

COMMUNE DE PRUNAY-CASSEREAU

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

- VERSION APPROUVEE -

Rapport de Présentation

REÇU LE

29 MARS 2017

Pièce n°1

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire

n° TV-D-130317-78

en date du 13/03/17

approuvant la révision de la carte



annexé à l'arrêté

Le Sous-Préfet de Vendôme

en date du 29 MAI 2017

André PIERRE-LOUIS

approuvant la révision de la carte

urban
ISM

9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

Télécopie : 02 47 95 57 16

Philippe NERCISER,
Vice-président délégué
à l'aménagement et l'équipement
communal

SOMMAIRE

PREAMBULE

PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.	Géologie	8
	1. Pas de matériaux utiles exploités.....	9
	2. un risque d'éboulements et d'effondrement de terrain	9
	3. un risque de mouvement de terrain	10
	4. risque sismique	11
	5. Une aptitude des sols à l'assainissement non collectif selon des méthodes de dispersion In-situ vraisemblablement moyenne à faible	11
II.	Relief et hydrographie.....	12
	1. situation géographique communale	13
	2. le SDAGE du Bassin Versant Loire-Bretagne	14
	3. le SAGE du Bassin Versant du Loir	14
	4. une nappe aquifère exploitée.....	14
	5. un risque d'inondation au niveau du bourg.....	15
	6. une topographie au niveau du bourg nécessitant le recours à trois postes de refoulement....	15
	7. un relief à l'origine d'un paysage globalement très ouvert.....	16
III.	Intérêt patrimonial de la commune	19
	1. Le patrimoine naturel	19
	2. Le patrimoine archéologique	21
	3. Le patrimoine architectural.....	24
IV.	Les ressources énergétiques de la commune.....	26
	1. La climatologie : une donnée à prendre en compte dans toute opération urbaine dans le cadre des économies d'énergie et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre	26
	2. L'énergie solaire	28
	3. L'énergie éolienne	29
	4. La ressource biomasse : une réflexion intercommunale à initier sur l'utilisation de cette source d'énergie respectueuse de l'environnement	31
V.	Morphologie et fonctionnement urbains.....	32
	A. LE BOURG	33
	1. Un bourg ancien organisé autour de la rue de l'Hôtel de Ville et de la Libération.....	33
	2. Une offre en équipements et services relativement bien développée, un cadre de vie de qualité.....	38
	3. Des extensions récentes gagnant le plateau et s'affranchissant de l'évolution traditionnelle du bourg ancien	39

4. Des entrées de bourg révélant divers visages de la commune.....	39
B. LE CASSEREAU.....	43
C. LA MAUCLARDIERE.....	44
D. LA GUETTERIE.....	45
VI. Le point sur les équipements d'infrastructure	47
1. L'alimentation en eau potable	47
2. La défense incendie	47
3. Le réseau collectif d'assainissement des eaux usées	48
4. La gestion des eaux pluviales.....	49
5. La gestion des déchets ménagers	49
VII. Les risques et nuisances liés aux activités humaines.....	50
1. Risque lié au transport de marchandises dangereuses par routes et canalisations	50
2. Installations classées	51
3. Dispositions relatives à la lutte contre le bruit	51

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

I. L'emploi sur la commune	53
1. Généralités sur les actifs et l'emploi	53
2. L'incidence sur les déplacements.....	53
II. Le tissu économique	54
1. L'activité agricole.....	54
2. Les autres activités économiques.....	54
III. Analyse sociodémographique.....	57
1. Une reprise de la croissance à partir des années 1990 qui se stabilise.....	57
2. Les conséquences de cette évolution de la population sur les équipements	58
IV. Analyse du parc de logements.....	59
1. Une réappropriation du bâti dans le centre bourg	59
2. Une diversification du parc de logement à opérer.....	60
3. Un potentiel foncier important au sein de l'enveloppe urbanisable de la commune de Prunay-Cassereau	62

PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE PRUNAY-CASSEREAU

I. Les grands principes du projet de révision.....	65
--	----

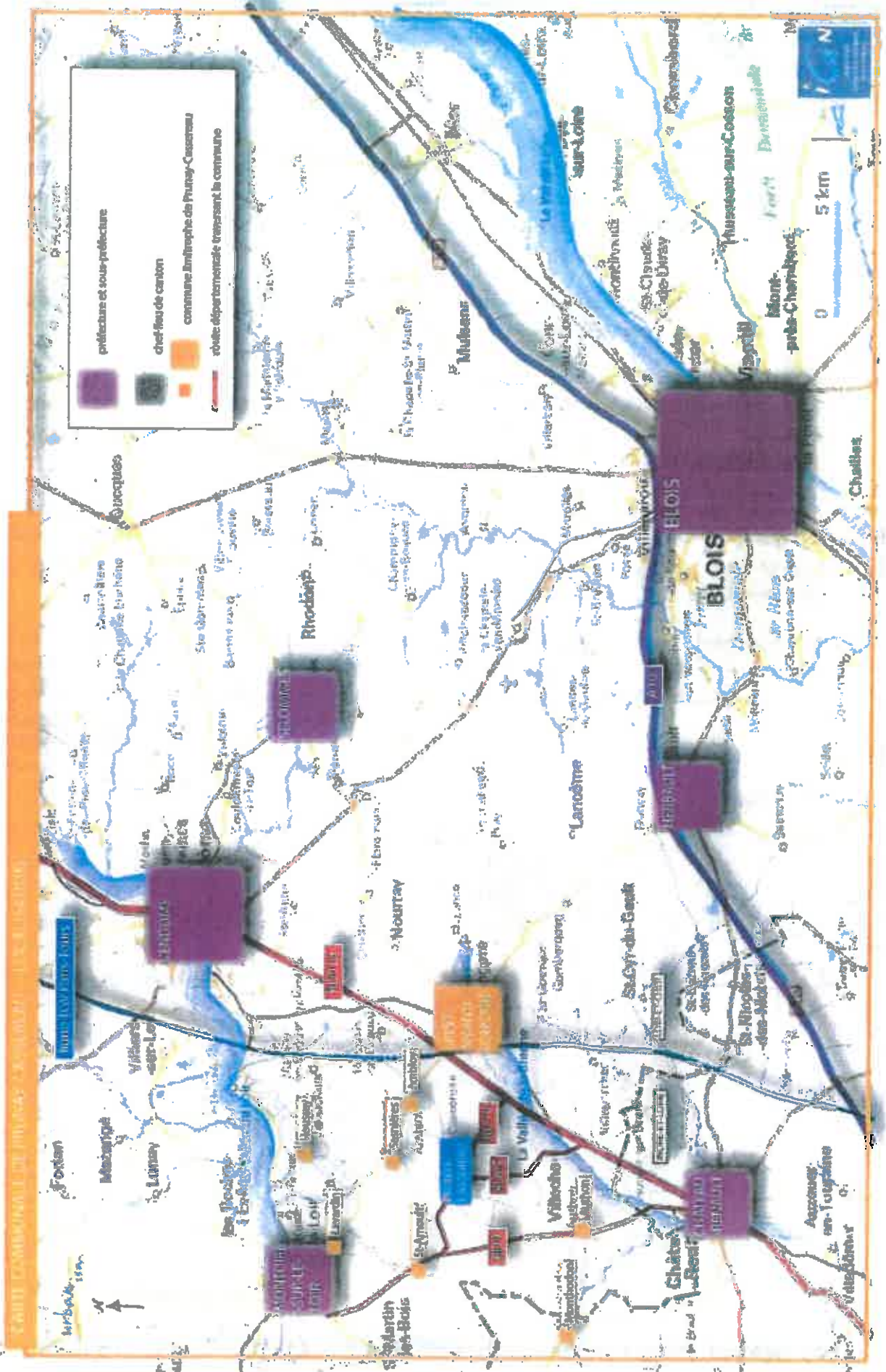
II.	Le projet communal en matière d'habitat	65
III.	Le projet communal en matière d'activités.....	65
IV.	Le projet communal sur la question des équipements ... élément clé de la révision.....	66
1.	Bilan sur les équipements communaux.....	66
2.	L'apparition de nouveaux besoins en équipements spécifiques.....	67
V.	Les conséquences de ces projets sur le zonage de la carte communale	72
1.	Les secteurs non modifiés.....	72
2.	Les secteurs concernés par la révision	72

PARTIE 4 : EVALUATION DES INCIDENCES DE LA REVISION SUR L'ENVIRONNEMENT

I.	La protection des paysages et des espaces agricoles	77
II.	La protection de la ressource en eau	78
III.	La prise en compte des risques et des nuisances	78
IV.	Recommandations architecturales	79

ANNEXES : Extrait du Règlement National d'Urbanisme

P R E A M B U L E



La commune de Prunay-Cassereau occupe un territoire de 3285 ha et compte 635 habitants d'après le recensement de l'INSEE de 2012.

Etant située à quelques kilomètres à l'ouest de la RD910, la commune de Prunay-Cassereau se trouve avantageusement placée à 20 km (20 minutes) de Vendôme, 15 km (20 minutes de Château-Renault) et à 10 km (10 minutes) de Montoire-sur-le-Loir, trois principaux pôles d'emplois. Elle est par ailleurs située à 40 km (45 minutes) de Blois. Ses communes limitrophes sont Saint-Arnould, Sasnières, Lavardin, Houssay, Authon, Monthodon, Saint-Amand-Longpré (chef-lieu de son canton) et Ambloy.

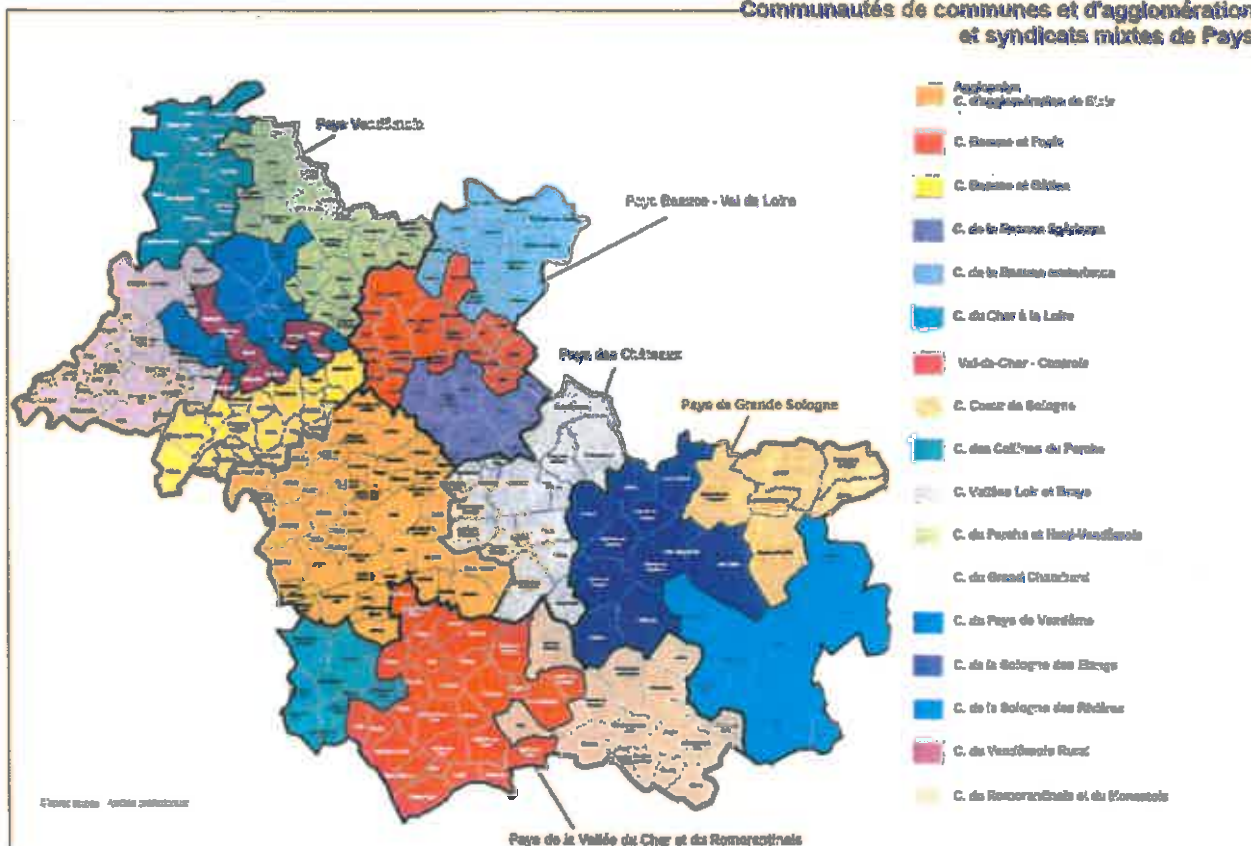
En matière de desserte routière, la commune est traversée par la RD9 (RN157/Château-Renault), la RD79 (Saint-Cyr-du-Gault/RD9) et la RD67 (Houssay/RD910).

En matière d'intercommunalité, la commune adhère à la Communauté de Communes de Beauce et Gâtine regroupant également les communes d'Ambloy, Authon, Crucheray, Gombergean, Huisseau-en-Beauce, Lancé, Nourray, Périgny, Pray, Saint-Amand-Longpré, Saint-Gourgon, Selommes, Tourailles, Villechauve, Villemardy, Villeporcher et Villeromain.

Elle n'est pas intégrée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération Vendômoise. Celui-ci est actuellement en cours d'évaluation, en vue de l'élaboration d'un nouveau schéma à une échelle élargie. Notons que la commune n'est également pas concernée par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un Plan de Déplacement Urbain (PDU).

La révision de la carte communale de Prunay-Cassereau intervient à la suite d'une demande émise par la municipalité de l'installation, sur un terrain communal, d'un bâtiment mutualisé pour l'accueil d'un centre de première intervention du SDIS 41 et d'un atelier municipal. L'autre projet plus récent

Communautés de communes et d'agglomération et syndicats mixtes de Pays



lié à cette révision est l'extension du camping municipal située au Nord-ouest du bourg sur un secteur déjà réservé à l'activité de loisir. Ces deux projets ayant vocation à être réalisés sur le court terme, cette révision interviendra préalablement au lancement de l'élaboration du PLUI.

Bien que l'objectif de cette révision ne soit pas l'installation de nouvelles constructions d'habitations en extension de l'enveloppe urbanisable, la commune se doit d'élaborer son projet dans le respect des objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

« L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

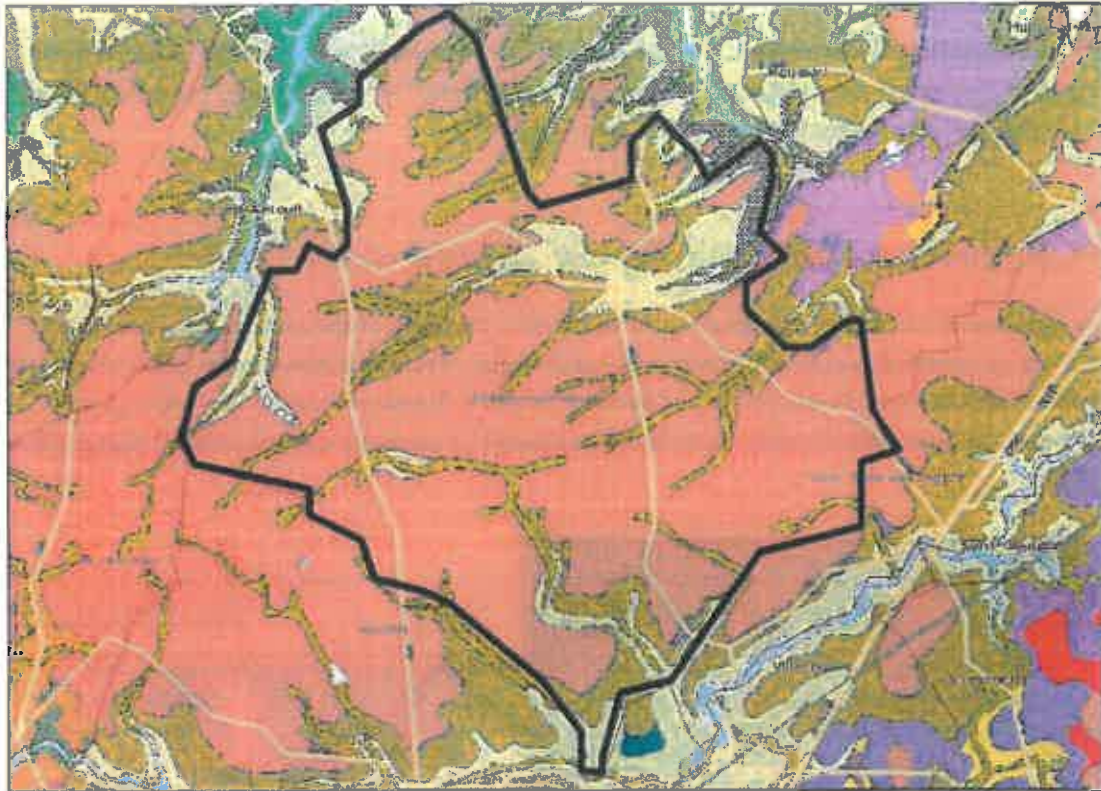
P
A
R
T
I
E

1

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. Géologie

InfoTerre™



2 km

©IGN 2006, ©GEO SIGNAL, ©TELEATLAS

	Remblais
	Lit mineur et alluvions récentes
	Colluvion de fond de vallon
	Colluvion d'argiles à silex
	Limon des plateaux
	Faluns de Touraine : sables marins fossilifères, faluns, argiles interstratifiées, consolidations gréseuses
	Sables de Montreuil : Sables et graviers continentaux
	Formation des Sables d'Herbault : sables et argiles
	Calcaires, meulière, marnes et argiles, lacustre
	Marne lacustre : marnes blanches et jaunes
	Eocène distribué
	Argiles vertes et argiles à silex blanches issues de l'altération des craies et des calcaires
	Argiles sableuses et sables plus ou moins argileux issus de l'altération des craies et calcaires
	Craie indifférenciée éocène
	Calcaire de Saartères - Saint-Arnould
	Craie et turfeau indifférenciés : verdâtres, à bryozoaires et annélides
	Hydro

Source : BRGM

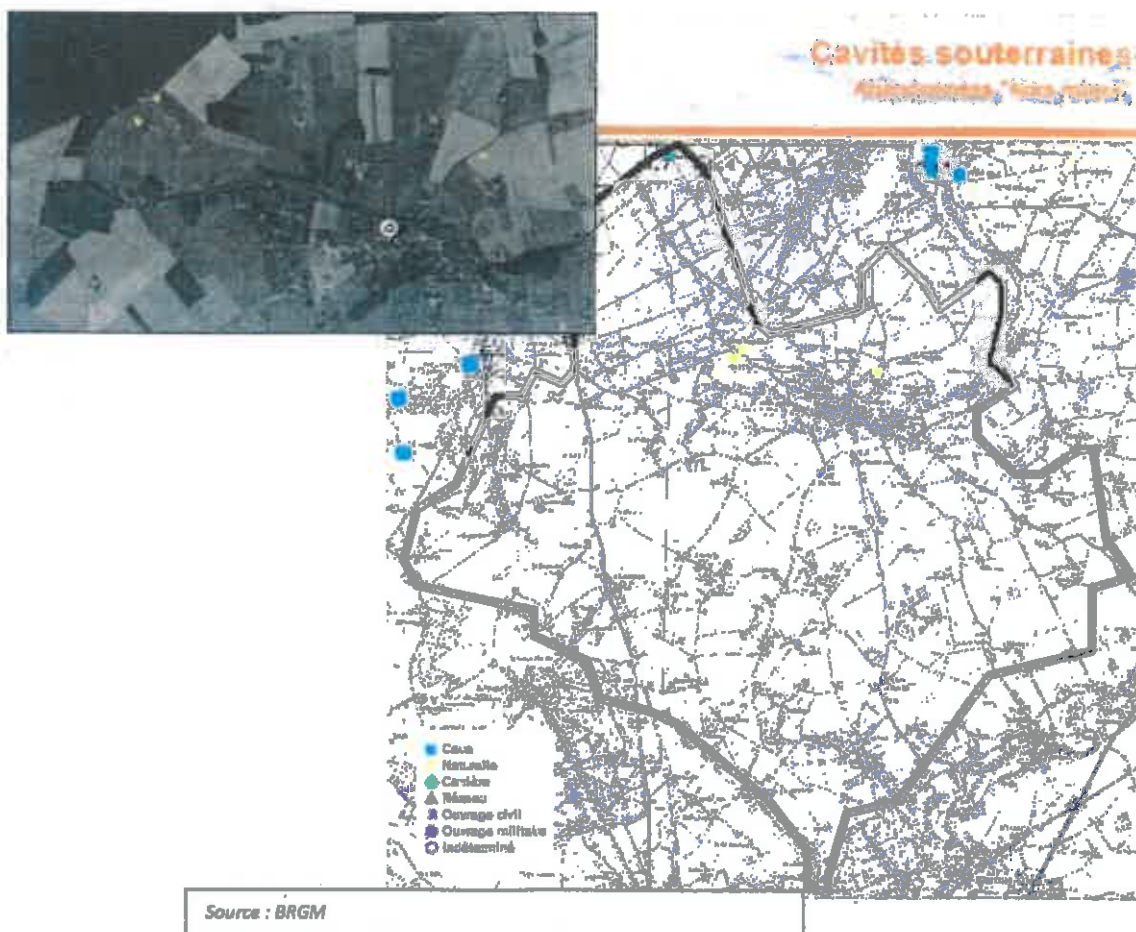
La carte géologique du site du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie des limons sous le plateau agricole et de l'Eocène détritique, des argiles vertes, des argiles sableuses et des colluvions de fond de vallon dans les vallées innervant le plateau.

1. Pas de matériaux utiles exploités

De connaissances communales, il n'a existé sur la commune que d'anciens sites d'extractions d'intérêt local (pour une construction, une activité agricole). Historiquement, il y a plus de 200 ans, une briqueterie a exploité les argiles de la commune.

2. un risque d'éboulements et d'effondrement de terrain

Les services du BRGM ont recensé sur le territoire communal trois cavités naturelles le long de la RD79 et au nord-est du bourg. De mémoire communale, des effondrements ont déjà été constatés à hauteur du Chesnay. La plus grande vigilance en matière d'urbanisation est donc de rigueur dans ces secteurs. Ce recensement n'est toutefois pas exhaustif, il convient à chacun d'être vigilant face à ce risque.



3. un risque de mouvement de terrain

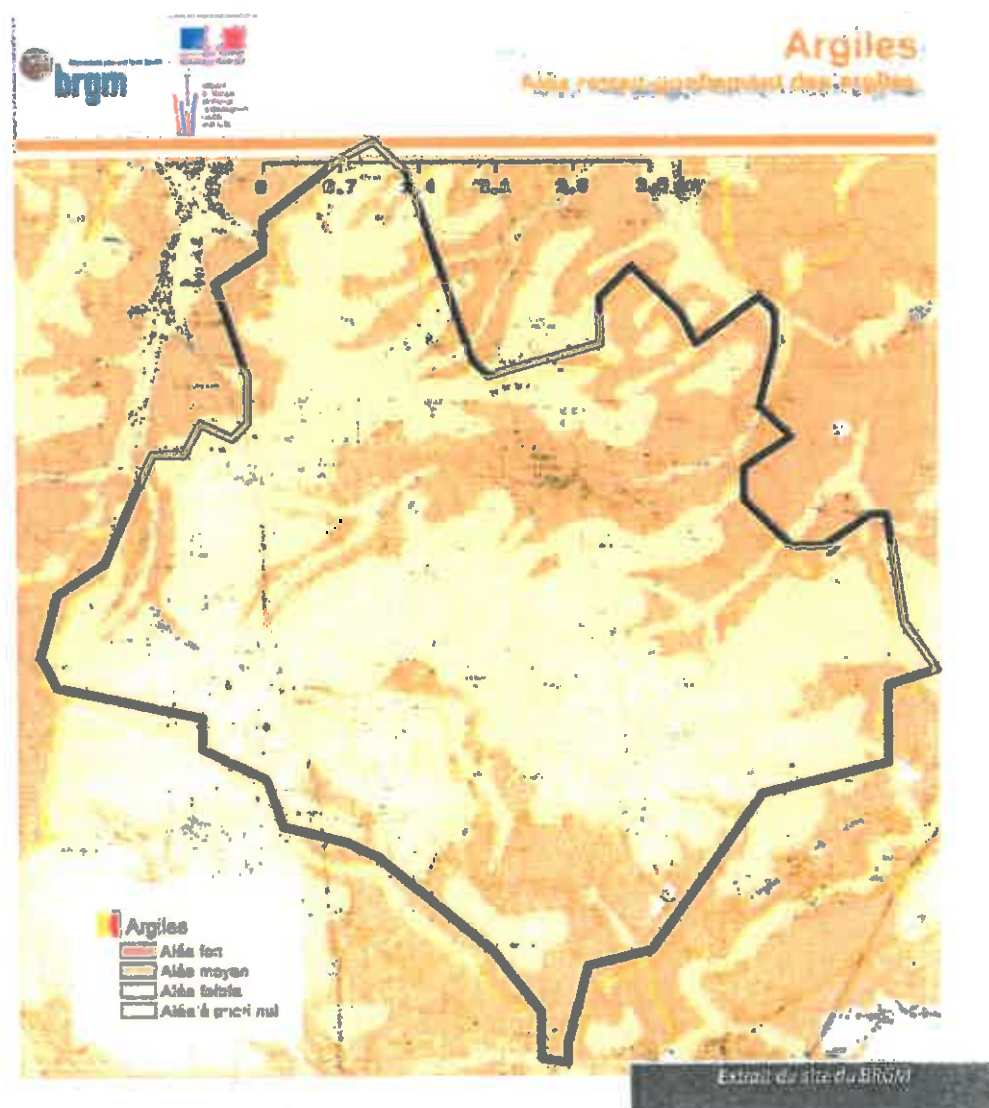
La commune est concernée par un risque d'aléa retrait-gonflement des argiles. Selon la carte extraite du site du BRGM, ce risque est qualifié de faible à hauteur du plateau et de moyen dans les fonds de vallées. Un arrêté de catastrophe naturelle a été pris sur la commune suite à cet aléa en 2005.

