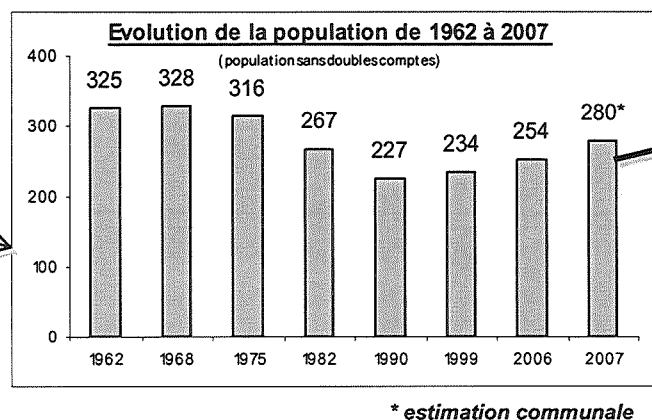
1

UN ACCUEIL RÉCENT DE NOUVEAUX MÉNAGES, CONTRIBUANT AU RAJEUNISSEMENT DE LA POPULATION

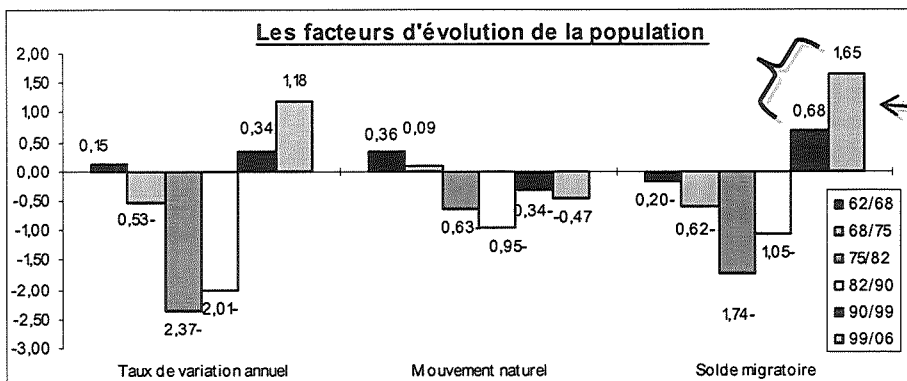
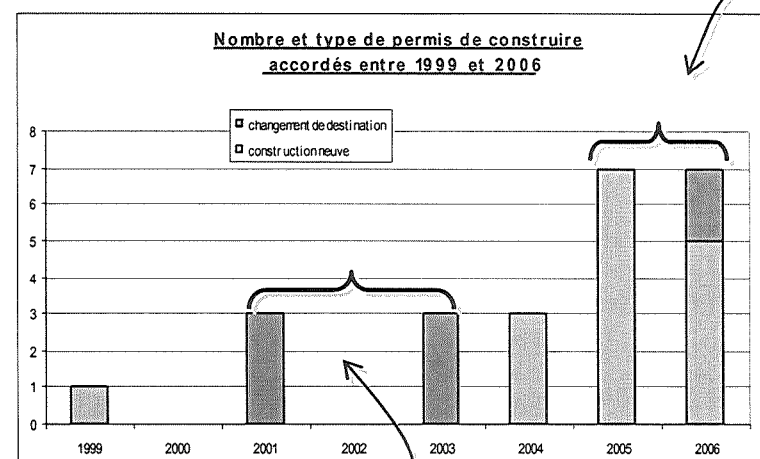
Les graphiques ci-dessous et page suivante illustrent l'évolution démographique de la commune entre 1990 et 2006. Il est à noter que l'analyse démographique d'une population peu nombreuse a ses limites. De plus, la commune est sujette à des changements démographiques très récents avec une augmentation « subite » des permis de construire ces deux dernières années. Le dernier recensement étant intervenu en janvier 2006, les permis de construire de 2005 et 2006 n'ont pas d'influence sur la population recensée à cette date. L'analyse démographique de la commune est donc délicate en l'absence de données complémentaires et ne représente pas forcément la réalité démographique actuelle.

LE CONSTAT :

1. Une reprise modérée de la croissance démographique depuis 1990, qui devrait se confirmer en 2008...



2. ... en raison du nombre de permis de construire accordés entre 2005 et 2006.

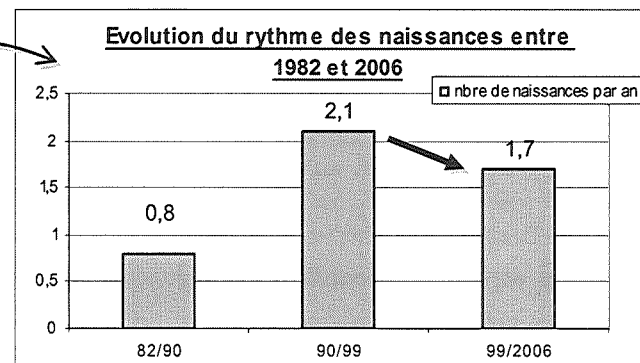


3. L'augmentation de la population constatée entre 1990 et 2006 est due à une arrivée de nouveaux ménages.

4. Entre 1999 et 2006, l'accueil d'une population nouvelle s'est effectuée par le biais de la construction neuve mais aussi du changement de destination (6 permis de construire sur 10 entre 1999 et 2004)

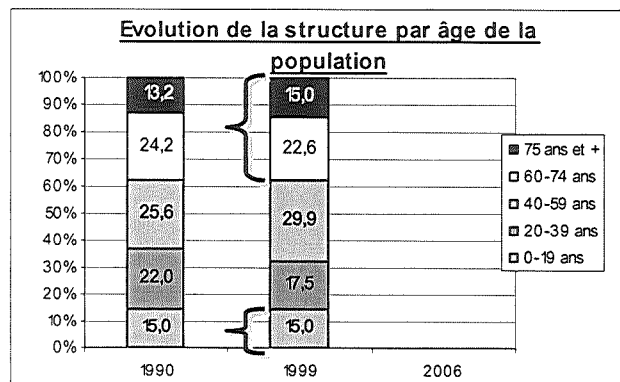
LES CONSEQUENCES :

5. Toutefois, l'arrivée de nouveaux habitants n'a pas encore d'effet positif sur le mouvement naturel et sur la natalité, dont le rythme annuel a diminué d'un recensement à l'autre...

