

Département de la
Vienne



Commune de
VILLIERS

CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation



Etude et réalisation confiées à **SESAER**
10 rue St Nicolas
79120 LEZAY



Avril 2008
Approbation

SOMMAIRE

Préambule.....	2
A. Etat initial de l'environnement.....	3
I. Présentation physique de la commune.....	4
A. Milieu naturel.....	4
B. Paysages.....	5
II. Cadre géographique.....	8
B. Portrait de la commune en 2006.....	10
I. Démographie : une dynamique enclenchée.....	11
II. Un marché du logement très tendu.....	12
III. Des liens perdus entre l'économie locale la population.....	13
IV. Un niveau d'équipement assez satisfaisant aujourd'hui.....	14
A. Equipements.....	14
B. Voirie.....	15
C. Réseaux.....	15
D. Déchets.....	15
V. Bilan de la carte communale de 2002.....	18
A. Rappels sur le précédent document d'urbanisme.....	18
B. Espace consommé.....	18
VI. Forme urbaine.....	20
C. Enjeux et prévisions de développement.....	22
I. Contraintes.....	23
A. Foncier.....	23
B. Réseaux.....	23
C. Nuisances.....	23
D. Servitudes.....	23
II. Prévisions de développement.....	23
III. Evaluation de la surface nouvelle à ouvrir à l'urbanisation.....	24
IV. Scénarii de développement et d'aménagement du bourg.....	25
A. Scénario 1.....	25
B. Scénario 2.....	26
D. Projet de développement.....	29
I. Justifications et dispositions de la carte communale.....	30
A. Projet retenu.....	30
B. Conditions d'occupation et d'utilisation du sol.....	34
II. Incidences des choix retenus sur l'environnement.....	37
A. Incidence sur les milieux naturels.....	37
B. Incidence sur le paysage.....	38
C. Incidence sur l'espace et l'activité agricole.....	38
D. Incidence sur l'eau.....	38
E. Incidence sur les déplacements.....	38
Table des illustrations.....	39
Annexes.....	40
Liste des servitudes.....	41
Rappel du Règlement National d'Urbanisme (RNU).....	42

PREAMBULE

La commune de Villiers dispose d'une carte communale approuvée en 2002. L'espace rendu constructible par ce document d'urbanisme a été presque totalement utilisé. A l'occasion de la mise au point de ce document, des propositions d'aménagement ont été faites à la commune pour étendre l'urbanisation à l'Ouest du bourg. Cependant ce sont dans les dents creuses du tissu que se sont construites la plupart des habitations récentes, ainsi que dans le quartier de la Treille et deux autres petites opérations de lotissement.

Aujourd'hui, la commune souhaite répondre à une demande foncière très soutenue à proximité de l'agglomération poitevine, tout en veillant à ce que l'évolution démographique soit régulière, qu'elle ne sollicite pas de façon trop brutale les services et équipements publics, et que les sollicitations des aménageurs privés soient raisonnablement satisfaites.

A. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. Présentation physique de la commune

A. Milieu naturel

1. Géologie – Pédologie

Source : rapport de présentation de la carte communale de Villiers, DDE 86, 2002

La région géologique de Villiers est située sur la bordure sédimentaire sud-ouest du Bassin Parisien. Elle repose sur le Paléozoïque (ère primaire), socle cristallin fait de leucogranite à biotite et muscovite.

Les roches affleurantes sur la commune sont :

- au sud de la commune : des calcaires blancs fins datant du Callovien
- un peu plus au nord : des calcaires argileux et bioclastiques surmontés d'une barre de calcaire lithographique, datant de l'Oxfordien inférieur et du Jurassique supérieur.
- sur le reste du territoire communal : des calcaires fins argileux, parfois glauconieux, entrecoupés de bancs de calcaires lithographiques ou bioclastiques, avec biohermes à spongiaires, datant de l'Oxfordien supérieur.

Dans l'ensemble, la nature géologique des matériaux affleurant réunit donc en très grande partie des calcaires. En matière de potentiel agronomique, ce sont des terres maigres, appelées « groies ». Elles ne nécessitent pas de drainage, mais répondent très bien à l'irrigation. Elles sont donc favorables à la céréaliculture.

La commune de Villiers s'étend sur un plateau ondulé présentant une assez grande uniformité.

2. Hydrologie

On ne recense aucun cours d'eau pérenne dans la commune.

Certaines années, un cours d'eau temporaire prend naissance à partir de la source intermittente du « champ de l'eau » et rejoint l'Auzances. La zone concernée apparaît en tant que 'zone inondable' dans la carte de la page 21.

La gestion de l'eau s'inscrit également dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, approuvé par arrêté préfectoral le 26 juillet 1996. Cet outil institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 s'impose aux communes et à leurs décisions dans le domaine de l'eau.

Les sept objectifs principaux du SDAGE du bassin Loire-Bretagne sont :

- o gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- o poursuivre l'amélioration 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 préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- o réussir la concertation, notamment avec l'agriculture
- o savoir mieux vivre avec les crues.

3. Intérêt écologique

L'ensemble de la commune est inclus dans le périmètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 : « Plaines du Mirebalais et de Neuville » (voir fiche en annexe du dossier). Cette zone se caractérise principalement pour ses intérêts ornithologiques (présence de 17 espèces d'intérêt communautaire, dont l'Outarde

canepetière, le Bruant ortolan, l'Alouette calandrelle, le busard gris, etc.) et botanique (présence de pelouses calcicoles et de bosquets de chênaie pubescente).

De plus, la partie de la commune située à l'ouest de la RD 7 et au sud de la RD30 se situe en bordure d'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux, la ZICO n° PC 16 « Plaines de Mirebeau et de Neuville-de-Poitou » (voir fiche en annexe du dossier).

Elle vise à protéger les espèces suivantes (nicheuses, hivernantes ou migrantes), repérées lors de l'inventaire ornithologique réalisé en 1990 :

- l'outarde canepetière,
- l'œdicnème criard,
- le busard cendré,
- le bruand ortolan,
- le faucon hobereau,
- le busard Saint-Martin,
- le vanneau huppé,
- le pluvier doré.

Six de ces espèces sont des espèces d'intérêt communautaire, inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux (notamment l'Outarde canepetière).

Cette ZICO a été désignée en Zone de Protection Spéciale (zone Natura 2000) en octobre 2003, mais la partie située sur la commune de Villiers n'a pas été retenue dans le périmètre de la ZPS. La limite de la ZPS n°FR5412048 « Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois » se situe ainsi à environ deux kilomètres de Villiers. L'actualisation des données ornithologiques réalisée à l'occasion de la désignation en ZPS indique que le site Natura 2000 compte 17 espèces d'intérêt communautaire.

On recense plusieurs petites zones boisées, d'une vingtaine d'hectares au total. Ces boisements abritent quelques essences caractéristiques du Haut Poitou (pruniers, acacias, noyers, amandiers, micocouliers) et constituent un refuge et un habitat pour la faune (notamment les oiseaux).

La comparaison de l'occupation du sol actuelle avec la carte IGN de 1988 montre une certaine régression de la diversité des milieux : les vignes disparaissent, la surface des boisements se réduit. En 2000, la SAU était de 670 ha (contre 1000 ha d'après le rapport de présentation de la carte communale de 2002).

B. Paysages

La nature des sols et la platitude du relief favorisent la céréaliculture. Le grand paysage présent sur la majeure partie de la commune est celui d'un plateau cultivé. Le paysage d'openfield concerne environ 1000 hectares (pour une surface communale de 1087 ha).

Le relief est légèrement ondulé et offre des vues lointaines. Le paysage est donc ouvert. Les petits bois et bosquets, étant donné leur rareté, génèrent des points de repères bien visibles.

Les haies vives ont disparu du paysage de grandes cultures. Les vignes deviennent anecdotiques et ne constituent plus de source de revenus.

Aujourd'hui, la présence de haies ou d'alignement d'arbres n'est plus liée aux cultures mais plutôt à la présence d'habitat humain.

La dynamique agricole joue un rôle de première importance dans l'entretien des paysages de Villiers. Le maintien d'un équilibre entre pression foncière et pression agricole contribue à la préservation des sols et des paysages. La carte communale, en orientant la pression foncière, trouve elle aussi son rôle dans la définition des limites entre espace urbanisé et « grand » paysage.

