

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Direction des collectivités
territoriales et de l'aménagement

Bureau de l'aménagement du territoire et des
installations classées

N° 24-10

ARRÊTÉ

PORTANT APPROBATION
DE LA CARTE COMMUNALE
DE VILLEBOURG

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

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

VU le dossier comprenant un rapport de présentation, des documents graphiques, la liste et le plan des servitudes d'utilité publique ;

VU l'arrêté du maire de VILLEBOURG du 19 novembre 2009 prescrivant l'enquête publique du projet de carte communale ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 28 janvier 2010 ;

VU la délibération du conseil municipal de VILLEBOURG du 02 mars 2010 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 VILLEBOURG ;

SUR proposition de Madame la Secrétaire Générale :

A R R E T E

Article 1 :

La carte communale de VILLEBOURG est approuvée.

Article 2 :

Une copie du présent arrêté et une copie de la délibération du conseil municipal du 02 mars 2010 susvisée, seront affichées en mairie pendant un mois, à compter de leur réception. Une mention de cet affichage sera insérée, aux frais de la commune, dans un journal diffusé dans le département. L'approbation de la carte communale produira ses effets juridiques dès que ces deux mesures de publicité auront été effectuées (la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué).

Une copie du présent arrêté sera également publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Article 3 :

Le dossier de la carte communale de VILLEBOURG, annexé au présent arrêté, peut être consulté à la préfecture d'INDRE-ET-LOIRE au bureau de l'aménagement du territoire et des installations classées et à la mairie de VILLEBOURG, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 4 :

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

Article 5 :

Madame la Secrétaire Générale de la préfecture, Monsieur le Directeur départemental des territoires et Monsieur le Maire de VILLEBOURG sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TOURS, le 27 MAI 2010

Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale,


Christine ABROSSIMOV

Préfecture d'Indre et Loire 37 925 TOURS CEDEX 9 - Standard : 0 821 80 30 37 - Fax : 02.47.64.04.05

Mél : collectivites-locales@indre-et-loire.pref.gouv.fr - Internet : www.indre-et-loire.pref.gouv.fr

Bureaux ouverts au 15, rue Bernard-Palissy du lundi au vendredi de 9 heures à 12h30 et de 13h30 à 16 h 30 et sur rendez-vous
Fermeture le premier jeudi matin de chaque mois (ouverture à 13h30)

COMMUNE DE VILLEBOURG

CARTE COMMUNALE

DOSSIER D'APPROBATION

Rapport de Présentation

pièce n°1

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du 02 MARS 2010
approuvant la carte communale.

Le Maire,

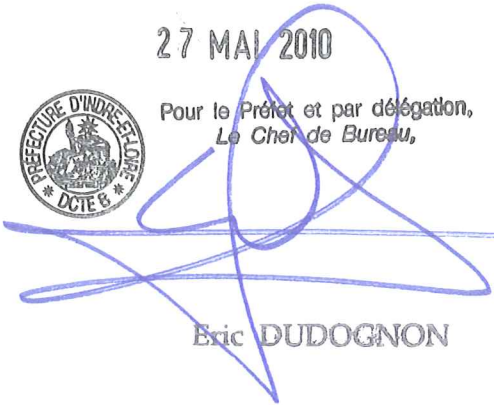

M. FROMONT J.-Pierre

Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :

27 MAI 2010



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


Eric DUDOGNON

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral

en date du
approuvant la carte communale.

Le Préfet,


urban-ism

9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

Télécopie : 02 47 95 57 16

Courriel : urban-ism@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

5

PREMIERE PARTIE**L'ANALYSE DE
L'ÉTAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT****S
O
M
M
A
I
R
E**

1. Relief et hydrographie	
Le constat	9
Les conséquences sur le territoire communal	
1. Un risque naturel d'inondation	9
2. Un réseau collectif d'assainissement sous le mode gravitaire	10
2. Géologie	
Le constat	13
Les influences sur les réserves d'eau souterraines et sur la qualité des sols	
1. Un forage captant la nappe aquifère du Turonien	13
2. Un risque de mouvements de terrain	16
3. Un risque d'instabilité des sols dû à la présence de nombreuses cavités	16
4. Des sols hydromorphes présentant une aptitude faible à l'assainissement non collectif	17
5. Une aptitude agronomique aux potentiels limités	20
3. Intérêt patrimonial de la commune	
Le constat	21
Les conséquences sur l'évolution des paysages	
Les paysages	23
Le patrimoine bâti	24
Les hameaux	26
4. Morphologie et fonctionnement urbains	
Le constat	28
Des conséquences sur la consommation de l'espace et le fonctionnement urbain	28
5. Risques et nuisances	
1. Les risques naturels d'inondation et de mouvements de terrains	32
2. Le risque incendie lié aux boisements	32
3. La prudence est de mise vis-à-vis des lignes de transports électriques	32
4. Les risques et nuisances liés à l'A28, la RD938 et par les autres routes départementales	32
5. Les risques de troubles du voisinage générés par certains établissements	32

DEUXIÈME PARTIE**LE DIAGNOSTIC**

1. Analyse de l'économie locale	
1. Les actifs	
Le constat	36
Les incidences sur les déplacements	36
2. Le tissu économique	
a. L'activité agricole	
Le constat	36
Les conséquences par rapport au développement de l'urbanisation	38
b. L'activité artisanale	
Le constat	38
Les conséquences par rapport au développement de l'urbanisation	38
c. Les commerces et les services	
Le constat	38
Les conséquences par rapport au développement de l'urbanisation	38
d. L'activité touristique	38
2. Analyse sociodémographique	
Le constat : un retour timide à la croissance démographique	
grâce à l'arrivée de nouveaux ménages	39
Les conséquences sur le vieillissement de la population et les effectifs scolaires	40
3. Analyse du parc de logements	
Le constat	
1. Une construction neuve participant modestement	
à la croissance démographique	41
2. Un parc de logements peu diversifié	42
Conséquences : des manques à pallier identifiés par le Programme Local de l'Habitat	42

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

1. ENJEUX ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	46
2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	48

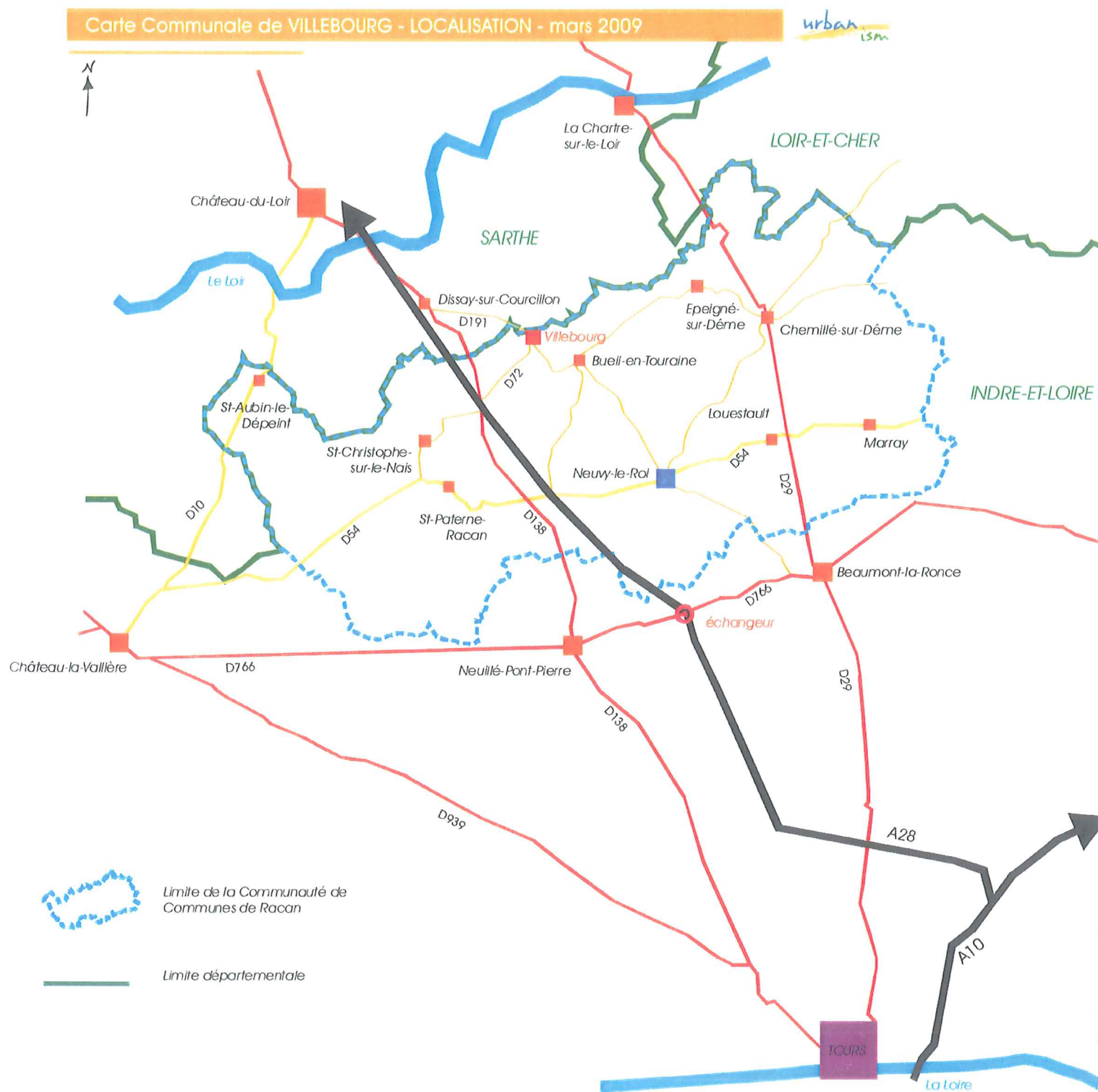
**EVALUATION DES
INCIDENCES SUR
L'ENVIRONNEMENT**

1. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	58
2. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	59

**RÈGLEMENT NATIONAL
D'URBANISME**

65

PREAMBULE



La commune de Villebourg occupe un territoire de 1236 ha à l'extrême frange nord du département. Elle se situe à 35 km au nord de Tours (40 minutes environ), à 11 km (un quart d'heure) au sud-est de Château-du-Loir, en Sarthe et à 8 km (10 minutes) de Neuvy-le-Roi, chef-lieu du canton auquel elle appartient. Ses communes limitrophes sont Saint-Christophe-sur-le-Nais, Saint-Paterne-Racan, Bueil-en-Touraine et Epeigné-sur-Dême en l'Indre-et-Loire ainsi que Dissay-sur-Courcillon en Sarthe.

Le bourg s'implante au long des routes départementales 191 et 72 (Dissay-sur-Courcillon/Bueil-en-Touraine). La RD72 bifurque vers l'ouest pour rejoindre la RD938, voie classée à grande circulation qui marque la limite communale occidentale. Les comptages routiers du Conseil Général de 2007 indiquent un trafic journalier de 4944 véhicules dont 7.9% de poids-lourds. L'autoroute A28 traverse le sud-ouest du territoire communal. L'échangeur le plus proche se situe à Neuillé-Pont-Pierre, 15 km plus au sud.

L'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme implique le respect d'un recul des constructions de 75 m par rapport à l'axe de la RD938 et de 100 m par rapport à l'axe de l'A28, en dehors des espaces déjà urbanisés. La RD938 et l'A28 font toutes deux l'objet d'un classement sonore en application de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001 (instauration d'une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'infrastructure au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique).

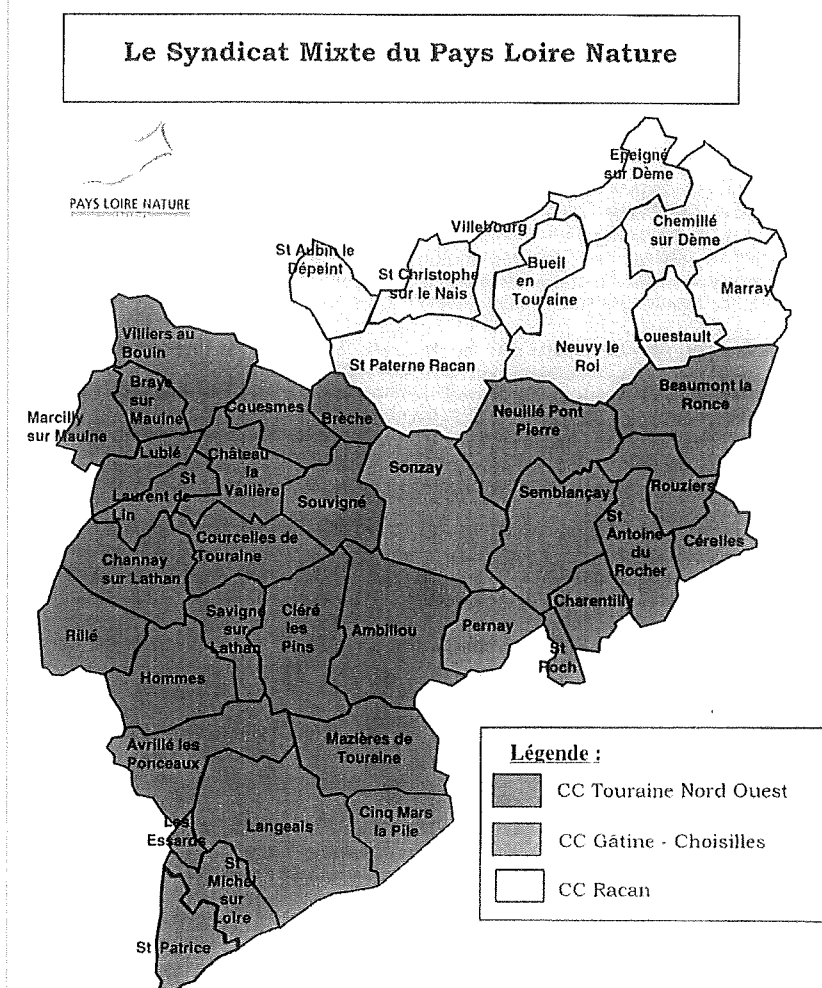
En matière d'intercommunalité, la commune adhère à la Communauté de Communes de Racan regroupant 9 autres communes (cf. cartographie ci contre). Elle prend également part au SCOT du Nord-Ouest de la Touraine regroupant les Communautés de Communes de Racan, de Gâtine-Choisilles et de la Touraine Nord-Ouest.

Le bourg s'est établi au pied et au flanc du coteau est de la vallée du Long. Le reste de l'habitat est dispersé sur le plateau agricole sous forme d'écarts isolés et de trois hameaux à la Peuvrie, au Mée et à l'Aître aux Godets. Relativement isolée, n'offrant ni commerces, ni services à la population en dehors d'une agence postale et de l'école, la commune de Villebourg ne semble pas avoir vocation à accueillir en masse une population nouvelle. L'élaboration d'une carte communale est alors l'occasion pour la Municipalité de définir un projet de développement modéré pour les 5-10 ans à venir ne remettant pas en cause l'équilibre communal et la capacité des équipements (station d'épuration, alimentation en eau potable...). La carte communale doit répondre aux deux autres enjeux majeurs de la mise en pratique du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Racan et des orientations de développement du SCOT :

- le Programme Local de l'Habitat est élaboré à l'échelle de la Communauté pour la période 2008-2014. Il n'a pas encore été approuvé. Il fixe des orientations majeures de production de logements et de diversification de l'offre en logements dont la carte communale devra favoriser la mise en œuvre ;

- le SCOT a été approuvé le 4 février 2009. Il vise à mettre en cohérence les politiques menées par les communes en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'implantation commerciale... C'est un outil de l'expression de la politique publique en matière d'aménagement pour les 15 prochaines années. Les orientations générales du SCOT sont :

- ⇒ préserver la dynamique urbaine et sociale des villes et villages ,
- ⇒ s'appuyer sur les valeurs du pays pour réussir son développement,
- ⇒ tendre vers une organisation spatiale maîtrisée.



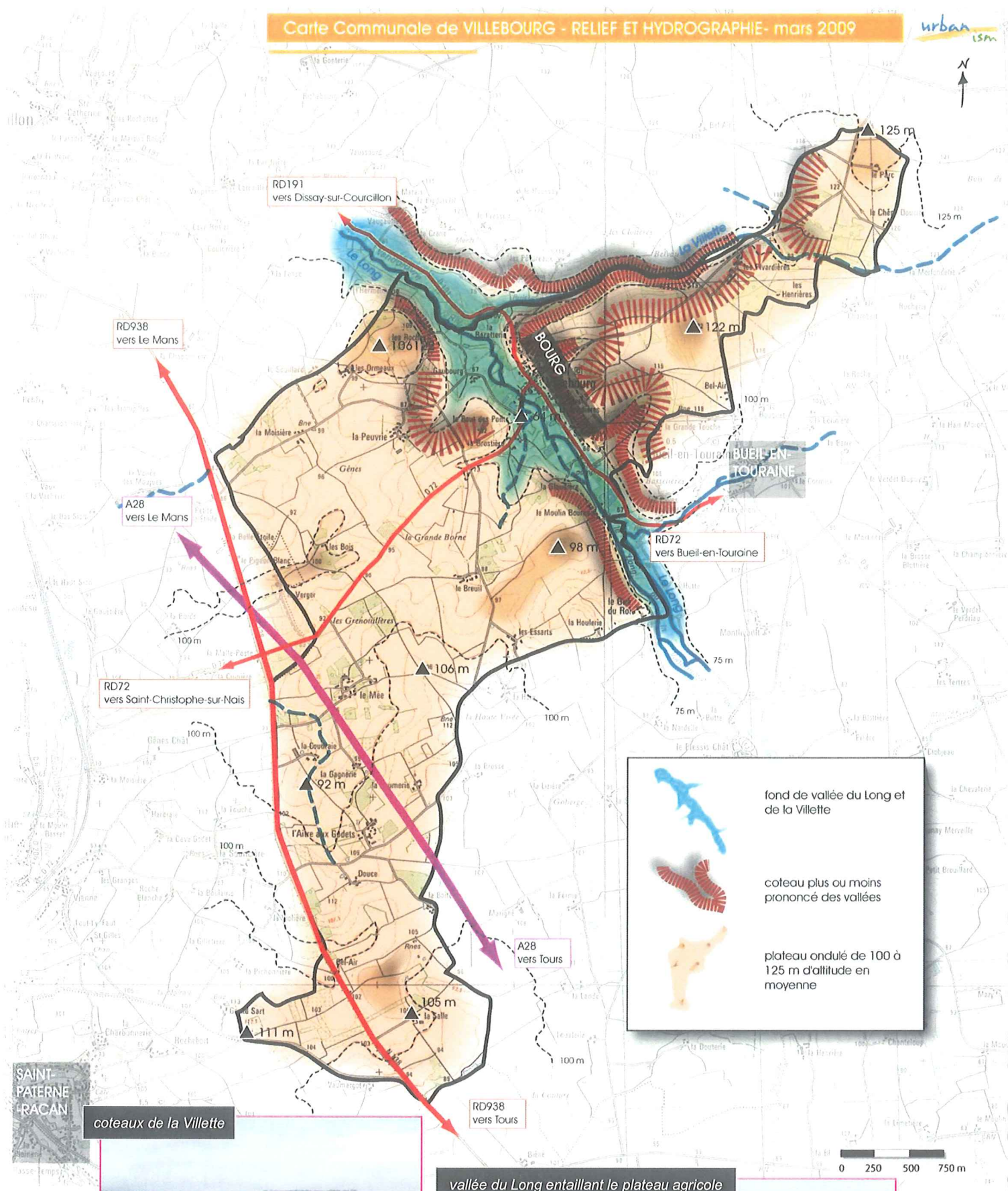
P
A
R
T
I
E

1

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Carte Commune de VILLEBOURG - RELIEF ET HYDROGRAPHIE- mars 2009

urban'ism



LE CONSTAT :

Le finage de la commune de Villebourg apparaît sous la forme d'un plateau d'orientation nord-est/sud-ouest (dénivelé compris entre 125 et 90 m d'altitude) fortement entaillé par la vallée du Long dont le lit s'écoule à une soixantaine de mètres d'altitude.

Le Long, affluent du Loir est une rivière de 1^{ère} catégorie piscicole, site de reproduction de la truite fario. Un affluent du Long, la Villette longe la frange nord du territoire au sein d'une vallée également très encaissée. Le plateau agricole est quant à lui animé par de multiples petits talwegs créant de douces ondulations et ménageant de nombreux points de vue (cf. analyse paysagère pages suivantes).

Le DOG du SCOT prescrit le développement d'une gestion durable du cycle de l'eau, avec notamment la protection du réseau de cours d'eau classés en 1^{ère} catégorie piscicole.

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

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

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

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

La commune est aussi concernée par le périmètre approuvé du SAGE du Loir. La Commission Locale de l'Eau, chargée d'élaborer le SAGE, a été nommée et travaille sur l'état des lieux du secteur.

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

Le Long est susceptible de sortir de son lit suite à de fortes pluies. De mémoire locale, les plus hautes eaux connues se sont arrêtées à la RD72 pour la partie est du bourg. En revanche la partie basse du bourg ancien au niveau de la mairie s'est retrouvée sous les eaux en 1961.

2. Un réseau collectif d'assainissement sous le mode gravitaire

L'implantation du bourg de Villebourg au cœur de la vallée du Long permet une collecte des eaux usées par un réseau gravitaire limitant ainsi les coûts d'extension de réseau. Une seule courte portion de réseau de refoulement a dû être établie entre le Bout du Pont et la station d'épuration (cf. schéma du réseau collectif d'assainissement page suivante).

En matière de gestion des eaux pluviales, le réseau s'écoule également en direction de la rivière. Le rapport du Zonage d'Assainissement de 1998 note que le réseau pluvial couvert est peu important. Il remplit correctement sa fonction et ne présente pas de traces d'effluents à ses sorties qui sont multiples.

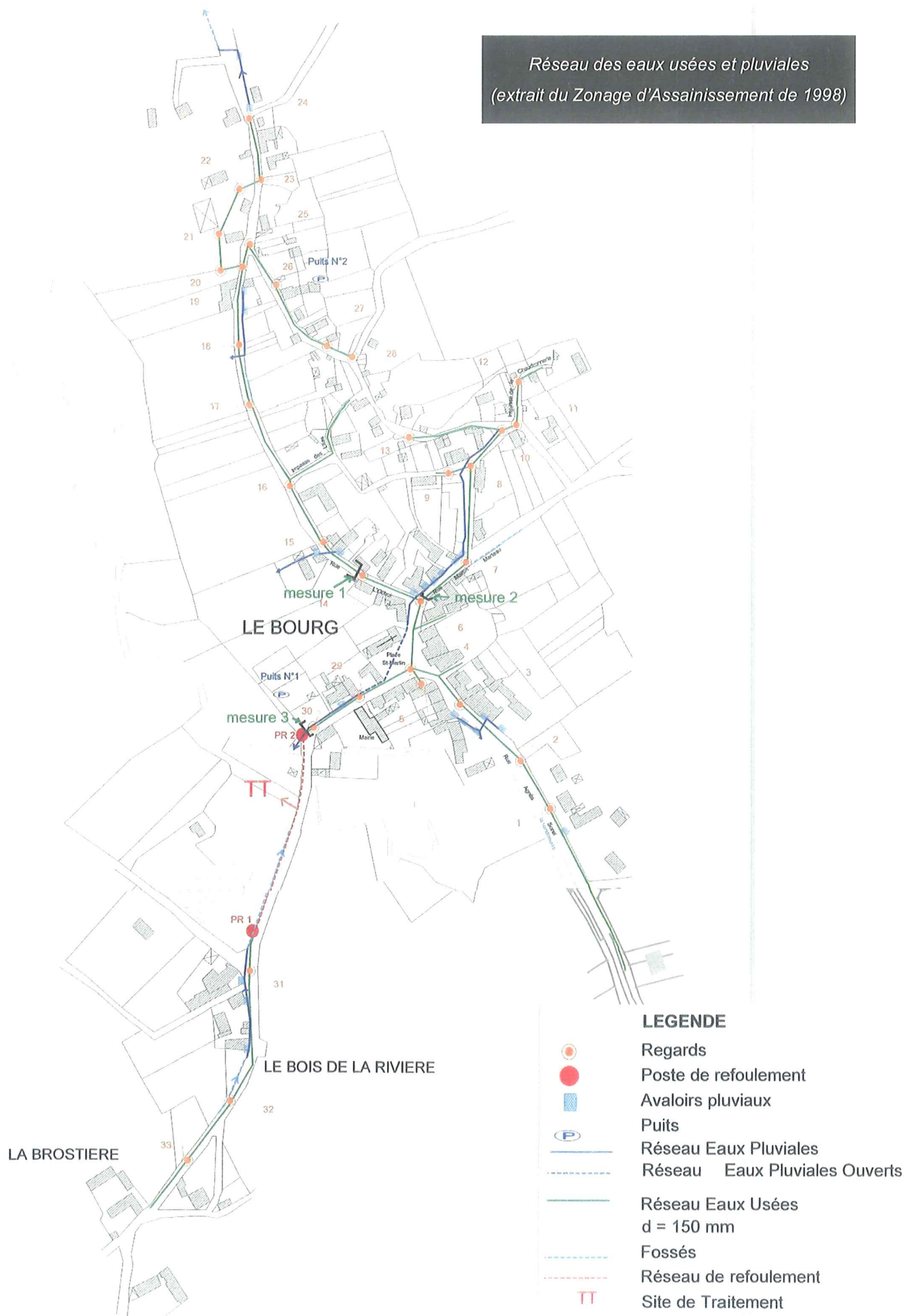
Dans les hameaux, le réseau pluvial est inexistant, il se limite à quelques busages d'entrées des propriétés privées.