Concernant cet aléa, en fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse et gonflement au retour des pluies.

Ce risque naturel, généralement consécutif aux périodes de sécheresse, peut entraîner des dégâts importants sur les constructions : fissurations en façade souvent obliques et passant par des points de faiblesse que constituent les ouvertures.



Source : DDE Seine-Maritime



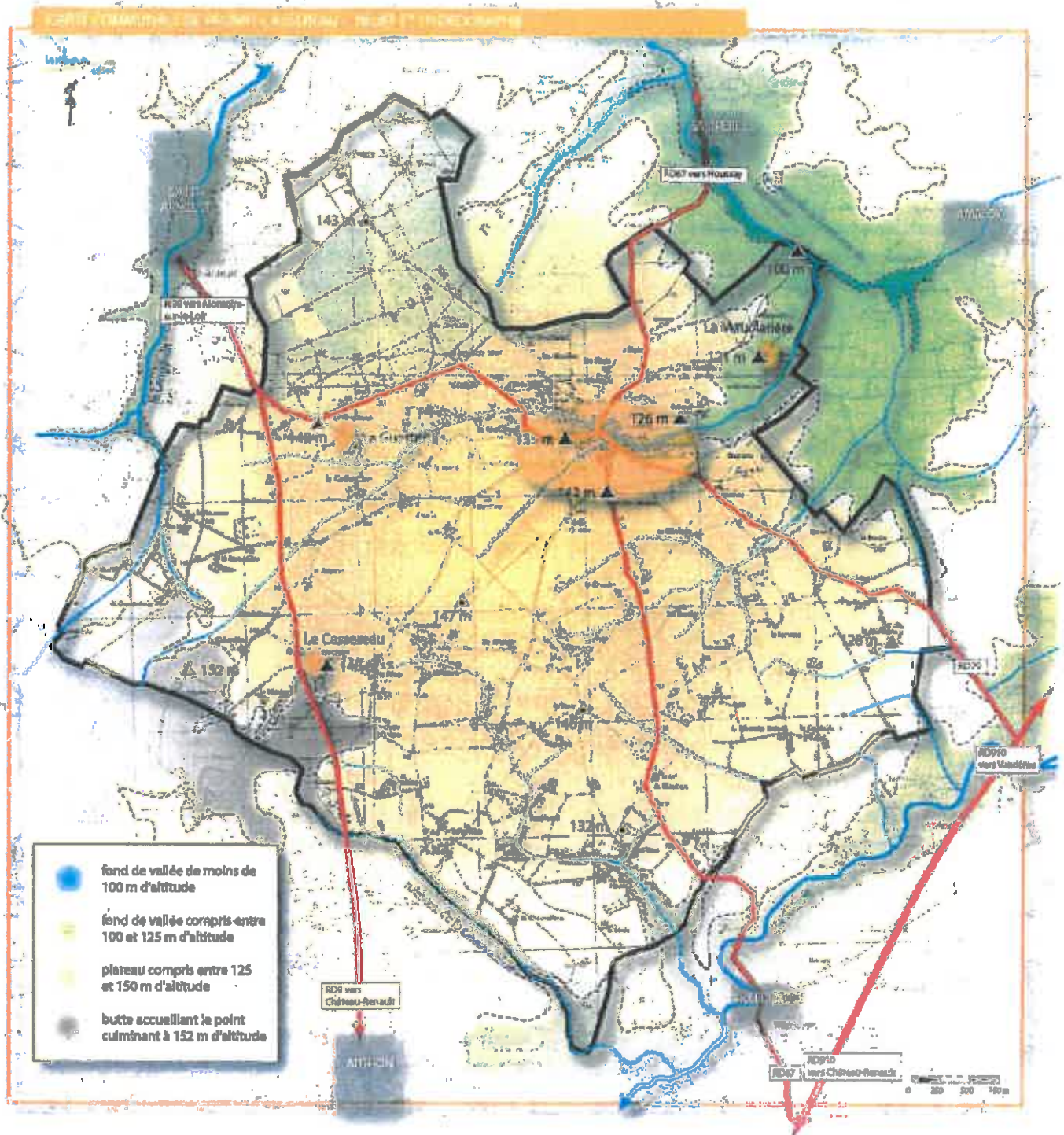
4. risque sismique

Selon un décret du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité sur le territoire français, la commune n'est concernée que par un risque de niveau 1 « d'aléa très faible ».

5. Une aptitude des sols à l'assainissement non collectif selon des méthodes de dispersion in-situ vraisemblablement moyenne à faible

L'ensemble du bourg de Prunay-Cassereau est raccordé au réseau collectif d'assainissement. Concernant le reste du territoire, au niveau des écarts, on peut supposer, au vu de la carte du BRGM relative au risque de mouvements de terrains, que les sols sont à tendance argileuse et abordent donc un caractère hydromorphe (ils retiennent l'eau et ne la filtre pas), ce qui pourrait nécessiter le recours à un exutoire de surface. Or, il est à noter que l'arrêté du 6 mai 2005 stipule que les rejets au milieu hydraulique superficiel après filtres à sable drainés ne pourront être retenus qu'à titre exceptionnel. Dans le cas de la réalisation d'un tel dispositif, s'il n'existe pas d'exutoire disponible, il est nécessaire de créer des fossés ou des canalisations pouvant parfois représenter des coûts de travaux conséquents.

II. Relief et hydrographie



La loi dite Grenelle 1 dans son article 27 prescrit de retrouver une bonne qualité écologique de l'eau et d'assurer son caractère renouvelable dans le milieu et abordable pour le citoyen, à savoir :

- **Sur les périmètres de captage d'eau potable, la priorité sera donnée aux surfaces d'agriculture biologique et d'agriculture faiblement utilisatrice d'intrants afin de préserver la ressource en eau et de réduire ses coûts d'épuration.**
- **L'instruction des demandes de permis de construire devra prendre en compte les modalités d'assainissement des eaux usées. A cet effet, le service public d'assainissement non collectif pourra être sollicité.**

Pour respecter ces engagements, la loi met en place des outils de gestion des eaux tels que le nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion Eaux Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015 puis entré en vigueur le 22 décembre 2015. Le territoire est également concerné par le SAGE Loir approuvé par arrêté interpréfectoral du 25/09/2015.

1. situation géographique communale

La commune de Prunay-Cassereau est sous l'influence de deux bassins versants :

- **le bassin versant du Loir, au nord, incluant le bourg de Prunay. Il est alimenté sur la commune**
 - o **par le ruisseau de la Fontaine de Sasnières, au nord-est, en limite communale avec Sasnières et dont l'un des affluents passe par le bourg de Prunay (le ruisseau du Bourg ou de la Fontaine)**
 - o **et par le Langeron, au nord-ouest, en limite communale avec Saint-Arnoult ;**
- **le bassin versant de la Brenne dont deux affluents traversent la commune au sud.**

En application de l'article L.215-18 du Code de l'environnement, la servitude de passage de 6 m pour la réalisation de travaux s'applique aux cours d'eau présents sur la commune.

Concernant le relief, le territoire apparaît sous la forme d'un plateau de 140 m d'altitude en moyenne, légèrement entaillé par les cours d'eau. Seul le ruisseau du bourg marque plus profondément le relief et les paysages en créant une vallée encaissée au sein de laquelle s'est logé le bourg de Prunay.

Le point le plus haut est observé à l'ouest de la commune à 152 m d'altitude et le plus bas au nord-est à 100 m d'altitude, dans la vallée du ruisseau de la Fontaine de Sasnières.

2. le SDAGE du Bassin Versant Loire-Bretagne

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Pour atteindre l'objectif de 61% des eaux en bon état d'ici 2021, il apporte deux modifications de fond :

- le rôle des commissions locales de l'eau et des SAGE est renforcé ;
- la nécessaire adaptation au changement climatique est mieux prise en compte.

Ce schéma directeur fixe des priorités pour les six années à venir et répond aux attentes :

1. de garantie de la qualité des eaux (pour la santé des hommes) ;
2. de préservation et de restauration des milieux aquatiques ;
3. de partage de la ressource disponible et d'adaptation des activités humaines aux inondations et aux sécheresses ;
4. d'organisation de la gestion de l'eau en cohérence avec les autres politiques publiques.

Il impose notamment la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme.

Selon la hiérarchie des normes de l'urbanisme, la carte communale doit être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE et donc doit permettre une gestion équilibrée de la ressource en eaux ainsi que l'atteinte des objectifs de qualités et de quantités que ce dernier définit.

3. le SAGE du Bassin Versant du Loir

Étant située sur le bassin versant du Loir, la commune est donc concernée par le SAGE Loir approuvé par arrêté Interpréfectoral, le 25 septembre 2015.

Réalisé à l'initiative des acteurs du bassin versant, le SAGE Loir a pour principal objectif de concilier la gestion équilibrée et la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques ainsi que la satisfaction de tous les usages. Il fixe ainsi des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques.

4. une nappe aquifère exploitée

La commune de Prunay-Cassereau dispose d'un captage d'eau potable situé au lieu-dit « les loges » utilisé pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine. Ce captage fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en date du 23 décembre 2003 instituant des périmètres de protection (voir plan en annexe) et une réglementation en matière d'occupation et d'utilisation du sol à respecter.

Un projet de réhabilitation de l'ancien forage AEP situé au lieu-dit « les quatre vents » est en cours

avec d'autres solutions de réutilisation. Il pourrait être institué prochainement un périmètre de protection autour de ce forage après avis d'un hydrogéologue agréé.

5. un risque d'inondation au niveau du bourg

Un arrêté de catastrophe naturelle inondation a été prononcé sur la commune en 2001. La boulangerie avait ainsi été impactée par ce phénomène. De mémoire communale, en 1961, une inondation avait également touché le bourg.

Ce risque restant faible, cela n'a pas entraîné la mise en place d'un PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), mais il reste nécessaire de porter une attention particulière à l'imperméabilisation des sols lors de l'aménagement de nouveaux secteurs.

6. une topographie au niveau du bourg nécessitant le recours à trois postes de refoulement

Le réseau collectif d'assainissement du bourg fonctionne essentiellement sous le mode gravitaire. La pose de trois postes de refoulement s'est toutefois avérée nécessaire au bas-bourg, au plan d'eau et au chemin de la Harpe. Ces équipements sont très onéreux et augmentent considérablement les coûts de réalisation du réseau.

LES UNITES PAYSAGERES



La vaste plaine agricole ponctuée par des écarts et refermée par les lisières boisées

La Forêt de Prunay et les bosquets alentours rompent avec la monotonie de la plaine en refermant les paysages et en conférant une atmosphère plus intime au lieu



La vallée du ruisseau est aisément perceptible dans les paysages de la commune, celle-ci donnant naissance à une vaste coulée verte



Sur le reste du territoire communal, la plaine agricole est également animée par d'autres petits vallons à l'origine de légères variations de relief



Les écarts participent eux aussi à l'animation des paysages. En règle général, ils se fondent harmonieusement dans la plaine agricole grâce aux teintes des matériaux de construction employés et à la végétation des jardins qui les accompagnent



Ici, ce hors sol est dépourvu de toute végétation ne favorisant pas son intégration paysagère, en revanche, le bardage vert et brun réduit son impact visuel



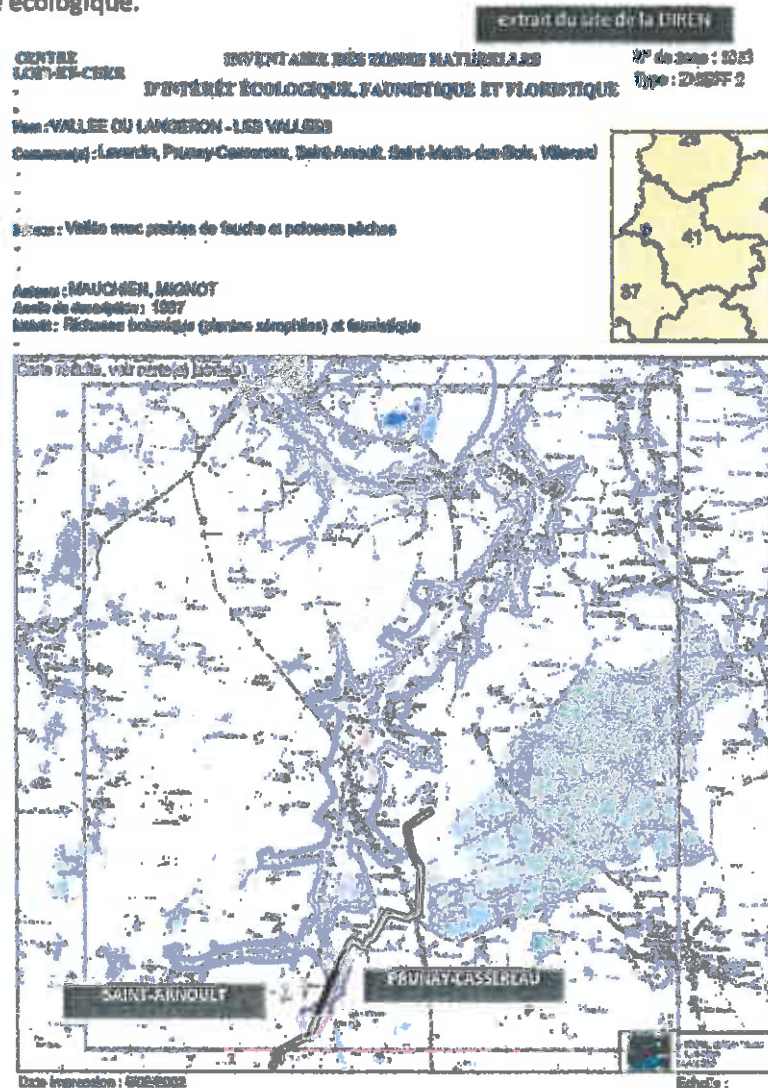
A l'inverse, le bardage de la toiture du hangar est trop clair, mais les arbustes plantés devant et la lisière de la forêt de Prunay servent d'appui à la construction et amoindrisent son impact.

III. Intérêt patrimonial de la commune

1. Le patrimoine naturel

Bien qu'aucune zone Natura 2000 ne soit recensée sur le territoire communal, Le patrimoine naturel qu'il présente reste reconnu au niveau national par la délimitation d'une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 n°5053 de la vallée du Langeron et des Vallées, à cheval sur les communes de Lavardin, Prunay-Cassereau, Saint-Arnoult, Saint-Martin-des-Bois et Villavard. Une ZNIEFF de type 2 réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles (assemblage d'unités écologiques, homogènes dans leur structure ou leur fonctionnement) possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. En l'occurrence, la ZNIEFF de la vallée du Langeron identifie la vallée accompagnée de ses prairies de fauches et ses pelouses sèches. Une ZNIEFF n'a pas d'effet juridique direct, mais elle constitue un document d'alerte scientifique qui recense les secteurs du territoire national particulièrement remarquables d'un point de vue écologique.

Mais d'autres milieux doivent retenir l'attention de par leur rôle dans la préservation de la biodiversité : les autres vallées des ruisseaux, les prairies, les haies arborées, la forêt de Prunay, les autres bosquets et boisements constituent autant de sites de déplacements, de refuge, de nidification et de nourrissage et de chasse de divers animaux. La richesse écologique et la préservation de la biodiversité d'une commune sont d'autant plus marquées que ces divers espaces naturels forment une continuité entre eux. On parle alors de corridors écologiques. Cette notion est d'ailleurs mise en avant par la première loi d'application du Grenelle de l'Environnement qui incite à la protection et au développement de ces « trames bleues et trames vertes ».

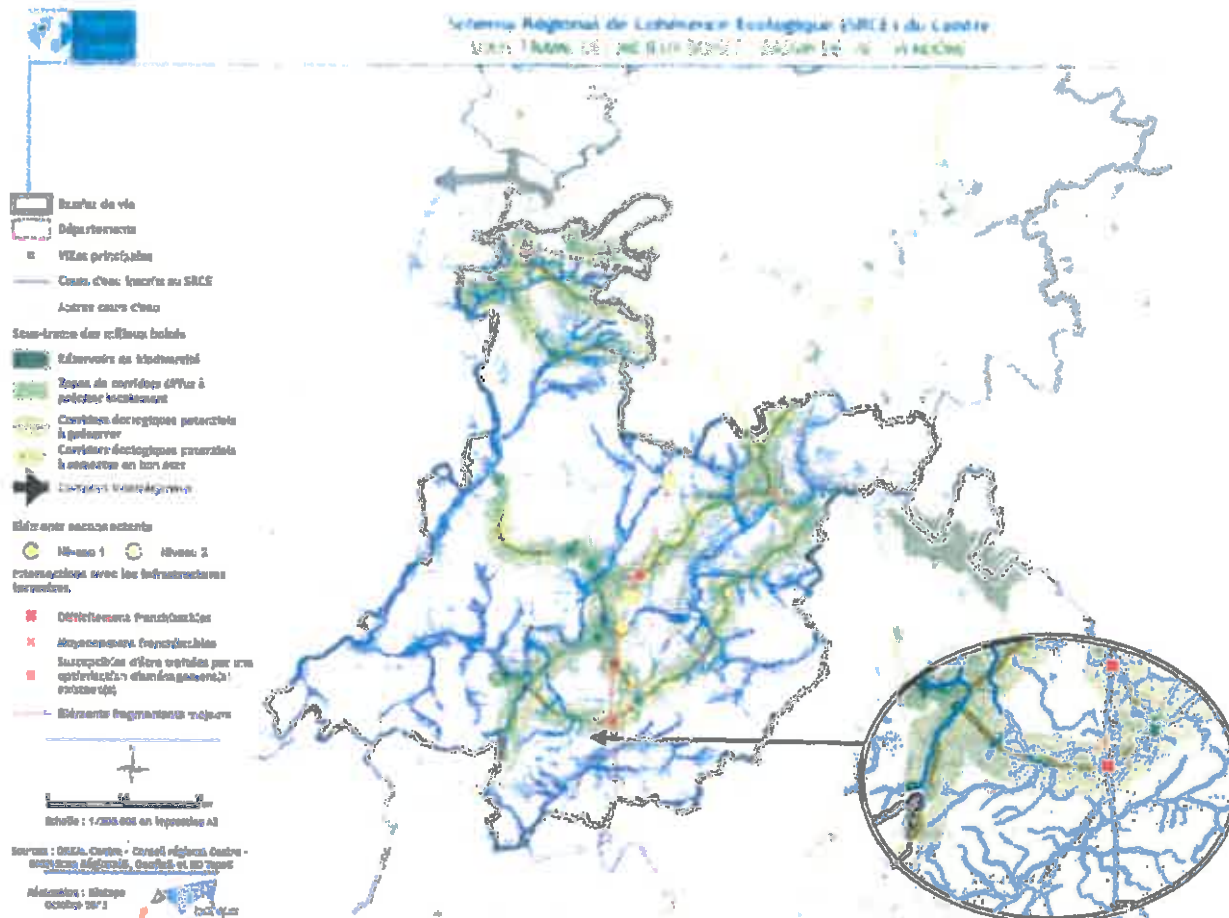


DIREN
1 avenue de la République - 451 000 Orléans cedex 02 - Téléphone : 02 38 42 01 01 - Télécopie : 02 38 42 01 33
E-mail : diren@sema.gouv.fr - Site Internet : www.diren.oreilanes.fr



C'est pour cette raison qu'a été institué le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) sur la région Centre, approuvé le 16 janvier 2015 dans l'objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel.

La commune est concernée, entre autres, par des cours d'eau identifiés au SRCE.



Par ailleurs, les dispositions de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ont notamment pour objet de préserver les écosystèmes aquatiques, les sites et les zones humides que l'on peut potentiellement observer sur la commune au niveau des vallées. Les zones humides sont des « terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides sont reconnues d'intérêt général pour leur rôle biologique, de régulation des eaux, notamment en période de crue ou de fortes précipitations, mais aussi d'étiage, et pour leur rôle de véritables filtres biologiques contribuant à une bonne qualité des eaux de surface.

2. Le patrimoine archéologique

La commune est riche de 60 entités archéologiques recensées par le service régional de l'archéologie. Elle s'inscrit dans un contexte favorable à la conservation de son patrimoine archéologique en raison des particularités locales qui la caractérisent :

- les terrains situés au Sud du bourg s'établissent sur les formations de Ilmons propices à la préservation de sites de la préhistoire ancienne (Paléolithique) ;
- les secteurs concernés par le tracé du ruisseau de la Fontaine de Sasnière et de ses affluents forment, dans le contexte de l'extension du bourg, des zones de forte sensibilité archéologique qu'il conviendra de prendre en compte dans l'éventualité de futurs aménagements.

Les éléments archéologiques ci-dessous ne se composent pas comme un relevé exhaustif de ce type de patrimoine ainsi, ils ne préjugent pas de la découverte de sites non repérés à ce jour :

E extraits du Porter A Connaissance

Epoque préhistorique

51 - Au lieu-dit « *Les Rollets* » : deux bifaces du Paléolithique moyen ont été signalés. Deux haches ont été découvertes sur le territoire communal, sans plus de précision quant à leur localisation.

1 - Le bourg est cité dans les sources antiques dès le XI^e s. L'église Saint-Jean-Baptiste, datée du XIII^e s., est inscrite à l'inventaire supplémentaire au titre des monuments historiques depuis 2009 (n° 50).

Châteaux

23 - « *Les Haies* » : château attesté au moins au XVIII^e s.

30 - « *La Encourte* » : ancien château avec donjons daté au moins du XVI^e s.

Indices de sites révélés par prospection aérienne

48 - « *Les Quatre Chênes* » : un fossé comblé curviligne a été repéré lors d'une prospection aérienne.

Habitats disparus

49 - Au nord d'Amen « *La Ferranderie* » : habitat aujourd'hui disparu, visible sur le cadastre de 1835 de Soudères. L'image satellite permet aussi une hypothèse de localisation.

56 - A l'est de « *La Gâtinette* », « *La Buarderie* » : habitat aujourd'hui disparu, visible sur la carte d'Etat-Major

57 - Au nord-est de « *La Onlochaumerie* », « *La Méslerie* » : habitat aujourd'hui disparu, visible sur la carte de Cassini et le cadastre dit napoléonien.

60 - « *Tras l'Ane* » : habitat aujourd'hui disparu, visible sur le cadastre dit napoléonien.

62 - Au sud-est de « *La Petite Trifolière* », « *La Faucherie* », « *La Foucherie* » : habitat aujourd'hui disparu, visible sur le cadastre napoléonien et la carte d'Etat-Major.

63 - « *Le Parrot* », autrement dit « *Le Pezay* » ou « *Le Patres* » : habitat détruit depuis peu, visible sur la carte de Cassini.

Toponymes du cadastre dit napoléonien révélateurs d'un site archéologique potentiel

62 - A l'ouest de « *La Tronstierie* », le toponyme « *Les Fourmeaux* ».

