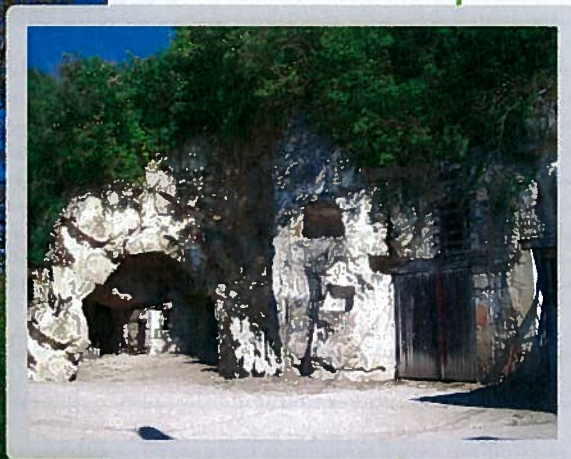
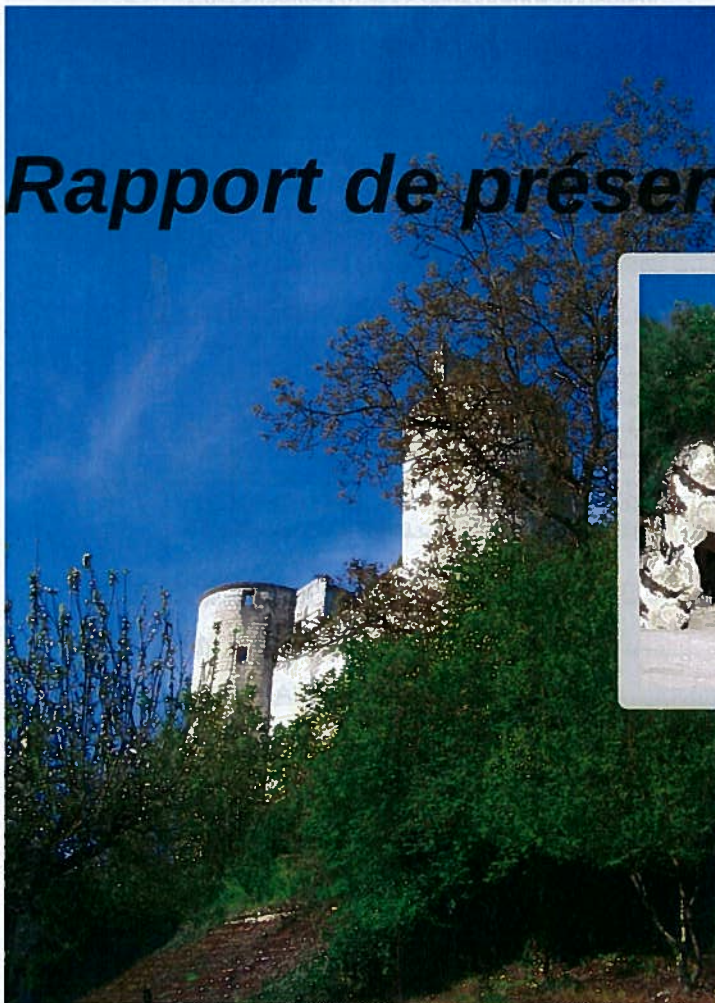


# **Carte communale Commune de Villentrois**

## **Rapport de présentation**



**Approuvée par DCM  
du 30 août 2012**

**Juin 2012**



Direction Départementale des Territoires de l'Indre

*[Handwritten signature]*





# SOMMAIRE

<b>I</b>	<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>II</b>	<b>DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE.....</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>6</b>
1.a	Situation.....	6
1.b	Contexte supra-communal.....	7
1.c	L'organisation urbaine.....	8
<b>2</b>	<b>DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE.....</b>	<b>9</b>
1.d	La démographie.....	9
Évolution de la population.....		9
Répartition de la population par tranche d'âge.....		10
1.e	L'habitat.....	10
1.f	Les services à la population.....	11
1.g	Données croisées démographie/logement.....	12
<b>2</b>	<b>DIMENSION ECONOMIQUE.....</b>	<b>12</b>
2.a	La desserte du territoire.....	12
2.b	La population active.....	13
2.c	Emploi et activité.....	13
2.d	L'agriculture.....	14
Évolution des exploitations agricoles.....		15
Évolution de la répartition dans l'utilisation des terres agricoles .....		16
2.e	Le tourisme.....	16
2.f	Conclusions sur la dimension économique.....	16
<b>3</b>	<b>DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE.....</b>	<b>17</b>
3.a	Les éléments de géomorphologie.....	17
Types de sols et leur qualité.....		17
Hydrogéologie.....		17
3.b	Le paysage et le patrimoine naturel.....	18
3.c	Le patrimoine.....	18
3.d	Risques, nuisances et pollutions.....	20
3.e	Les mesures prises en faveur de l'environnement .....	20
3.f	Conclusions sur la dimension environnementale.....	21
<b>III</b>	<b>ENJEUX, CONTRAINTES, ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT.....</b>	<b>21</b>
<b>1</b>	<b>ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE.....</b>	<b>21</b>
<b>2</b>	<b>CONTRAINTES LOCALES .....</b>	<b>23</b>
2.a	Contraintes techniques :.....	23
2.b	Contraintes réglementaires : .....	23
<b>3</b>	<b>CHOIX D'URBANISME.....</b>	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>25</b>
<b>IV</b>	<b>MOTIVATION DES CHOIX DE ZONAGE.....</b>	<b>26</b>
<b>1</b>	<b>ZONES CONSTRUCTIBLES.....</b>	<b>26</b>
1.a	La zone U dite « zone urbaine ».....	26
1.b	La «petite» zone U dite « zone urbaine restreinte existant et diffus».....	31
1.c	La zone A dite «zone d'activités ».....	32

2 LA ZONE N DITE « ZONE NATURELLE ».....	33
<b>V DESCRIPTION DES ANNEXES.....</b>	<b>34</b>
1 LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES.....	34
2 RÉSEAU DE TRANSPORT ÉLECTRICITÉ.....	34
3 GESTION RÉGIONAL DE TRANSPORT DE GAZ.....	34
4 FRANCE TÉLÉCOM.....	34
5 COURS D'EAU .....	34
6 PÉRIMÈTRE DE CAPTAGE.....	34
7 VISIBILITÉ SUR LES VOIES PUBLIQUES.....	35
8 ALIGNEMENTS.....	35
9 AUTRES INFORMATIONS REPORTÉES DANS LES ANNEXES.....	35
<b>I MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME.....</b>	<b>36</b>
<b>II REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....</b>	<b>39</b>
1 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAITS).....	39
2 RAPPEL DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME, DU RNU.....	40
<b>III RAPPEL SUR LA PROCÉDURE RÉGLEMENTAIRE DES CARTES COMMUNALES.....</b>	<b>46</b>
3 LE CONTENU DE LA CC.....	46
3.a Le Rapport de Présentation : document obligatoire mais non opposable.....	46
3.b Le document graphique ou zonage : document obligatoire et opposable au tiers.....	46
3.c Les annexes : facultatives et non opposables (à l'exceptions des servitudes).....	46
4 LA PROCÉDURE.....	47
4.a La prescription.....	47
4.b Le porter à connaissance.....	47
4.c La concertation.....	47
4.d L'association des personnes publiques.....	47
4.d L'élaboration de la CC.....	48
4.e L'enquête publique.....	48
4.f L'approbation.....	48
<b>IV INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES.....</b>	<b>49</b>
1 CHARTE DÉPARTEMENTALE DU 20 JUIN 2000.....	49

# I PREAMBULE

En l'absence de document d'urbanisme opposable aux tiers, les communes sont soumises à la réglementation nationale contenue dans le code de l'urbanisme.

Les diverses demandes d'occupation et d'utilisation des sols sont donc instruites en fonction du **règlement national d'urbanisme** qui donne à la commune des moyens juridiques de s'opposer à des constructions mais qui, par sa trop grande généralité, n'assure pas une maîtrise suffisante des problèmes de développement.

A ce dispositif réglementaire est venue s'ajouter **la règle de constructibilité limitée**, applicable depuis le 1er octobre 1984, qui limite, les possibilités de constructions nouvelles aux terrains situés à l'intérieur ou en contiguïté des **parties actuellement urbanisées** de la commune. Cette règle vise à éviter le **mitage**, c'est-à-dire la dissémination des constructions dans les secteurs agricoles ou naturels.

Depuis, la législation (loi dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 Décembre 2000 puis loi dite « Urbanisme et Habitat » du 02 Juillet 2003) a institué un nouveau document de planification plus adapté aux enjeux et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les petites communes. **Il s'agit de la carte communale, document prospectif, simple et opposable au tiers de plein droit, élaboré dans le cadre d'une procédure citoyenne.**

La présente carte communale a été élaborée conjointement par la commune de Villentrois et Monsieur le Préfet de l'Indre, conformément aux nouvelles dispositions des articles L 124-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**Cette dernière a permis aux élus de programmer et d'organiser l'urbanisme dans le cadre d'un zonage qui délimite clairement les zones constructibles et les zones non constructibles. La carte communale ne disposant pas de règlement spécifique, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui continue de s'appliquer.**

L'enjeu pour la commune est, notamment, de planifier les aménagements nécessaires à son développement, en adéquation avec ses besoins et ses moyens. Le coût du développement de l'urbanisation est en effet un paramètre déterminant pour les petites communes rurales.

# II DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

## 1 INTRODUCTION

### 1.a Situation

Villentrois est au croisement de plusieurs villes comme : Châteauroux et Blois à 50km, Romorantin (autoroute A85) 30 km, et depuis peu à environ 18 Km de l'autoroute A 85, pour rejoindre Tours très rapidement (1h de trajet).

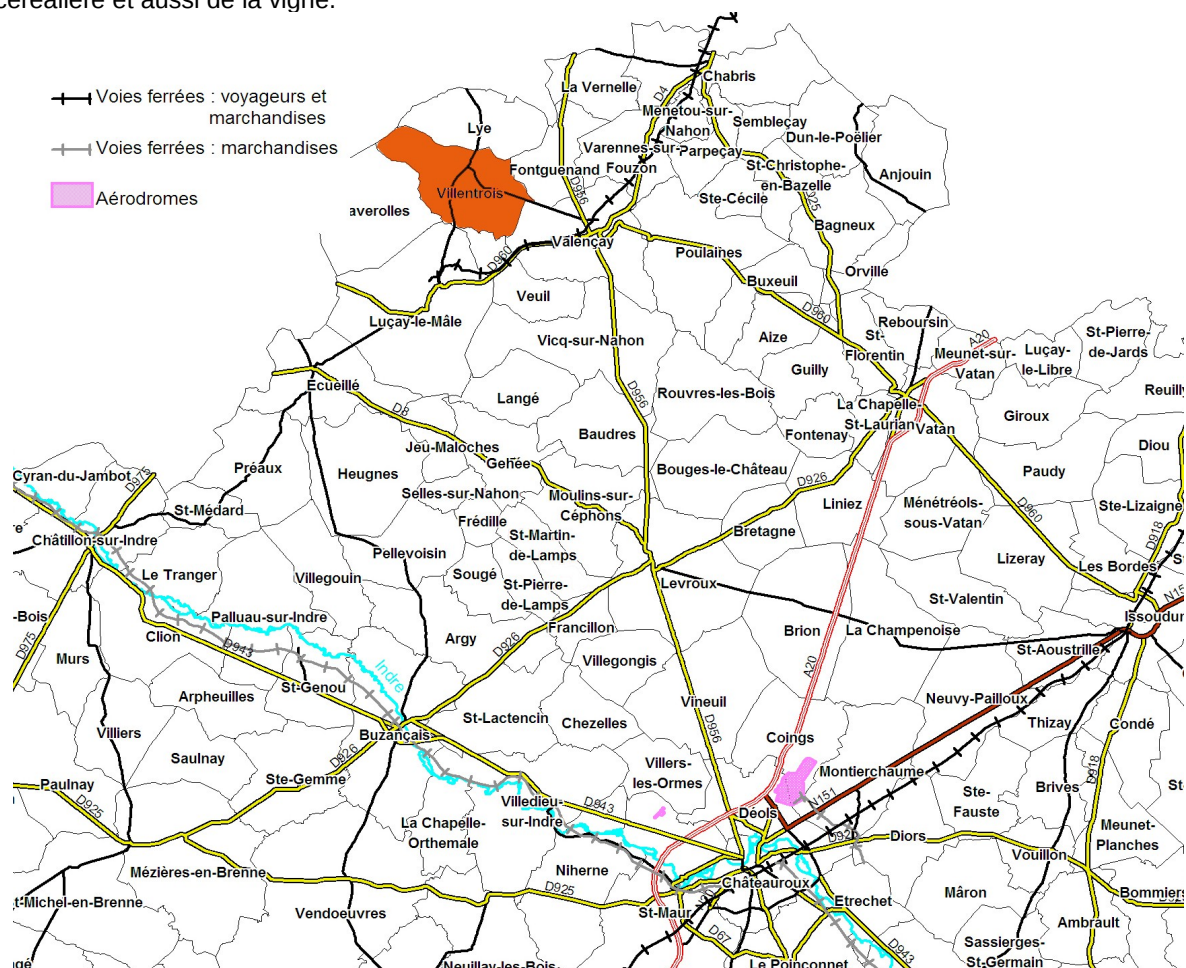
En limite avec le département du Loir et Cher et à 10 km de l' Eure et Loir , la commune de Villentrois, se trouve au Nord-ouest de Châteauroux, soit environ 50mn de trajet et à 10 km de Valençay , le chef lieu de canton.

Situé à 94 mètres d'altitude, la rivière le Modon est le principal cours d'eau qui traverse le village de Villentrois.

Le bourg de Villentrois est irrigué par une desserte locale intercommunale, Il est à 9 km de la RD 956, axe structurant à l'échelle du département qui relie Châteauroux à Valençay et de la RD 960 qui dessert Lucay le Mâle et Valençay

La commune de Villentrois se trouve dans la région naturelle du Boischaud-Nord, proche des bassins d'emploi de Châteauroux,Chabris, Romorantin et Blois, son territoire couvre une superficie de 3200 ha.

Aujourd'hui, la région est encore essentiellement rurale, tirant ses principales ressources de la culture céréalière et aussi de la vigne.

