



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

Direction des collectivités
territoriales et de l'aménagement

Bureau de l'aménagement du territoire et des
installations classées

N° 02-10

ARRÊTÉ

PORTANT APPROBATION
DE LA CARTE COMMUNALE
DE VOU

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

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

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

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

VU l'arrêté du maire de VOU du 03 décembre 2008 prescrivant l'enquête publique du projet de carte communale ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 26 février 2009 ;

VU la délibération du conseil municipal de VOU du 21 août 2009 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 VOU ;

SUR proposition de Madame la Secrétaire Générale :

ARRETE

Article 1 :

La carte communale de VOU est approuvée.

Article 2 :

Une copie du présent arrêté et une copie de la délibération du conseil municipal du 21 août 2009 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 VOU, annexé au présent arrêté, peut être consulté à la préfecture d'INDRE-ET-LOIRE au bureau de l'aménagement du territoire et des installations classées, à la Sous-Préfecture de LOCHES et à la mairie de VOU, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 4 :

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

Article 5 :

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

Fait à TOURS, le 21 JAN. 2010

Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale,



Christine ABROSSIMOV

Vu pour être annexé
à l'Arrêté Préfectoral du :

21 JAN. 2010



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

Eric DUDOGNON

VOU

Commune d'Indre-et-Loire
DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"



Carte Communale

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 21 aout 2009-

J M G

Le Maire
Jean Maurice GRANDCHAMP



Cabinet KYRIAKOS
Ingénieurs conseils en urbanisme

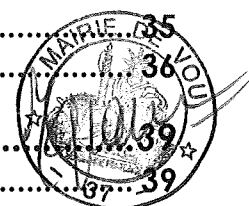




Le Maire
Secrétaire

TABLE DES MATIERES

I. Contexte général	1
1. Situation géographique	1
Desserte routière et cheminements	1
2. Structure administrative	3
3. Cadre que doit respecter la carte communale	4
II. Analyse de l'état initial de l'environnement	5
1. Etat des lieux environnemental	5
Topographie et Hydrologie	5
Géologie.....	7
Pédologie	8
Aptitude agricole des sols	10
Occupation du sol	11
Biodiversité	12
Risques et contraintes.....	13
2. Etat des lieux urbain et paysager	14
Histoire et patrimoine architectural.....	14
Lecture du Paysage.....	15
Perception du bourg	17
Architecture et typologie du bâti.....	21
III. Evolution économique et démographique.....	23
1. Analyse démographique	23
Prévisions.....	25
2. Evolution du parc de logement	26
Prévisions.....	29
3. Dynamisme social et économique	30
Activités et Equipements	30
Traitement des déchets et réseaux divers	31
Prévisions.....	31
IV. Définition des enjeux	32
1. Maîtrise de l'urbanisation	33
Privilégier la densification et le développement du bourg	33
Permettre la densification ou l'extension de certains hameaux.....	34
2. Protection des milieux naturels	35
Maintenir le développement des activités agricoles.....	35
3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti.....	35
4. Limites techniques et économiques de l'urbanisation.....	36
V. Justification et impact des choix retenus	39
1. Zonage du bourg.....	39
2. Zonage spécifique	42
3. Zonage des hameaux	42



I. Contexte général

1. Situation géographique

Vou, commune du sud-est du département d'Indre-et-Loire est située à une dizaine de kilomètres de Loches, Sous-Préfecture du département.



Localisation de la commune de Vou dans le département d'Indre-et-Loire.

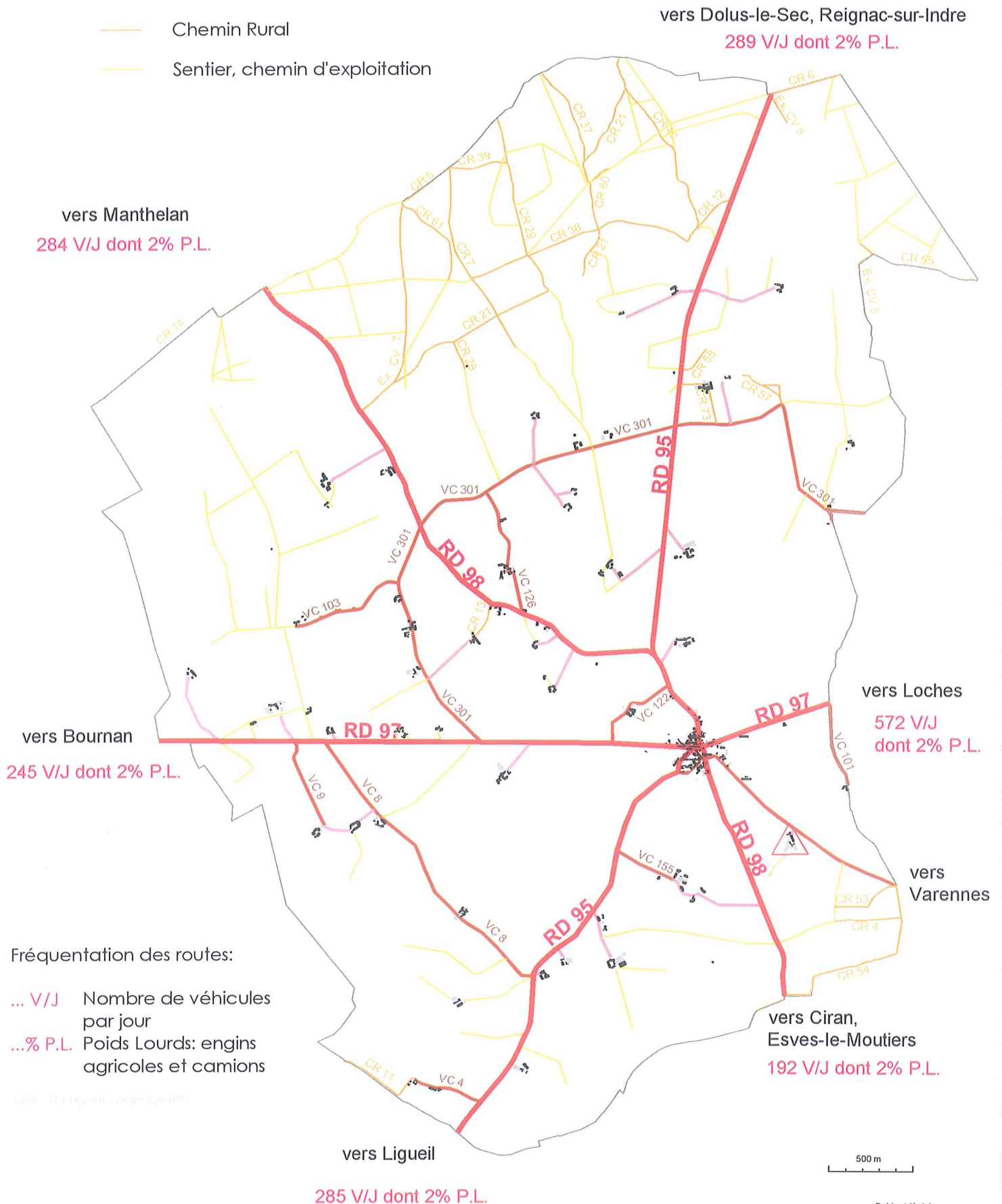
Appartenant aux régions naturelles de la Boutonnière de Ligeil et des Gâtines du sud Touraine, elle couvre une superficie de 2195 ha, occupée majoritairement par une surface agricole utilisée et par la forêt ou les bois sur environ $\frac{1}{4}$ de la commune. Elle compte un peu plus de 200 habitants répartis sur le bourg et les hameaux.

Desserte routière et cheminements

Située entre Ligeil et Loches, elle est traversée par plusieurs routes départementales, les numéros 95, 97 et 98. Ces trois routes sont complétées par un réseau de nombreuses voies permettant de desservir les hameaux ou fermes disséminés sur la totalité du territoire communal.

DESSERTE ROUTIERE ET CHEMINEMENTS

- Route Départementale
- Route Communale
- Route Non Communale
- Chemin Rural
- Sentier, chemin d'exploitation



Les routes départementales qui traversent la commune permettent d'accéder rapidement aux communes limitrophes et à l'ensemble du département.

La RD 95 permet de rejoindre Ligueil (6 km) vers le sud et Dolus-le-Sec (10 km) puis Reignac-sur-Indre (18 km) vers le Nord.

La RD 98 permet de rejoindre Ciran (3 km), puis Eves-le-Moutier (7 km) vers le Sud et Manthelan (8 km) puis Tours vers le nord-ouest.

Enfin la RD 97 permet de rejoindre La Chapelle-Blanche-Saint-Martin (5 km) puis Bournan (11 km) vers l'ouest et Mouzay (3 km) puis Loches (13 km) vers l'est.

Outre les RD qui relient la commune au réseau départemental, Vou compte sur son territoire plusieurs routes ou voies communales qui permettent notamment d'accéder aux hameaux :

Au sud du bourg :

La VC 4 : voie communale des Pacauderies.

La VC 8 : voie communale de la Galanderie à Roche de Gennes.

La VC 9 : voie communale dit de la Cotherie.

La VC 155 : voie communale du Prieuré.

La VC 101 : voie communale de la Croissandière.

Au nord du bourg :

La VC 122 : voie communale du Moulin du Verger.

La VC 301 : voie communale de la Foucauderie au Mesnil.

La VC 103 : voie communale des Mannequins à la Loge.

La VC 126 : voie communale de la Rabaronnerie.

En plus de ces routes, d'autres voies non communales conduisent aux nombreuses fermes.

Ce réseau est complété par des routes étroites ou chemins.

Parmi eux, on trouve des chemins communaux et d'autres privés. Ils permettent de desservir certains hameaux et surtout des parcelles de bois ou de champs, situées entre deux entités bâties.

Au sud du Bourg :

Le CR 11 : Chemin rural de la Prairie de Montfouet aux Pacauderies.

Le CR 53 : Chemin rural du Cellier à la Piltière.

Le CR 4 : Chemin rural de Montfouet au Chêne du Gué.

Le CR 54 : Chemin rural des Daviaillés au Chêne du Gué.

Au nord du Bourg :

Le CR 13 : Chemin rural dit des Gablotières.

Le CR 14 : Chemin rural du Chêne vert aux usages.

Le CR 21 : Chemin rural du Village-du-Bois au Carroi-du-Coin-Boutin.

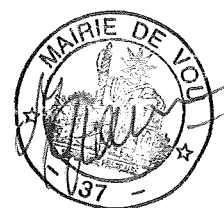
Le CR 7 : Chemin rural de Saint-Bould à Vou.

Le CR 39 : Chemin rural de la Métairie-des-Bois au Carroi-du-Loup.

Le CR 29 : Chemin rural de la Cauchoise au Jardin.

Le CR 38 : Chemin rural de la Taille des Charteux à la Métairie des Bois.

Le CR 61 : Chemin rural de Manthelan à Givray.



Le CR 37 et CR 40 : Chemin rural de la Cauchoise à la Métairie-des-Bois.

Le CR 55 : Chemin rural du Bois-Boureau à Beautertre.

Le CR 73 : Chemin rural de la Henauderie.

Mais aussi les CR 26, CR 6, CR 60, CR 12, CR 58 et deux Ex chemins vicinaux : VC 7 de Manthelan à La Chapelle-Blanche-Saint-Martin et VC 5.

2. Structure administrative

La commune de Vou fait partie du Canton Ligueil.

Elle est couverte par le SIVOM (Syndicat d'initiatives à vocation multiples) qui s'occupe de l'alimentation en eau, des transports scolaires, du tri postal et du gymnase de Ligueil qui lui appartient.



Canton de Ligueil.

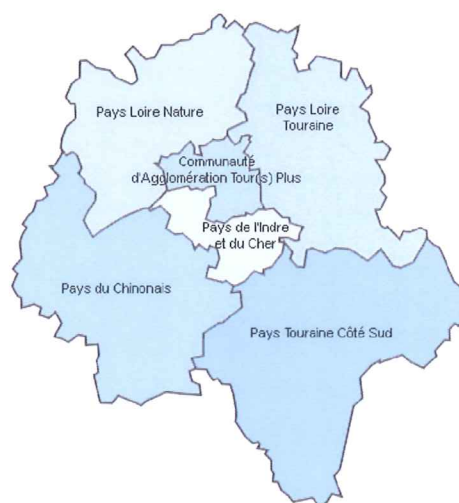
Vou dépend aussi de la Communauté de Communes du Grand Ligeillois, elle a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. C'est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupant 17 communes d'un seul tenant et sans enclave : Bossée, Bournan, La Chapelle Blanche St Martin, Ciran, Civray sur Esves, Cussay, Draché, Esves le Moutier, Ligueil, Louans, Le Louroux, Manthelan, Marcé sur Esves, Mouzay, Sepmes, Varennes et Vou.

Créée en 2002, elle compte aujourd'hui 9000 habitants et a les compétences suivantes :

- o Aménagement de l'espace communautaire
- o Action de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté
- o Création, entretien et aménagement de voirie
- o Habitat, services à la population et cadre de vie
- o Tourisme et culture
- o Protection, sauvegarde et mise en valeur de l'environnement
- o Elaboration et mise en valeur des Contrats de Pays régionaux.



Faisant partie de la Communauté de Communes du Grand Ligeillois, Vou est l'une des 67 communes du **Pays Touraine Côté Sud**, syndicat mixte créé le 17 juillet 1998 et représentant un peu plus de 50 300 habitants. Sur le projet 2005-2015, ce territoire a exprimé une ambition qui est à la fois de maintenir sa population avec une amélioration de son niveau de vie et d'être en mesure d'accueillir de nouveaux résidents et davantage de visiteurs.



3. Cadre que doit respecter la carte communale

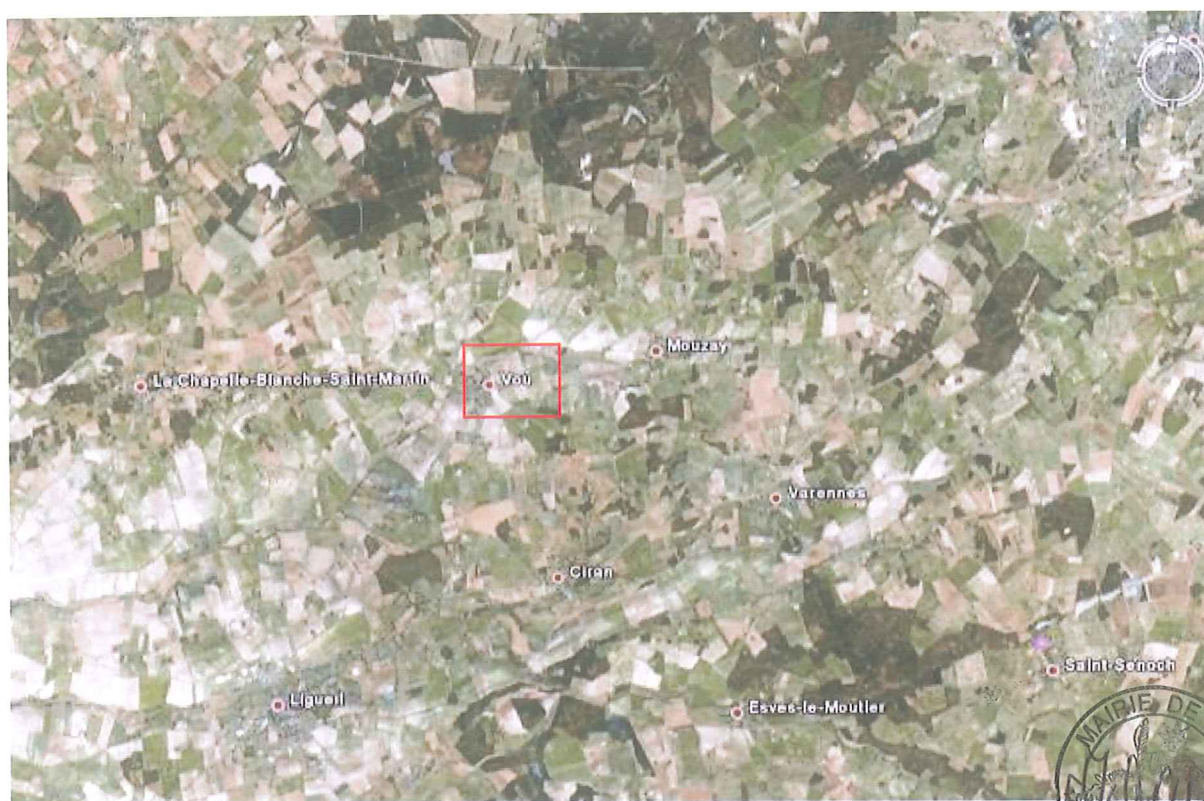
La carte communale doit respecter les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale, et de gestion économe de l'espace.

Le Pays Côté Sud Touraine n'a pas de Schéma de Cohérence Territorial pour son territoire, mais la carte communale devra être compatible avec le projet de territoire annoncé par cette structure.