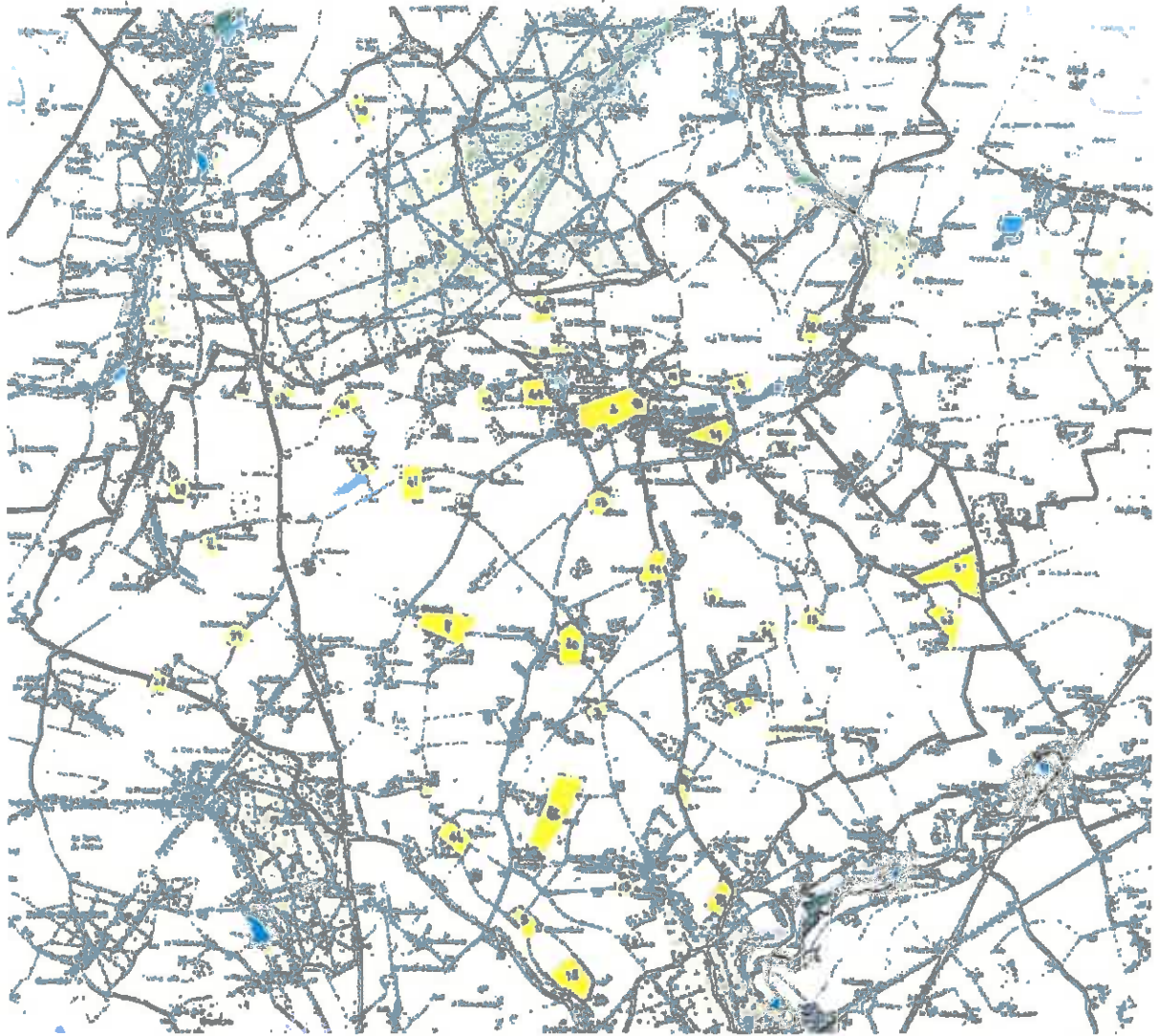
63 - « *La Noue Grêle* » : le toponyme « *l'Etang* ».

64 - « *Les Fouquets* » : le toponyme « *La Maladré* »

35 - Usine près de « Bellevue » : le toponyme « Moulins à vent ».
 38 - Au sud de « La Chausserie » : le toponyme « Adouls à vent ».
 39 - Au sud de « La Laiderie » : le toponyme « Les Marnières » indique une zone d'extraction possible (deux fosses, dont l'une en eau sont représentées).
 Le toponyme « La Grande Borne » encore visible sur la carte IGN au sud-est de « La Coustonière ».

Les hameaux

- 8 - « La Chapelle » : hameau attesté au moins au XVIII^e s.
- 9 - « La Chausserie » : hameau attesté au moins au XVIII^e s.
- 13 - « La Coustonière » : hameau attesté dès 1591.
- 20 - « Glatigny » : hameau attesté au moins au XVIII^e s.
- 21 - « La Guenierie » : hameau attesté au moins au XVIII^e s.
- 24 - « La Honnerie » : hameau attesté au moins au XVIII^e s.
- 27 - « La Houssay » : hameau attesté au moins au XVIII^e s.
- 33 - « La Marerie » : hameau attesté au moins au XVIII^e s. Les vestiges d'une voie présumée antique, large de 3m à 2,50 m, est signalée en direction d'Artins (sans localisation précise).
- 36 - « L'Oucherie » : ancien hameau et fief attestés au moins au XVIII^e s.
- 37 - « La Pihanerie » : hameau attesté au moins au XVIII^e s., également sur Authon.
- 42 - « Tartigny » : hameau et ancien fief attestés au moins dès 1478.
- 43 - « La Trousserie » : hameau attesté au moins au XVIII^e s.
- 44 - « La Triflardière » : hameau attesté au moins en 1665.
 Habitats isolés représentés sur la carte de Cassini
- 3 - « La Barre » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 4 - « Bellevilleries » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 5 - « La Borde » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 6 - « Les Brayères » : habitat attesté au moins dès 1371.
- 7 - « La Caillardières » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 10 - « Le Chenay » : habitat attesté au moins au XVIII^e s. Foué en eau sur le cadastre dit napoléonien.
 N° en subsiste aujourd'hui qu'une petite partie.
- 11 - « La Cornière » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 12 - « La Courcelles » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 14 - « La Diardière » (Grande et Petite) : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 15 - « La Ferrasse » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 16 - « Les Flotteries » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 17 - « La Fouasserie » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 18 - « La Gamochère » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 19 - « La Gathière » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 22 - « La Goubardière » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 25 - « La Grande Housserie » : habitat attesté au moins dès 1520.
- 26 - « La Petite Housserie » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 28 - « La Jolairie » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 29 - « La Laiderie » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 31 - « Les Marnières » : habitat attesté au moins dès 1600.
- 32 - « La Manchardière » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 47 - « La Mardière » : habitat attesté au moins au XVIII^e s. Un oeil en silex du Grand-Présigny est signalé, sans localisation précise
- 34 - « La Nauverie » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 35 - « L'Oliverie » : habitat attesté au moins au XVIII^e s.
- 38 - « La Reuserie » : habitat attesté au moins dès 1648.
- 39 - « La Richardière » : habitat et ancien fief attestés au moins dès le XVI^e s.
- 40 - « Le Grand Ronfills » : métairie attestée au moins dès 1594.
- 41 - « Le Petit Ronfills » : habitat attesté au moins dès 1594.
- 45 - « Les Vaux » : habitat attesté au moins dès 1228.
- 46 - « Les Vinetieries » : habitat attesté au moins au XVIII^e s. (métairie qui appartenait au prieuré de la Hubaudière). Tuilerie du XIX^e s.



3. Le patrimoine architectural

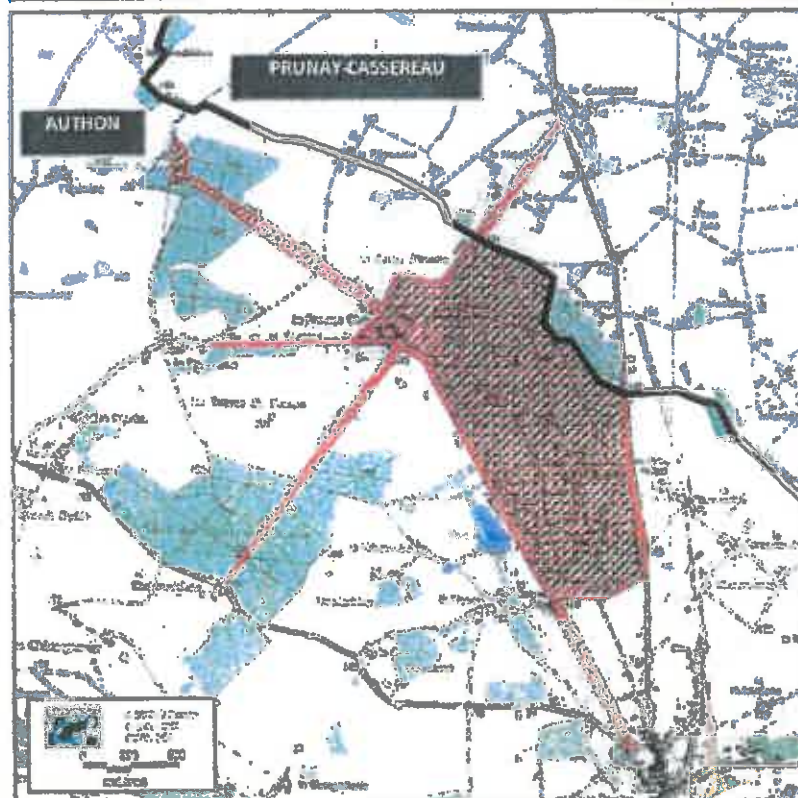
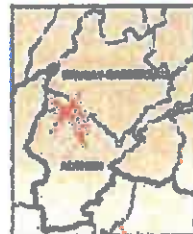
Les édifices remarquables de la commune sont localisés dans le bourg avec l'église Saint-Jean-Baptiste, inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 22 juillet 2009 et quelques demeures au caractère bourgeois. Au titre des protections réglementaires, on citera, le site classé du Château du Fresne et son parc sur la commune d'Authon, mais dont une allée parcourt la commune de Prunay-Cassereau.

L'intérêt architectural de la commune réside aussi dans son patrimoine bâti rural traditionnel, de qualité et globalement bien préservé. Il présente une harmonie dans les volumes mais aussi dans les teintes des matériaux de constructions qui lui permet de se fondre dans les paysages : longs corps de bâtiments en moellons calcaires recouverts ou non d'enduit souvent assez soutenu (gris-ocré), ou en brique brune et foncée, encadrement des ouvertures par de la pierre de taille, utilisation de la petite tuile plate de pays pour les toitures, parfois de l'ardoise, lucarnes surmontant les façades...

CENTRE LOIR-ET-CHER

SITE CLASSE AU TITRE DE LA LOI DU 2 MAI 1930

Nom : Château du Fresne et son parc
Commune(s) concerné(s) : Authon, Prunay-Cassereau
Date de l'arrêté : 2008/1940 Surface : 160 ha



Date de réalisation : 08 12 2020

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL



Allée du château du Fresne, site classé



Exemples de bâtis traditionnels rencontrés sur la commune



Des réhabilitations de ce patrimoine sont en cours



IV. Les ressources énergétiques de la commune

1. La climatologie : une donnée à prendre en compte dans toute opération urbaine dans le cadre des économies d'énergie et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Le bâtiment contribue à lui seul à 43% des dépenses énergétiques et 25% des Gaz à Effet de Serre. Depuis 2012, tous les permis de construire déposés sont assujettis à la norme Bâtiment Basse Consommation. La consommation d'énergie primaire (chauffage, eau chaude, ventilation, éclairage) doit être inférieure à 50 kWh par an et par m².

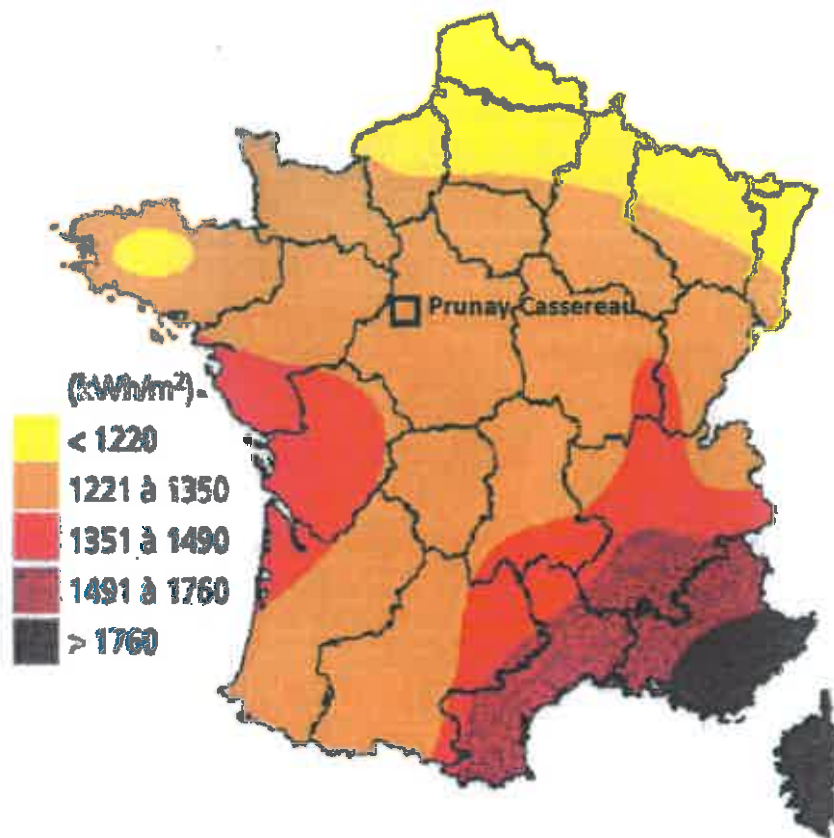
Les techniques pour parvenir à ces objectifs d'économie d'énergie sont globalement connues et maîtrisées. Mais afin que cet objectif n'entraîne pas des coûts insupportables pour les ménages (précarité énergétique), les zones d'extensions urbaines et l'implantation des constructions doivent être choisies pertinemment :

- optimisation de la forme urbaine et du parcellaire, afin de bénéficier des apports gratuits du solaire et se protéger du vent,
- optimisation de l'enveloppe des bâtiments afin que le bâtiment ne perde pas d'énergie (isolation extérieure, densité...),
- optimisation des systèmes énergétiques (pompe à chaleur, chaudière à condensation, chaudière bois, ventilation double-flux, puits canadiens, éclairage basse-consommation...).

Si les deux premières étapes ne sont pas réussies, il faut les compenser par des techniques induisant des surcoûts financiers. C'est là qu'interviennent les données climatologiques, qui permettront de déterminer la meilleure orientation des constructions, notamment par rapport au vent et aux apports solaires :

- le vent : sa prise en compte est importante pour la convivialité des espaces publics et collectifs, pour l'image du quartier, pour le confort des espaces extérieurs (jardins). L'infiltration à l'air d'un bâtiment entraîne une surconsommation énergétique. Il faut veiller à éviter les rues « couloir à vent » et l'effet « venturi » (phénomène d'accélération du vent suite à un rétrécissement de l'espace dû à des boisements, par exemple) ;
- le solaire : l'exposition au soleil détermine la capacité du lieu à capter l'énergie solaire et donc à faire des économies d'énergie et optimiser la mise en place de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques. Il est à noter que plus l'isolation des constructions sera optimale, moins la radicalité de l'orientation des constructions sera forte ;
- l'amplitude des températures a des conséquences sur l'isolation des constructions ;
- la pluviométrie conditionne l'évapotranspiration autour des constructions et la récupération des eaux de pluie.

2. L'énergie solaire



Le potentiel d'énergie solaire de la commune est établi entre 1221 et 1350 kWh/m² en moyenne annuelle. Il s'agit d'une potentialité qui correspond à une économie de 115 L de fioul en moyenne par an et par m² de panneau solaire thermique.

Quelques données chiffrées sur le solaire :

- par rapport à l'orientation principale du bâtiment, % des besoins couverts en énergie :

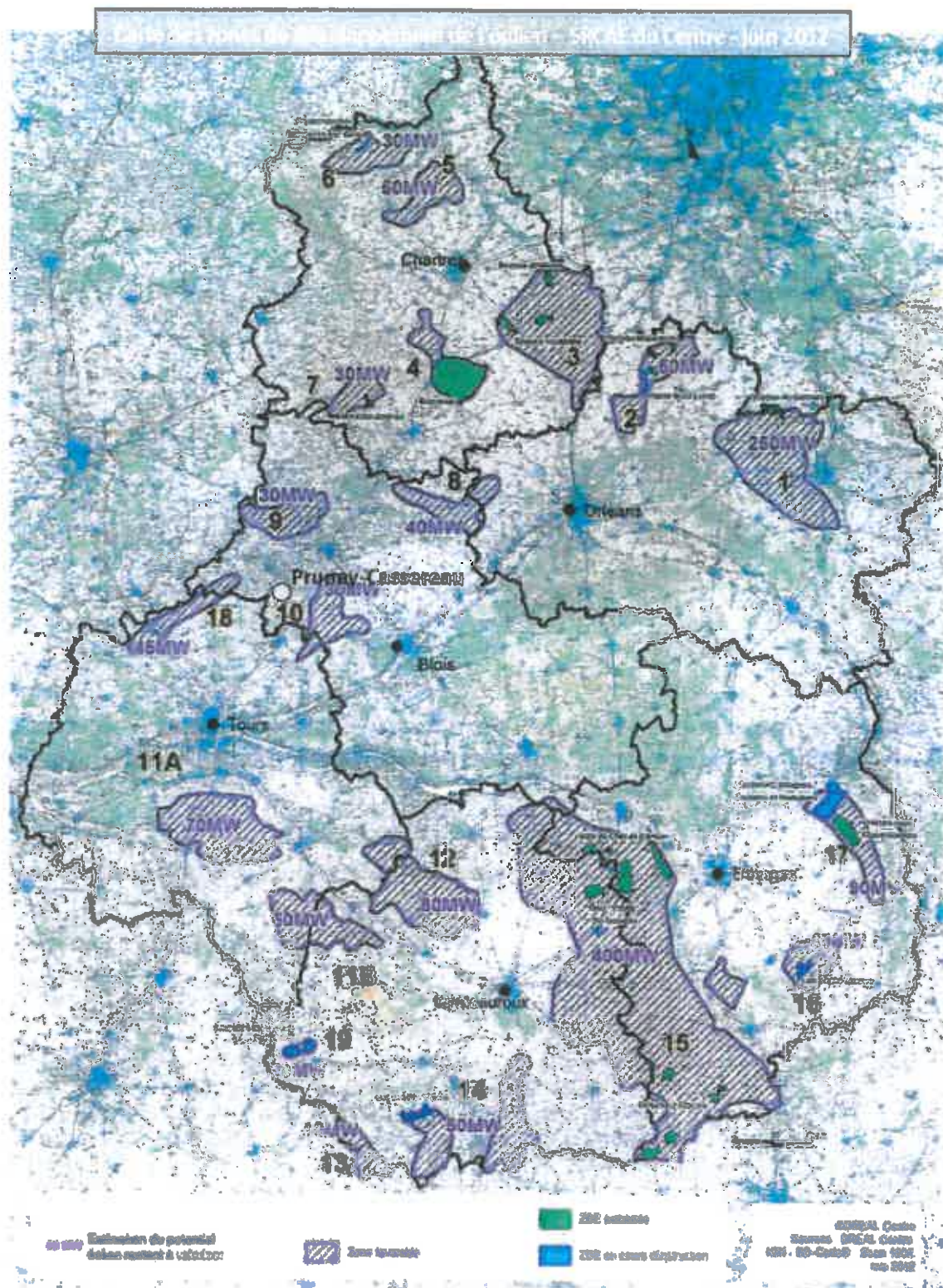
	BBC*	RT 2005**	bâtiment conventionnel
orientation N/S	80%	50%	30%
orientation E/O	60%	35%	20%

L'orientation Est-Ouest permet des apports mais pas forcément au bon moment de la journée. Par ailleurs, les éléments architecturaux pour s'abriter des trop grands apports solaires sont plus conséquents (maison « à joues » pour une orientation Est-Ouest, maison « à casquette » pour une orientation Nord/Sud)

- 4 m² de panneaux solaires suffisent pour couvrir 50% des besoins en eau chaude solaire pour un foyer de 4 personnes

- 20 m² de cellules photovoltaïques sont nécessaires pour alimenter en électricité une habitation

3. L'énergie éolienne



La commune de Prunay-Cassereau n'est pas identifiée par le SRCAE comme un territoire favorable à l'implantation d'éoliennes. En effet, elle est caractérisée par une vitesse moyenne des vents de 5,5 m/s, soit un potentiel éolien peu intéressant à exploiter sous la forme d'un parc éolien. Toutefois, les éoliennes individuelles sont intéressantes pour les particuliers. Si elles ne dépassent pas 12 m de hauteur, elles ne sont pas soumises à autorisation selon le code de l'urbanisme, à l'exception des périmètres de protection des Monuments Historiques au sein desquels elles sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4. La ressource biomasse : une réflexion intercommunale à initier sur l'utilisation de cette source d'énergie respectueuse de l'environnement

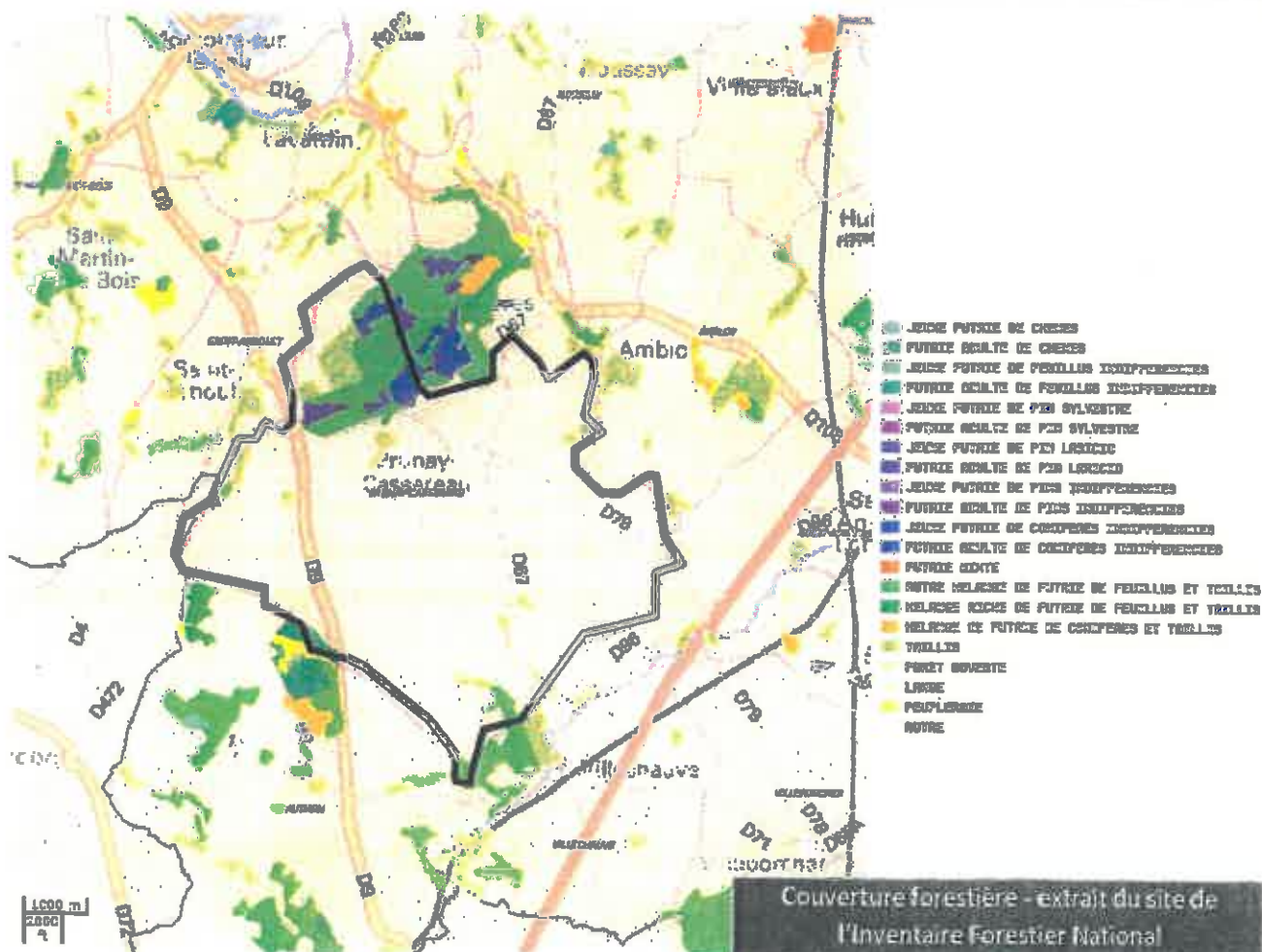
Dans le domaine de l'énergie, le terme de biomasse regroupe l'ensemble des matières organiques pouvant devenir des sources d'énergie (bois, paille, déchets végétaux agricoles...). Elle constitue une source d'énergie respectueuse de l'environnement et les nouvelles chaudières à bois rencontrent un succès grandissant auprès des particuliers. Encore faut-il que les utilisateurs puissent facilement et à proximité s'approvisionner en copeaux bois ou en granulés. En Loir-et-Cher deux entreprises, affiliées à la Charte Bois Energie Région Centre, peuvent fournir du bois déchiqueté et des granulés aux particuliers et une structure se développe dans le Parc de Chambord.