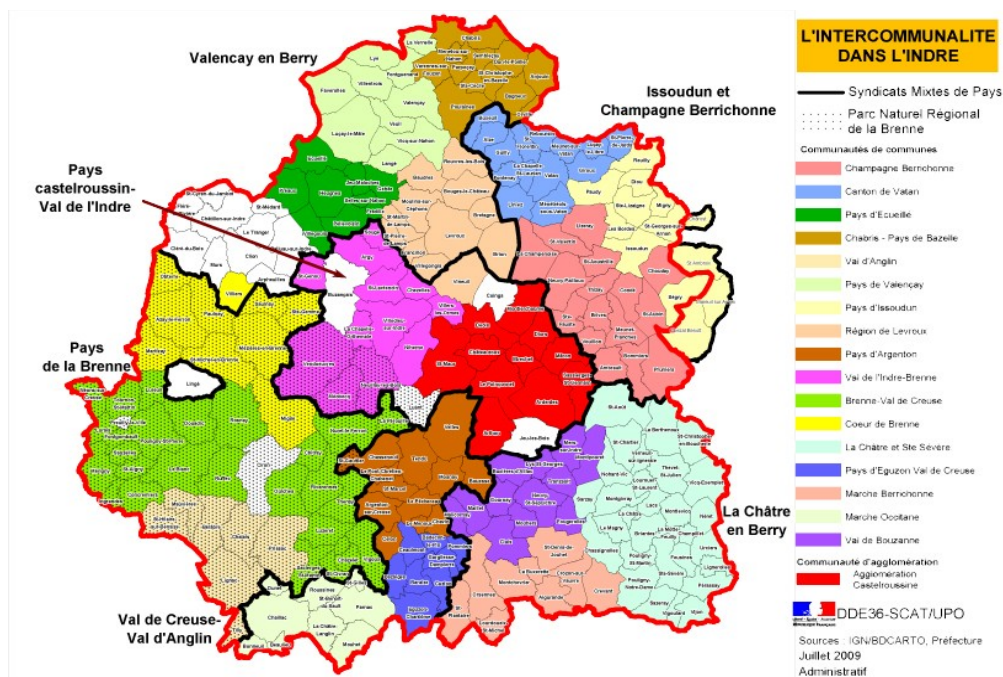


## 1.b Contexte supra-communal

La commune de Villentrois fait partie de l'arrondissement de Châteauroux et du canton de Valençay, elle appartient :

- au syndicat mixte de pays de Valençay en Berry qui regroupe 53 communes, qui est compétent pour la préfiguration et le fonctionnement du pays,
- à la Communauté de commune du pays de Valençay,
- au syndicat de regroupement pédagogique Villentrois – Faverolles et Lye qui est compétent pour le transport scolaire et le fonctionnement des écoles ,
- au Syndicat d'électrification de la région de Valençay qui regroupe 55 communes, qui est compétent pour la production, et la distribution d'énergie.
- au syndicat des eaux de Villentrois - Lye - Couffy – Châteaueux qui est compétent pour le traitement, la distribution et l'adduction d'eau potable,
- au Syndicat mixte de gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre, assainissement non collectif,
- au syndicat d'aménagement des rivières du Modon et du Trainefeilles qui regroupe 4 communes du département Faverolles, Lucay-le-Mâle, Lye, Villentrois et 1 commune hors département Couffy dans le Loir et Cher

Les documents d'urbanismes des communes limitrophes de Villentrois sont :



**Au nord :** Lye, PLU en cours,

**A l'ouest :** Faverolles, CC approuvée

**A l'est :** Valençay, PLU en cours, Fontguenand, CC approuvée

**Au sud :** Luçay-le-Mâle PLU approuvé, Veuil commune en RNU



## 2 DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE

### 1.d La démographie

#### Évolution de la population

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	906	867	809	655	645	623
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	28,0	26,8	25,0	20,2	19,9	19,2

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Comme beaucoup de communes rurales du département, Villentrois a perdu en population. En passant de 906 habitants en 1968 à 623 en 2007 (39 ans), la population a diminué de près d'un tiers. Ce phénomène de dépopulation des communes rurales du département est due pour l'essentiel :

- aux mutations des structures de production, à la fermetures des caves champignonnières et de l'économie agricole,
- à l'évolution des comportements sociaux, au développement des modes de déplacement et de transport le long des grands axes structurants,
- à un rapprochement des pôles d'emplois et de services.

Cette diminution constante du nombre d'habitants a tendance à ralentir à partir des années 1990. Ce dessein qui reste toutefois à confirmer dans le temps, annonce un regain d'attractivité du territoire.

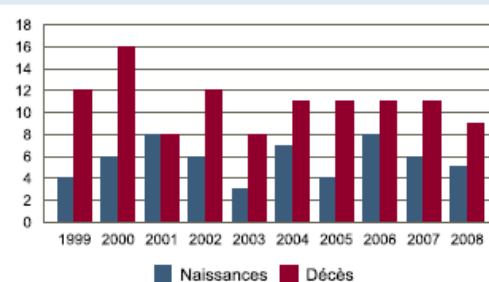
#### Taux de variation de la population

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,6	-1,0	-2,6	-0,2	-0,4
- due au solde naturel en %	-0,2	-0,8	-0,9	-1,1	-0,8
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,4	-0,2	-1,7	+1,0	+0,4
Taux de natalité en ‰	12,1	8,8	6,3	6,5	9,1
Taux de mortalité en ‰	14,0	16,9	15,7	17,9	17,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



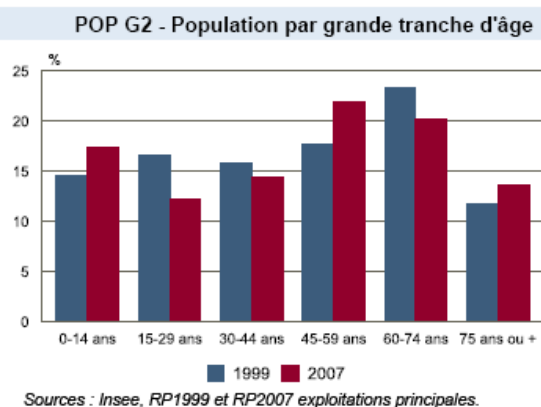
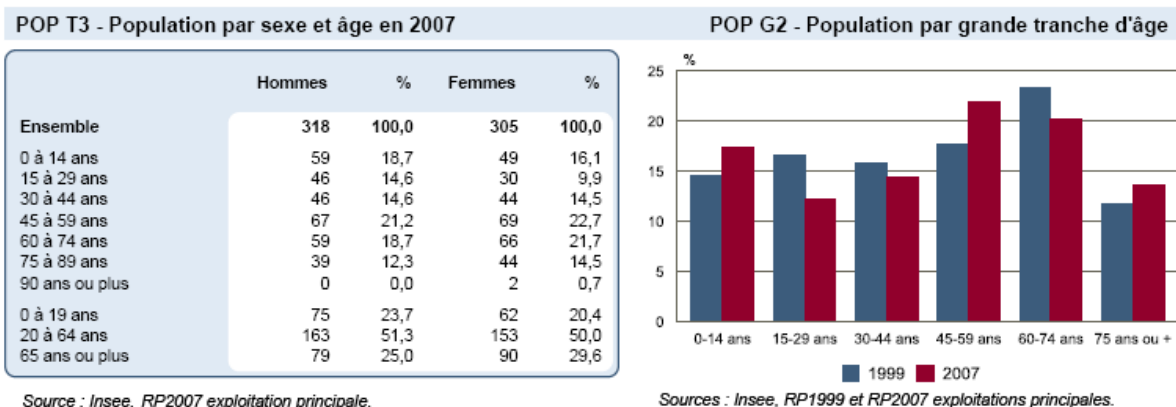
Source : Insee, Etat civil.

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	- 0,08 %	- 0,92 %	+0,84%
Département	- 0,30%	- 0,29%	- 0,01%
SOURCE INSEE - RGP 62-75-82-90-99			

Contrairement aux données cantonales et départementales, le taux de variation est positif pour la période de 1990-1999 (+1%), en revanche, le taux de variation annuel de la population est négatif. Quand au solde naturel, il est légèrement inférieur à celui du canton et moins bon que celui du département.

## Répartition de la population par tranche d'âge

Le tableau ci-dessous présente la répartition de la population par tranche d'âge :



Entre 1999 et 2007, la part des moins de 30 ans est en légère diminution , Celle des 30-59 ans augmente de 1,5%, avec une augmentation importante des 45-59ans (+5%) Les 0-14ans sont , quand à eux, mieux représentés que les 15-29ans,avec une augmentation de +3 points Le recensement de 2007, laisse apparaître que le territoire devient plus attractif pour les actifs, avec une diminution des 60-74 ans de 3,5%.

## 1.e L'habitat

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	356	399	395	405	415	431
Résidences principales	301	314	328	286	272	277
Résidences secondaires et logements occasionnels	27	38	37	81	84	94
Logements vacants	28	47	30	38	59	59

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Depuis les années 80 le parc de logements de la commune de Villentroy n'a cessé d'augmenter (+36 logements) Toutefois, les résidences principales ont beaucoup diminué entre 1982 et 2007 (-51 logements) aux détriments des résidences secondaires qui, elles, ont augmenté de 60 % (+57 logements) dans la même période. A court terme, ces dernières deviennent des habitations principales,

Le nombre de logements vacants a presque doublé depuis les années 80 (59 logements vacants en 2007\*) Le croisement des données démographiques et des données sur le logement confirme la stabilité des ménages dans la commune.

\*Les données FILOCOM 2009 sont de 46 logements vacants.

## LOG T2 - Catégories et types de logements

	2007	%	1999	%
Ensemble	431	100,0	415	100,0
Résidences principales	277	64,4	272	65,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	94	21,8	84	20,2
Logements vacants	59	13,8	59	14,2
Maisons	407	94,4	393	94,7
Appartements	24	5,6	10	2,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

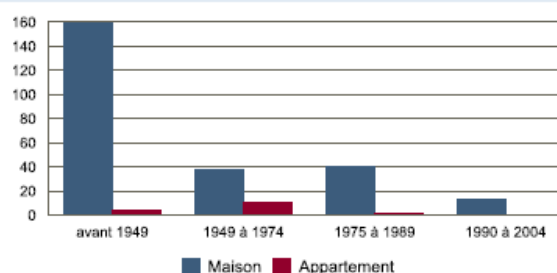
Le patrimoine immobilier est constitué principalement de maisons individuelles ( 94,4%) et 5,6% d'appartements. S'agissant des résidences principales, la majorité des logements est occupée par le propriétaire (64,4%).

### LOG T5 - Résidences principales en 2007 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2005	267	100,0
Avant 1949	164	61,3
De 1949 à 1974	49	18,4
De 1975 à 1989	41	15,4
De 1990 à 2004	13	4,9

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

### LOG G1 - Résidences principales en 2007 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2005.

Le parc de logements est ancien, en effet près de 61,3% des résidences principales ont été réalisées avant 1949.

Depuis 1990 le rythme de construction de résidences principales a nettement ralenti, puisqu'on dénombre 13 constructions entre 1990 et 2004, soit à peine une construction par an.

La commune dispose de 35 logements de type locatifs dont 10 appartiennent à la commune.

Une aire d'accueil des gens du voyage de cinq places a également été réalisée à l'initiative de la commune. Elle est référencée au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

## 1.f Les services à la population

La commune dépend principalement des services et équipements proposés sur la commune de Valençay chef lieu de Canton. Concernant les commerces et services, Villentrois compte une agence communale postale, un médecin, un coiffeur, des commerces de proximité (alimentation générale, café-restaurant, boulangeries) et plusieurs artisans (couvreur, entreprise d'espaces verts, entretien de jardins, maçon, menuisier, dépannage multimédia). La commune est propriétaire des locaux de la boucherie récemment mis aux normes et recherche actuellement un gérant. Cependant, l'accroissement des déplacements quotidiens domicile/travail, la dispersion de l'habitat sur la commune, et la facilité des déplacements vers des pôles plus attractifs rendent précaires l'existence et la présence du tissu commercial de proximité et de première nécessité viable.

Par ailleurs, la commune fait partie du RPI de Villentrois, Faverolles et Lye et accueille sur son territoire deux classes et une cantine. Un système de ramassage scolaire est en place.

Parmi les équipements, les habitants disposent d'une bibliothèque, d'une salle des fêtes, d'une salle des associations, d'une aire de loisirs avec deux plans d'eau, un tennis, un boulodrome, d'un stade de foot et une halte champêtre.

Le territoire communal est desservi par la ligne A du réseau de bus L' Aile Bleue.

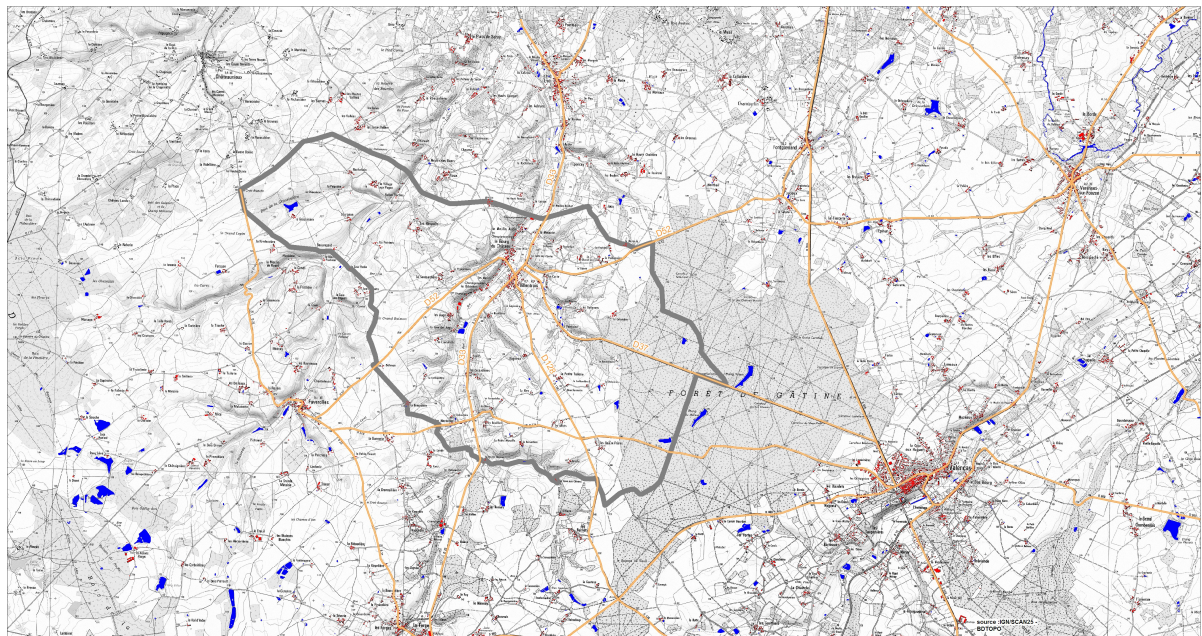
## 1.g Données croisées démographie/logement

Les enjeux de la carte communale de Villentrois au niveau social sont donc :

- Pérenniser et encourager une poursuite raisonnée de la dynamique démographique de la commune;
- Prévoir, en adéquation avec les objectifs démographiques de la commune, les conditions d'accueil pour l'installation de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages;
- Prévoir l'évolution du parc de logements dans le cadre, à la fois, du renouvellement du bâti (réhabilitation, changement de destination, extension) et de la construction neuve;
- Mener une réflexion sur la délimitation de nouvelles zones à urbaniser pour gérer de manière économe les espaces agricoles et naturels.