D'autre part le PLH, Programme Local de l'Habitat élaboré à l'échelle de la communauté de communes du Grand Ligeillois en 2006 devra être pris en compte dans l'élaboration de la carte communale.

Il préconise à toutes les communes de se doter d'un document d'urbanisme qui est un outil de réflexion, de gestion du territoire et de planification qui permet de constituer des réserves foncières.

Le territoire de l'agence de l'eau Loire Bretagne dont fait partie la commune de Vou est doté d'un SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, actuellement en révision pour faire émerger un nouveau projet en 2009. Aucun SAGE, Schéma d'Alimentation et de la Gestion de l'Eau, ne concerne la commune.



Vue aérienne du territoire communal.

Le Maire
Jean-Maurice GRANDCHAMP

II. Analyse de l'état initial de l'environnement

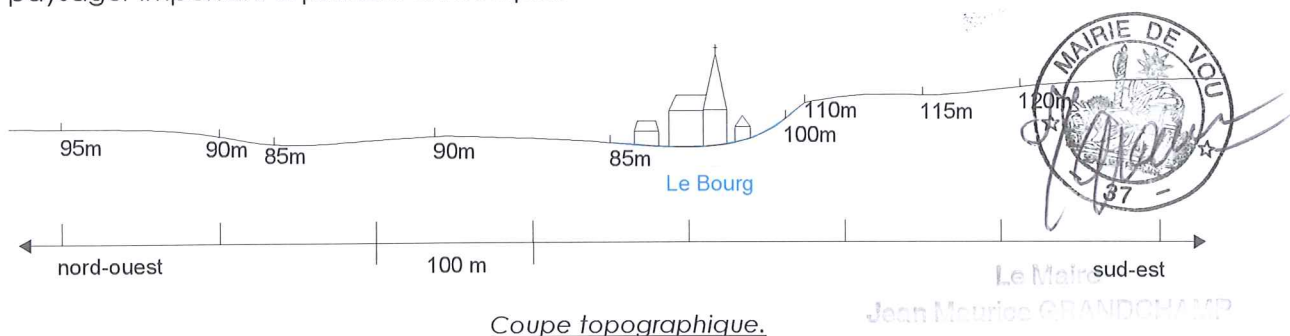
1. Etat des lieux environnemental

Topographie et Hydrologie

Elle couvre 2195 hectares allant de 85 à 134m d'altitude. Les variations de reliefs offrent au territoire communal des points de vue intéressants selon les lieux.



Au premier plan, la RD 98 traverse les champs cultivés pour aller jusque dans la bourg situé au second plan. La dénivellation descend de 25 mètres jusqu'au bourg puis remonte d'autant vers le bois qui marque la limite nord du territoire communal. Le relief permet donc d'offrir des perspectives paysagères sur tout ou partie du territoire communal. Il représente un atout paysager important à prendre en compte.



Topographiquement, le bourg se trouve sur une légère pente qui s'accroît fortement au sud-est où l'on passe de 90 à 110 m d'altitude. Ce dénivelé offre des vues uniques sur le bourg et son clocher.



Depuis le bourg, vue vers l'ouest.



Le clocher depuis le point haut du bourg au sud.

TOPOGRAPHIE ET HYDROLOGIE

 Bâtiments

Hydrologie

 Nappe d'eau permanente:
Etang, Mare, Pièce d'eau.

 Cours d'eau.

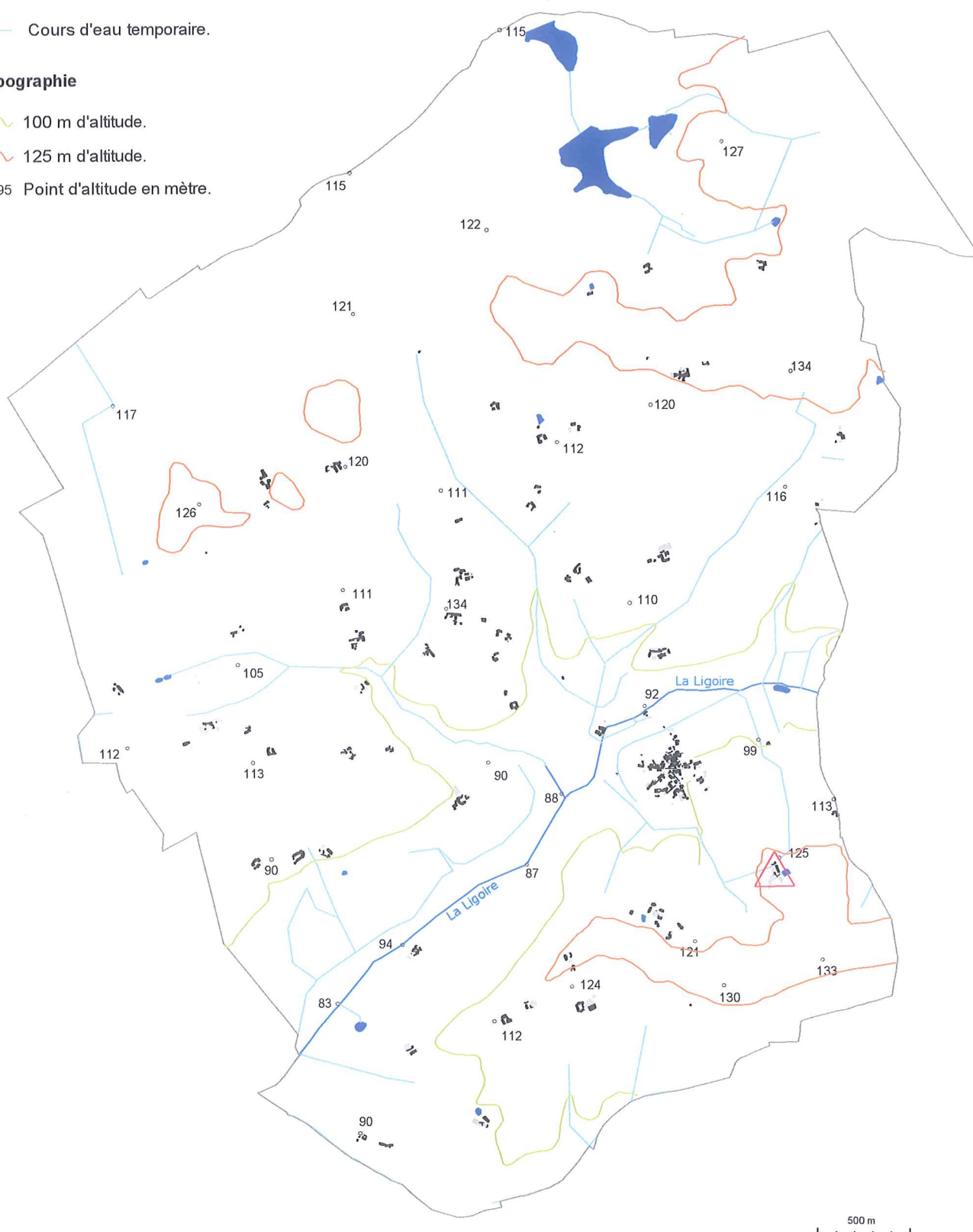
 Cours d'eau temporaire.

Topographie

 100 m d'altitude.

 125 m d'altitude.

° 95 Point d'altitude en mètre.



500 m

Le bourg de Vou se situe au point bas du bassin versant de la commune où coule la Ligoire et des petits cours d'eau permanents ou temporaires.

La Ligoire, affluent de l'Esves, est une rivière de deuxième catégorie piscicole. Une rivière de ce type accueille une faune mixte, intermédiaire entre la population salmonicole et la population cyprino-ésocicole. Elle associe la truite Fario et ses espèces d'accompagnement, aux espèces d'eaux vives et aux espèces du secteur cyprino-esocicole (espèce repère : brochet). La truite Fario et le brochet sont minoritaires dans ces rivières.

Selon les données de la DDAF, la Ligoire qui a tendance à s'eutrophiser (enrichissement en sel minéraux : nitrates et phosphate notamment), a une qualité moyenne en ce qui concerne les nitrates.

L'ensemble de la zone de la Boutonnière de Ligueil est soumise à la directive nitrates. Vou est donc concerné par cette directive européenne 91/676/CEE du 12 décembre 1991 qui constitue le principal instrument réglementaire pour lutter contre les pollutions liées à l'azote provenant de sources agricoles. Elle concerne l'azote de toutes origines confondues (engrais chimiques, effluents d'élevage, effluents agroalimentaires, boues,...) et toutes les eaux quelles que soient leur origine et leur usage.

La commune est concernée par un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui a été approuvé le 26 juillet 1996. Les objectifs principaux exprimés sont les suivants :

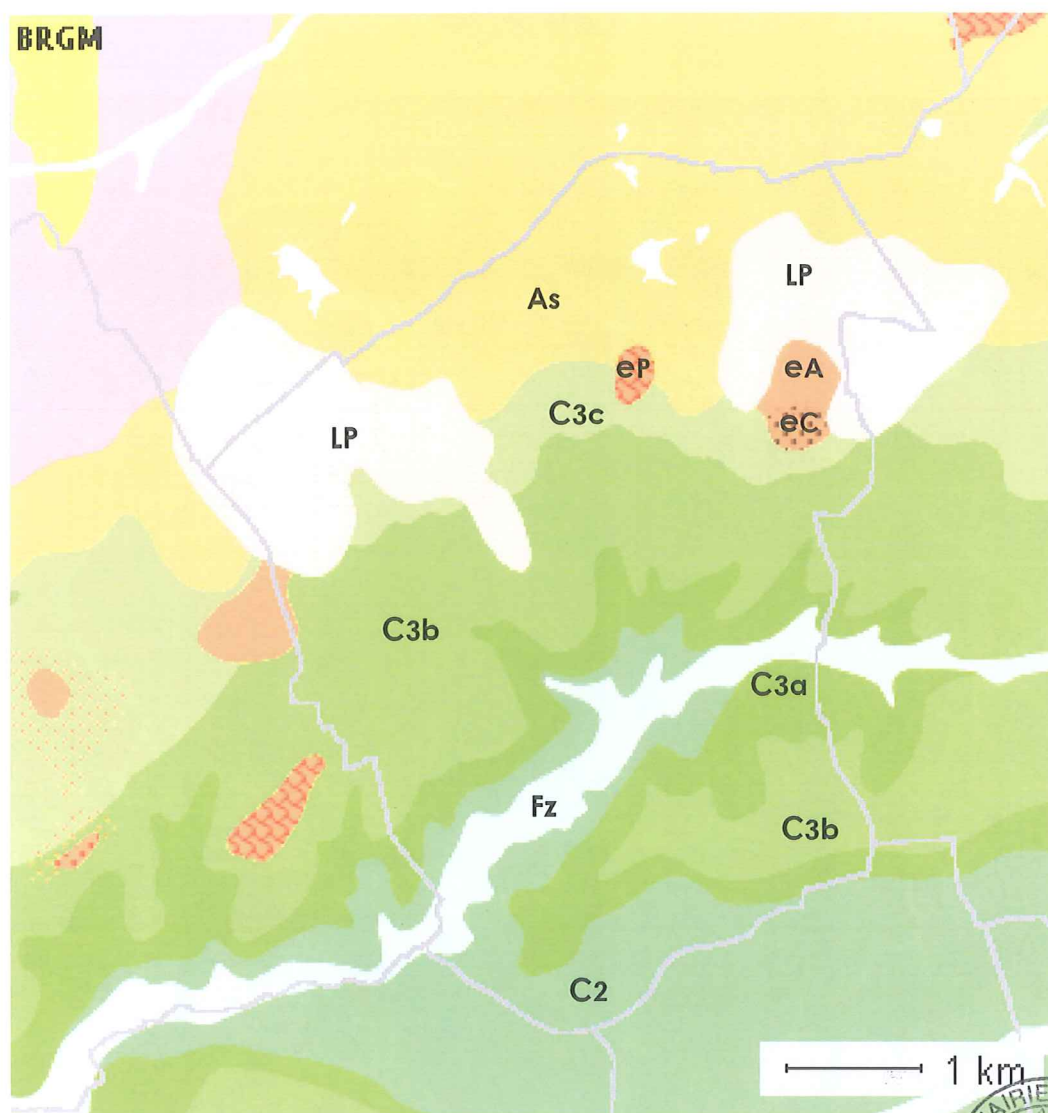
- o Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- o Poursuivre l'alimentation de la qualité des eaux de surface,
- o Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- o Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- o Réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- o Savoir mieux vivre avec les crues.



Le Maire
Jean Lécuyer

Géologie

Carte Géologique



Légende :

e : Eocène détritique continental
ep : Poudingues siliceux
eA : Argiles
ech : Sables argileux à Chailles
LP : Formations limoneuses des plateaux
As : Argiles à Silex

Fz : Alluvions modernes
C2 : Cénomanien : Sables et grès
C3a : Turonien inférieur
Craie argileuse
C3b : Turonien Moyen Craie Micacée
C3c : Turonien supérieur Tuffeau Jaune

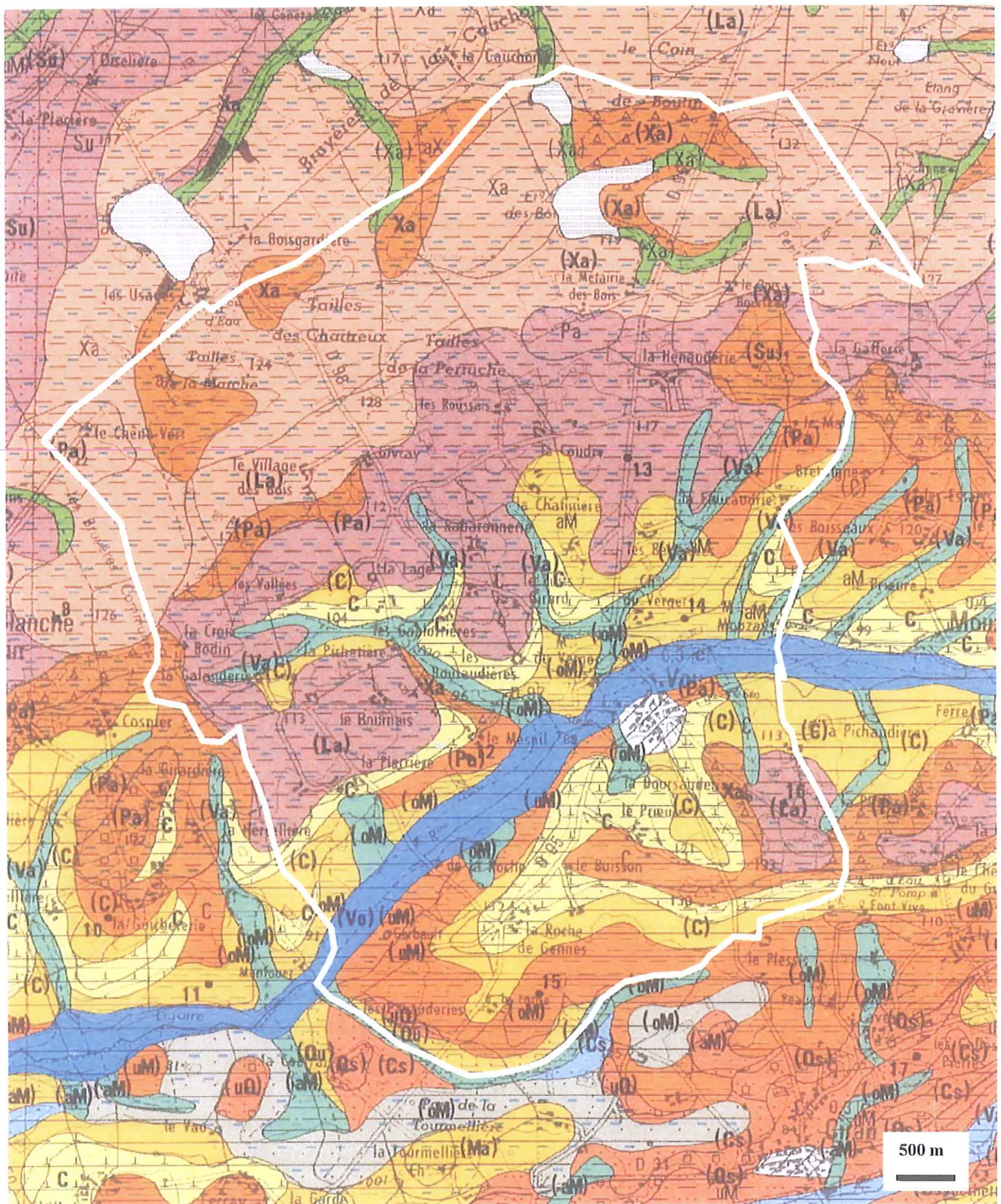


L'érosion des rivières a permis avec le temps de faire apparaître les différentes strates géologiques, des dépôts du tertiaire jusqu'aux sables cénomaniens.

La boutonnière de Ligueil (moitié sud de Vou) est caractérisée par un fond de dépression reposant sur des marnes du Cénomanien (roche sédimentaire tendre, à grains fins, formée d'un mélange de calcaire et d'argile), et sur les points les plus hauts, au nord, par des formations limoneuses et des argiles (LP et As).