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

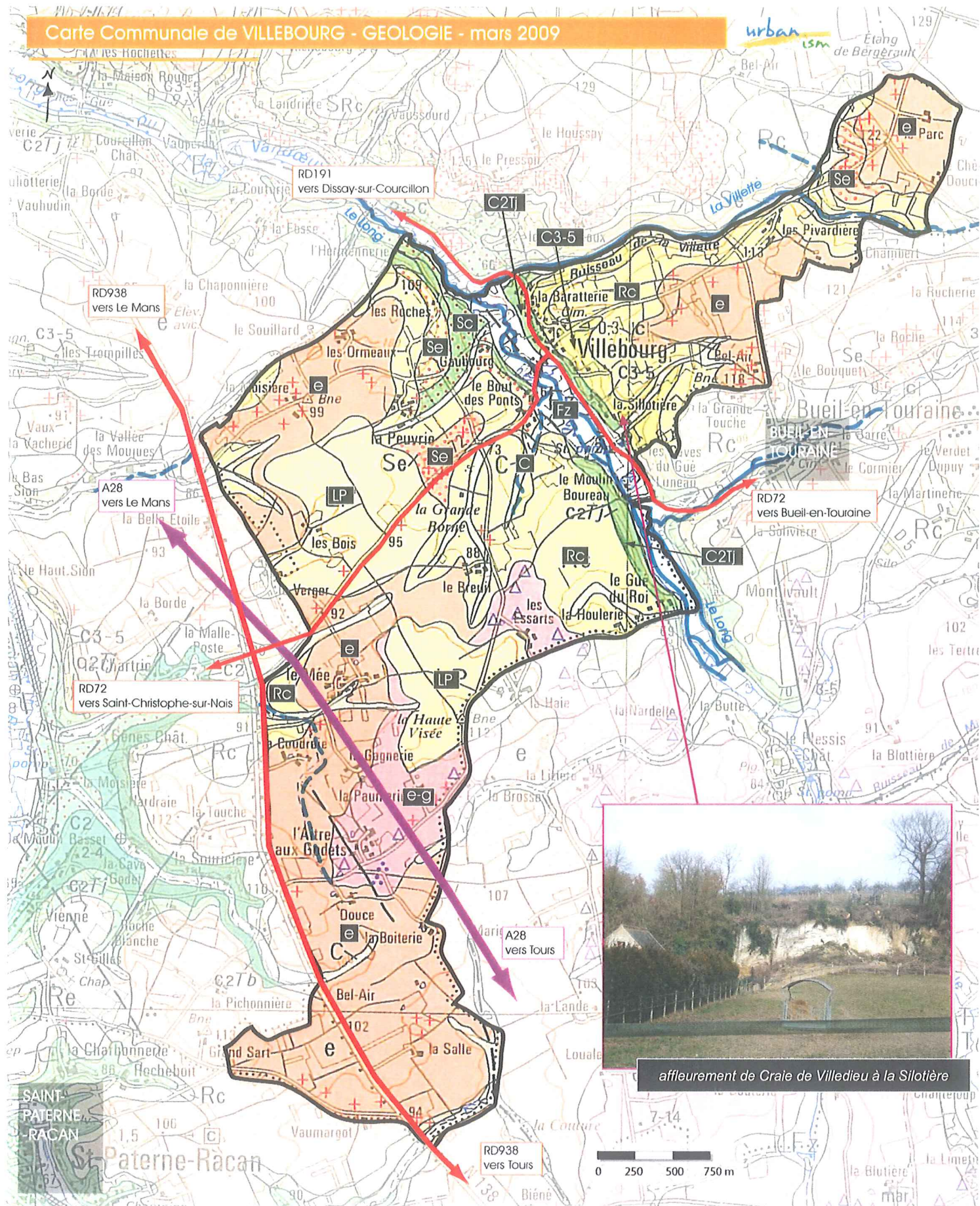
- un zonage d'assainissement collectif et non collectif. Celui-ci a été réalisé en 2000 sur la commune d'Orchaise,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ou ses effets et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

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

Réseau des eaux usées et pluviales
(extrait du Zonage d'Assainissement de 1998)

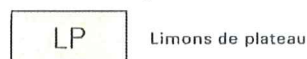
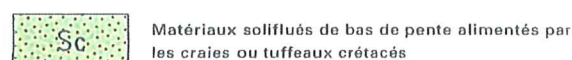
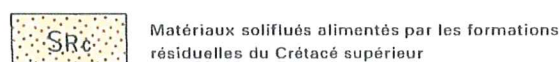
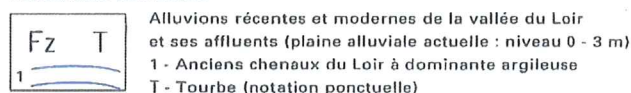
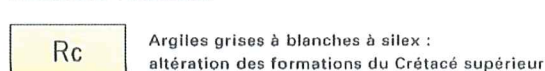
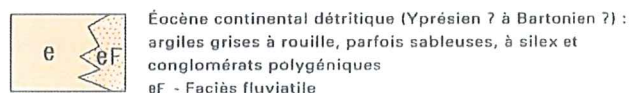
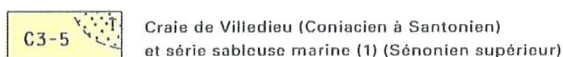
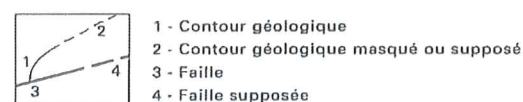


Carte Communale de VILLEBOURG - GEOLOGIE - mars 2009



LE CONSTAT :

La carte géologique de Château du Loir au 50000^e décrit les formations géologiques suivantes :

FORMATIONS SUPERFICIELLES**Formations de plateau****Formations de versant****Formations fluviales****Formations résiduelles****FORMATIONS TERTIAIRES****Paléogène****FORMATIONS SECONDAIRES****Sénonien****Turonien**

Les argiles grises de l'Eocène (e) occupent ainsi la majeure partie du territoire avec deux poches importantes de limons de plateau (LP) affleurant à l'ouest. Les formations crayeuses du Secondaire de la Craie de Villedieu (C3-5) et le Tuffeau jaune de Touraine (C2Tj) façonnent les coteaux de la vallée du Long, le lit de ce dernier reposant sur des alluvions récentes et modernes (Fz). Le Schéma Départemental des Carrières de l'Indre-et-Loire identifie une ressource potentielle de marnes et calcaires à la frange sud-est de la commune.

LES INFLUENCES SUR LES RÉSERVES D'EAUX SOUTERRAINES ET SUR LA QUALITÉ DES SOLS :**1. Un forage captant la nappe aquifère du Turonien**

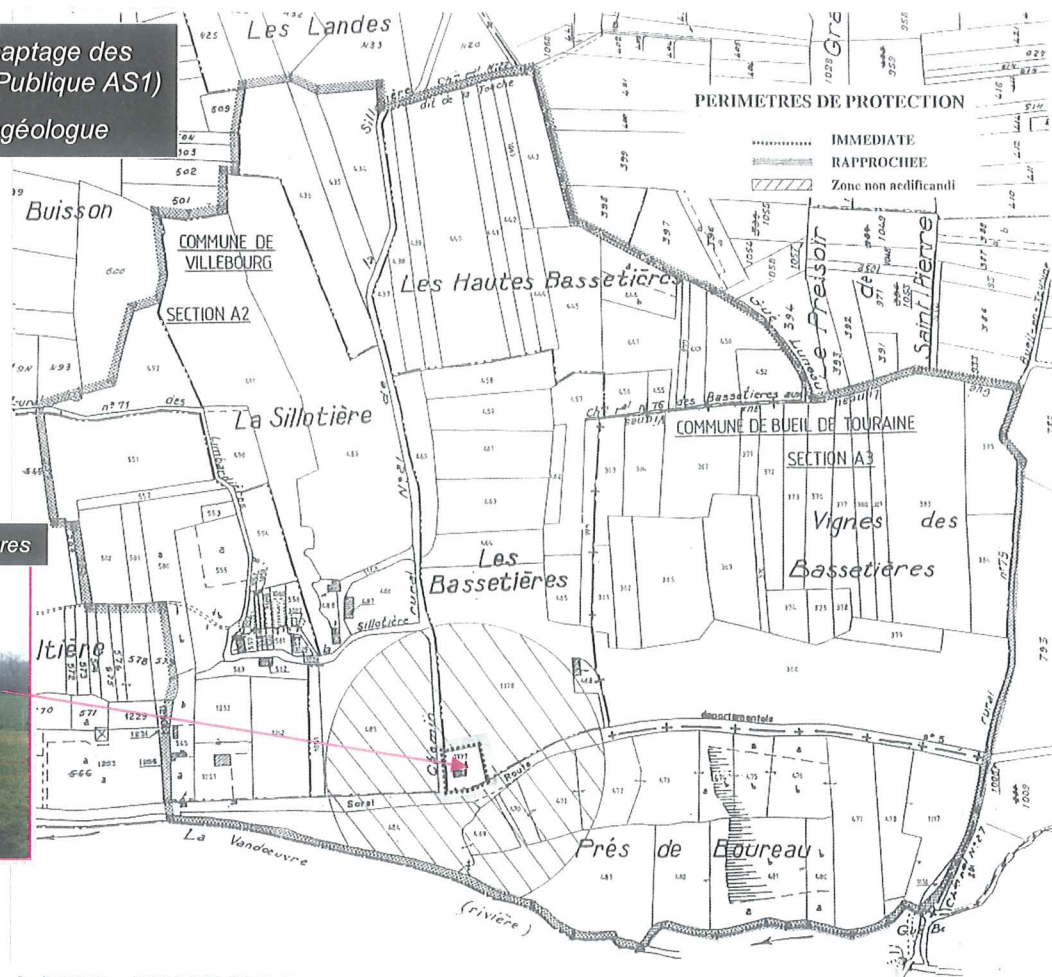
Le forage des Bassetières, à la sortie sud du bourg, exploite la nappe de la Craie afin d'alimenter en eau potable les communes de Bueil-en-Touraine et de Villebourg. Le rapport de l'hydrogéologue sur la protection du captage décrit une capacité maximale de production de 30 m³/h, soit une capacité journalière de 600 m³ (20 heures d'exploitation). L'eau prélevée subit un traitement par javelisation puis elle est stockée dans un réservoir de 160 m³. Les communes sont ensuite desservies par surpression à partir de cette bâche. Le forage fait l'objet de périmètres de protection reconnus par une Déclaration d'Utilité Publique : périmètre de protection immédiate et rapprochée ainsi qu'une zone non aedificandi de 100 m de rayon autour du captage (cf. page suivante). Au sein du périmètre de protection rapprochée, les constructions existantes ou à venir doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de celui-ci, les eaux usées devront être dirigées vers une filière d'assainissement non collectif comportant un épandage souterrain ou un lit filtrant.

Le SIAEP alimente en eau potable les 391 abonnés des communes de Bueil-en-Touraine et Villebourg, soit 654 habitants. En 2007, d'après le rapport annuel du SIAEP de Bueil-en-Touraine/Villebourg, 64 970 m³ ont été prélevés (30% de la capacité totale de production) et 61 695 m³ consommés par les abonnés (baisse de 10.08% par rapport à 2006). La consommation moyenne est donc de 155 m³ par foyer et par an, ce qui est relativement élevé (100 m³ en moyenne). Le rendement du réseau est en revanche élevé 96.47% et s'est amélioré depuis 2006 (90.29%). L'ensemble du bourg et des écarts de Villebourg sont desservis par le réseau d'alimentation en eau potable.

Le rapport de présentation du SCOT met en évidence l'enjeu de développer une gestion durable du cycle de l'eau, avec notamment pour objectifs de :

- ⇒ gérer et protéger efficacement les ressources en eau
- ⇒ préserver et encourager la diversité des nappes sollicitées pour la consommation en eau potable
- ⇒ mutualiser la gestion de la ressource en eau à une échelle pertinente.

Périmètres de protection du captage des Bassetières (Servitude d'Utilité Publique AS1)
extrait du rapport de l'hydrogéologue



Forage des Bassetières



S.I.A.E.P. de BUEIL - VILLEBOURG

Schéma du réseau d'eau potable

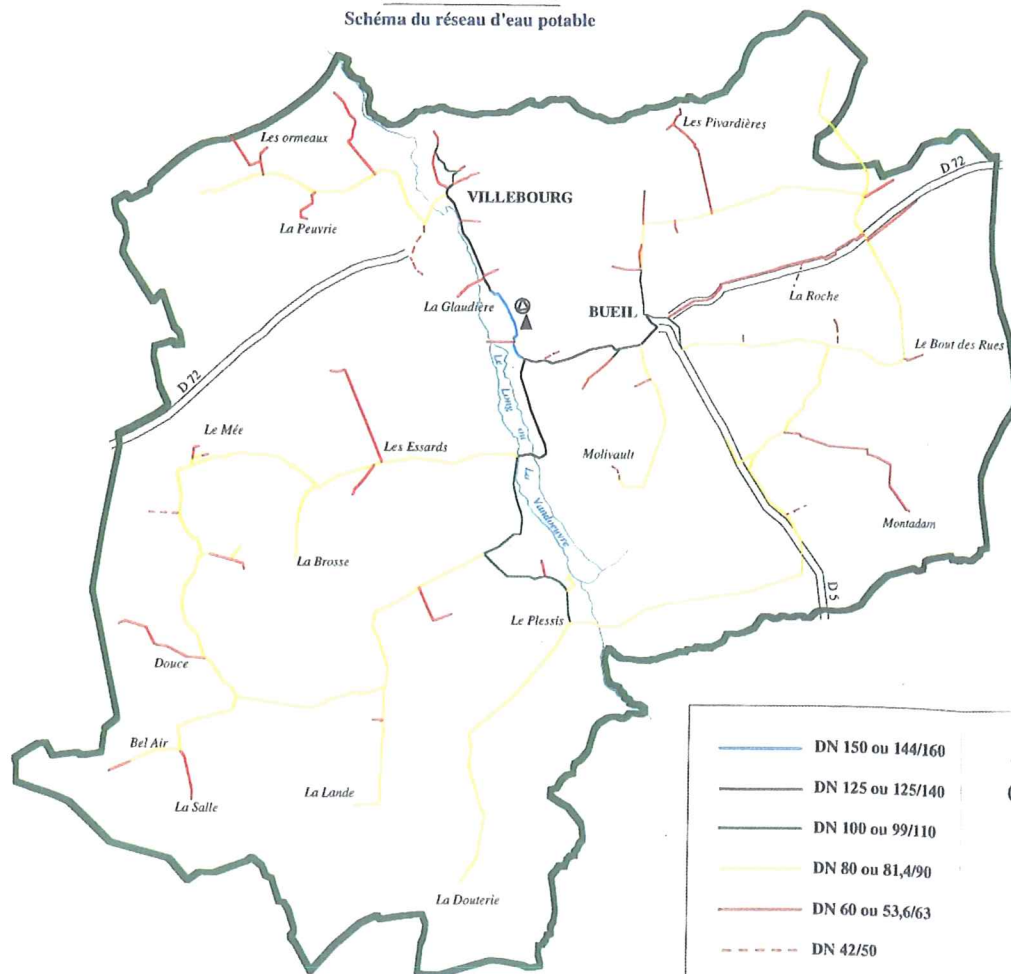
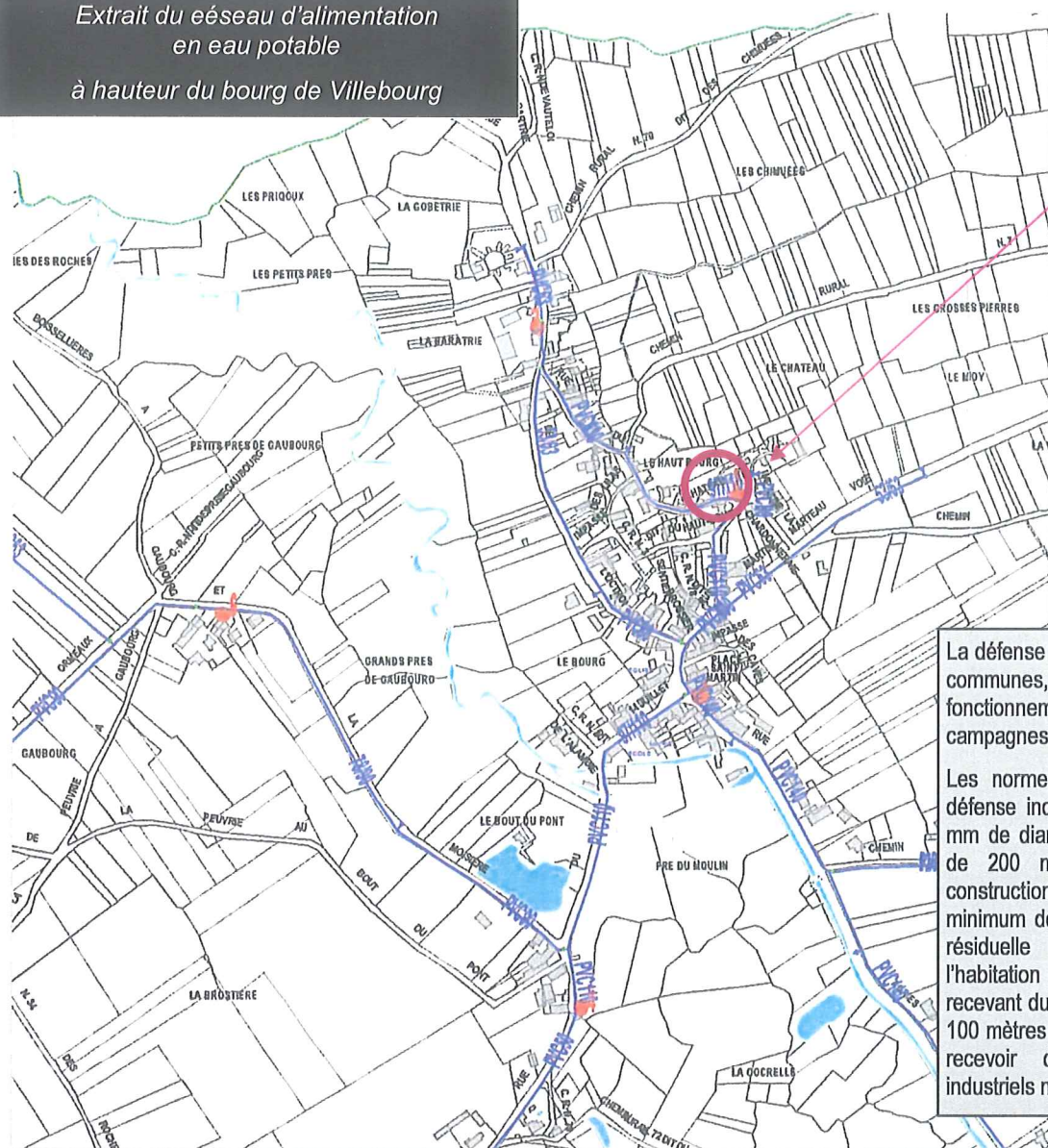


Schéma du réseau
d'alimentation en eau potable
des communes de Bueil-en-
Touraine et Villebourg
extrait du rapport de
l'hydrogéologue

— DN 150 ou 144/160
— DN 125 ou 125/140
— DN 100 ou 99/110
— DN 80 ou 81,4/90
— DN 60 ou 53,6/63
- - - DN 42/50

▲ Forage
⊙ Surpression - Chloration

Extrait du eéseau d'alimentation
en eau potable
à hauteur du bourg de Villebourg



La défense incendie est assurée par 11 hydrants. A hauteur du bourg, 4 poteaux sur 5 répondent aux normes exigées, le poteau déficient étant localisé dans le Haut Bourg. En revanche, dans l'espace rural, aucun des poteaux n'est normalisé. On notera que contrairement aux hameaux du Mée et de l'Aître Godet, le hameau de la Pieuvrie n'est pas équipé en défense incendie.