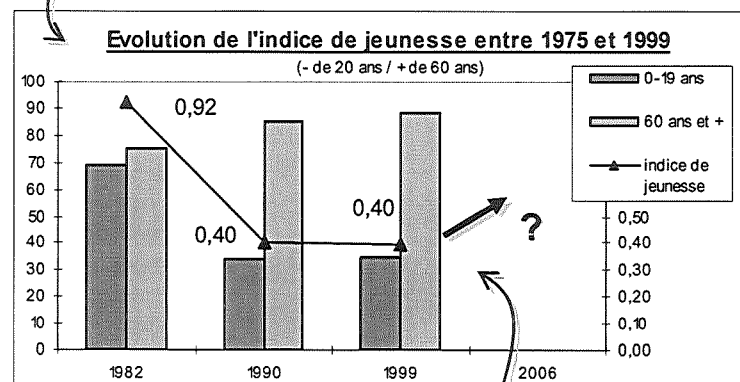


* Lors du recensement réalisé en janvier 2006, 5 fiches logements n'ont pas été restituées. Une incertitude persiste donc sur le nombre de résidences principales ce qui peut fausser les chiffres de la taille moyenne des ménages qui est estimée entre 2.23 et 2.33 personnes par ménage.

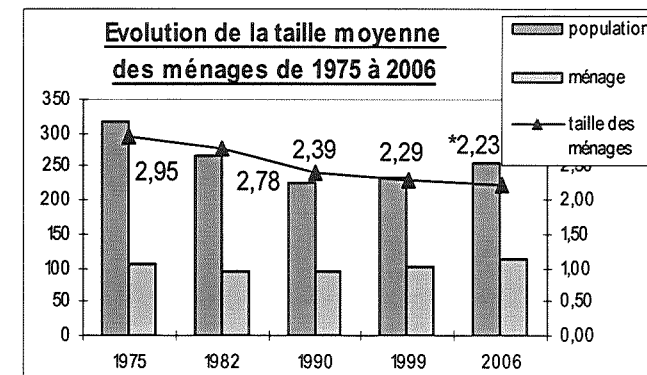
6. ... ce qui ne favorise pas la lutte contre le vieillissement de la population. La part des plus de 60 ans représente effectivement plus de 37% de la population en 1999.



7. L'indice de jeunesse est alors extrêmement faible, puisqu'en 1999, on recensait 40 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans.



8. Cependant, au vu du nombre relativement important de maisons en cours de réalisation et à venir, les effectifs des moins de 20 ans devraient sensiblement augmenter...



9. ... tout comme la taille moyenne des ménages (nombre de personnes par résidences principales) qui demeure à un niveau assez faible et qui diminue d'un recensement à l'autre. Ceci peut s'expliquer par l'importance des ménages âgés qui ne comptent qu'une ou deux personnes (66% des ménages en 1999).

QUELQUES ÉLÉMENTS D'EXPLICATION SUR LE CALCUL DU POINT MORT :

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

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

Utilisation de la construction neuve	90-99	99-06
R = Renouvellement = $-(vPL-CN)$	0	-1
V = variation stock des RS et LV = $vRS+vLV$	-3	-7
D = Dessalement = $POP_{90}/tx.o_{99}-RP_{90}$	4	3
POINT-MORT (R+V+D)	1	-5
Construction neuve	4	4
EFFET DEMOGRAPHIQUE	3	9

Détermination du seuil d'équilibre	1990	1999	2006	variation 90-99(v)	variation 99-06(v)
population (POP)	227	234	254	7	20
résidences principales (RP)	95	102	114	7	12
taux d'occupation (tx.o)	2,39	2,29	2,23	/	/
résidences secondaire (RS)	21	20	12	-1	-8
logements vacants (LV)	13	11	12	-2	1
parc de logements (PL)	129	133	138	4	5
construction neuve (90-99 et 99-2006)		4	4		

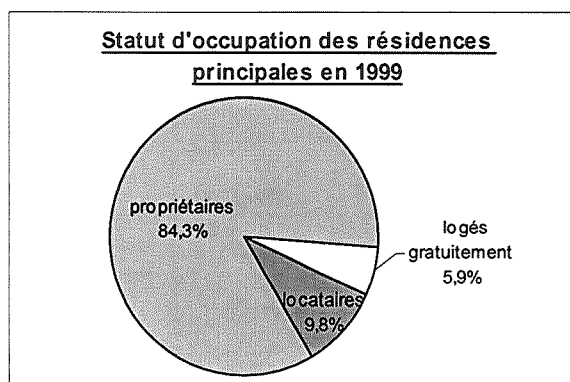
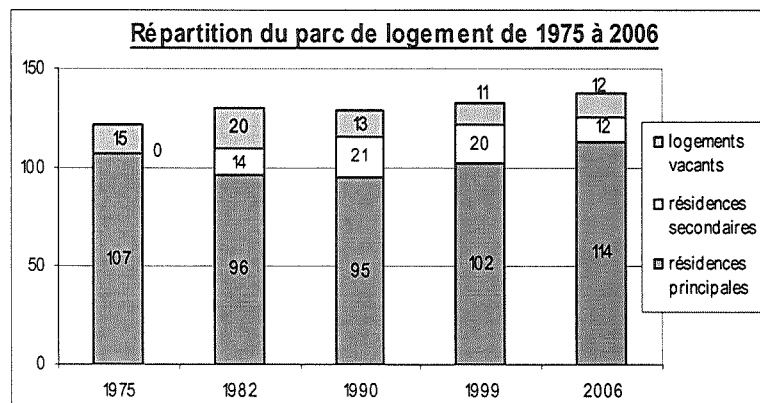
Le point mort de la période 1999-2006 s'obtient en additionnant :

- le renouvellement (-1, car gain d'un logement par changement de destination ou transformation d'un logement en deux appartements par exemple, il n'y a donc pas besoin de logements supplémentaires pour compenser cette variation),
- la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants (-7, car la diminution du nombre de résidences secondaires correspond à autant de logements qui ont pu être transformés en résidences principales pour l'accueil de nouveaux habitants),
- le dessalement (+3 : on calcule combien de logements sont nécessaires pour loger la population de 1999 avec le taux d'occupation de 2006 ($pop_{99}/to_{06} = 105$ logements) et on compare ce résultat aux logements effectivement existants en 1999 (102). Il y a donc un manque de 3 logements).

On obtient un point mort négatif de 5 logements. Cela signifie que sans recourir à la construction neuve, la population augmente. La construction neuve étant de 4 logements, son effet démographique est alors de 9 logements.