C. Risques

Source : Porter à Connaissance

1. Risque sécheresse (retrait-gonflement des argiles)

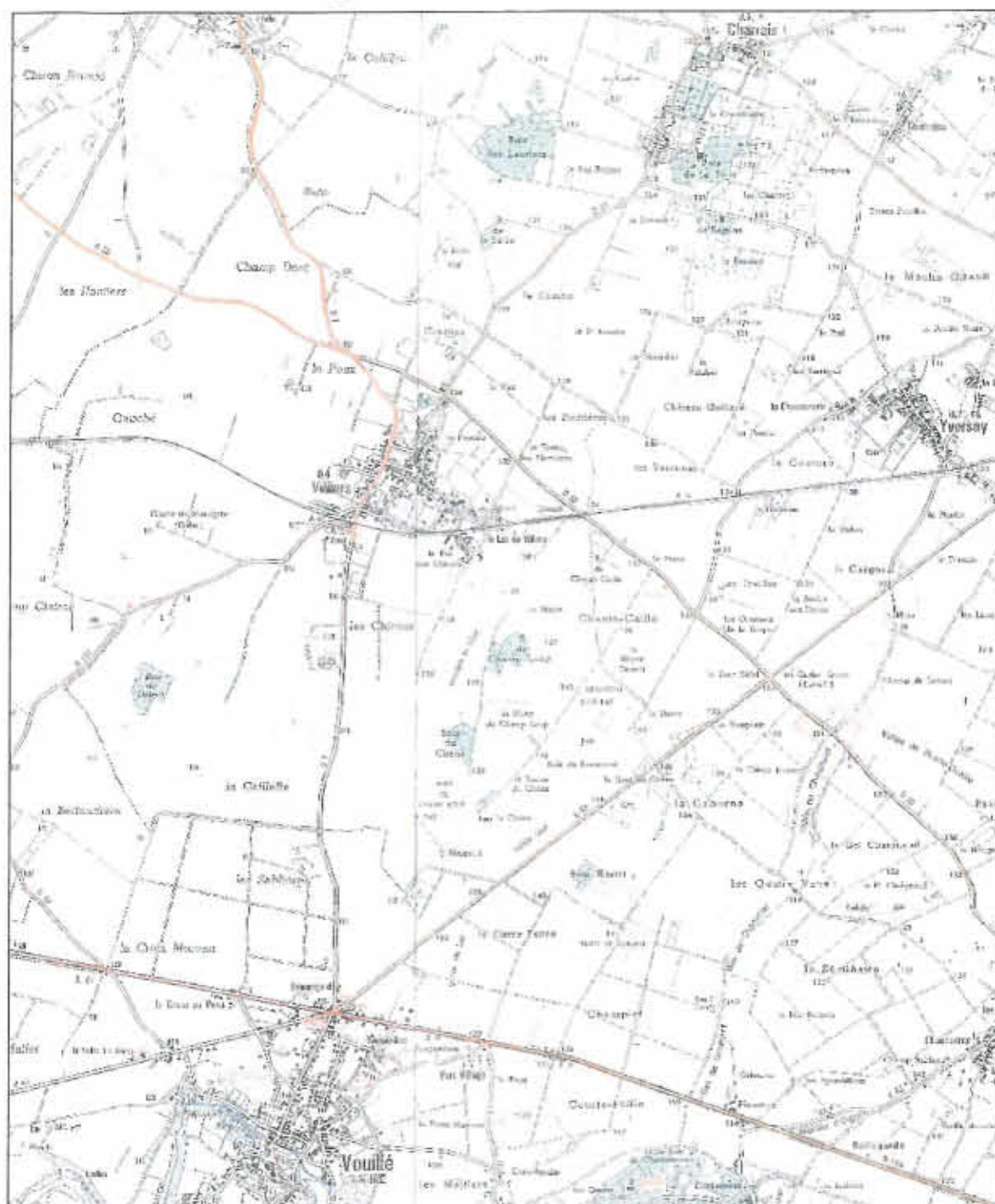
La commune de Villiers est concernée par le risque de mouvements de terrain dû au « retrait/gonflement » des sols argileux. Une étude sur cet aléa a été réalisée par le BRGM à l'échelle du département. A ce jour, il ressort de l'étude qu'une partie du territoire communal (le tiers sud, qui englobe la zone d'activités, et le secteur du Peux) est concernée par un aléa moyen.

Il est néanmoins possible de construire dans des zones où l'aléa retrait gonflement est existant. Le propriétaire devra être parfaitement informé du risque et il devra appliquer quelques mesures de prévention pour lutter contre ce phénomène (cf. cartographie et notice en annexe du dossier).

2. Risque plomb

Comme l'ensemble des communes du département, la commune de Villiers est incluse dans la zone d'exposition au plomb. Cela implique que pour toute transaction concernant un logement réalisé avant 1948, il est obligatoire de produire un état des risques d'accessibilité au plomb (cf. arrêté préfectoral figurant en annexe du dossier).

Figure 1. Extrait de la carte IGN de 1988



27 MAI 2008

COURRIER ARRIVÉ

II. Cadre géographique

On peut considérer Villiers comme faisant partie de la seconde couronne de l'agglomération poitevine.

La proximité de la RN 149 (axe Poitiers/Nantes) est son principal atout. La déviation de Vouillé prévue prochainement rendra cet axe encore plus accessible depuis la commune.

La RD30, et la RD7 qui assure la connexion entre la RN149 et la RD347 (ancienne RN147, axe Angers-Poitiers-Limoges) sont des axes départementaux secondaires qui desservent la commune de manière assez confortable. La RD30 enregistre, d'ailleurs, des flux de plus en plus importants aux heures de pointe. La desserte routière et les projets routiers sont plutôt favorables au développement de la zone d'activités.

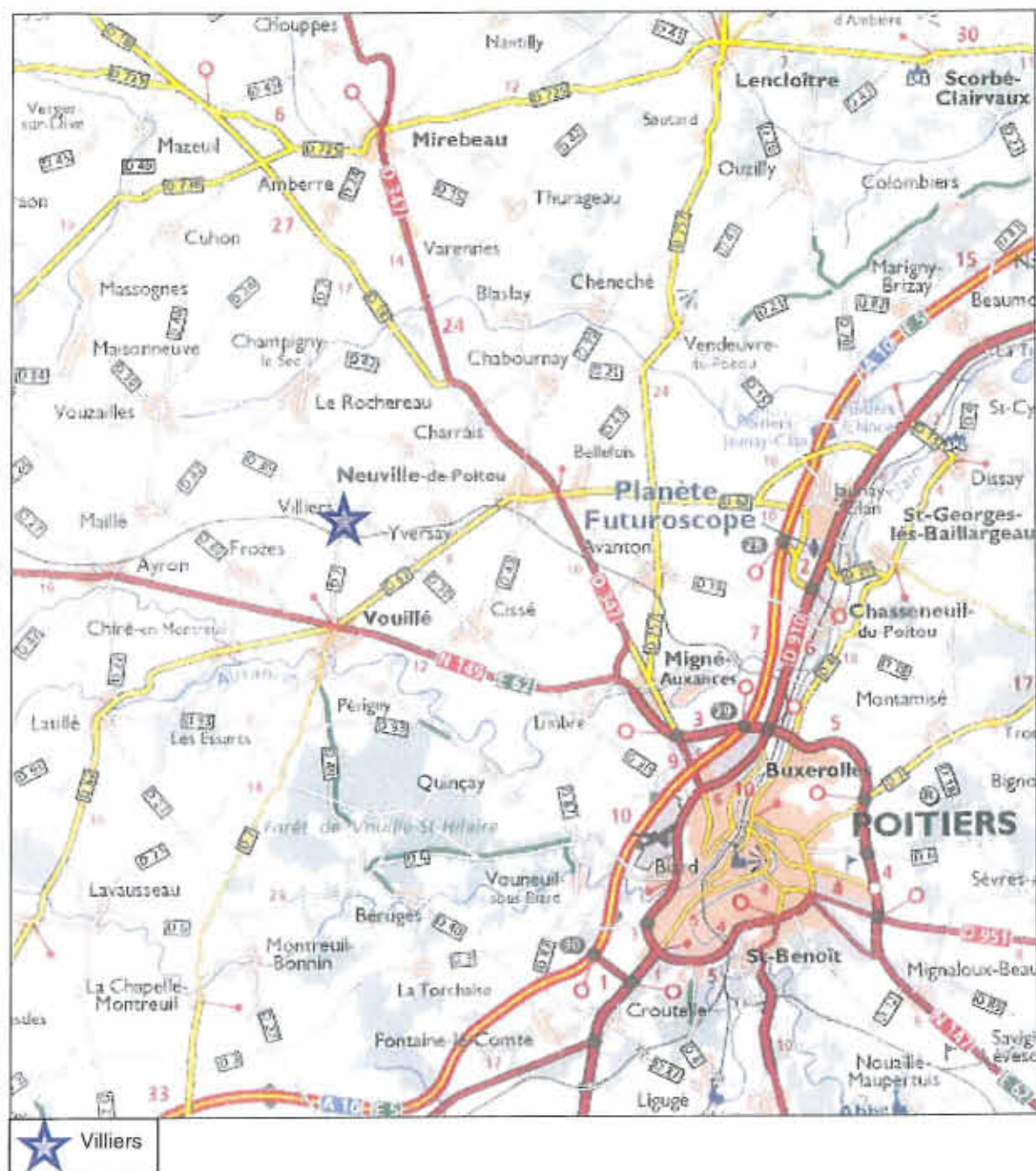
Une étude de 2003, commandée par l'Etat, indique que Villiers présente désormais un profil de commune périurbaine. L'agglomération poitevine y exerce une attractivité de plus en plus forte, du fait des emplois offerts et de l'offre en services, équipements et commerces. Cependant, à l'occasion du recensement de 1999, l'INSEE indiquait que la commune la plus fréquentée par les habitants de Villiers était Neuville de Poitou.

Le bourg de Villiers est situé en distance et temps des communes suivantes :

Poitiers centre	Neuville de Poitou	Futuroscope	Châtellerault
22 km	7 km	19 km	40 km
22 mn	8 mn	21 mn	45 mn

La commune adhère à la communauté de communes du neuvillois, elle-même adhérente au Pays du Haut Poitou et Clain, siégeant à Mirebeau.