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

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

Extrait du rapport annuel de 2008 du
gestionnaire du réseau
SUEZ Environnement

COMMUNE DE VILLEBOURG

Compte-rendu de vérifications des hydrants

Nombre d'hydrants publics :

11

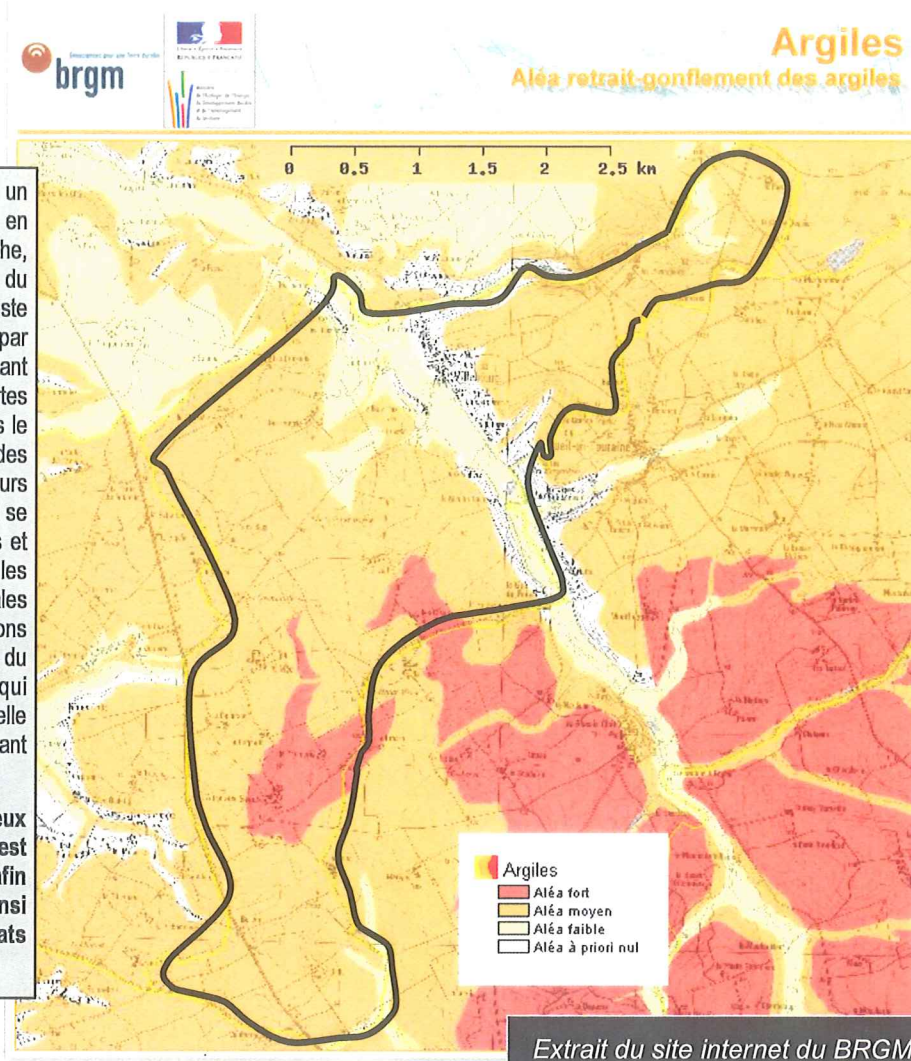
Date De la visite :
Responsable :

13/10/2008
LEBERT JULIEN

Numéro extemo pompiers	Type (P)oteau (B)ouche	Marque	Date de pose	Diamètre hydrant	Diamètre cana	Adresse	Date denière mesure	Pression statique en bars	Pression résiduelle à 60 m³/h	Débit à 1 bar
1	P	Bayard - Emeraude		100	126	LE BOURG	13/10/2008	9,3	3,5	123
2	P	Bayard - Emeraude		100	97	RUE DU CHATEAU	13/10/2008	8,3	2,5	91
3	P	Bayard - Emeraude		100	97	RUE DE L'OCTROI	13/10/2008	6,8	1,9	73
4	P	Bayard - Emeraude		100	97	LE BOUT DU PONT	13/10/2008	9,5	2,7	90
5	P	Bayard - Emeraude		80	80,6	CHEMIN RURAL N. 73 DE GENES A LA MOISIERE	13/10/2008	6	0	28
6	P	Bayard - Emeraude		80	80	CHEMIN RURAL N. 81 DIT DES PRES DE GAUBOURG	13/10/2008	9,2	1	60
7	P	Bayard - Emeraude		80	78,2	LES ESSARTS	13/10/2008	6	0	35
8	P	Bayard - Emeraude		80	78,2	CHEMIN RURAL N. 37 DES BOIS AU MEE	13/10/2008	6,8	0	19
9	P	Bayard - Emeraude		80	90	CHEMIN RURAL N. 51 DU MEE A L'AITRE AUX GODETS	13/10/2008	5	0	17
10	P	Bayard - Emeraude		80	90	BEL AIR R.N. 158	13/10/2008	5,6	0	19
11	P	Bayard - Emeraude		100	97	LE HAUT BOURG - LA GRANDE TOUCHE	18/09/2008	5,1	0	55

2. Un risque de mouvements de terrain

Les études récentes conduites par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ont montré que le territoire communal était concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen susceptible d'affecter les fondations des constructions de la quasi-totalité du territoire communal à l'exception du bourg (risque faible à nul). Une portion du sud du territoire, à hauteur du hameau des Aîtres Godets et de l'écart des Essarts présente un risque fort. Cependant, aucun arrêté de catastrophe naturelle n'a été déclaré pour mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse.

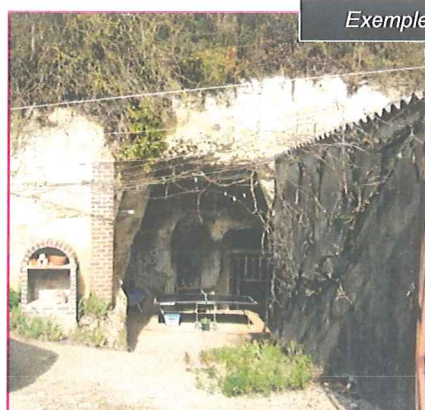


Le risque de retrait-gonflement des argiles : un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Ainsi, en période sèche, l'évaporation au sein de la tranche la plus superficielle du sol s'accompagne d'un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement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

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

3. Un risque d'instabilité des sols dû à l'existence de nombreuses cavités

La tendresse de la craie de la vallée du Long a permis aux habitants de creuser de nombreuses cavités à flanc de coteau à hauteur du bourg et en particulier du Haut-Bourg. Ces caves, dont certaines sont louées pour des réceptions participent à l'identité du bourg et enrichissent le patrimoine local. Les abris troglodytiques de la Silotière, datés du XVI^e siècle sont inventoriés par la base Mérimée du Ministère de la Culture. Toutefois, ces cavités ne sont pas sans engendrer un risque d'effondrement au niveau du bourg, comme ce fut déjà le cas rue du Château.



Exemples de caves du Haut Bourg

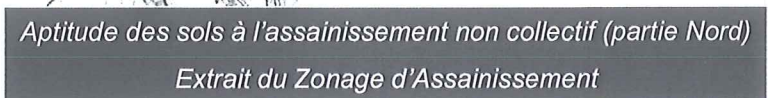


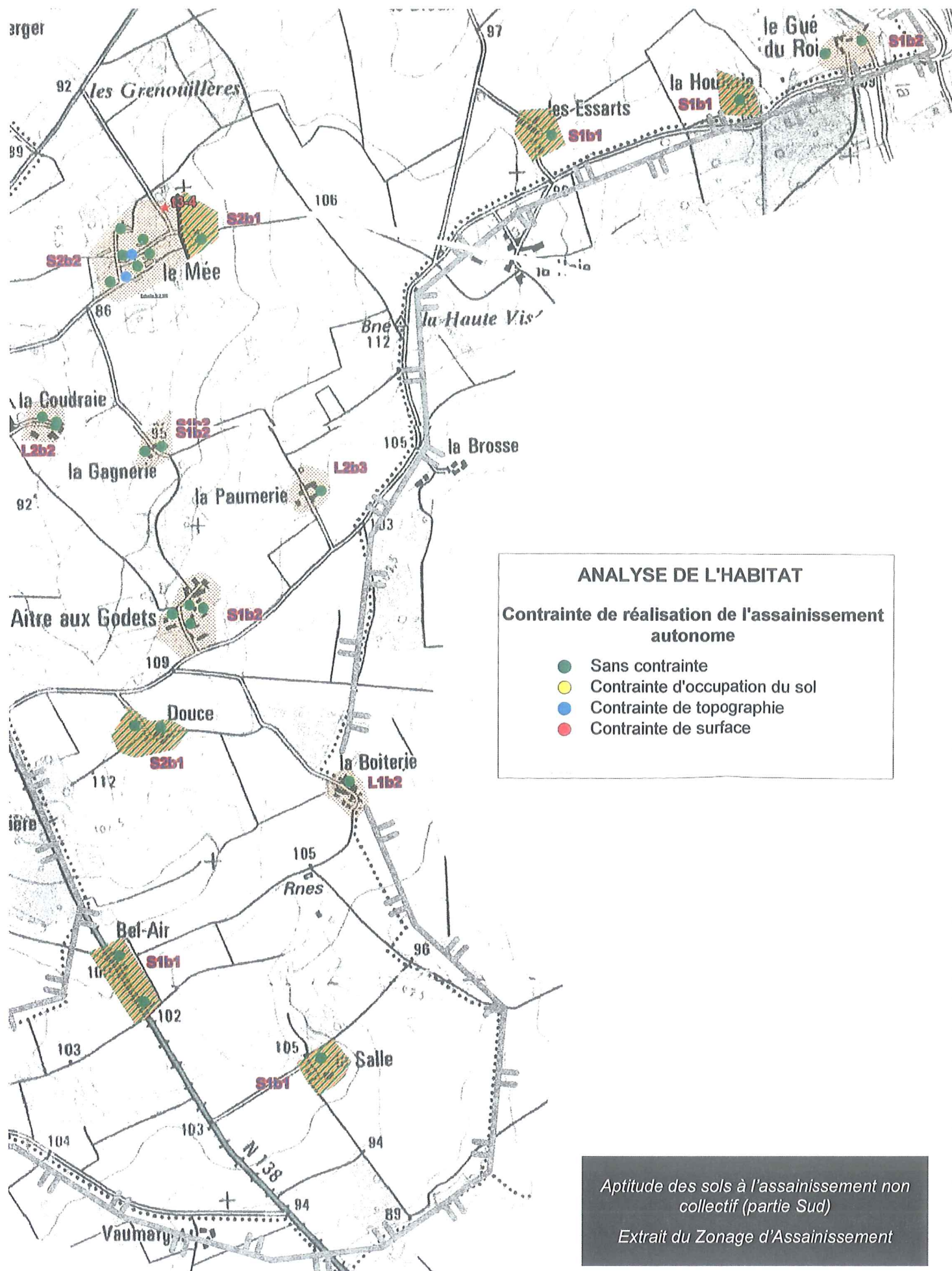
Abri troglodytique de la Silotière (photographie : Ministère de la Culture)

La nature globalement argileuse des formations géologiques induit des sols ayant tendance à retenir l'eau (hydromorphie). L'étude du Zonage d'Assainissement distingue trois types de sols :

- Il est à noter que l'arrêté du 6 mai 2005 stipule que les rejets au milieu hydraulique superficiel après filtres à sable drainés ne pourront être retenus qu'à titre exceptionnel. Dans le cas de la réalisation d'un tel dispositif, s'il n'existe pas d'exutoire disponible il faut créer des fossés ou des canalisations pouvant parfois représenter des travaux conséquents et onéreux.

⇒ Le DOG du SCOT prescrit le développement d'une gestion durable du cycle de l'eau, en s'assurant de la cohérence entre développement et assainissement (potentiel du milieu récepteur)





LEGENDE DE LA CARTE DES SOLS

SUBSTRATUM

L: limons
K: calcaire et craie
S: argile à silex

HYDROMORPHIE

0 : sol sain
1 : faible au-delà de 50 cm
2 : moyenne à marquée au-delà de 50 cm
3 : apparaissant dès la base de l'horizon de labour

PROFONDEUR D'APPARITION DU SUBSTRAT

1 : entre 0 et 50 cm
2 : de 50 à 100 cm
3 : > à 100 cm

TYPE DE SOL

b : sol brun
a : sol d'apport

EXEMPLE : S1 b2

S: argile à silex
1 : entre 0 et 50 cm
b : sol brun
2 : moyenne à marquée au-delà de 50 cm

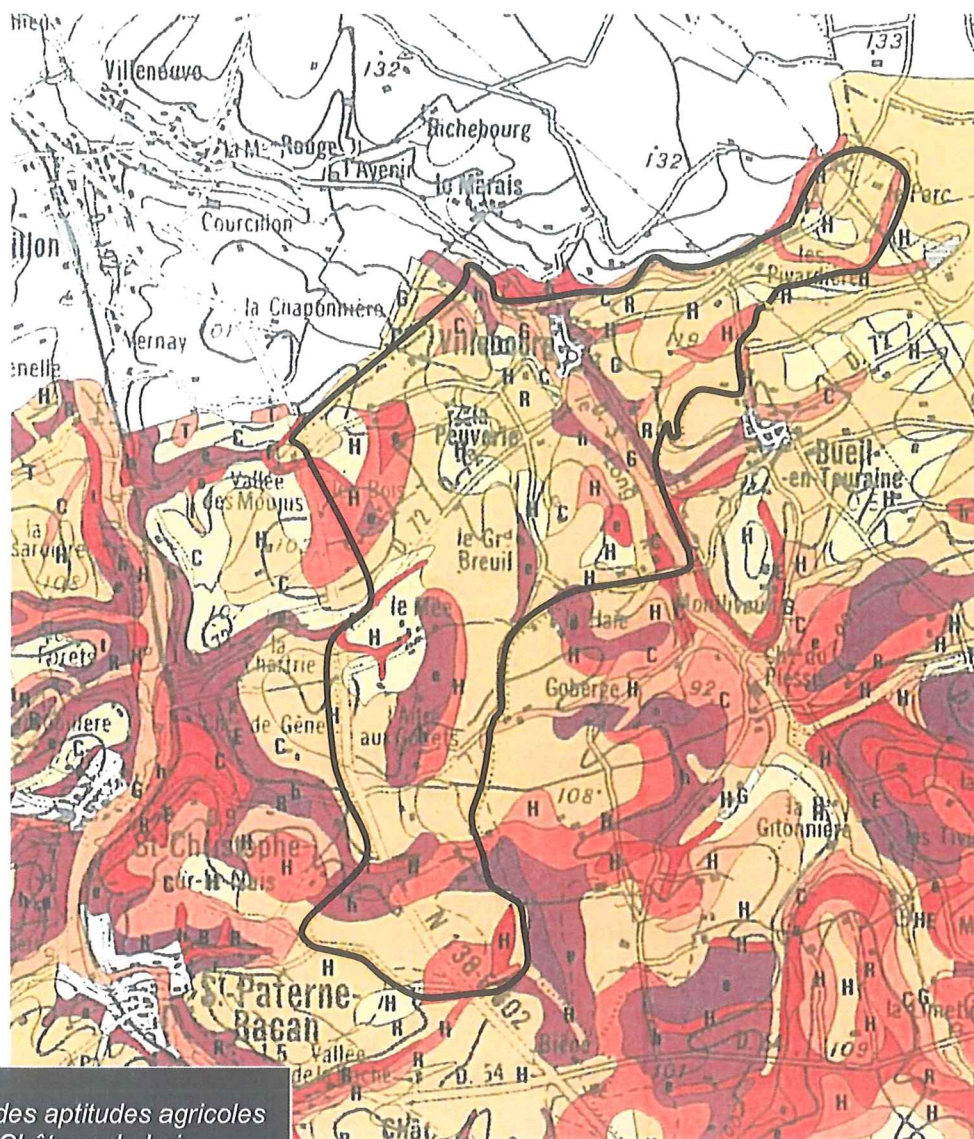
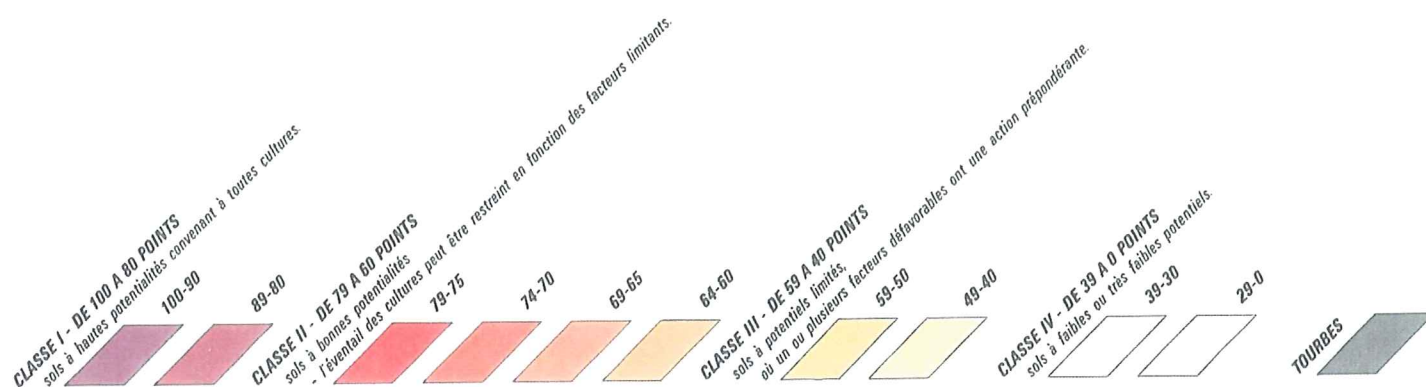
★ TEST D'INFILTRATION

APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

CLASSE DE COULEUR	APTITUDE A L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL	CONTRAINTES PRINCIPALES	DISPOSITIFS PRECONISES	
			EPURATION	DISPERSION
	Site moyennement satisfaisant	Perméabilité localement réduite	T.F. surdimensionnées ou filtre à sable vertical drainé	Sol (in-situ) ou Exutoire
	Site globalement satisfaisant	Profondeur du sol insuffisante	Filtres à sable non drainé	Sol (in-situ)
	Site présentant des contraintes importantes	Perméabilité réduite, nappe temporaire	Filtres à sable drainé	exutoire

5. Une aptitude agronomique aux potentiels limités

La carte des aptitudes agricoles des sols de Château-du-Loir éditée par la Chambre d'Agriculture détermine des sols de classe III, sols à potentiels limités où un ou plusieurs facteurs défavorables ont une action prépondérante. Les secteurs des hameaux du Mée et des Aîtres Godets et des écarts du Breuil et des Bois présentent des sols à hautes ou bonnes potentialités convenant à toutes cultures. L'aptitude agronomique est améliorée grâce au drainage et à l'irrigation : sur 717 ha de superficie agricole des exploitations, 78 ha sont drainés et 26 ha irrigués (données RGA 2000 et 1988).



Extrait de la carte des aptitudes agricoles
des sols de Château-du-Loir

Chambre d'Agriculture

Cartographie automatique © IGN-INRA-CHAMBRE D'AGRICULTURE D'INDRE-ET-LOIRE 1992

LE CONSTAT

La commune de Villebourg s'inscrit dans l'unité paysagère des Gâtines du Nord, dont « *le paysage dominant est le plateau agricole ondulé, relativement ouvert, entaillé par des vallées encaissées et végétalisées (vallées de l'Escotais, de la Clarté, de l'Ardillère), que des manoirs, châteaux et un habitat troglodyte sur les coteaux animent* » (définition tirée du Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier). Le schéma et les planches photographiques suivantes cherchent à illustrer les principales caractéristiques des paysages de Villebourg. Pour l'essentiel, on retiendra les points suivants :

- deux unités paysagères observées : la vallée du Long au large fond accompagnée de prairies à caractère humide et le plateau agricole ondulé. Une sous-unité paysagère est observée au nord de la commune à hauteur de la vallée de la Villette qui se distingue par son fond étroit et ses versants densément végétalisés et particulièrement pentus ;
- l'urbanisation se répartit d'une part au niveau du bourg (cf. *analyse urbaine pages suivantes*) et d'autre part par sous forme d'écarts isolés correspondant à des fermes en activités ou non et de trois hameaux (la Pieuvrie, le Mée et l'Aître aux Godets). Les caractéristiques des hameaux sont décrites pages suivantes ;
- le plateau agricole est dynamisé par un jeu permanent de relations visuelles entre écarts et hameaux, avec des perspectives intéressantes sur le bourg lové dans la vallée. Des phénomènes de co-visibilité forts sont entretenus entre le Haut-Bourg et le hameau de la Peuvrie. En revanche, à hauteur de la vallée, les vues sur la rive opposée sont contrariées par les peupleraies ;
- la présence d'un patrimoine bâti discret mais intéressant participe aussi à la qualité des paysages : le Manoir du Gué du Roi du XV et XIXe siècles, deux moulins, les demeures bourgeoises des Essarts, de la Pieuvrie et des Ormeaux, l'abri troglodytique de la Silotière...
- les boisements composés d'un mélange de futaie feuillue et de taillis à dominante de chênes sont d'ampleurs limités, mais ils animent les paysages et favorisent l'intégration paysagère de la plupart des écarts et des exploitations agricoles. De beaux spécimens de chênes et de têtards sont encore observés à l'entrée des écarts. Des haies arborées résiduelles soulignent les paysages ça et là, mais elles ne peuvent être considérées comme réalisant un maillage bocager. La ripisylve (boisement des bords de cours d'eau) de la vallée du Long est en revanche bien développée et renforce le caractère verdoyant des prairies à caractère humide qui parcourent la vallée. Bien qu'aucun inventaire faunistique et floristique, ni protection particulière ne soient instaurés sur la commune (la préétude d'aménagement foncier de l'A28 signale quelques espèces végétales ou animales rares ou intéressantes), la vallée constitue toute de même un milieu naturel important pour la préservation de la biodiversité. Au même titre que les boisements, les haies et les prairies, c'est un site de refuge, de nidification et de nourrissage de divers animaux.

LES CONSEQUENCES SUR L'EVOLUTION DES PAYSAGES :

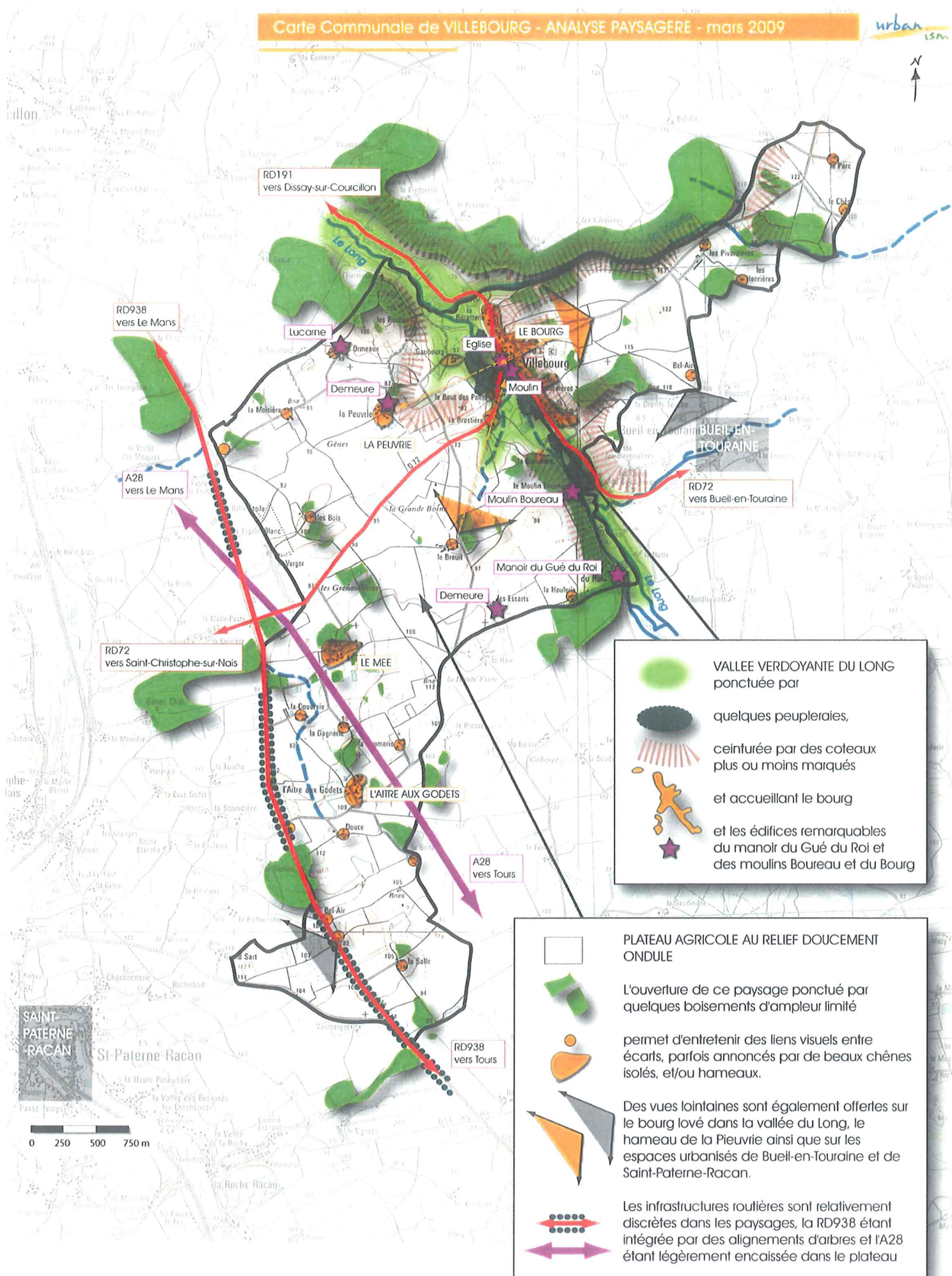
« La protection des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre toutes les causes de dégradation qui menacent sont d'intérêt général. Il est du devoir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

La commune offre des paysages attrayants contribuant à la qualité du cadre de vie des habitants. La vallée du Long, au niveau du Manoir du Gué du Roi est particulièrement charmante. Un sentier de randonnée balisé par le Conseil Général incite à la découverte de la commune de Villebourg, en passant par Bueil-en-Touraine.