2

UN POTENTIEL DE RESSERREMENT IMPORTANT



L'évolution du parc de logements est marquée par les caractéristiques suivantes :

- depuis 1990, **le rythme annuel de la construction neuve est faible** (moins de deux logements par an) ;
- entre 1999 et 2006, la population a toutefois augmenté modérément grâce à **la diminution du stock des résidences secondaires**, transformées en résidences principales et au changement de destination, amplifiant ainsi l'effet démographique de la construction neuve ;
- à partir de 2006, si le potentiel de changement de destination et de logements vacants et de résidences secondaires s'est tari (leur nombre aurait encore diminué au cours de l'année 2006, d'après la Municipalité), **le parc de logements dispose d'un potentiel de resserrement important** (augmentation de la taille moyenne des ménages), **lui permettant de gagner de la population sans recourir à la construction neuve** :
 - ⇒ de par les jeunes ménages nouvellement ou très prochainement accueillis qui ont des enfants ou vont en avoir,
 - ⇒ de par l'importance de la population âgée qui laisse progressivement la place à de jeunes ménages avec enfants.
- **la part du logement locatif semble s'améliorer** avec la réalisation en 2006 de trois nouveaux locatifs « Touraine Logement », ce qui porte à 7, le nombre d'HLM et de logements communaux à caractère social dans le bourg de Saint-Laurent-de-Lin. **La part du logement locatif est en effet faible** avec moins de 10% de résidences principales occupées par des locataires en 1999. Ceci ne favorise pas le renouvellement de la population, le parc locatif, qu'il soit privé ou public, facilitant l'installation de jeunes ménages n'ayant pas encore les moyens d'accéder à la propriété. Un permis de construire pour trois logements à caractère social (réalisé par l'OPAC 37) a toutefois été récemment accepté.

3

UN FAIBLE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

En 1999, la commune de Saint-Laurent-de-Lin recensait 83 actifs pour 65 emplois.

Près de 20% d'entre eux travaillaient et habitaient la commune (16 personnes). Les autres allaient travailler dans les communes alentours pour 42% d'entre eux (dont 60% à Château-la-Vallière), et à Tours et son agglomération pour 16%.

L'AGRICULTURE

La superficie communale (1386 ha) est valorisée à 62% (852 ha) par les activités agricoles.

Le nombre d'exploitations est faible sur la commune et diminue depuis une vingtaine d'années : 23 exploitations en 1988, 7 en 2000, 4 en 2006.

En 2006, trois exploitations produisent des céréales et pratiquent l'élevage bovin ou ovin (une exploitation). La quatrième exploitation produit des semences. Trois sites d'activité accueillant des bovins sont également présents sur la commune.

Les exploitants agricoles sont jeunes, tous ont moins de 50 ans.

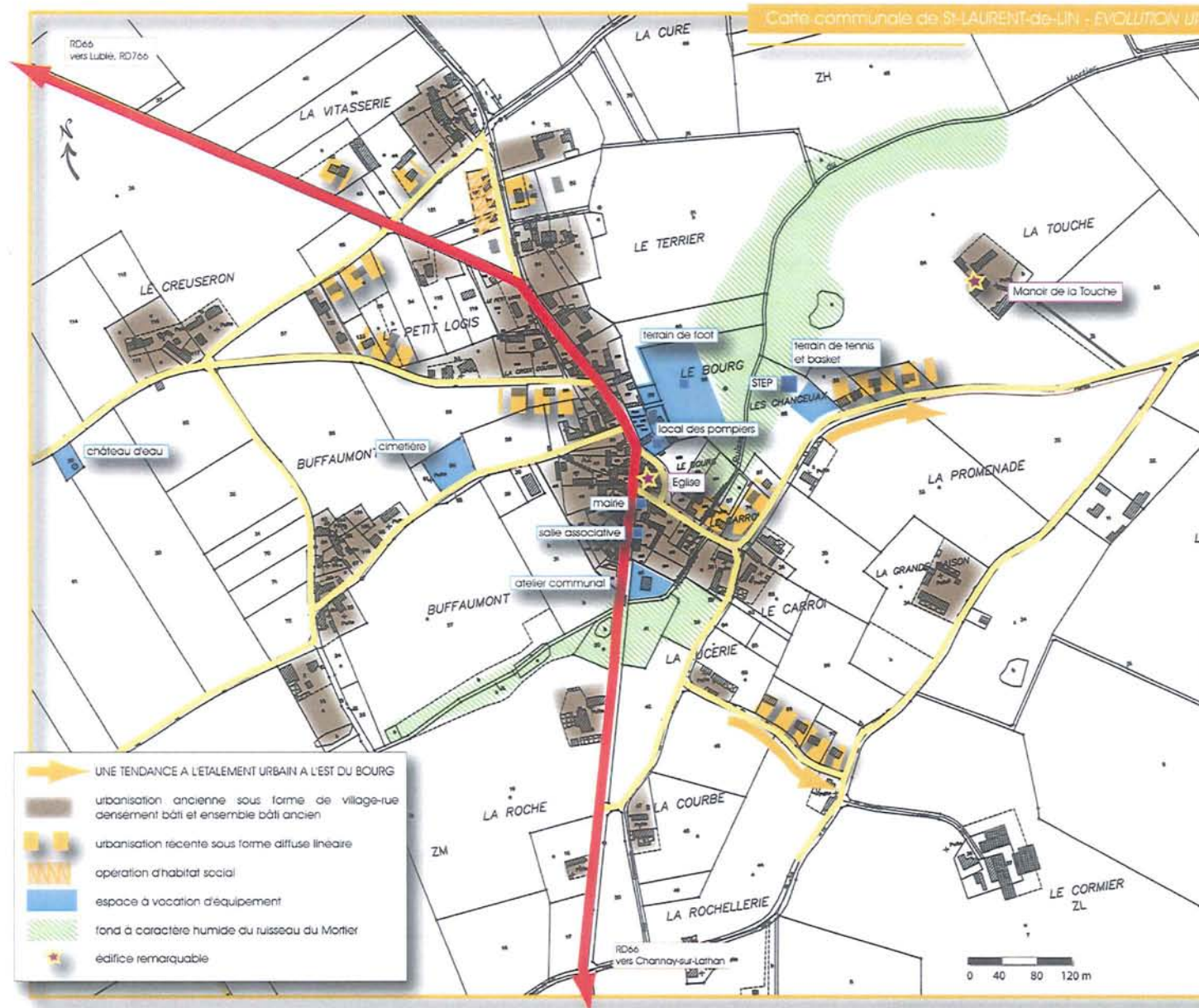
Les nuisances liées à l'activité agricole sont limitées sur la commune, les exploitations correspondant à un écart plus ou moins isolé et aucune exploitation n'est située dans le bourg ou à ses abords.

LES AUTRES ACTIVITÉS

Un couvreur-charpentier, un maçon et un menuisier ayant également une activité de pompes funèbres sont implantées dans le bourg et à Buffaumont. Ces activités ne semblent pas engendrer de nuisances particulières pour le voisinage.

Le principal employeur de la commune, avec 50 salariés, est la coopérative agricole des Landes, plateforme de compostage pratiquant l'ensemencement de champignons. C'est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, située à l'écart de toute habitation, à la lisière de la forêt de Château-la-Vallière. Hormis son impact sur les paysages, elle n'engendre pas de nuisances particulières pour les tiers à l'activité.