Figure 2. Desserte routière

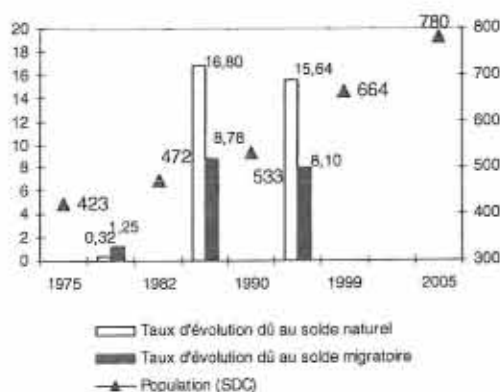


Source : www.viamichelin.fr

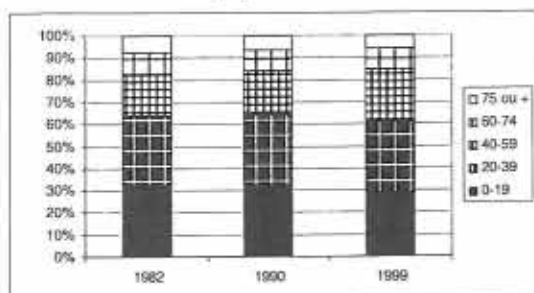
B. PORTRAIT DE LA COMMUNE EN 2006

I. Démographie : une dynamique enclenchée

Evolutions démographiques depuis 1975



Evolution de la répartition par âge de la population

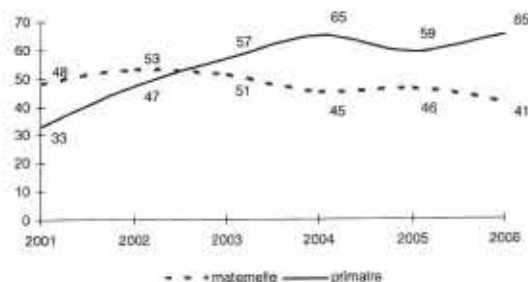


Evolution de l'indice de jeunesse¹

Villiers (1982)	1,83
Villiers (1990)	2,10
Villiers (1999)	1,89
Canton de Neuville	1,20
Département de la Vienne	0,96

Source : INSEE

Evolution des effectifs scolaires depuis 6 ans



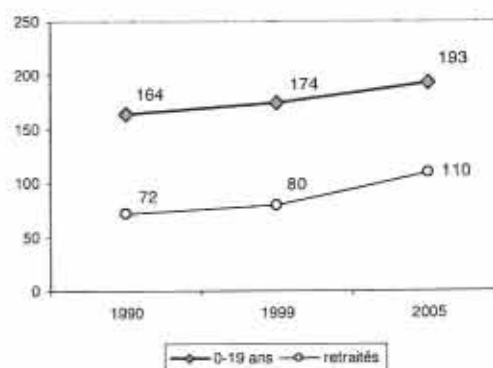
Source : mairie

La démographie suit une courbe ascendante depuis les années 70.

Le taux de croissance est particulièrement élevé depuis les années 1980, pendant lesquelles la construction résidentielle a fait augmenter les soldes migratoires et naturels.

La structure par âge de la population en 1999 témoignait de la dynamique enclenchée.

Evolution de l'effectif des moins de 20 ans et des retraités



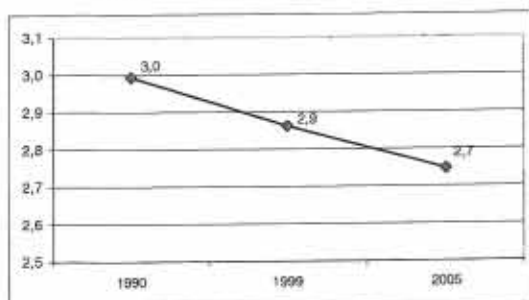
Source : INSEE

L'effectif des jeunes augmente, mais celui des retraités aussi, notamment en raison de l'enracinement des primo-arrivants des années 1980. L'indice de jeunesse reste néanmoins élevé, alors que celui du canton et du département a tendance à baisser. D'après les premiers résultats du recensement de 2005, l'indice de jeunesse a du encore augmenté.

L'accueil de population s'est traduit ces dernières années par une hausse des effectifs scolaires. Une quatrième classe a été ouverte en 2002, et une cinquième en 2003.

¹ Indice de jeunesse = part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans

Evolution de la taille des ménages



Source : INSEE

Conformément à la situation nationale, la taille moyenne des ménages a baissé à Villiers. Cependant, du fait d'un bon renouvellement naturel de population, elle est restée à un niveau relativement élevé.

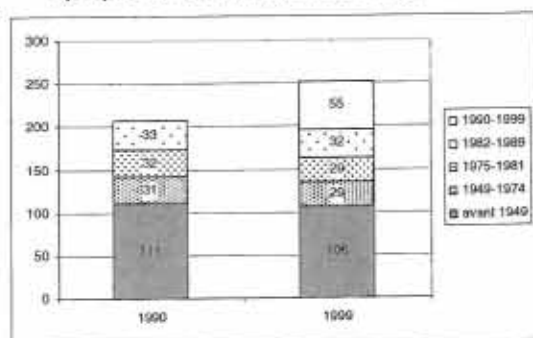
L'évolution de la taille moyenne des ménages a des incidences sur les besoins en logements :

Pour loger 100 habitants, il fallait...

- 33 logements en 1990,
- 35 logements en 1999
- 36 logements en 2006.

II. Un marché du logement très tendu

Epoque de construction des logements



	1999	2005
Part des RP achevées avant 1949	40,5	39,8
Part des RP achevées après 1999	-	18,7

Source : INSEE

Part des ménages locataires

	1990	1999	2005
Villiers	16,9%	21,6%	18,7%
Canton de Neuville	16,8%	27%	nd ²

Source : INSEE

Les recensements de 1999 et de 2005 ont permis de constater :

- Un renouvellement du parc de logements par la construction neuve
- Une réduction forte de la vacance, qui était déjà très faible en 1999 (de 4,8% du parc à 2,3%)
- Une part toujours aussi faible de résidences secondaires

En 2006, la commune constate la tension du marché : logements vacants très rares, prix fonciers élevés, ...

La part de logements locatifs est à un niveau assez élevé, mais elle a néanmoins baissé. Ce type de parc constitue un véritable enjeu de renouvellement de population pour la commune, pour compenser « l'inertie » que l'on risque de constater dans quelques années en raison de la stabilité des ménages qui auront fait construire.

En 1999, 57% des résidences principales étaient sous-occupées.

Une OPAH va être lancée au niveau du pays pour valoriser le parc de logements existants. Compte tenu de la saturation du parc, elle devrait avoir des résultats très discrets à Villiers.

² nd : donnée non disponible

Les liens entre démographie et logements entre 1999 et 2006

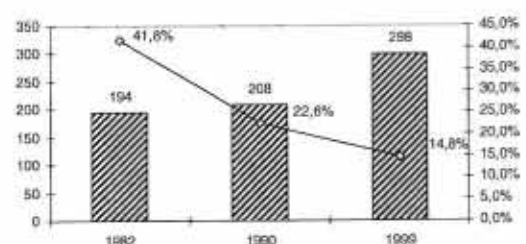
	1999	2006
Démographie		
Population	662	780
Taux d'évolution annuel		2.37%
Taille des ménages	2.85	2.75
Parc de logements		
Résidences principales	232	284
Résidences secondaires	7	8
Logements vacants	12	7
TOTAL	251	299
Construction		
... entre 2 RGP		56
... soit par an		8.0
Utilisation de la construction		
Renouvellement du parc		8
Compensation des mouvements des parcs de RS et LV		-4
Compensation de la réduction de la taille des ménages		9
<i>Besoin en construction pour le maintien de population</i>		13
Excédent permettant l'accueil de population ou besoin		43

Méthode : GTC

La commune avait besoin de 13 logements supplémentaires entre 1999 et 2006 pour maintenir son niveau de population. La construction neuve ayant été très supérieure à ce besoin, la démographie a augmenté au rythme très élevé de 2,37% par an.

III. Des liens perdus entre l'économie locale et la population

L'exode économique



Actifs ayant un emploi — Part d'actifs ayant un emploi dans la commune

La commune est attractive auprès des actifs ayant un emploi, c'est ce qui était constaté en 1999, et à nouveau constaté en 2005.

La population augmente indépendamment de l'offre économique de la commune, c'est pourquoi l'exode économique se renforce.

Taux d'emploi:

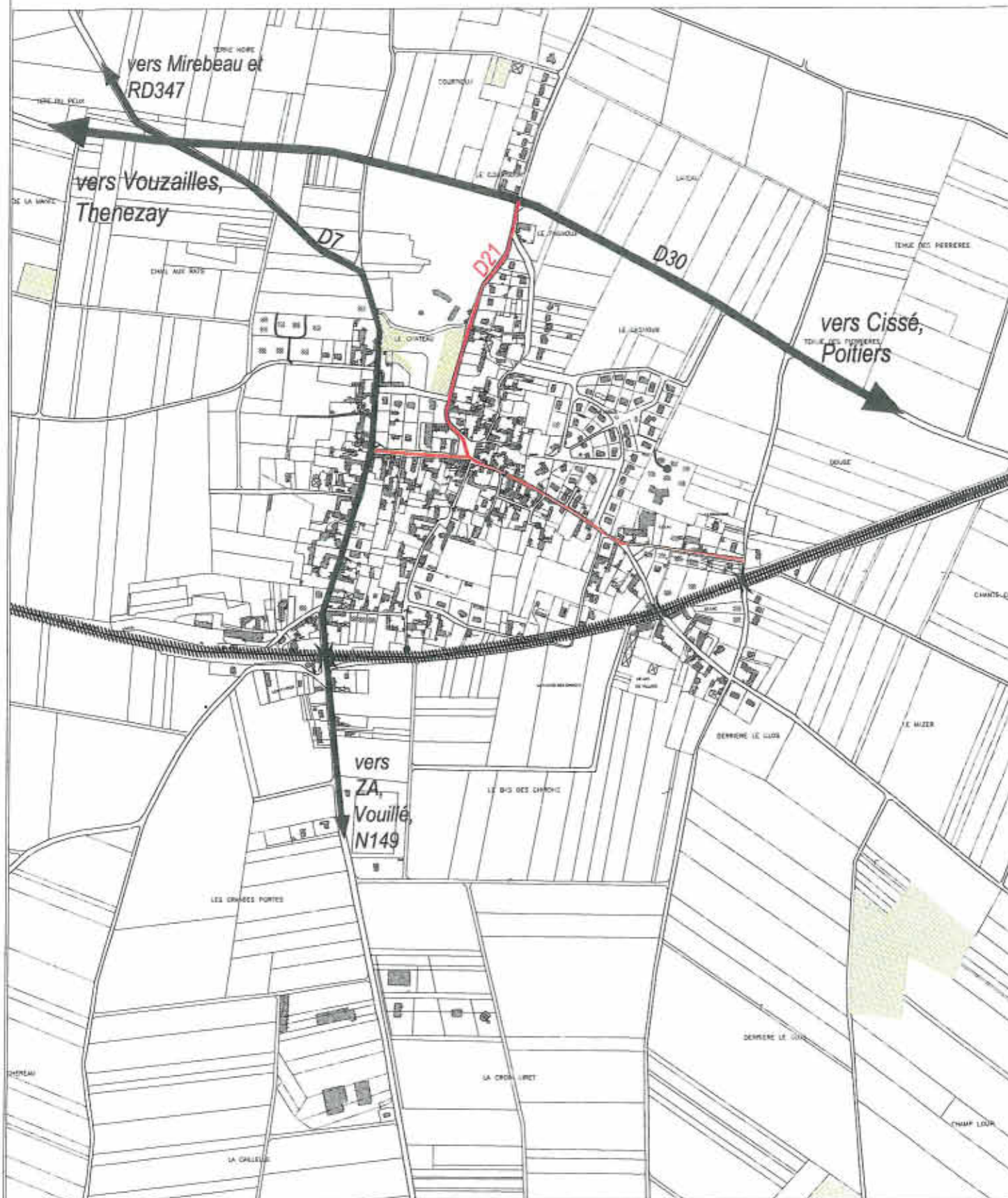
- 0,56 en 1990
- 0,40 en 1999
- Env. 0,38 en 2005

Profil d'actifs résidents à Villiers

	1990	1999
Employés	34,6%	41,6%
Ouvriers	55,8%	33,6%

Le profil des actifs est de plus en plus orienté vers les services.

Le réseau de voiries



Carte communale de Villiers

Le : 22/04/2007

1/10000

Échelle : 1/10000
 Révisé : 2007
 Approuvé : 2007



[illegible][illegible]

V. Bilan de la carte communale de 2002

A. Rappels sur le précédent document d'urbanisme

La carte communale approuvée en 2002 mettait à disposition une douzaine d'hectares, pour répondre à un besoin d'une trentaine de logements jusqu'en 2007.

Les constructions étaient attendues :

- Dans les espaces interstitiels (friches et espaces cultivés dans le centre bourg),
- Dans le lotissement de la Treille,

Une opération avait été envisagée à long terme au lieu-dit 'Lonsecq', mais ce secteur était resté en zone N.

La superficie envisagée des futures parcelles était 700 à 900 m².

B. Espace consommé

Voir carte page suivante.

1. Pour l'habitat

Entre les recensements de 1999 et 2006, il s'est construit 56 logements et, depuis 2006, 18 permis de construire sont en cours. Le nombre moyen de permis demandés est donc de 9/an environ.

Les constructions ont effectivement été réalisées :

- Sur le parcellaire disponible dans les secteurs du Lac (6 maisons individuelles), près de la voie ferrée, près de la mairie
- Dans le lotissement de la Treille : 49 logements sur 5,5 ha, soit une densité de 9 log/ha,
- Dans le lotissement de la Charagie, opération privée de 6 lots sur 0,5 ha, soit 12 log/ha,
- Dans le lotissement de la Chail aux Rats, 9 logements sur 1,5 ha, soit 7 log/ha.

Une réflexion est en cours sur un projet de 18 lots entre les rues de la boulangerie et de l'Abgon, sur 2,6 ha, et au nord du lotissement de Chail aux Rats.

La superficie totale des opérations de lotissements réalisées est de 7,5 ha. En retirant de cette surface 25 % d'espace de circulation et récréation, il reste 5,6 ha voués aux habitations, soit une moyenne de 880 m² par logement, ce qui est conforme aux prévisions de 2002.

En revanche, les objectifs ont été atteints beaucoup plus rapidement que prévu compte tenu d'une pression foncière élevée.

A la date de mise en révision de la carte communale, il ne subsiste que quelques parcelles isolées dans la zone U.

2. Zone d'activités

Il reste du foncier disponible, mais dont la maîtrise foncière n'est pas toujours assurée. La commune a réalisé quelques acquisitions foncières dans et en dehors de la zone définie en 2002, grâce notamment au droit de préemption.

Plusieurs demandes ou projets d'installation sont en cours actuellement. On recense notamment des demandes d'extension de la part de deux entreprises implantées sur la zone, ainsi que deux demandes d'installation de nouvelles entreprises.

COMMUNE DE VILLIERS (86)

Carte communale

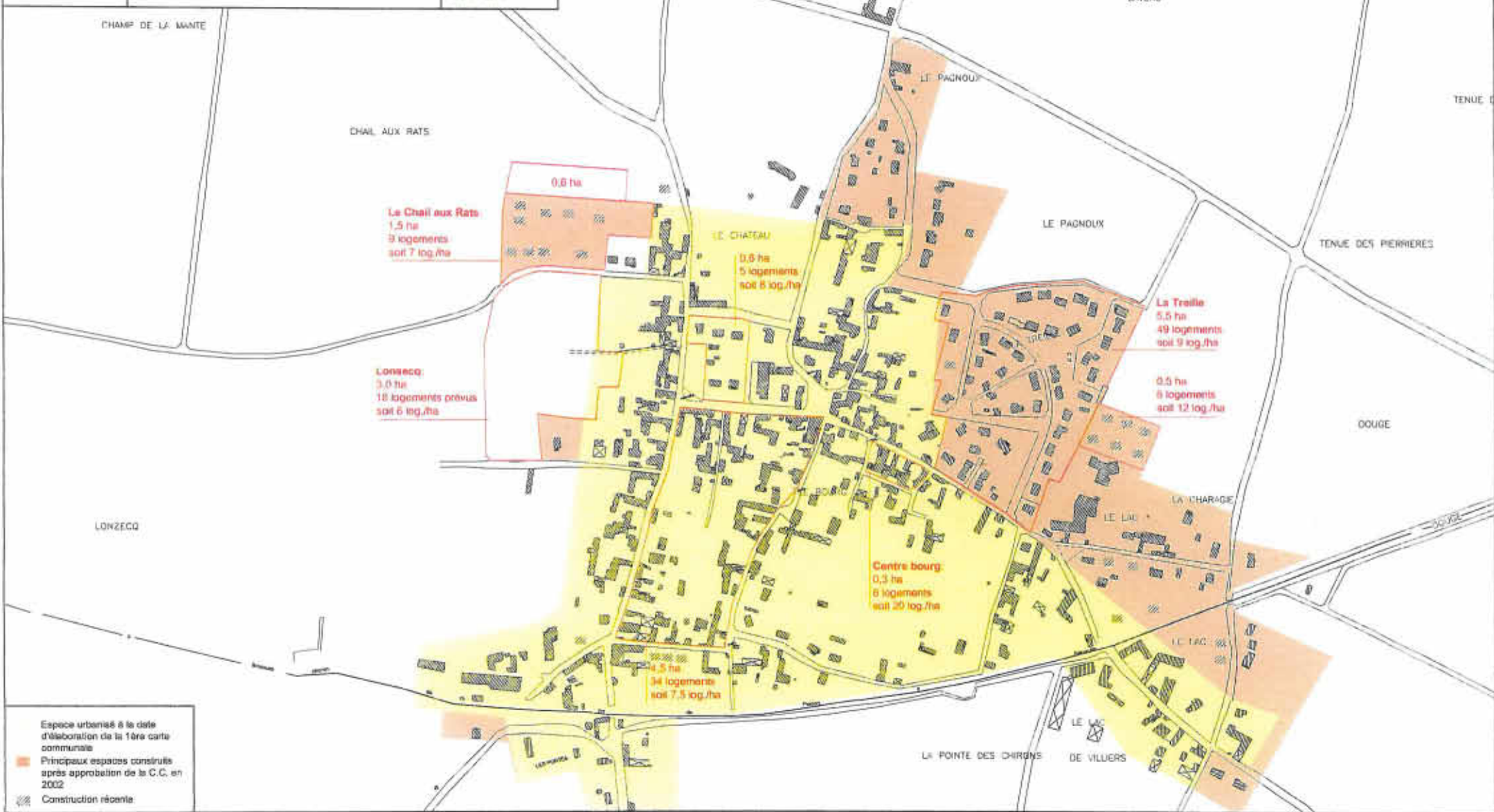
Urbanisation récente et densités de construction

Le : 21/11/2006

Commune (étude) : Villiers - Puyguyon
Universités : Université Agreste - Sup Agrosud



50 m



VI. Forme urbaine

Cf carte page 21.