Quelques données chiffrées sur la biomasse :

- sur le rapport entre énergie consommée et énergie primaire (celle prélevée à la ressource):

électricité:	1 kWh consommé pour 2.58 kWh d'énergie primaire
gaz:	1 pour 1 (mais énergie non renouvelable)
fioul :	1 pour 1 (mais énergie non renouvelable)
bois:	1 pour 1 à 1 pour 0.6 (et effet neutre en émission de CO ₂)

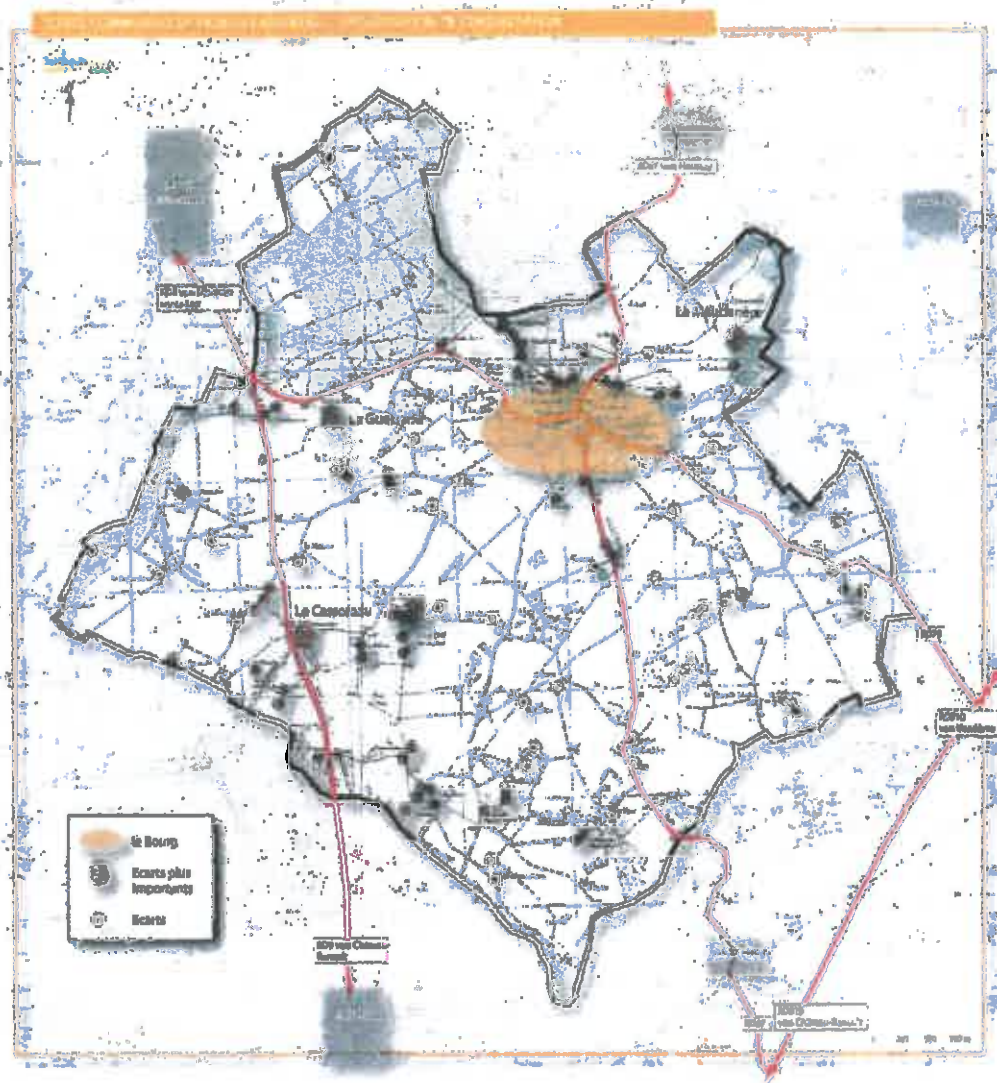
- 4 tonnes de bois correspondent à 1 tonne de pétrole et 1 m³ de bois déchiqueté coûte l'équivalent de 85 L de fioul (2000 L de fioul consommés par an en moyenne pour chauffer une habitation, dont 10% pour l'eau chaude)



V. Morphologie et fonctionnement urbains

LE CONSTAT : une urbanisation répartie entre le bourg et les écarts

Le bourg de Prunay-Cassereau s'est développé à l'intersection des RD67 et 79 au creux de la vallée du ruisseau du bourg. Trois autres gros écarts, constitués de quelques constructions, accueillent également des habitants au Cassereau, à la Guetterie et à la Mauclardière. La commune se caractérise également par son nombre très important d'écarts isolés de plus petite dimension (110 environ). La population se répartirait ainsi pour moitié dans le bourg, et pour l'autre moitié dans les écarts.



A. LE BOURG

Deux entités urbaines peuvent être distinguées au sein des espaces urbanisés du bourg de Prunay : le bourg ancien établi dans la vallée du ruisseau du Bourg et les extensions récentes des Fouquets remontant sur le plateau.

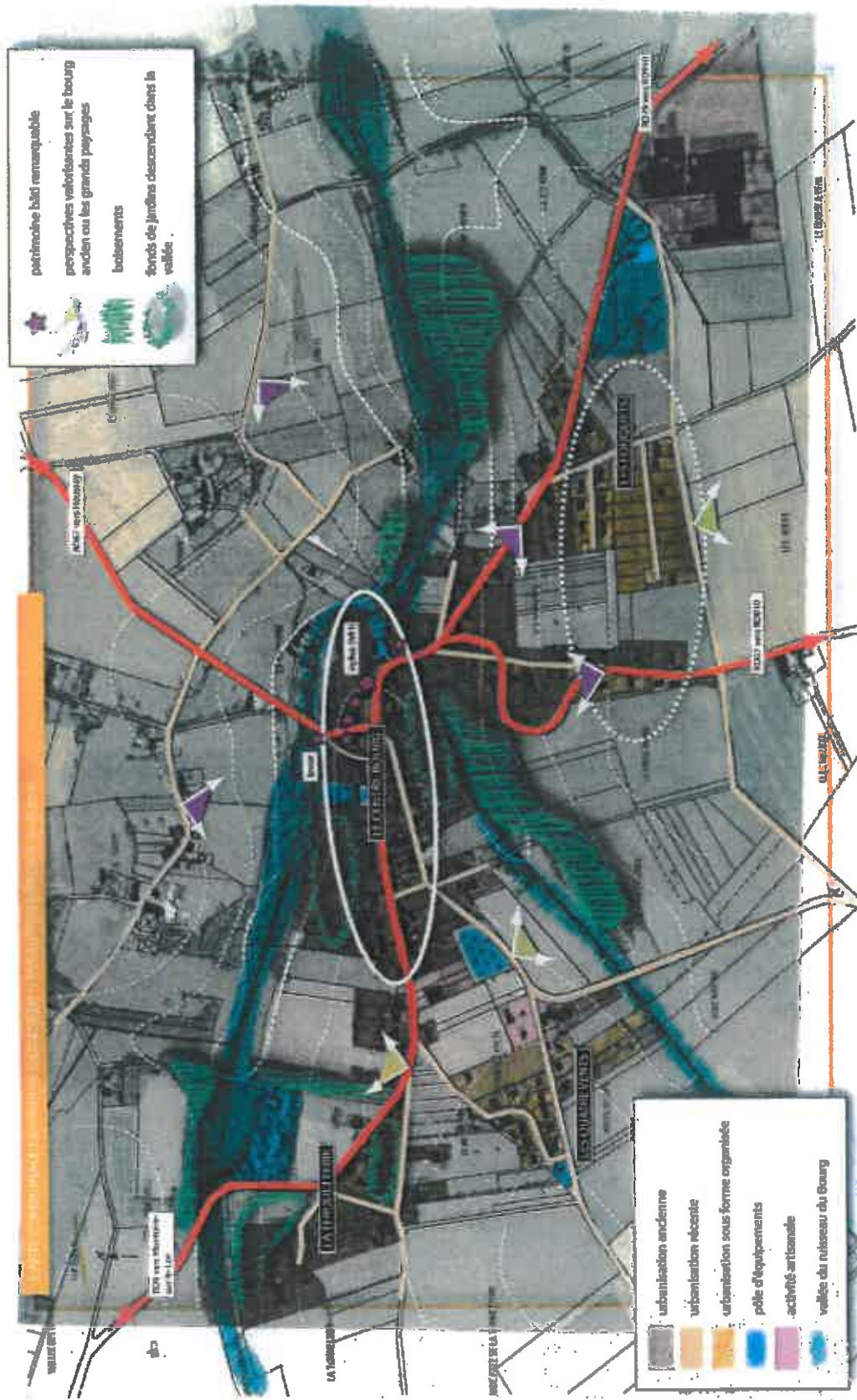
1. Un bourg ancien organisé autour de la rue de l'Hôtel de Ville et de la Libération

La morphologie du bourg de Prunay rappelle celle d'une petite bourgade structurée autour de deux rues principales réalisant une boucle de part et d'autre de la place de l'Eglise. Jusqu'aux années 1960, la commune pouvait effectivement vivre en autarcie, le bourg accueillant une quarantaine d'artisans et de commerces... Le bâti s'établit ainsi de manière dense et continue au long des rues de l'Hôtel de Ville et de la Libération, les fonds de parcelles s'étalant dans la vallée. Le bourg ancien se prolonge vers l'ouest par la rue Jeanne de Ronsard, puis la Terouetterie et vers le sud-est par la rue Maurice Vannier.

Les planches illustratives pages suivantes décrivent les principales caractéristiques du bourg ancien.



Les rues de l'Hôtel de Ville et de la Libération forment le cœur de bourg. La boucle originale qu'elles constituent fonctionne en sens unique. Cette organisation particulière de l'urbanisation couplée à la place de l'Eglise rappelle que jusqu'aux années 1960 environ, le bourg de Prunay était très animé.



LE BOURG ANCIEN



La place de l'Eglise s'ouvre sur un patrimoine bâti de qualité et offre une esplanade propice à l'organisation de manifestations festives



La rue de la Fontaine est une des plus agréables rues du bourg grâce à son patrimoine bâti de qualité et grâce à sa proximité avec la vallée du ruisseau du bourg.



On y trouve également la salle des fêtes, le lavoir et un petit cheminement longeant l'arrière des jardins privés de la rue de l'Hotel de Ville



La rue Maurice Vannier correspond à l'entrée principale du bourg de Prunay. C'est un des rares endroits où l'on perçoit le bourg ancien avec des vues sur l'église. Des petites rues au caractère plus intimes et au caractère rural marqué débouchent sur cette voie, l'une au long de la vallée et l'autre en remontant sur le plateau. L'école et le périscolaire sont implantés dans ce secteur.





Rue Jeanne de Ronsard offre un aspect plus lâche. Il subsiste quelques dents creuses libérant des perspectives sur la vallée

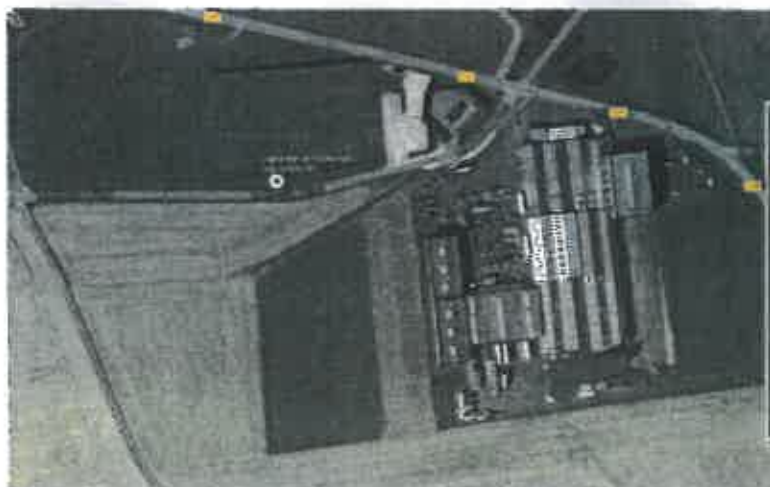


La partie sud de la rue est peu urbanisée, avec des vues directes sur les silos agricoles et les champs



La Terouetterie forme un petit hameau très verdoyant à l'extrémité ouest de l'agglomération

Le plan d'eau communal accueille un camping qui connaît un certain succès. L'ensemble constitue une aire de loisirs et de promenade très agréable, à proximité immédiate du bourg



L'entrée Est de la commune est marquée par la présence du seul élément industriel de la commune et des équipements sportifs, plutôt éloigné des premières habitations du bourg. C'est à cet endroit qu'est prévue la réalisation du centre de secours et de l'atelier communal.

2. Une offre en équipements et services relativement bien développée, un cadre de vie de qualité

Grâce à une école, une salle des fêtes, un plan d'eau de loisirs et un terrain de sport, quatre services (agence postale, boulangerie, restaurant et cabinet médical), la commune de Prunay-Cassereau peut répondre aux principaux besoins quotidiens de ses habitants (cf. carte de localisation page suivante). Ces équipements et services, associés à quelques activités artisanales, permettent également d'initier une certaine animation locale (expositions, club des anciens, randonnées...).

Le bourg s'insère par ailleurs dans le cadre boisé et verdoyant de la vallée du ruisseau du Bourg induisant la présence d'un écrin vert valorisant autour des habitations. Au sein même du bourg ancien, entre la rue de l'Hôtel de Ville et de la Libération, les jardins privés restent visibles et apportent une respiration verte au cœur de bourg. Rue Jeanne de Ronsard et aux Quatre Vents, des perspectives sont offertes sur la campagne environnante, rappelant ainsi le caractère rural de la commune. Il faut toutefois reconnaître que le château d'eau et les silos agricoles des Quatre Vents rompent l'harmonie des paysages urbains et sont perceptibles depuis une grande partie du plateau. Ils finissent par constituer les repères identitaires de la commune, le clocher de l'église Saint-Jean-Baptiste n'étant pas perceptible depuis les grands paysages.

Le GR 655 ouest en direction de Saint-Jacques-de-Compostelle, draine un nombre important de promeneurs à travers la commune, contribuant au dynamisme des commerces locaux ainsi qu'à la fréquentation du camping municipal des Rochelles. La municipalité prévoit sur le court terme une amélioration du maillage des chemins de randonnées de la commune en ouvrant aux marcheurs le chemin de Trèves, reliant Tours à Vendôme.



3. Des extensions récentes gagnant le plateau et s'affranchissant de l'évolution traditionnelle du bourg ancien

Les extensions récentes sont localisées en deux sites. Les Quatre Vents, à l'ouest du bourg ancien, accueillent ainsi une petite opération d'habitats locatifs. Ce quartier, s'il commence à être éloigné du cœur de bourg et de l'école, s'inscrit toutefois dans l'emprise naturelle de la vallée.

Ce qui n'est pas le cas du quartier des Fouquets, qui lui s'établit sur le plateau. Les constructions récentes ont un impact visuel négatif assez fort dans les paysages agricoles, d'autant plus que le lotissement peine à se remplir. De plus, il apparaît déconnecté du bourg ancien, sans aucune liaison douce sécurisée pour rejoindre l'école, ce qui incite à l'usage de la voiture.

4. Des entrées de bourg révélant divers visages de la commune

Selon la « porte d'entrée » de bourg utilisée, la perception des paysages urbains, et donc l'image de la commune que l'on peut se façonner, peut être très différente :

- un aspect rural et champêtre en provenance du nord avec des vues agréables sur le bourg ancien,
- un aspect plus dynamique depuis l'ouest (RD79) avec une grande entreprise, suivie du stade, puis d'une vue intéressante sur l'église, rue Maurice Vannier,
- une vitrine agricole depuis le chemin de l'Oliverie avec vues sur les silos,
- un visage sans identité aux Fouquets depuis la RD67 en provenance de Villechauve, heureusement, suivi rapidement d'un aspect mystérieux avec le grand virage boisé descendant dans la vallée et annonçant au dernier moment l'entrée dans le bourg ancien.

LES EXTENSIONS RECENTES



Le quartier des Quatre Vents s'établit à la frange ouest du bourg de Prunay. Il s'agit d'une petite opération d'habitat social, qui se poursuit par une urbanisation diffuse linéaire, en direction de la rue de la Libération. De larges vues sur la plaine agricole environnante sont préservées depuis le quartier

Le quartier des Quatre Vents vu depuis la rue Jeanne de Ronsard



Les Fouquets, une urbanisation récente ayant gagné le plateau d'où une certaine déconnexion avec le bourg de Prunay et un impact négatif dans les paysages, faute d'intégration paysagère suffisante de ces nouveaux

Urbanisation diffuse linéaire au sommet de la RD67



Les Fouquets I, un traitement très routier de ce petit quartier, une largeur de voirie démesurée par rapport à son usage



Les Fouquets II dont la commercialisation reste difficile depuis sa viabilisation

LES ENTREES DE BOURG



Entrée nord depuis la rue de la Fontaine



Entrée nord-ouest depuis la RD79



Entrée sud depuis la RD67 en provenance de Villechaue

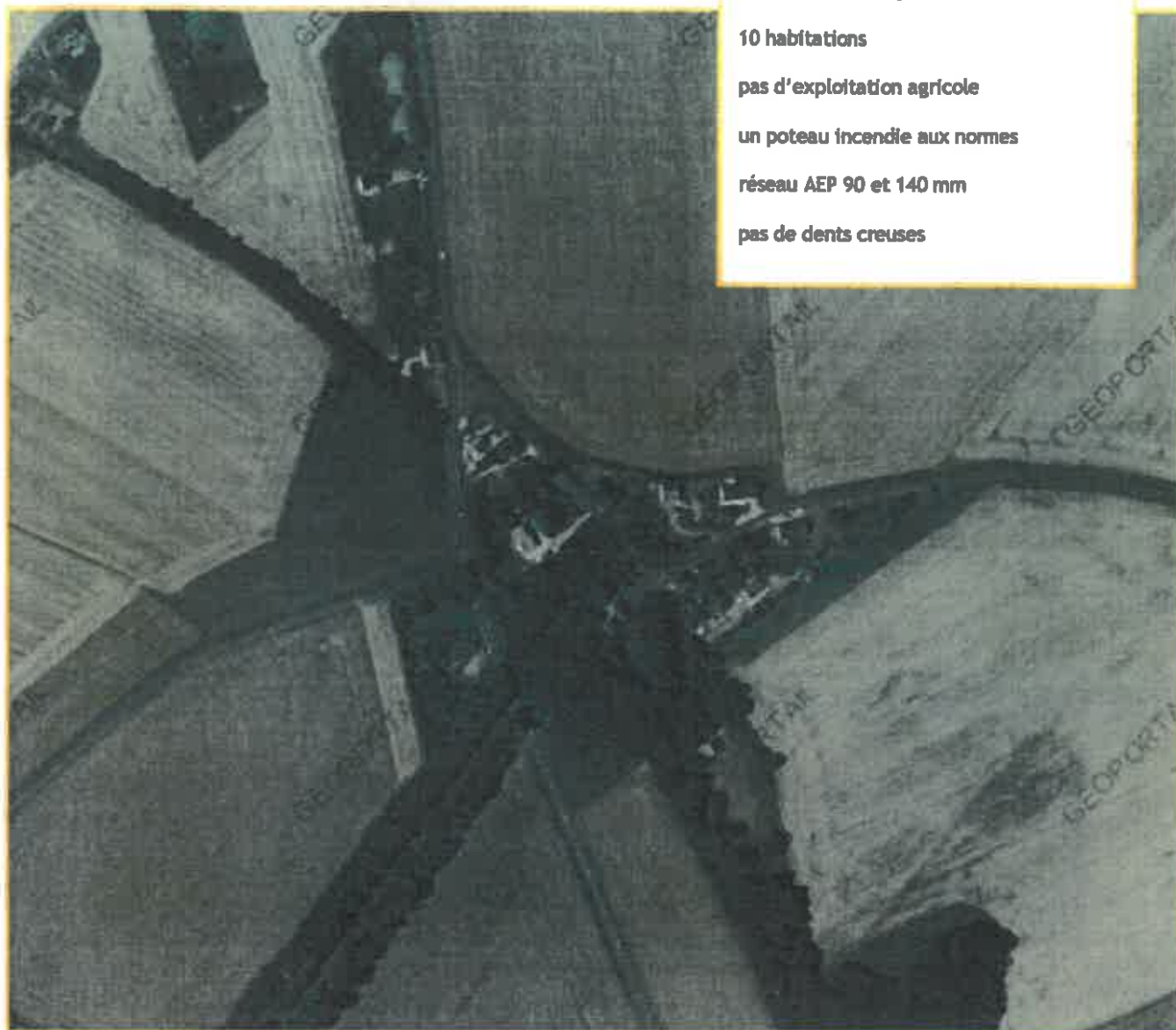


Entrée sud-ouest depuis l'Oliverie



B. LE CASSEREAU

D'un point de vue historique, le Cassereau a constitué une petite entité urbaine à part entière à l'époque où le train y passait encore. Il y avait donc une gare, une épicerie et un café. Aujourd'hui, deux artisans y exercent encore leur activité.



L'ancienne gare



C. LA MAUCLARDIERE

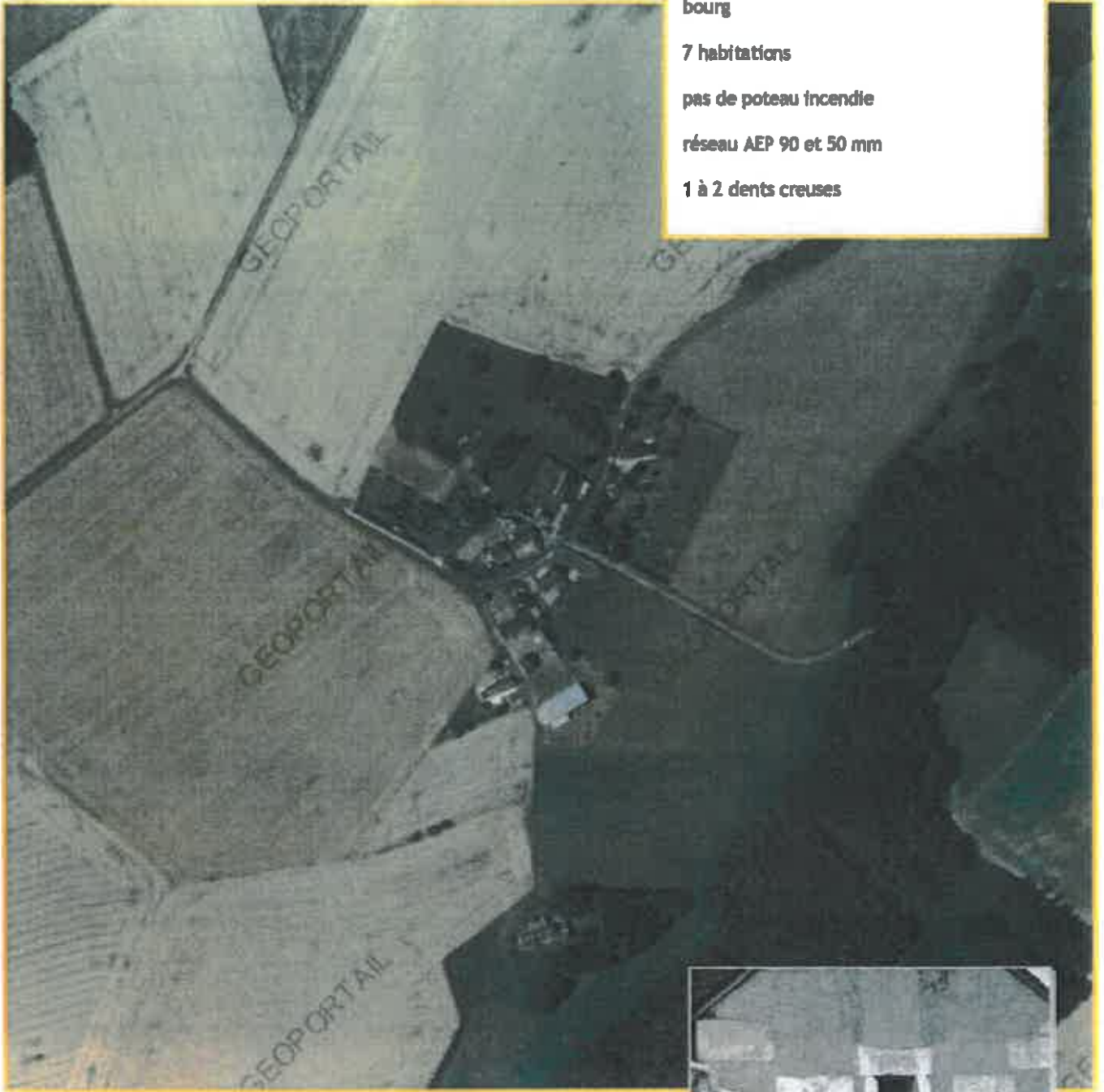
une relative proximité avec le centre-bourg

7 habitations

pas de poteau incendie

réseau AEP 90 et 50 mm

1 à 2 dents creuses



La Mauclardière s'inscrit dans un cadre de qualité à l'interface entre l'espace agricole et la vallée du ruisseau du Bourg

D. LA GUETTERIE

un hameau à la lisière de la forêt de Prunay

9 habitations

une exploitation agricole pratiquant l'élevage de volailles

un poteau incendie aux normes

réseau AEP 160 et 40 mm



Un patrimoine bâti rural remarquable

DES CONSEQUENCES SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Outre une consommation peu économe de l'espace et une réduction des espaces agricoles, l'urbanisation observée aux Fouquets s'avère contraire aux principes du développement durable, car elle présente l'inconvénient d'entraîner :

- un mitage des espaces agricoles,
- une atteinte à la qualité des paysages,
- un usage de la voiture dans les déplacements quotidiens (aller à l'école, à la boulangerie) et donc une augmentation du trafic automobile et des nuisances sonores,
- une augmentation de l'insécurité routière,
- une éloignement progressif des équipements et des commerces,
- des coûts d'extension de réseaux élevés.