## 2 DIMENSION ECONOMIQUE

### 2.a La desserte du territoire



La commune de Villentrois est traversée par un réseau viaire, structuré en étoile à partir de bourg. L'axe principal est constitué par la RD 33 qui irrigue le territoire du Nord au Sud et rejoint Lye et Luçay-le Mâle.

La RD 37, à l' Est, relie Valençay et le bourg de Villentrois.

Sans être traversée par une grande voie, la commune est située à proximité d'axes structurants comme la RD 956 (environ 9 km) reliant Valençay à Châteauroux et la RD 960 (commune limitrophe) rejoignant l'A20 à Vatan (32 km). Elle est également à 18Km de l'autoroute A 85 (Loir et Cher), et peut rejoindre Tours très rapidement. Cette facilité d'accès constitue un atout non négligeable pour la commune.

## 2.b La population active

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité			EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2007				
	2007	1999	Population	Actifs d'activité en %	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
<b>Ensemble</b>	<b>345</b>	<b>380</b>	<b>Ensemble</b>	<b>345</b>	<b>72,0</b>	<b>216</b>	<b>62,7</b>
Actifs en %	72,0	69,7	15 à 24 ans	56	71,4	29	51,8
dont :			25 à 54 ans	197	89,8	161	81,6
actifs ayant un emploi en %	62,7	58,9	55 à 64 ans	91	34,1	26	28,6
chômeurs en %	9,3	10,8	<b>Hommes</b>	<b>179</b>	<b>73,0</b>	<b>112</b>	<b>62,4</b>
Inactifs en %	28,0	30,3	15 à 24 ans	35	71,4	18	51,4
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	3,5	6,8	25 à 54 ans	99	90,9	79	79,8
retraités ou préretraités en %	13,7	14,5	55 à 64 ans	44	34,1	14	31,8
autres inactifs en %	10,8	8,9	<b>Femmes</b>	<b>166</b>	<b>70,9</b>	<b>105</b>	<b>63,0</b>
			15 à 24 ans	21	71,4	11	52,4
			25 à 54 ans	97	88,7	81	83,5
			55 à 64 ans	47	34,0	12	25,5

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

En 2007, la commune de Villentrois compte 248 actifs parmi la population des 15-64 ans, ce qui correspond à une augmentation de 2,3% depuis 1999.

**Les actifs** (y compris les chômeurs à la recherche d'un emploi) représentent 72% de la population communale en 2007, les inactifs 28%.

**Le taux d'actifs** ayant un emploi a augmenté de 3,8 %.

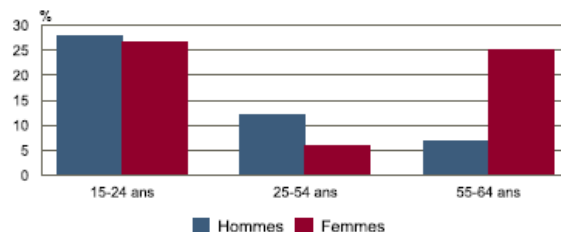
La tranche des 25-54 ans présente le plus fort taux d'activité (89,8%) et d'emploi (81,6%).

Le taux d'emploi chez les femmes et les hommes de 25-54 ans était sensiblement identique avant la fermeture des champignonnières en 2009,

Depuis, 34 emplois essentiellement féminins ont été supprimés,

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans			EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2007	
	2007	1999		
<b>Nombre de chômeurs</b>	<b>32</b>	<b>41</b>		
Taux de chômage en %	13,0	15,5		
Taux de chômage des hommes en %	14,6	13,5		
Taux de chômage des femmes en %	11,1	18,2		
Part des femmes parmi les chômeurs en %	40,6	48,8		

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales



Source : Insee, RP2007 exploitation principale

**Le taux de chômage** a diminué entre 1999 et 2007 chez les 15-64 ans. On dénombre 32 chômeurs en 2007 (soit 13% des actifs) contre 41 en 1999 (soit 15,5% des actifs).

Une faible augmentation concerne les hommes qui rencontrent des difficultés d'emploi principalement chez les 25-54 ans.

Le taux de chômage des femmes a quant à lui diminué de 7,1% entre 1999 et 2007. Chez cette population, la part des 55-64ans reste toutefois la plus concernée par le chômage (40%).

## 2.c Emploi et activité

### Définitions :

La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi "population active ayant un emploi") et les chômeurs.

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

**Le taux d'emploi d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe.**

#### EMP T5 - Emploi et activité

	2007	1999
Nombre d'emplois dans la zone	102	117
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	219	226
Indicateur de concentration d'emploi	46,6	51,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	48,4	48,5

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

#### EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel

	2007	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>102</b>	<b>100,0</b>	<b>117</b>	<b>100,0</b>
Salariés	75	73,5	63	53,8
dont femmes	50	49,1	38	32,5
dont temps partiel	12	11,8	19	16,2
Non salariés	27	26,5	54	46,2
dont femmes	8	7,9	18	15,4
dont temps partiel	2	2,0	17	14,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales lieu de travail.

**Il y a 48,4 emplois sur la commune pour 100 actifs y résidant.**

#### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2007	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>217</b>	<b>100,0</b>	<b>226</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	58	26,9	83	36,7
dans une commune autre que la commune de résidence	159	73,1	143	63,3
située dans le département de résidence	99	45,8	72	31,9
située dans un autre département de la région de résidence	54	25,0	63	27,9
située dans une autre région en France métropolitaine	5	2,3	8	3,5
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

**La part des actifs** de plus de 15 ans qui résident dans la commune a diminué de 25% depuis 1999.

En 2007, 159 actifs travaillent dans une autre commune dont 99 dans l'Indre et 54 dans un autre département. Seulement 58 actifs résident sur place

**Les autres domaines d'activités locaux sont :**

**Le commerce :** un café - journaux presse, un café-restaurant, une épicerie, une boulangerie et un dépôt de pain.

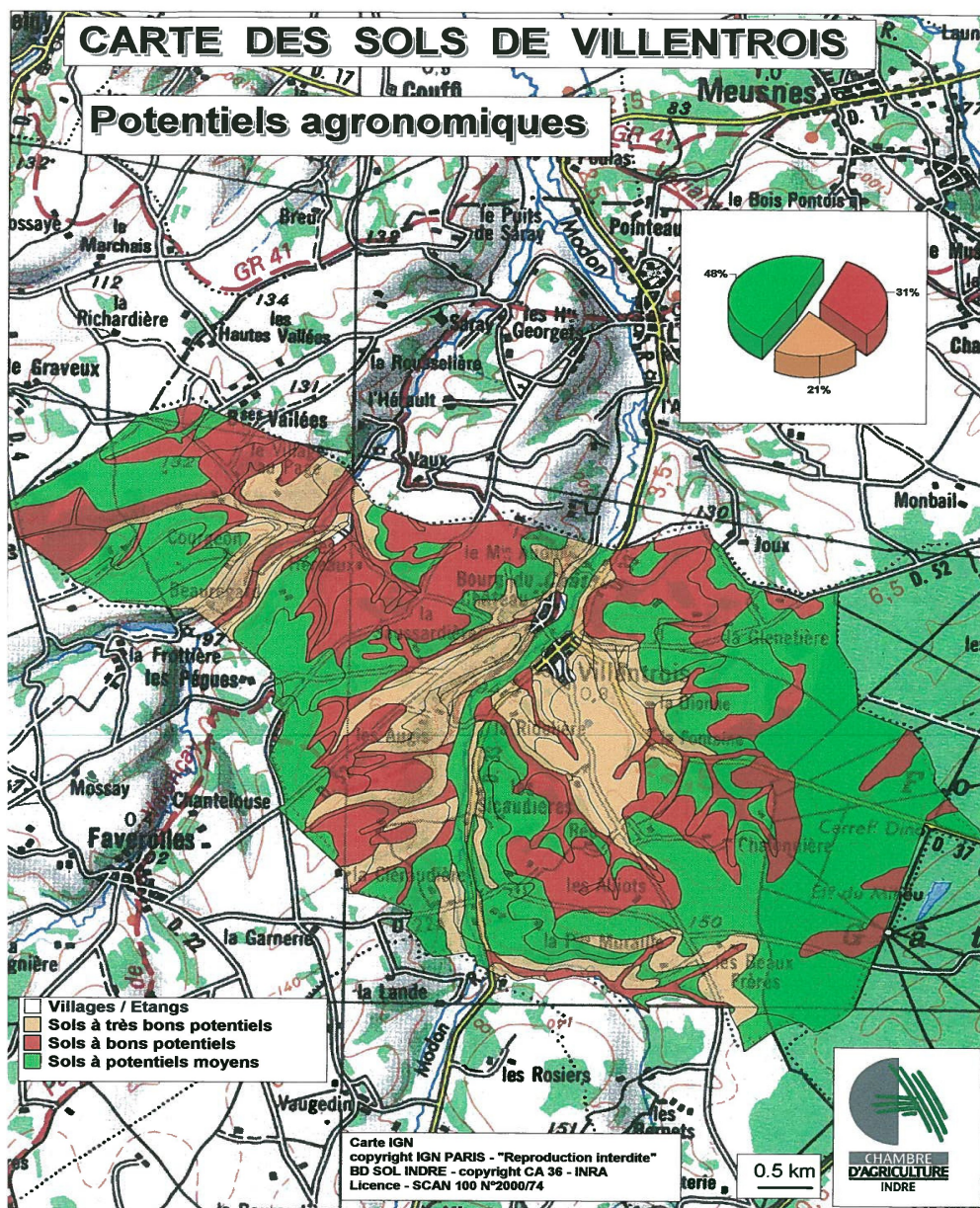
**Les entreprises et artisans :**

- couverture, menuiserie, maçonnerie, dépannage multimédia, entreprise d'espaces verts et entretien de jardins
- scierie

## 2.d L'agriculture

La commune de Villentrois est située dans la région agricole du Boischaut Nord.

L'activité agricole est dominée par l'exploitation céréalière, un élevage bovins est encore présent sur le territoire communal. Ceci est dû à sa proximité avec la région agricole de la Champagne Berrichonne. D'un point de vue agronomique, l'essentiel des sols a un potentiel moyen, 48% de la superficie communale ; un bon potentiel (31%), voire très bon (21%) qui correspondent aux sols sur craie ou sur marne situés en fond de vallée. La valeur agricole des terres représente un capital économique pour la commune.



## Évolution des exploitations agricoles

Évolution des exploitations entre 1988 et 2000	commune	Canton	Indre	Région
Exploitations professionnelles	-41%	- 56,7%	-41,2 %	-46,7 %
Exploitations de plus de 100 ha	+33%		+68,8 %	+78,0 %
Total des exploitations	- 43%	-55,7%	-46,5 %	-50,1 %

Source : RGA

Entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitations agricoles diminue de 41%, phénomène dû essentiellement à leur regroupement.

Le nombre d'exploitations de 100 ha a augmenté entre 1988 et 2000, cette progression est liée essentiellement à la culture céréalière qui nécessite des surfaces plus importantes pour être

économiquement viable. Ces exploitations représentent près de 33 % des exploitations en activité sur la commune.

Entre 1988 et 2000, le nombre de chefs d'exploitations n'a pas diminué. En 2000, seulement 33% des agriculteurs ont moins de 40 ans.

La surface agricole utilisée (SAU) a diminué de 5,2% entre 1988 et 2000. La SAU communale utilisée est de 1980 hectares soit près de 62% de la superficie de la commune.

### ***Évolution de la répartition dans l'utilisation des terres agricoles***

Les terres labourables comprenant les prairies temporaires représentent pratiquement la totalité de la SAU (96,5%). Elles sont consacrées à hauteur de 55,8% aux cultures céréalières et 6,2% aux superficies fourragères.

## **2.e Le tourisme**

---

La commune de Villentrois est connue pour ses champignons de Paris cultivés dans les galeries et caves souterraines et dont la production s'est arrêtée en octobre 2009 .

Des structures d'accueil privées existent sur le territoire communal : cinq gîtes et une ferme-théâtre au lieu dit « Bellevue » où a lieu toute l'année des spectacles et des animations. Cet endroit a été choisi pour son caractère isolé, les élus souhaitent le maintenir en état et créer un stationnement public pour accueillir les visiteurs .

Villentrois connaît un vif succès l'été grâce à l'aire de loisirs de « La Planche Baron », notamment avec l'opération du Conseil Général de l'Indre « Nager grandeur nature » dont le but est d'animer et de promouvoir les activités nautique et aquatique. Le plan d'eau est fréquenté également par les centres de loisirs, y compris ceux du Loir et Cher. (environ 200 inscriptions par jour).

La pêche des étangs et du Modon, (rivière à truite de 1ère catégorie), est également un loisir beaucoup pratiquer sur l'aire de loisirs.

Villentrois adhère au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées du Conseil Général de l'Indre. Les circuits pédestres sont variables, (environ 45 kms sur le territoire) pour être accessibles à un grand nombre de promeneurs. Le territoire est également traversé par le sentier de grande randonnée du Pays de Valençay.

Proche de la Touraine, Villentrois bénéficie également de sites touristiques des châteaux de la Loire et d'autres pôles d'attraction qui sont : le château de Valençay (10 kms), le parc naturel régional de la Brenne (39kms), le parc de Beauval (15kms) et le parc de la Haute-Touche à ½ heure de route.

Tout les ans, en novembre, une exposition florale a lieu dans les anciennes champignonnières troglodytes de Villentrois. Durant trois jours, elles sont décorées suivant un thème et fleuries avec de belles couleurs d'automne .Chaque année , l'expo attire 15 000 visiteurs.

Par ailleurs, un projet de cabanes dans les arbres vient de voir le jour au lieudit « Patireaux des Vignes » ,

## **2.f Conclusions sur la dimension économique**

---

**Les enjeux de la carte communale de Villentrois au niveau économique sont donc :**

- **Garantir les conditions de maintien ou d'accueil envers les petites entreprises ou activités artisanales;**
- **Protéger l'activité agricole : lutter contre le morcellement et la diminution des surfaces agricoles, prévenir l'enclavement des sièges d'exploitation avec le développement de l'urbanisation;**
- **Conforter le potentiel d'attractivité culturelle et économique de la commune lié, notamment, à l'existence de services, restaurant, aire de loisirs, parcours de pêche et découverte du territoire, développer les structures d'accueil touristiques (chambres d'hôtes, ...).**

### 3 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE

#### 3.a Les éléments de géomorphologie

##### Types de sols et leur qualité

Le relief de Villentrois se caractérise par des vallées et des plateaux.