Carte communale de St-LAURENT-de-LIN - EVOLUTION URBAINE - février 2007

urban
ism

Le bourg ancien



Urbanisation diffuse linéaire au Petit Logis



Opération d'habitat social



4

UN ÉPARPILLEMENT DE L'URBANISATION DIFFUSE LINÉAIRE

Le bourg ancien de Saint-Laurent-de-Lin prend l'apparence d'un village-rue implanté au long de la RD66 avec une extension de part et d'autre du ruisseau du Mortier, rue de la Perrée.

Un très récent développement de l'urbanisation sous forme diffuse linéaire est observé au long de certaines voies (le Petit Logis, opération d'habitat social à la Vitasserie, rue de la Perrée et chemin de la Lucerie). Cet éparpillement de l'urbanisation a pour conséquences :

- soit de contribuer à un important étalement urbain et au mitage de l'espace (rue de la Perrée et chemin de la Lucerie) ;
- soit à un enclavement progressif d'un îlot (le Petit Logis) donnant naissance à un espace sans vocation précise, désormais difficilement valorisable pour l'agriculture ou pour le développement urbain.

5

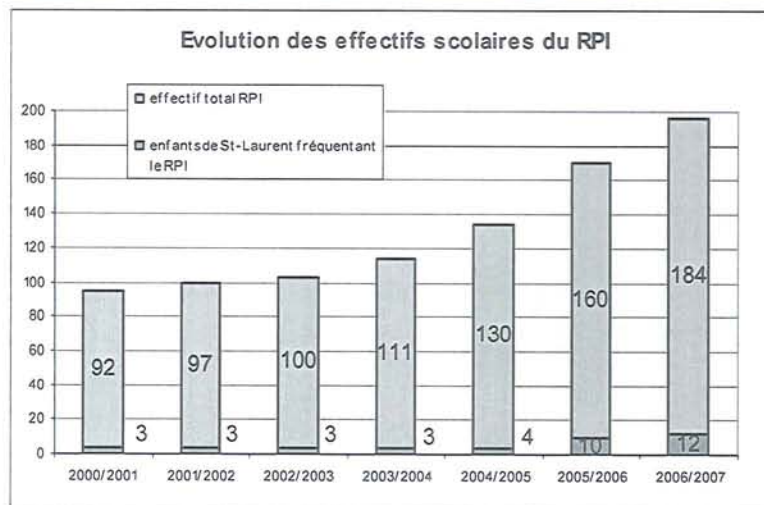
UNE CAPACITÉ ET UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS LIMITÉE



La commune est dotée de quelques équipements (mairie, salle associative, terrain de football et vestiaire, terrains de tennis et de basket, centre des pompiers), initiateurs d'une animation locale par le biais d'une demi-douzaine d'associations (étoile sportive, sapeurs-pompiers volontaires, chasse, philatélie, association des Saint-Laurent-de-France, association de développement culturel « Tradition et Loisirs ». En revanche, il n'y a plus aucun commerce dans le bourg.

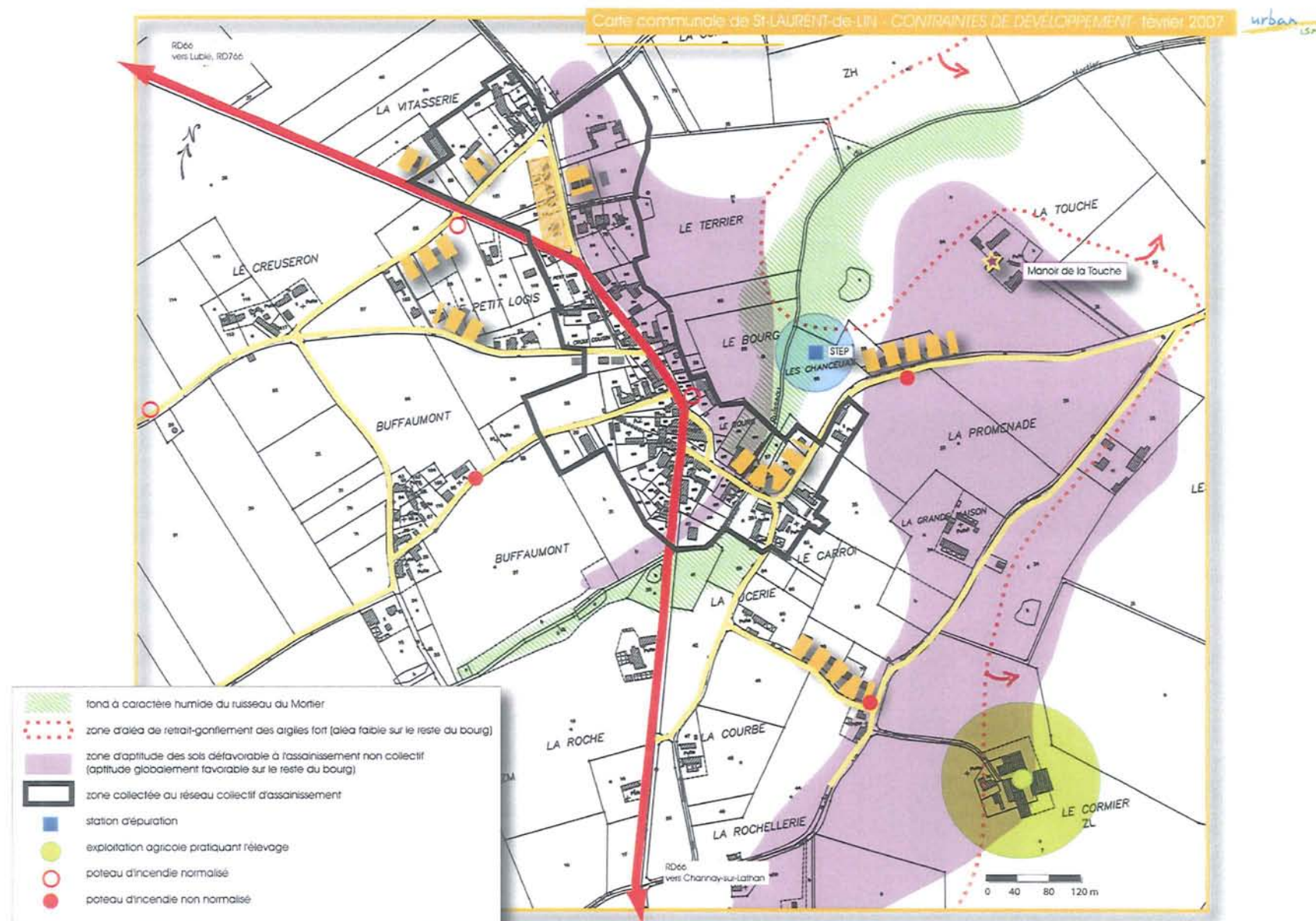
La commune de Saint-Laurent-de-Lin adhère à un regroupement pédagogique avec les communes de Channay-sur-Lathan, Courcelles et Rillé (3 classes de maternelle à Channay-sur-Lathan, 2 classes de primaire à Rillé et 2 classes de primaire à Courcelle). Depuis 2004, les effectifs scolaires à l'échelle du regroupement ont très fortement augmenté avec un doublement des effectifs entre la rentrée 2004-2005 et la rentrée 2006-2007. Une classe a en conséquence été ouverte sur la commune de Saint-Laurent-de-Lin à la rentrée 2007.