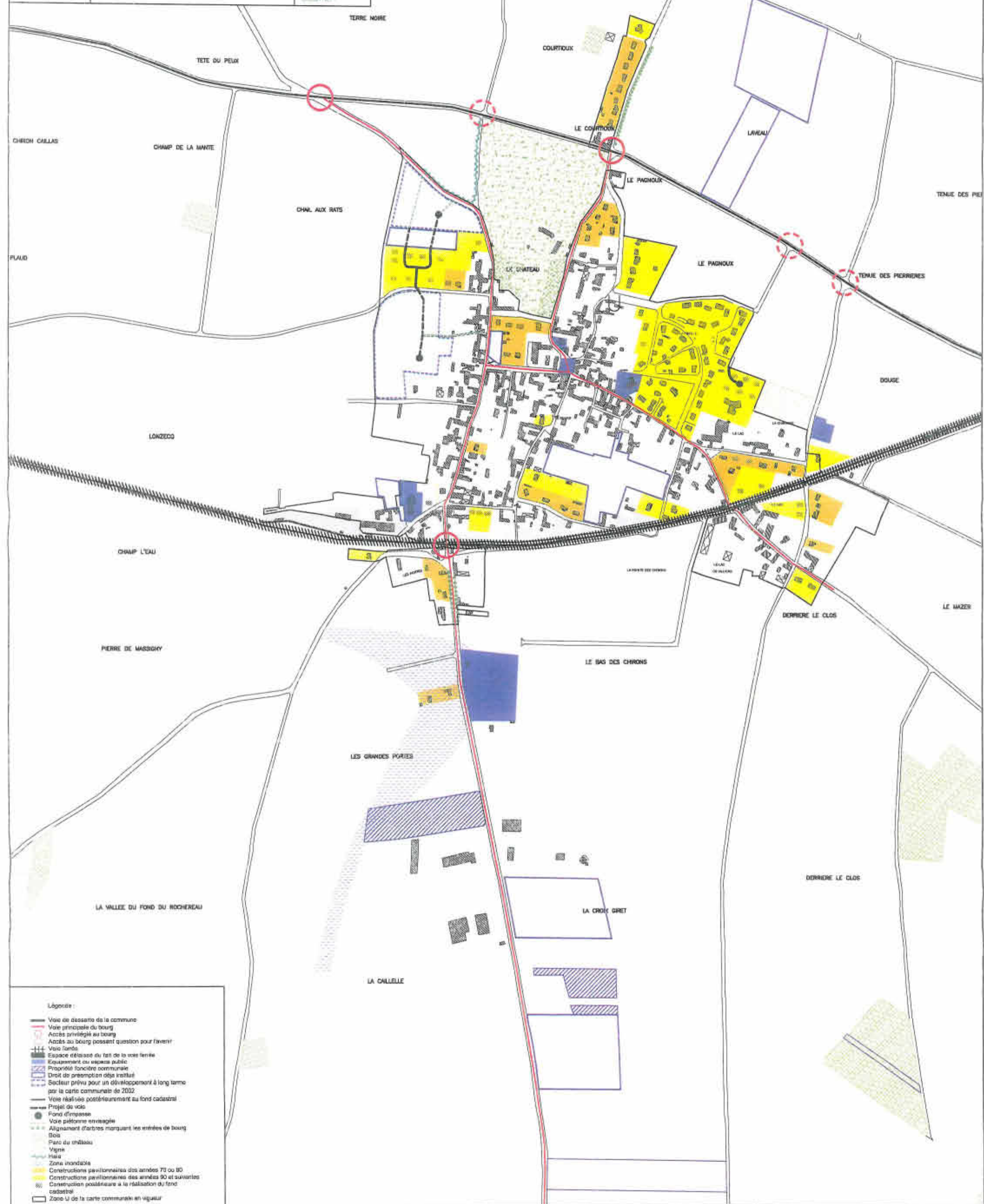
La lecture du terrain met en avant les données suivantes :

- Depuis la RD30, deux accès au bourg sont mis en valeur. Si l'urbanisation se prolonge jusqu'à la RD30, les accès au bourg restent-ils les mêmes ? Quels accès faut-il privilégier pour des questions d'identité et de sécurité routière ?
- Comment le développement du bourg intègre-t-il le trafic des poids lourds ?
- Les chemins d'exploitation n° 5 et 6 restent-ils à usage agricole, servent-ils à la desserte des futures habitations ou à délester la RD7 des poids lourds ?
- Dans le centre bourg, quel rôle accorde-t-on aux voies anciennes ? Le chemin rural n° doit-il prendre de l'importance dans l'urbanisation nouvelle ?
- Les opérations récentes telles que le lotissement de la Treille sont désormais la première image du bourg en venant de Poitiers. Il en sera de même pour les lotissements de Lonsecq et la Chail aux rats à l'ouest du bourg. Quelles images veut-on donner du bourg depuis les axes principaux ?
- Comment lutter contre l'uniformité des programmes de logements ?
- Comment favoriser la fréquentation du centre bourg sans l'encombrer des véhicules ?
- Comment recréer du lien entre les équipements isolés (stade, salle des fêtes, cimetière) et le bourg ?
- Où implanter les futurs équipements ? Comment favoriser l'intégration de la population nouvelle ?

Etat des Lieux de l'urbanisation



Summary



C. ENJEUX ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

I. Contraintes

A. Foncier

La commune dispose de quelques réserves foncières pour le développement et l'aménagement de la zone d'activités, mais ne dispose pas de terrains pertinents pour le développement de l'habitat.

B. Réseaux

La densité du réseau d'eau potable et le nombre de poteaux incendie est favorable au développement de l'urbanisation.

En revanche le développement urbain ne doit pas s'envisager sans adapter le lagunage au projet. C'est dans cette optique que la commune a lancé une étude globale sur le système d'assainissement, qui va déboucher sur des travaux à court terme.

Le développement de la zone d'activités nécessite un plan d'ensemble permettant de régler les questions d'accès, d'image, de réseaux et d'eaux pluviales.

La topographie ne contraint l'urbanisation que sur les questions de conduite des eaux usées vers le lagunage.

C. Nuisances

Même si la voie ferrée n'est pas source de nuisances sonores fortes, il est préférable de tenir l'urbanisation nouvelle éloignée, l'évolution du trafic n'étant pas connue avec précision.

De même, l'urbanisation nouvelle doit se tenir à distance des axes forts de la commune.

D. Servitudes

Les servitudes existantes (cf. liste page 41) ne représentent pas de fortes contraintes à l'urbanisation.

II. Prévisions de développement

Compte tenu de la pression foncière, l'équipe municipale entend pouvoir accueillir un nombre croissant d'habitants. Un objectif de 1000 habitants dans 10 ans est fixé. En maîtrisant autant que possible l'utilisation du foncier et en rythmant le travail des promoteurs, la municipalité souhaite que cet accroissement démographique soit progressif, c'est pourquoi le tableau ci-dessous envisage un développement de l'habitat permettant d'atteindre 900 habitants dans 5 ans, puis 100 de plus les 5 années suivantes pour atteindre la barre des 1000 habitants.

Le développement démographique se base sur des hypothèses notées en italique dans le tableau :

- Une taille des ménages qui reste élevée mais baisserait néanmoins compte tenu de la décohabitation des jeunes arrivés ces dernières années, de la décomposition des familles et du vieillissement d'une partie de la population
- Un nombre de résidences secondaires qui reste stable
- Un nombre de logements vacants qui reste bas, mais augmente proportionnellement avec le nombre global de logements (correspondant à une partie des logements mis en vente, en location, etc.)

- Un renouvellement du parc qui reste faible compte tenu d'un marché tendu, mais à ne pas négliger néanmoins.

	Période 1 2006-2012	Période 2 2006-2017
Démographie		
Population en 2012 ou 2017	900	1000
Taux d'évolution annuel 2006-2012 (1) ou 2006-2017 (2)	2,41%	2,28%
Taille des ménages en 2012 ou 2017	2,70	2,65
Parc de logements en 2012 (1) ou 2017 (2)		
Résidences principales	333	377
Résidences secondaires	8	8
Logements vacants	10	15
TOTAL	351	400
Construction		
... Entre 2007 et 2012 ou entre 2007 et 2017	60	111
... soit par an	10,1	10,1
Utilisation de la construction entre 2006 et 2012 (1) ou entre 2006 et 2017 (2)		
Renouvellement du parc	8	10
Compensation des mouvements des parcs de RS et LV	3	8
Compensation de la réduction de la taille des ménages	5	10
Besoin en construction pour le maintien de population de 2006 à 2012 (1) ou de 2006 à 2017 (2)	16	28
Excédent permettant l'accueil de population ou besoin	44	83

Méthode : GTC

Il en ressort un besoin de construction fort, d'une dizaine de logements nouveaux par an. Villiers continue donc sur la dynamique enclenchée ces dernières années.

III. Evaluation de la surface nouvelle à ouvrir à l'urbanisation

A. Pour l'habitat :

A titre d'exemple pour la période 2007-2012 :

Si l'on considère que :

- 20% des logements prendront la forme d'opérations groupées densifiées (maisons jumelées ou sur de petits terrains, appartements proposées à la location, etc.)
- Et 80% seront réalisées sous forme individuelle, majoritairement sous forme de lotissement compte tenu du foncier proposé,

Et que :

- La rétention foncière (part des terrains que les propriétaires ne mettront pas en vente malgré leur caractère constructible) s'élève à 40%,
- Et que 25 % de la surface urbanisée sera consacrée à l'aménagement des voiries et espaces publics,

Le besoin foncier pour réaliser les 60 logements nécessaires entre 2007 et 2012 s'élève à 12 ha environ.