Ces plateaux sont entaillés par les deux vallées du Modon et du Trainefeuille et par de petits ruisseaux connexes qui se jettent dans le cours d'eau formant des vallons perceptibles dans le paysage.

Sur le plan géomorphologique, le boischaud Nord correspond aux sols développés sur les formations du Crétacé « la cuesta crétacée ». Il s'agit d'un sous ensemble de transition entre les limons du boischaud au nord et des calcaires jurassiques de champagne berrichonne au sud. Cette zone se caractérise par son relief souple et par un talus abrupt.

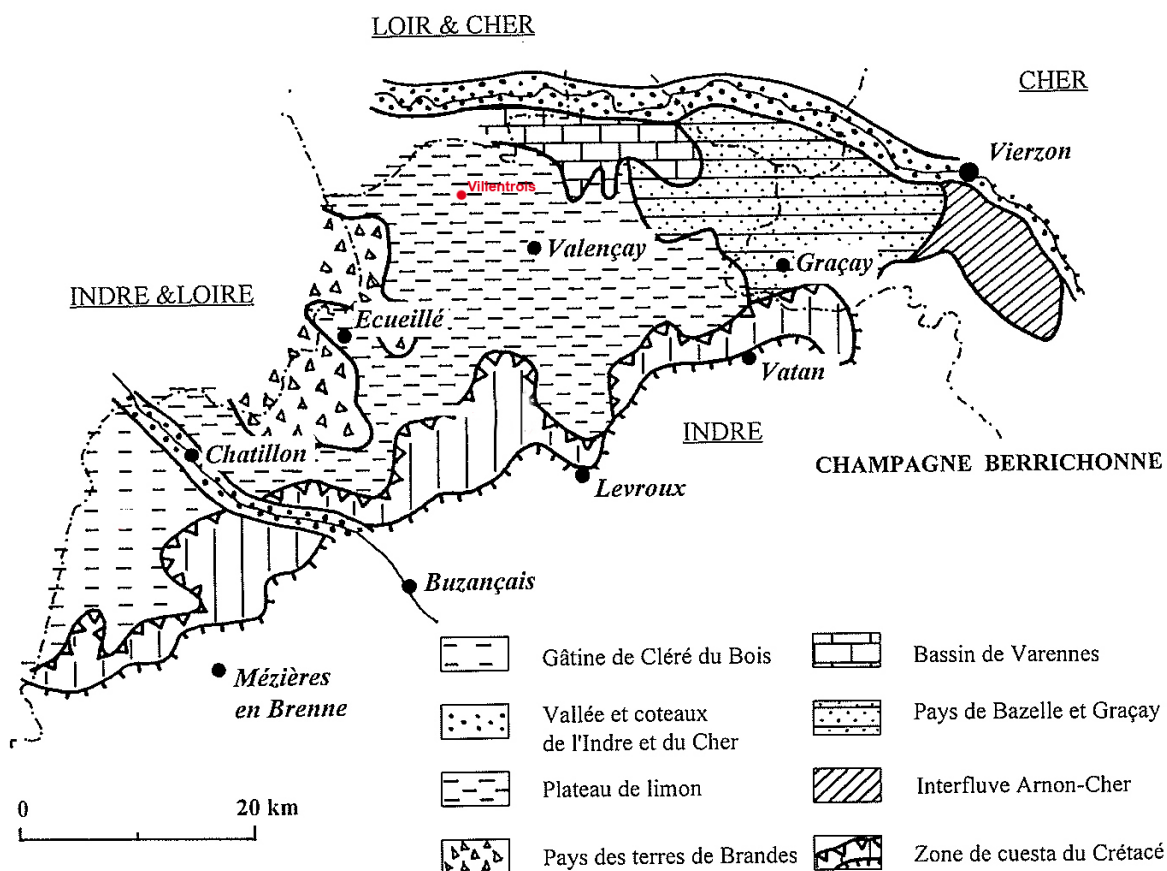
Les substrats géologiques conduisent à l'apparition de sols argileux à silex sur les plateaux (67%) et de dépôts argilo sableux dans les vallées.

D'un point de vue hydrique cet ensemble correspond à des sols hydromorphes, 93% de la superficie communale ; les sols sains se situent dans les fonds de vallée et représentent 6% de la superficie.

La couche arable est quand à elle composée de limons légers à 52 %, de limons argileux et sablo- argileux à 41% ; le long des rivières, le sol est constitué d'argile .

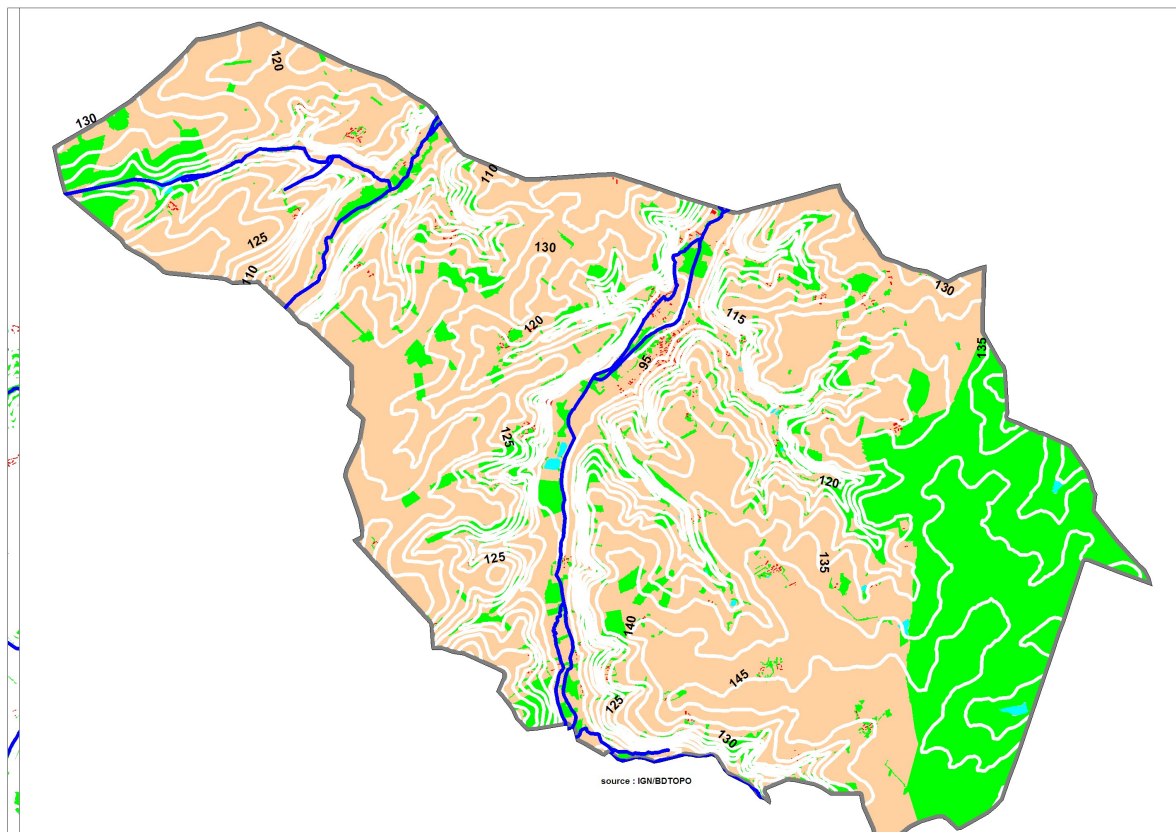
##### Hydrogéologie

###### LE BOISCHAUD NORD



## 3.b Le paysage et le patrimoine naturel

---



Le territoire de Villentrois appartient à la région naturelle et paysagère des gâtines de l'Indre qui se caractérise, par un vaste plateau de terres pauvres « les gâtines » dans lequel les ruisseaux et rivières ont creusé des vallées avec du relief modelé par des cultures et rehaussé par de nombreux boisements. Les lisières forestières marquent tous les horizons. L'habitat rural est dense et se répartit assez régulièrement dans l'espace.

Au centre, le territoire est irrigué par la vallée du Modon. La rivière borde une falaise calcaire de tuffeaux qui pendant plusieurs siècles a approvisionné la construction des églises, châteaux et demeures de la région, 300km de galeries ont ainsi été creusées pour constituer aujourd'hui les caves de Villentrois.

Les prairies, les bois, la végétation des zones humides occupent tout l'espace et signalent la présence de l'eau.

L'agriculture est très présente dans le paysage, marqué principalement par l'activité de cultures céréalières, Les cépages plantés sur les coteaux ont trouvé ici un terroir favorable.

Au Est, en limite de commune avec Valençay la forêt de Gâtines (450ha) s'étend de chaque côté de la route et s'oppose aux paysages de labours.

En outre, le réseau hydrographique, des vallées du Modon et du trainefeuille, engendre des milieux naturels et des zones humides particulièrement intéressants à préserver.

## 3.c Le patrimoine

---

A la limite des deux provinces du Berry et de la Touraine, le village de Villentrois s'est construit de part et d'autre du Modon et s'est développé autour du château fort datant du 11ème siècle. Sa construction, à l'écart du village, a entraîné la création de deux bourgs distants de 300 m : Bourg-de-l'Église et Bourg-du-Château.

La chapelle Saint-Mandé, autrefois prieuré bénédictin du 13ème siècle, dépendait de l'abbaye Saint-Sauveur de Villeloin (Indre et Loire). Achetée par la commune dans les années 50 et après une rénovation bien adaptée elle a été transformée en salle des fêtes. Aujourd'hui, la chapelle est classée à l'inventaire des monuments historiques, à ses cotés l'église Saint-Georges daterait du 13ème siècle.

Le relief est ici très marqué et l'implantation du bâti a dû s'adapter à la réalité du terrain.

Le patrimoine historique de Villentrois est riche comme en témoigne la qualité architecturale de certaines demeures qu'il convient de protéger : tels que le manoir de la Grossinière, le château de la Ridelière, le château d'Augis.

Le caves à champignons sont d'anciennes carrières souterraines ayant fourni la pierre de taille (Tuffeau), creusées depuis le 12ème siècle leurs longueurs totales atteignent environ 200 km. Leurs entrées sont, elles aussi, à préserver.

A Est, les 450 ha de la forêt de gâtines marque son territoire en limite de commune.

A ce titre, la commune a pris une délibération en janvier 2011 visant la protection des éléments du paysage (article R421-23 du CU) et réalise actuellement, avec l'aide de la DDT, un inventaire de son petit patrimoine.



### 3.d Risques, nuisances et pollutions

Le territoire de la commune de Villentris est soumis à certains risques, nuisances et pollutions.

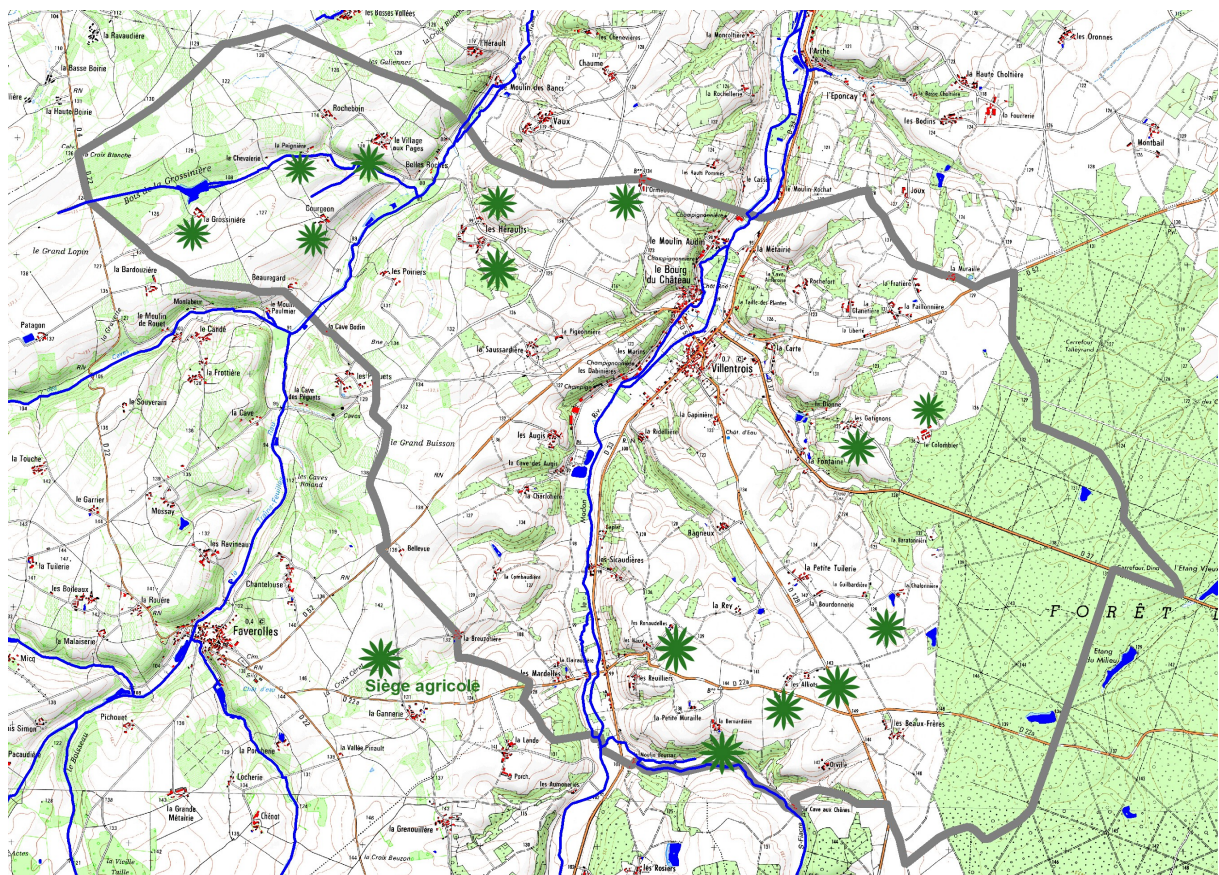
#### Risques:

La zone humide liée aux vallées du Modon et du Trainefeuille, des ruisseaux, peut engendrer des risques, en particulier lors de crues de ces rivières.

#### Nuisances:

Un travail réalisé en concertation avec les agriculteurs et la Chambre d'agriculture a permis de recenser les sièges d'exploitation générant des distances d'éloignement par rapport aux constructions à usage de tiers. Cette analyse permet d'identifier dans les hameaux et les écarts des bâtiments susceptibles de changer de destination.

### 3.e Les mesures prises en faveur de l'environnement



Les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation sont situées à proximité de périmètres déjà urbanisés. Elles permettront de densifier le bourg et quelques hameaux.

Le schéma directeur d'assainissement de la commune est approuvé depuis 2001. Le conseil municipal a retenu l'assainissement collectif du centre bourg et autonome sur l'ensemble du territoire.