Une silhouette du bourg ancien apparaissant très dense et compact et jouant avec la topographie et la végétation de la vallée, à comparer au quartier des Fouquets rompant avec cette organisation et perception traditionnelle

VI. Le point sur les équipements d'infrastructure

LE CONSTAT :

1 L'alimentation en eau potable

L'approvisionnement en eau potable est de la compétence du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable Prunay-Authon-Villechauve.

Le forage est situé sur la commune de Prunay-Cassereau, aux Loges, en lisière de forêt de Prunay. Il fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en date du 23 décembre 2003 instituant des périmètres de protection et une réglementation en matière d'occupation et d'utilisation du sol à respecter. Ce captage a une capacité maximale de production de 584 000 m³ par an. D'après le rapport annuel sur le prix et la qualité du service public, le SIAEP alimente en eau potable 955 abonnés en 2013 qui ont consommé 83 473 m³, une consommation en baisse par rapport à 2008 (928 abonnés pour une consommation de 87 058 m³), et assure une vente « en gros » auprès des communes de St-Arnoult et Neuville-sur-Brenhe au vu d'une convention bipartite ainsi qu'au syndicat de St-Gourdon et au SIAEP du Plessis (St-Amand—Huisseau).

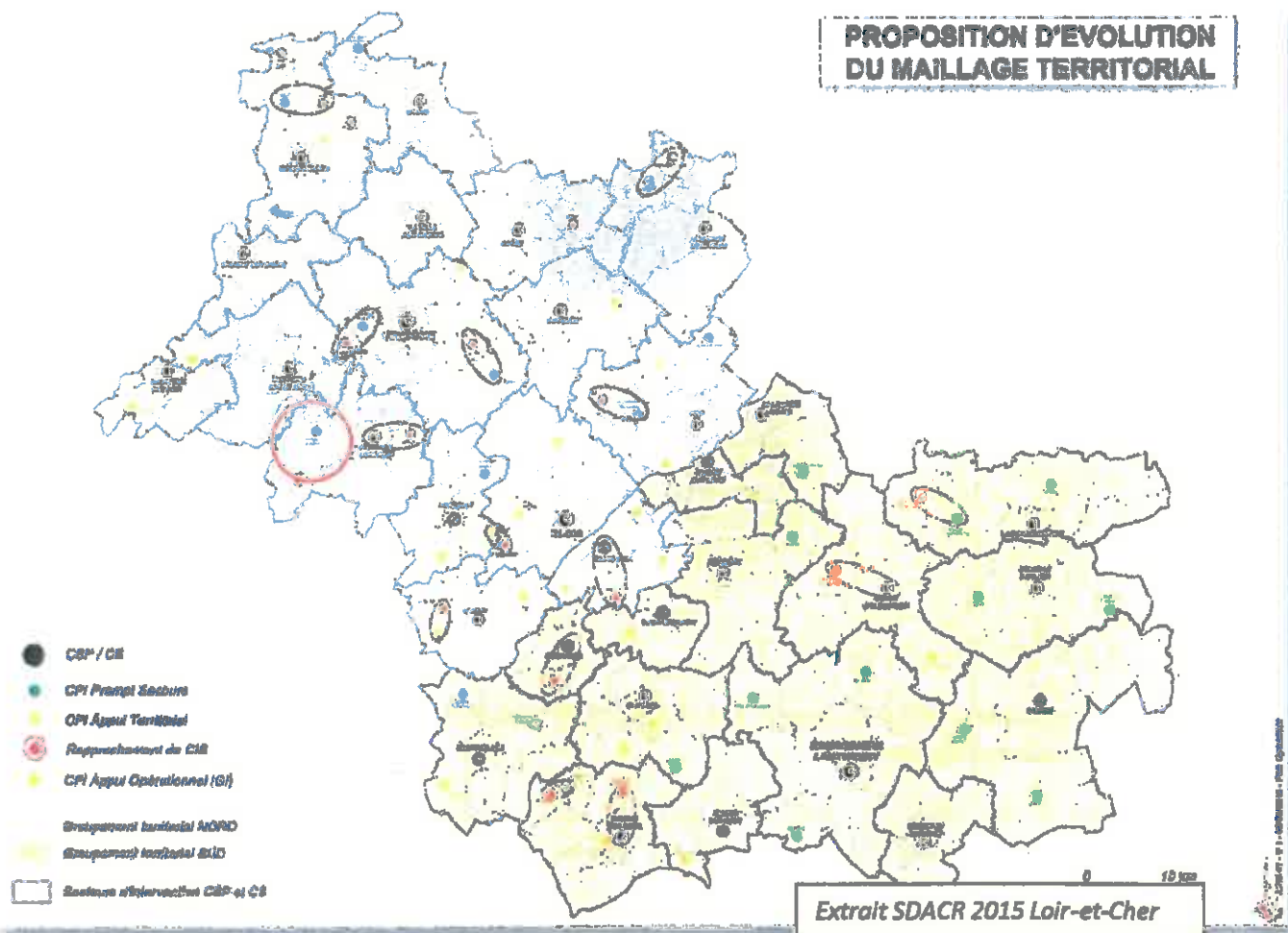
L'eau distribuée est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

2. La défense incendie

La commune est équipée de 28 poteaux incendie. D'après le rapport du SDIS de 2013, tous ces points sont conformes à la réglementation en vigueur.

Il est à noter que la défense incendie est sous la responsabilité des communes, qui doivent s'assurer de son bon fonctionnement mécanique et hydraulique par des campagnes de contrôle. Les normes actuelles imposent en matière de défense incendie des poteaux d'incendie de 100 mm de diamètre situés à une distance maximale de 200 mètres par les voies d'accès des constructions les plus éloignées avec un débit minimum de 60 m³/heure sous 1 bar de pression résiduelle pour les lotissements réservés à l'habitation individuelle et aux établissements recevant du public, cette distance étant ramenée à 100 mètres pour les zones artisanales destinées à recevoir des établissements artisanaux et industriels non classés.

Le nouveau schéma départemental d'analyse et de couverture des risques (SDACR) du Loir-et-Cher a été approuvé le 6 octobre 2015. Ce document, élaboré sous l'autorité du préfet, comprend une vingtaine d'orientations concernant l'organisation, les ressources matérielles, l'emploi et la formation des personnels. Il prévoit la mise en place de nouveaux centres de première intervention (CPI), dont un sur la commune, objet de la présente révision.



3. Le réseau collectif d'assainissement des eaux usées

La station d'épuration est localisée à l'Est du bourg, dans la vallée. C'est un lagunage d'une capacité nominale de 370 Equivalents-Habitants. D'après le rapport du SATESE de 2014, la charge maximale en entrée mesurée est de 145 EH pour un débit entrant moyen de 137 m3/jour. Cet équipement est conforme à la réglementation en vigueur. Toutefois, le porté à connaissance de l'Etat précise que le bilan 2014 indique des surcharges hydrauliques significatives (283% de la capacité nominale) essentiellement liées au rejet d'une partie des eaux pluviales de la commune dans cet équipement de traitement des eaux. Les projets de bâtiment de centre de secours et d'atelier communal ainsi que l'extension du camping devront veiller à contenir les eaux pluviales sur la parcelle notamment par une limitation de l'imperméabilisation des sols.

L'ensemble du bourg est raccordé, y compris l'entreprise de découpage-emboutissage qui emploie une centaine de salariés ainsi qu'une partie du chemin de la Harpe, au nord du bourg.

PRUNAY-CASSEREAU Fontaine: Grand

Description de la station

Nom de la station : PRUNAY-CASSEREAU Fontaine Grand (200m sur la station)
 Code de la station : 044118480001
 Nature de la station : Urbain
 Réglementation : Eau
 Régions : CMBTNS
 Département : 41
 Date de mise en service : 01/12/1985
 Service technique : D.D.T. - 41
 Nature d'ouvrage :
 Exploitant : SE D'ADUCTION D'EAU PRUNAY-CASSEREAU
 Commune d'implantation : PRUNAY-CASSEREAU
 Capacité nominale : 270 EH
 Débit de référence : 60 m³/j
 Antériorité : non vérifié
 Traitement appliqué par le DDEU :
 - Traitement approprié
 + Filtration de traitement :


Réglementation d'implantation

Code de l'agglomération : 04000141184
 Nom de l'agglomération : PRUNAY-CASSEREAU
 Commune principale : PRUNAY-CASSEREAU
 Tranche d'habitants : 300 ; 2 000 [EH
 Taille de l'agglomération en 2014 : 145 EH
 Somme des charges collectées : 145 EH
 Somme des capacités nominales : 270 EH
 -> Liste des communes de l'agglomération :

Chiffres clés en 2014

Charge maximale en entrée : 145 EH
 Débit entrant moyen : 137 m³/j
 Production de boues : 0 tM3/an

Destinations des boues en 2014 (en tonnes de matière sèche par an) :



Chiffres clés en 2013
 Chiffres clés en 2012
 Chiffres clés en 2011
 Chiffres clés en 2010
 Chiffres clés en 2009
 Chiffres clés en 2008

Source : MEDDE - ROSSAU - Octobre 2015

Mission récapitulative

Basin hydrographique : LOIRE-BRETAGNE
 Type : Eau douce de surface
 Prop : FORÊT-BARRIERE (niveau de)
 Nom de la zone versant : BRENE

Zone sensible : La Loire oui
 Sensibilité nitrates : Oui (Ar. du 22/02/2006)
 Sensibilité phosphore : Oui (Ar. du 22/02/2006)
 Consulter les zones sensibles

Voir le point de rejet (Double-cliquer sur le point pour l'effacer).

Conformité équipement (21/12/2015 : prévisionnel) : Oui
 Respect de la réglementation en 2014

Conforme au Règlement en 21/12/2014 : Oui
 Conforme au Règlement en 2014 : Oui

Respect de la réglementation en 2013
 Respect de la réglementation en 2012
 Respect de la réglementation en 2011
 Respect de la réglementation en 2010
 Respect de la réglementation en 2009
 Respect de la réglementation en 2008

précédent | suivant | accueil

4. La gestion des eaux pluviales

D'après les connaissances communales, il n'y a pas de problème particulier de gestion des eaux pluviales au niveau du bourg.

Toutefois, il conviendra de veiller à ce que tout nouvel aménagement ne conduise pas à un accroissement des débits d'évacuation des eaux pluviales par rapport au ruissellement naturel. Des dispositifs appropriés pourront notamment être envisagés comme des bassins d'orage ou autres équipements de rétention à la parcelle.

5. La gestion des déchets ménagers

La commune adhère au SICTOM de Montoire-sur-le-Loir/La Chartre-sur-le-Loir avec 55 autres communes, soit près de 26 000 habitants. Cette compétence a ensuite été transférée en 2013 au syndicat voisin le SMIRGEOMES à Saint Calix (72). Sur la commune de Prunay-Cassereau, les déchets sont collectés une fois par semaine, en porte à porte dans le bourg (ordures ménagères et tri sélectif sauf verre et cartons à apporter dans les Points d'Apports Volontaires, près de la salle des fêtes) et dans des points de regroupement en milieu rural.

Les déchets sont préalablement regroupés au centre de transfert de Fontaines les Coteaux avant d'être acheminés vers les sites de traitement.

La commune est par ailleurs équipée d'une déchetterie depuis 2014, située à côté du stade. Elle accepte les déchets verts, les papiers et cartons, la ferraille, les encombrants ménagers, les plastiques non recyclables, le verre, l'huile de vidange, les batteries, les déchets ménagers toxiques (piles, néon, acides...).

Le plan de Gestion des Déchets non Dangereux approuvé le 18/12/2014 fixe des objectifs sur 2020-2026 :

- Prévenir et réduire la production des déchets ;
- Mettre en œuvre des modes de traitement selon un ordre de priorités ;
- Garantir une gestion des déchets conforme aux normes de santé publique et protection environnementale.

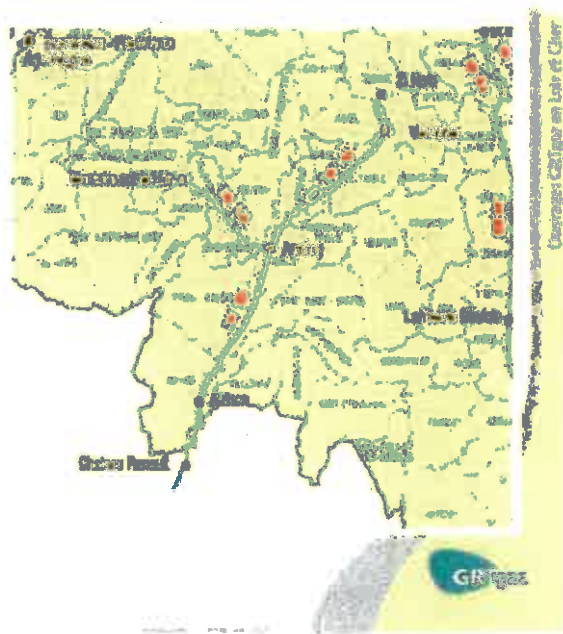
VII. Les risques et nuisances liés aux activités humaines

La carte communale devra prendre en compte les risques et nuisances liés aux activités humaines. Il veillera à la sécurité des biens et des personnes.

1. Risque lié au transport de marchandises dangereuses par routes et canalisations

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz « Antenne de Vendôme ». Elle se trouve sur la frange Est du territoire et génère des périmètres de dangers et des dispositions en matière d'urbanisme.

Trois zones de danger, répertoriées sur le plan annexé, sont déterminées de part et d'autre de la canalisation auxquelles sont associées des règles d'implantations très strictes qu'il est possible d'observer sur le document annexé issu du PAC.



Le projet de bâtiment de centre de première intervention et d'atelier communal, ainsi que le projet d'extension du camping n'étant pas situés sur le trajet de cette canalisation, aucune prescription particulière ne devra leur être imposée concernant ce risque.

2. Installations classées

Le projet de zonage de carte communale ne permettra pas de situer les nouvelles zones urbanisables à proximités de bâtiments à usage agricole. Or, dans le cadre de cette révision, il n'est pas prévu la mise en place de nouvelles zones urbanisables pour de l'habitat.

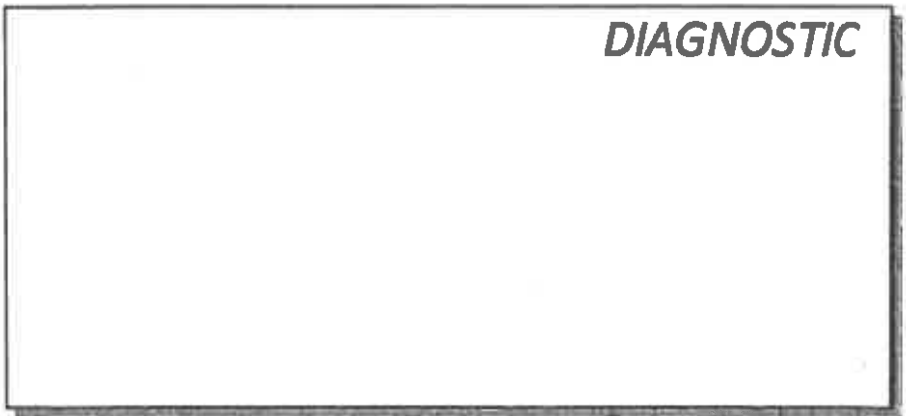
On recense sur le territoire une installation classée, agricole liée à une activité d'élevage de volailles, mais aucune installation classée dont la DREAL a la charge.

3. Dispositions relatives à la lutte contre le bruit

La commune n'est pas concernée par la présence d'infrastructures routières classées au niveau départemental comme étant émettrice de nuisances sonores. Cela signifie qu'aucun secteur affecté par le bruit n'est déterminé sur la commune.

De manière générale, l'éloignement des zones d'habitations par rapport aux zones destinées aux activités professionnelles ou de loisirs génératrices de nuisances, est conseillé. C'est dans cette optique que les secteurs destinés aux deux projets seront localisés sur des secteurs éloignés des premières habitations.

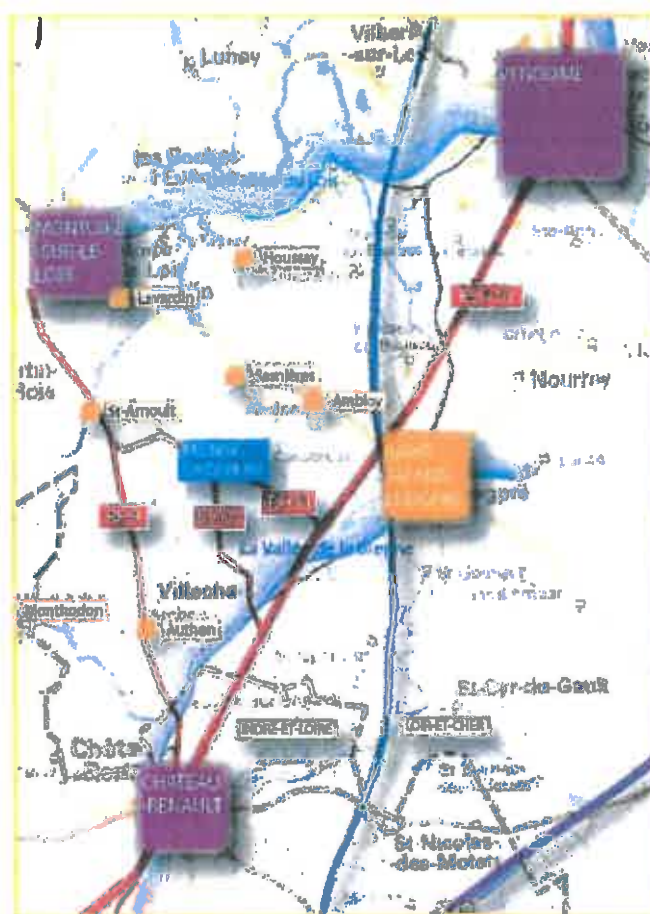
P
A
R
T
I
E
2



1. L'emploi sur la commune

1. Généralités sur les actifs et l'emploi

L'INSEE recense 308 actifs pour 156 emplois en 2007 sur la commune contre 310 actifs pour 194 emplois en 2012. Entre 2007 et 2012 il a donc été observé, en parallèle d'une stabilisation du nombre d'actifs, l'apparition de 40 emplois supplémentaires sur la commune. Cette augmentation est en grande partie due à la croissance de l'activité de l'entreprise SPL entre 2007 et 2012. Depuis cette période, son nombre d'employés a stagné tout comme son activité, elle ne prévoit d'ailleurs aucune extension sur le court terme. Malgré cette augmentation nette de 24% du nombre d'emplois sur la commune, le nombre d'actifs reste toujours supérieur, ce qui oblige une partie des habitants à aller travailler en dehors de la commune, en direction des principaux pôles d'emplois alentours.



2. L'incidence sur les déplacements

Cette réalité n'est pas sans conséquence sur les déplacements domicile-travail. En effet, seulement 20,8% des actifs de la commune travaillent sur leur lieu de résidence. Les autres travaillent en dehors des limites communales dont 49,2% dans le Loir et Cher, essentiellement sur les pôles d'emplois à proximité comme Vendôme et Montoire-sur-le-Loir. La commune se situant en limite du

département de l'Indre-et-Loire, ce sont 27,7% des actifs de la commune qui travaillent dans un autre département de la région de résidence, principalement sur le pôle d'emploi de Château-Renault.

Etant donné que seulement 59 actifs sur 280 au total résident et travaillent sur Prunay-Cassereau, se sont donc 221 actifs qui arrivent de territoires extérieurs pour travailler sur la commune.

Ceci a une incidence forte sur les déplacements. En effet, aucun moyen de transport collectif n'existe sur la commune. Les arrêts de bus les plus proches étant situés à Sasnières et sur le hameau du Cassereau (2 passages quotidiens très peu empruntés). D'ailleurs, aucune piste cyclable sécurisée n'est recensée sur la commune.

II. Le tissu économique

1. L'activité agricole

L'activité agricole est l'une des activités économiques qui a le plus d'impact sur la commune, en raison notamment du nombre d'emplois qu'elle génère mais aussi parce qu'elle marque fortement le paysage communal de sa présence: En effet, avec 2523 hectares en 2014, la surface dédiée à l'agriculture couvre 77% de la superficie totale de la commune (données PAC). Au dernier recensement de 2010, 26 exploitants orientés essentiellement vers la polyculture et l'élevage ont leur siège à Prunay-Cassereau. Il s'agit d'un chiffre relativement stable sur les dernières années, il était notamment recensé 25 exploitants en 2000 sur le territoire. Il est toutefois nécessaire de veiller à la pérennité de cette activité qui subit actuellement une crise importante et dont près de la moitié des exploitants (10 recensés) ont plus de 50 ans à Prunay-Cassereau.

Les services à l'activité agricole sont par ailleurs relativement bien représentés avec une coopérative agricole, des silos et quelques employés agricoles.

L'implantation des exploitations agricoles dans des écarts isolés, à l'exception du secteur de la Guetterie, permet de limiter les conflits de voisinages liés aux nuisances de l'activité agricole pour les tiers (odeurs, bruits, boue sur les routes...). Mais réciproquement, le développement urbain ne doit pas compromettre la pérennité de l'ensemble des exploitations. En cela, la qualité des terres agricoles est également à prendre en compte, notamment dans le projet de révision.

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

Concernant les projets de bâtiment de centre de première intervention et d'atelier communal ainsi que d'extension du camping, ils n'ont aucune conséquence sur l'activité agricole de la commune, ne se situant pas sur des espaces exploités.

2. Les autres activités économiques

Les autres activités économiques sont relativement bien représentées sur la commune et ceci dans

divers domaines touchant les commerces et services, les activités artisanales, l'activité touristique. Une vingtaine d'entreprises y sont ainsi recensées.

Ceci contribue fortement au maintien du dynamisme communal et toutes ces activités seront confortées par les projets relatifs à la révision de la carte communale, soit par l'apport de nouveaux emplois soit par l'apport de touristes.