La vallée du Long tend à être fragilisée par la multiplication des peupleraies, des baraquements et des étangs qui gênent l'écoulement des eaux en cas de crues et dégrade sa qualité paysagère et appauvrissent sa richesse faunistique et floristique. Se pose la question de l'évolution des peupleraies existantes, car aujourd'hui si elles perturbent la perception du bourg ancien et de son implantation originale à flanc de coteau, elles permettent toutefois d'intégrer les extensions récentes du bourg au long de la RD72, pour la rive droite et du Bout du Pont et de Gaubourg, pour la rive gauche.

Grâce aux tonalités assez foncées employées et à la végétation, le bâti traditionnel des écarts et des hameaux se fond harmonieusement dans l'environnement céréalière du plateau de la Gâtine. Le hameau de la Peuvrie s'établit en revanche dans un espace agricole ouvert, dépourvu de végétation et sur un point haut, il est donc particulièrement visible, notamment depuis l'entrée nord du bourg. Les écarts et hameaux offrent un potentiel relativement important de restauration et de changement de destination. Mais, faute vraisemblablement de moyens financiers, un abandon progressif du bâti ancien est constaté sur la commune, en particulier au niveau des hameaux du Mée et de l'Aître aux Godets.

Carte Communale de VILLEBOURG - ANALYSE PAYSAGÈRE - mars 2009

urban
ism

Le DOG du SCOT inscrit comme enjeu de faire du paysage un facteur d'attractivité et d'identité du territoire, avec notamment pour objectifs de :

- ⇒ valoriser les caractéristiques paysagères des territoires agri-environnementaux
- ⇒ valoriser les séquences bâties représentatives de l'identité locale :
 - les cœurs de villages
 - les éléments du petit patrimoine bâti
- ⇒ apporter une attention particulière aux franges urbaines et aux voies d'accès des villages
- ⇒ promouvoir une démarche d'insertion paysagère des nouveaux projets

LES PAYSAGES



Le plateau agricole



La vallée du Long et
ses prairies à
caractère humide



L'importance de la végétation dans l'intégration paysagère du bâti
et l'animation des paysages



Des vues sensibles sur le bourg et le hameau de la Peuvrie



LE PATRIMOINE BATI

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

On notera que le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques de la Collégiale de Bueil-en-Touraine déborde légèrement sur le territoire communal de Villebourg, à Bel Air au nord de la commune.



Le manoir du Gué du Roi



Demeure des Essarts



Demeure des Ormeaux



Exemples du bâti rural

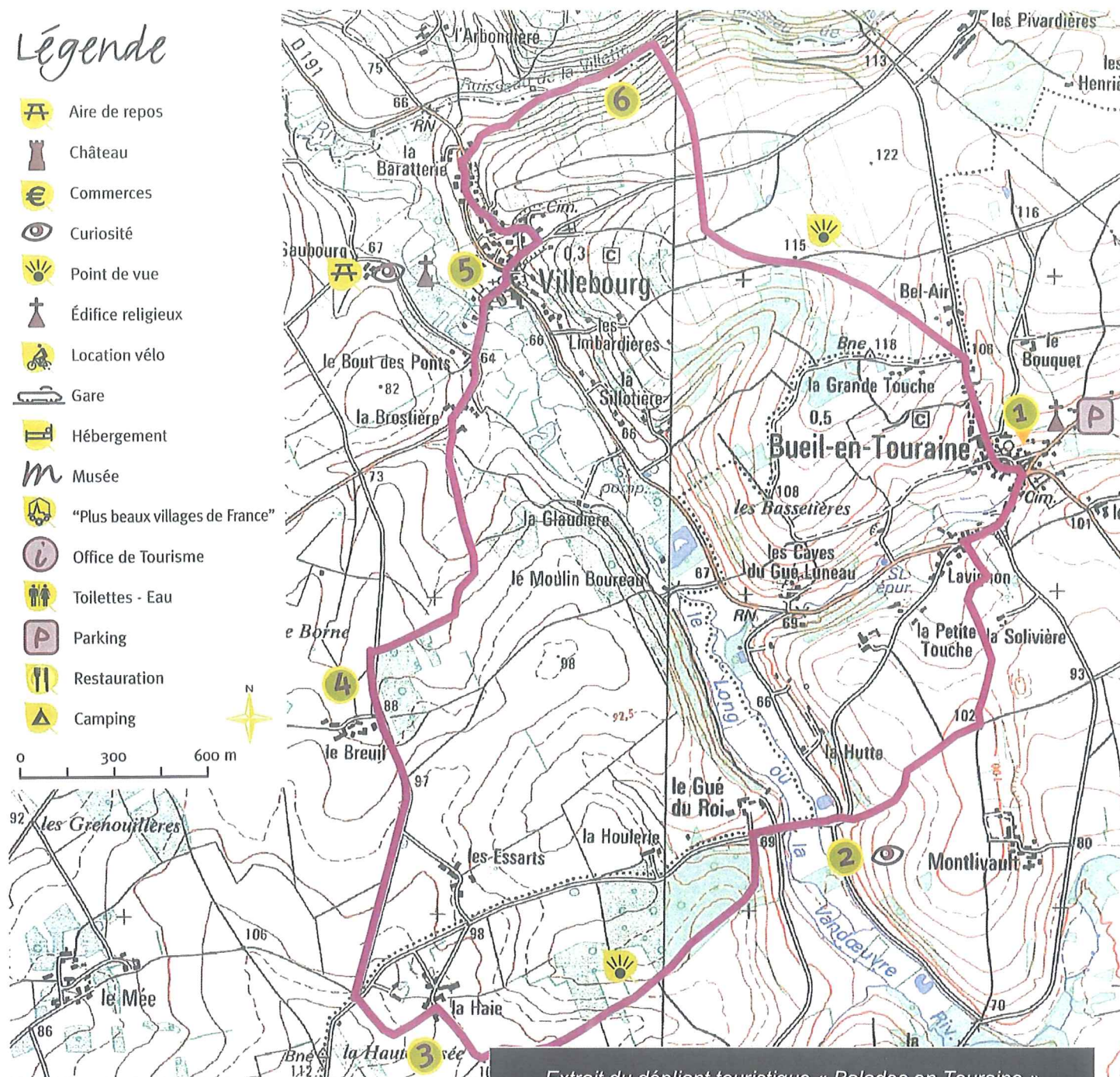
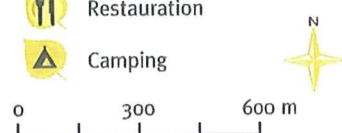


Exemples de potentiel de réhabilitation ou de changement de destination

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

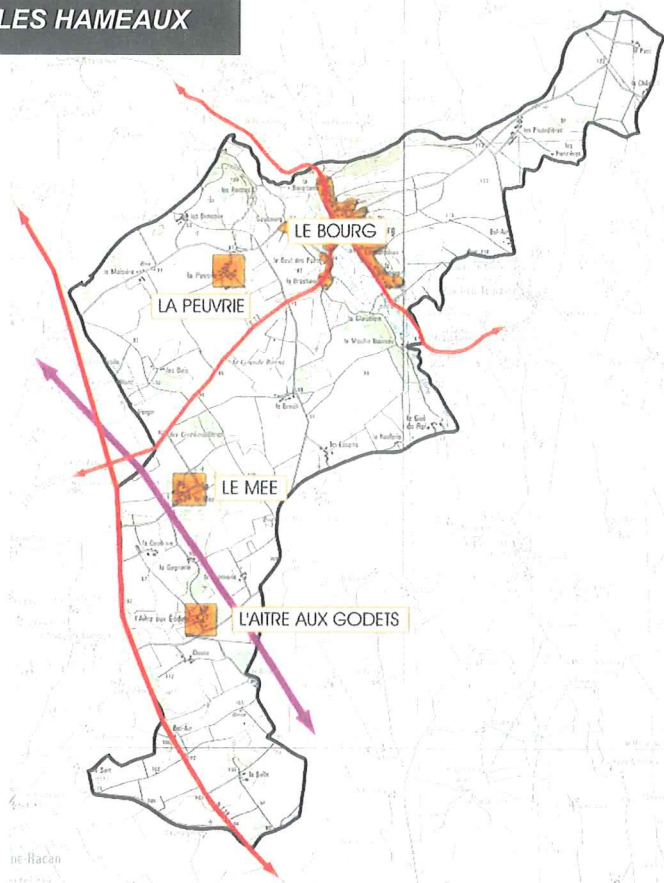
Légende

-  Aire de repos
-  Château
-  Commerces
-  Curiosité
-  Point de vue
-  Édifice religieux
-  Location vélo
-  Gare
-  Hébergement
-  Musée
-  "Plus beaux villages de France"
-  Office de Tourisme
-  Toilettes - Eau
-  Parking
-  Restauration
-  Camping



Extrait du dépliant touristique « Balades en Touraine »
publié par le Conseil Général

LES HAMEAUX

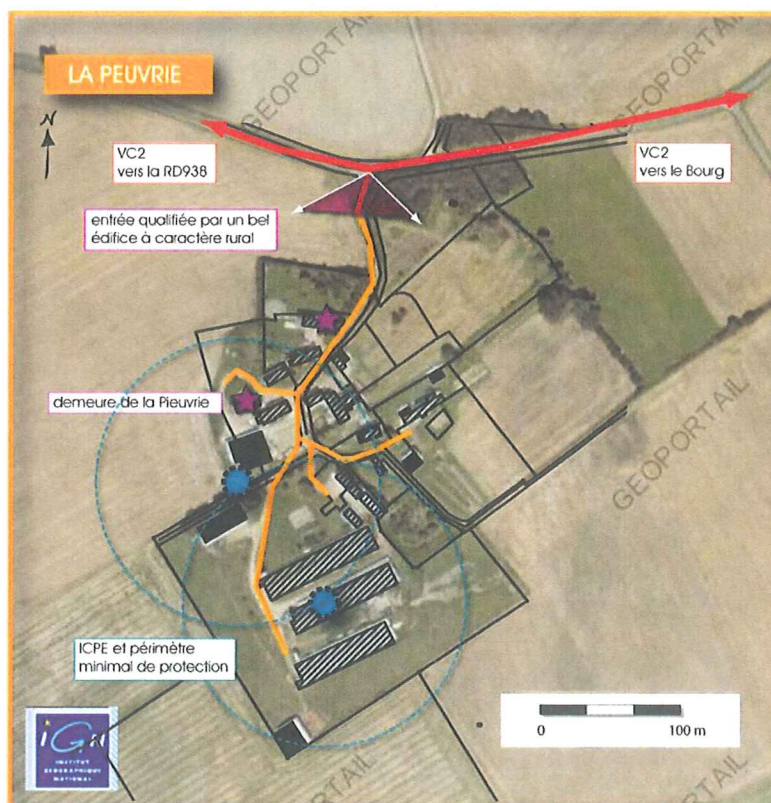


Les enjeux généraux de développement instaurés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains et Urbanisme et Habitat imposent une consommation économe de l'espace, une protection des paysages et des espaces agricoles.

Le DOG du SCOT énonce clairement que « l'extension de l'urbanisation à partir de constructions isolées (moins de quatre habitations, ou succession d'habitations sur des parcelles non limitrophes sans structure « classique » de hameau) est proscrite. (...) Concernant les hameaux, le principe général est de limiter fortement leur extension tout en autorisant une densification des constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante par comblement des espaces libres (dents creuses, divisions parcellaires). (...) Dans tous les cas une étude préalable d'insertion est obligatoire ».

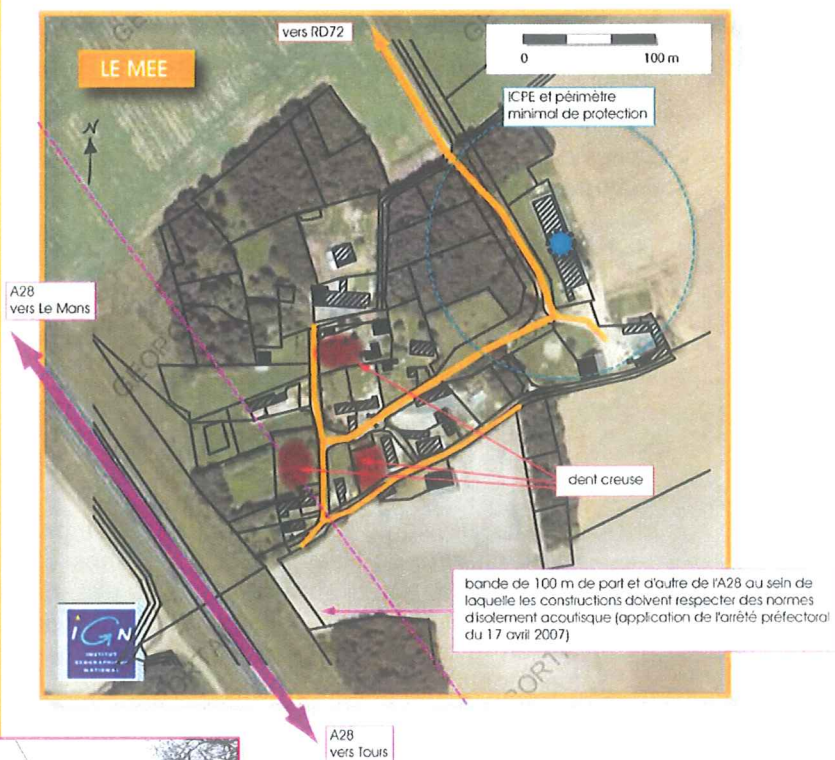
LA PEUVRIE

- 6 habitations
- 2 exploitations agricoles pratiquant l'élevage inscrites en Installation Classées pour la Protection de l'Environnement
- 2 édifices remarquables
- absence d'intégration paysagère par la végétation, des vues sensibles sur le hameau depuis l'espace rural, notamment depuis l'entrée nord du bourg
- pas de bornes à incendie
- aptitude des sols à l'assainissement non collectif moyennement satisfaisante (in situ ou exutoire de surface)



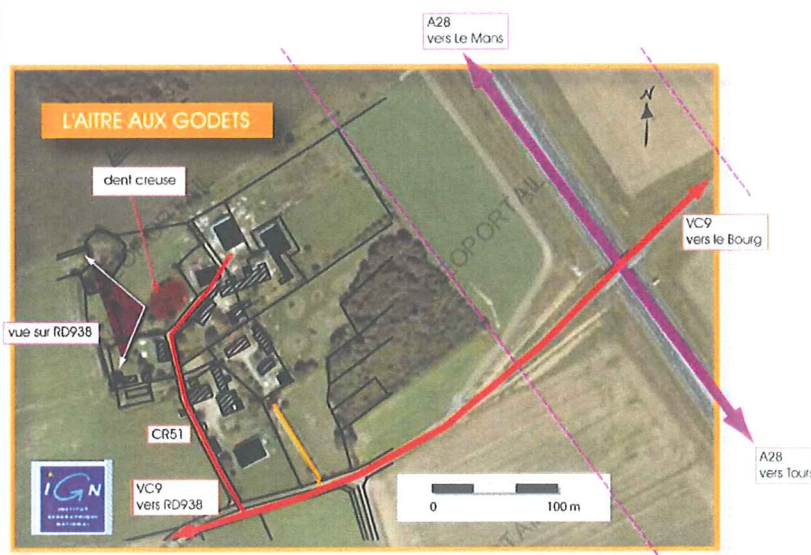
LE MEE

- 8 habitations
- une exploitation agricole pratiquant l'élevage inscrite en Installation Classées pour la Protection de l'Environnement
- une intégration paysagère satisfaisante grâce aux boisements
- l'A28, une source potentielle de nuisances sonores et visuelles (un merlon permettant de les amoindrir)
- 1 borne à incendie non normalisée
- aptitude des sols à l'assainissement non collectif présentant des contraintes importantes (exutoire de surface)
- 3 dents creuses potentielles
- un patrimoine bâti existant peu valorisé, un potentiel important restauration et de changement de destination



L'AITRE AUX GODETS

- 4 habitations
- une intégration paysagère satisfaisante grâce aux boisements
- l'A28, une source potentielle de nuisances sonores et visuelles (l'infrastructure est toutefois encaissée dans le plateau et implantée à plus de 200 m des premières habitations)
- 1 borne à incendie non normalisée
- aptitude des sols à l'assainissement non collectif présentant des contraintes importantes (exutoire de surface)
- 1 dent creuse potentielle avec vue sur la RD938...
- un patrimoine bâti existant peu valorisé, un potentiel important restauration et de changement de destination



LE CONSTAT :

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

- le bourg ancien s'est développé de manière linéaire, rue de l'Octroi et rue Agnès Sorel, au pied du coteau de la vallée du Long avec un épaississement à flanc de coteau au Haut Bourg, percé de nombreuses cavités. Son implantation en rive droite permet une orientation sud-ouest optimale des constructions. En rive gauche, deux autres petits noyaux d'urbanisation se sont établis au Bout du Pont et à Gaubourg ;
- ces dernières années, le développement de l'urbanisation récente s'est effectuée en entrée sud du bourg toujours au long de la vallée entre les Limbardières et la Silotière ;
- le cadre de vie du bourg est très agréable grâce à la qualité paysagère de la vallée et à l'originalité et au charme du Haut-Bourg et ses venelles. Mais le centre-bourg ancien en appui sur la place Saint-Martin, renvoie une image triste et sans vie, six habitations étant vacantes. Ce sentiment est amplifié par l'absence de commerces et services. Globalement, le patrimoine délaissé dans le bourg ancien et le Haut-Bourg offre d'importantes possibilités de restauration et de transformations en logements locatifs, par exemple ;
- l'offre en équipements est relativement importante surtout si on la compare au faible poids démographique de la commune. La mairie, une agence postale, l'école maternelle, la salle des fêtes, une aire de jeux et de détente, une aire de pique-nique et deux parcs de stationnement sont ainsi regroupés dans la vallée.

LES CONSEQUENCES SUR LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU BOURG

Le relief de la vallée de la Cisse initie un couloir « naturel » d'urbanisation, cette dernière étant contrainte par le caractère inondable du Long, par les pentes et la relative fragilité du coteau percé de cavités et par une certaine sensibilité paysagère dès que l'on remonte sur le plateau (cas d'une construction récente du bourg visible depuis les grands paysages). Les possibilités d'épaississement du bourg sont donc très faibles.

EVOLUTION URBAINE



Un bourg ancien s'implantant au pied du coteau est de la vallée du Long au caractère inondable



ainsi qu'à l'anc de coteau (Le Haut Bourg, les Limbardières, la Silotièrre), cette urbanisation s'accompagnant du percement de nombreuses cavités, engendrant un risque d'effondrement



Une extension récente de l'urbanisation au long de la RD72

Deux satellites d'urbanisation ancienne de l'autre côté de la vallée au Bout du Pont et à Gaubourg, ce dernier étant le support d'une petite extension urbaine récente remontant sur le plateau

PAYSAGES URBAINS



Une urbanisation globalement contenue et bien intégrée par la végétation et la topographie de la vallée. Une exception : une maison récente implantée au sommet du coteau a un impact visuel particulièrement fort depuis les abords ouest du bourg.



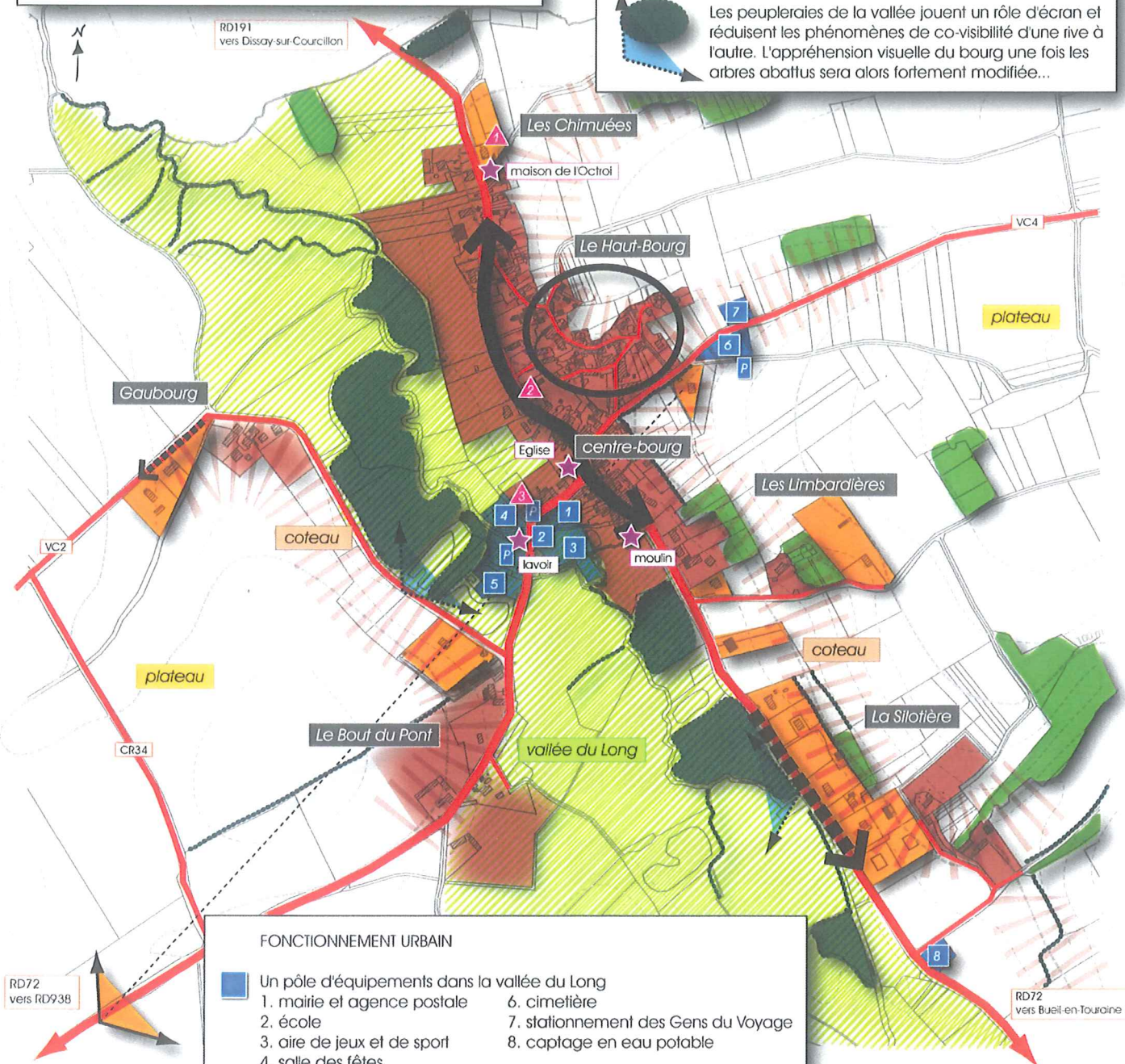
Le Haut-Bourg avec ces venelles, caves et jardinets, dégage un certain charme et participe à l'identité du bourg ancien



Les prairies arborées, les quelques boisements et les vergers et jardins s'étendant dans la vallée contribuent à la qualité du cadre de vie du bourg. L'entrée de bourg à hauteur du Moulin est particulièrement agréable.



Les peupleraies de la vallée jouent un rôle d'écran et réduisent les phénomènes de co-visibilité d'une rive à l'autre. L'appréhension visuelle du bourg une fois les arbres abattus sera alors fortement modifiée...