Les secteurs d'urbanisation se conformeront au schéma directeur d'assainissement.

Villentris possède aussi le Gaz de Ville et l'ADSL.

## 3.f Conclusions sur la dimension environnementale

---

Les enjeux de la carte communale de Villentrois au niveau environnemental sont donc :

- Protéger le patrimoine naturel de la commune : limiter l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées, recenser les éléments de patrimoine à protéger arboré ou bâti (inventaire du petit patrimoine),
- Écarter les futures zones d'urbanisation des secteurs de risques, de pollutions ou de nuisances connus à ce jour,
- Tenir compte de la capacité des sols à accepter un système d'assainissement autonome pour la localisation des sites potentiels d'urbanisation.

## III ENJEUX, CONTRAINTES, ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

### 1 ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE

---

Ce document traduit une volonté de la commune d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par l'article L121-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit de prendre en compte :

- > **le principe d'équilibre** entre le développement urbain/rural, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages,
- > **le principe de diversité des fonctions urbaines du bourg et de mixité sociale dans l'habitat rural,**
- > **le principe du respect de l'environnement et du cadre de vie** en veillant à une utilisation économe et durable de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à la maîtrise de l'étalement urbain.

Les enjeux de la carte communale sont donc les suivants :

- **Encourager une poursuite raisonnée de la dynamique démographique de la commune observée depuis 1999 ;**
- **Prévoir, en adéquation avec les objectifs démographiques de la commune, les conditions d'accueil pour l'installation de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages ;**
- **Prévoir l'évolution du parc de logement dans le cadre, à la fois, du renouvellement du bâti (réhabilitation, changement de destination, extension) et de la construction neuve :**
  - Favoriser la réhabilitation du bâti ancien, prévoir les conditions de son développement, voire celui des hameaux des Sicaudières, la Carte, la petite Tuilerie et le Quintou en respectant les logiques d'implantation urbaine.
  - Maintenir les autres secteurs dans leur enveloppe urbaine en favorisant la réhabilitation du bâti ancien.
- **Mener une réflexion sur la délimitation de nouvelles zones à urbaniser pour gérer de manière économe les espaces agricoles et naturels :**
  - Les nouvelles zones d'urbanisation seront dimensionnées et localisées en fonction des objectifs démographiques de la commune, des parcelles encore disponibles au sein de la zone urbanisée et de la vacance.
- **Une zone d'urbanisation sera dédiée spécifiquement aux activités pour reconnaître l'existant (silo agricole)**

- **Protéger l'activité agricole : lutter contre le morcellement et la diminution des surfaces agricoles, prévenir l'enclavement des sièges d'exploitation avec le développement de l'urbanisation ;**
- **Conforter le potentiel d'attractivité de la commune lié, notamment, à l'existence de services, restaurant, parcours de découverte du territoire,**
- **Protéger le patrimoine naturel de la commune : limiter l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées, recenser les éléments de patrimoine à protéger (arboré ou bâti) ;**
- **Écarter les futures zones d'urbanisation des secteurs de risques, de pollutions ou de nuisances connus à ce jour ;**
- **Tenir compte de la capacité des sols à accepter un système d'assainissement autonome pour la localisation des sites potentiels d'urbanisation.**

## 2 CONTRAINTES LOCALES

---

Outre les enjeux de la carte communale définis dans la partie précédente, **plusieurs types de contraintes** ont dû être pris en compte :

### 2.a Contraintes techniques :

---

- **Existence et capacité des réseaux** de voirie, eau, électricité, étant entendu que l'existence et la capacité de ces réseaux sont une condition nécessaire mais non suffisante à la détermination de la constructibilité d'un terrain.
- **Sécurité des conditions d'accès aux voies**, tant pour les riverains que pour les utilisateurs des voies. Il est notamment important d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire sur les axes routiers qui multiplie le nombre d'accès sur la chaussée et génère de graves soucis de sécurité.

### 2.b Contraintes réglementaires :

---

Respecter les distances qui découlent du « principe de réciprocité » : article L.111-3 du code rural qui s'applique aux exploitations soumises au règlement sanitaire départemental (RSD).  
Pour les silos, des distances par rapport aux constructions à usage de tiers peuvent être utiles pour prévenir les conflits de voisinage.

**Au titre des servitudes :**

- **Présence de sites archéologiques**, impliquant la réalisation de fouilles préalables aux travaux. Ces sites ne doivent pas pour autant être considérés comme des contraintes insurmontables par la commune, et celle-ci peut tout de même envisager la constructibilité des terrains.

**Informations utiles**

- **Présence d'une ZNIEFF** de type 1 au lieu-dit « Le village aux Pages » répertoriée à l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.
- **Carrière**, extraction à ciel ouvert de la pierre de Tuffeau au lieu-dit « Chemin-neuf » à Est de la commune

## 3 CHOIX D'URBANISME

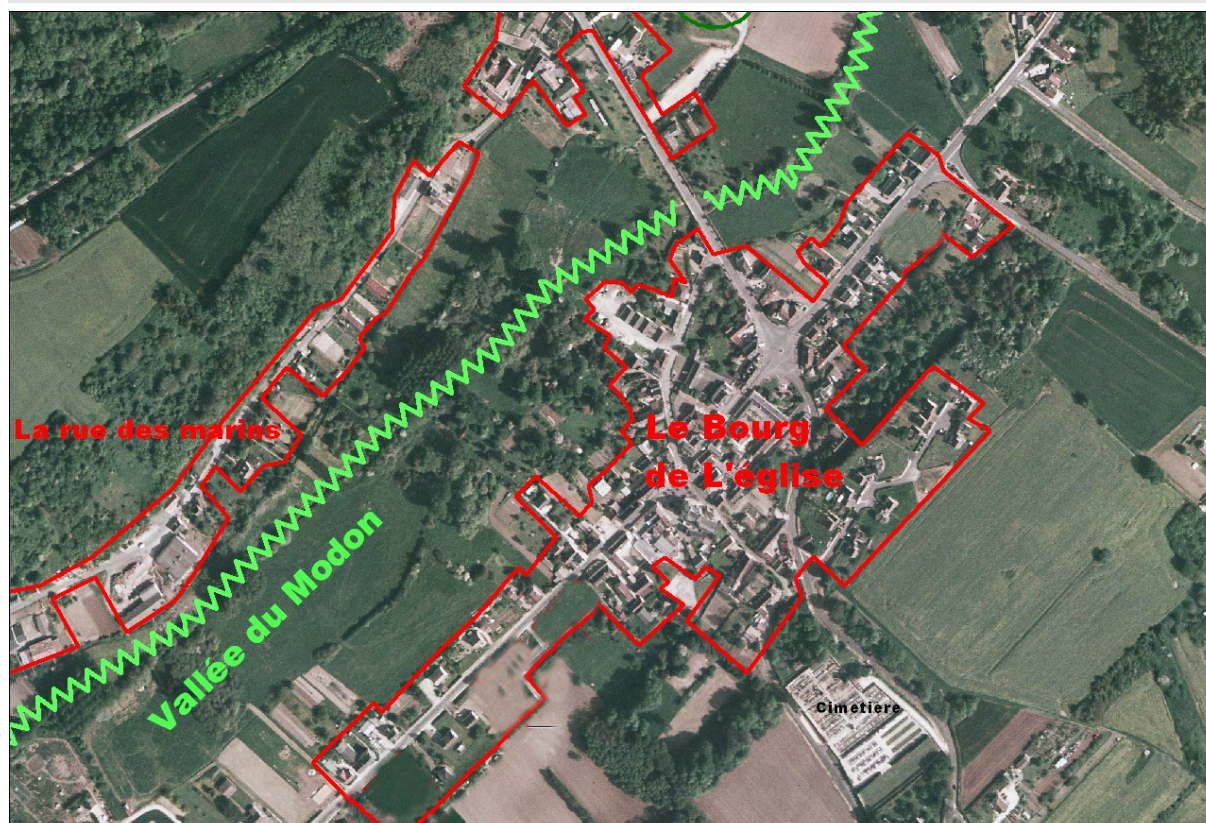
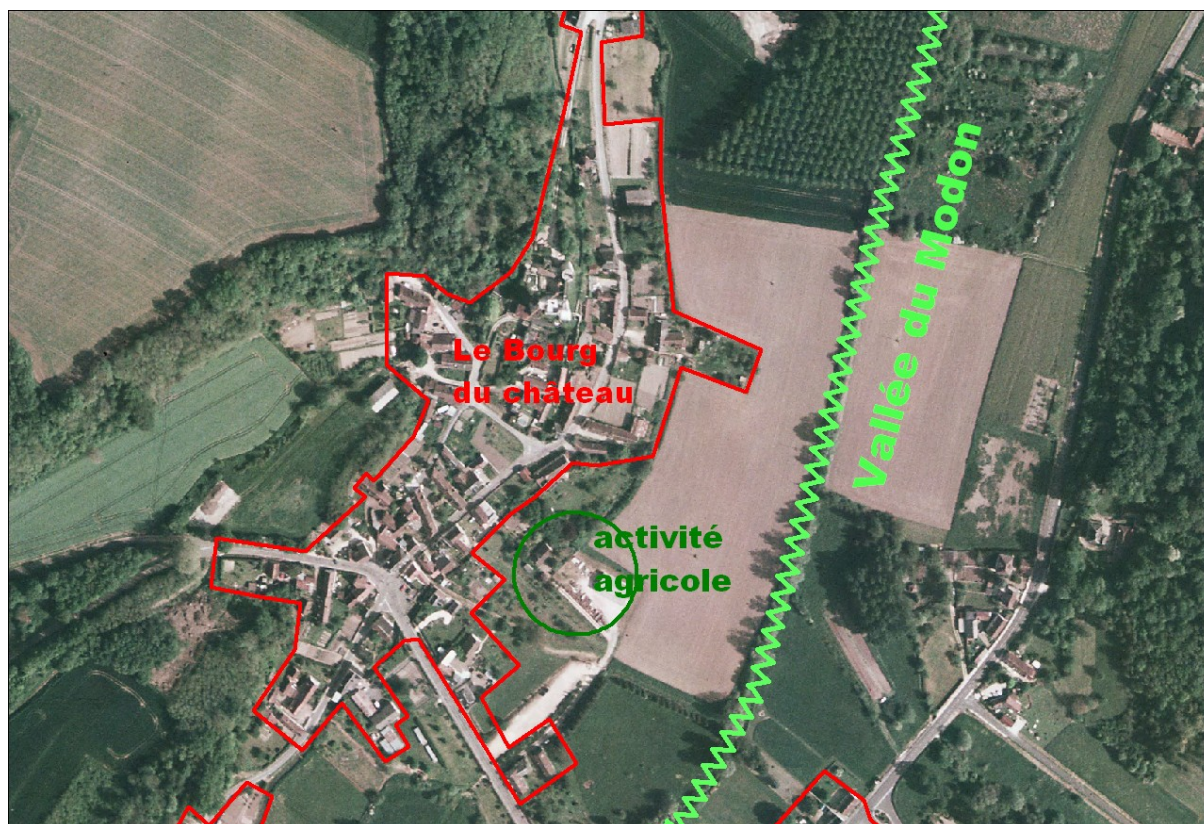
---

**Le parti d'urbanisme adopté a été :**

Les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation sont situées dans le prolongement des périmètres déjà urbanisés. Elles permettront d'augmenter la densité du bourg de Villentois

- **Conforter le caractère central du bourg :**  
Densifier le bourg et prévoir les conditions de son développement modéré en privilégiant une restructuration en épaisseur du tissu urbain.  
Les nouvelles zones d'urbanisation seront prévues dans le respect des enjeux et des contraintes évoquées ci-dessus (parties 1 & 2).
- **Conserver des « zones tampons » entre la zone agricole et la zone habitée**, notamment pour éviter les risques de conflits d'usages et de voisinage.
- **Prévoir les conditions d'accueil à la marge** de quelques nouvelles constructions pour combler les interstices et parcelles résiduelles dans les hameaux.

- **Maintenir et protéger les secteurs agricoles et naturels** en évitant le morcellement et la diminution des surfaces et des milieux naturels, empêcher l'enclavement des sièges d'exploitation avec le développement de l'urbanisation.



La délimitation de la zone constructible retenue englobe l'enveloppe du bâti actuel, les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation sont principalement dans la prolongement immédiat du tissu bâti du bourg de l'église et la rue des Marins, côté rive droite du Modon, et du bourg de la château, côté rive gauche du ruisseau. En effet, le centre urbain et historique de Villentrois est naturellement contenu par la vallée du Modon et ses prairies humides. Le relief détermine, ici, l'occupation de l'espace et l'organisation du bâti.

Compte tenu des fortes contraintes morphologiques, le secteur « des Patureaux », situé en dehors du périmètre à urbaniser (PAU), en entrée Est du bourg sur la RD 37 est également retenu comme un site de développement.

Ce secteur dont la maîtrise foncière est communale présente un potentiel certain en terme de capacité d'accueil mais reste très sensible sur le plan des milieux naturels. En effet, il jouxte le ruisseau du Modon et ses prairies inondables. Mais également en terme de paysages, car cette zone d'urbanisation future est isolée, à l'écart du village.

Côté Nord-ouest du Modon, le site de l'Aubrée se trouve dans un espace de loisirs et de nature. D'une superficie de 2000m<sup>2</sup>, la commune envisage d'aménager sur la parcelle des habitations légères de résidences de loisirs et dont l'architecture pourrait s'inspirer des caves de Villentrois.

**Cette volonté politique se traduit dans la carte communale par la création d'une zone urbaine constructible qui englobe les parties déjà urbanisées, les terrains résiduels et des secteurs d'extension volontairement limités.**

Plusieurs hameaux peuvent être confortés à la marge. Il s'agit de Quintou, de la petite Tuilerie, les Sicaudières, la Carte et le gué Fémont.

## 4 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Les zones qui ont été définies ont fait l'objet d'un examen attentif, notamment au titre de la protection de l'environnement. Ainsi, les zones ont été définies au regard :

- De la proximité des zones humides et des cours d'eau,
- De la préservation des richesses paysagères et naturelles de la commune,
- De la proximité des activités pouvant générer des nuisances ou des conflits d'usage avec les zones d'habitation (bruit, poussières, trafic...).

La carte communale de Villentrois et les orientations envisagées par la commune devraient avoir peu d'impact sur l'environnement et un impact maîtrisé sur les paysages.



## IV MOTIVATION DES CHOIX DE ZONAGE

### 1 Zones constructibles

#### 1.a La zone U dite « zone urbaine »

##### Présentation

C'est par définition **la zone constructible** de la commune.

Elle correspond :

- à la partie actuellement urbanisée (PAU) qui intègre :
  - les parties déjà construites,
  - les terrains libres résiduels et autres parcelles, inclus dans la trame bâtie existante.
  