Les enfants de Saint-Laurent-de-Lin ne participent que modestement à cette évolution, de par leur faible nombre et de par les dérogations accordées jusqu'en 2005 pour une scolarisation à Château-la-Vallière. L'accueil récent et à venir de nouveaux ménages devrait toutefois sensiblement accroître leur influence. Selon l'évolution des effectifs scolaires induits par la croissance démographique de chacune des communes, les capacités d'accueil des équipements scolaires peuvent encore être conduites à évoluer.



Sur la commune, la capacité de deux autres équipements est également remise en question :

- le cimetière dont une extension pourrait s'avérer nécessaire à plus ou moins long terme en raison de l'importance de la population âgée sur la commune ;
- la station d'épuration du bourg, dont la capacité nominale est estimée à 130 Equivalents-Habitants (EH) par le SATESE 37. La capacité de charge organique est utilisée à hauteur de 80% et la charge hydraulique est à saturation. Une extension du dispositif épurateur s'avère donc indispensable. Le zonage d'assainissement approuvé en 2006 prévoit une réhabilitation complète de l'ouvrage et une extension, portant à 190 EH la capacité nominale de la station d'épuration. Les modalités d'extension de la station feront prochainement l'objet d'une étude spécialisée.



6

LES AUTRES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT

Outre l'adaptation de la capacité des équipements publics (*cf. chapitre précédent*), d'autres contraintes de développement sont identifiées au niveau du bourg :

- le fond à caractère humide du ruisseau du Mortier,
- l'aléa de retrait gonflement des argiles (*cf. partie 1, chapitre 1*), localisé dans la partie nord du bourg,
- l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif défavorable à l'est du bourg,
- les nuisances potentielles de la station d'épuration qui incitent à préserver de l'urbanisation les abords de cet équipement,
- la présence d'une exploitation pratiquant l'élevage aux franges du chemin de la Lucerie. La prudence s'impose donc quant à l'urbanisation autour de cette activité, d'une part pour la tranquillité des tiers et d'autre part pour éviter d'entraver son développement potentiel,
- l'existence de poteaux incendie non normalisés remettant en cause la défense contre les incendies à hauteur du bourg.

P
A
R
T
I
E

3

PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT
ET
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

1

PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT

⇒ En matière d'habitat

Depuis 1990, la commune de Saint-Laurent-de-Lin enregistre une reprise modérée de la croissance démographique succédant à une période de déclin. Cette augmentation de la population (gain d'une cinquantaine d'habitants entre 1999 et 2007) n'est apparemment pas encore suffisante, malgré un léger infléchissement, pour amorcer un renouvellement démographique (diminution du rythme annuel des naissances, indice de jeunesse et taille moyenne des ménages encore faibles).

C'est pourquoi, la Municipalité a souhaité à travers l'élaboration d'une carte communale, se donner les moyens d'amorcer un renouvellement de la population significatif en s'orientant vers un rythme de développement plus soutenu que ces dernières années et donc de prévoir un potentiel constructible assez large pour multiplier les chances d'accueillir une population nouvelle. En effet, son relatif isolement, son absence de commerces et sa faible offre en équipements constituent un frein à son attractivité.

Comme l'a montré l'analyse du parc de logements, le rythme de la construction neuve depuis 1990 est faible., l'accueil d'une population nouvelle s'étant effectué grâce à la réappropriation de logements vacants et de résidences secondaires et par le changement de destination. Certes, le parc de logements actuel dispose d'un potentiel de resserrement encore important (réappropriation d'habitation par de jeunes ménages suite au décès des anciens occupants âgés), mais cette réappropriation est aléatoire. L'accueil de nouveaux habitants doit donc principalement s'effectuer par le biais de la construction neuve.

Le rythme observé entre 1990 et 2006 (2 logements par an environ) correspond à l'objectif fixé par le Plan Local de l'Habitat arrêté en juin 2007 qui prévoit une mise en chantier de 105 logements pour les huit communes de la partie ouest de la Communauté de Communes pour la période 2007-2013, soit de l'ordre de 2 logements par an et par communes. Néanmoins, comme la commune a fait mieux ces dernières années (12 permis de construire accordés entre 2005 et 2006), il est permis un potentiel légèrement supérieur de l'ordre de 3-4 constructions par an. Cependant, pour faire face à la rétention foncière, il est nécessaire de proposer davantage de terrains constructibles que la seule satisfaction des besoins. La carte communale étant établie pour répondre aux besoins de développement de la commune à court terme (soit une durée de vie de 5 ans environ), la satisfaction de cet objectif requiert donc de rendre possible la mise en chantier d'une trentaine de logements minimum.

⇒ En matière d'équipements

Dans le cadre de ce document d'urbanisme, il n'est pas prévu de réalisation de nouveaux équipements ayant d'incidences sur le zonage de la carte communale. La station d'épuration disposant d'une capacité nominale de traitement de 130 EH est proche de la saturation (120 habitants actuellement raccordés). Elle nécessite désormais une extension que le Schéma Directeur d'Assainissement récemment approuvé estime à 190 EH. Une convention a été signée avec la DDAF pour assister la commune et une étude déterminant les modalités de l'extension de la station d'épuration vient d'être lancée.

Concernant les équipements scolaires, la nécessité d'ouvrir une classe supplémentaire suite à l'accueil de jeunes ménages se décidera à l'échelle du Regroupement Intercommunal Pédagogique. Une classe a été ouverte sur la commune de Saint-Laurent-de-Lin à la rentrée 2007.

Conséquemment à la forte part des personnes âgées sur la commune, une extension du cimetière sera peut-être à envisager.