Sur les versants de craie turonienne (C3), les sols sont calcimagnésiques (qui contiennent du calcium et du magnésium) plus ou moins profonds.

Carte des Sols



Source : Carte des sols de la Région Centre, feuille de Loches. IGN-INRA-Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire.

Pédologie

Classification des sols

Dans la région de Loches et Ligueil, ils sont tous calcimagnésiques ou proches de la saturation du complexe en ions calcium.

Sur la commune, on distingue trois types de sols calcimagnésiques, trois types de sols brunifiés, un type de sol peu évolué et un type de sol hydromorphe.

SOLS HYDROMORPHES

Sols hydromorphes minéraux

Le fond de dépression caractérisé par le passage de la Ligoire est constitué de Sols hydromorphes minéraux. Ce sont des sols à texture argileuse prononcée et à Gley permanent proche de la surface. Ils sont typiques d'une nappe permanente peu profonde.

SOLS PEU EVOLUES

Sols colluviaux saturés ou calcaires

Peu évolués par rapport à la nature du substrat, ce sont des sols profonds à hydromorphie très variable localisés dans les bas de pentes et petits vallons incisés dans les calcaires.

SOLS CALCIMAGNESIQUES

Sols carbonatés

 **Rendzines claires fortement effervescentes** : ce sont des sols superficiels, à texture argilo-calcaire, sains, riches en cailloux issus des substrats Turonien moyens et inférieurs.

 **Sols Bruns calcaires** : ils sont nombreux en rapport avec les importants affleurements de calcaires tendres : craies tuffeaux turoniennes.

Sols saturés

Sols bruns calciques ou eutrophes

SOLS BRUNIFIES

Ce terme fait allusion à la teinte prise par les argiles complexés avec les oxydes de fer hydratés.

Sols bruns

Complexes de sols bruns et de sols bruns faiblement lessivés

Sols lessivés

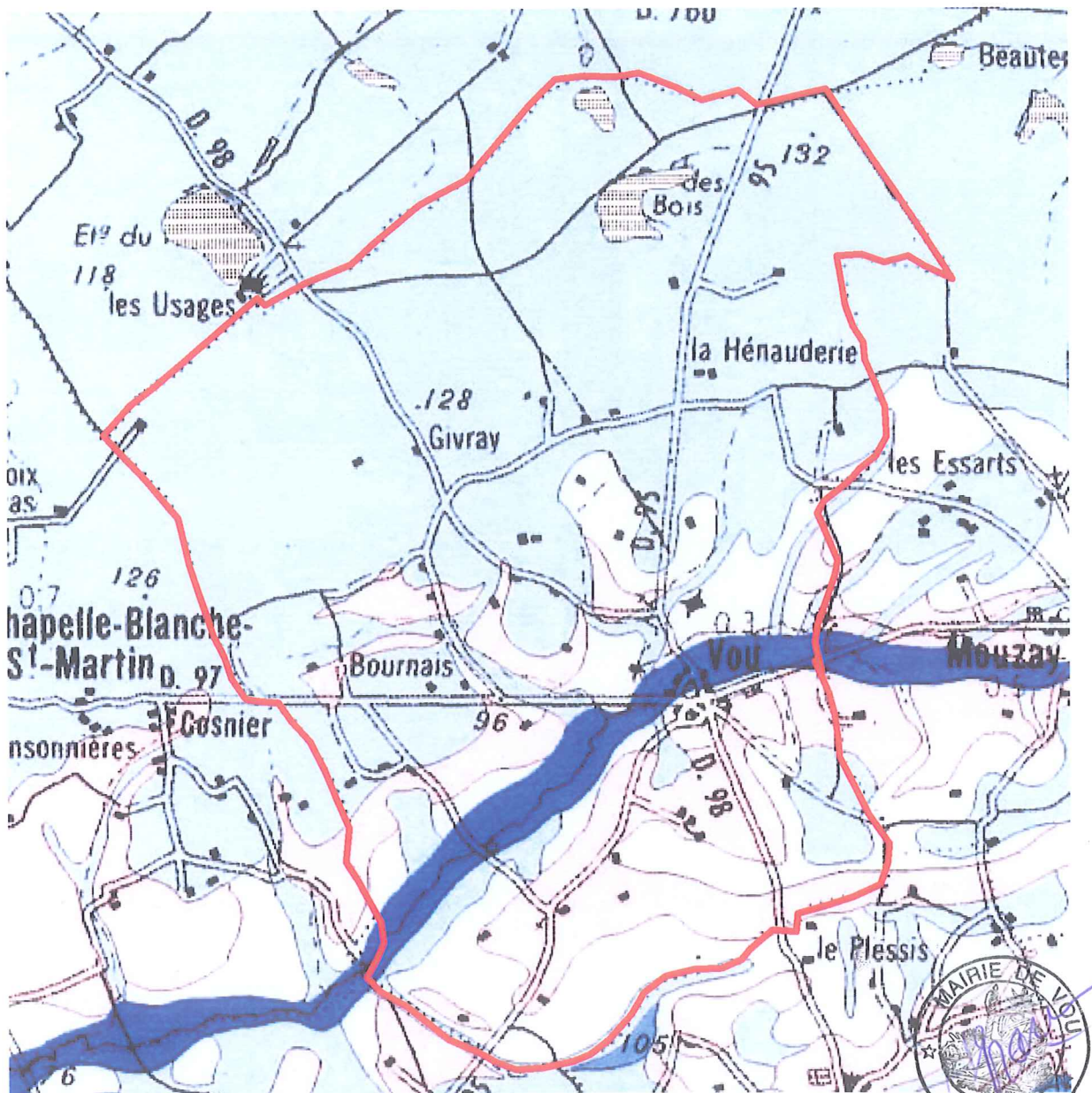
 **Sols bruns lessivés** : ce sont des sols limoneux à texture équilibrée, battants, hydromorphes et sans cailloux, ou des sols à texture limoneuse lourde, hydromorphe et sans cailloux.

 **Sols lessivés** : limoneux légers et battants développés sur substrat siliceux profond des plateaux de Sainte Maure et de Gâtine.

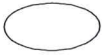
La texture des sols est comprise entre l'argile et l'argile limoneuse voire Limon argileux autour de la Ligoire. Sur le reste du territoire, on se trouve sur du Limon voire Limon argileux sauf en se rapprochant de l'Esves au sud de la Ligoire où l'on remarque quelques argiles sableuses.



Carte des contraintes liées à l'excès d'eau

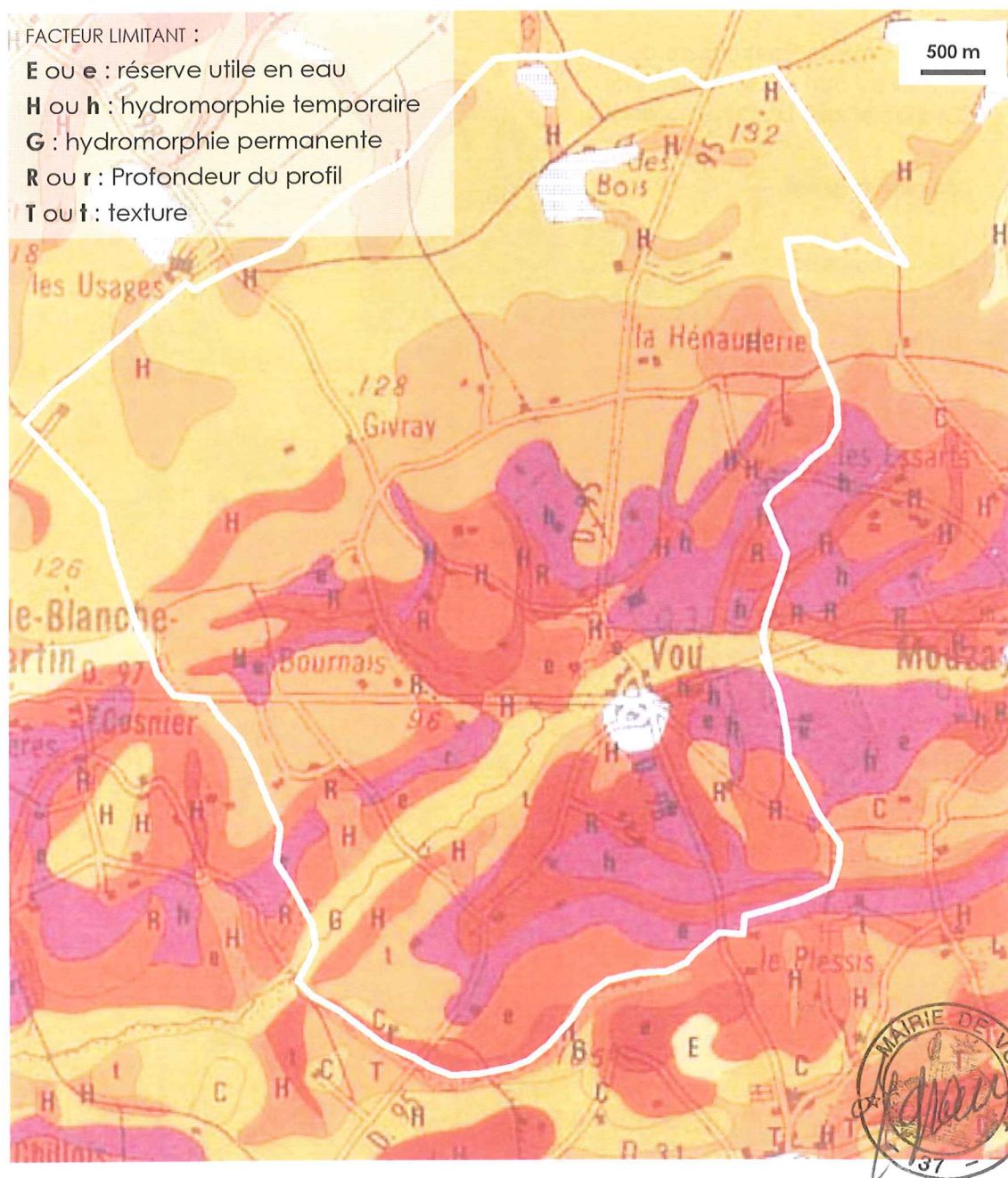


Source : IGN-INRA-Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire.

-   La majorité du territoire communal est caractérisé par une hydromorphie temporaire entre 80 cm et moins de 40 cm de profondeur. Les sols parfois humides voir très humides peuvent nécessiter un aménagement ponctuel et éventuellement associé à un drainage.
-  Les sols suivant le chemin de la Ligoire sont à hydromorphie permanente avec du gley à moins de 80 cm de profondeur, la nappe d'eau est permanente et peu profonde.
-  Enfin sur les pentes au nord et au sud de la Ligoire, les sols sont sains et perméables à ressuyage correct favorable.

Aptitude agricole des sols

Carte des aptitudes agricoles des sols



Source : Carte des sols de la Région Centre, feuille de Loches. IGN-INRA-Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire.

Jean-Maurice GRANDCHAMP

Cette carte des aptitudes agricoles (pour les grandes cultures) classe les sols en plusieurs catégories.

 Classe I (100 à 80 points): correspond à des sols à hautes potentialités convenant à toutes cultures.

 Classe II (60 à 79 points) : majoritairement présents sur le territoire communal, ce sont des sols à bonnes potentialités. Cependant l'éventail des cultures peut être restreint par des facteurs limitants. Il est possible d'agir sur certains comme l'excès d'eau, ou

OCCUPATION DU SOL

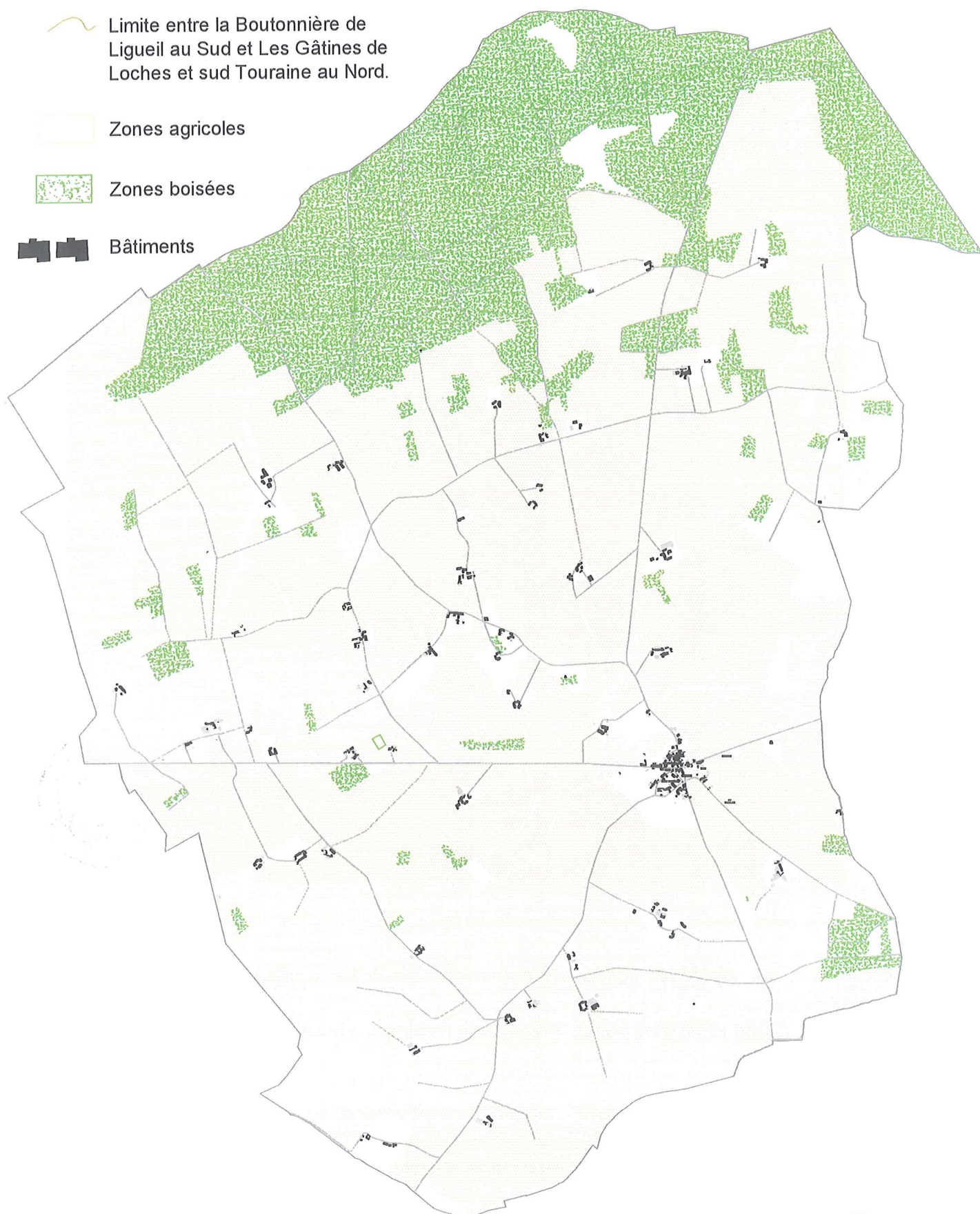


Limite entre la Boutonnière de Ligueil au Sud et Les Gâtines de Loches et sud Touraine au Nord.

Zones agricoles

Zones boisées

Bâtiments



500 m

les réserves en eau insuffisantes... et d'autres sont immuables : texture, profil très superficiel...

Classe III (40 à 59 points) : sols à potentiels limités puisque un ou plusieurs facteurs défavorables ont une action prépondérante.

Classés en 1 et 2, la qualité des terres sur la commune est bonne voire très bonne pour les grandes cultures.

Occupation du sol

Le territoire communal est couvert en grande majorité par des terrains agricoles du fait de l'intéressant potentiel agronomique de ses sols. Les zones boisées et les espaces artificialisés occupent un espace plus restreint.

L'habitat est largement regroupé dans le bourg cependant l'habitat isolé est assez présent par les exploitations agricoles ou anciennes fermes restaurées en maisons d'habitation. Le territoire totalise un peu plus de 40 fermes ou hameaux isolés.

Bien que la majorité des boisements est composée d'essences de feuillus, on trouve aussi des taillis et futaies de résineux comme le précise la carte suivante sur la biodiversité.

Les zones boisées appartiennent exclusivement à des propriétaires privés et peuvent être gérées suivant un plan simple de gestion.

A l'image de la boutonnière de Ligueil, l'espace agricole de la commune de Vou, est utilisé jusqu'en fond de vallée. Les parcelles de grandes cultures céréalières (blé, orge), représentent, avec les oléagineux et les protéagineux, l'essentiel de la production agricole de la zone.

Les jachères et les prairies, très limitées, sont situées à proximité des bourgs et dans les fonds de vallée difficilement accessibles.