FONCTIONNEMENT URBAIN

- Un pôle d'équipements dans la vallée du Long
 - 1. mairie et agence postale
 - 2. école
 - 3. aire de jeux et de sport
 - 4. salle des fêtes et atelier communal
 - 5. station d'épuration
 - 6. cimetière
 - 7. stationnement des Gens du Voyage
 - 8. captage en eau potable
- parc de stationnement
- ▲ Une absence de commerces et peu d'activités artisanales
 - 1. électricité
 - 2. carrelage
 - 3. réparation de fauteuils

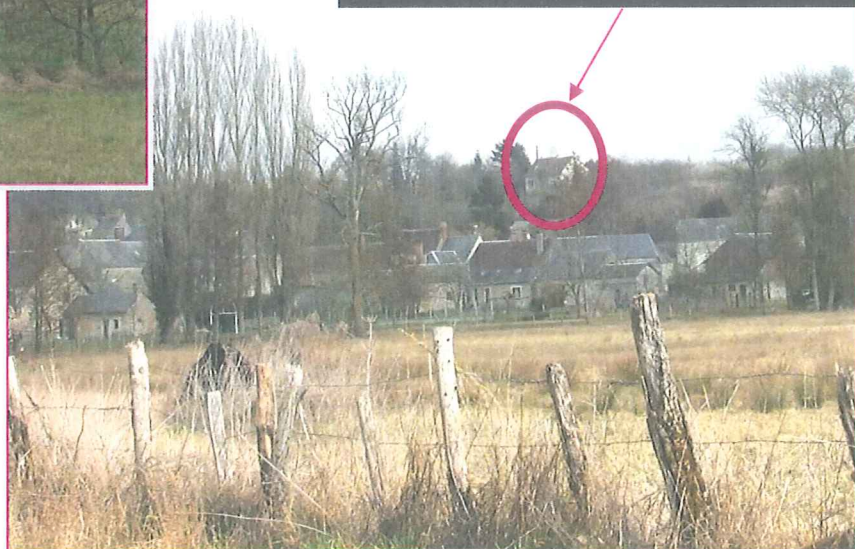
Carte Communale de VILLEBOURG - ANALYSE URBAINE - mars 2009

LES PAYSAGES URBAINS



Cette entrée nord du bourg depuis la RD72 est particulièrement intéressante puisqu'elle met en évidence, l'urbanisation ancienne établie sur les pentes douces du coteau est de la vallée favorisant ainsi une orientation face au sud-ouest des façades principales.

Un bourg s'insérant harmonieusement dans la topographie, à l'exception d'une maison construite au sommet du coteau induisant un impact visuel négatif



Entrée nord de qualité avec vues sur le Haut Bourg



Urbanisation récente au long de RD72. L'enduit trop clair de la construction au premier plan se détache fortement sur le front boisé du coteau

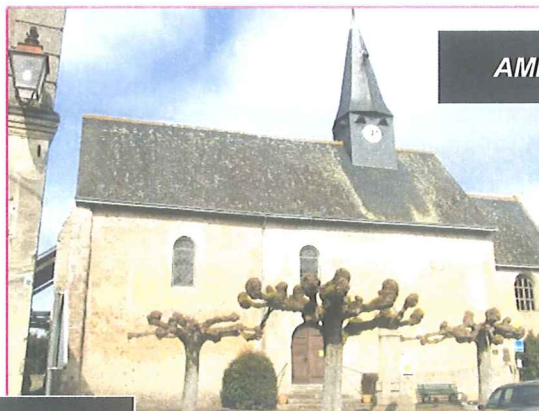
Gaubourg et une extension récente de l'urbanisation gagnant le plateau



Le Bout du Pont marqué par un haut talus



Le centre-bourg



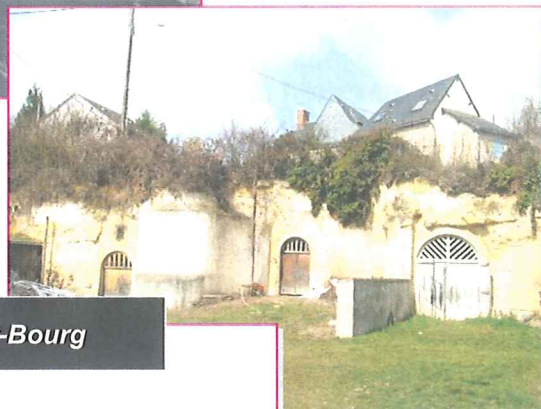
AMBIANCES URBAINES



*Trois maisons vacantes
place Saint-Martin*



Le Haut-Bourg



Le pôle d'équipements



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

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

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

2. le risque incendie lié aux boisements

3. la prudence est de mise vis-à-vis des lignes de transport électrique au nord du territoire, bien qu'aucune réglementation en la matière n'existe

4. les risques et nuisances liés à l'A28, la RD398 et par les autres routes départementales

En dehors des espaces urbanisés, l'A28 étant classée voie à grande circulation, l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'applique et impose un recul des constructions de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie à moins de justifier de mesures spécifiques prenant en compte la sécurité routière, la réduction des nuisances et la qualité paysagère, urbanistique et architecturale du projet. Elle fait l'objet d'un classement sonore imposant l'instauration de normes spécifiques d'isolement acoustique pour les constructions dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie.

La RD938 est concernée par les mêmes dispositions réglementaires, l'article L.111-1-4 réduisant la marge de recul à 75 m.

Ces deux infrastructures routières sont toutefois très éloignées du bourg et sont finalement relativement discrètes dans les paysages, la route départementale étant intégrée par un alignement d'arbres et l'A28 étant légèrement encaissée dans le plateau.

Pour les autres voies, il est fortement conseillé de limiter la multiplication des accès individuels directs.

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

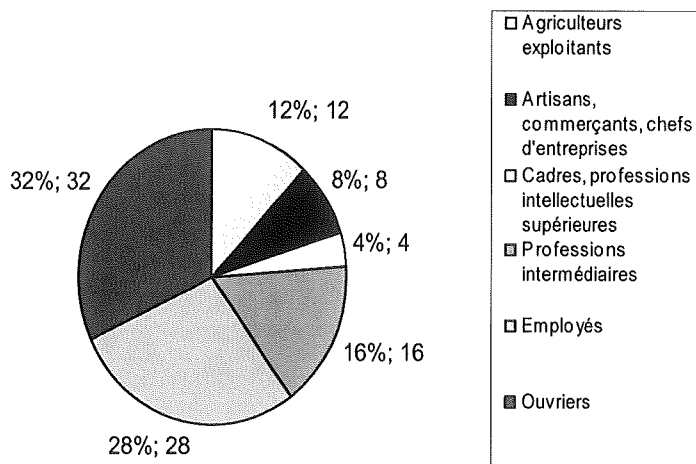
- **des exploitations agricoles** et en particulier celles pratiquant l'élevage (cf. partie Diagnostic) ;
- **du chenil de Bel Air**
- **la station d'épuration** implantée dans la vallée au lieu-dit du Bout du Pont. Il est recommandé de ne pas implanter de constructions accueillant des personnes de manière permanente dans un rayon de 100 m autour de la station. L'ensemble du bourg est raccordé à la station d'épuration, à l'exception de Gaubourg, d'une habitation au Bout du Pont et des extensions récentes de la rue Agnès Sorel. La capacité nominale de traitement est de 220 Equivalents-Habitants (EH) pour 13.2 kg de DBO₅/j de capacité organique et 33 m³/j de capacité hydraulique. Le rapport du SATESE de 2008 conclut à un fonctionnement correct. Il estime qu'elle est utilisée à 53% de sa capacité hydraulique et à 50% de sa capacité organique, soit un potentiel de restant de l'ordre de 100 EH ce qui correspond au raccordement d'une cinquantaine d'habitations (1.9 EH par raccordements).



PARTIE 2

DIAGNOSTIC

**Répartition de la population active occupée par CSP
en 1999**



1. Les actifs

LE CONSTAT

En 1999, les principales catégories socioprofessionnelles représentées sur la commune parmi les actifs étaient les ouvriers (32%), les employés (28%) et les professions intermédiaires à savoir, les professeurs des écoles, les infirmières, les techniciens, les contremaîtres (16%). On notera la part relativement élevée des exploitants agricole (12%).

En 1999, 84 actifs sont recensés pour 37 emplois sur la commune. Le taux d'emploi est donc relativement élevé (0.44). Parmi les actifs 50% travaillent à Villebourg ou dans les communes alentours (27% pour Villebourg), 17% à Tours et son agglomération et 11% à Château-du-Loir. Le bassin d'emploi local a donc un poids important (Saint-Paterne-Racan, Neuvy-le-Roi, Neuville-Pont-Pierre), ce qui permet de réduire les temps de trajets entre le domicile et le lieu de travail, voir de favoriser les déplacements en vélo et de limiter ainsi la pollution.

LES INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS

Depuis 1999, à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes, les flux domicile-travail ont sensiblement évoluer. Comme le souligne le Programme Local de l'Habitat, l'influence de l'agglomération tourangelles s'est amplifiée avec l'arrivée sur le territoire de nouveaux ménages en provenance de Tours. A l'échelle de la commune de Villebourg, ce phénomène est à relativiser, car elle a gagné très peu de nouveaux habitants (*cf. analyse démographique pages suivantes*).

Avec le développement de la zone d'activités de Neuillé-Pont-Pierre d'intérêt départemental voire régional (96 ha ouverts à l'urbanisation) et de celle du Vigneau à Saint-Paterne-Racan, la vocation économique du territoire est amenée à être amplifiée. Toutefois, il s'agit la plupart du temps de délocalisation d'entreprises locales pour agrandissement, les impacts sur les besoins en logements sont donc à relativiser. En revanche, le développement de modes de transports collectifs correctement interconnectés et de pistes cyclables menés en concertation à l'échelle de la Communauté et du Pays revêt ici toute son importance et constitue un enjeu local identifié par le SCOT et le PLH.

La commune de Villebourg est desservie par la ligne 5 Neuvy-le-Roi/Tours avec un seul aller-et-retour par jour. Ce mode de transport est donc difficilement utilisable pour la majorité des habitants. Il existe toutefois une gare à proximité (8 km, 11 min), à Saint-Paterne-Racan qui permet des liaisons en direction de Tours (5 allers et retours par jour, entre 26 et 57 min de trajet). Un service de ramassage scolaire est mis en place entre Villebourg et Bueil-en-Touraine dans le cadre du regroupement pédagogique (navettes entrées/sorties des classes et navettes pour la cantine située à Bueil-en-Touraine).

2. le tissu économique

a. L'activité agricole

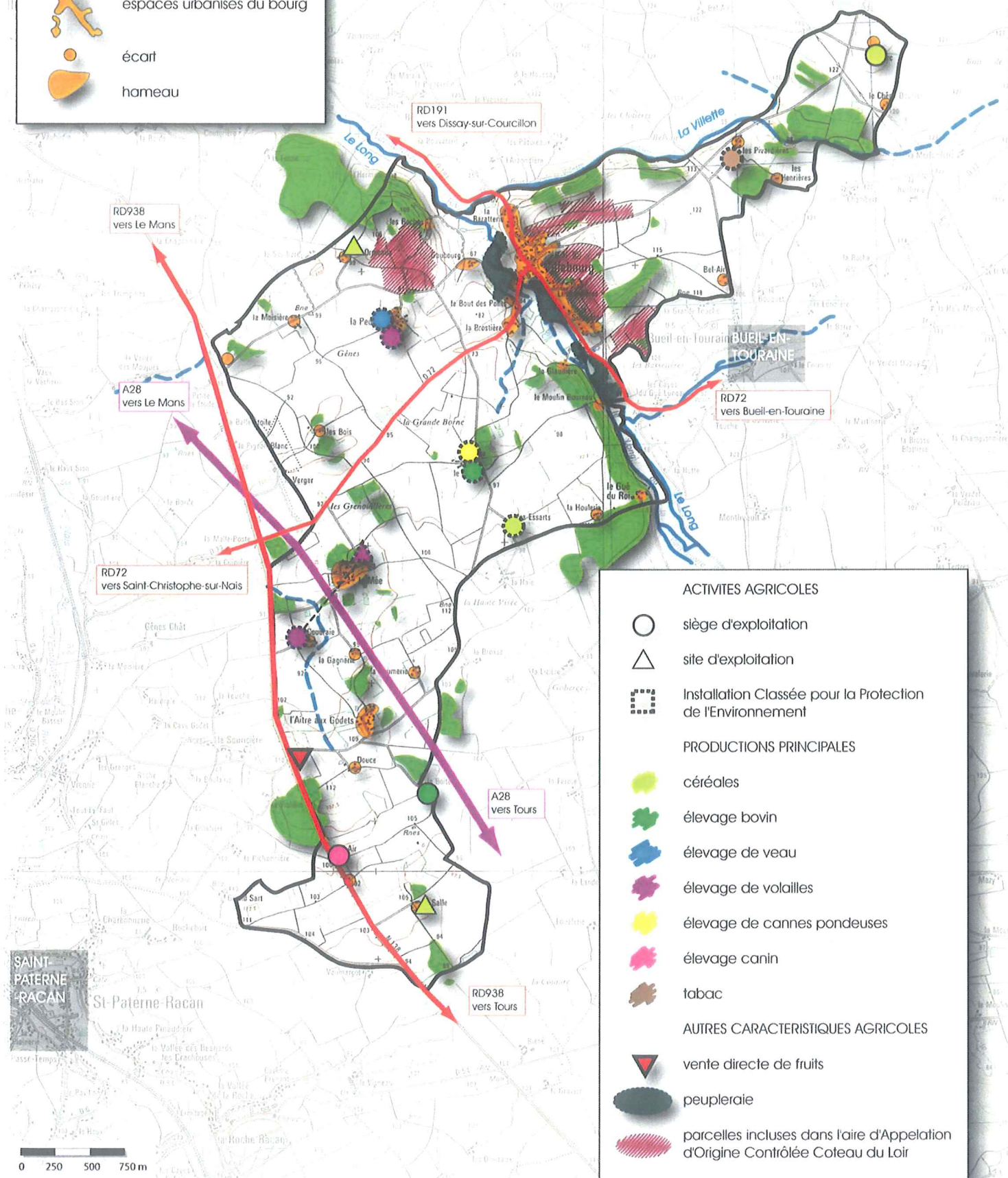
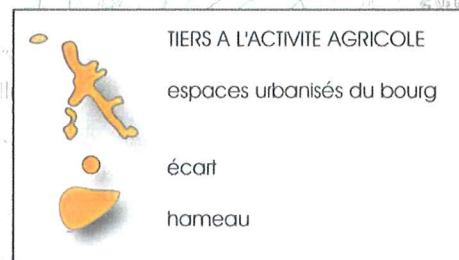
LE CONSTAT :

D'après le Recensement Général Agricole de 2000, la commune de Villebourg comptait 7 exploitations agricoles à caractère professionnel. Avec 900 ha, la surface agricole de la commune représente 73% du territoire communal. Les exploitations agricoles valorisent en moyenne 101 ha chacune, 3 d'entre elles travaillant 150 ha en moyenne. La Superficie Agricole Utilisée communale est supérieure à la SAU des exploitations, 200 ha sont ainsi travaillés par des exploitants extérieurs à Villebourg. L'activité agricole est dominée par les grandes cultures céréalières (50% de la SAU des exploitations). Les surfaces en prairies naturelles occupent 100 ha (1/7^{ème} de la SAU des exploitations).

En 2009, on recense 9 exploitations agricoles dont 6 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pratiquant l'élevage (volailles, cannes pondeuses, vaches et veaux). La Pivardière, également inscrite en ICPE est spécialisée dans le séchage du tabac.

Au long de la RD938, les Vergers de Vaux de Loire pratiquent la vente directe de fruits. Le territoire de Racan est traditionnellement spécialisé dans l'arboriculture, mais il n'y a cependant pratiquement pas de vergers sur la commune de Villebourg (quelques parcelles à la Grande Touche, en limite communale de Bueil-en-Touraine). Il est à noter que la commune est incluse dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée des fromages de chèvres de Sainte-Maure-de-Touraine et de l'AOC viticole Coteau du Loir à la frange est du bourg et aux Ormeaux. Toutefois, la vigne n'est plus cultivée à Villebourg (10 ha en 1979, 1 ha en 2000).

Carte Commune de VILLEBOURG - ACTIVITES AGRICOLES - mars 2009

urban
ism

LES CONSEQUENCES PAR RAPPORT AU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION :

L'activité agricole occupe et anime une part importante du territoire communal. Le nombre d'exploitations agricoles a légèrement augmenté entre 2000 et 2009. Mais d'après le recensement de 2000, près de la moitié des exploitants agricoles avaient déjà plus de 55 ans. Comme pour de nombreuses communes, le nombre d'exploitations agricoles risque de diminuer à nouveau. A Villebourg, 20% des exploitations ont disparu entre 1979 et 1988, 65% entre 1988 et 2000.

Si l'inexistence d'exploitations agricoles à proximité ou au sein des espaces urbanisés du bourg limite les problèmes de nuisances entre habitations et activités, il apparaît important que, réciproquement, le développement urbain ne compromette également pas l'évolution et la reprise des exploitations agricoles. Comme souligné dans la partie précédente, les hameaux de la Peuvrie et du Mée sont en revanche concernés par des ICPE, un périmètre de protection minimal de 100 m doit ainsi être respecté entre habitations et activités.

Le DOG du SCOT inscrit comme enjeu d'associer l'agriculture au projet de développement, avec notamment pour objectifs de :

⇒ rechercher un projet agricole équilibré en lien avec le potentiel des territoires

⇒ assurer la pérennité des espaces productifs :

- maîtriser les zones de contact entre espaces urbanisés et espaces agricoles*
- identifier les espaces majeurs à protéger*

⇒ favoriser la diversification des revenus agricoles (tourisme rural)

La loi d'orientation agricole de 1999 stipule que :

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

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

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

b. L'activité artisanale

LE CONSTAT :

Il n'existe pas de zone d'activités artisanales sur la commune de Villebourg. Seuls trois artisans sont recensés dans le bourg : un électricien, un carreleur et un réparateur de fauteuil. Il existe par ailleurs un agence postale à côté de la mairie.

LES CONSEQUENCES PAR RAPPORT AU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION :

La dispersion de ces activités au sein des espaces urbanisés du bourg peut à terme générer des problèmes de nuisances par rapport aux habitations tout en limitant les possibilités d'extension sur place.

c. Les commerces et services

LE CONSTAT :

Il n'existe plus aucun commerce sur la commune de Villebourg. Les commerces alimentaires de proximité les plus proches se situent à Saint-Paterne-Racan, Saint-Christophe-sur-le-Nais, Neuvy-le-Roi. Le pôle commercial de Château-du-Loir est très fréquenté par les habitants de Villebourg.

Les services de santé les plus proches sont à Neuillé-le-Lierre, St-Paterne-Racan, St-Christophe-sur-le-Nais et Neuillé-Pont-Pierre. Les médecins généralistes sont proches de la retraite. La mise en place d'une maison médicale est en réflexion au niveau de la Communauté de Communes.

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

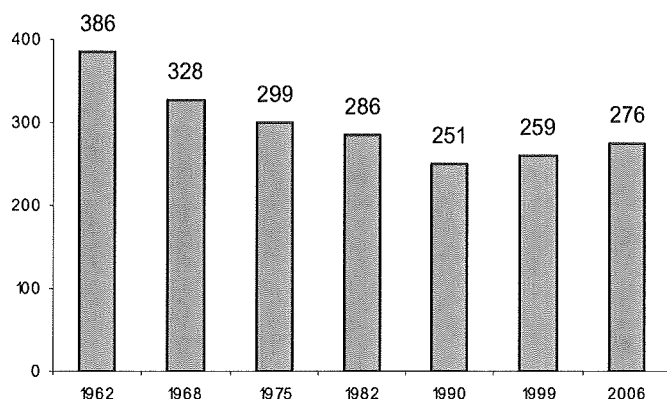
d. L'activité touristique

Malgré la proximité de la commune avec la vallée du Loir, il n'existe pas d'offre d'hébergement touristique à Villebourg.

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

LE CONSTAT :

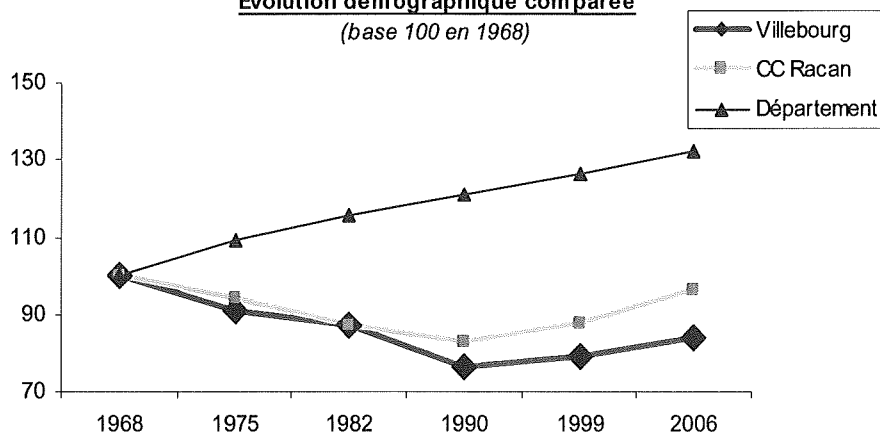
Evolution de la population depuis 1962
(population municipale)



Un retour timide à la croissance démographique grâce à l'arrivée de nouveaux ménages

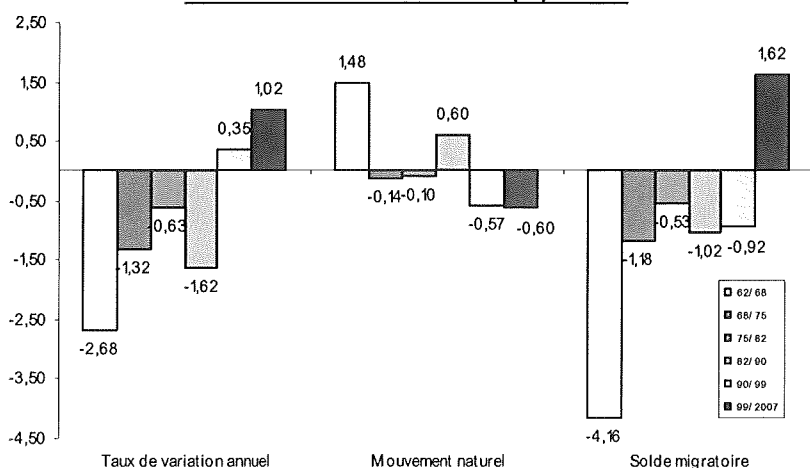
Entre 1962 et 1990, la commune de Villebourg est confrontée à un déclin démographique avec la perte de 135 habitants en 30 ans. Les habitants quittent Villebourg pour d'autres communes plus attractives. A partir de 1990, la tendance s'inverse timidement avec un taux de croissance annuel de 0.35% entre 1990 et 1999 (soit un gain de 8 habitants), puis avec un taux plus conséquent de 1% par an entre 1999 et 2006. Ce taux est à relativiser par rapport au poids démographique de la commune, puisqu'elle ne gagne que 17 habitants sur la période... et la commune est loin d'avoir renoué avec le niveau démographique de 1962.

Evolution démographique comparée
(base 100 en 1968)



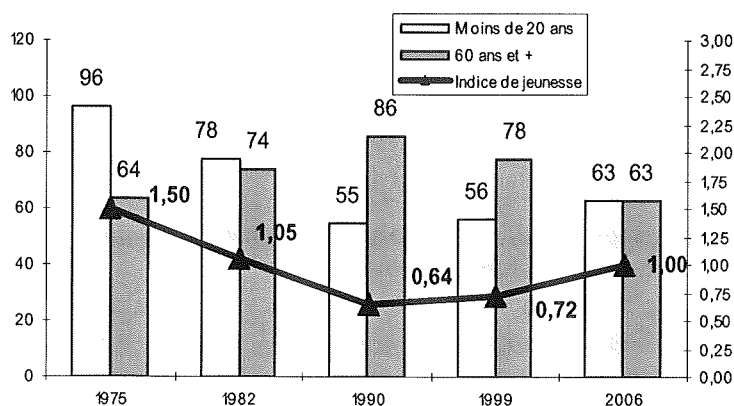
La commune s'inscrit toutefois dans la tendance observée à l'échelle de la Communauté de Communes qui affiche un taux de variation annuel de 1.3% par an entre 1999 et 2008 d'après le diagnostic du Programme Local de l'Habitat.