D'après les données du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de Channay-sur-Lathan auquel adhère la commune, la capacité de distribution du captage ne devrait pas être remise en cause, le rapport annuel de 2006 du syndicat d'Alimentation en Eau Potable de Channay-sur-Lathan montrant que le forage des Rottes sur la commune de Channay est utilisé à moins d'un tiers de sa capacité de production (70 m³/h et 142504 m³ prélevés en 2006). La commune de Saint-Laurent-de-Lin dispose par ailleurs d'un château d'eau au lieu-dit du Creuseron, à proximité du bourg et des hameaux des Hautes Rues et de la Marchanderie. D'une capacité de 150 m³, il est établi à 88.20 m d'altitude et sa hauteur de trop-plein est à 116.15 m. Il constitue pour la commune une réserve d'eau, qui sécurise temporairement l'approvisionnement en eau et il permet d'améliorer la pression d'eau dans le réseau. Toutefois, le développement touristique important du lac de Rillé et la structuration du réseau pourrait entraîner des problèmes de sous-pression, notamment au niveau des écarts. Un renforcement du réseau devra dans ce cas être envisagé, de même qu'une confortation de la défense incendie.

⇒ En matière d'activités

De par sa proximité avec Château-la-Vallière, de son caractère rural et de son éloignement relatif par rapport aux principaux axes de circulation, la commune de Saint-Laurent-de-Lin n'a pas vocation à développer une zone artisanale.

En revanche, la Municipalité est désireuse de ne pas entraver l'évolution des activités existantes in-situ (artisans locaux, carrières des Bournais et de la Place, plateforme de compostage, restaurant routier).

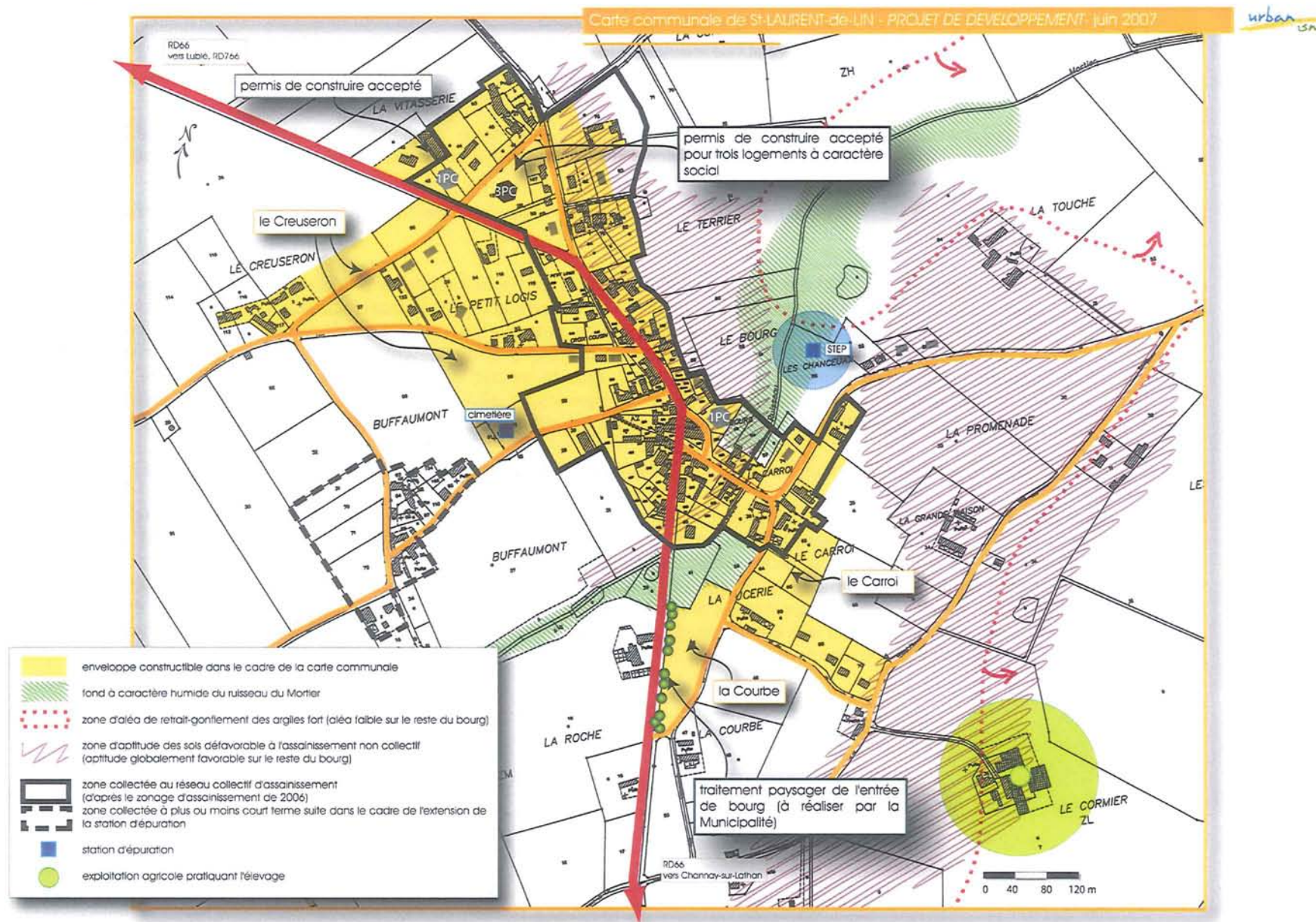
2

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

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

Les extensions urbaines sont ainsi déterminées sous deux formes :

- **sous forme diffuse linéaire au sein des parties actuellement urbanisées du bourg ou en légère extension** : à l'ouest en direction du Creuseron (de part et d'autre de la rue d'Anjou et du chemin rural du Creuseron), au sud en direction de la Roche et de la Courbe, entre la RD 66 (rue de l'Ecole) et la voie communale du Grand Pignon au Carroi. L'enveloppe constructible ainsi déterminée ne s'affranchit pas des limites urbaines du bourg représentées par les écarts du Creuseron, de la Roche et de la Courbe. La Municipalité cherche ainsi à limiter les accès automobiles au long des voies départementales, de ne pas accroître le mitage des paysages et de ne pas empiéter davantage sur l'espace agricole. **La délimitation de la zone constructible en diffus qui dégage un potentiel d'accueil d'une trentaine de constructions environ** (au sein des dents creuses, cinq permis de construire sont déjà autorisés, dont une opération de logements à caractère social réalisée par l'OPAC 37, favorisant ainsi la mixité sociale au sein du bourg) tient compte des autres éléments suivants (cf. *schéma ci-contre*) :
 - ⇒ en entrée sud du bourg depuis la RD66, la Municipalité a acquis une bande de 3 m de terrain au long de la route départementale, afin d'y réaliser un aménagement paysager assurant la valorisation de l'entrée de bourg et l'intégration paysagère des futures constructions et permettant d'interdire les accès automobiles sur cette voie, les accès devant alors s'effectuer sur la route du Carroi (VC n°121). De manière globale, dans l'ensemble de la zone constructible, la création d'accès sur la RD66 doit être proscrite et s'effectuer sur les chemins ruraux adjacents ;
 - ⇒ la délimitation de la zone constructible exclut les terrains à caractère humide aux abords du ruisseau du Mortier. Ils présentent de plus une aptitude des sols à l'assainissement non collectif défavorable ;
 - ⇒ l'enveloppe constructible s'arrête aux dernières constructions des Chanceaux, à l'est du bourg, afin de tenir compte du périmètre de protection à respecter par rapport aux nuisances potentielles de la station d'épuration, qui de surcroît devrait être étendue ;
 - ⇒ l'enveloppe constructible s'arrête aux dernières constructions du Carroi afin de tenir compte de la présence d'une exploitation agricole pratiquant l'élevage (préservation des riverains des nuisances éventuelles et des possibilités de développement de l'activité agricole).
- **sous forme diffuse linéaire dans deux ensembles bâtis de l'espace rural, situés à proximité du bourg**, aux Hautes Rues et à la Marchanderie permettant l'accueil de quelques constructions nouvelles. Ce choix est motivé par la volonté de la Municipalité de proposer une diversification de l'offre en logements et en terrains à construire. Afin de déterminer quels ensembles du territoire communal pouvaient accueillir un développement modéré, la Municipalité s'est fixée cinq critères de choix :
 - ⇒ l'ensemble bâti doit être le plus près possible du centre-bourg,