- aux sites de développement, arrêtés par les élus dans le cadre de la réflexion globale du développement et de l'aménagement de la commune. Ce sont de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la carte communale.

La carte communale ne disposant pas de règlement spécifique, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique.

##### Justifications des périmètres retenus

###### 1. Le bourg de l'église : rive droite du Modon



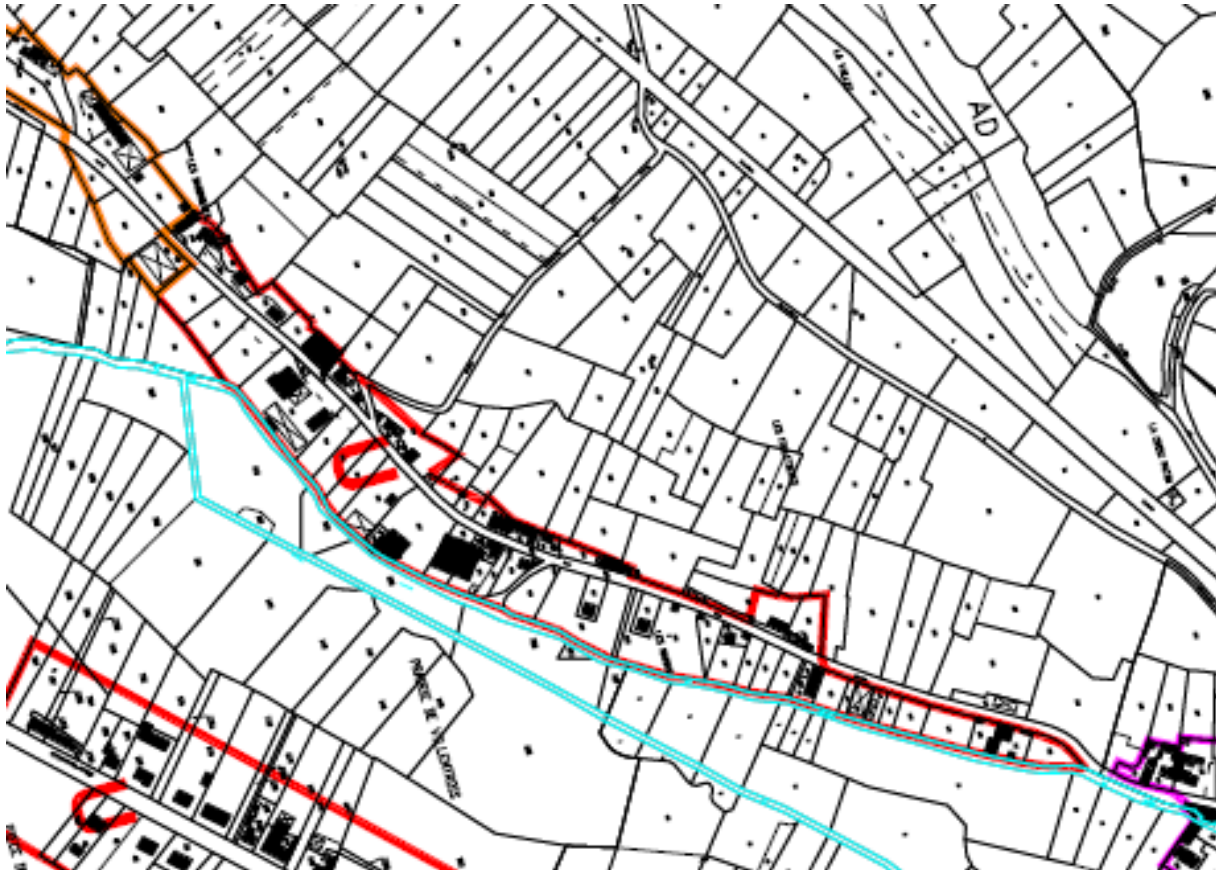
La délimitation de la zone U constructible englobe l'enveloppe du bâti existant et les zones d'extension prévues dans le prolongement immédiat du tissu bâti.

D'une manière générale, le développement du bourg de l'église est possible exclusivement à l'est de l'autre côté de la vallée, dans l'épaisseur et le long de la RD 33 vers Luçay-le-Mâle.

Description du périmètre :

Le périmètre de la zone U intègre toutes les parcelles résiduelles qui permettront d'accueillir de nouvelles constructions, en plus des possibilités de réhabilitation dans le bâti ancien.

## 2. La rue des Marins : rive gauche du Modon



La délimitation de la zone U constructible correspond au bâti actuel qui est principalement composé d'anciens hangars et caves ayant servis à la culture de champignons et d'une parcelle résiduelle .

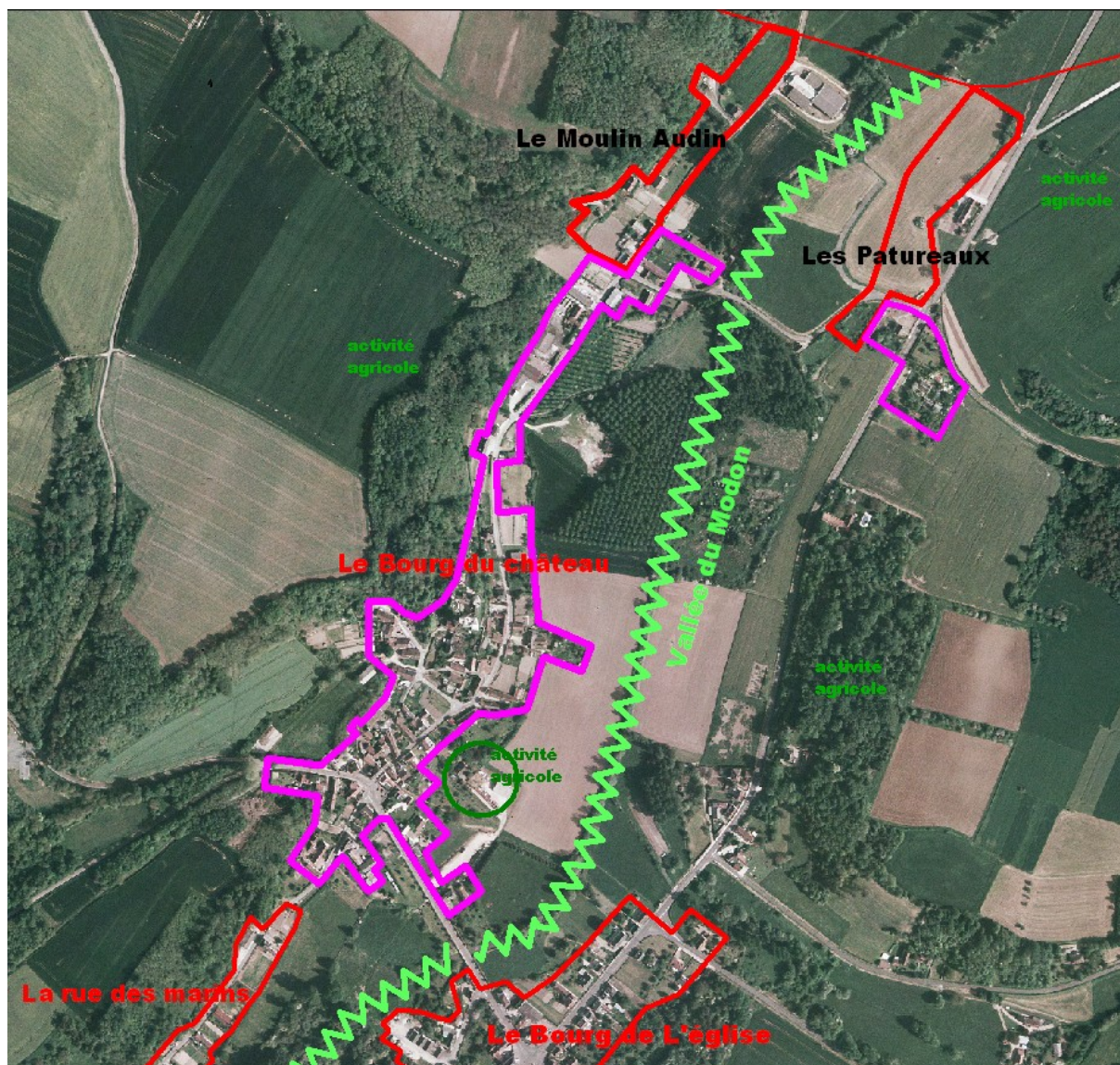
En effet, malgré sa fermeture depuis 2 ans, l'activité des champignonnières est, ici, encore très présente.

Ce secteur reste toutefois difficile à urbaniser compte tenu de sa configuration géographique (versant abrupt de la vallée du Modon), de son patrimoine et des enjeux paysagers.

Par ailleurs, un projet privé est en cours d'études en vue d'aménager une partie des anciennes caves en un espace culturel et de loisirs (visite de caves, expo de minéraux, espace de détente, etc...).

De plus, il conviendra de prendre en compte les quelques possibilités de réhabilitation du bâti ancien.

## 3. Le bourg du château : rive gauche du Modon



Le village ancien s'est construit au pied de château, son développement est contraint par des enjeux architecturaux et paysagers. L'implantation des maisons est linéaire et suit le cours du Modon, deux secteurs d'urbanisation sont cependant retenus par la commune,

#### **Le Moulin Audin :**

Le périmètre englobe la partie située entre le bâti existant et se prolonge jusqu'à la limite de commune, en bordure de boisement. Il comprend déjà une amorce d'urbanisation dont l'insertion est favorisée par la lisière boisée qui marque la rupture de pente. Par ailleurs, le siège agricole situé sur ce secteur n'est plus en activité.

De l'autre côté de la voie, l'urbanisation est naturellement contenu par la vallée du Modon et ses prairies humides.

#### **Les Patureaux :**

Ce secteur d'extension qui sera intégré à la zone urbaine de la carte communale, devra être, dans tous les cas, traité avec beaucoup d'attention. En effet, situé en dehors du périmètre à urbaniser (PAU), en entrée Est du bourg, l'urbanisation de ce futur quartier **ne pourra se développer que dans le cadre d'une opération d'ensemble** pour garantir une bonne gestion de l'espace, tout en facilitant une urbanisation intégrée et de qualité (vue à partir de la RD 37 à préserver).

Implanté dans la vallée du Modon, le périmètre retenu (3ha) exclue la partie inondable de la zone constructible.

#### **4. L' Aubrée » coté Nord-ouest du Modon**



Cette parcelle de 2000m<sup>2</sup> se trouve en dehors de la PAU et est située dans un espace de loisirs et de nature. La commune est propriétaire du foncier et a en vue un projet de résidence de loisirs . Pour une bonne insertion paysagère, l'aménagement du terrain devra se faire dans le cadre d'un projet d'ensemble .

### 5. Les hameaux à développer

Villentrois possède un nombre important de hameaux de petites tailles et de fermes isolées anciens, dont la plupart ont fait l'objet de réhabilitation et de changement de destination. Cette évolution, tout à fait favorable, a permis le maintien ou l'accueil de nouvelles familles. Certains hameaux sont susceptibles d'accueillir quelques maisons supplémentaires, la capacité des réseaux étant capable de supporter ce type de développement. Il s'agit de :

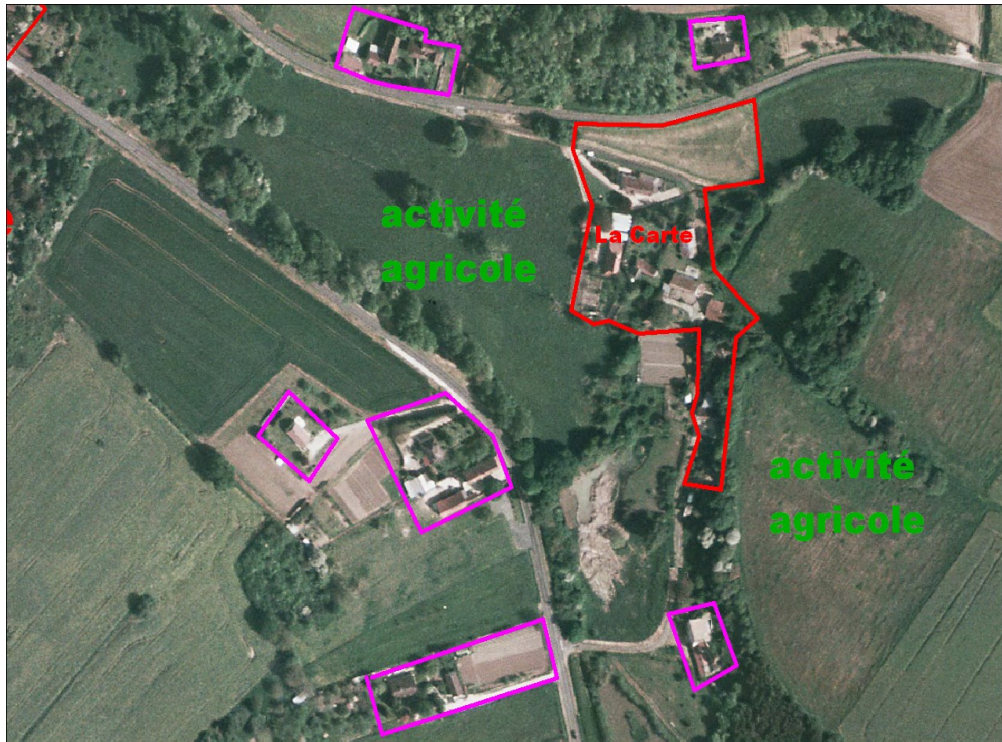
#### Le Quintou à Est du bourg



Le choix des élus s'est porté sur des terrains situés à l'est du bourg, le long de la route de Valençay (RD 37). Cet écart qui comprend déjà une amorce d'urbanisation récente reste très sensible en terme d'insertion paysagère car le relief contribue, ici, beaucoup à la mise scène des terres agricoles et du bâti existant.