Taux de variation annuel de la population

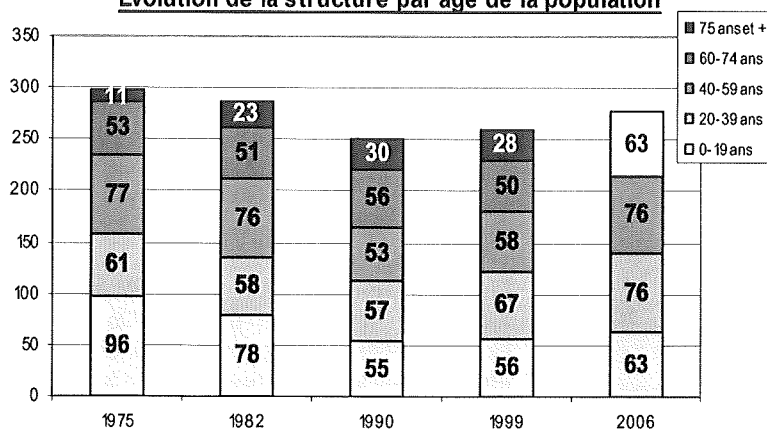


La Communauté de Communes a bénéficié d'un mouvement massif de jeunes ménages cherchant à habiter à la campagne à des coûts moindres que dans l'agglomération tourangelle, mais l'absence de commerces et services et le peu de terrains constructibles disponibles font que les conséquences sur la démographie de Villebourg sont de moindre ampleur que pour d'autres communes de la Communauté. C'est néanmoins le solde migratoire qui participe à la croissance démographique de la commune de Villebourg, le mouvement naturel étant négatif.

Le diagnostic du PLH souligne qu'à l'échelle de la Communauté, le solde migratoire est négatif pour les 15-30 ans suite à un phénomène de décohabitation (départ pour les études et un travail) ainsi que pour les plus de 75 ans qui cherchent à se rapprocher de communes mieux dotées en commerces et services.

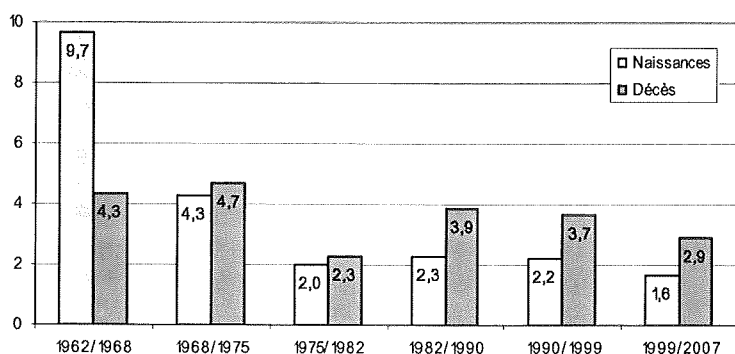
Evolution de l'indice de jeunesse

Depuis 1990, l'indice de jeunesse croît d'un recensement à l'autre. En 2006, il y a ainsi autant de personnes âgées de plus de 60 ans que de jeunes de moins de 20 ans. Toutefois, cette amélioration semble s'expliquer davantage par une diminution des plus de 60 ans (-15 personnes suite à un départ en maison de retraite, pour un plus petit logement dans une autre commune, un décès...) que par l'accueil de familles avec enfants ou des naissances (+7 jeunes).

Evolution de la structure par âge de la population**LES CONSEQUENCES SUR LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET LES EFFECTIFS SCOLAIRES :**

Le « rajeunissement » observé est fragile. Certes, le rythme annuel des décès diminue d'un recensement à l'autre, mais il en est de même pour la moyenne annuelle des naissances depuis 1982 (de 2,3 à 1,6 naissances par an). Il faut toutefois noter que depuis 1975, la commune n'a jamais accueillie autant de 20-40 ans. Il y a donc un potentiel de naissances à venir. Dans le même temps, le recensement de 2006 montre que la part des 40-60 ans a fortement augmenté (+ 5 points, soit près de 18 personnes) qui vont venir grossir les tranches d'âges supérieures. Comme expliqué précédemment l'absence de commerces et services compromet l'attractivité de la commune et pousse les personnes plus âgées à quitter Villebourg. Faute d'accueil de quelques nouvelles familles, la population risque à nouveau de diminuer.

Concernant les effectifs scolaires, pour l'année 2008-2009, la classe de maternelle de Villebourg accueille 28 élèves. Quelques enfants de Dissay-sur-Courcillon et Epeigné-sur-Dême sont acceptés. La commune est en regroupement pédagogique avec l'école primaire de Bueil-en-Touraine. Il n'existe pas de possibilités d'extension sur place des écoles. Au vu du développement modéré des deux communes, une stabilité des effectifs est attendue.

Evolution du rythme annuel des naissances-décès

LE CONSTAT :**1. Une construction neuve participant modestement à la croissance démographique**

Depuis 1999, seul 6 permis de construire pour construction neuve ont été autorisés. Mais la construction neuve ne participe pas automatiquement à la croissance démographique. En effet, la production de logements neufs ne permet l'accroissement de la population ("effet démographique") qu'à partir du moment où le nombre de constructions neuves dépasse les besoins en logements dits "non démographiques" désignés par le "point mort" correspondant au nombre de logements nécessaires pour stabiliser une population d'une période à une autre. Ainsi, un logement terminé peut correspondre à trois types de besoins non démographiques :

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

Pour la commune de Villebourg les faits suivants sont constatés :

- le vieillissement de la population tend à diminuer la taille moyenne des ménages qui atteint un niveau bas en 2007 (2.34 personnes par résidence principale, 2.42 en 1999 pour la Communauté). Le dessalement des ménages entraîne alors des besoins en logements plus ou moins importants

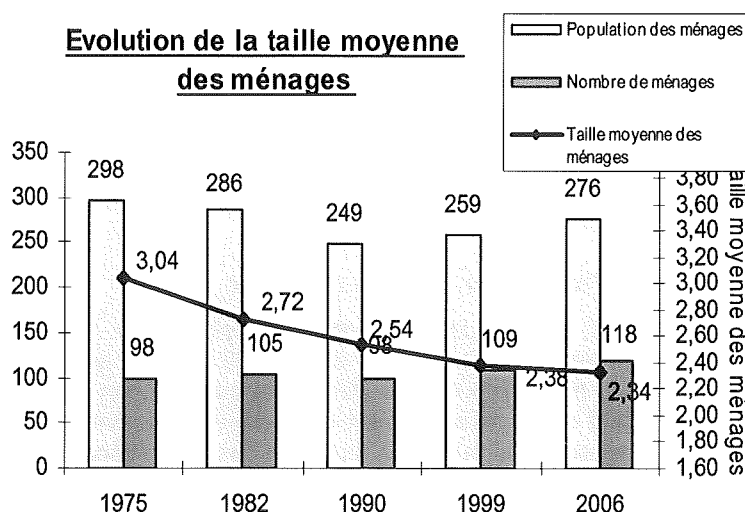
pour compenser la variation de la taille des ménages : besoin de 7 logements entre 1990 et 1999, besoin de 2 logements entre 1999 et 2007 grâce à une relative stabilité du nombre de personnes par ménages. Du fait du faible nombre de naissances et de l'augmentation de la population âgée, le taux d'occupation pourrait encore diminuer dans les années à venir ;

- depuis 1990, le parc de logements croît de plus d'unités que le nombre de constructions nouvelles, ce qui signifie que des logements sont créés au sein du parc existant (4 logements entre 1990 et 1999 et entre 1999 et 2007) ;

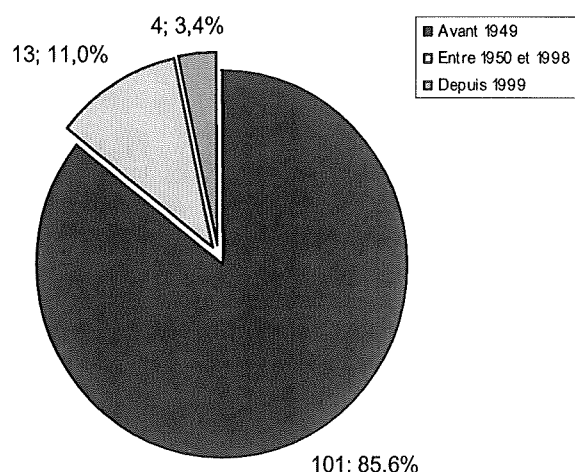
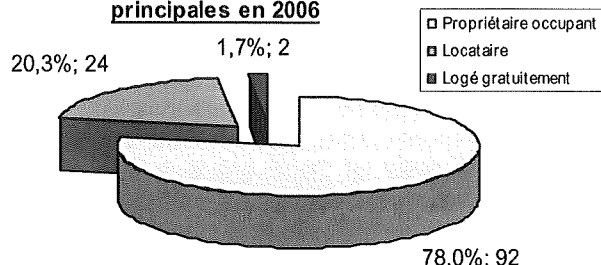
- la variation du stock des résidences secondaires et des logements vacants qui pourraient être transformés en résidences principales et accueillir de nouveaux ménages sans recours à la construction neuve est observée entre 1990 et 2006 où 5 logements ont ainsi été transformés. Il faut toutefois noter que ce sont les résidences secondaires qui participent à la création de résidences principales, la vacance augmentant au contraire d'un recensement à l'autre (5.4% en 1990, 6.4% en 1999 et 11.7% en 2006). A l'échelle de la Communauté de Communes, la tendance était à la baisse depuis 1982, mais la vacance aurait également augmenté depuis 2003 (8% d'après les données FILOCOM). A Villebourg, les logements vacants sont particulièrement concentrés au niveau du centre-bourg avec des maisons en vente ne trouvant pas d'acquéreur.

Ces dernières années, on notera donc que la population a pu augmenter sans recours à la construction neuve, cette dernière ayant participé à hauteur d'un quart à l'effet démographique.

Evolution de la taille moyenne des ménages



Utilisation de la construction neuve	82-90	90-99	99-07
R = Renouvellement = -(vPL-CN)	7	-4	-4
V = variation stock des RS et LV = vRS+vLV	3	-2	-3
D = Dessalement = POP90/tx.o99-RP90	8	7	2
POINT-MORT (R+V+D)	18	1	-5
Construction neuve	3	5	2
EFFET DEMOGRAPHIQUE	-15	4	7

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

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

- le parc est ancien puisqu'en 2006 85% des résidences principales ont été achevées avant 1950. L'inconfort des logements a diminué de 5 points entre 1999 et 2006 (2.5% de logements sans baignoire, ni douche en 2006) ;
- les grands logements de 4 pièces et plus représentent 68% des résidences principales ; leur part était de 61% en 1999 ;
- 78% des résidences principales sont occupées par des propriétaires. Il est toutefois à noter que la part des locataires a augmenté de 5.5 points entre 1999 et 2006. Il existe deux logements locatifs à loyer modéré sur la commune, au-dessus de l'école et de la mairie. Une demande a été faite à l'OPAC 37 pour la réalisation de logements, mais elle est restée sans suite.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage n'a pas prévu d'obligations pour la Communauté de Communes de Racan en matière de création d'aire d'accueil. Dans le Programme Local de l'Habitat, l'objectif essentiel est d'améliorer les conditions d'accueil des Gens du Voyage sans pour autant s'engager dans la réalisation de projet lourd par forcément adapté aux usages des familles fréquentant le secteur. La mise en place d'un petit réseau d'aires de petits passages, nécessitant un investissement plus modeste, pourrait permettre d'atteindre cet objectif. A Villebourg, il existe une aire de stationnement en entrée est du bourg. Les Gens du Voyage ont également acheté un terrain après les bois de la Moisière, en limite communale nord-ouest. On constate en revanche un stationnement sauvage aux abords de l'A28.

CONSEQUENCE : des manques à pallier identifiés par le Programme Local de l'Habitat

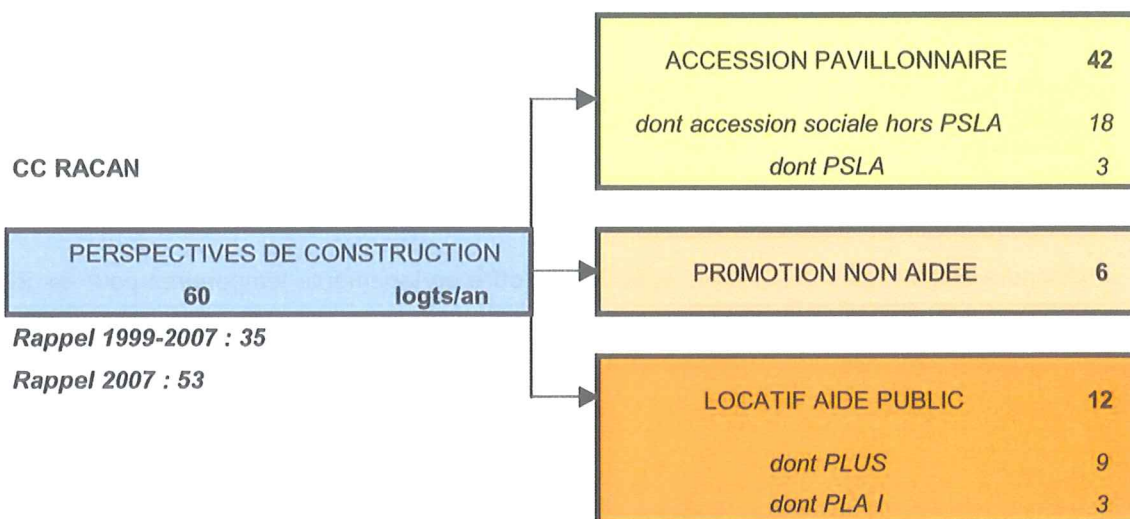
Le diagnostic du PLH fait le constat d'un territoire attractif, développant sa vocation résidentielle. De 14 constructions nouvelles par an entre 1990 et 1999, le rythme annuel passe à 32 entre 1999 et 2005 avec un pic de 46 logements par an entre 2004 et 2005. L'accession privée représente 80% de la construction neuve sur un parcellaire moyen de 900-1200 m². Le parc locatif s'est parallèlement bien développé avec une croissance de 1.5% par an entre 1999 et 2003, grâce à des soutiens publics. La plupart des opérations s'est faite dans le parc ancien. Le développement du parc locatif public est également assez soutenu avec 120 logements créés entre 1990 et 2005, soit 11.5% du parc des résidences principales. Ce parc semble attractif et ne pas présenter de dysfonctionnements importants. L'offre n'est cependant pas répartie de manière équilibrée sur chaque commune. Enfin, le diagnostic du PLH met en évidence que les prix du foncier sont encore abordables, mais ils ont été multipliés par 4-5 depuis 2000. L'accession est de plus en plus difficile pour la clientèle locale.

Cibler l'offre en logements à l'échelle de la Communauté afin d'entretenir le renouvellement de la population est devenu d'autant plus important qu'il faut s'attendre à un vieillissement de la population et à une diminution de la taille moyenne des ménages. Le PLH est par ailleurs basé sur les trois orientations suivantes :

- « anticiper le développement économique lié notamment au développement de la zone d'activités de Neuillé-Pont-Pierre ;
- accompagner l'arrivée de ménages actifs, c'est-à-dire continuer à répondre à la demandes des ménages issus de l'agglomération tourangelle, et répondre à une nouvelle demande liée au développement économique du secteur ;
- répondre aux besoins de la population locale ».

Le PLH détermine ainsi 7 actions à mener sur la période 2008-2014, avec lesquelles la carte communale doit être compatible (*actions décrites page suivante*). Du point de vue quantitatif, le PLH prévoit **une croissance démographique de 1.9% par an soutenue par la réalisation de 360 logements comprenant 20% de logements locatifs publics aidés**, soit 60 logements par an (besoin de 53 logements liés à la variation de la population + 6 logements pour compenser le renouvellement du parc - 7 logements vacants par an remis sur le marché + 8 logements par an compensant le desserrement des ménages) :

SCÉNARIO DE DEVELOPPEMENT : VENTILATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE ANNUELLE



PSLA : Prêt Social de Location-Accession
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLA I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Le scénario prévoit donc la construction de 360 logements sur la durée du PLH, dont :

- 252 logements en accession pavillonnaire dont 126 en accession sociale ;
- 36 logements en promotion non aidée ;
- 72 logements en locatif aidé public dont 24 financés en PLA I.

Une programmation par commune est proposée à titre indicatif.

Elle n'a pas de caractère opposable et servira uniquement de document d'appui pour le suivi du PLH et pour les phases de concertation autour de la programmation du logement aidé.

COMMUNE	Nombre de logements à produire	dont accession pavillonnaire	dont promotion non aidée	dont locatif aidé public
BUEIL-EN-TOURAIN	9	7	0	2
CHEMILLE-SUR-DEME	30	23	0	7
EPEIGNE-SUR-DEME	12	10	0	2
LOUESTAULT	42	31	9	2
MARRAY	30	21	6	3
NEUVY-LE-ROI	36	16	8	12
SAINT-AUBIN-LE-DEPEINT	9	6	0	3
SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS	48	34	7	7
SAINT-PATERNE-RACAN	132	96	6	30
VILLEBOURG	12	9	0	3
TOTAL	360	252	36	72

D'un point de vue qualitatif, le PLH prévoit :

- de mieux maîtriser la consommation foncière en renforçant les densités d'urbanisation,
- de s'engager dans une politique de développement durable en favorisant la réduction des déplacements automobiles entre zones d'habitat et pôles d'emplois et de services et en incitant aux économies d'énergie,
- optimiser les capacités du parc existant et résorber les dernières situations d'indécence,
- mettre en place une politique globale relative au vieillissement et au handicap par l'adaptation du parc existant et par le développement d'une offre banalisée de logements adaptables et/ou adaptés (petits logements de plain-pied par exemple) ,
- maintenir l'équilibre du marché locatif social par le développement d'une offre suffisante en locatifs aidés par une forte mobilisation des communes et des incitations à la fois réglementaires et financières,
- favoriser les parcours résidentiels pour les ménages à revenus modestes par le biais du développement de l'accession sociale,
- répondre aux besoins des publics spécifiques (offre en logements temporaires pour les jeunes ou les personnes en difficultés financières).

P
A
R
T
I
E

3

PRÉVISION DE DÉVELOPPEMENT ET
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

ENJEUX ET PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT

Outre les principes de développement durable introduits par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le projet de développement de la Municipalité de Villebourg doit également respecter les orientations générales du Schéma de COhérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine :

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT prévoit une politique d'accueil résidentiel hiérarchisée :

- ⇒ *renforcer le poids démographique et les fonctions de centralité et d'animation des pôles principaux de Langeais/Cinq-Mars-la-Pile, Château-la-Vallière et Neuillé-Pont-Pierre ;*
- ⇒ *s'appuyer sur l'offre en équipements, services et commerces pour assurer un niveau de polarisation intermédiaire et renforcer ainsi le maillage du territoire avec les pôles secondaires de Savigné-sur-Lathan, Saint-Paterne-Racan/Saint-Christophe-sur-le-Nais et Neuvy-le-Roi ;*
- ⇒ *recevoir un développement urbain modéré, permettant de valoriser leurs caractéristiques bâties et d'équilibrer leur fonctionnement en termes de services et d'équipements publics pour les autres villages tels Villebourg :*
 - *la croissance urbaine doit y être maîtrisée, en rapport avec la taille de la commune,*
 - *le renouvellement et le développement urbains doivent être organisés pour diminuer les déplacements,*
 - *la croissance urbaine doit permettre de maintenir le « juste niveau de développement pour faire face au vieillissement de la population, favoriser le renouvellement générationnel ou maintenir le fonctionnement de certains équipements nécessaires à l'animation urbaine et sociale.*

Le DOG du SCOT prescrit pour l'unité paysagère à laquelle appartient Villebourg (territoire tourné vers le Val de Loire, un paysage complexe associant topographie, diversité agricole (boisements, polyculture, élevage, mares, vergers), nombreux hameaux, réseaux dense de voies communales), doivent être pris en compte :

- ⇒ *la valorisation des nombreux éléments de patrimoine agricole,*
- ⇒ *la silhouette des extensions urbaines qui colonisent les hauts de coteau et qui sont susceptibles de partir des voies de plateaux,*
- ⇒ *la préservation de la structure foncière agricole (petit parcellaire, support de productions diversifiées tels que les vergers, vignes, élevage et source de diversité paysagère,*
- ⇒ *la valorisation du réseau dense de chemins ruraux comme support de circulations douces (piéton, vélo).*

Le DOG du SCOT énonce clairement que « l'extension de l'urbanisation à partir de constructions isolées (moins de quatre habitations, ou succession d'habitations sur des parcelles non limitrophes sans structure « classique » de hameau) est proscrite. (...) Concernant les hameaux, le principe général est de limiter fortement leur extension tout en autorisant une densification des constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante par comblement des espaces libres (dents creuses, divisions parcellaires). (...) Dans tous les cas une étude préalable d'insertion est obligatoire ».

Les prévisions suivantes ont été exprimées par la Municipalité :

⇒ **En matière d'habitat**

En terme quantitatif, la Municipalité souhaite s'inscrire dans les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle de la Communauté de Communes, à savoir de l'ordre de 12 à 15 constructions nouvelles en 6 ans :

- à titre indicatif, le PLH prévoit pour la commune de Villebourg un programme de 12 logements à réaliser entre 2008 et 2014, dont 3 logements à caractère social. Cela représenterait un rythme de l'ordre de 2 logements par an en portant l'offre en locatif public à 5 logements au total ;
- une croissance annuelle de 1.9%, telle que prévue dans les hypothèses de développement du PLH, conduirait à une population de 310 habitants à l'horizon 2014, si l'on considère que la population de 2008 est la même qu'en 2006, date du dernier recensement. Si la taille moyenne des ménages se maintient, pour gagner 34 habitants, de l'ordre de 14 logements doivent être mis en œuvre, dont 3 logements locatifs publics aidés ;
- si l'on raisonne selon le poids démographique de la commune de Villebourg, celle-ci représentant 4.3% de la population de la Communauté, si l'on applique ce rapport au programme de logements indiqués par le PLH à l'échelle intercommunale, 15 logements devraient être réalisés, dont 3 locatifs publics aidés.

Cet objectif de développement d'une quinzaine de logements revient à doubler le rythme annuel de la construction neuve auparavant observé sur la commune (moins d'un par an construit entre 1999 et 2008). Certes les objectifs de production de logements du PLH ont été déterminés à une période « faste » de développement démographique de la Communauté, le contexte étant aujourd'hui beaucoup moins bénéfique à l'attractivité du territoire. Cependant, même dans le contexte économique précédent, de par son éloignement de l'agglomération tourangelle et son absence de commerces et services, la commune de Villebourg n'était déjà pas la commune la plus attractive de la Communauté et le PLH en avait certainement tenu compte.

⇒ **En matière d'équipements**

Comme l'a montré l'analyse de l'état initial de l'environnement, le bourg est remarquablement doté en équipements de superstructure (la mairie, une agence postale, l'école maternelle, la salle des fêtes, une aire de jeux et de détente, une aire de pique-nique et deux parcs de stationnement). En matière d'infrastructures, la desserte en eau potable apparaît suffisante et la station d'épuration est utilisée à 53% de sa capacité hydraulique et à 50% de sa capacité organique, soit un potentiel de restant de l'ordre de 100 EH ce qui correspond au raccordement d'une cinquantaine d'habitations (1.9 EH par raccordements).

Il n'y a donc pas de besoins majeurs en nouvel équipement à prévoir, si ce n'est de conforter l'offre en équipements, par l'extension de l'atelier communal et du parc de stationnement de la salle des fêtes à l'arrière du pôle d'équipements de la vallée.

⇒ **En matière d'activités**

De par sa proximité avec les zones d'activités de Saint-Paterne-Racan et de Neuillé-Pont-Pierre, de son caractère rural et de son éloignement par rapport aux principaux axes de circulation, la commune de Villebourg ne semble pas avoir pour vocation à développer une zone artisanale. En revanche, la Municipalité est désireuse de ne pas entraver l'évolution des activités existantes situées dans le bourg en les classant en zone urbaine.

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

Le projet des élus a par ailleurs été guidé par les fortes contraintes de développement s'exerçant sur le bourg : contraintes topographiques liées aux versants de la vallée et ayant initié un couloir naturel d'urbanisation, contraintes liées au caractère inondable du Long et à la présence de cavités, en particulier au niveau du centre-bourg ancien, contraintes liées au captage d'alimentation en eau potable induisant une zone non aedificandi au sud-est du bourg, contraintes de sensibilité paysagère dès lors que l'on remonte sur le plateau, contraintes de protection des parcelles incluses dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée « Coteau du Loir » (cf. carte des contraintes, ci-contre).