- ⇒ il doit présenter une forme de regroupement de plusieurs habitations proches et non une ferme isolée,
- ⇒ il doit être raccordé aux réseaux (chaussée correctement dimensionnée et praticable en tout temps, alimentation en eau potable, électricité...),
- ⇒ l'édification de nouvelles constructions ne doit pas nuire aux activités agricoles existantes (accès, plan d'épandage...) et l'ensemble bâti ne doit pas être situé à proximité d'une exploitation agricole générant des nuisances (élevage notamment),
- ⇒ l'édification de nouvelles constructions ne doit pas nuire à la qualité des paysages, ni à l'ensemble bâti existant en lui-même.

Trois hameaux ont ainsi été identifiés : Buffaumont, les Hautes Rues et la Marchanderie. Buffaumont n'a pas été retenu car la typologie du parcellaire entraîne des contraintes fortes d'assainissement non collectif. Une réflexion doit donc être menée pour raccorder à plus ou moins court terme ce hameau au réseau collectif du bourg dans le cadre de l'extension de la station d'épuration. Il pourra alors éventuellement être le support d'un développement plus important, pourquoi pas sous forme organisée. Afin de ne pas contraindre ce développement potentiel, de ne pas empiéter davantage sur l'espace agricole et les besoins en développement étant par ailleurs satisfaits au niveau du bourg et des deux autres hameaux, Buffaumont a été classé en zone naturelle permettant l'évolution du bâti existant.

A l'échelle du bourg et des hameaux, la superficie prévue pour l'extension de l'urbanisation est estimée à 6 ha environ.

Concernant le développement des activités économiques, le classement en zone naturelle permet le développement des carrières et des activités agricoles et l'extension des locaux existants. De même, la déchetterie du SIOM de Couesmes, considérée comme équipement collectif, pourra continuer d'évoluer en zone naturelle. En revanche, la plateforme de compostage du nord de la commune, ne pouvant être considérée comme une exploitation agricole, la Municipalité a choisi de créer un secteur spécifique afin de permettre son éventuel développement, l'activité constituant le principal employeur de la commune. L'emprise de l'activité est donc classée en secteur Uc, réservé à l'implantation d'activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées (article R. 124-3 du Code de l'urbanisme).

P
A
R
T
I
E

4

EVALUATION DES INCIDENCES
SUR L'ENVIRONNEMENT

1

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En optant pour un développement urbain axé sur le bourg de Saint-Laurent-de-Lin, en veillant à contenir l'urbanisation au sein des limites urbaines existantes et en n'autorisant qu'un développement modéré des Hautes Rues et de la Marchanderie, le projet de la Municipalité permet de préserver la qualité des paysages ainsi que l'intégrité des espaces naturels (forêt de Château-la-Vallière, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de la vallée de la Maulne) et agricoles. Les possibilités d'évolution des activités agricoles sont ainsi préservées par le maintien de secteurs non constructibles aux abords des différents sièges d'exploitation. Toutefois, il s'avère nécessaire de veiller au maintien des accès aux parcelles agricoles et à la préservation d'une emprise suffisante de voirie pour le passage des engins agricoles lors de la construction de nouvelles maisons en front de rue.

Concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles et la qualité des restaurations de bâtiments anciens, la protection du caractère architectural et des paysages est sans doute la préoccupation la plus difficile à traduire dans le cadre d'une carte communale. Afin de préserver l'identité du bourg, il conviendrait de suivre les recommandations architecturales décrites pages suivantes.

Concernant l'intégration paysagère des futures constructions, la carte communale ne permet pas d'imposer de mesures préventives. Mais globalement, divers éléments devraient contribuer à limiter l'impact du bâti :

- le développement urbain prévu s'effectue au niveau du bourg et de deux hameaux, implantés sur le plateau sud de la commune ne présentant pas d'intérêt paysager particulier (grandes cultures, présence du château d'eau...). La charmante vallée de la Maulne est ainsi préservée de toute urbanisation nouvelle ;
- l'acquisition d'une bande de terrain au long de la RD66 par la Municipalité qui projette d'y réaliser un aménagement paysager contribuera à la valorisation de l'entrée sud du bourg et à l'insertion paysagère des futures constructions qui s'implanteront à l'est de la route départementale.

En matière de protection de la ressource en eau, le développement urbain envisagé est prévu au niveau des espaces raccordés au réseau collectif d'assainissement ou sur des sols présentant une aptitude bonne à moyenne à l'assainissement non collectif ne nécessitant pas d'exutoire de surface. Concernant la capacité limitée de la station d'épuration actuelle, l'enveloppe constructible permet l'implantation d'une dizaine de constructions nouvelles qui seront raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les modalités d'extension de la station d'épuration seront prochainement définies et des travaux d'extension du réseau programmés.

Enfin, dans son projet, la Municipalité a veillé à ne pas exposer la population à certains risques et nuisances grâce à un classement en zone naturelle de la vallée du ruisseau du Mortier et de la Maulne (caractère humide des terrains et risque d'inondation) et des abords de la forêt de Château-la-Vallière (risque d'incendie). L'aléa de retrait-gonflement des argiles qualifié de fort à hauteur de la vallée de la Maulne et du ruisseau de Télué, de la forêt de Château-la-Vallière et du nord-ouest de la Croix du Chêne Pilé, de moyen sur le reste du plateau nord et de faible sur le plateau sud à hauteur du bourg, méritera une certaine prudence, une étude des sols étant vivement conseillée afin de déterminer les fondations les plus appropriées à la nature du terrain. De même, la plateforme de compostage, source de nuisances olfactives notamment, fait l'objet d'un secteur constructible spécifique réservé aux activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées (article R. 124-3 du Code de l'urbanisme).