TYPES DE BOISEMENTS ET INVENTAIRES SCIENTIFIQUES

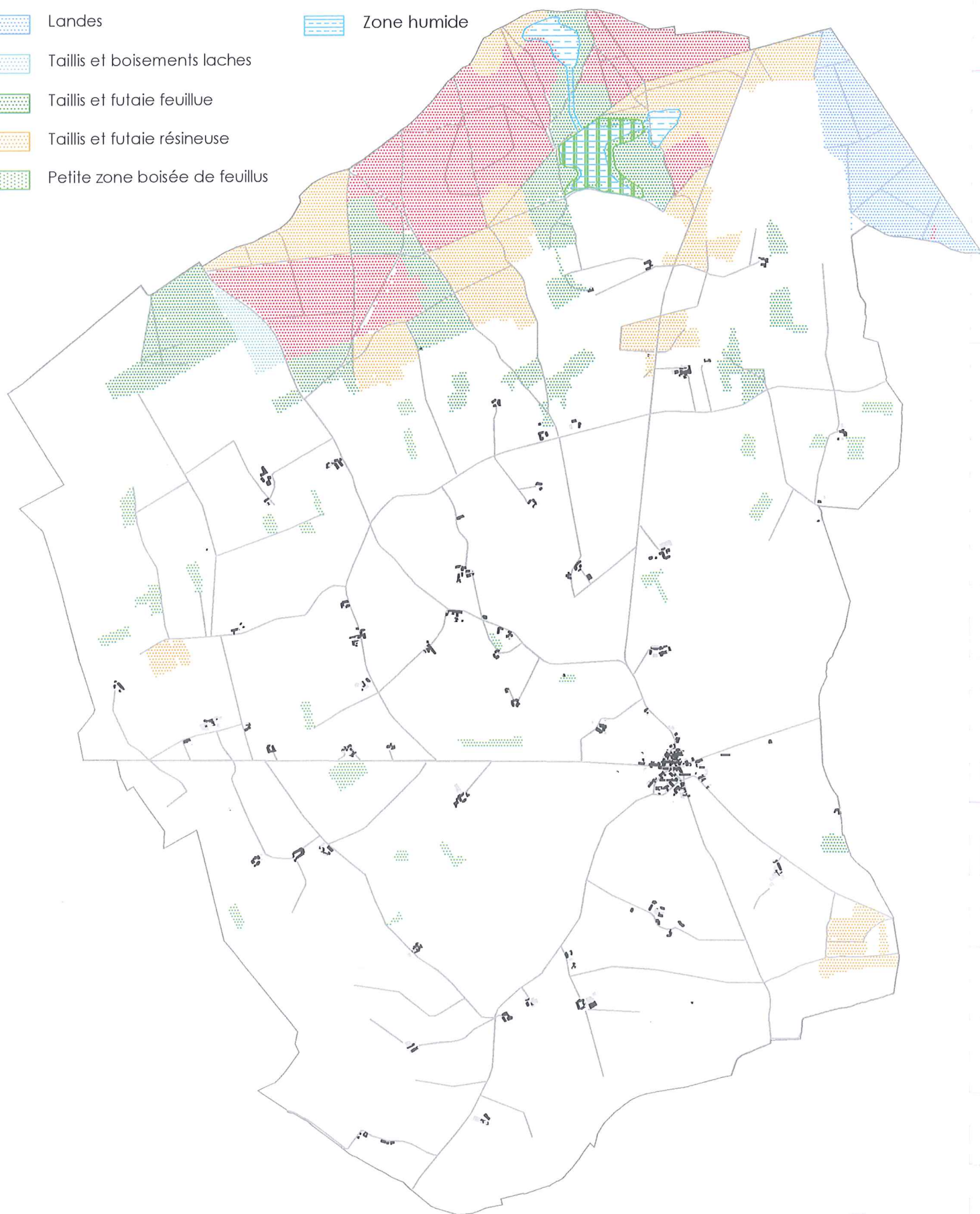


Zones boisées:

Inventaires scientifiques

- Futaie de résineux
- Landes
- Taillis et boisements laches
- Taillis et futaie feuillue
- Taillis et futaie résineuse
- Petite zone boisée de feuillus

- ZNIEFF de type 1
- Zone humide



500 m

Biodiversité

Dans l'ensemble, la Boutonnière de Ligueil est un territoire de biodiversité moyenne. Selon le DGEAF d'Indre-et-Loire, seules quelques parties de prairie dans les fonds de vallée peuvent abriter une faune et une flore intéressante.

(DGEAF : Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier.)

La généralisation des grandes cultures et l'organisation foncière qui en résulte ont participé à l'appauvrissement de la biodiversité, notamment par la suppression des haies qui jouaient un rôle de corridor entre les bois aujourd'hui isolés.

Un espace patrimonial intéressant est malgré tout identifié au nord de la commune sur l'Etang des Bois et ses abords. D'une part, une ZNIEFF* de type I couvre cet étang et d'autre part une zone humide* inclue aussi cet étang, le Vieil Etang et le cours d'eau qui les lie.

*ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Les types I sont des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.

*Zone humide : Se dit d'un territoire où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure, ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres. Au sens juridique, la loi sur l'eau les définit comme "les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année".

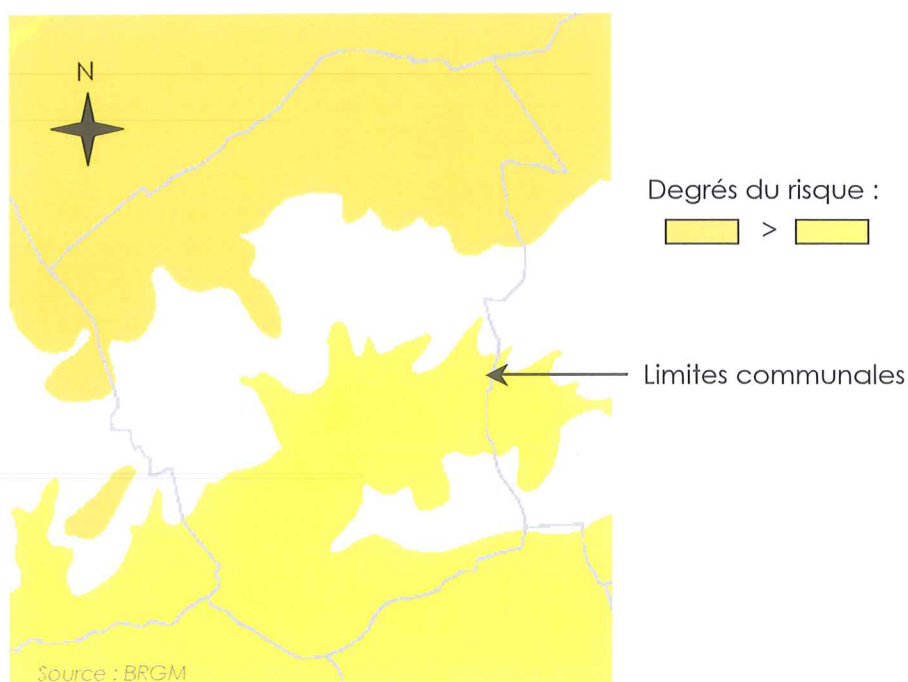

Le Maire
Jean-Maurice ...

Risques et contraintes

Les risques d'incendie sont peu nombreux cependant il existe des zones à risque pour les bois où les résineux occupent des surfaces importantes.

Sur le territoire des gâtines de Loches et de la Boutonnière de Ligueil des risques sont dus au retrait et au gonflement des argiles qui sont présents sur la moitié des communes avec une fréquence moyenne d'un état de catastrophe naturelle tous les deux ans.

Carte des zones à risque dû au retrait et gonflement d'argile.



Parmi l'ensemble des exploitations agricoles de la commune, trois sont classées installations soumises à déclaration : la Galanderie et la Boursauderie qui pratiquent l'élevage bovin et le Ménils pour son élevage porcin.

Le Maire
Jean Maurice GRANDJEAN

Concernant les **servitudes d'utilité publique**, elles sont au nombre de deux sur la commune. Une servitude de type E I concerne le passage d'une Canalisations de gaz.

L'autre de type AC1 porte sur les trois monuments historiques : le Château du Verger, l'Eglise Saint Pierre-es-Liens et le Manoir de la Roche de Gennes.

Il n'y a pas de servitude de type AS1 permettant de protéger les captages d'alimentation en eau potable par la délimitation de périmètre de protection.

La servitude de type INT1 concernant les cimetières ne s'applique pas.

2. Etat des lieux urbain et paysager

Histoire et patrimoine architectural

L'église Saint-Pierre-Es-Lien



Le Manoir de la Roche de Gennes



La commune compte trois monuments historiques:

Le Château du Verger : les façades et les toitures sont inscrites par l'arrêté du 9 novembre 1977.

L'Eglise Saint Pierre-Es-Liens est inscrite par arrêté du 17 septembre 1973.

Le Manoir de la Roche de Gennes : les façades et toitures sont inscrites par arrêté du 22 décembre 1981.

Ce classement permet de protéger les constructions historiques. Un Rayon de protection de 500 m s'établit autour de chaque bâtiment et nécessite l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet architectural à l'intérieur de ce périmètre.



Le Château du Verger

Le Maire
Jean Maurice GRANDON MP



Lecture du Paysage

Le sud du territoire communal, correspond à l'unité paysagère de la Bouttonnière de Ligueil. Il est caractérisé par un relief marqué, avec des vallonements nerveux bien dessinés et soulignés par les lignes des champs.

Les plateaux sont cultivés en de larges parcelles ouvertes. Au nord, la ponctuation de forêt et de bois d'importance variable nivelle visuellement le relief.

Les vues sont très dégagées sur les étendues cultivées.

Les voies de dessertes principales (liaisons entre villages qui coupent les vallonements) lorsqu'elles sont sinueuses, engendrent un dynamisme paysager fort grâce à un changement perpétuel des angles de vues. Quant aux voies secondaires qui relient les fermes et hameaux, elles empruntent parfois des lignes de crêtes et offrent ainsi des vues panoramiques ouvertes et dégagées.

Le dynamisme visuel créé par le tracé des routes et la variation du relief est renforcé par les relais visuels qui ponctuent et animent le paysage :

- L'habitat rural composé de fermes et hameaux sur les hauteurs
- Les arbres isolés dans les champs, le long des routes ou auprès des fermes.
- Les bosquets ou petits bois sur le haut des vallonements qui engendrent ponctuellement un paysage fermé sans aucune vue lointaine.
- Le bourg et l'habitat ponctuel du fond de vallée : un moulin.

D'autres part, quelques points discordants marquent certaines vues comme les silos à l'entrée est du bourg.

Vou se situe à la limite progressive de l'unité paysagère de la Bouttonnière de Ligueil. Une partie du territoire correspond donc à une zone de transition large dans laquelle la structure du paysage s'estompe progressivement avec une densification des masses boisées et un adoucissement du relief.



Lecture du paysage: un panorama



Dynamique donnée par de nombreux relais visuels : château, fermes, bois, arbres isolés

Habitat rural très dispersé, constitué de grosses fermes en U

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



Cours d'eau, accompagné ponctuellement par une végétation qui dessine des « bandes vertes » dont le cours décrit quelques ondulations.

Paysage de larges ondulations soulignées par les lignes des champs, les patchworks de couleurs, les routes, les formations boisées...

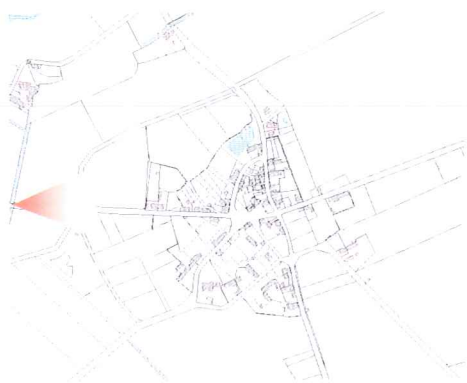
Perception du bourg

Comme les villages du pays de Ligueil, le bourg de Vou s'organise en structure urbaine regroupée autour de l'église dominante.

Les murs sont généralement en moellons calcaires enduits. L'enchevêtrement des toits, les délaissés enherbés, l'absence d'alignement de façades créent une ambiance de village charmant. La topographie prononcée au cœur du bourg accentue sa configuration particulière en offrant des points de vues variés.

Les entrées sont des interfaces intéressantes entre l'espace bâti et naturel. La lecture de chaque entrée permet une première approche paysagère du bourg.

Entrée Ouest :



Longue approche du bourg grâce au léger relief et à la linéarité de la voie.



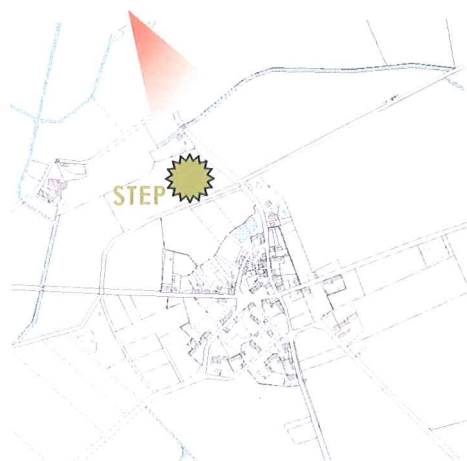
Une limite naturelle et végétale à valoriser.



Le Maire
Jean Maurice GRANDCHAMP



Entrée Nord :



Le Château du verger



La Station d'épuration (STEP)
bien intégrée dans le paysage



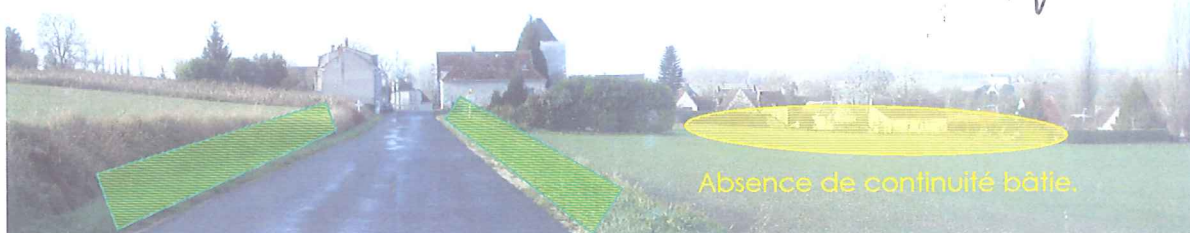
Entrée Est :



Découverte du Bourg après le cimetière.



Le Maire
Jean Maurice GRANDCHA



Absence de continuité bâtie.

Entrée à mettre en valeur entre le cimetière et les premiers bâtiments.

Entrée Sud-Est :



Entrée qui domine le bourg



Visibilité à conserver si possible.



Entrée Sud :



Découverte du bourg
après le passage du point haut.

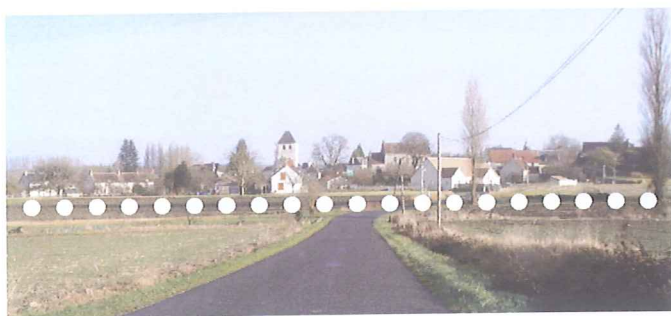


Aperçu du bourg grâce au dénivelé.

Entrée Sud Ouest :



Le secteur situé au sud du bourg présente un potentiel de développement intéressant. Au début de la rue Jouanneau, un seul côté est construit alors qu'elle est desservie par tous les réseaux (l'eau usée, l'eau potable, l'électricité.) Visuellement, l'implantation de nouvelles constructions dans ce secteur ne devrait pas poser de problème, elles pourront s'intégrer facilement dans la continuité bâti du bourg.



Une limite naturelle et végétale est à préserver et à valoriser.



Le Maire
Jean Maurice GRANDCHAMP



Cheminement donnant un aperçu global du bourg.



Le Maire
Jean Maurice GRANDCHAMP



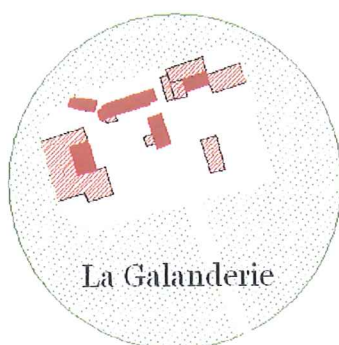
Les Boufaudières



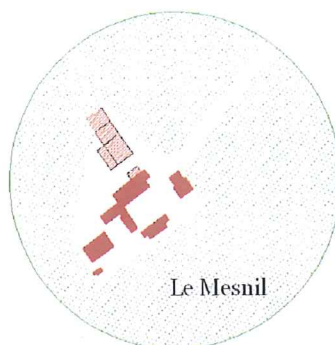
Les Roussais



Les Vallées



La Galanderie



Le Mesnil



Le Village du Bois



Crossay, La Perrière, et au premier plan le Moulin de la Roche

Architecture et typologie du bâti

La maison traditionnelle (typique du département d'Indre-et-Loire) est une habitation basse comportant un rez-de-chaussée et un comble. Son volume est bas, allongé et de petite taille. Sa toiture est toujours (sauf exception) à deux pans. Les ouvertures sont généralement regroupées sur la façade principale. L'accès au comble se faisait par des lucarnes ouvertes sur la façade principale. Elles sont un des seuls éléments en saillie du volume de l'habitation. Donnant du caractère à la façade principale, elles sont toujours situées dans le plan d'un mur gouttereau.