On compte sur le territoire, en 2014, 27 établissements répartis de cette manière :

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2014

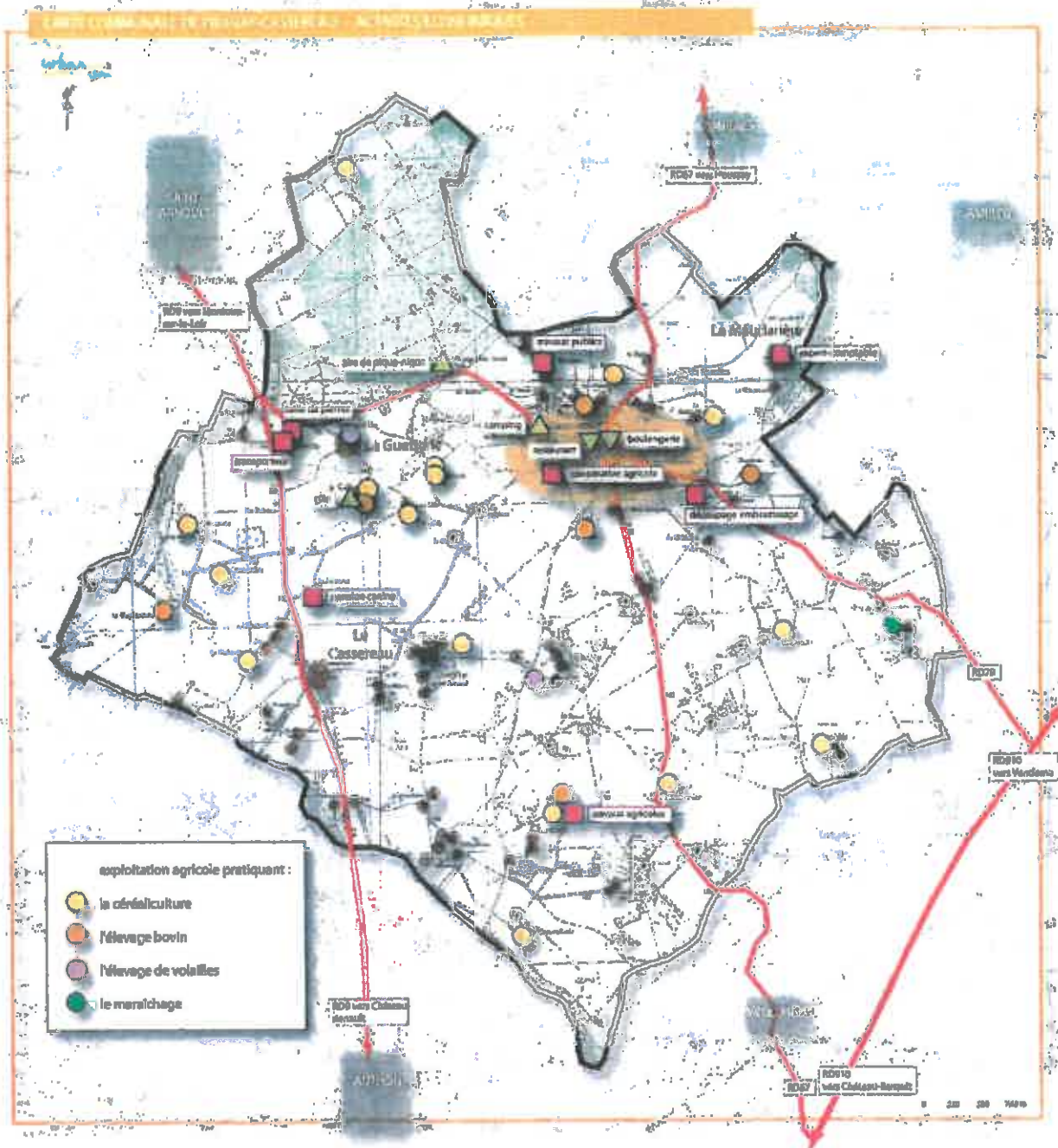
	Nombre	%
Ensemble	27	100,0
Industrie	5	18,5
Construction	8	29,6
Commerces, transports, services divers	11	40,7
<i>dont commerces et réparation automobile</i>	<i>4</i>	<i>14,8</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3	11,1

Champ : activités marchandes hors agriculture.

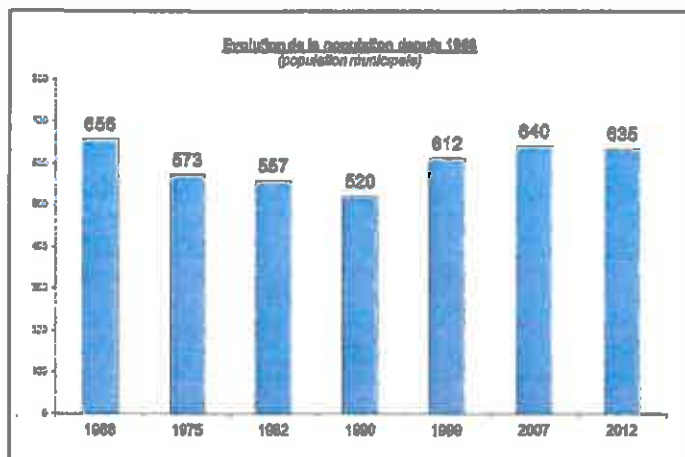
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Malgré sa proximité avec les zones économiques de Montoire-sur-le-Loire, Vendôme et Château-Renault, la commune de Prunay-Cassereau parvient à maintenir un certain dynamisme. Il n'existe pas de zones d'activités à proprement parler, ainsi les entreprises sont dispersées dans le bourg ou au sein des écarts et des hameaux. La grande entreprise de découpage-emboutissage s'établissant au sud-est du bourg, en remontant sur le plateau, en face du stade et de la déchetterie, toute nuisance pour les riverains est ainsi évitée. Elle a récemment réalisé une extension de ses locaux et de son emprise foncière sur le site. D'ailleurs, le site prévu pour le nouvel atelier communal et la caserne se trouve en continuité de l'emprise de cette entreprise. Cela ne créera donc pas de nuisance pour les riverains les plus proches.

Aucune plainte n'a d'ailleurs été émise pour les autres activités artisanales. En revanche, la dispersion des bâtiments d'activités au sein des espaces urbanisés peut, à terme, entraver leur évolution in situ faute d'espaces disponibles.

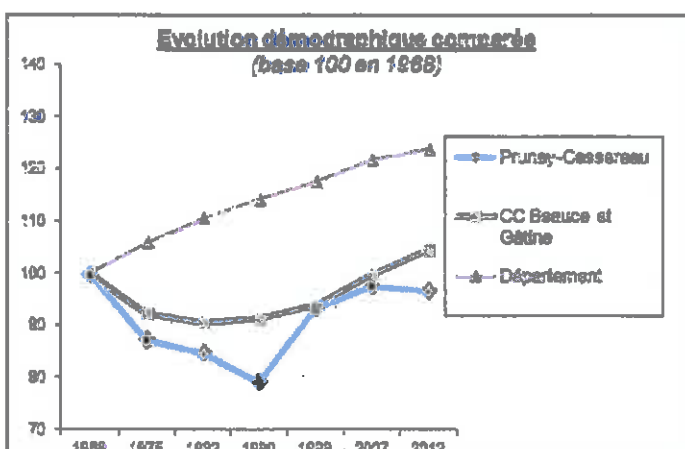


III. Analyse sociodémographique

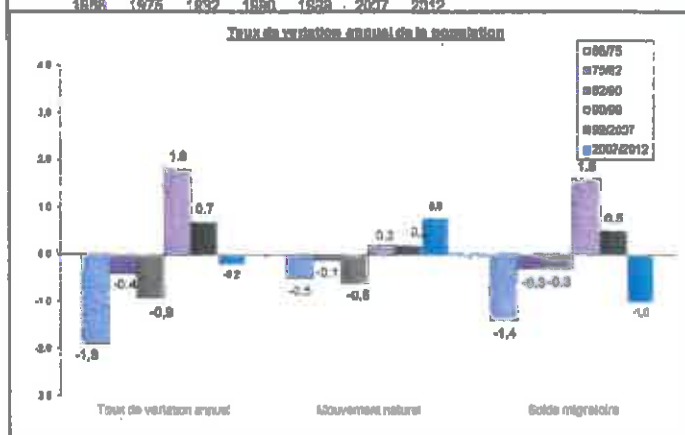


1. Une reprise de la croissance à partir des années 1990 qui se stabilise

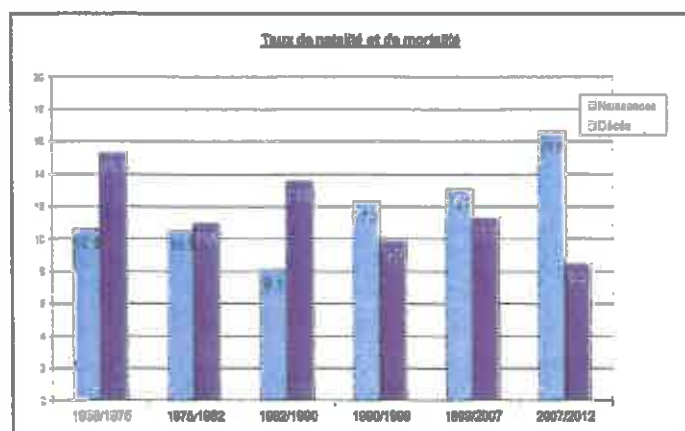
Suite à une période de déclin démographique, la commune gagne à nouveau des habitants depuis 1990 : +150 habitants en 20 ans. Toutefois, la croissance qui a été forte entre 1990 et 1999 (+1,8% par an) se stabilise depuis 2007.



A l'échelle de la Communauté de Communes et du Département, le phénomène de croissance est différent, avec une augmentation continue de la population depuis 1999 (CC Beauce et Gâtine) et depuis 1968 (Loir-et-Cher).



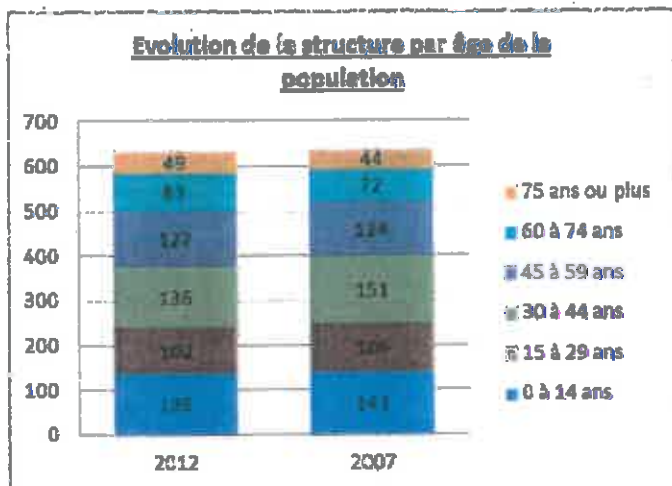
Cette faible variation de la population constatée depuis 2007 s'explique essentiellement par un solde migratoire moyen annuel important (-1% par an) que le solde naturel moyen annuel (+0,8% par an) ne parvient pas à compenser. Aujourd'hui, on compte environ 645 habitants, soit 10 de plus qu'en 2012. Une légère augmentation essentiellement liée à l'arrivée de couples avec enfants.



Le solde naturel, qui n'a jamais été aussi important depuis 1968, s'explique par un taux de natalité qui s'est très nettement amélioré entre 1999 et 2012 passant respectivement de 13,1 naissances pour 1000 (99/2007) à 16,6 naissances pour 1000 (2007/2012).

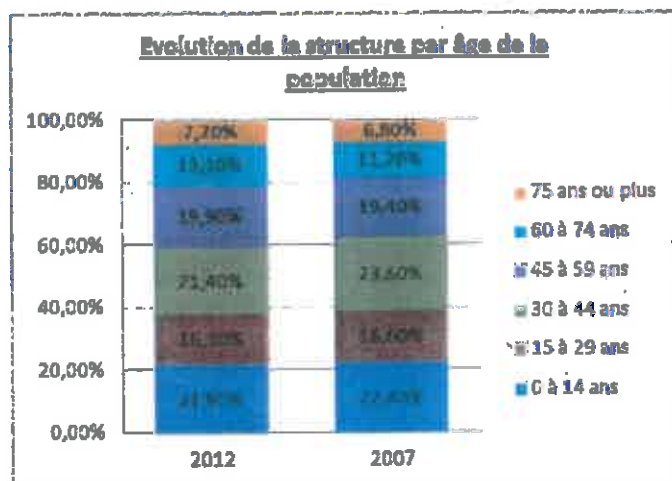
2. Les conséquences de cette évolution de la population sur les équipements

Ce que l'on constate sur la commune de Prunay-Cassereau c'est un vieillissement de la population. En effet, toutes les tranches d'âges supérieures à 45 ans ont augmenté entre 2007 et 2012 tandis que dans le même temps, toutes les tranches d'âges inférieures à 45 ans ont diminué.

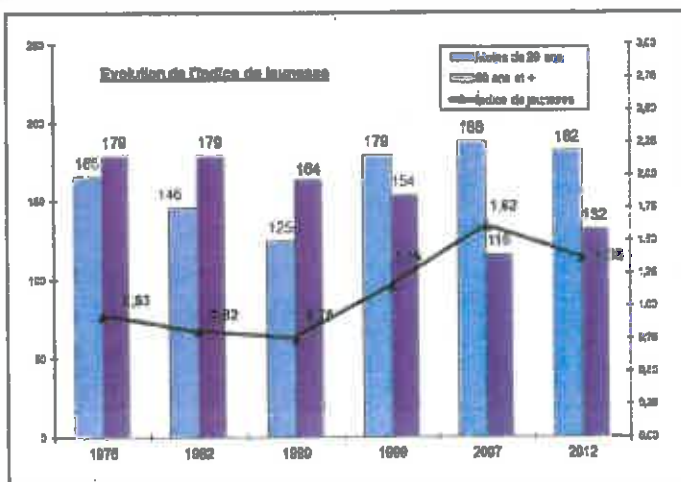


L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) vient confirmer cette tendance. Entre 2007 et 2012, il est passé respectivement de 1,62 à 1,38 alors que depuis les années 90 il n'avait fait que d'augmenter passant de 0,76 en 1990 à 1,62 en 2007.

Ces chiffres marquent en fait un vieillissement des populations qui sont arrivées depuis les années 1990 et qui sont restées sur le territoire alors que dans le même temps, leurs enfants ont vieilli et ont quitté le territoire. De ce fait, cette population qui s'est fortement renouvelée par le passé reste sur le territoire et la nouvelle génération peine à s'y installer ou préfère le quitter.



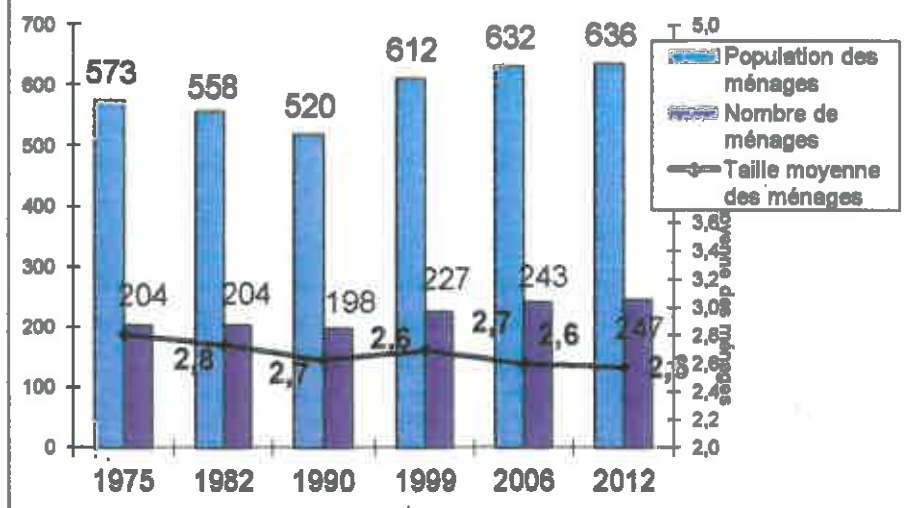
Ce renouvellement de population qui paraissait fragile en 2009, devient problématique aujourd'hui. Il sera donc nécessaire d'anticiper ce phénomène sur les années à venir en prévoyant des équipements adaptés aux populations plus âgées et par un accueil régulier de plus jeunes ménages.



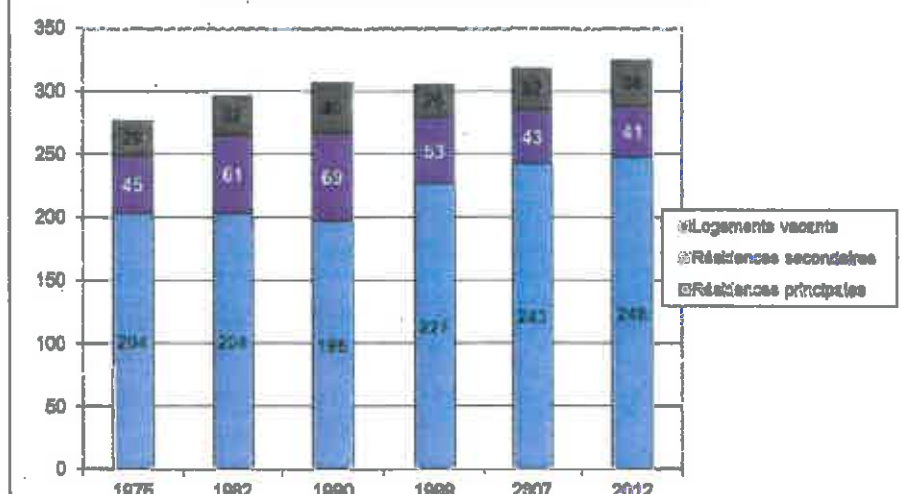
Ce phénomène se traduit notamment sur les effectifs scolaires qui commencent à stagner à la suite d'une forte augmentation et qui tendent à décliner sur le long terme, ce qui constitue un risque pour la pérennité de certaines classes.

IV. Analyse du parc de logements

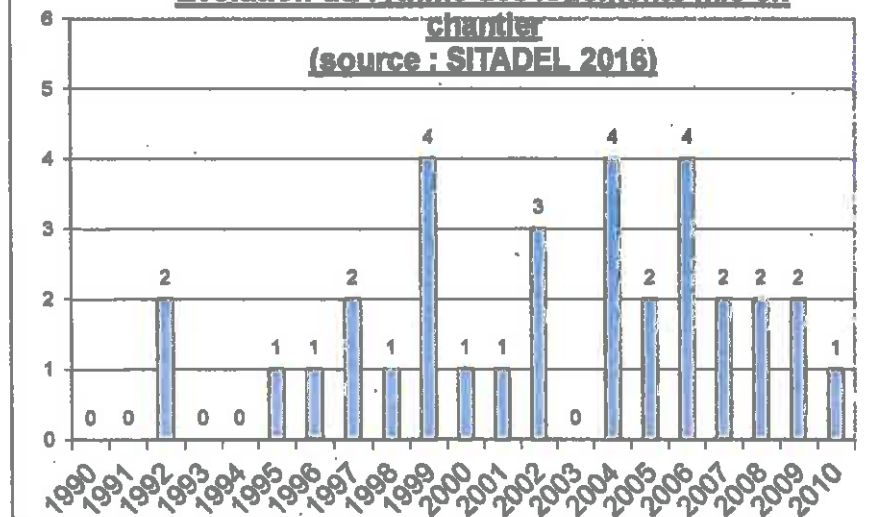
Evolution de la taille moyenne des ménages



Structure du parc de logements de 1975 à 2012



Evolution du rythme des logements mis en chantier (source : SITADEL 2016)



1. Une réappropriation du bâti dans le centre bourg

La commune est caractérisée par une taille des ménages élevée (nombre de personnes par résidences principales) et relativement stable d'un recensement à l'autre. Avec un taux d'occupation de 2,6 personnes par résidences principales, la commune se place au-dessus de la moyenne communautaire (2,4) et départementale (2,3).

Le rythme annuel de constructions neuves est modéré avec 2 mises en chantier par an entre 1990 et 2010 selon les données SITADEL.

La construction neuve participe à la croissance démographique, mais entre 1990 et 2012, le parc de logements a aussi augmenté sans son recours, grâce à la transformation de résidences secondaires et logements vacants en résidences principales.

Cette réappropriation du bâti existant par de nouvelles familles se remarque sur la commune, par l'importance du nombre de bâtiments anciens récemment réhabilités. D'ailleurs, les ventes de logements se sont surtout orientées dans du bâti ancien situé à l'intérieur du bourg, amorçant le renouvellement urbain et la diminution constatée de la vacance, qui atteignait encore en 2012 un taux de 11% du bâti.

En parallèle, sur le nouveau lotissement du Fouquet, situé en extension de l'urbanisation, il reste 14 emplacements à pourvoir sur les 19 initialement mis en vente. Malgré qu'il constitue une réserve foncière importante pour tout ceux qui souhaiteraient faire construire sur la commune, les emplacements restent chers et de mauvaise qualité (organisation du lotissement peu qualitative, parcelles alignées le long de la voie). Les nouveaux habitants ont donc une préférence pour les logements du centre-bourg, qui restent moins onéreux et mieux positionnés, à proximité des équipements, services et commerces.

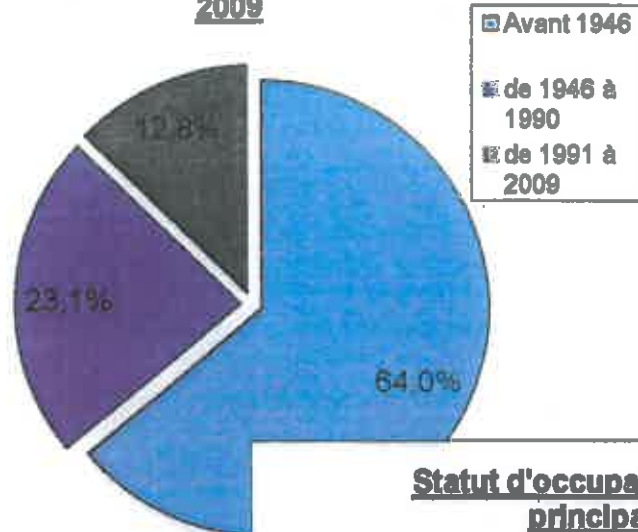


2. Une diversification du parc de logement à opérer

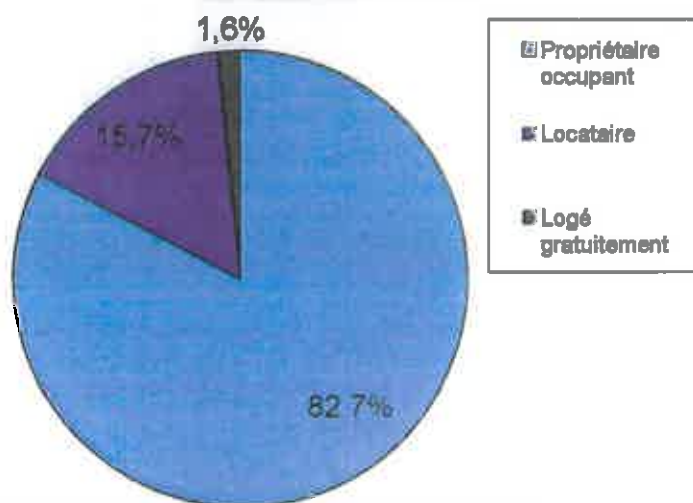
La commune connaît une forte demande de logement locatif qui ne peut être contentée en raison d'une faible diversité de son parc :

- 82% des résidences principales sont occupées par des propriétaires. La part du logement locatif est toutefois en légère augmentation depuis 1999 et le quartier des Quatre Vents propose 6 logements à caractère social ;
- 64% des résidences principales ont été achevées avant 1946 ;
- les grands logements de 4 pièces et plus qui ne conviennent pas forcément aux demandes de jeunes couples et de personnes âgées, représentent 81% des résidences principales (67% pour la moyenne départementale), un taux en augmentation depuis 1999.