2

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

⇒ **Généralités**

L'article R111-21 du Code de l'urbanisme précise que : « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les architectures caractéristiques et les éléments d'architecture d'autres régions sont à éviter (mas provençal, chalet savoyard...).

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

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

⇒ **Adaptation au sol**

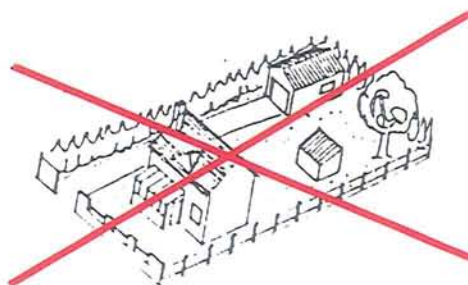
Il est souhaitable que les constructions s'adaptent à la topographie du terrain naturel. Les remblais sont à éviter. Si elle est nécessaire (zone humide), la surélévation du sol fini du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ne devrait pas excéder 0,50 m. Les terrasses surélevées sont à éviter.

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

⇒ Implantation et volumétrie

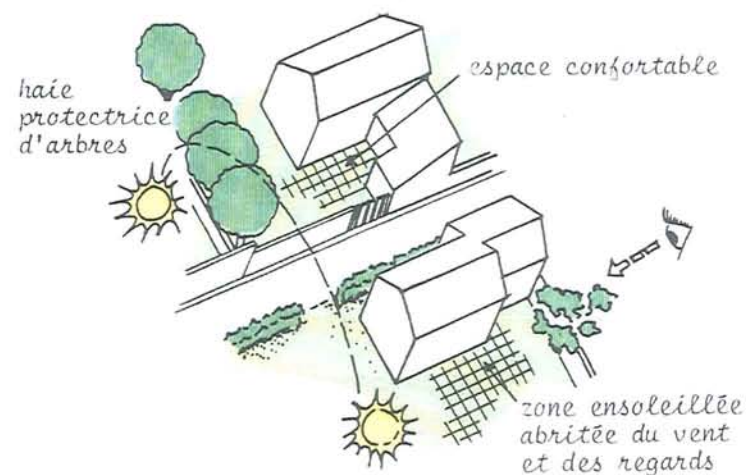
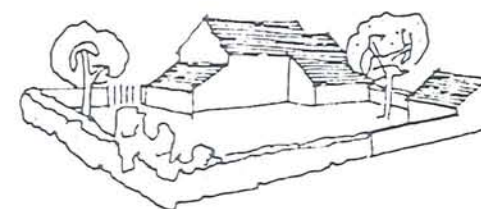
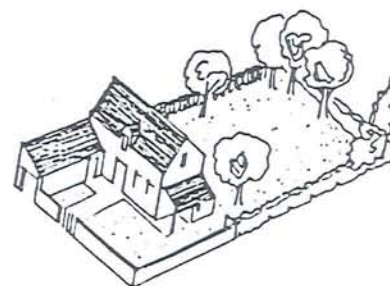
L'implantation de la construction sur la parcelle constitue un élément majeur de l'intégration du projet dans son environnement. On s'attachera à s'inscrire dans la continuité du tissu urbain, où les bâtiments sont en général implantés avec un élément aligné à la voirie et de manière à bénéficier d'une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

Pavillon en milieu de parcelle à proscrire



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

Implantation du bâti à privilégier



⇒ **Façades**

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

Maçonnerie et enduits

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

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

Ouvertures

Il est préférable que les percements soient plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garages, des baies vitrées) et qu'ils reprennent les proportions et le rythme de l'architecture locale.

⇒ **Lucarnes et châssis de toiture**

Les lucarnes et châssis de toiture ne devraient pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

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

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

⇒ **Menuiseries**

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

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

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

⇒ **Toitures**

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

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

Concernant les matériaux de couverture, il est recommandé l'usage de l'ardoise naturelle de format maximum 32 cm x 42 cm. La tuile plate en terre cuite de ton patiné d'une densité de 60 tuiles minimum au m² peut être utilisée dans le cas de restauration de bâtiments étant déjà recouverts par ce matériau. Les abris de jardin peuvent être recouverts en bardeaux d'asphalte de teinte ardoise.

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

⇒ **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

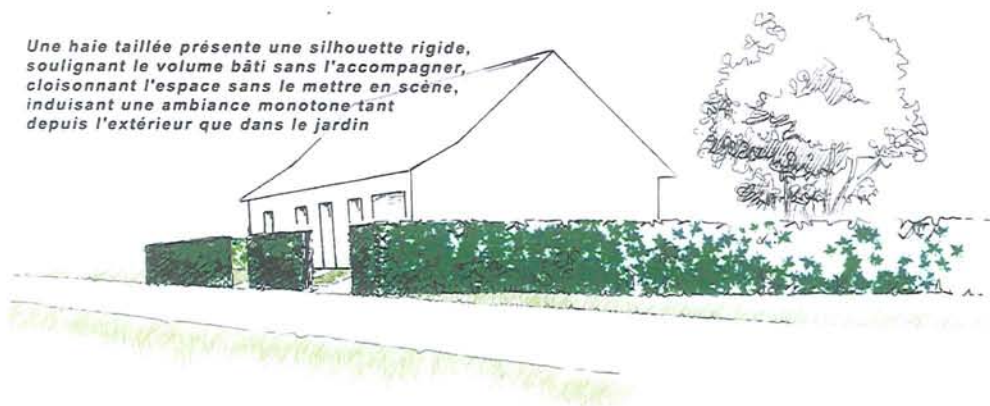
La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à éviter toutes les formes ou structures compliquées. Elles devraient être conçues suivant la situation du projet et son environnement. Ce qui conduit à opter préférentiellement pour des clôtures sur voie constituées :

- soit d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur ou mur en parpaings enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée) d'une hauteur comprise entre 1.20 m et 2.50 m,
- soit d'un grillage sur piquets métalliques (maximum de 1.50 m de hauteur) doublé d'une haie constituée d'arbustes d'essences locales à tendance champêtre ou florale. Les thuyas sont à éviter,
- soit en bois (lisses, ganivelles...) d'une hauteur maximale de 1.20 m.

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

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

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



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



A N N E X E S

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

« Section I « Règlement national d'urbanisme

« Sous-section 1

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

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

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

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

« Art. *R. 111-5. - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

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

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

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

« L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

« Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

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

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

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

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

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

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

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

« Sous-section 2

« **Implantation et volume des constructions**

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

« **Art. *R. 111-17.** - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

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

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

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

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

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

« Sous-section 3

« **Aspect des constructions**

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

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

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

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