L'habitat rural se présente sous forme de grosses fermes parfois regroupées en hameaux. Influencé par deux entités paysagères proches mais distinctes, on retrouve une diversité de particularités architecturales similaires aux Gâtines du sud et à la Boutonnière de Ligueil.

Les bâtiments (1 maison – 2 granges) forment souvent un « U éclaté » dessinant une cour très ouverte accompagnée d'arbres en bosquet ou isolés.

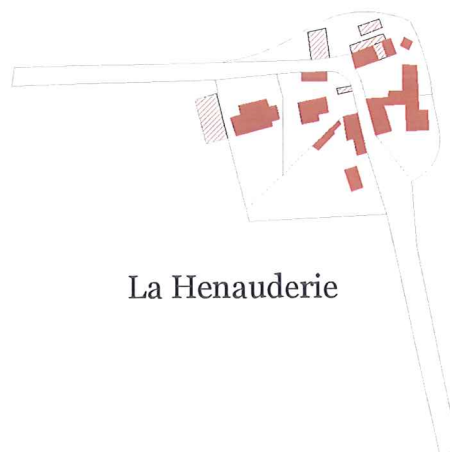


Le U que dessine l'implantation des bâtiments est parfois fermée par un mur qui délimite une cour et l'entrée est soulignée par des piles quelquefois décorées. Dans ces cas, la maison est souvent importante (volume haut, toit à 4 pans).



Typique des maisons traditionnelles de la Gâtine du Sud Touraine : on rencontre des maisons et des bâtiments avec des gerbières et des toits à 4 pans.





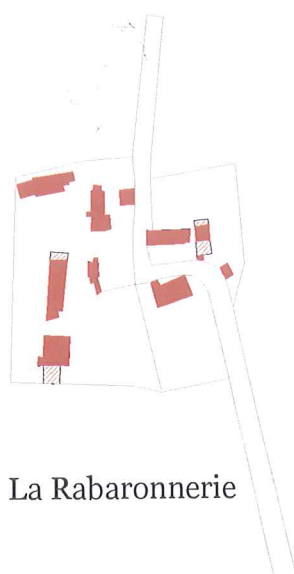
La Henauderie



La Heunauderie



La Rabaronnerie

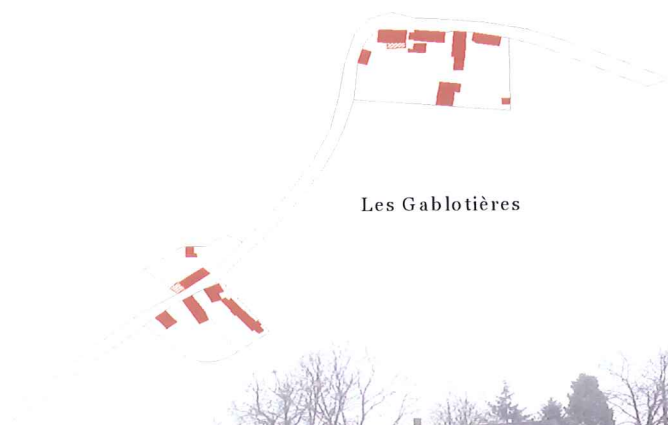


La Rabaronnerie

Les hameaux :

Ce qui conditionne l'implantation du bâti :

- L'ensoleillement conduit l'organisation et l'implantation du bâti.
- Lorsqu'une cour en U est traversée par une route : des bâtiments sont parallèles à la voie et d'autres se trouvent perpendiculaires, leur pignon donne ainsi sur la rue.

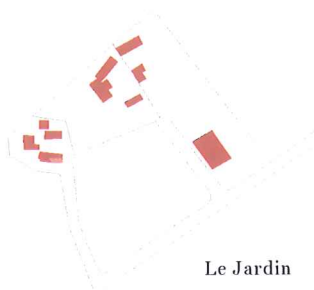


Les Gablotières

Certains bâtiments sont implantés en alignement sur la voie et créent une cour protégée des regards extérieurs.



Les Gablotières



Le Jardin



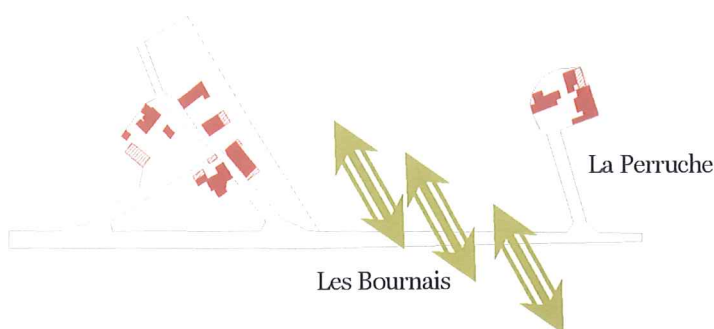
Les dents creuses dans certains hameaux montrent une discontinuité bâtie.

Quelques hameaux pourraient être développés et densifiés tout en conservant leur caractère actuel.



Le Prieuré

Le Petit Prieuré



La Perruche

Les Bournais

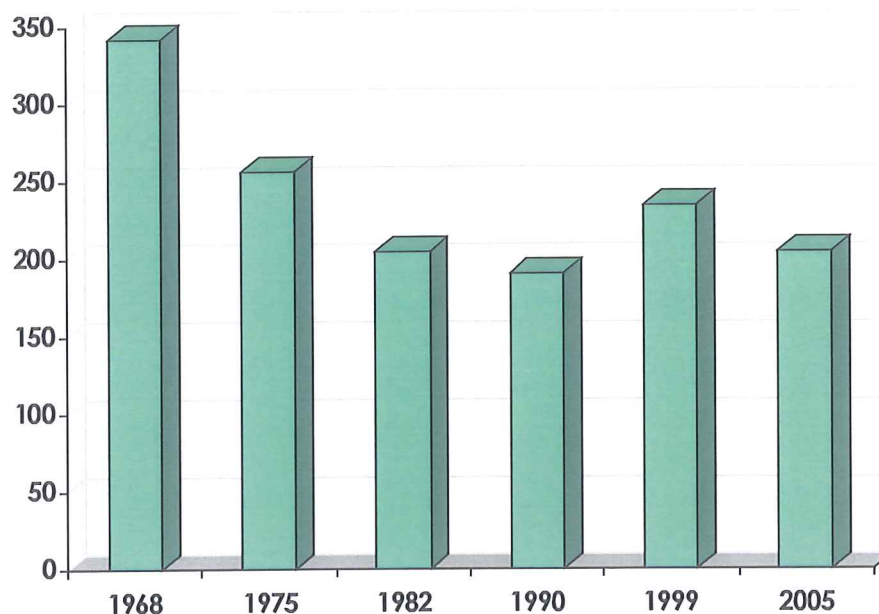
Ne pas relier des entités distinctes permet de conserver leur caractère et de laisser des espaces ouverts.

De plus l'alignement sur la voie n'a pas d'intérêt particulier dans un contexte naturel tel que celui d'un hameau.

III. Evolution économique et démographique

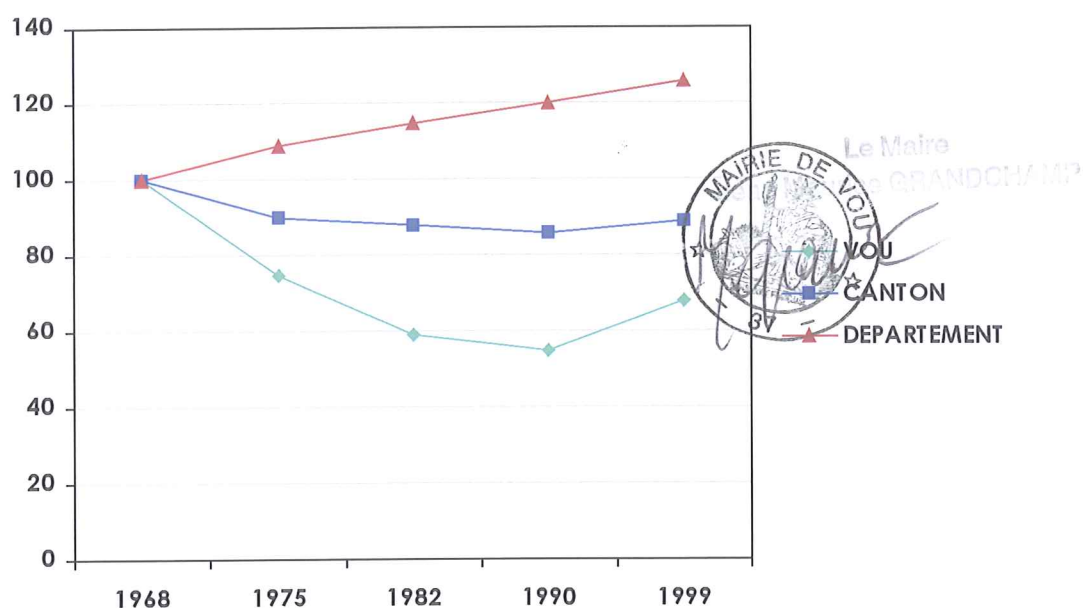
1. Analyse démographique

Evolution de la population de VOU depuis 1968.

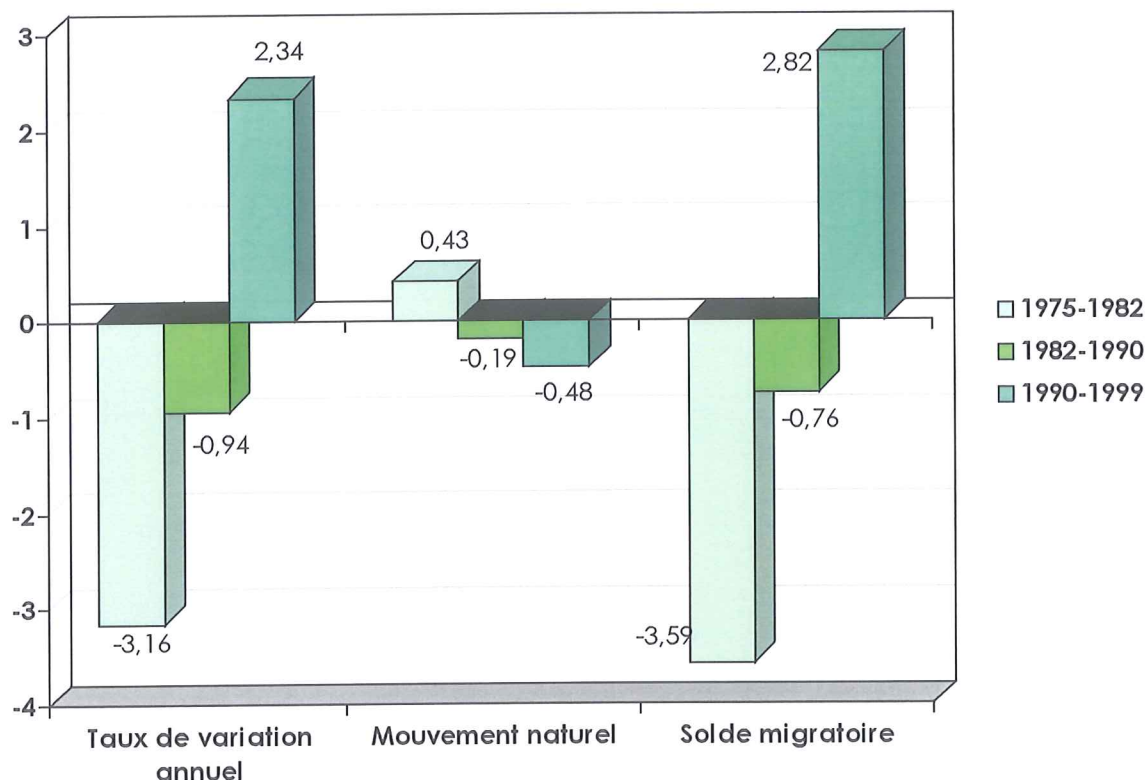


Depuis 1968 et jusque dans les années 1980, l'effectif de la population n'a fait que diminuer, suivant ainsi la tendance générale de l'exode rural survenu après la seconde guerre mondiale. Depuis 1982, le nombre d'habitants fluctue autour de 200. Depuis 1999, il a nettement diminué.

Evolution démographique comparée(en pourcentage).



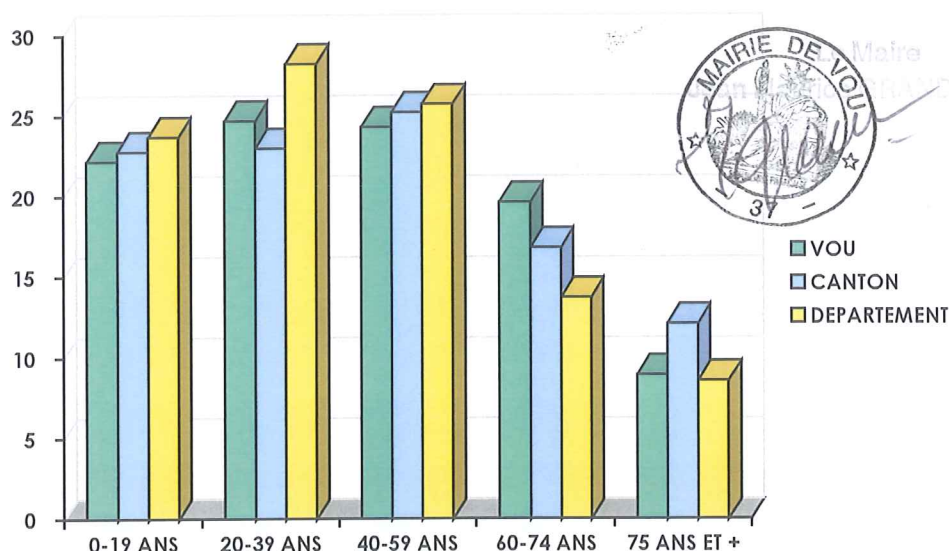
Taux de variation annuel de la population.



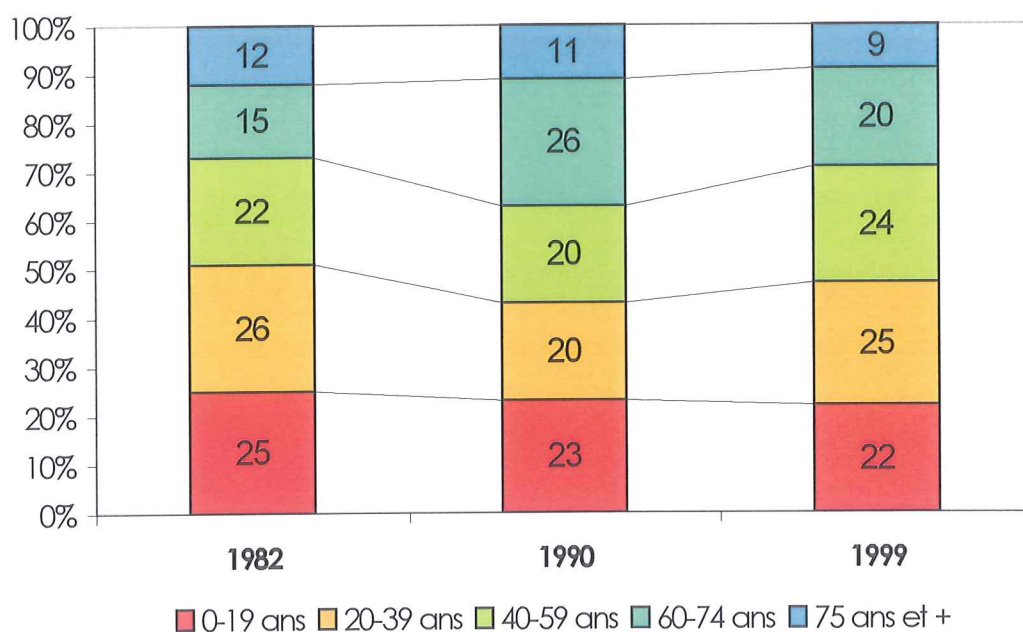
L'évolution démographique est fonction du mouvement naturel (différence entre les naissances et les décès) et du solde migratoire (différence entre la variation de la population et le mouvement naturel, donc l'arrivée ou le départ de nouveaux habitants).

Le mouvement naturel fluctue peu et n'influence pas beaucoup le taux de variation annuel. C'est donc le solde migratoire qui agit sur l'évolution démographique. Négatif jusque dans les années 1980, il a fortement remonté entre 1990 et 1999.

Structure par âge de la population en 1999.



Composition par tranche d'âge de la population à Vou.