Comme l'ont constaté les chapitres précédents, au vu des contraintes d'urbanisation du bourg et de l'absence de commerces et services, l'enjeu majeur semble tout d'abord de rechercher les moyens de redynamiser le centre-bourg grâce à une réappropriation du bâti existant (achat et transformation en logements locatifs par exemple) avant de s'intéresser au développement d'extensions urbaines. Cependant, la réappropriation de ce bâti n'est pas évidente à garantir dans le cadre de cette carte communale. Certaines maisons vacantes du bourg ne possèdent pas de jardins, ce qui constitue un frein à leur rachat. La Municipalité a par ailleurs déjà contacté un office HLM pour le rachat d'une maison du bourg, mais cette transaction a échoué.

1. Le potentiel de développement au sein des dents creuses

Dans un premier temps, les élus ont donc étudié le potentiel de développement existant au sein de l'enveloppe déjà urbanisée :

- 3 dents creuses aux Silotières (parcelles n°137, 126a et 25) de 2180, 2200, 4480 m² respectivement ; pas de contraintes particulières, la plus grande est raccordée au réseau collectif d'assainissement
 - ➔ potentiel = 5-6 constructions nouvelles au vu de la configuration des parcelles
- 1 dent creuse aux Limbardières (parcelle n°210 de 2300 m²) ; une contrainte majeure : incluse dans l'AOC Coteau du Loir, mais l'accès aux parcelles agricoles s'effectue beaucoup plus au nord
 - ➔ potentiel = 1 construction
- 1 dent creuse rue Agnès Sorel (parcelle n°204 de 860 m²) ; pas de contrainte particulière, parcelle raccordée au réseau collectif d'assainissement
 - ➔ potentiel = 1 construction

➔ **TOTAL : de l'ordre de 8 habitations, soit la moitié des objectifs quantitatifs exprimés**

2. Le site des Limbardières

Dans un second temps, dans sa recherche d'une gestion économe de l'espace, la Municipalité a souhaité envisager une urbanisation sous forme organisée.

Au vu des fortes contraintes d'urbanisation du bourg, les Limbardières apparaissent comme le secteur le plus intéressant, le plus cohérent et le plus facile à équiper. C'est quasiment le seul secteur du bourg favorable à l'accueil de constructions nouvelles (il existerait une possibilité en face du cimetière, mais cela risquerait de compromettre la qualité de l'entrée de bourg à cet endroit). Les élus se sont donc intéressés aux Limbardières dans l'optique de la réalisation d'un petit lotissement communal. La commune est ainsi prête à acquérir le foncier nécessaire, à viabiliser le chemin des Limbardières, à y étendre le réseau collectif d'assainissement et à remplacer la canalisation d'alimentation en eau potable de trop faible diamètre (42-50). Ces travaux permettraient par ailleurs de raccorder à la station d'épuration les constructions existantes, au nord du chemin. Il y a en effet tout intérêt à préférer une urbanisation sous forme organisée dans la profondeur du site, plutôt qu'un cordon linéaire d'urbanisation au long du chemin :

UN DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION CONTRAINT PAR :



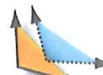
la vallée du Long au caractère inondable



le coteau crayeux s'accompagnant du percement de nombreuses cavités, engendrant un risque d'effondrement



un patrimoine viticole à préserver



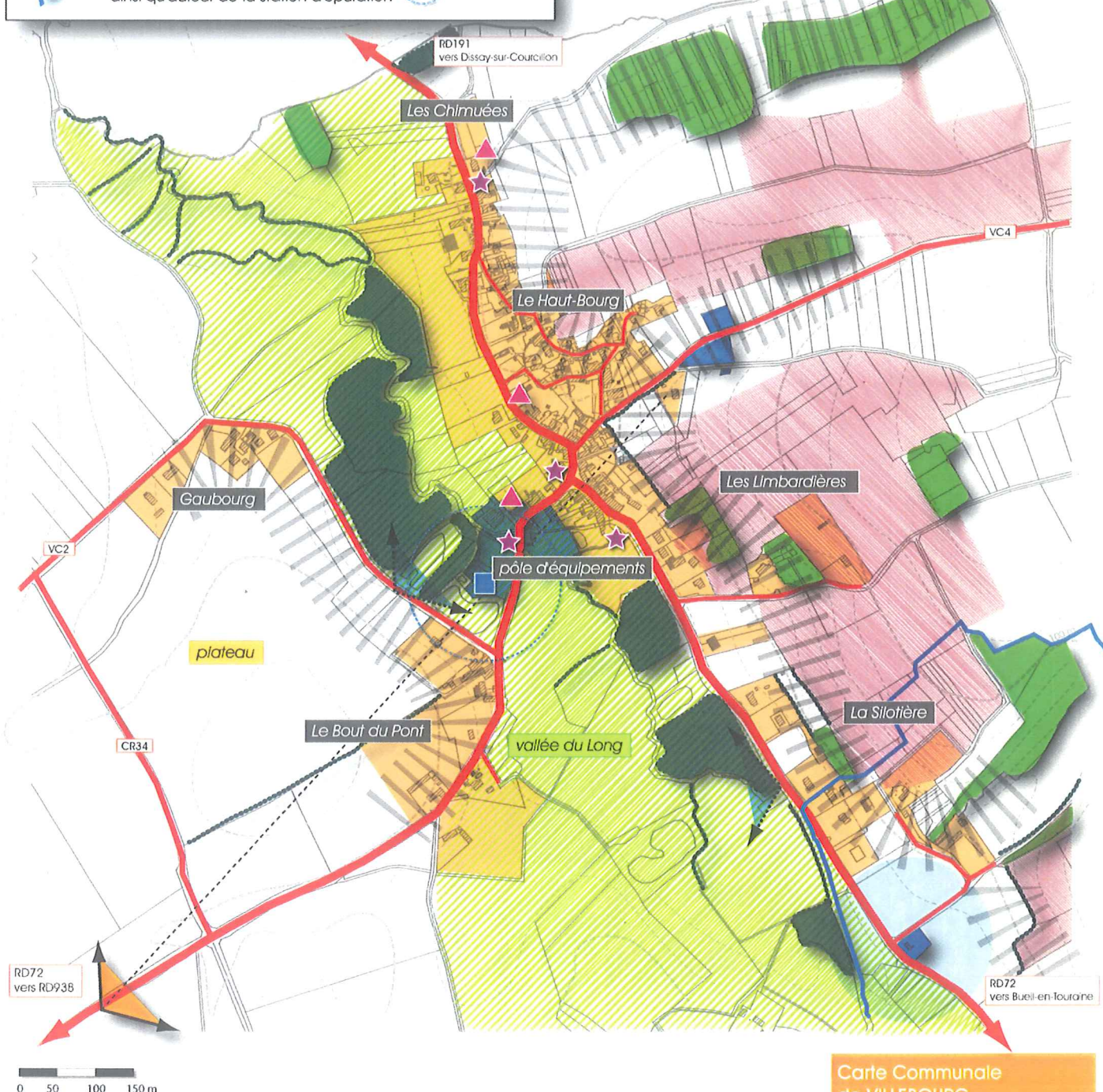
une sensibilité paysagère du sommet du coteau et du plateau, des phénomènes de co-visibilité plus ou moins forts d'une rive à l'autre de la vallée



un périmètre de protection du forage des Bassetière (secteur non aedificandi notamment)

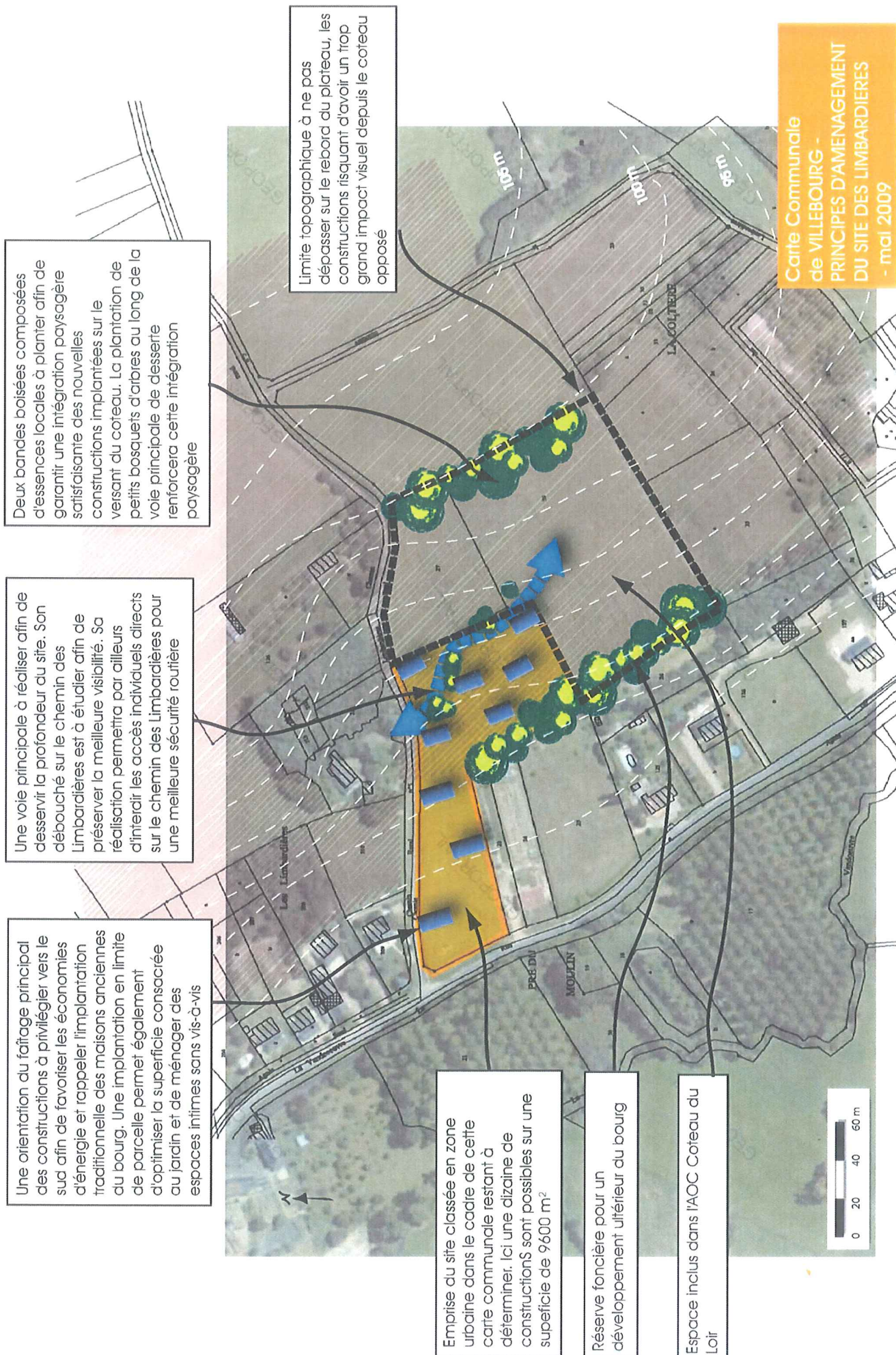


ainsi qu'autour de la station d'épuration



Carte Commune de VILLEBOURG -
CONTRAINTES DE
DEVELOPPEMENT - mars 2009

urban
ism



- premièrement, une urbanisation sous forme organisée permettrait de raccorder plus de constructions au réseau collectif d'assainissement et donc un meilleur retour sur investissement ;
- deuxièmement, ce type d'urbanisation s'inscrit dans une consommation plus économe de l'espace, car construire en diffus au long du chemin des Limbardières enclaverait définitivement tout le reste de la parcelle. Par ailleurs, cela permettrait de mettre en œuvre plus facilement une petite opération d'habitat locatif public comme préconisée dans le PLH ;
- troisièmement, la maîtrise foncière communale de la parcelle permet de phaser l'urbanisation et de constituer une réserve foncière à long terme et même très long terme pour le développement ultérieur du bourg, par ailleurs particulièrement contraint ;
- enfin, une intégration paysagère satisfaisante des nouvelles constructions serait garantie. En effet, les constructions nouvelles s'établiraient sur le versant du coteau, espace sensible du point de vue paysager. La maîtrise foncière communale permet d'envisager un préverdissement du site, sous forme de deux bandes boisées aux lisières sud-est et nord-est servant d'écran et d'appui aux constructions, l'urbanisation ne devant pas dépasser la ligne topographique des 100 m, à hauteur de la dernière construction existante du chemin des Limbardières (cf. esquisse d'aménagement, ci-contre).

Il n'en demeure pas moins que la quasi-intégralité de la parcelle est incluse dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée. Il convient toutefois de signaler qu'il n'existe plus de parcelles plantées en vigne, ni de viticulteurs sur la commune et que le reste de l'AOC serait préservé de l'urbanisation. A terme, 2 ha sur 55 ha pourraient être consacrés à accueillir de l'urbanisation, soit 3.5% de l'AOC. Dans tous les cas, l'urbanisation ne pourra aller au-delà du périmètre de protection immédiat du captage en eau potable.

Dans un premier temps, les Limbardières pourraient accueillir de l'ordre d'une dizaine de constructions nouvelles.

Seulement le classement en zone urbaine des Limbardières ne pouvait être conditionné qu'à l'obtention d'une maîtrise communale afin de garantir une gestion économe de l'espace et un aménagement cohérent (préservation d'un accès pour la desserte du site en profondeur, aménagement de bandes boisées pour l'intégration paysagère des constructions...). En effet, le risque est qu'une seule construction s'établisse sur l'hectare de terrain prévu, annulant à jamais les possibilités de construction sur le reste de la parcelle. La commune ne disposerait donc plus de terrains constructibles pour le développement à plus long terme du bourg. La Municipalité a présenté son projet au propriétaire concerné avec une offre d'achat, mais cette dernière a été refusée.

Certes, le Droit de Préemption pourrait s'appliquer, mais la commune ne pourrait l'exercer qu'en cas de vente du terrain. D'autres procédures ont été évoquées telles la Zone d'Aménagement Concertée, la Zone d'Aménagement Différée ou la Déclaration d'Utilité Publique pour expropriation, mais elles sont jugées disproportionnées par rapport aux enjeux communaux. **Il a donc été décidé de classer les Limbardières en zone naturelle inconstructible dans le cadre de cette carte communale.** Son ouverture à l'urbanisation sera réexaminée lors d'un prochain document d'urbanisme.

3. Une recherche infructueuse d'autres extensions urbaines afin de satisfaire aux objectifs de développement au niveau du bourg

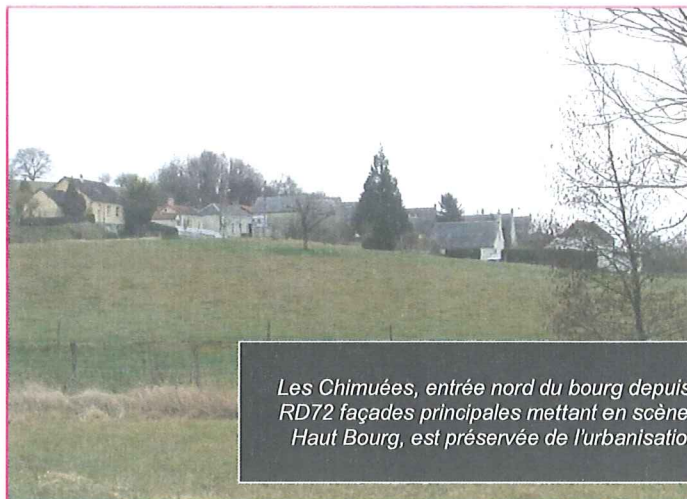
La Municipalité a donc dû rechercher d'autres terrains constructibles sur des parcelles déjà équipées et peu contraintes :

- s'est ainsi posée la question de l'entrée nord-est du bourg, à hauteur du cimetière. Mais l'urbanisation de ce site nécessite de renforcer la gestion des eaux pluviales, ce qui s'avèrerait onéreux pour les finances communales. En outre, une nouvelle urbanisation risquerait de compromettre les vues de qualités sur le Haut Bourg. Il a donc été décidé le classement en zone naturelle de cette entrée de bourg ;
- pour les mêmes raisons paysagères, l'entrée nord du bourg aux Chimuées a été exclue des possibilités d'extension urbaine. Une nouvelle construction à cet endroit risquerait de compromettre la qualité de l'entrée de bourg, jusqu'à présent plutôt qualitative (petite butte paysagée, vue sur le bourg ancien et l'implantation traditionnelle des constructions...) ;
- le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable et le caractère inondable de la vallée interdisent les possibilités d'extension dans ces directions. **La Municipalité n'a donc eu d'autre choix que d'envisager de légères extensions à Gaubourg et au Bout du Pont**, deux petites entités urbaines anciennes s'étant développées de l'autre côté de la vallée.

Le cimetière, entrée nord de qualité avec vues sur le Haut Bourg, exclue de la zone constructible



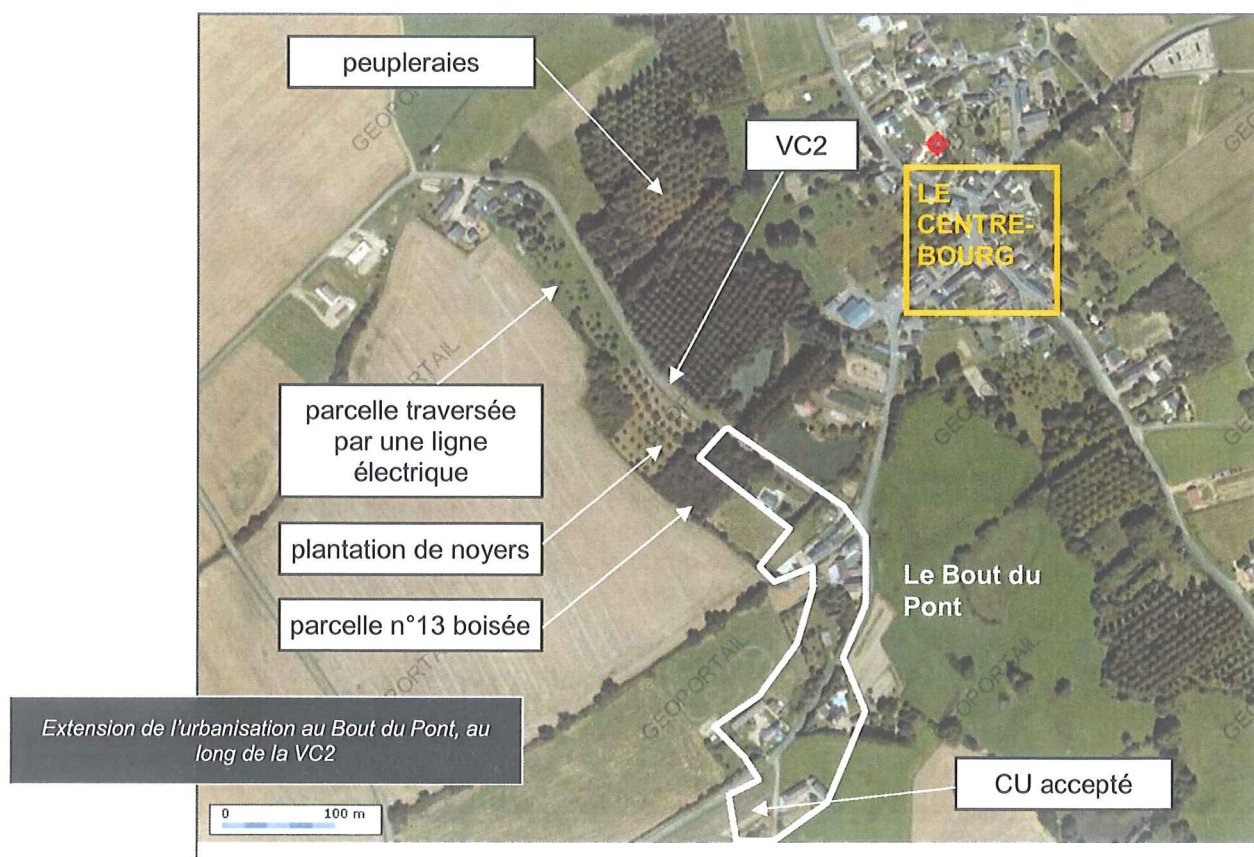
Les Chimuées, entrée nord du bourg depuis la RD72 façades principales mettant en scène le Haut Bourg, est préservée de l'urbanisation



4. Gaubourg et le Bout du Pont

Au Bout du Pont, l'enveloppe urbanisée est reconnue en zone constructible avec une légère extension, en entrée de bourg, car un permis de construire y a été accordé et une légère extension au long de la VC2 sur une partie de la parcelle n°13 actuellement boisée. La VC2 apparaît suffisamment dimensionnée et équipée pour permettre 1 ou 2 constructions. En outre, le caractère boisé de l'ensemble de la parcelle et de la parcelle n°12 suivante, garantit l'intégration paysagère des constructions nouvelles, qui resteraient ainsi partie prenante de l'entité urbaine du Bout du Pont. De plus, la conservation de cette limite naturelle, la plantation de noyers sur la parcelle n°12, et l'existence d'une ligne électrique sur la parcelle n°11, encore plus au nord, permettent d'éviter de créer un précédent, qui conduirait à continuer une urbanisation linéaire diffuse au long du VC n°2 lors des révisions ultérieures du document d'urbanisme.

➔ le Bout du Pont, avec les deux extensions et une dent creuse, offre un potentiel d'accueil de 3 constructions nouvelles



A Gaubourg, la Municipalité prévoit une extension au sud-ouest afin de permettre la réalisation d'un projet de construction de deux logements privés dont elle a la connaissance. Cette opération lui apparaît intéressante pour diversifier l'offre en logements sur la commune. Afin d'offrir d'autres possibilités de constructions qu'au sein du bourg principal, la Municipalité a souhaité également étendre Gaubourg en revenant sur le bourg, au sud-est. Mais, une visite sur le terrain a montré depuis que la parcelle n°11 était traversée par une ligne électrique. Son inconvénient réside également en son exposition au nord en face de peupleraies... Cette seconde extension a donc été abandonnée.

Concernant la première extension vers le sud-ouest, les prescriptions du SCOT sont claires en la matière : *« l'extension de l'urbanisation à partir de constructions isolées (moins de quatre habitations, ou succession d'habitations sur des parcelles non limitrophes sans structure « classique » de hameau) est proscrite »*. Cette extension consomme de l'espace agricole et risquerait de remettre en cause la qualité des paysages.