L'évaluation des besoins fonciers étant dépendante de facteurs multiples et instables, on ne peut estimer que de manière très globale la surface réellement nécessaire à l'atteinte des objectifs

démographiques. Si le foncier est utilisé 'au coup par coup' par des particuliers pour des projets individuels de logement, les 12 ha estimés ci-dessus s'avèreront insuffisants. Il est donc conseillé à la commune de prévoir au moins 12 ha pour répondre aux besoins sur les quelques années à venir, et de prendre toutes les dispositions possibles pour que l'espace soit utilisé de façon rationnelle, dans un souci de 'gestion économe'. Afin de maîtriser l'urbanisation, la commune envisage d'instituer le droit de préemption.

B. Pour la zone d'activités

Il s'exerce moins de pression sur le foncier à vocation économique que sur celui voué à l'habitat.

Cependant, des demandes s'expriment régulièrement (deux demandes d'extension et deux demandes d'installation sont en cours actuellement) et la commune souhaite 'prendre les devants' afin de pouvoir proposer une offre de qualité aux entreprises qui souhaitent s'installer dans le Neuvilleois. La zone d'activités de Villiers dispose de deux atouts majeurs :

- elle constitue une alternative intéressante à la zone d'activités intercommunale située à Neuville. Son isolement des zones d'habitat peut permettre entre autres d'accueillir des activités générant des nuisances (activités bruyantes notamment). La ZA de Villiers n'est donc pas en concurrence avec celle de Neuville, elle en est au contraire complémentaire. La Communauté de communes dispose ainsi d'une palette plus large de terrains à proposer aux entreprises souhaitant s'installer sur son territoire.
- Elle bénéficie d'une situation privilégiée, entre la RN 149 et la RD 347 et verra son accessibilité facilitée dès que la déviation de Vouillé de la RN 149 aura été réalisée (la ZA se situera alors à quelques minutes uniquement de cet axe et l'accès sera direct par la RD 7, sans aucune traversée de village).
- La fiscalité y est aussi plus intéressante.

L'ambition des élus est de développer l'économie de la commune pour pouvoir être en mesure de proposer des emplois aux actifs qui viennent s'installer à Villiers. L'enjeu est de concilier développement économique et développement de l'habitat pour limiter la dépendance à l'agglomération poitevine, limiter les déplacements pendulaires vers celle-ci et atténuer le phénomène de 'village-dortoir'.

Ainsi, la zone d'activités pourra être étendue en fonction des possibilités de maîtrise foncière communale, des accès, de la configuration du terrain, et suivant une superficie suffisante pour répondre aux besoins d'équipement de la zone.

IV. Scenarii de développement et d'aménagement du bourg

Il a été proposé deux scenarii de développement du bourg, élaborés à partir d'une réflexion sur le rôle des axes de circulation. Ces scenarii sont illustrés en pages suivantes.

A. Scenarior 1

Principes :

Le chemin d'exploitation n°5 devient une voie de 'type 1'. Il servirait en premier lieu à développer le tissu urbain du bourg, mais sa chaussée serait adaptée au poids lourds. La rue de la Charagie devient une des voies principales du bourg (type 3), et la CR6 devient, à terme, une voie de type 4.

Avantages :

Le chemin d'exploitation n°5 déleste la RD7 du trafic de poids lourds. La RD7 retrouve

son caractère urbain.

Inconvénients :

Le franchissement de la voie ferrée est compliqué. Il implique un remaniement important autour de la gare. L'aménagement du chemin d'exploitation serait coûteux.

B. Scenario 2

Principes :

C'est la rue de la Charagie qui devient le lieu de passage privilégié des poids lourds. L'urbanisation s'organise principalement au Nord-Est, et secondairement aux lieux-dits Lonsecq et Chail aux Rats.

Avantages :

Le trafic des poids lourds affecte moins d'habitants que dans le scénario 1, et l'urbanisation nouvelle s'organise en connaissance de causes. L'urbanisation nouvelle reste dans l'enveloppe actuelle des voies. L'investissement dans les voiries semble moins coûteux que pour le scénario 1.

Inconvénients :

Il faut renforcer une voie au sud de la voie ferrée pour diriger les poids lourds vers la ZA et la RD7.

Scenario 1



L'armature de voies desservant la commune se compose de la D30, et d'une nouvelle voie à l'ouest, sur le chemin d'exploitation. Cette voie nouvelle est le trajet privilégié entre la D30 et la Z.A. Néanmoins, elle ne prend pas un caractère de rocade, car l'armature urbaine du centre bourg doit s'y greffer avec sécurité.

A l'Est, les voies de desserte du bourg à privilégier sont les voies anciennes (rue de l'église et CR6). L'avancement de l'urbanisation à la Charagie est permise avec la carte communale, mais la desserte créée garde un gabarit à l'échelle d'un petit quartier d'habitat, de manière à ne pas 'concurrencer' une voie à constituer à long terme dans le prolongement du CR6, qui permettrait de rattacher les voies les plus larges du centre bourg à la 'porte d'entrée' Est du bourg.

Surface constructible nouvelle:
14,2 ha

COMMUNE DE VILLIERS (86)

Carte communale

Le : 22/01/2007

1/6000



Scenario 2



La D7 ne sert plus d'axe vers la ZA, au profit de la rue de la Charagie. On cherche à terminer l'armature urbaine, et à la connecter à cette rue.

La carte communale privilégie l'urbanisation entre le bourg existant et la RD30. Les opérations prévues à l'Ouest peuvent se réaliser.

Surface constructible nouvelle:
14,8 ha

COMMUNE DE VILLIERS (86)

Carte communale

Le : 22/01/2007

1/6000



D. PROJET DE DEVELOPPEMENT

I. Justifications et dispositions de la carte communale

A. Projet retenu

1. Délimitation des zones

Les zones constructibles sont les zones où les constructions nouvelles sont autorisées.

Dans le cadre de la gestion économe de l'espace (maîtrise des coûts et maîtrise de l'utilisation de l'espace), le développement urbain est centré sur les espaces les plus proches du centre-bourg.

a) Le bourg

Par rapport aux scénarii proposés, il a été choisi un développement du bourg :

- En partie ouest, en continuité de l'urbanisation existante entre la RD7 et le chemin d'exploitation n°5. Ce dernier ne sera pas aménagé et conservera sa vocation agricole. Il constitue la limite d'extension du bourg et crée un espace-tampon au contact entre l'urbanisation existante et future et la plaine agricole. Ce choix de développement ne fait que confirmer celui adopté en 2002 puisque la majeure partie des secteurs situés à l'ouest du bourg étaient déjà constructibles dans la carte communale de 2002.
- Sur plusieurs secteurs proches de l'urbanisation existante au Pagnoux et à la Charagie. Les abords de la RD30 et de la rue de la Charagie restent en zone N pour éviter que des constructions viennent empêcher la réalisation de sentiers pédestres et pour maintenir un recul des constructions par rapport à la voie, très passante.
- La zone constructible est prolongée de façon mesurée au lieu-dit Le Lac, là où les réseaux et les accès le permettent, et tout en restant dans la forme urbaine du bourg.

b) La zone d'activités

Par rapport au zonage défini à la carte communale de 2002, la zone d'activités est étendue vers le sud, selon le souhait de la commune, qui est d'étendre la ZA non pas vers le nord (pour rester à distance des habitations du bourg), mais en direction de Vouillé (et de la future déviation de la RN 149).

Côté est de la RD 7, la ZA est étendue jusqu'à la limite formée par le chemin d'exploitation n°16. Côté ouest, elle est étendue jusqu'à la limite formée par le chemin d'exploitation n°21. Les limites est et ouest de la zone d'activités telle que définie sont des chemins d'exploitation. Ils ne seront pas aménagés et garderont leur vocation agricole.

Au total, la zone d'activités est étendue d'une quinzaine d'hectares. Côté est de la RD 7, l'extension reste limitée tandis qu'elle est relativement importante côté ouest. Toutefois, l'extension de la ZA est cohérente avec le projet de développement des élus :

- Il s'agit tout d'abord de faire le pendant de la zone existante de l'autre côté de la RD 7, pour des questions de cohérence de la forme urbaine et de rationalisation de l'investissement futur en réseaux.
- L'extension de la ZA empiète sur des terres agricoles, mais l'impact sur l'économie agricole sera relativement limité car il s'agit de terrains présentant une moindre valeur agronomique que les autres terres de la commune.
- La commune souhaite maîtriser l'évolution de la zone d'activités. Elle envisage pour ce faire d'instituer le droit de préemption sur les terrains classés en Uh. La volonté de la commune n'est pas d'ouvrir à court terme une quinzaine d'hectares à l'urbanisation, mais d'acquiescer au fur et à mesure la maîtrise foncière et d'équiper progressivement la zone pour pouvoir être en mesure de répondre rapidement aux entreprises qui seront

désireuses de s'installer à Villiers. En effet, si une entreprise souhaite s'installer à Villiers et a besoin d'espace, la commune doit être en mesure de répondre rapidement à la demande et ne pourra pas attendre d'avoir engagé une procédure de révision du document d'urbanisme.

2. Surface des zones U

Lieu dit	Surface U non bâtie
Chail aux rats	1.8
Lonsecq	3.3
Lonsecq sud	1.0
Le Pagnoux NO	1.5
Le Pagnoux SE	1.6
Douge	1.9
La Charagie	0.9
Derrière le Clos (Le Lac)	1.2
TOTAL	13.2
ZA	16.5

Surfaces évaluées à l'aide du logiciel Autocad

Les surfaces U disponibles, ouvertes à l'urbanisation et destinées à l'habitat, représentent environ 13 hectares, ce qui permet à la commune de viser un développement démographique raisonnable sur plus de 5 années, le temps de se préparer à un plan local d'urbanisme.