Prévisions

Pour les années à venir, la commune cherche à retrouver un dynamisme démographique perdu depuis les années 1990 notamment.

Dans un premier temps, la commune peut se fixer d'atteindre 250 habitants, chiffre qu'elle a connu en 1975.

Sur une période de 10 ans, l'objectif serait donc d'accueillir **50 nouveaux habitants** soit une moyenne de **5 habitants par an**.



Jean-François GRANDCHAMP
Maire

2. Evolution du parc de logement

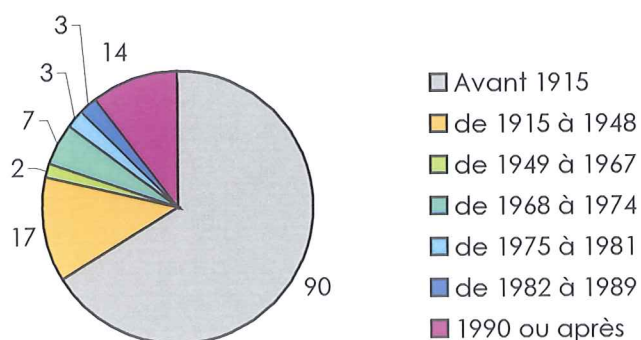
Dans l'ensemble, le parc de logement a progressivement augmenté depuis 1968 malgré la légère baisse de 1982.

Les résidences secondaires ont vu leur nombre augmenter au détriment de celui des résidences principales. Quant au nombre de logements vacants, il reste relativement stable ce qui prouve un marché tendu de l'immobilier sur la commune.

Evolution du nombre de logements					
	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	123	125	118	125	136
Résidences principales	101	86	78	74	93
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,4	3,0	2,6	2,6	2,5
Résidences secondaires	11	22	28	36	32
Logements vacants	11	17	12	15	11

INSEE 1999

Epoque d'achèvement de la construction



Le parc communal est relativement ancien puisque presque 66% a été construit avant 1915.

Un regain de construction s'est produit entre les années 20's et 50's, et depuis 1990 seules quelques maisons se sont à nouveau construites.

La commune est dotée d'un parc de logement ancien au potentiel de réhabilitation encore fort, malgré les améliorations déjà apportées.

D'après les sources communales, peu de maisons sont à vendre. Bien que quelques unes soient à l'abandon, les propriétaires n'ont pas l'intention de les céder.



Selon la Mairie, il manque du foncier disponible à la construction. Un certain nombre de propriétaires ne souhaitent pas vendre de terrain et la commune n'a pas de terrain constructible.

Les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires. Quant aux locataires, ils représentent à peine 13% en 1999 et sont en forte baisse. Pourtant il est important de maintenir une certaine proportion de ce type de logements qui permet souvent l'installation de ménages en début de parcours résidentiel.

Parmi les logements loués, 1 logement social seulement est recensé.

Aucune offre de logements spécifiques et de structures d'hébergement adaptées permettant de répondre aux besoins des ménages en difficultés n'est présente sur la commune.

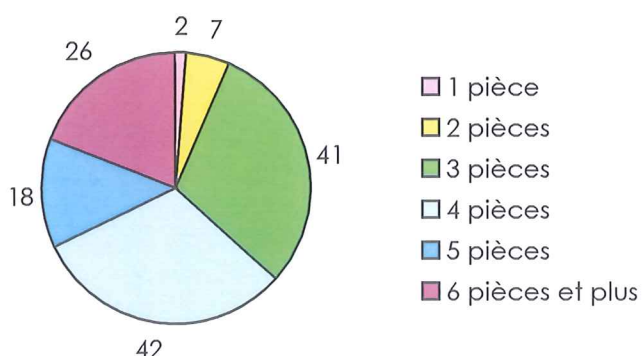
Résidences principales selon le statut d'occupation

Résidences principales selon le statut d'occupation				
	Logements			Répartition de la population
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	Pourcentage		
Ensemble	93	100%	25,70%	234
Propriétaires	73	78,50%	32,70%	187
Locataires	12	12,90%	-20,00%	30
dont :				
Logement non HLM	10	10,80%	-33,30%	26
Logement HLM	1	1,10%	...	3
Meublé, chambre d'hôtel	1	1,10%	...	1
Logés gratuitement	8	8,60%	100%	17

36 % des habitations ont moins de 4 pièces. Etant donné que la taille des ménages diminue sans cesse (tendance nationale), ce type de logement est relativement bien adapté à la demande.

Cependant, dans les communes rurales, c'est souvent une maison de 4 pièces ou plus qui est recherchée et c'est effectivement le type de maisons que l'on trouve en majorité sur Vou.

Nombre de pièces par logement



Pour établir au mieux les prévisions en terme de logement, il faut non seulement connaître l'offre et donc le parc de logement existant mais aussi la demande.

Un Programme Local de l'Habitat a été réalisé à l'échelle de la Communauté de Communes du Grand Ligueillois, il tente de révéler la demande actuelle sur le territoire.

Pour le parc privé :

Selon les professionnels de l'immobilier et les élus rencontrés, la demande en logement s'accroît sur une majorité de communes du territoire, en locatif et en accession. Plusieurs constats sont faits :

- A Vou, quelques demandes de terrains à bâtir émanent de ménages non locaux.
- Installation de ménages ayant des enfants.
- Beaucoup d'amélioration de l'existant, les reventes sont rapides.
- Les résidences secondaires restent relativement nombreuses (6 citoyens anglais). L'accroissement des prix de l'existant devient trop élevé pour les ménages qui veulent revenir dans la commune et c'est parfois impossible pour les jeunes de la commune de rester.

La demande sur la CCGL qui concerne aussi Vou émane de :

- Jeunes ménages sans enfants qui favorisent l'absence de voisinage.
- Ménages âgés de 25-30 ans, ayant de jeunes enfants, pour qui la dimension scolaire fait partie des critères de choix. Ils cherchent des terrains à bâtir dans les communes.
- Ménages venant de l'agglomération tourangelle qui favorise la qualité de vie et trouvent ici des prix moins élevés pour réaliser leurs projets d'accession.
- Retraités ou futurs retraités, de l'agriculture notamment, ou Parisiens, qui s'installent près du centre ville de Ligueil pour bénéficier de la proximité des commerces et services. Ils souhaitent des logements de plain pied avec jardin et ou petite cour en locatif ou accession.
- Citoyens anglais, aisés financièrement. Ils acquièrent le plus souvent des demeures de caractère, réalisent des travaux de restauration de qualité et occupent les logements le plus souvent en résidence secondaire, qu'ils transforment parfois en résidence principale au moment de la retraite.

Les produits demandés à l'échelle de la communauté de Communes du Grand Ligueillois et qui concernent Vou sont :

- Des fermettes à restaurer. Il y en a de moins en moins à bas prix. Celles qui se revendent ont déjà fait l'objet d'une restauration et sont mises en vente à des prix relativement élevés. Les fermettes sont également demandées pour la location. A Vou quelques fermes pourraient être restaurées mais ne sont pas mises sur le marché.
- Des produits compris entre 70 000 et 100 000 Euros.
- Des terrains à bâtir.
- Du locatif plus fréquemment à Ligueil que dans les petites communes comme Vou où c'est plutôt l'ancien en accession qui est recherché.



Dans les petites communes comme Vou, les prix des terrains à bâtir est compris entre 3 et 5,5 Euros le m².

3. Dynamisme social et économique

Activités et Equipements

La commune n'a pas de réserve foncière mais seulement quelques bâtiments communaux : la Mairie, la Salle communale, le Presbytère et l'école.

Recensement des équipements, entreprises et groupes associatifs de la commune :

- o **Mairie**, Place Saint Pierre Es Lien, ouverte 3 demi-journées par semaine.
- o **Eglise** Saint Pierre-Es-Liens
- o **Ecole Publique** (8,rue de l'école) qui compte 22 élèves pour l'année scolaire 2007-2008. Elle fait partie d'un groupement pédagogique avec Esves-le-Moutier, Ciran, Varennes et Mouzay.
- o **Bibliothèque** de Relais : ouverte 2 demi-journées par semaine, située dans l'Ancien presbytère.
- o 2 **salles communales** dont une dans le Presbytère pour les personnes âgées.
- o Un **café restaurant** : "Chez Mireille" (5 rue Pré Vert).
- o Une **Chambre d'Hôtes** : à La Métairie du Bois.
- o 1 **Boulangerie** Biologique qui fabrique mais ne commercialise pas ou exceptionnellement sur la Commune.
- o 2 **Artisans** :
 - Entreprise de plâtrerie à La Petite Loge comptant 2 salariés
 - Entreprise de travaux d'installation électrique au 10, rue de la Jouannée
- o **Associations** : le Comité des Fêtes, l'Amical des Jeunes, Vivre à Vou.

Répartition des habitants selon leur secteur d'activité

	1999	1990	1982
Agriculteurs	20	28	56
Artisans, commerçants	8	0	16
Cadre, professions intellectuelles	8	0	0
Professions intermédiaires	20	0	8
Employés	32	12	24
Ouvriers	16	28	8
Retraités	68	72	56
Autres inactifs	68	56	60
Total	240	196	228

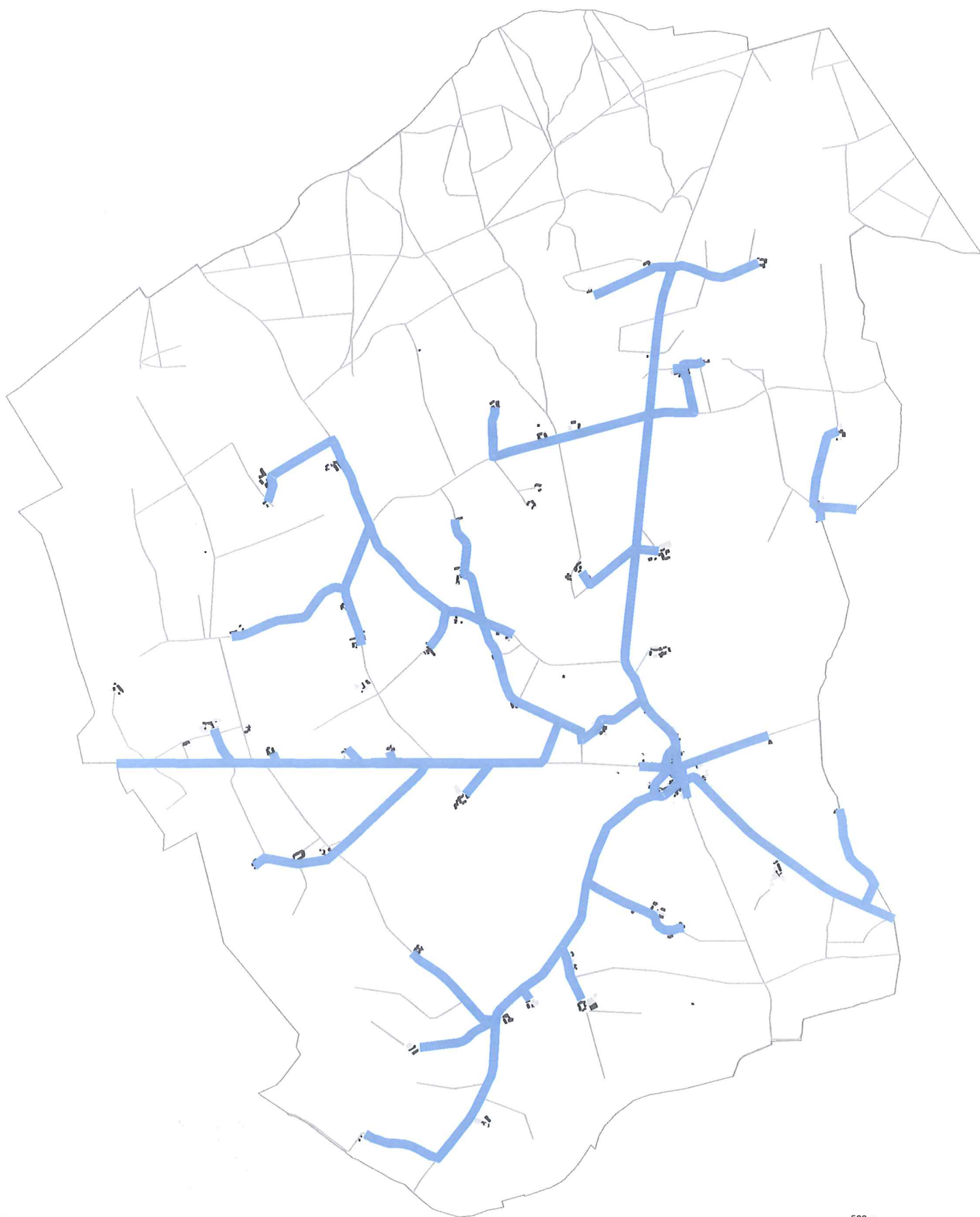
Surface des locaux commencés	
> Bâtiments à vocation agricole uniquement	
1990-1995	946 m²
1996-2000	896 m²
2001-2005	719 m²

Le nombre d'artisans, commerçants et agriculteurs a diminué depuis 1980. Cependant l'activité agricole n'a pas réellement baissé sur la commune. De nouveaux locaux à vocation agricole sont sans cesse construits.



Le Maire
Nicolas GRANDCHAMP

RESEAU D'EAU POTABLE



500 m

Dans le parc locatif social :

D'après le PLH de la CCGL, le nombre de demandeurs pour du locatif social a augmenté de 17% entre 2003 et 2004. Cette nouvelle demande émanait d'habitants du territoire et des communes proches souvent jeunes. Avec 36% qui ont entre 20 et 29 ans et 33% entre 30 et 39 ans.

Concernant les loyers, le niveau moyen pratiqué est compris entre 430 et 530 Euros mensuels sur la CCGL.

Prévisions

Pour prévoir l'évolution du parc de logement, il convient de s'appuyer sur les objectifs démographiques du territoire.

La commune s'est fixée une croissance de 5 nouveaux habitants par an. En considérant que le taux moyen d'occupation est de 2,5 habitants par résidence principale, on peut envisager une croissance de **2 logements par an** pour les 10 ans à venir.

Le PLH quant à lui prévoit le scénario d'évolution suivant :

Pour 2012 sur la CCGL :

- o 800 habitants en plus sur la CCGL hors Ligueil entre 2004 et 2012 soit 100 habitants par an
- o Taille des ménages à 2.45
- o Taux de 8,5% pour le locatif social
- o Stabilité du nombre de logements vacants

PREVISIONS PLH	Nombre de logement		Foncier Disponible	
	Entre 2006-2012	Par an	Entre 2006-2012	Par an
Total CCGL	402	67	35 ha	5,8 ha
Ligueil	109	18	7,7 ha	1,3 ha
Autres communes	293	49	27,2 ha	4,5 ha

Pour Vou :

Le PLH prévoyait en 2006, la construction de 12 logements à Vou d'ici 2012 soit une moyenne de **2 logements par an**. (représentant 4% des logements à créer sur les communes de la CCGL hors Ligueil)

Concernant le parc locatif social, le PLH explique qu'il est assez bien développé sur l'ensemble de la CCGL. Cependant, il propose de l'accroître légèrement pour des jeunes, des personnes âgées et pour maintenir l'arrivée de nouveaux ménages. Il précise bien évidemment que les logements locatifs sociaux devront surtout être développés sur Ligueil où sont présents de nombreux commerces et services. Pour les autres communes de la CCGL, dont fait partie Vou, il n'est pas envisagé de renforcer massivement le taux de logements sociaux (+ 0,4 points).

Quant au type d'habitat, le PLH préconise l'individuel dense, pour une consommation foncière modérée comme c'est le cas à Vou.