Gaubourg : une extension de l'urbanisation afin de permettre la création de deux logements locatifs



Certes, cet impact paysager existe et a d'ailleurs été mis en évidence dans le diagnostic, pour les deux constructions récentes s'étant déjà établies à cet endroit. Mais il s'agit ici d'une entrée de bourg très confidentielle depuis une voie communale peu empruntée et les constructions nouvelles ne sont visibles que depuis le chemin des Roches menant à un écart. Dans le cadre de cette qualification d'entrée d'agglomération, la Municipalité sera sensible à imposer dans le permis de construire la plantation d'une haie d'essences locales favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

➔ **cette extension devrait permettre la réalisation de deux logements locatifs sur 800 m² chacun environ.**

5. Le reste des espaces urbanisés et équipés du bourg est classé en zone urbaine...

... en s'en tenant à l'enveloppe urbaine existante ce qui permet d'exclure de toute urbanisation les zones sous-cavées, les parcelles incluses dans l'AOC Coteau du Loir et les terrains situés en zone inondable. Une légère extension sera nécessaire :

- à hauteur du pôle d'équipements (parcelle n°102 appartenant à la commune) dans le cadre de la construction d'un nouvel atelier municipal et de l'aménagement d'un parc de stationnement et d'un petit espace vert ;
- au sud du cimetière, un excluant la zone sous-cavée, un certificat d'urbanisme ayant été accepté ;

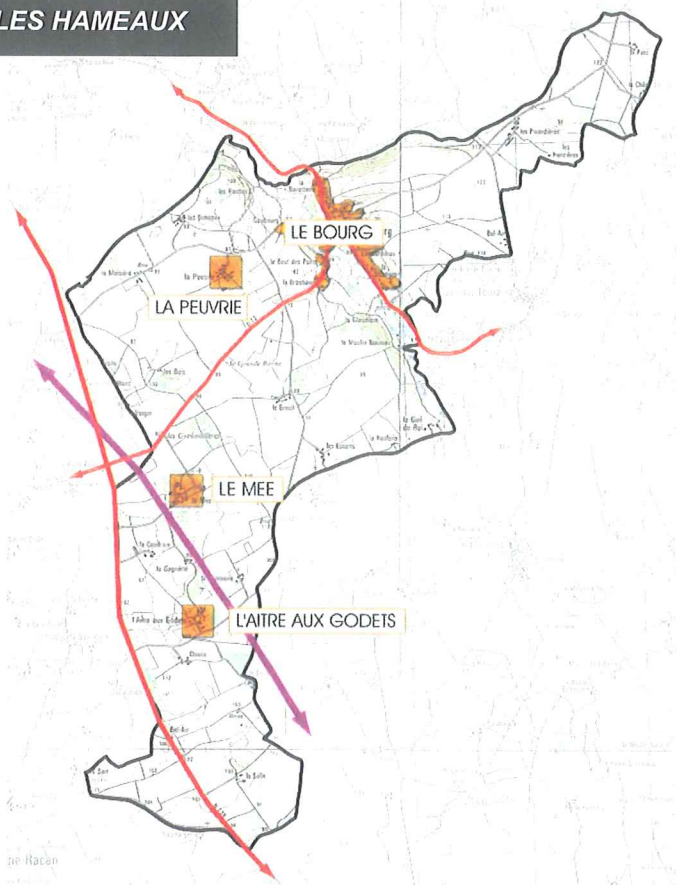
6. Les hameaux

Le reste du territoire communal, y compris les hameaux est donc classé en zone naturelle au sein de laquelle 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 ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Concernant les hameaux, ce choix est motivé par le constat effectué dans l'état initial de l'environnement (cf. extraits de la partie 1, chapitre 3, ci-après) de leur éloignement par rapport au bourg, de l'existence d'exploitations agricoles pratiquant l'élevage, de la faible aptitude des sols à l'assainissement non collectif, d'une défense incendie inadaptée et par de très faibles possibilités de constructions au sein des dents creuses existantes (4 au total). Ils offrent en revanche un potentiel de réhabilitation important que le classement en zone naturelle n'entravera pas.

7. Le potentiel d'accueil

Au total, la zone constructible du bourg telle que définie précédemment s'étend sur une superficie de 15.7 ha dont 2.3 ha de dents creuses et d'extensions urbaines. Elle offre un potentiel d'accueil de 15 constructions nouvelles. Il faut également noter que le bourg ancien offre aussi un potentiel de réhabilitation permettant l'accueil de nouvelles familles sans recours à la construction neuve.

LES HAMEAUX

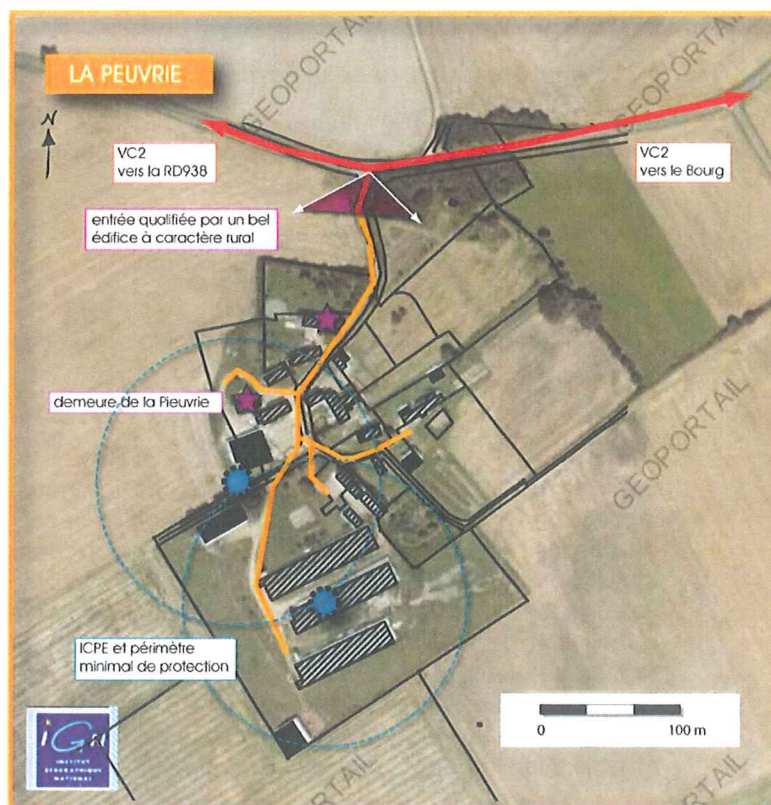


Les enjeux généraux de développement instaurés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains et Urbanisme et Habitat imposent une consommation économe de l'espace, une protection des paysages et des espaces agricoles.

Le DOG du SCOT énonce clairement que « l'extension de l'urbanisation à partir de constructions isolées (moins de quatre habitations, ou succession d'habitations sur des parcelles non limitrophes sans structure « classique » de hameau) est proscrite. (...) Concernant les hameaux, le principe général est de limiter fortement leur extension tout en autorisant une densification des constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante par comblement des espaces libres (dents creuses, divisions parcellaires). (...) Dans tous les cas une étude préalable d'insertion est obligatoire ».

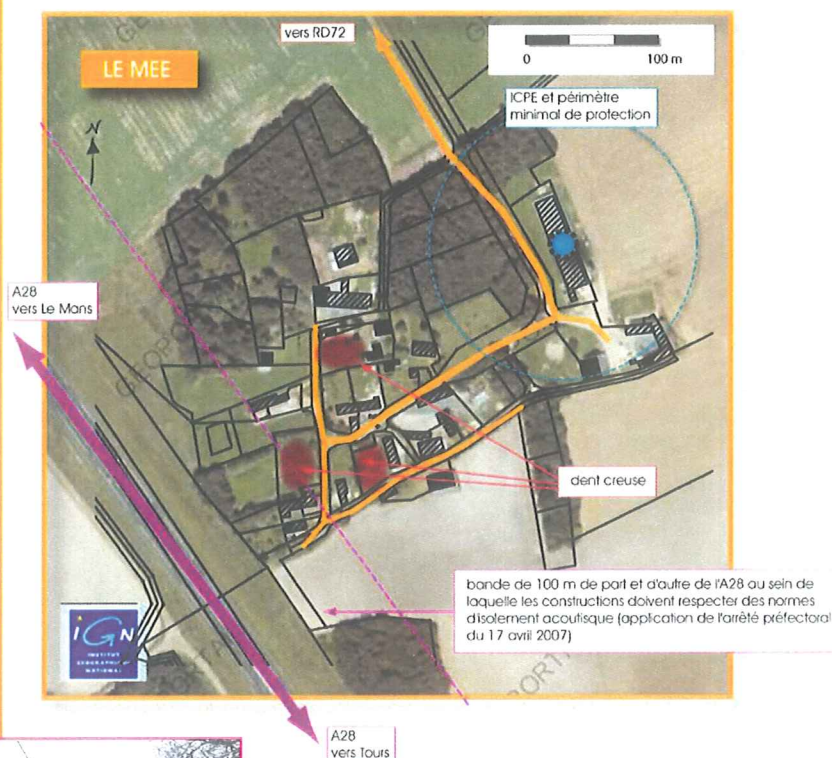
LA PEUVRIE

- 6 habitations
- 2 exploitations agricoles pratiquant l'élevage inscrites en Installation Classées pour la Protection de l'Environnement
- 2 édifices remarquables
- absence d'intégration paysagère par la végétation, des vues sensibles sur le hameau depuis l'espace rural, notamment depuis l'entrée nord du bourg
- pas de bornes à incendie
- aptitude des sols à l'assainissement non collectif moyennement satisfaisante (in situ ou exutoire de surface)



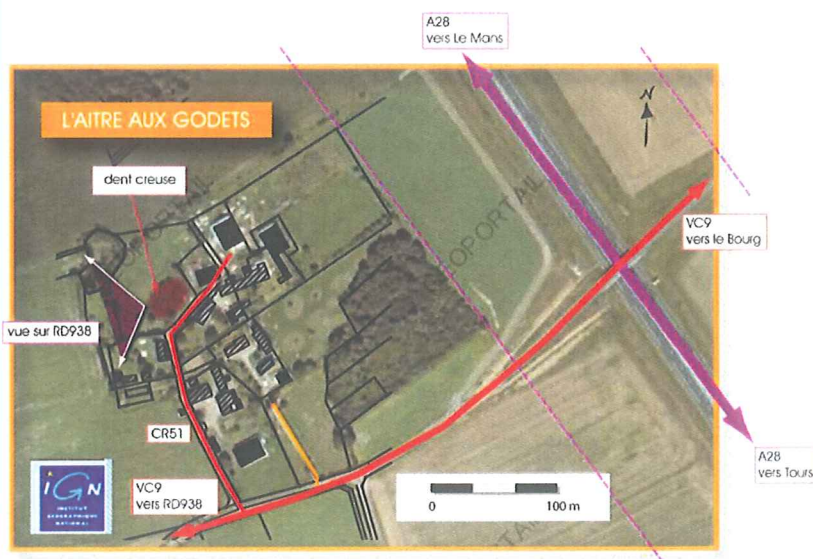
LE MEE

- 8 habitations
- une exploitation agricole pratiquant l'élevage inscrite en Installation Classées pour la Protection de l'Environnement
- une intégration paysagère satisfaisante grâce aux boisements
- l'A28, une source potentielle de nuisances sonores et visuelles (un merlon permettant de les amoindrir)
- 1 borne à incendie non normalisée
- aptitude des sols à l'assainissement non collectif présentant des contraintes importantes (exutoire de surface)
- 3 dents creuses potentielles
- un patrimoine bâti existant peu valorisé, un potentiel important restauration et de changement de destination



L'AITRE AUX GODETS

- 4 habitations
- une intégration paysagère satisfaisante grâce aux boisements
- l'A28, une source potentielle de nuisances sonores et visuelles (l'infrastructure est toutefois encaissée dans le plateau et implantée à plus de 200 m des premières habitations)
- 1 borne à incendie non normalisée
- aptitude des sols à l'assainissement non collectif présentant des contraintes importantes (exutoire de surface)
- 1 dent creuse potentielle avec vue sur la RD938...
- un patrimoine bâti existant peu valorisé, un potentiel important restauration et de changement de destination



P
A
R
T
I
E

4

EVALUATION DES INCIDENCES
SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

- les extensions du bourg sont circonscrites au niveau des coteaux de la vallée du Long, évitant ainsi qu'une construction ne viennent s'édifier sur le haut du plateau agricole sensible en terme d'impact visuel des constructions. Pour plus de la moitié du développement prévu, il s'agit de combler des dents creuses, qui par définition s'insère déjà dans l'enveloppe bâtie du bourg ;
- dans le cas de Gaubourg, l'extension a toutefois tendance à remonter sur le plateau, mais comme expliqué précédemment, cet espace est confidentiel et l'extension s'inscrit dans le cadre d'une qualification de l'entrée d'agglomération avec plantation d'une haie naturelle demandée lors du dépôt du permis de construire. Pour le Bout du Pont, le caractère boisé de la parcelle n°13, dont seule une partie est classée en zone constructible et de la parcelle n°12, plus au nord, garantit un appui boisé aux nouvelles constructions ;
- les boisements de la vallée du Long, même s'il s'agit majoritairement de peupleraies présentent l'avantage de servir d'écrin vert ou d'appui aux futures constructions de part et d'autre de la vallée.

En matière de protection de la ressource en eau, 9 constructions sur 15 ne seront pas raccordées au réseau collectif d'assainissement :

- 4 à la Silotière, mais sur des terrains globalement satisfaisants pour un assainissement non collectif selon une dispersion dans le sol des eaux après traitement d'après le Zonage d'Assainissement ;
- 1 au Bout du Pont, dans la même configuration qu'à la Silotière, 2 autres sur des sols moyennement satisfaisant à l'assainissement non collectif, nécessitant éventuellement un exutoire de surface (une étude à la parcelle doit alors être réalisée) ;
- 2 à Gaubourg, sur des sols moyennement satisfaisant à l'assainissement non collectif, nécessitant éventuellement un exutoire de surface (une étude à la parcelle doit alors être réalisée).

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 Long (risque d'inondation), des cavités localisées dans le bourg (risque d'instabilité des sols) et des abords des exploitations agricoles. L'aléa de retrait-gonflement des argiles qualifié de faible sur une partie du bourg méritera une certaine prudence, une étude des sols étant vivement conseillée afin de déterminer les fondations les plus appropriées à la nature du terrain.

⇒ **Généralités**

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

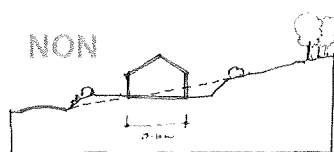
Les architectures caractéristiques et les éléments d'architecture d'autres régions sont à éviter (mas provençal, chalet savoyard...). Les projets d'architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques profitables aux économies d'énergie proposant une volumétrie et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

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

⇒ **Adaptation au sol**

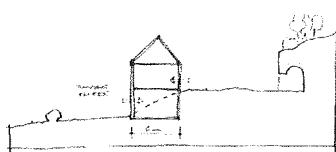
Il est souhaitable que les constructions s'adaptent à la topographie du terrain naturel. L'utilisation de la topographie de son terrain constitue un élément essentiel d'intégration de sa maison dans le paysage, mais aussi d'originalité dans la conception de sa maison, notamment au niveau du coteau de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

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

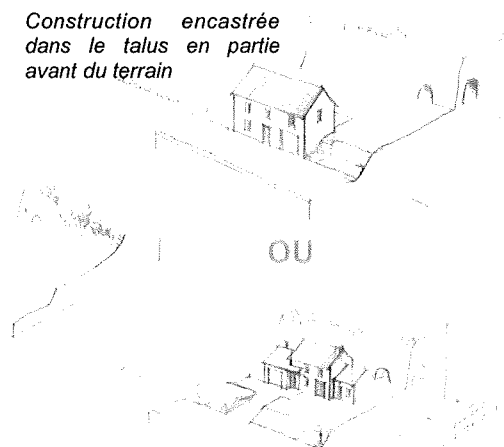
Terrain constructible en pente régulière

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

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

**Terrain constructible surélevé**

Construction encastrée dans le talus en partie avant du terrain

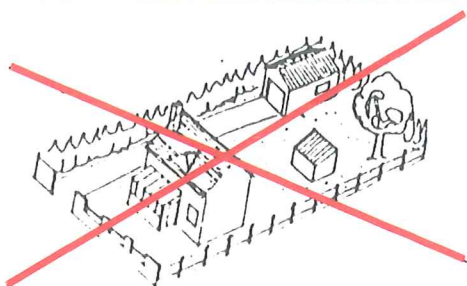


Construction sur la terrasse dans la partie arrière du terrain

⇒ **Implantation et volumétrie**

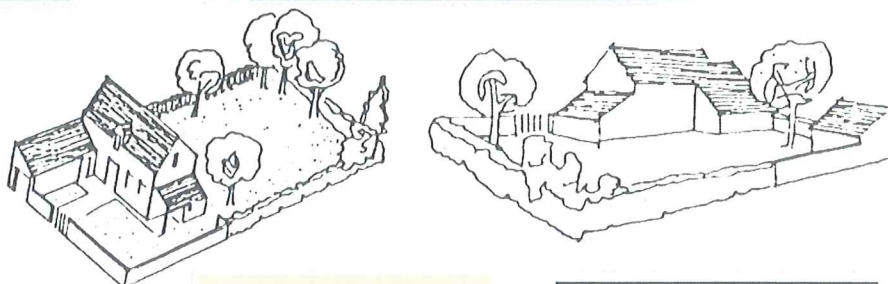
L'implantation de la construction sur la parcelle constitue un élément majeur de l'intégration du projet dans son environnement. Elle conditionne également les économies d'énergies en permettant de profiter des apports gratuits du soleil, limitant la dépendance énergétique des ménages. On s'attachera à s'inscrire dans la continuité du tissu urbain ancien, où les bâtiments sont en général implantés selon une orientation est-ouest permettant un ensoleillement favorable. Par ailleurs, l'implantation sur une limite séparative permet souvent de disposer au mieux de l'espace de la parcelle. Les volumétries s'inspireront des formes et proportions de l'architecture traditionnelle locale : volumes simples de forme allongée, toiture à 2 pans, maçonnerie enduite, ouvertures verticales.

Pavillon en milieu de parcelle à proscrire



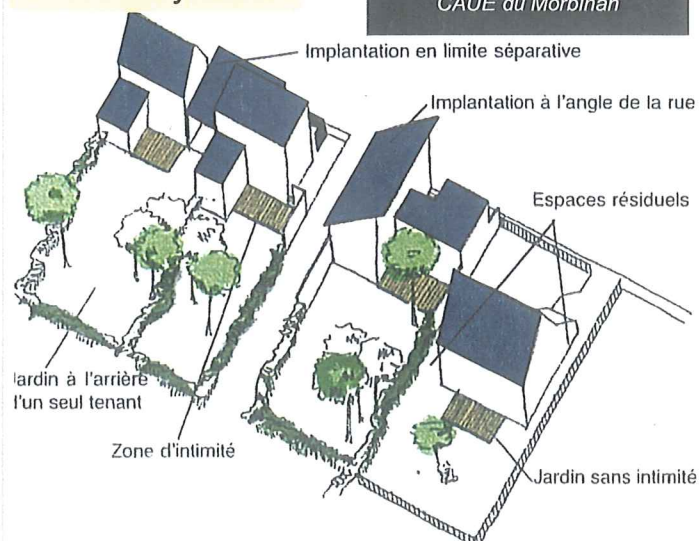
Uniformité, banalisation de l'espace, accès soumis aux intempéries, entrée inhospitalière, jardin inutilisable, annexes inesthétiques, peu de possibilité d'extension ou de création d'annexes

Implantation du bâti à privilégier



Vue sur jardin

CAUE du Morbihan



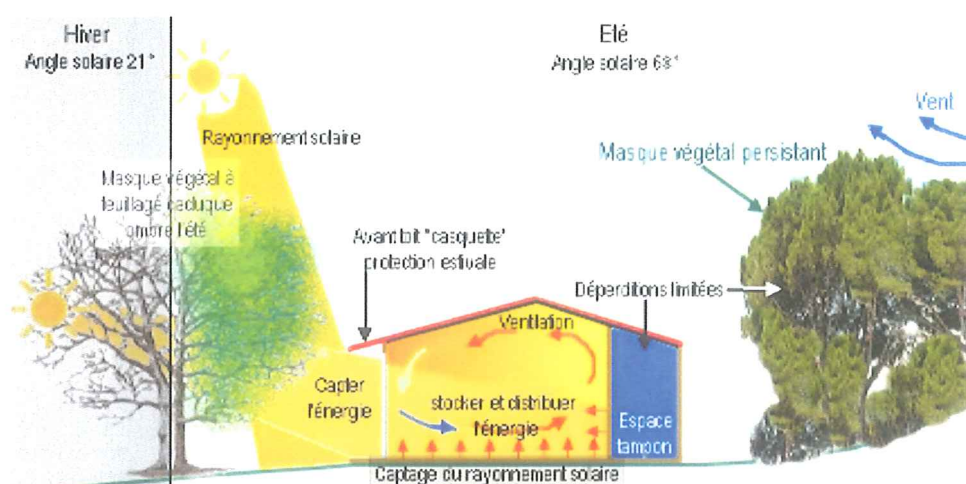
⇒ **Façades**

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

Maçonnerie et enduits

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

Les bases de l'architecture bioclimatique



L'architecture bioclimatique repose sur cinq principes :

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

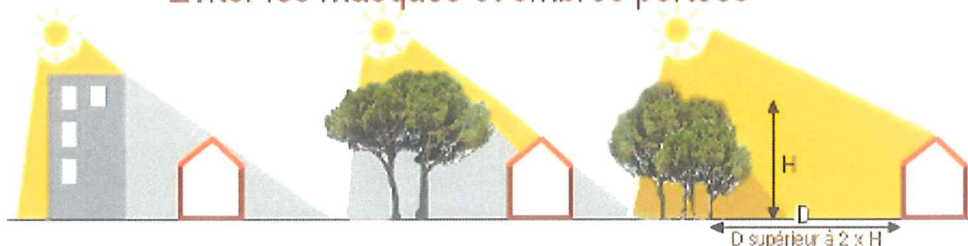
extrait du site du CAUE de l'Ariège

Implantation et orientation

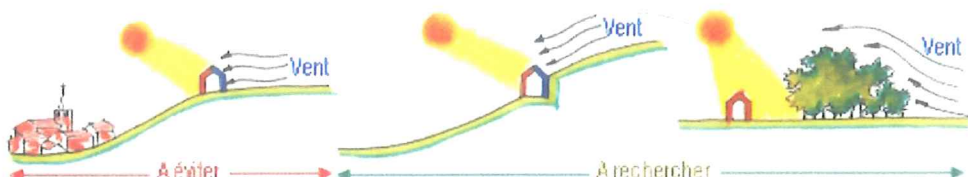
La maison sera orientée au sud en exposant au rayonnement solaire un grand nombre de surfaces vitrées. On s'abritera des vents de Nord, derrière un talus ou un écran végétal. On évitera d'implanter la maison au sommet d'une colline ou d'une crête où elle sera systématiquement balayée par les vents, mais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

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

Eviter les masques et ombres portées



Le choix du site d'implantation



Formes et volumes

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

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

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

Ouvertures

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

⇒ **Lucarnes et châssis de toiture**

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

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

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

⇒ **Menuiseries**

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

Une harmonie de la couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) avec les enduits des façades est à rechercher en adoptant un coloris beige, gris clair ou écru, à l'exclusion du blanc pur. Des teintes plus foncées (brun-rouge, bleu, vert) sont également intéressantes à mettre en œuvre lorsque les surfaces à couvrir sont limitées par rapport à l'ensemble de la façade.

La pose de volets roulants est déconseillée.

⇒ **Toitures**

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

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

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

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

⇒ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à éviter toutes les formes ou structures compliquées. Elles devraient être conçues suivant la situation du projet et son environnement. Ce qui conduit à opter préférentiellement pour des clôtures sur voie constituées soit d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur ou mur en parpaings enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée) d'une hauteur comprise entre 1.20 m et 1.50 m, soit d'un grillage sur piquets métalliques (maximum de 1.50 m de hauteur) doublé d'une haie constituée d'arbustes d'essences locales (aubépine, charmillle, frêne, érable, etc.). Les thuyas sont à éviter.

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

⇒ Intégration paysagère des constructions

Il est essentiel de composer :

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

POUR MIEUX TIRER PARTI DE SON JARDIN ...

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

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

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

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

Limite de la propriété privée

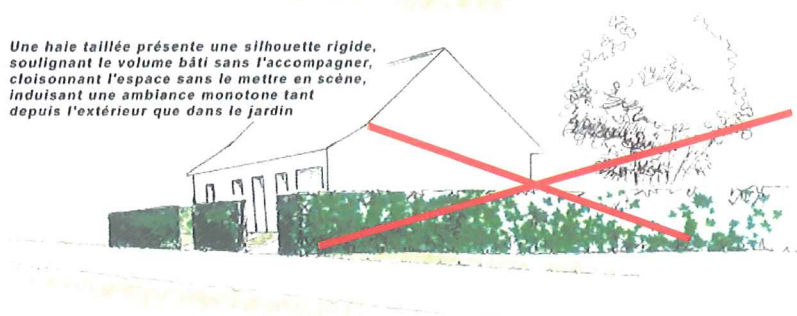
Voie d'accès

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

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



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



ANNEXES

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

«Section I

«Règlement national d'urbanisme

«Sous-section 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«Sous-section 2

«Implantation et volume des constructions

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

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

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

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

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

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

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

«Sous-section 3

«Aspect des constructions

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

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

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

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