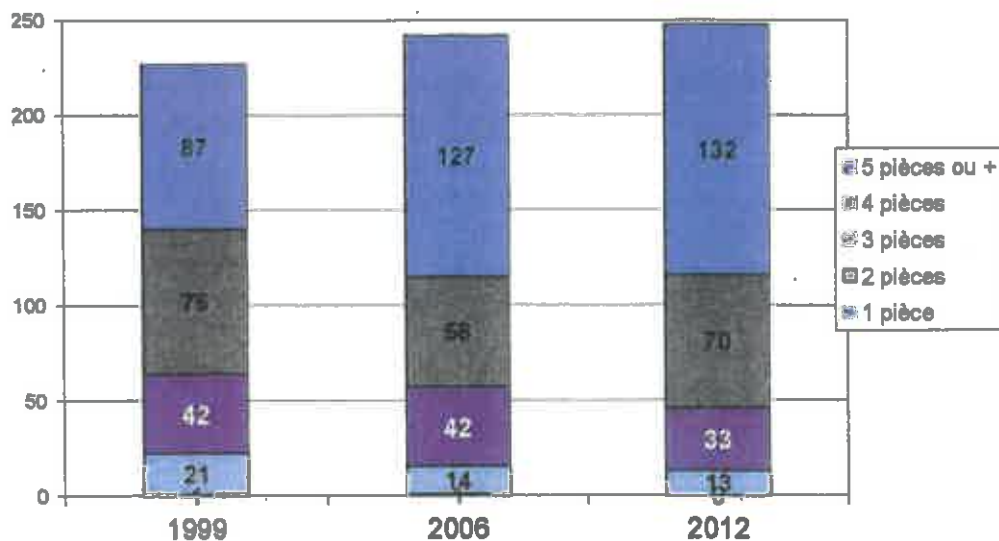
Epoque d'achèvement des logements en 2009



Statut d'occupation des résidences principales en 2012

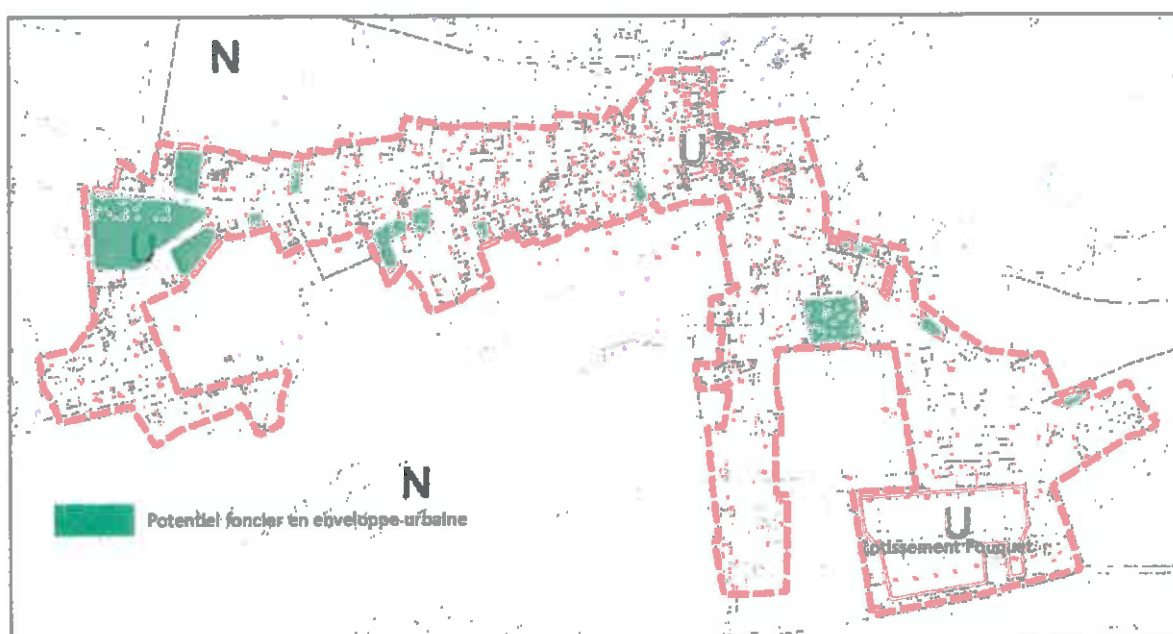


Nombre de pièces des résidences principales



3. Un potentiel foncier important au sein de l'enveloppe urbanisable de la commune de Prunay-Cassereau

La carte communale de Prunay-Cassereau délimite une zone urbanisable (U) qui se différencie de la zone naturelle (N) qui l'entoure par le fait qu'il y est autorisé la réalisation de nouvelles constructions. A l'intérieur de cette enveloppe urbaine, un potentiel foncier important pouvant accueillir de nouvelles habitations est notamment observable.



Il s'agit d'un potentiel estimé de 36 logements supplémentaires dont 14 potentiellement réalisables sur le lotissement du Fouquet. De cette façon, même si cela n'est pas l'objet de cette révision, il n'est pas nécessaire de prévoir de nouvelles surfaces urbanisables pour du logement. Les surfaces actuelles au sein de l'enveloppe urbaine peuvent couvrir l'arrivée de nouvelles constructions sur les 10 prochaines années (selon un rythme de 2 nouveaux logements par an observé sur les dernières années).

Bien entendu, dans le cadre de l'élaboration du PLUI de la communauté de communes Beauce et Gâtine, il sera nécessaire que ce potentiel alloué au développement de l'habitat soit remis en cause. Les limites de l'enveloppe urbaine seront alors probablement revues, en adéquation avec un projet de développement réfléchi à une échelle plus stratégique, celle de l'intercommunalité.

Toutefois, la révision de la carte communale étant essentiellement destinée au projet de bâtiment de centre de première intervention et d'atelier communal ainsi que d'extension du camping, des ouvertures à l'urbanisation « spécifiques » de secteurs zonés « naturels » devront être envisagées pour l'accueil de ces nouvelles activités. Ces ouvertures à l'urbanisation seront localisées le plus loin possible des secteurs d'habitat de la commune afin de limiter les nuisances. C'est une des raisons pour laquelle les potentiels fonciers présents au sein de l'enveloppe urbaine ne seront pas exploités.

De ce fait, ce projet de révision de la carte communale prévoit l'extension de la zone UY (actuellement concernée par la présence de l'entreprise SPL) « réservée à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées » se trouvant à une

distance raisonnable des quartiers habités de la commune. L'autre ouverture à l'urbanisation, destinée à l'extension du camping, sera mise en place sur le secteur du plan d'eau communal, lui aussi éloigné des principaux quartiers d'habitat.

**P
A
R
T
I
E

3**

***JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LA
REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE
PRUNAY-CASSEREAU***

I. Les grands principes du projet de révision

Le projet de développement de la commune doit s'inscrire dans les principes du développement durable introduits par l'article L101-2 du code de l'urbanisme et doit également veiller au respect des principes issus des lois Grenelles et des autres grandes lois de l'urbanisme.

S'il est nécessaire de traiter l'ensemble des sujets qu'une carte communale puisse aborder dans le cadre de sa révision, la révision de la carte communale de Prunay-Cassereau reste atypique par le fait qu'elle n'a pour objectif que l'ouverture à l'urbanisation de 2 parcelles pour la mise en place d'équipements publics (centre de première intervention et atelier communal) et l'extension d'un camping.

Ainsi, durant cet argumentaire, seront principalement détaillés les projets relatifs à cette révision.

II. Le projet communal en matière d'habitat

De par sa localisation à proximité des pôles d'emplois de Montoire-sur-le-Loir, Vendôme et Château-Renault, de par sa qualité du cadre de vie, la commune de Prunay-Cassereau connaît une certaine attractivité résidentielle au niveau du bourg, mais aussi des écarts et des hameaux, où de récentes réhabilitations ont permis de valoriser le patrimoine bâti ancien. Cette attractivité se concrétise aussi par une forte demande en logement locatif qui peine à être comblée du fait de la faible diversification du tissu urbain.

Toutefois, malgré cette attractivité constatée, la population communale stagne et le rythme de constructions neuves ralentit, notamment depuis la crise immobilière de 2008.

Comme il l'a été évoqué sur les parties précédentes, l'habitat n'est pas l'objectif principal de cette révision. Pour autant, la commune décide de ne pas agrandir ou rétrécir ses surfaces allouées à la réalisation de logements. Ainsi, elle se propose de conserver son potentiel, à savoir un potentiel « organisé » sur le lotissement du Fouquet de 14 logements et un potentiel « plus volatile » d'une 20^{ème} de logements sur le périmètre du bourg, sans compter la réhabilitation possible de logements vacants en centre-bourg. Ceci lui permettra alors de se donner la possibilité de prolonger le rythme de construction observé sur les dernières années (≈2 logements par an) en attendant une réflexion plus globale sur le rythme de construction et de développement démographique à l'échelle intercommunale, dans le cadre de l'élaboration du PLUi Beauce et Gâtine, qui devrait débiter sur les mois à venir.

III. Le projet communal en matière d'activités

L'activité artisanale et de services est relativement bien représentée sur la commune, avec notamment 7 artisans du bâtiment et une grande entreprise de découpage-emboutissage (SPL). Toutefois, la dispersion des petites activités artisanales au sein des espaces urbanisés peut entraîner, à termes, des problèmes de nuisances et entraver leur évolution in situ faute d'espaces disponibles.

Toutefois, traiter ce problème dans le cadre d'une carte communale reste compliqué étant donné le caractère réglementaire restreint de son zonage (constructible/non constructible). Il sera donc intéressant, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de réfléchir à la mise en place de secteurs spécifiques où pourraient être « reconcentrées » certaines activités économiques de la commune. En attendant, la municipalité n'envisage pas la mise en place de nouvelles zones constructibles pour ces activités dans le cadre de la révision.

L'activité agricole est sans conteste, l'activité économique dominante sur la commune avec 26 exploitations professionnelles et des services annexes (une coopérative agricole, des silos et d'employés agricoles). Une réunion thématique organisée dans le cadre de l'élaboration de cette même carte communale en 2010 avait montré que les exploitants n'étaient pas confrontés à de problèmes particuliers dans l'exercice de leurs fonctions. En effet, les espaces urbanisés demeurent éloignés des exploitations agricoles et le mitage des espaces agricoles est minime sur la commune. Le projet de révision de la carte communale doit donc s'attacher à préserver cette situation qui reste encore favorable aujourd'hui.

En réalité, la révision du zonage de la carte communale n'aura aucune conséquence sur les exploitations agricoles communales car elle s'applique à des secteurs, certes zonés « naturels » et donc pouvant recevoir l'activité agricole, mais qui ne sont pas exploités. Plus précisément, l'extension du camping est prévue sur des espaces enherbés aujourd'hui réservés au loisir et le bâtiment centre de première intervention et d'atelier communal sera construit sur des espaces anciennement agricoles qui ne sont plus exploités depuis le rachat par la commune de la parcelle concernée.

IV. Le projet communal sur la question des équipements ... élément clé de la révision

1. Bilan sur les équipements communaux

Comme l'a montré l'analyse de l'état initial de l'environnement, le bourg est bien doté en équipements de superstructure avec une école, une salle des fêtes, un plan d'eau de loisirs, une aire de skate, un terrain de sport et plusieurs services de première nécessité (agence postale, restaurant et des médecins).

En matière d'infrastructures, la desserte en eau potable apparaît suffisante et la station d'épuration est utilisée à 40% de sa capacité organique ce qui ne devrait poser aucune difficulté au raccordement des projets envisagés. Elle présente toutefois des dysfonctionnements en matière de surcharge hydraulique qui devront être pris en compte dans les futurs projets, notamment par une gestion des eaux de pluies à la parcelle.

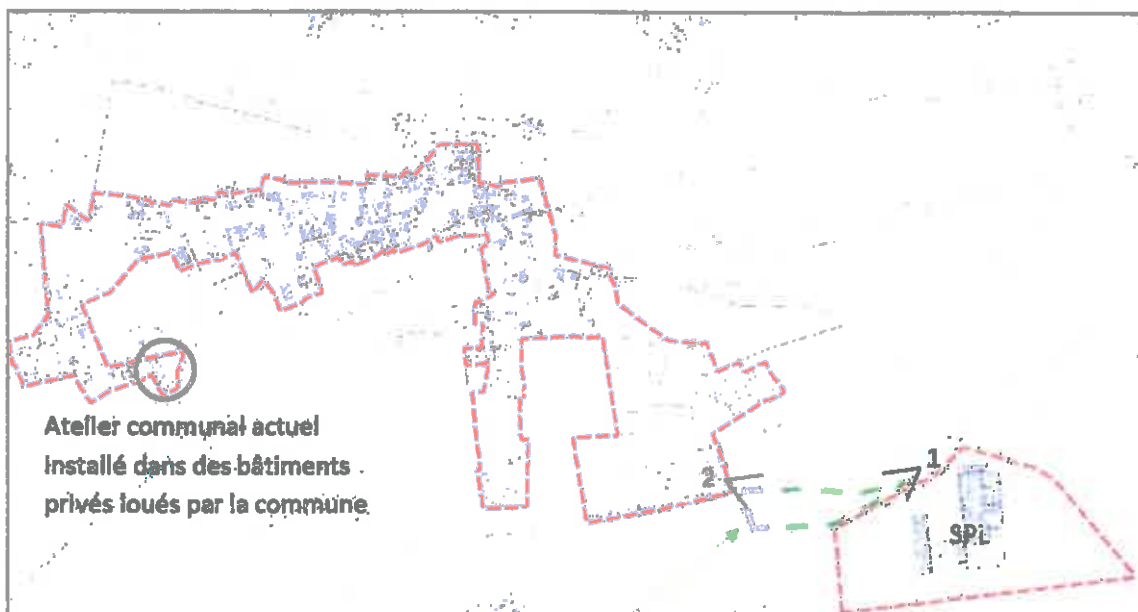
Même si le niveau d'équipement paraît satisfaisant pour les habitants de la commune, de nouveaux besoins se présentent sur le territoire.

2. L'apparition de nouveaux besoins en équipements spécifiques

La révision de la carte communale est essentiellement axée sur l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs en lisière de bourg destinés à l'accueil, pour l'un, d'un bâtiment mutualisé de centre de première intervention du SDIS 41 et d'atelier communal, et pour l'autre, de l'extension du camping.

Le bâtiment de centre de première intervention et d'atelier communal

Ce 1^{er} projet est l'élément déclencheur de la révision de la carte communale. Il s'agit de la construction d'un bâtiment nouveau à l'entrée Sud-est de la commune, à proximité de l'entreprise SPL et des équipements actuels (stade, déchèterie). Ce bâtiment accueillera donc un centre de première intervention du SDIS ainsi qu'un atelier communal dont la localisation actuelle ne convient plus aux besoins municipaux.



Vue 1



Vue 2



L'atelier communal

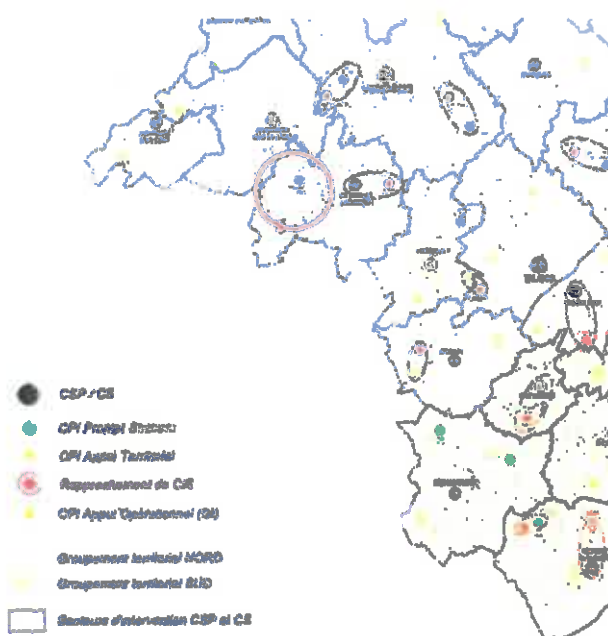
Aujourd'hui, l'atelier communal s'organise au sein d'un bâtiment privé loué par la commune et dont les capacités ne subviennent plus aux besoins municipaux, notamment en terme de capacité de stockage. Prunay-Cassereau prévoit également le recrutement d'employés municipaux l'obligeant à adapter ses locaux à ces nouveaux effectifs. Surtout, la commune souhaite se doter de son propre atelier, se trouvant aujourd'hui dépendante de locaux qui ne lui appartiennent pas.

Il est donc nécessaire, pour le bon fonctionnement de ses services actuels et futurs, de procéder à la délocalisation de son atelier dans un bâtiment nouveau adaptable à ses besoins, qui sera réalisé sur du foncier communal, à proximité des zones d'activités et d'équipements actuelles. Ce secteur n'a d'ailleurs pas été choisi au hasard, du fait de la distance raisonnable qui le sépare des premières habitations et de son insertion facile sur la voirie départementale actuelle.

Le centre de première intervention

La volonté du SDIS 41 d'installer sur le territoire un centre de première intervention a été l'occasion pour la municipalité de réfléchir à la réalisation d'un bâtiment mutualisé pour l'accueil de ces 2 nouveaux équipements.

En effet, la commune a été désignée par le nouveau SDACR du Loir-et-Cher (Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques) comme étant la plus propice à l'accueil de ce centre de première intervention, du fait de sa position centrale par rapport à la communauté de communes de Beauce et Gâtine et des autres communautés de communes à proximité, mais aussi de la bonne desserte associée à ses réseaux de voirie.



Ainsi, en concertation avec le SDIS 41, il a été convenu que ces deux activités seraient intégrées dans un même bâtiment mutualisé dont les coûts de constructions seront répartis entre les deux acteurs concernés.

Ce terrain, propice à l'installation de l'atelier communal, offre également de nombreux avantages à la présence d'un centre de première intervention :

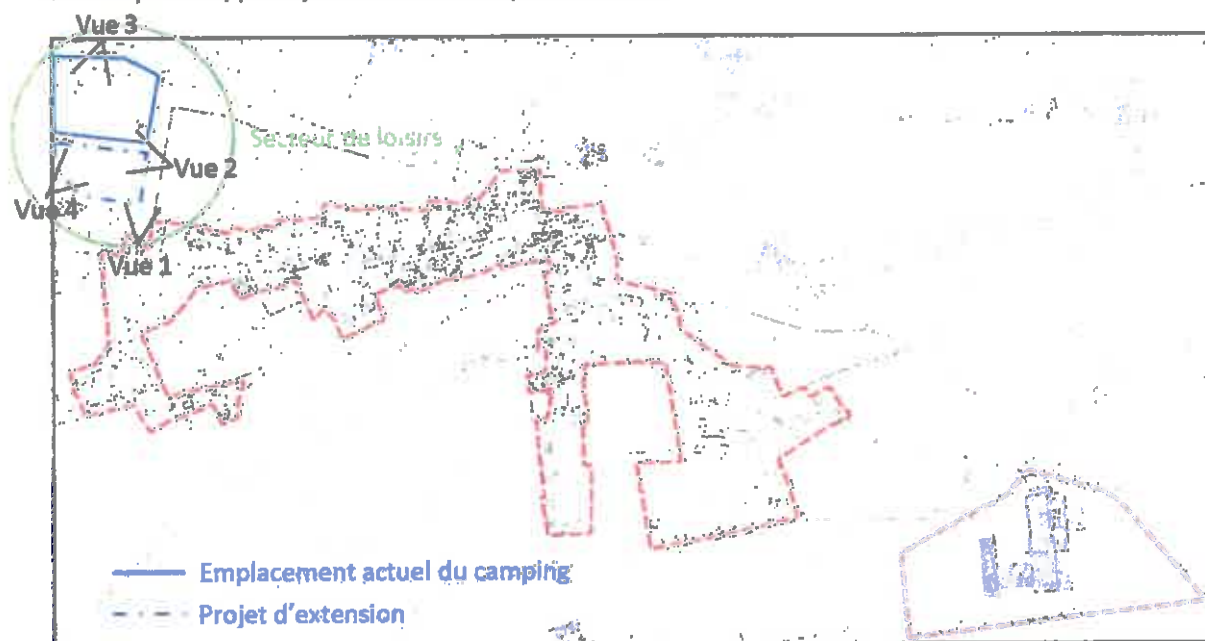
- Proximité de la voie d'accès principale de la commune (D79) ;
- Terrain en friche permettant l'adaptabilité du bâtiment et des équipements alentours, notamment sur la question du stationnement ;
- Proximité de l'entreprise SPL qui compte parmi ses employés un nombre important de pompiers volontaires ;
- Volonté communale affichée de proposer à ses employés municipaux de s'engager en tant que pompiers volontaires.

Le projet de construction

Une fois la révision de la carte communale approuvée, engendrant l'extension de la zone UY actuelle sur la parcelle concernée, le projet pourra se mettre en place dans le respect de certaines recommandations. En effet, en plus de s'insérer sur la voirie départementale située au Nord de la parcelle, il devra être raccordé aux différents réseaux d'infrastructures qui passent sous cette voirie. Le projet devra également envisager la récupération des eaux de pluie à la parcelle, en raison de la surcharge hydraulique constatée de la STEP communale. Le bâtiment sera alors raccordé aux deux fossés situés de part et d'autre de la parcelle afin que l'eau pluviale puisse être rejetée dans le réseau séparatif d'eau pluviale prévu à cet effet. Surtout, les caractéristiques du bâtiment (aspect, gabarit, implantation) seront imaginées de telle sorte de favoriser son insertion au sein de son environnement bâti et paysager, il devra notamment être implanté au plus près de l'entreprise SPL.

L'extension du camping

A l'entrée Nord-ouest du bourg, le long de la RD 79 au lieu dit « les Rochelles », le camping des Rochelles s'organise autour de la zone de loisir et son étang. Il s'agit d'un camping municipal dont la gestion revient à un entrepreneur privé sous la forme d'un contrat de bail. Il est constitué actuellement de 4 mobilis-hômes, de quelques emplacements réservés à des tentes et caravanes et surtout de deux cabanes démontables accueillant respectivement un restaurant ainsi que l'espace sanitaire. Ce camping, en plus de profiter de la qualité des espaces agricoles et naturels environnant, jouit de la présence de nombreux marcheurs empruntant le GR 655 sur le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle, principal attrait touristique communal.



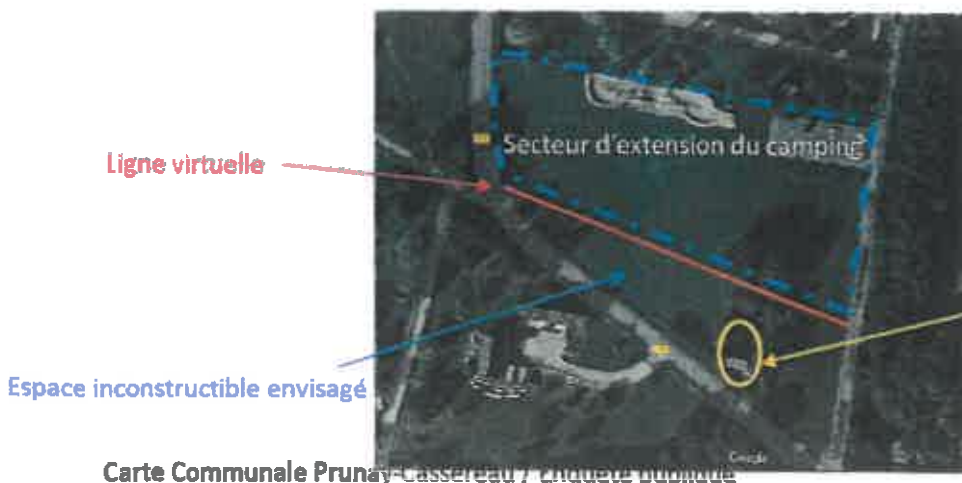
Ce camping, bien réputé au demeurant, a vu sa fréquentation augmenter sur les dernières années et arrive aujourd'hui à saturation, en raison du manque d'offre en hébergement de ce type sur la commune. Avec la mise en place du nouveau chemin de Trèves, qui relie Tours à Vendôme, cette fréquentation risque de s'accroître. Il est donc nécessaire de prévoir son extension sur la partie enherbée Sud attenante, parcelle communale. Cette extension est essentielle au maintien du dynamisme des commerces et services du centre-bourg.

Le gestionnaire du camping propose alors un agrandissement de son activité sous la forme d'un camping mieux structuré disposant d'une dizaine d'emplacements supplémentaires. Il s'agirait d'un camping basé sur le principe de valorisation des produits locaux, notamment par le biais des plats proposés dans la partie restauration. Si de nouveaux emplacements sont proposés, il est nécessaire que la commune procède à la mise aux normes ERP et à l'agrandissement du bloc sanitaire comme elle vient de le faire pour la partie restaurant (amélioration du confort, nouvel accueil...). Il est également probable que l'aire de jeux soit agrandie par l'installation de nouveaux équipements ludiques.

La mise en place de nouveaux bâtiments plus imposants, bien que démontables, entraîne nécessairement la modification du zonage de la carte communale. L'emplacement actuel du camping (qui avait été oublié dans le zonage initial de la carte communale) ainsi que la parcelle prévue pour son extension passeront d'un zonage N « naturel » (inconstructible sauf exception) à un zonage UL « Loisir » (urbanisable seulement pour des constructions en lien avec l'activité de camping).

Le projet de construction

Comme pour le projet de centre de première intervention et d'atelier communal, cette extension devra répondre à des conditions définies en amont. Elle devra être raccordée au réseau d'eau et d'assainissement communal, de la même manière que pour la partie existante du camping. La question de la gestion de l'eau de pluie sera traitée à la parcelle pour ne pas accentuer la surcharge hydraulique observée sur la STEP communale. Pour accéder à ces nouveaux emplacements, les touristes emprunteront les accès actuels du camping (accès Sud et Nord-ouest depuis la RD 79), aucun accès supplémentaire ne devant être envisagé sur la RD 79. L'aspect extérieur des nouvelles constructions devra être soigné pour une intégration optimale dans le paysage environnant, les bardages bois seront préférés à des bâtiments d'aspect béton. Afin d'éviter les nuisances liées à la fréquentation de ce camping, une marge de recul des constructions sera appliquée par rapport à la maison d'habitation située au Sud de cette parcelle. Une ligne droite inconstructible à partir du fond de jardin de ce logement sera alors imaginée.



V. Les conséquences de ces projets sur le zonage de la carte communale

Compte tenu des enjeux de protection des paysages, des espaces naturels et des terres agricoles, dans un souci de mise en valeur du patrimoine bâti ancien, la municipalité a choisi, pour cette révision, de ne procéder qu'à une modification de ses plans de zonage, exclusivement sur les deux secteurs concernés par l'extension du camping et la construction du bâtiment de centre de première intervention et d'atelier communal.