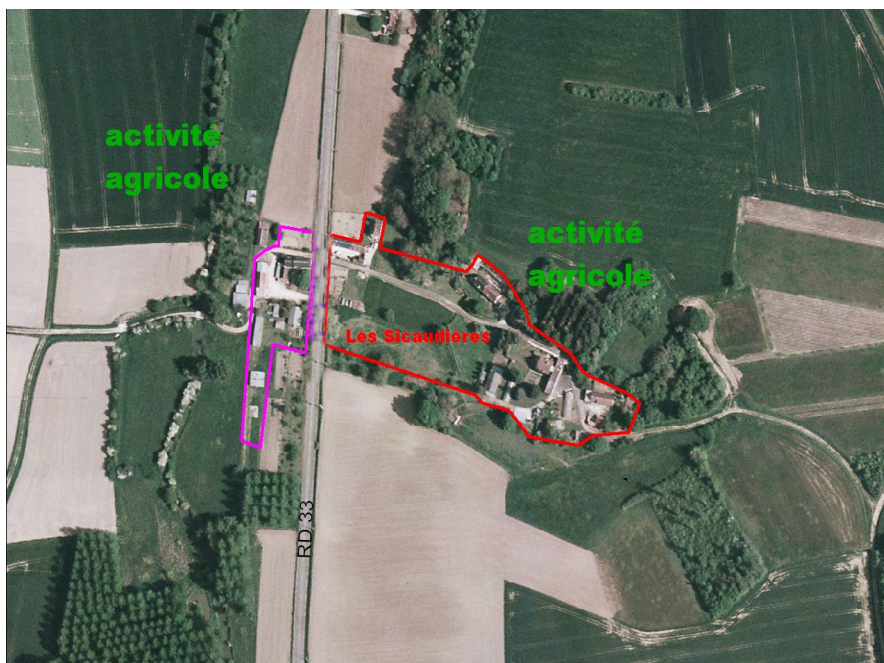
L'entrée qui desservira les futurs terrains en bas de pente, s'effectuera depuis le chemin communal (amorce d'une future voie), les autres, en contre bas de la route, se trouve à proximité d'une zone humide.

#### La Carte au Nord- Est du bourg



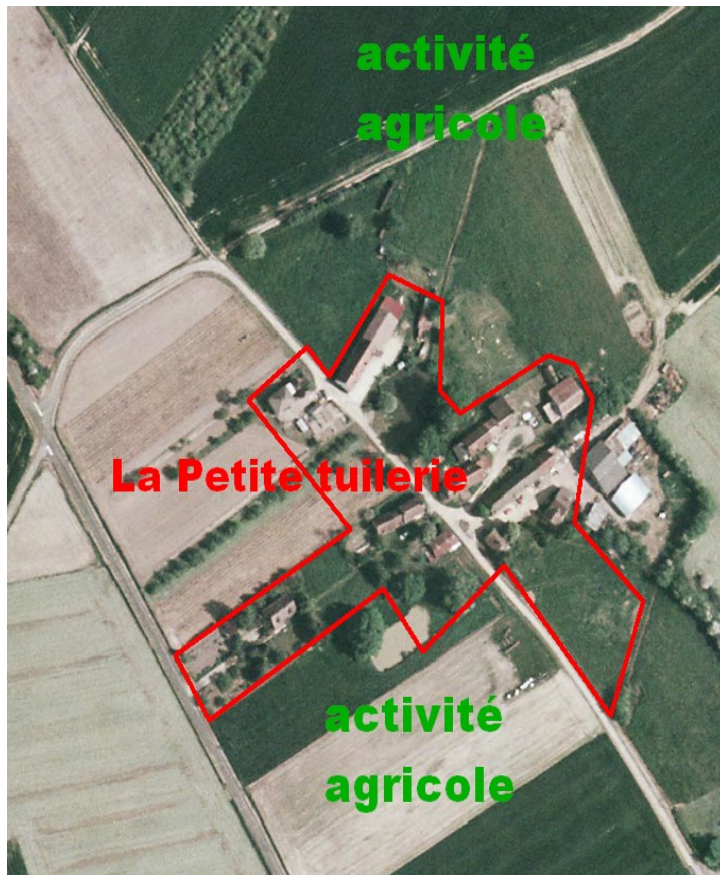
Le développement du hameau est contraint dans sa partie Nord par des enjeux de sécurité routière. Néanmoins cet écart permet d'accueillir sur une parcelle quelques nouvelles constructions.

#### Les Sicaudières au Sud du bourg



Ce site traversant, situé sur la route de Luçay -Le Mâle (RD33) est bien desservi. Il s'agit ici de combler les interstices dans la partie Ouest du hameau.

#### La petite Tuilerie au Sud -Est du bourg



Situé à proximité de la route de Veuil, le hameau est bien desservi et présente une amorce d'urbanisation récente. Le siège d'exploitation n'a plus de vocation agricole, le périmètre de la zone à urbaniser correspond, ici, au bâti existant. Toutefois, ce hameau permet d'accueillir à la marge quelques nouvelles constructions .

### 1.b La «petite» zone U dite « zone urbaine restreinte existant et diffus»

Le Conseil d'État a estimé « *qu'une construction peut être considérée comme une extension d'une habitation existante dès lors qu'elle est attenante à celle-ci* ».

En conséquence et à ce jour, dans les zones définies comme inconstructibles, en l'occurrence les zones « N » d'une carte communale, **il est réglementairement impossible d'autoriser les garages, piscines, abris de jardins et autres annexes qui ne seraient pas contigus et accolés à une construction existante.**

Compte tenu de cette interdiction, deux choix sont alors possibles pour gérer les secteurs bâtis non agricoles situés en zone « N » :

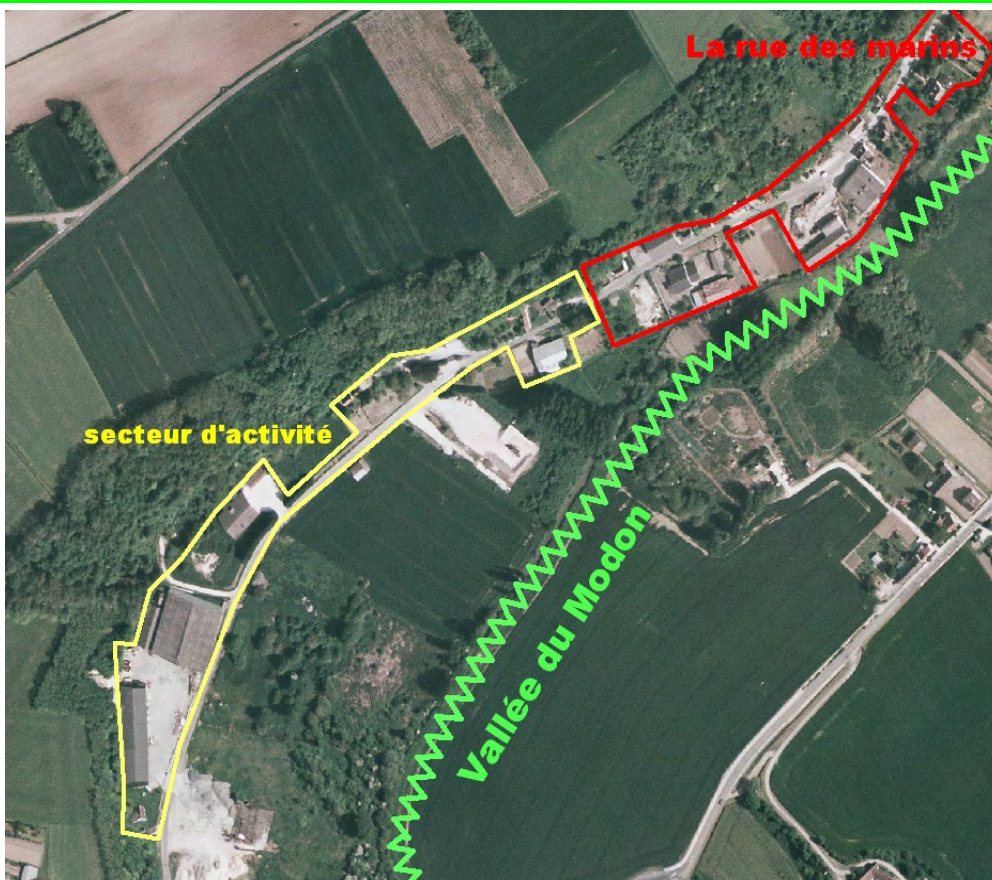
- soit **aucun zonage particulier** n'est proposé et la règle s'appliquera de façon stricte à savoir que toutes les constructions non accolées à un bâtiment existant sont refusées.
- soit envisager un zonage spécifique, considéré alors comme constructible au sens du Code, rendant ainsi possibles les constructions non accolées à un bâtiment existant,

et permettant une "vie normale" pour ces secteurs habités, notamment pour ceux n'ayant plus de vocation d'activité ou d'interaction agricole. Dans ce cas, et par convention **une zone constructible restreinte** est définie autour des bâtiments existants qui ont été repérés lors de l'étude.

**Ce « pastillage » n'a pas pour objectif recherché l'ouverture à l'urbanisation de grands terrains nus pour la construction d'habitations nouvelles**, dans des zones et des secteurs qui n'y ont à priori pas vocation, mais bien celui de permettre une gestion courante, avec la réalisation d'extensions et d'annexes liées aux constructions déjà existantes. Dans cette logique, la délimitation de la zone constructible autour des bâtiments n'est normalement pas "suffisante" pour réaliser des constructions importantes et hors de proportions.

Ces micros-zones éparpillées sur l'ensemble du territoire communal correspondent à d'anciens sièges agricoles, ou d'anciens bâtiments à restaurer ou d'intérêt architectural et patrimonial .

## 1.c La zone A dite «zone d'activités »



C'est par définition la zone constructible réservée à l'implantation d'**activités industrielles ou artisanales**, notamment celles **incompatibles avec le voisinage des zones habitées**. Elle est exclusivement destinée à accueillir les constructions et installations liées aux activités.

Le périmètre retenu, situé dans le prolongement de la rue des Marins, correspond a des anciennes caves à champignons et à des hangars de stockage d'engrais. Il contient son développement. La présence d'engrais est en effet incompatible avec les zones habitées situées à proximité.

## 2 La zone N dite « zone naturelle »

---

C'est par définition **la zone non constructible de la commune**.

Elle englobe l'essentiel du territoire communal et correspond soit aux zones à vocation agricole (y compris les hameaux et écarts isolés ayant un lien direct avec cette activité), soit aux zones à préserver en raison des paysages et milieux naturels (zones boisées et humides, ruisseaux, ...).

À ce titre, elle doit être protégée de toute urbanisation non compatible avec la vocation de la zone.

En application du Règlement National d'Urbanisme, dans cette zone sont seulement autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la mise en valeur des ressources naturelles et à des équipements collectifs.
- outre les règles imposées par le règlement national d'urbanisme, les constructions devront respecter les prescriptions édictées par les autres règlements et législations en vigueur, notamment celles relatives aux distances d'éloignement générées par des bâtiments d'élevage et au principe de réciprocité par rapport aux constructions à usage de tiers.



## V DESCRIPTION DES ANNEXES

Sur ce plan sont reportées **les principales servitudes d'utilité publique** affectant le territoire communal. Celles-ci peuvent constituer des limites à l'occupation ou à l'utilisation des sols. Elles concernent essentiellement :

### 1 La Protection des monuments historiques

Tous les projets de travaux ou de constructions compris dans un périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques et situés dans leur champ de visibilité, sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

<b>Monuments historiques inscrits :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ruines du château le 23 /12/1925</li><li>- Chapelle Saint Mandé le 16/11/1964</li></ul>	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, Cité administrative, 36020 Châteauroux
---	--

### 2 Réseau de transport électricité

- Ligne 225 KV Larcy/Marmagne	GET Sologne 21, av Pierre et Marie Curie 45143 Ingre
-------------------------------	--

### 3 Gestion Régional de transport de Gaz

Artère du centre : Danze/Chemery/Roussines	Service Gaz et Transports Région centre atlantique 50 rue JJ Rousseau 180108 Vierzon
--	---

### 4 France télécom

Câble souterrain RG 3648E Villentrois/Valençay	UPR/Ouest Centre Val de Loire 18-22 avenue de la République 37700 Saint-Pierre des corps
--	--

### 5 Cours d'eau

Libre passage des engins mécaniques sur une largeur de 4 m	DDT/SEFEN Cité administrative, Bd George Sand 36020 Châteauroux
--	---

### 6 Périmètre de captage

Captage d'eau potable au lieu dit « La carte » du SIAEP de Villentrois-Couffy-Châteaueux	ARS du Centre/délégation territoriale Cité administrative, Bd George Sand 36020 Châteauroux
--	---

## 7 Visibilité sur les voies publiques

---

Circulation routière	Conseil Général de l'Indre D.G.A.- R.T.P.E. Hôtel du département 36020 Châteauroux.
----------------------	--

## 8 Alignements

---

Circulation routière : > RD 33 et RD 52 > Rue Saint-Mandé, rue des écoles et chemin de la Gauchellerie.	Conseil Général de l'Indre D.G.A.- R.T.P.E. Hôtel du département 36020 Châteauroux.
---	--

## 9 Autres informations reportées dans les annexes

---

Sur le plan ont également été reportés à titre strictement indicatif un certain nombre de renseignements et de données réglementaires, techniques ou informatives.

- > les sites archéologiques, Source DRAC (29/09/2009)
- > le réseau d'eau potable, Source syndicat intercommunal de la distribution et l'adduction d'eau potable de Levroux,
- > les sentiers de randonnées inscrits au plan départemental de Grande Randonnée du pays de Valençay (DCM 01/09/2005).

# I MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME

## Les étapes de l'élaboration de la carte communale dans la commune de Villentrois

### ➤ La carte communale.

Par délibération du conseil municipal de Villentrois en date du 28 janvier 2010, la commune a décidé la mise à l'étude d'une carte communale.

L'entrée en vigueur de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 ayant institué de nouveaux documents de planification a conduit de fait à la prise en compte des nouvelles modalités réglementaires, imposées notamment pour le contenu et la procédure de validation de la carte communale.

L'élaboration de la carte communale s'est faite au cours de réunions de travail et d'échanges en collaboration avec les services de l'Etat : direction départementale des territoires et avec la participation de la chambre d'agriculture. La mise au point final du dossier s'est faite durant les mois suivants :

Calendrier des étapes réglementaires :

- La carte communale de Villentrois a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2010.
- Le projet de zonage de la carte communale a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 07 juin 2011.
- L'enquête publique relative au projet de la carte communale est prévue du 13 septembre au 14 2011 par un arrêté municipal en date du 22 juillet 2011.
- La carte communale a été approuvée par une délibération du conseil municipal de Villentrois en date du 30 août 2012
- L'accord de Monsieur le Préfet sur la carte communale est intervenu par arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2012.
- Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été réalisées.

La carte communale approuvée est opposable aux tiers et elle est tenue à la disposition du public.

La carte communale peut être révisée selon les mêmes modalités.

Lors de l'approbation de la carte communale, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, que les actes d'urbanisme seront délivrés au nom de la commune. Dans ce cas, la commune pourra bénéficier de la mise à disposition gratuite des services de l'Etat (DDT) pour l'instruction des dits actes ; les modalités d'exécution seront définies dans le cadre d'une convention signée par le maire et le préfet.





# **Commune de Villentrois**

## **Annexes :**

- 1. Règlement national d'urbanisme**
- 2. Rappel sur la procédure réglementaire des CC**
- 3. Insertion paysagère des bâtiments et constructions agricoles**

## II REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

### Annexes :

#### 1 Les dispositions générales du code de l'urbanisme (extraits)

\* Article L 110

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 publique 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.