3. La zone naturelle

La zone naturelle correspond au reste du territoire communal. Elle permet de protéger l'espace agricole et les espaces naturels, notamment les quelques espaces boisés de la commune (qui sont important d'un point de vue ornithologique puisqu'ils servent d'habitat aux espèces recensées par la ZNIEFF et la ZICO).

La zone N englobe les quelques constructions isolées situées à proximité du stade.

La zone N est la zone non constructible. On y admet néanmoins :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste.

Autour du bourg, la carte communale a maintenu des secteurs en zone non constructible afin de :

- ne pas développer l'urbanisation de l'autre côté de la voie ferrée d'une part, et de l'autre côté de la RD 30 d'autre part,
- ne pas construire à proximité de la station d'épuration ;
- ne pas permettre l'urbanisation dans le secteur humide inondable du vallon au sud-ouest du bourg, entre le bourg et la zone d'activités ;
- maîtriser le développement de la commune : favoriser l'urbanisation en continuité de l'enveloppe bâtie du bourg, et ne pas grever le potentiel de secteurs intéressants pour une urbanisation à plus long terme ;
- ne pas trop empiéter sur les espaces dévolus à l'activité agricole et notamment aux grandes cultures.

Projet de zonage Le bourg



U Secteurs où les constructions nouvelles sont autorisées

Construction récente

Périmètre de 100m autour de la station d'épuration

COMMUNE DE VILLIERS (86)

Carte communale

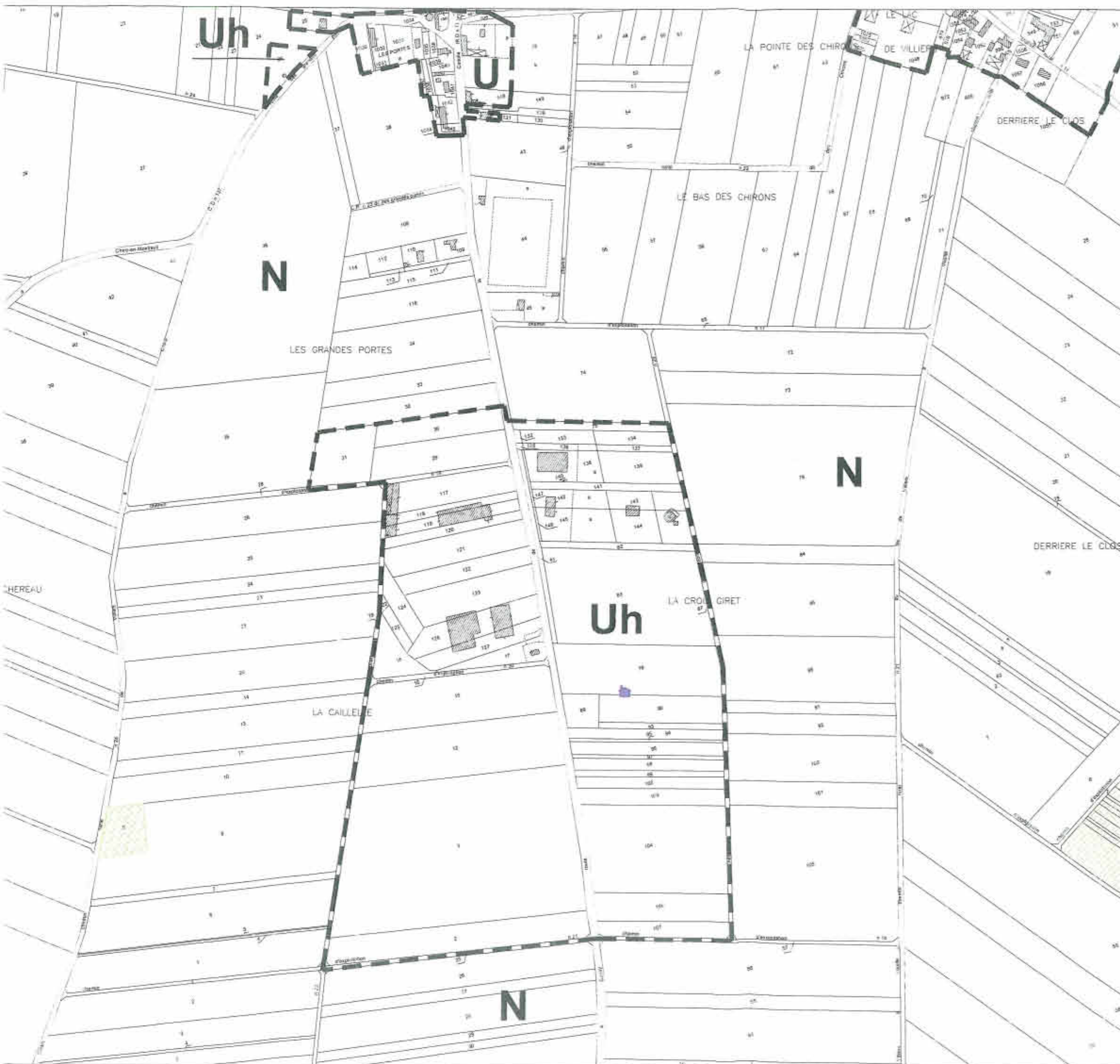
Décembre 2007

Echelle : 1/5000

Service d'urbanisme
Service de l'environnement



Projet de zonage La zone d'activités



Uh Secteur où les constructions à usage d'activités sont autorisées

 Entreprise installée récemment-
Dépôt de gaz

COMMUNE DE VILLIERS (86)

Carte communale

Décembre 2007

Echelle : 1/5000

Service Aménagement du territoire
et Développement durable



B. Conditions d'occupation et d'utilisation du sol

1. Application du règlement national d'urbanisme

Dans le cadre de la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol (Certificat d'urbanisme, Permis de construire, Déclaration de travaux, etc.) sont instruites et délivrées sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme (RNU - Chapitre Premier du Titre Premier du Livre Premier du Code de l'Urbanisme), et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les règles générales de l'urbanisme sont rappelées en annexe de ce rapport (Cf. p. 40).

2. Droit de préemption

La commune maintient le droit de préemption sur les secteurs délimités par le précédent document d'urbanisme, et envisage d'étendre ce droit sur les futurs secteurs constructibles afin de mieux en maîtriser le devenir. L'enjeu pour la commune est notamment de garantir une ouverture à l'urbanisation progressive des différents secteurs constructibles pour maîtriser le rythme de construction.

Ce droit sera institué après une ou plusieurs délibérations du conseil municipal qui préciseront, pour chaque secteur, l'objet de la préemption et le projet visé. Les cartes qui suivent, préfigurent des projets.

Projet de secteurs à préempter

Le bourg



-  Périmètre où le droit de préemption est déjà institué
-  Projet de périmètre à préempter
-  Construction récente

COMMUNE DE VILLIERS (86)