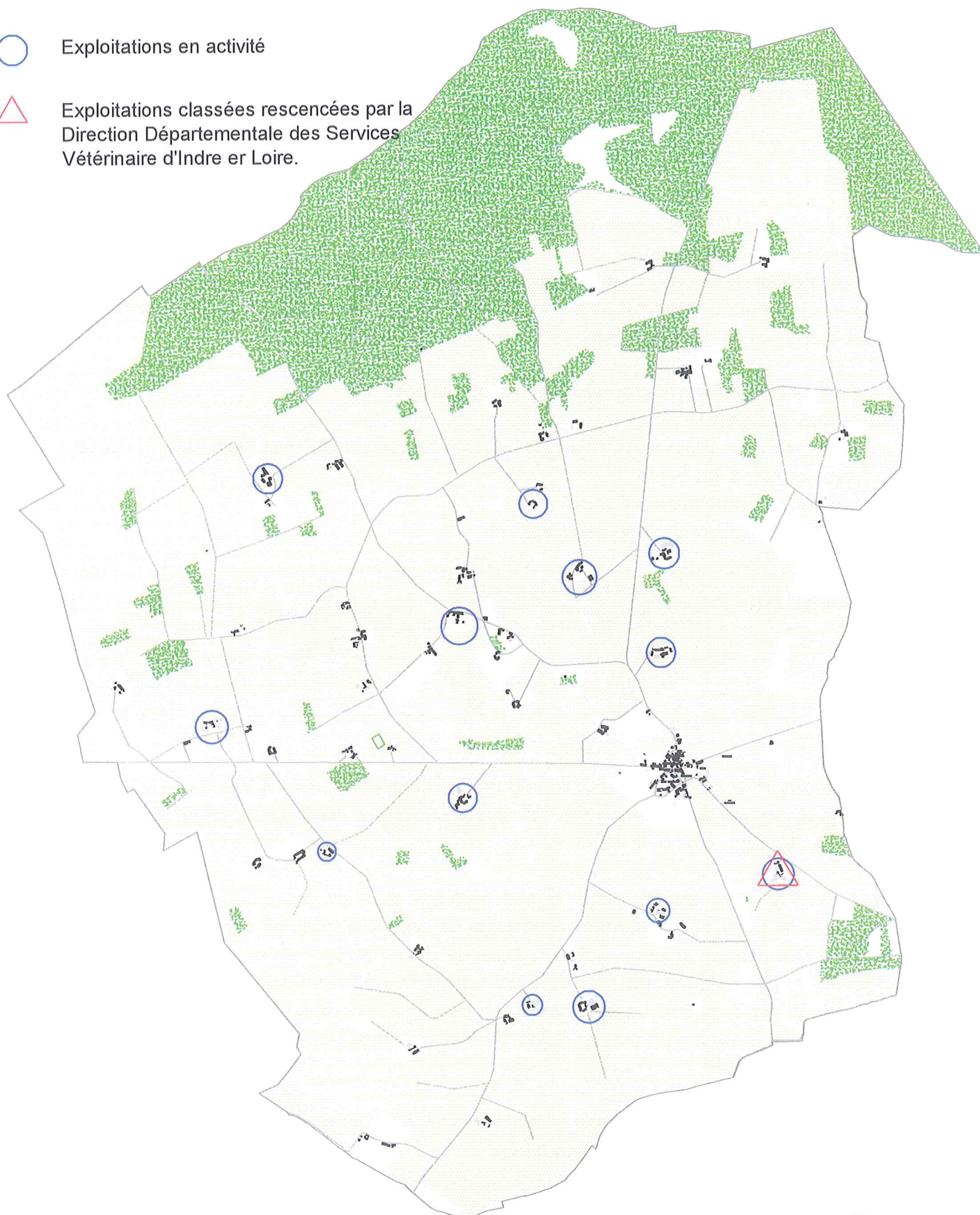
EXPLOITATIONS AGRICOLES



Exploitations en activité



Exploitations classées rescencées par la
Direction Départementale des Services
Vétérinaire d'Indre et Loire.



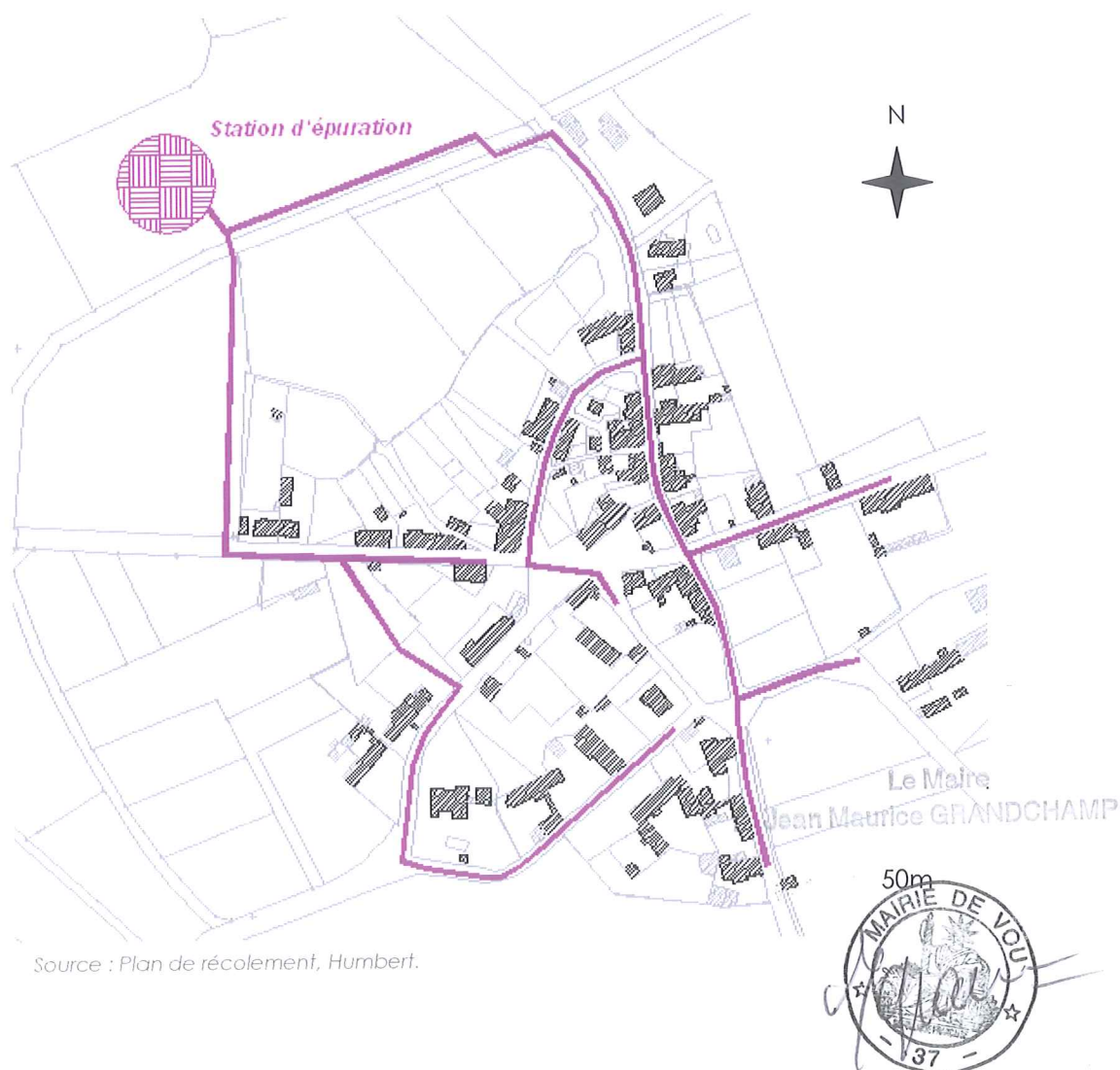
500 m

Traitement des déchets et réseaux divers

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont gérés par le SMICTOM du Sud-Lochois. La commune est dotée d'un réseau d'eau potable géré par le SIAEP de Ligueil.

Concernant le réseau d'eaux usées, la commune est dotée d'une station d'épuration depuis 2004. Elle permet de collecter et traiter les eaux usées produites par les habitants du bourg. Elle est actuellement utilisée à 1/3 de sa capacité qui est de 150 équivalent/habitant.

Collecte et traitement des eaux usées : organisation du réseau.



Prévisions

La commune devra dans la mesure du possible garder son dynamisme et le développer, il constitue un atout attractif pour de nouveaux habitants.

Par conséquent maintenir l'école est une des priorités, elle est source de dynamisme et moteur démographique.

La station d'épuration de la commune est actuellement utilisée à 1/3 de sa capacité qui est de 150 équivalent/habitant. Par conséquent, pour une augmentation à court ou moyen terme du nombre d'habitants du bourg, l'installation de collecte et de traitement actuelle sera suffisante.

IV. Définition des enjeux

Les objectifs et les principes pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées sont définis par les articles,

L110 du Code de l'urbanisme :

Modifié par Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 - art. 17 (V)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

L121-1 du Code de l'urbanisme :

Modifié par Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 - art. 3 (I)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° 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 et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine par la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

La commune doit pouvoir dans les années futures accueillir de nouveaux habitants. Pour ce faire, elle devra dégager du foncier constructible.

Pour mener à bien un projet de développement durable de la commune, il est nécessaire de pouvoir maîtriser l'urbanisation, tout en protégeant les milieux naturels, et mettre en valeur le patrimoine communal qu'il soit bâti ou paysager.

Les éléments suivant tentent de déterminer de façon générale les enjeux qui pourront être pris en compte pour pouvoir à terme délimiter raisonnablement des zones qui seront ouvertes à l'urbanisation.

1. Maîtrise de l'urbanisation

La commune de Vou est organisée autour de son bourg, cependant des fermes et hameaux sont répartis sur l'ensemble de son territoire. Actuellement le bourg compte environ un quart de la population communale. Pour développer de façon durable l'urbanisation sur la commune, il serait souhaitable de privilégier la densification et l'extension du bourg dans un premier temps. Par ailleurs, il serait intéressant de permettre aussi à certains hameaux de pouvoir accueillir de nouvelles habitations. L'ouverture de terrains à l'urbanisation devra se faire de façon mesurée tout en prenant en compte les enjeux communaux.

Privilégier la densification et le développement du bourg

Pour développer durablement le bourg, on cherchera à développer l'urbanisation de façon groupée autour de l'existant et dense si possible.

La priorité sera de combler les "dents creuses" ; espace non bâti entre deux maisons du bourg. Cela permettra de dégager du foncier constructible en évitant la consommation d'espace agricole et aussi l'extension des réseaux d'eau, d'électricité.

Dans un second temps, on pourra prévoir l'extension du bourg tout en sachant qu'un développement mesuré du bourg permettra de préserver son caractère et de privilégier les circulations douces (piétonnes, vélos).

Certains facteurs limitants de l'urbanisation devront être pris en compte. La topographie constitue un élément important du paysage de la commune, en offrant des vues intéressantes. Par exemple au sud est de la commune, une parcelle offre une vue étonnante sur le clocher qu'il serait bon de conserver.

Un talus dessine l'entrée sud-est, l'urbanisation de cette entrée produirait un décalage de niveau et donc un déséquilibre entre les maisons situées en bas du talus (existantes) et celles



qui pourraient être construites sur le haut du talus. Dans ce cas, il serait préférable de ne pas rendre constructible le haut du talus situé à l'entrée sud-est du bourg.

La commune fait l'objet d'aucune zone inondable officielle cependant la rivière qui passe à proximité du bourg, la Ligoire, sort de son lit lors de fortes précipitations. Il est donc important de tenir compte de ces données pour éviter de construire dans des zones à risque.

Au delà de ces quelques éléments, il serait nécessaire de s'interroger sur la valorisation et le développement de chacune des entrées de bourg. Elles sont très importantes d'un point de vue paysager puisqu'elles sont une véritable interface entre le territoire communal et le bourg.

Permettre la densification ou l'extension de certains hameaux

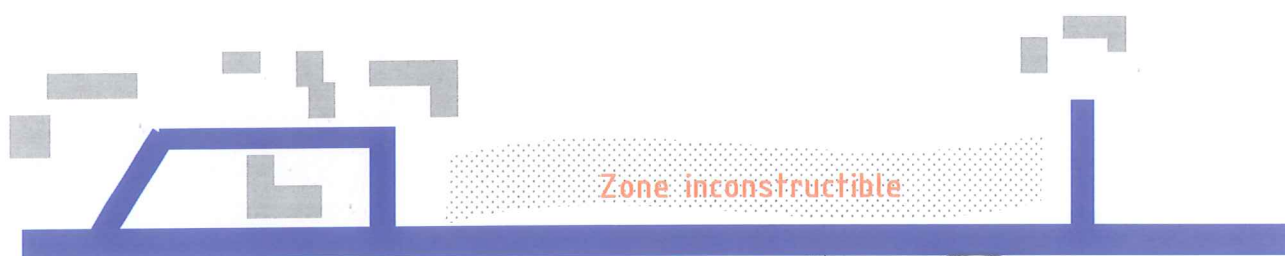
Les hameaux et fermes sont une cinquantaine sur la commune ; ils comptabilisent les trois quarts des habitants de VOU.

La configuration et la situation de certains hameaux permettraient d'envisager leur développement.

Cependant les abords d'aucune ferme ou habitation isolée sera rendue constructible notamment pour préserver leur intimité.

Concernant la constructibilité des hameaux, deux cas de figure pourront se présenter, soit les nouvelles habitations permettront de combler les dents creuses pour densifier un groupement de maisons, soit elles s'implanteront autour de l'existant.

Chaque cas sera à étudier précisément, par exemple on devra veiller à ne pas inciter l'alignement du bâti sur la voie pour laisser des espaces ouverts entre des entités très distinctes.



Ne pas rendre constructible une zone autour d'une ferme ou d'une habitation isolée.

Rendre un hameau constructible s'il est possible de le densifier.

Rendre un hameau constructible si sa configuration le permet.

Rendre un hameau constructible à condition que la zone devenue constructible ne puisse pas dénaturer un paysage intéressant à protéger.

2. Protection des milieux naturels

Maintenir le développement des activités agricoles

Au delà de sa fonction première de production alimentaire, l'agriculture joue un rôle important en terme de gestion de l'espace et d'entretien des paysages. Il est donc indispensable de soutenir les conditions de maintien voire de développement de l'activité agricole. Cette activité, notamment celle pratiquée à Vou, a besoin de terres agricoles de bonnes qualités. La consommation d'espace urbanisable sur les terres agricoles est donc à limiter.

Maintenir le développement des activités forestières

La commune est aussi couverte par la forêt. Le massif forestier au nord du territoire présente des potentialités biologiques importantes puisque certains espaces figurent à l'inventaire ZNIEFF et dans les zones humides répertoriées.

D'autre part ce massif est sujet à des risques d'incendie dus à la présence de résineux notamment. Même si ces risques sont faibles et pour les raisons qui ont été évoquées si dessus, il est important d'éviter de rendre constructible la forêt et ses lisières.

Eviter de rendre constructible une zone située sur une terre à haute ou bonne potentialité agricole (pour les grandes cultures).

Ne pas rendre constructible une zone située dans la forêt ou à proximité.

3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

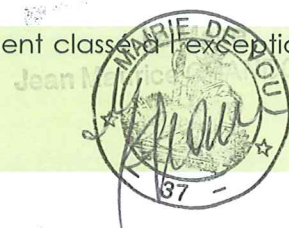
Sur la commune, 3 monuments sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Ces sites devront faire l'objet de mesures permettant de conserver leur qualité patrimoniale. Concernant le Château et le Manoir de la Roche de Gênes, ils seront protégés de toute construction nouvelle à proximité.

Pour l'église, située en plein cœur du bourg, il faudra attentivement examiner la qualité architecturale des projets qui seront établis à proximité.

Mis à part ces monuments historiques, la commune est dotée d'un patrimoine bâti intéressant, notamment certaines maisons de bourg ou des corps de ferme anciens et typiques. Il sera donc important de veiller à ne pas dénaturer certains hameaux ou secteurs du bourg.

Ne pas rendre constructible une zone à proximité d'un monument classé à l'exception de l'église.

Respecter l'organisation du bâti et sa typologie.



4. Limites techniques et économiques de l'urbanisation

Accueillir de nouveaux habitants sur un territoire a des conséquences techniques et économiques qu'il faut anticiper pour pouvoir les gérer au mieux.

Connaître les réseaux :

Traitement des eaux usées :

La capacité d'épuration des Eaux Usées devra être prise en compte.

La station d'épuration de la commune est actuellement utilisée à 1/3 de sa capacité qui est de 150 équivalent/habitant. Par conséquent, pour une augmentation à court ou moyen terme du nombre d'habitant du bourg, l'installation de collecte et de traitement actuelle sera suffisante.

Desserte en eau potable :

L'ensemble du bourg ainsi que la grande majorité des hameaux et fermes sont desservis par le réseau d'eau potable. Il faudra éviter de rendre constructible des zones non desservies pour ne pas devoir étendre les réseaux existants.

(Il en va de même pour le réseau électrique.)

Ne pas rendre constructible une zone non desservie par le réseau d'eau potable et d'électricité.

Dans le bourg et ses abords, ne pas rendre des zones constructibles qui nécessiteraient des extensions de réseau d'eaux usées trop importantes.

Tenir compte des Servitudes d'Utilité Publique :

Concernant le passage d'une canalisation de Gaz :

L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles entre autres impose dans des cercles centrés sur la canalisation, les contraintes suivantes :

Dans le cercle des premiers effets létaux (rayon 75 m) :

- pas d'ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie
- pas d'immeuble de grande hauteur.
- Pas d'installation nucléaire de base.

Maire
Jean Maurice GRANDCHAMP

Dans le cercle des effets létaux significatifs (rayon 50 m) :

- pas d'ERP de plus de 100 personnes.
- pas d'immeuble de grande hauteur.
- Pas d'installation nucléaire de base.



Dans le cercle des effets irréversibles (100 m) : pas de prescriptions particulières.

Pour une canalisation en catégorie A, GRTgaz indique qu'il émettra un avis défavorable à tout projet de construction ne respectant pas les contraintes suivantes :

- pas de logement à moins de 10 mètres de la canalisation.
- Densité inférieure à 8 personnes / ha, et occupation totale inférieure à 30 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs correspondant à la canalisation (rayon de 50m)

Concernant les **Exploitations agricoles**, une d'entre elles est déclarée installation classée sur la commune, il ne faudra pas autoriser la construction à proximité. Attention, même si elle n'est pas classée, une exploitation peut provoquer des nuisances et devenir classée un jour ou l'autre.