1. Les secteurs non modifiés

L'ensemble des espaces urbanisés et équipés du bourg resteront classés en zone urbaine, au plus près de l'enveloppe urbanisée existante, comme elle l'a été délimitée lors de son approbation en 2011. L'objectif de l'époque, qui reste le même aujourd'hui, était de prendre en compte le risque d'inondation de la vallée (notamment à la Fontaine Grenier), de préserver les entrées de bourg, les vues sur l'église et le bourg ancien. Au niveau des dents creuses, la profondeur constructible était limitée afin d'éviter un recul trop important des constructions qui risquerait de modifier la forme urbaine à ces endroits, ce qui conduit à couper des parcelles. La délimitation de la zone constructible tenait également compte des boisements existants en les y excluant pour leur rôle de limite naturelle à l'urbanisation et leur intérêt paysager (cas de la rue Jeanne de Ronsard, en entrée ouest du bourg (parcelle n°56) et de la rue de la Fontaine, en entrée nord, site de l'ancien lavoir (parcelle n°854)).

Le reste du territoire communal, y compris les hameaux reste donc classé en zone naturelle au sein de laquelle les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Concernant les hameaux, ce choix était motivé par le constat effectué au sein de l'état initial de l'environnement (cf. partie 1) de leur éloignement par rapport au bourg, de l'existence d'exploitations agricoles pratiquant l'élevage, de la faible aptitude des sols à l'assainissement non collectif, d'une défense incendie inadaptée et par de très faibles possibilités de constructions au sein des dents creuses existantes (une dent creuse à la Mauclardière). Ils offrent en revanche un potentiel de réhabilitation que le classement en zone naturelle n'entravera pas.

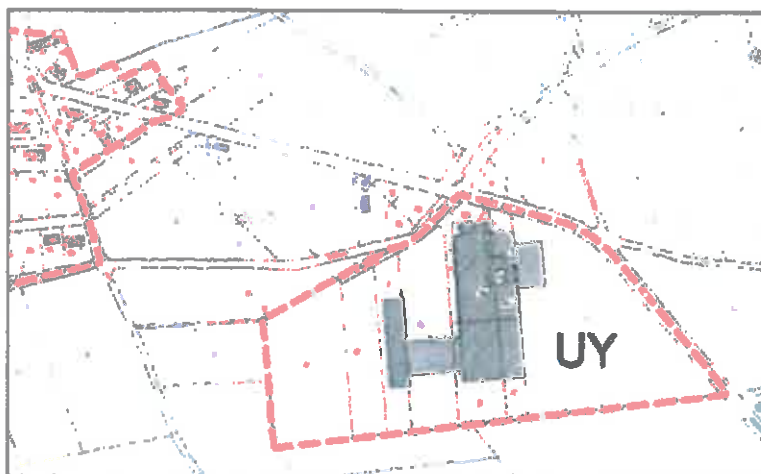
Toutefois, une petite partie de la zone naturelle sera réduite dans le cadre de cette révision afin de permettre la mise en place des deux projets.

2. Les secteurs concernés par la révision

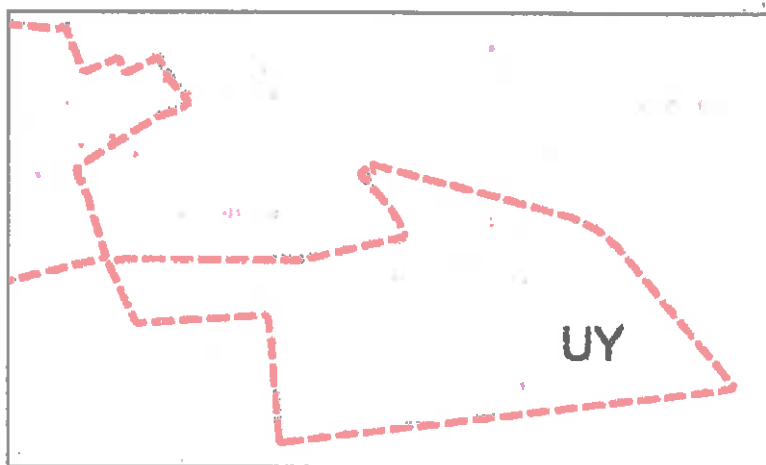
La carte communale approuvée en 2011 prévoyait l'instauration d'une zone UY sur l'emprise existante de l'entreprise SPL. Il s'agit d'une zone urbaine constructible réservée à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. La réalisation de logements au sein de ce secteur est donc interdite. Ce secteur UY sera donc étendu sur

les parcelles (n°37 et 38) concernées par le projet de bâtiment de centre de première intervention et d'atelier communal. En effet, la définition de cette zone correspond tout à fait aux contraintes apportées par ce type d'activité. Sera également intégrée sur la partie Nord de la zone, le secteur de la déchèterie qui n'avait pas été zoné lors de l'approbation de la carte communale en 2011.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone engendre une extension du zonage sur sa partie Nord-ouest de la zone UY sur une zone actuellement zonée « N ».



Zonage avant révision

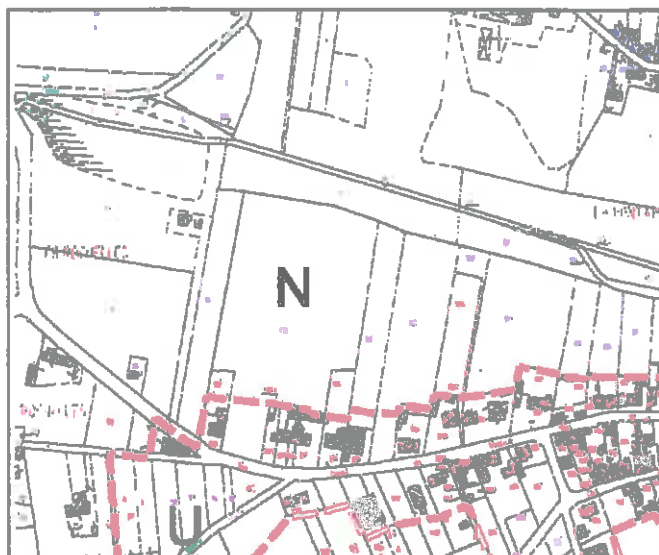


Zonage après révision

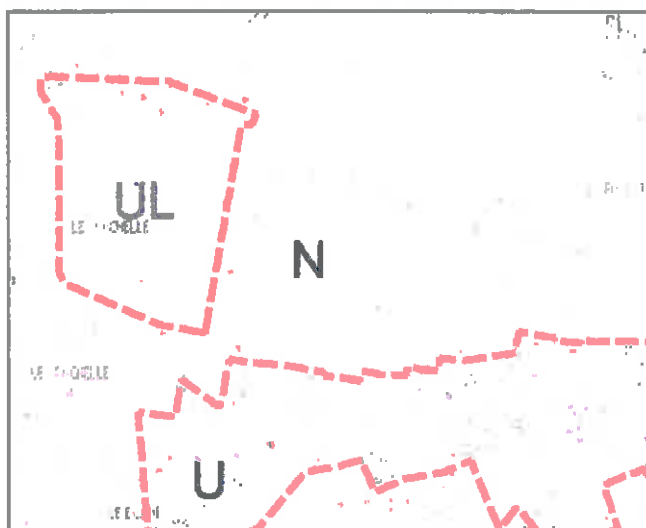
Le projet d'extension du camping, quant à lui, induit la création d'un nouveau secteur urbanisable indiqué « UL » à vocation de Loisir et où les constructions qui ne sont pas en lien avec l'activité de camping sont interdites. Ce secteur sera placé, non seulement sur la partie destinée à recevoir l'extension, mais également sur la parcelle déjà utilisée pour l'activité de camping, et ce afin d'en permettre son évolution (la carte communale approuvée en 2011 avait omis l'existence de ce camping). La partie la plus au Sud de la parcelle concernée sera conservée en zone « N » afin de limiter les nuisances liées à l'extension du camping pour les riverains proches.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone située au Nord-ouest du bourg, sur le lieu

dit des Rochelle, engendre une modification de zonage d'un secteur actuellement zoné « N » en un secteur zoné « UL ».



Zonage avant révision



Zonage après révision

AU TOTAL : 19,3 ha sont classés en zone urbaine, laissant la possibilité d'accueillir environ 3 logements par an en l'absence de rétention foncière sur les différentes dents creuses identifiées et sur les parcelles viabilisées du lotissement du Fouquet. Toutes ces constructions sont intégrées au zonage d'assainissement collectif.

La zone UY représente, après révision, une superficie totale de 7,5 ha intégrée au zonage d'assainissement collectif, dont 0,9 ha en extension de la zone initiale prévue pour la réalisation du bâtiment de centre de première intervention et d'atelier communal.

La nouvelle zone UL représente une superficie totale de 2,5 ha, intégrée au zonage d'assainissement collectif, qui prend en compte les besoins en extension du camping (parcelle n°81 de 0,7 ha) ainsi que le camping existant et l'emprise de l'étang (parcelles n°167, 158 et 54 de 1,8 ha).

P
A
R
T
I
E

4

*EVALUATION DES INCIDENCES DE LA
REVISION SUR L'ENVIRONNEMENT*

I. La protection des paysages et des espaces agricoles

En optant pour un développement urbain axé uniquement sur le bourg de Prunay, en veillant à contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante, en comblant les dents creuses de cet espace, et en n'autorisant aucun développement des écarts et des hameaux, le projet de carte communale approuvé en 2011 permettait de préserver la qualité des paysages ainsi que l'intégrité des espaces agricoles et naturels.

Les possibilités d'évolution des activités agricoles étaient préservées par le maintien de secteurs non constructibles aux abords des différents sièges d'exploitation. Toutefois, il s'avérait nécessaire de veiller au maintien des accès aux parcelles agricoles et à la préservation d'une emprise suffisante de voirie pour le passage des engins agricoles, lors de la construction de nouvelles maisons en front de rue.

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

Concernant l'intégration paysagère des futures constructions, la carte communale ne permettait pas d'imposer de mesures préventives. Mais les extensions du bourg étaient circonscrites au niveau des limites actuelles des entrées de bourg, marquées par de la végétation existante, évitant ainsi qu'une construction ne vienne remettre en cause ces limites naturelles à l'urbanisation. En outre, la délimitation des secteurs constructibles s'attachait à préserver les vues les plus valorisantes sur le bourg ancien ou les grands paysages.

Dans le cadre de la révision de la carte communale, aucun de ces principes n'a été remis en cause du fait de l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs de projets précédemment détaillés. En effet :

Pour l'extension de la zone UY

- Ce projet n'aura d'abord aucun impact sur l'activité agricole parce qu'il se situe sur une parcelle achetée, il y a plusieurs années par la commune, et qui depuis n'est plus exploitée. Il s'agit d'un secteur enherbé d'une superficie de 0,9 ha pouvant être assimilé, en raison de son aspect, à une friche agricole. De ce fait, aucune exploitation de la commune ne s'en trouvera fragilisée.
- L'impact environnemental et paysagé de ce projet sera également assez limité, car il se situe en continuité de l'urbanisation et ne contribue pas à la réduction d'espaces naturels de grande qualité écologique. Comme il l'a été abordé dans la partie descriptive du projet, celui-ci sera volontairement encadré par des recommandations strictes régissant l'aspect extérieur du bâtiment pour une intégration optimale dans son environnement naturel et urbain. Il sera notamment implanté au plus près de l'entreprise SPL pour concentrer le bâti sur la partie Est du secteur « UY ».

Pour la mise en place de la zone UI sur le projet d'extension du camping

- Le projet d'extension du camping des Rochelles est situé sur un secteur à vocation de loisir proche de l'étang communal. Il n'est donc pas exploité par l'activité agricole et son urbanisation n'aura aucune conséquence sur ce secteur d'activité.
- Sur la question de la qualité environnementale, la mise en place de nouveaux emplacements de camping ne représente pas un danger spécifique. En effet, le camping actuel est présent depuis de nombreuses années et aucune atteinte à l'environnement n'y a été relevée. Il ne se trouve pas sur un milieu naturel considéré comme sensible. Par ailleurs, l'espace prévu pour cette extension ne se présente que sous la forme d'un espace enherbé entretenu pour des activités de loisirs. Il s'agit donc d'un espace caractérisé par une faible diversité des espèces animales et végétales.
- Du point de vue paysagé, le projet sera imaginé de sorte à limiter son impact visuel. Il devra répondre à des règles précises avec notamment l'utilisation de la structure bois préférée à celle du béton, pour une construction discrète. Celles-ci devront également être démontables. Afin de conserver le caractère champêtre du lieu, il conviendra de prévoir un traitement végétal sous forme libre d'essences variées (charmes, troène...) en conservant quelques transparences depuis la RD79. Il appartiendra à la commune, propriétaire de ce camping, de faire appliquer ces différentes recommandations.

II. La protection de la ressource en eau

Le choix de l'ensemble des secteurs constructibles de la commune se cantonne aux abords des voies déjà desservies par le réseau collectif d'assainissement, de telle sorte que les effluents générés par d'éventuelles constructions nouvelles soient traités au niveau de la STEP communale (attention : le zonage assainissement de la commune n'indique pas que la voirie située sur la partie Nord du projet de bâtiment mutualisé est desservie par l'assainissement collectif, il sera mis à jour ultérieurement). Cette règle générale est respectée dans le cadre de la révision de la carte communale, les projets d'extension de camping et de bâtiment de centre de première intervention et d'ateliers communal seront raccordés sur les réseaux d'assainissement collectif à proximité. L'arrivée de ces nouveaux effluents ne provoquera pas de dysfonctionnement de la STEP, celle-ci présentant encore une marge confortable avant d'arriver à saturation. Toutefois, la surcharge hydraulique de cet équipement étant avérée en raison de la présence d'une trop grande quantité d'eaux pluviales, ces deux projets devront gérer cette eau « parasite » au niveau de la parcelle et ne surtout pas la rejeter dans le réseau d'eaux usées. Ils seront alors raccordés au réseau séparatif d'eau pluviale situé à proximité.

III. La prise en compte des risques et des nuisances

Dans son projet, la Municipalité a veillé à ne pas surexposer la population à certains risques et nuisances grâce à un classement en zone naturelle de la vallée du ruisseau du Bourg (risque d'inondation), des trois cavités naturelles localisées le long de la RD79 (risque d'instabilité des sols) et des abords des exploitations agricoles (nuisances sonores et visuelles).

L'aléa de retrait-gonflement des argiles qualifié de moyen sur le bourg méritera une certaine prudence, une étude des sols étant vivement conseillée afin de déterminer les fondations les plus appropriées à la nature du terrain.

Ce même souci de limiter l'exposition de la population aux risques et nuisance a conduit la Municipalité à ne pas permettre l'urbanisation à proximité immédiate des silos agricoles.

Dans le cadre des deux projets relatifs à la révision, la gestion des risques et nuisances a été plus précisément étudiée :

- L'éloignement des principales zones d'habitations : la présence de nouvelles activités économiques et d'équipements sur la commune pourrait engendrer des nuisances supplémentaires pour les habitants. Toutefois, l'implantation de ces deux projets a été soigneusement choisie pour être la plus éloignée possible des premières habitations. Par ailleurs, la délimitation d'un zonage spécifique sur ces deux secteurs y interdit la construction de nouvelles habitations, conservant ainsi l'éloignement existant. Pour le cas de l'extension du camping, la proximité d'une habitation enclavée sur la partie Sud a été prise en compte. Le zonage « UL » s'arrêtant sur la limite Nord de la parcelle concernée.
- La gestion des accès à la parcelle : le projet d'extension de camping devra emprunter les accès actuels de ce camping sur la RD 79. La mise en place de nouveaux accès sur cette voie passante à la visibilité réduite serait un danger pour la circulation locale. Dans le cas du bâtiment mutualisé, l'accès sur la voie située sur la partie Nord de la parcelle ne présente aucun danger spécifique, la visibilité est bonne et le trafic y est minime.

De manière générale, l'arrivée d'un centre de première intervention du SDIS 41 sur la commune est un atout face aux risques, pour une gestion rapide des incidents.

IV. Recommandations architecturales

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme précise que : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

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

Adaptation au sol

Il est souhaitable que les constructions s'adaptent à la topographie du terrain naturel. L'utilisation de la topographie de son terrain constitue un élément essentiel d'intégration de sa maison dans le paysage, mais aussi d'originalité dans la conception de sa maison. Les remblais sont à éviter. Les terrasses surélevées sont à éviter.

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

Implantation et volumétrie

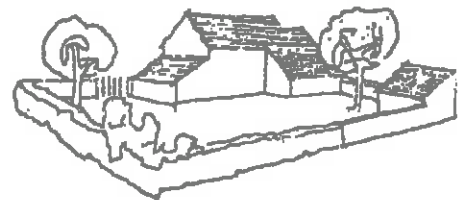
L'implantation de la construction sur la parcelle constitue un élément majeur de l'intégration du projet dans son environnement. Elle conditionne également les économies d'énergies en permettant de profiter des apports gratuits du soleil, limitant la dépendance énergétique des ménages. On s'attachera à s'inscrire dans la continuité du tissu urbain ancien, où les bâtiments sont en général implantés selon une orientation est-ouest permettant un ensoleillement favorable. Par ailleurs, l'implantation sur une limite séparative permet souvent de disposer au mieux de l'espace de la parcelle.

Pavillon en milieu de parcelle à proscrire

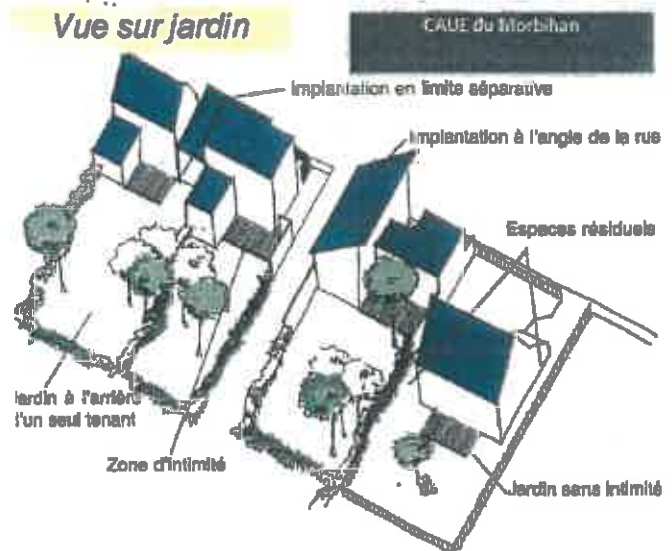


Uniformité, banalisation de l'espace, accès soumis aux intempéries, entrée inhospitalière, jardin inutilisable, annexes inesthétiques, peu de possibilité d'extension ou de création d'annexes

Implantation du bâti à privilégier



Vue sur jardin



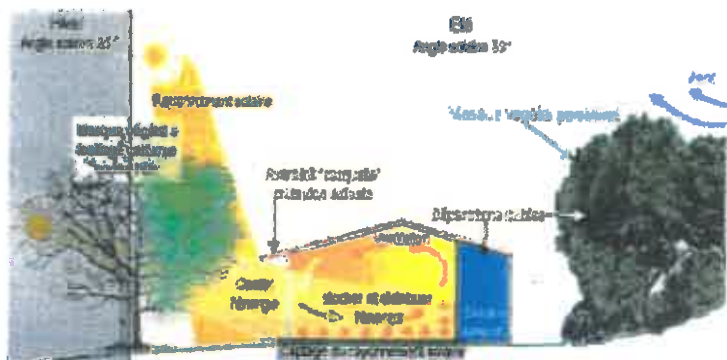
Façades

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

Maconnerie et enduits

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

Les bases de l'architecture bioclimatique



L'architecture bioclimatique repose sur cinq principes :

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

extrait du site du CAUE de l'Ariège

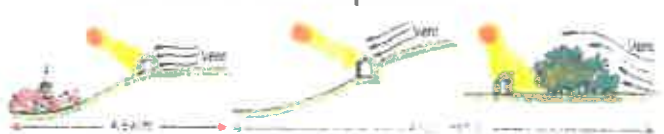
Implantation et orientation

La maison sera orientée au sud en exposant au rayonnement solaire un grand nombre de surfaces vitrées. On évite les vents de Nord dans les talus ou un écran végétal. On évite d'implanter la maison au sommet d'une colline ou d'une crête où elle sera systématiquement balayée par les vents rous ou l'écoulement d'une implantation à flanc de coteau. Ceci fait il faut encore bien utiliser la pente du terrain... et bénéficier ainsi de l'appui énergétique de la terre, qui jouera le rôle de manteau protecteur. On capte ainsi l'énergie au sud et on évite les déperditions dues aux vents froids du nord. Les façades ne doivent pas être exposées aux vents, mais très peu exposées afin d'éviter les surchauffes en été. Au nord sont généralement positionnées les pièces non chauffées comme le garage ou la remise... Ces pièces servent d'espaces tampon entre l'extérieur et l'intérieur.

Eviter les masques et ombres portées



Le choix du site d'implantation



Formes et volumes

La maison traditionnelle dans les zones rurales et montagneuses est caractérisée par des formes simples et compactes. Elle est construite dans des matériaux locaux et est souvent construite en pierre ou en brique. Elle est souvent construite en pierre ou en brique. Elle est souvent construite en pierre ou en brique. Elle est souvent construite en pierre ou en brique.

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

Ouvertures

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

Lucarnes et châssis de toiture

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

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

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

Menuiseries

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

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

La pose de volets roulants est déconseillée.

Toitures

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

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

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

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

Intégration paysagère des constructions

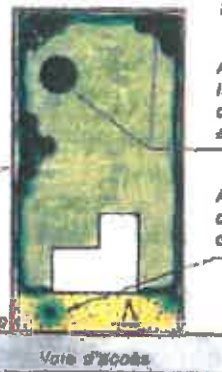
Il est essentiel de composer :

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

POUR MIEUX TIRER PARTI DE SON JARDIN ...

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

Limite de la propriété privée



... LE TRAITEMENT VÉGÉTAL N'EST PAS FORCÉMENT LINEAIRE

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

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

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

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



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



A
N
N
E
X
E
S

*Règlement National d'Urbanisme (extrait
du code de l'urbanisme)*

Chapitre Ier : Règlement national d'urbanisme

Article R111-1

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Section 1 : Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R111-2

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

Article R111-3

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

Article R111-4

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

Article R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

Article R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le

maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L 422-1 à L 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

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

Article R111-9

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

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre

exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

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

Article R111-12

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

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

Article R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses

ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14

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 :

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

Article R111-15

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

Article R111-16

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en

bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-17

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

Article R111-18

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-19

Des dérogations aux règles édictées aux articles R. 111-15 à R. 111-18 peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites aux articles R. 111-15 à R. 111-18, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et

forestiers prévus à l'article [L 111-5](#) sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Section 2 : Densité et reconstruction des constructions

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article [R 332-16](#) est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une

partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Section 3 : Performances environnementales et énergétiques

Article R111-23

Pour l'application de l'article [L 111-16](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article [L 111-17](#), la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article [L 111-16](#) ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles [L 153-47](#) et [R 153-20](#).
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement

public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Section 4 : Réalisation d'aires de stationnement

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. 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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Section 5 : Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R111-26

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.

Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par

leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-28

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

Article R111-29

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

Article R111-30

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.

Section 6 : Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R111-31

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Sous-section 1 : Camping

Article R111-32

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R111-33

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles [L. 422-1 à L. 422-3](#), sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'[article L. 341-1 du code de l'environnement](#) ;
- 2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'[article L. 341-2 du code de l'environnement](#) ;
- 3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'[article L. 313-1](#), dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'[article L. 621-30 du code du patrimoine](#) ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'[article L. 642-9 du code du patrimoine](#), établies sur le fondement des [articles 17 à 20](#) de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;
- 4° Sauf dérogation accordée, après avis

favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'[article L. 1321-2 du code de la santé publique](#).

Article R111-34

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire. Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Article R111-35

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'[article R. 443-7](#).

Sous-section 2 : Parcs résidentiels de loisirs

Article R111-36

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

Sous-section 3 : Habitations légères de loisirs

Article R111-37

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Article R111-38

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Article R111-39

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R111-40

En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions. Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

Sous-section 4 : Résidences mobiles de loisirs

Article R111-41

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Article R111-42

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Article R111-43

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R111-44

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait

l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

Article R111-45

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au J de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

Article R111-46

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Sous-section 5 : Caravanes

Article R111-47

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le [code de la route](#) n'interdit pas de faire circuler.

Article R111-48

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article [R. 111-33](#) ;
- 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles [L 113-1](#) à [L 113-5](#), ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'[article L. 141-1 du code forestier](#).

Article R111-49

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article [R. 111-34](#). L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur

le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Article R111-50

Nonobstant les dispositions des articles [R. 111-48](#) et [R. 111-49](#), les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article [R. 421-19](#) et au e de l'article [R. 421-23](#) ;

- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Section 7 : Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R111-51

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.