\* Article L 121-1

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 bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. Les dispositions des 1<sup>o</sup> à 3<sup>o</sup> sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

## 2 Rappel des règles générales d'urbanisme, du RNU

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Villentrois sont les règles générales du code de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-26-2).

Les modes d'utilisation et d'occupation du sol admis dans les différentes zones seront autorisés sous réserve du respect de ces normes, notamment en matière de voirie et de sécurité, d'alimentation en eau et assainissement, d'aspect extérieur, d'implantation...

Ainsi, tout projet pourra être interdit en application du **règlement national d'urbanisme**, dont les principaux articles ont trait :

\* aux réseaux (voirie : article R 111-4 - eau et assainissement : article R 111-8 à R 11-12)

\* au mitage et à la protection du milieu agricole et naturel : article R 111-14-1

\* à la protection de l'environnement : articles R 111-14-2 et R 111-21

\* à la défense des intérêts communaux : article R 111-13

Par exemple, dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, il conviendra de veiller aux problèmes sanitaires engendrés par des constructions (nouvelles, rénovations, changement de destination) réalisées sur des terrains exigus (moins de 1000 m<sup>2</sup>), sachant que l'autorité compétente en matière d'assainissement est en droit d'exiger tous compléments d'informations sur la méthode d'assainissement autonome choisie, d'en valider la mise en œuvre et d'en contrôler ultérieurement le bon fonctionnement.

De manière générale, une installation d'assainissement autonome doit posséder un dispositif de prétraitement (fosse toute eau / bac dégraisseur), pour les eaux vannes et ménagères, suivi d'un dispositif de traitement approprié au type de sol (filtre à sable vertical ou horizontal, sol reconstitué, tranchée filtrante, terre,..) et les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdus, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle sont interdits.

A cet effet, il est recommandé de se référer au schéma directeur d'assainissement de la commune.

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

Il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir préalablement à tout projet de construction et dépôt de permis de construire, l'avis du service départemental d'architecture et du patrimoine (SDAP) dans les parties soumises à la réglementation sur la protection des monuments et des sites, sinon de l'architecte du parc naturel régional de la Brenne, ou bien du conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE), ou du paysagiste conseil ou de l'architecte conseil de la DDE.

**Le RNU est constitué des articles R111-1 à R111-27 :**

- **R111-2 à R111-15 : Localisation et desserte des constructions**

- **R111-16 à R111-20 : Implantation et volume des constructions**

- **R111-21 à R111-24 : Aspect des constructions**

- **R111-24 à R111-27 : Dispositions diverses**

<b>LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME</b>	
<b>Dispositions</b>	<b>Codification</b>
<b>SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ</b>	
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 sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.	R. 111-2
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.	R.111-3
<b>ARCHÉOLOGIE</b>	
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.	R.111-4
<b>SÉCURITÉ DES VOIES ET ACCÈS – STATIONNEMENT</b>	
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.	R.111-5
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.	R. 111-6
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer : a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ; b) la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au 2eme 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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.	
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, 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.	
<b>ESPACES VERTS – AIRES DE JEU ET DE LOISIRS</b>	
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.	R. 111-7
Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente	

<p>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.</p>	
<p><b>DESSERTE EN EAU – ASSAINISSEMENT</b></p>	
<p>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.</p>	<p>R. 111-8</p>
<p>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.</p>	<p>R. 111-9</p>
<p>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.</p>	<p>R. 111-10</p>
<p>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 CGCT.</p>	
<p>En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.</p>	
<p>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'installation 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 considérés comme assurés.</p>	<p>R. 111-11</p>
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	<p>R. 111-12</p>
<p>L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée, notamment à un pré traitement approprié.</p>	
<p>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 pré traitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.</p>	

<p><b>SURCROÎT DE DÉPENSES PUBLIQUES</b></p> <p>Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements public nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.</p>	<p>R. 111-13</p>
<p><b>MITAGE – ATTEINTE AUX ACTIVITÉS AGRICOLES OU AUX MATÉRIAUX DE CARRIÈRES</b></p> <p>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 :</p> <p>a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés;</p> <p>b) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques;</p> <p>c) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.</p>	<p>R. 111-14</p>
<p><b>ENVIRONNEMENT</b></p> <p>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.</p>	<p>R. 111-15</p>
<p><b>IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.</p> <p>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.</p> <p>Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>R. 111-16</p> <p>R. 111-17</p> <p>R. 111-18</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 PLU a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.</p>	<p>R. 111-19</p> <p>R. 111-20</p>
<p><b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>R. 111-21</p> <p>R. 111-22</p> <p>R. 111-23</p> <p>R. 111-24</p>

# III RAPPEL SUR LA PROCÉDURE RÉGLEMENTAIRE DES CARTES COMMUNALES

## 3 Le contenu de la CC

### 3.a Le Rapport de Présentation : document obligatoire mais non opposable

Le rapport de présentation doit :

**Analyser l'état initial de l'environnement** (relief, forme urbaine, paysages, espaces naturels et agricoles, ressources en eau, risques, etc.....),

**Exposer les prévisions de développement** notamment en matière économique et démographique, et quantifier les besoins qui en découlent,

**Expliquer**, au regard des objectifs et principes des articles L121-1 et L110, **les choix retenus** ainsi que les motifs qui ont conduit à la délimitation **des secteurs où les constructions sont autorisées** ; en cas de révision justifier les changements apportés dans la délimitation des secteurs constructibles,

**Évaluer** les incidences de la CC sur l'environnement, en appréciant les conséquences directes et indirectes induites par les choix d'aménagements, et en exposant les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

Au-delà de cet aspect purement normatif, **le rapport de présentation est le document qui expose de façon simple et claire le projet et la stratégie de la commune**. Au travers d'un diagnostic territorial partagé, il permet d'apprécier et de justifier les choix en matière de développement, d'aménagement, d'évolution. Il doit également s'assurer de la cohérence entre les orientations ainsi retenues et la traduction graphique qui en est faite.

*Voir article R124-2 du CU.*

### 3.b Le document graphique ou zonage : document obligatoire et opposable au tiers

Le(s) document(s) graphique(s), pièce(s) maîtresse(s) de la CC car la seule opposable, permet(tent) de localiser à la parcelle les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions. **Il délimite les zones où :**

- **les constructions sont admises** (généralement dénommées « U ») ;
- **les constructions ne sont pas admises** (généralement dénommées « N »), à l'exception :
  - o des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles ;
  - o de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes.

En temps que de besoin il peut également déterminer :

- **des zones réservées à l'implantation d'activités** (généralement dénommées « A »), notamment pour celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- **des secteurs** dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée.

*Voir articles R 124-1 et R 124-3 du CU.*

### 3.c Les annexes : facultatives et non opposables (à l'exceptions des servitudes)

**Les annexes** ne sont pas un élément obligatoire d'un dossier de CC.

Cependant **les informations qu'elles contiennent accompagnent avantageusement le document final**. En centralisant et en indiquant les servitudes d'utilité publique, les contraintes supra-communales ou locales, ou toutes autres informations utiles et repérées lors des phases d'étude, ces informations

explicitent et justifient souvent les limitations objectives et les prescriptions réglementaires à l'occupation ou à l'utilisation des sols. Elles apportent également une aide substantielle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Peuvent ainsi être répertoriés suivant les communes : les monuments et les sites protégés, les plans de prévention des risques naturels et/ou technologiques, les grands réseaux de transports EDF/GDF/Télécom./Transmission, les sites archéologiques, les zones protégées au titre de l'environnement, celles du schéma directeur d'assainissement, de reculs par rapport aux voies, ou liées aux bruits, les réseaux de distribution d'eau potable ou d'assainissement, etc....

**Les annexes peuvent également identifier les procédures complémentaires mises en œuvre parallèlement à la CC**, comme les périmètres où la commune a instauré un droit de préemption, ceux à l'intérieur desquels l'obligation d'obtention d'un permis de démolir ou celle d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage sont requises.

## 4 La procédure

---

### 4.a La prescription

---

**La mise en œuvre des procédures relève de la compétence directe du maire** ou du président de l'EPCI, aucune délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI n'est obligatoire pour leur lancement.

### 4.b Le porter à connaissance

---

Le porter à connaissance ne constitue pas un passage obligé des procédures d'élaboration ou de révision d'une CC.

Mais **le préfet peut porter à la connaissance du maire** ou du président de l'EPCI, sur leur demande ou de sa propre initiative, **les informations nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme**, dont notamment, les plans ou schémas avec lesquels la CC devra être compatible, ainsi que les éléments et études en sa possession (servitudes, études techniques en matière de risques ou d'environnement, etc....).

Tout ou partie du porter à connaissance peut compléter le dossier de la CC soumis à enquête publique.

En plus de ces éléments régaliens déjà communiqués, si des enjeux majeurs sont identifiés et détectés sur le territoire communal, le préfet peut, après l'avis de la Mission Interministérielle de l'Aménagement et du Développement Durable du Territoire (MIADDT), transmettre au maire ou au président de l'EPCI « le point de vue l'État ».

Ce document apporte la contribution des services de l'État à l'élaboration de la CC en proposant une vision de l'aménagement du territoire.

*Voir articles L121-2, R121-1, R124-1 et R 124-4 du CU.*

### 4.c La concertation

---

Les textes n'imposent pas au maire ou au président de l'EPCI la mise en place de modalités de concertation particulières avec la population durant les phases d'étude d'une élaboration ou d'une révision d'une CC.

La population prend connaissance du document **lors de l'enquête publique** et peut alors s'exprimer et formuler des observations et requêtes auprès du commissaire enquêteur.

### 4.c L'association des personnes publiques

---

Aucune association des personnes publiques associées ou des services de l'État n'est obligatoire ou formalisée lors de l'élaboration ou d'une révision d'une CC.

Seules sont exigées la consultation et la prise en compte, lorsqu'il existe, du schéma de gestion de l'espace agricole et forestier.

Toutefois rien ne s'oppose à ce que **le maire ou le président de l'EPCI s'entoure des organismes ou services qu'il juge utile de faire participer**, ou à ce qu'il recueille les avis de ceux qu'il estime devoir consulter.

Pareillement rien n'interdit au préfet, s'il l'estime nécessaire et selon les enjeux, de demander la participation voire l'association de ses services à toute ou partie de la procédure.

*Voir article R124-5 du CU.*

## 4.d L'élaboration de la CC

---

A l'exception du contenu de la CC et de son passage obligé à enquête publique, aucune obligation réglementaire ou de forme n'est imposée au maire ou au président de l'EPCI pour conduire l'élaboration du projet de la CC.

**Légalement compétent, il dispose de toute latitude pour diriger la production de son document.** Il peut le réaliser en interne avec ses propres services, faire appel à un prestataire privé, ou encore demander par voie de convention la mise à disposition gratuite des services de la DDT.

Il reste entièrement libre pour associer ou non les services de l'État à l'élaboration de la CC, pour solliciter l'aide ou l'avis de tout organisme ou personne, pour mener une éventuelle concertation avec la population avant l'enquête publique.

Aucune délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI n'est obligatoire pour arrêter le projet d'élaboration ou de révision de la CC avant son passage à enquête publique.

## 4.e L'enquête publique

---

Le maire saisit le président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.

L'arrêté du maire précise :

L'objet, la date d'ouverture et la durée de l'enquête publique, qui ne peut être inférieure à un mois ;

Les nom et qualité du commissaire enquêteur ;

Les jours, heures et lieux où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ;

Les lieux où le public pourra consulter les conclusions du commissaire enquêteur.

Un avis portant ces indications à la connaissance du public est publié en caractères gras apparents dans deux journaux régionaux ou locaux dans le département, 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci.

L'ouverture de l'enquête se fait à la mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le commissaire enquêteur peut demander l'ouverture d'une réunion publique ou proroger la durée de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables.

Le commissaire enquêteur adresse le dossier accompagné du rapport et des conclusions au maire dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Copie du rapport et des conclusions est communiquée par le maire au préfet et au président du tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions sont tenus à la disposition du public à la mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et aux mairies des communes concernées.

*Voir articles L124-2, R124-6 du CU et R123 et suivants du code de l'environnement.*

## 4.f L'approbation

---

**La CC est un document d'urbanisme approuvé conjointement par la commune et l'État.**

Le projet de CC peut éventuellement être modifié pour prendre en compte les résultats de l'enquête publique ou pour toutes autres raisons, sous réserve toutefois que ces modifications n'aient pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du document ou à remettre en cause les fondamentaux et principes ayant guidé son élaboration.

**La carte communale est approuvée par délibération du conseil municipal** ou de l'organe délibérant de l'EPCI, puis transmise, pour approbation, au préfet.

Celui-ci dispose d'un **délai de deux mois**, après transmission de la délibération et du dossier, **pour approuver la CC par arrêté**.

Si le préfet s'oppose à l'approbation de la CC, il doit notifier à la commune ou à l'EPCI une décision de refus. Toute décision de refus doit être dûment motivée.

Passé le délai, et **sans réponse du préfet, la CC est réputée approuvée tacitement**.

L'approbation de la CC produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités de publicité :

- affichage de la délibération et de l'arrêté préfectoral en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les communes membres,
- mention de cet affichage dans un journal du département.

## **IV INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES**

### **1 Charte départementale du 20 Juin 2000**

Dans le cadre de l'application de cette charte départementale, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine (chambre d'agriculture, CAUE, DDE, DDAF, SDAP, architecte conseil) et signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de M. le Préfet, il convient que les bâtiments agricoles respectent les prescriptions suivantes :

Les constructions agricoles, dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement,
- minimiser les effets de brillance, les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats,
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres...).

L'utilisation du bois est par ailleurs à recommander et à privilégier.

Pour les matériaux de bardages et de couvertures des constructions et installations agricoles, un choix des couleurs variées et adaptées aux situations pourra se faire directement à partir d'un nuancier (références normalisées « RAL ») :

- Sont autorisés en COUVERTURE :
- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
  - Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
  - Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
  - Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
  - Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
  - Noir (RAL 9005 ou équivalent)

Sont interdits en couverture : les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de Fibrociment naturelles de teinte claire, le bac acier de teinte claire.

- Sont autorisés en FACADES :
- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
  - Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
  - Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
  - Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
  - Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
  - Noir (RAL 9005 ou équivalent)
  - Vert Kaky (RAL 1019 ou équivalent)

Dans le cas de façades en bois la toiture sera forcément d'un ton assez différent : Gris Graphite ou Noir.

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés et s'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons de façades recommandés.

Les accessoires majeurs et les équipements annexes (silos,...), sauf contraintes particulières, seront à traiter de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent et les couleurs recommandées sont les mêmes que celles des façades.

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le quart de la surface existante les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

Si des cas particuliers ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ceux-ci pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable, après examen concerté et accord express par un des services ou organismes consultatifs.