Carte communale

Décembre 2007

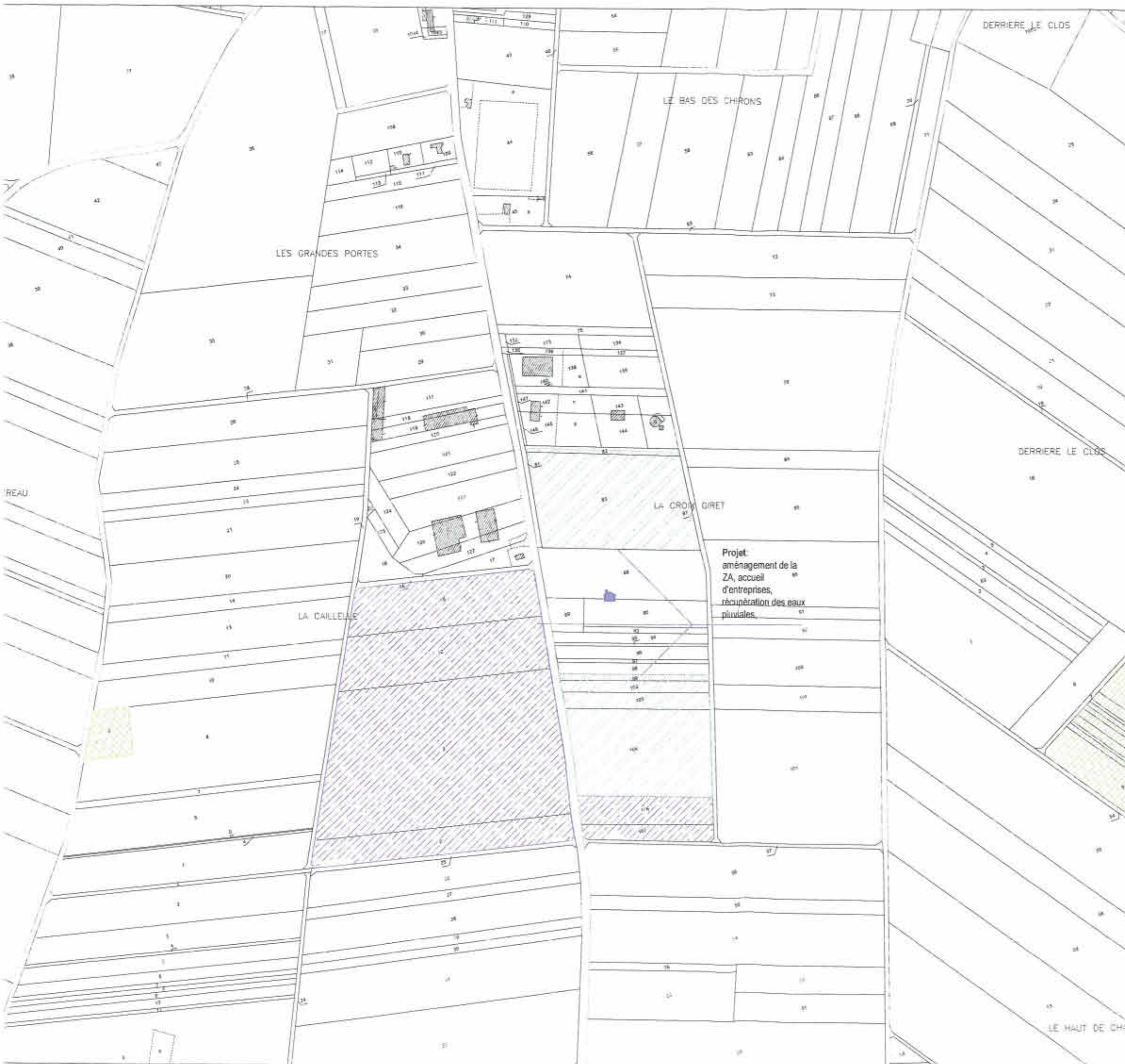
Echelle : 1/5000

Service de l'urbanisme et de l'équipement
Département de la Vienne



Projet de secteurs à préempter

La zone d'activités



Projet:
aménagement de la
ZA, accueil
d'entreprises,
récupération des eaux
pluviales.

-  Périmètre où le droit de préemption est déjà institué
-  Projet de périmètre à préempter
-  Entreprise installée récemment - dépôt de gaz

COMMUNE DE VILLIERS (86)

Carte communale

Le : 28/03/2007

Projet de secteur à préempter
La zone d'activités



II. Incidences des choix retenus sur l'environnement

A. Incidence sur les milieux naturels

La commune étant entièrement incluse dans la ZNIEFF, son développement territorial ne peut pas éviter la consommation de cette zone.

De même, il est très difficile de ne pas empiéter sur la ZICO. Compte tenu de l'importante superficie de ces zones protégées, l'impact reste très faible en relativité.

De plus, pour ce qui concerne le bourg, les secteurs disponibles pour la construction et concernés par la ZICO étaient déjà inclus dans la zone constructible de la carte communale de 2002 (si l'on excepte deux parcelles à proximité de la salle des fêtes).

La commune a souhaité maintenir le caractère constructible de ces secteurs, qui sont en continuité immédiate et en cohérence avec l'urbanisation existante (ils permettent notamment de combler les interstices entre des constructions implantées le long des voies et de donner une cohérence à l'urbanisation dans la partie ouest du bourg), et qui pour certains font d'ores et déjà l'objet de projets d'urbanisation. La limite entre les secteurs constructibles et la zone naturelle est marquée par un chemin d'exploitation agricole, qui fixe la limite ouest à l'urbanisation du bourg et qui conservera sa vocation agricole.

Le projet de développement du bourg défini lors de la révision de la carte communale n'envisage donc quasiment pas d'urbanisation supplémentaire dans la ZICO. Il prévoit des secteurs constructibles au nord-est du bourg, en continuité immédiate avec l'urbanisation existante.

Pour ce qui est de la zone d'activités, les développements envisagés sont en continuité immédiate et en cohérence avec l'urbanisation existante.

Que ce soit au niveau du bourg ou de la zone d'activités, les développements envisagés ne touchent qu'une frange de la ZICO et sur une faible superficie. Les terrains concernés ne sont pas les plus intéressants de la ZICO dans la mesure où ils sont situés à proximité immédiate de secteurs déjà urbanisés et ils sont occupés par des grandes cultures (et non des haies, bosquets ou pelouses calcaires, qui sont répertoriés comme les milieux les plus intéressants pour les oiseaux).

Ainsi, le projet de développement de la commune de Villiers s'est attaché à limiter au maximum les incidences sur le milieu naturel, et notamment sur l'avifaune inventoriée par la ZICO et la ZNIEFF. Ainsi, l'ensemble des bois de la commune a été classé en zone naturel, de même que la plaine cultivée.

Néanmoins, des dispositions peuvent être prises pour atténuer les incidences de l'urbanisation. C'est à l'occasion d'aménagements d'ensemble que la commune pourra veiller au maintien des habitats naturels. Ces dispositions, difficiles à faire appliquer avec une simple carte communale, peuvent toutefois être demandées à d'éventuels aménageurs.

Ainsi, la commune envisage de réaliser un mini cahier des charges à destination des aménageurs leur demandant de prévoir des espaces tampons entre les futurs quartiers d'habitation et la plaine agricole (par exemple en créant quelques haies ou bosquets), ceci afin de limiter les incidences de l'urbanisation sur l'avifaune.

Il a par ailleurs été conseillé à la commune de faire évoluer, à terme, son document d'urbanisme vers un plan local d'urbanisme qui pourra contenir des prescriptions d'aménagement opposables aux tiers.

B. Incidence sur le paysage

Les espaces à construire s'inscrivent dans la continuité du bourg. Compte tenu du manque de relief, ces secteurs ne sont pas fortement exposés à la vue.

La commune a tout intérêt à mettre à profit les schémas d'aménagement élaborés à l'occasion de l'élaboration de la carte communale pour optimiser l'utilisation du foncier et créer un tissu urbain organisé.

Des efforts d'accompagnement paysager et de prescriptions architecturales s'avèreront nécessaires pour la zone d'activités. Ils pourraient trouver une traduction réglementaire dans un plan local d'urbanisme.

C. Incidence sur l'espace et l'activité agricole

Le zonage ne génère pas de mitage de l'espace, ni de gêne à l'exploitation agricole. Le parcellaire agricole n'est pas morcelé par les secteurs constructibles.

Les bâtiments d'exploitation se tiennent à l'écart de l'urbanisation, ce qui évite tout conflit de voisinage.

D. Incidence sur l'eau

Le diagnostic a révélé qu'une extension ou une autre évolution du lagunage est indispensable pour que l'environnement puisse tolérer un accroissement du nombre d'habitants et d'activités à Villiers.

Une étude diagnostique de la station d'épuration et du réseau d'assainissement (d'eaux usées et d'eaux pluviales) a été lancée par la commune en janvier 2008 et débouchera à court terme sur des travaux d'évolution du système d'assainissement, en adéquation avec le développement futur de la commune (l'étude envisage pour le moment de porter à 1500 e.h. la capacité de l'unité de traitement).

E. Incidence sur les déplacements

Développer l'emploi localement, conjointement au développement de l'habitat, est un excellent moyen pour limiter l'accroissement des déplacements domicile-travail. C'est pour cette raison que la commune a souhaité l'extension de la zone d'activités.

Pour éviter la multiplication des déplacements motorisés dans le bourg, la commune devra veiller à conforter les cheminements piétonniers et cyclistes, et, tant que faire se peut, densifier la construction. Dans cette optique, la commune souhaite instituer le droit de préemption en plusieurs endroits, d'une part pour réaliser plusieurs cheminements piétonniers, et d'autre part pour maîtriser l'urbanisation et sa densité.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1. Extrait de la carte IGN de 1988.....	7
Figure 2. Desserte routière.....	9
Figure 3. Le réseau de voiries.....	16
Figure 4. Les rues du bourg.....	17
Figure 5. Les densités de construction.....	19
Figure 6. Etat des lieux de l'urbanisation	21
Figure 7. Scénario de développement 1.....	27
Figure 8. Scénario de développement 2.....	28
Figure 9. Extrait du zonage de la carte communale : le bourg	32
Figure 10. Extrait du zonage de la carte communale : la zone d'activités	33
Figure 11. Projets de secteurs à préempter : le bourg.....	35
Figure 12. Projets de secteurs à préempter : la zone d'activités.....	36

Illustration page de garde : Géoportail 2004

ANNEXES

Liste des servitudes

- Servitude AC 1 : Protection des Monuments Historiques
 - Dolmen « Pierre Levée de Massigny », classé monument historique le 14/06/1971
- Servitude EL 7 : Circulation routière - servitudes d'alignement
 - CD 7 : le bourg (approbation le 30/11/1893)
 - CD 21 : le bourg (approbation le 27/09/1824)
- Servitude I 4 : Servitudes relatives aux canalisations de transport d'énergie électrique
 - lignes HTA à 20 KV gérées par la Sorégies
- Servitude PT 1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
 - Station hertzienne de Vouillé (servitude instituée par décret du 12/04/1990)
- Servitude T1 : Servitudes relatives aux lignes de chemin de fer
 - Ligne de chemin de fer n°524000 de Grand Pont à Chalandray

Rappel du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Extraits du Code de l'Urbanisme :

• **Partie législative**

Art. L. 110

(Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 art. 17 Journal Officiel du 1er janvier 1997)

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.

Art. L. 111-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)

Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé » ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.

• **Partie réglementaire**

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

Article R111-2

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-3

(inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-4

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er

octobre 2007)

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.

Article R111-5

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-6

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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'Etat.

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'Etat, 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.

Article R111-7

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-8

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-9

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er

octobre 2007)

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.

Article R111-10

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-11

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-12

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-13

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-14

(inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en

vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R111-15

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

→ Implantation et volume des constructions

Article R111-16

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-17

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-18

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

A 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.

Article R111-19

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-20

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

➔ Aspect des constructions

Article R111-21

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-22

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-23

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-24

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.