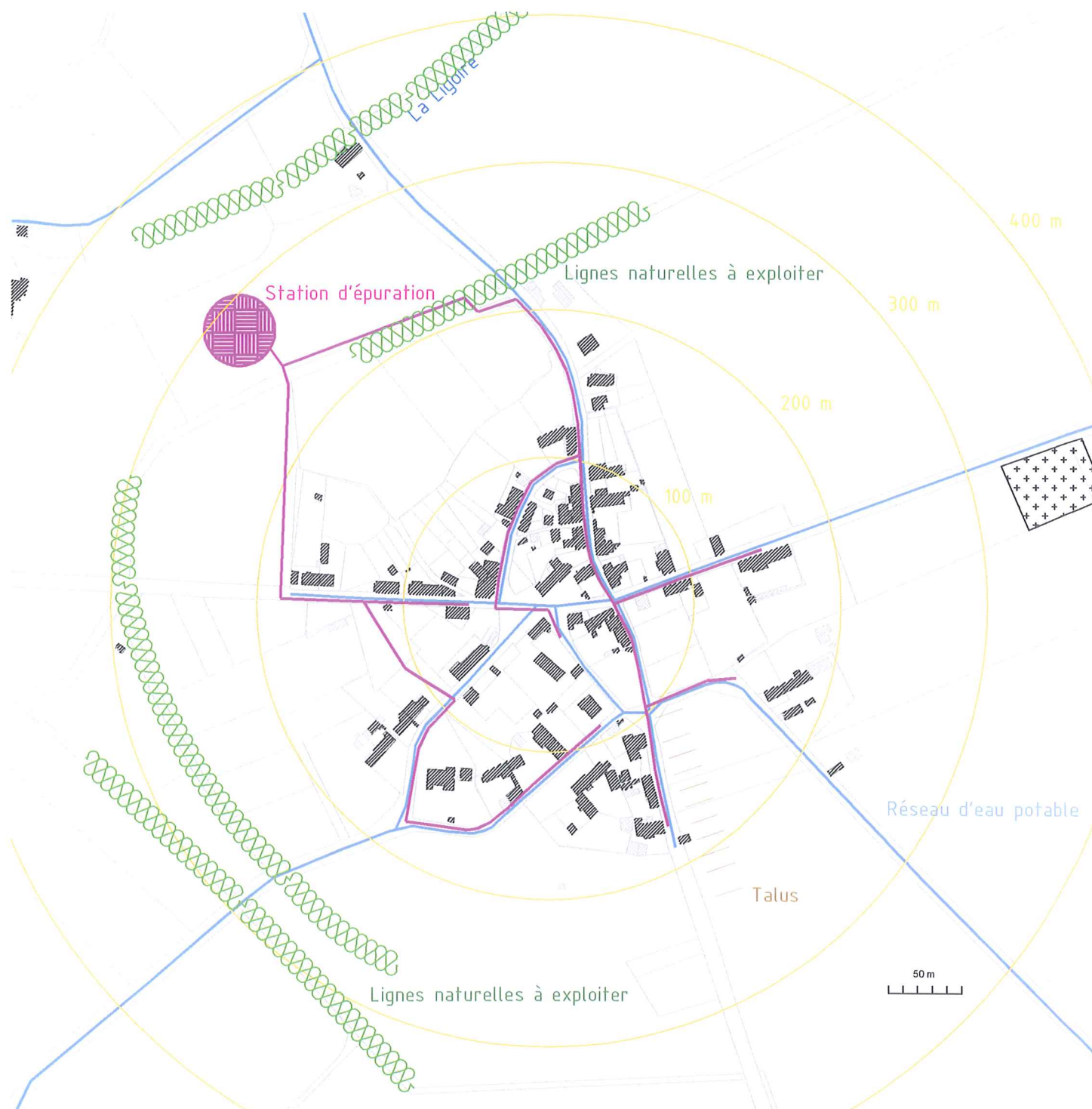
Ne pas rendre constructible une zone à proximité d'une exploitation agricole isolée.

Ne pas rendre constructible une zone à proximité d'une exploitation agricole classée.

Possibilité de rendre constructible une zone à proximité d'une exploitation agricole si celle-ci fait déjà partie d'un hameau et qu'elle n'est pas source de nuisances particulières.



LES ENJEUX



- * Valoriser et Aménager les entrées de bourg.
- * Éviter l'étalement urbain pour encourager les circulations douces (piétons, vélos).
(Les cercles concentriques représentent les distances depuis la place centrale du bourg.)
- * Protéger et mettre en valeur le patrimoine. Conserver les vues sur le clocher.
- * Éviter d'urbaniser au delà des réseaux existants.
- * Urbaniser le bourg de façon dense et groupée.
- * Ne pas s'étendre uniquement le long des voies.
- * Prendre en compte la topographie pour ne pas construire dans des endroits inappropriés.
- * Exploiter les limites naturelles du bourg.
- * Prendre en compte le passage de la Ligoire à proximité du bourg.

V. Justification et impact des choix retenus

Le choix de zonage a été guidé par un certain nombre d'éléments présentés ci-dessous mais 2 principes conducteurs sont à la base des réflexions qui ont été menées.

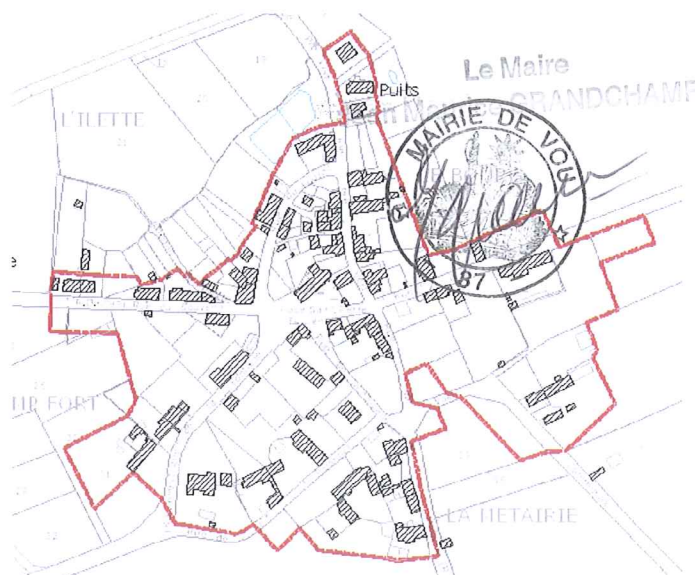
Premièrement, la commune souhaite privilégier le développement du bourg plutôt que celui des hameaux.

Deuxièmement, consciente de l'enjeu du zonage, la commune ne veut pas ouvrir à l'urbanisation une grande surface de terrain en une seule fois. Autoriser la construction sur de trop larges espaces risque de dénaturer la structure du bourg et ne permet pas de densifier l'urbanisation.

1. Zonage du bourg

Le principe de zonage choisi permet de conserver les limites actuelles du bourg tout en acceptant de prolonger l'urbanisation le long des voies existantes.

Ce zonage poursuit naturellement le développement du bourg. Sa structure urbaine en étoile est respectée et sa croissance est anticipée raisonnablement. Cette situation peut permettre à la commune d'accueillir une quinzaine de constructions sans perturber l'organisation générale du bourg. Cette capacité d'accueil correspond aux objectifs que s'est fixée la commune et répond aussi à ceux du PLH.

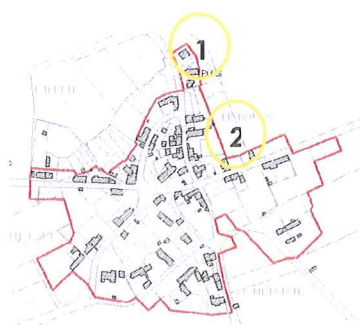


Ce choix de développement s'adapte aux réseaux existants et ne présente pas de coûts supplémentaires en terme de VRD (Voirie et Réseaux Divers).

La précision du zonage joue un rôle important. En effet, placer précisément la limite de la zone constructible permet de guider l'implantation du bâti.

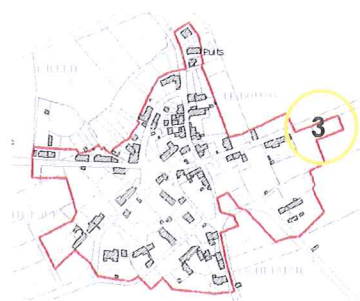
L'absence de règlement donne au zonage une grande valeur. Etant donné qu'aucune densité de construction peut être recommandée, la commune souhaite ouvrir progressivement les zones constructibles pour pouvoir gérer le mieux possible la consommation de l'espace bâti. Sur certains secteurs non construits, une bande de 15 ou 20 mètres peut être laissée entre la limite de zonage et la voie. Pour les parcelles déjà construites, placer la limite à quelques mètres derrière des bâtiments existants permet d'empêcher de construire en fond de parcelle une nouvelle habitation sans relation directe avec la rue.

Justification détaillée :

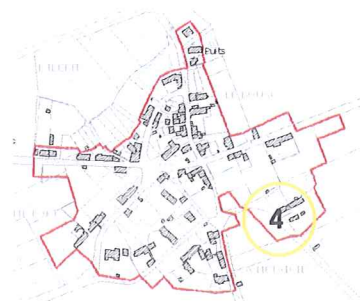


1- Au nord du bourg, la limite de zonage suit les constructions actuelles et ne s'étend pas au delà puisque ce secteur d'entrée de bourg est potentiellement inondable à cause du passage de la Ligoire à proximité.

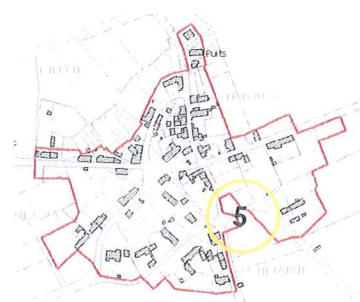
2- Entre la rue Pré vert et la rue des Ecoles, le zonage comprend simplement les habitations existantes et leurs jardins. Aucune possibilité de construction se fait sur les arrières car aucun réseau n'est pour l'instant prêt. Pour urbaniser ce secteur à plus long terme, il sera souhaitable de mener une réflexion globale d'aménagement afin de créer un agrandissement du bourg cohérent.



3- Au nord de la rue des Ecoles, le zonage se limite aux parcelles déjà bâties ou jardinées et ne vient pas s'étendre sur les grandes parcelles agricoles dans un souci de qualité esthétique d'entrée de bourg et de préservation de l'espace agricole. Au sud de la rue des Ecoles, la zone constructible s'étend le long de la voie vers le cimetière. Cette délimitation inclut une partie de parcelle communale afin que la commune puisse si elle le souhaite impulser la dynamique de construction.

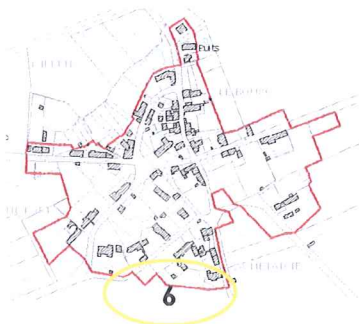


4- Au sud-est du bourg, une zone constructible est ouverte le long de la voie communale N°6. Cette bande est limitée à 18m de large pour que les nouvelles constructions s'implantent le long de cette voie en cohérence avec les bâtiments de la ferme situés en vis à vis. C'est aussi pour qu'aucune construction ne soit créée le long de la route départementale N°98, marquée par un talus important d'environ 3 mètres.



5- Ce secteur est le point le plus haut du bourg. Il permet de dégager des vues sur le clocher. Elle seront préservées en évitant la construction sur des parcelles hautes placées dans son axe visuel. D'autre part la construction n'est pas autorisée sur ces parcelles car des constructions trop hautes auraient pu faire de la concurrence au repère visuel que représente le clocher pour le bourg.





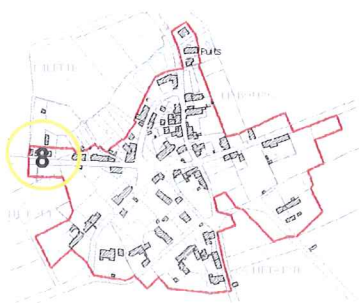
6- Afin de contrôler la densité de construction, le zonage s'étend raisonnablement au delà des dernières maisons construites. La situation de ces parcelles sud du bourg en font un secteur intéressant à développer à plus long terme. D'une part, elles sont desservies par les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'électricité. D'autre part, la construction de nouveaux bâtiments s'intégrerait convenablement dans l'environnement paysager du bourg.

A l'avenir, la commune pourra réfléchir sur un aménagement cohérent de ce secteur.



7- L'entrée sud-ouest du bourg est une des plus importantes. Elle est visible de très loin depuis la route départementale N°95 venant de Ligueil.

Une zone constructible est donc ouverte en respectant l'implantation du bâti existant. Elle permettra de construire des habitations en alignement sur les maison existantes sans gêner la perspective d'entrée du bourg.

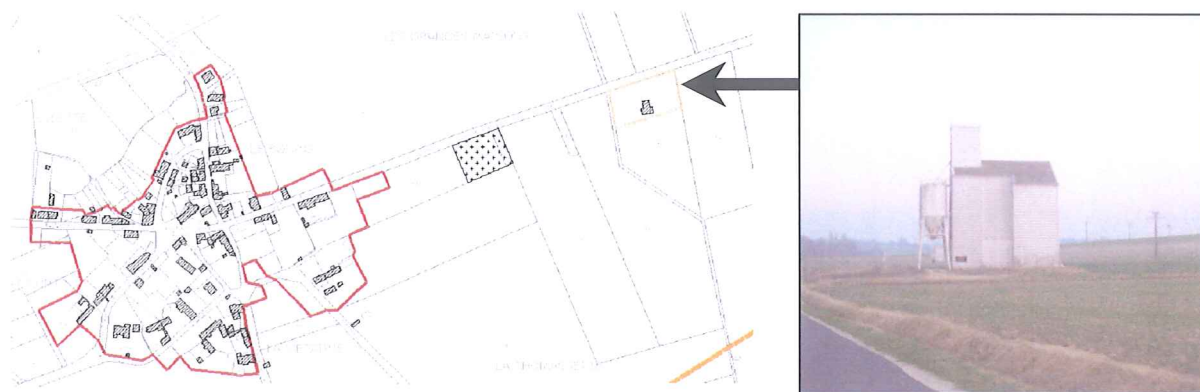


8- Au sud-ouest du bourg la limite la zone constructible ne s'étend pas au delà du bâti existant pour ne pas perturber l'organisation actuelle du bourg et préserver l'espace agricole. Cependant en vis à vis des maisons existantes le long de la rue du Souvenir une bande de terrain constructible est créée.



2. Zonage spécifique

Trace d'un certain dynamisme agricole, un silos hors d'activité aujourd'hui se tient à 300m avant l'entrée du bourg depuis la route de Loches. La carte communale propose de créer autour de cet emplacement un secteur destiné à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales afin de pouvoir l'intégrer dans un environnement adapté et un paysage plus soigné.

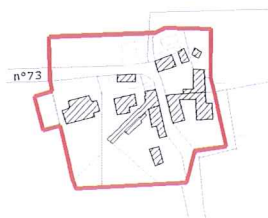


3. Zonage des hameaux

Le Maire
Jean Maurice GRANDCHAMP

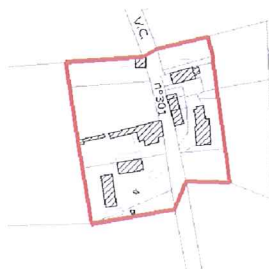


La Heunauderie



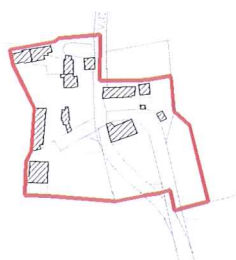
La limite de constructibilité permet d'agrandir le hameau au nord des maisons existantes. C'est à l'entrée ouest du hameau qu'une bande de 18m de large est rendue constructible. Ce zonage relativement étroit permettra d'accueillir une nouvelle maison tout en préservant l'organisation actuelle du hameau comptant déjà 5 propriétés différentes.

La Petite Loge



La limite de zonage sur ce hameau englobe l'ensemble des maisons existantes entre lesquelles il reste quelques parcelles vierges de toute construction. Ce choix de périmètre rend plusieurs terrains constructibles (potentiel de 2 maisons) mais permet aussi de rééquilibrer l'implantation des constructions de part et d'autre de la voie communale n°301.

La Rabaronnerie



La zone constructible suit les constructions existantes et s'ouvre d'avantage au sud-est du hameau. A l'est de la voie communale 126, une bande de 18m est rendue constructible. Elle pourra seulement accueillir 1 ou 2 maisons bien localisée à l'entrée du hameau de façon à éviter de consommer trop d'espace agricole et de perturber la structure actuelle du hameau.

Le Maire
Jean Maurice GRANDCHAMP

