

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LIGNIERES-DE- TOURAIN

DOSSIER P.L.U.  
"PUBLIC"

## MODIFICATION N° 1 – NOTICE

*Décembre 2011*

SOUS-PRÉFECTURE de CHINON

13 FEV. 2012

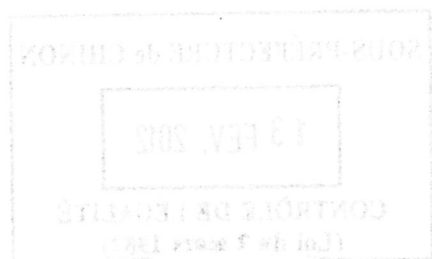
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
(Loi du 2 mars 1982)



Espace *plan&terre*  
2 rue Amedeo Avogadro  
49070 Beaucouzé  
Tél. 02 41 72 17 30  
Fax 02 41 72 14 18  
E mail : [agence@vudici.fr](mailto:agence@vudici.fr)  
Internet : [www.vudici.fr](http://www.vudici.fr)

## SOMMAIRE

1.	RAPPEL DES PROCEDURES ET MOTIF GENERAL DE LA MODIFICATION N°1 .....	1
2.	DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE .....	2
3.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 ET JUSTIFICATION DE L'INTERÊT GENERAL.....	2
4.	LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT .....	3
	Rédaction du règlement de la zone N .....	3
	Modification de l'article UA 4.4. ....	3
	Suppression de l'application de la loi Barnier suite au déclassement des RD7 et 57 .....	4
	Modification de l'article UV 6.....	11
	Modification de l'article UA 7.....	13
	Préciser la définition de la hauteur des clôtures – article 11 .....	15
	Modification de l'article N11 .....	15
	Prise en compte du Grenelle de l'Environnement dans la rédaction du règlement – articles 6, 7 et 11 .....	17
5.	MODIFICATIONS APORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES .....	18
6.	COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	22
7.	EVALUATION DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL SUR LES SITES SENSIBLES.....	22
8.	COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....	22





## *1. RAPPEL DES PROCEDURES ET MOTIF GENERAL DE LA MODIFICATION N°1*

L'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable « ... »
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisances. « ... »

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L.123-6 à L.123-12.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

## *2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE*

Le PLU a été approuvé le 05 mai 2006.

Le dossier de modification du PLU a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées.

Le dossier a été soumis à enquête publique du 18 octobre au 18 novembre 2011.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ont débouché sur un avis favorable.

## *3. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 ET JUSTIFICATION DE L'INTERÊT GENERAL*

La modification n°1 a pour objectif la mise à jour et la modification d'éléments mineurs du zonage et du règlement, soit pour l'ajout de nouveaux éléments, soit pour « corriger » des difficultés ou incohérences d'application du règlement :

- réécriture du règlement de la zone N
- modification concernant l'implantation des réseaux
- suppression de la loi Barnier suite au déclassement des RD 7 et 57
- adaptation des règles de reculs en zone UV
- adaptation des règles de reculs en zone UA
- préciser la définition des hauteurs de clôtures – article 11
- mise en conformité des règles concernant les clôtures en Ni4 par rapport aux règles du PPRI
- mise à jour des emplacements réservés

En outre, il a pour objectif, suite aux nouvelles recommandations du Grenelle de l'Environnement, de prendre en compte dans le règlement l'utilisation de matériaux naturels et d'équipements d'économie d'énergie.

La modification n°1 ne réduit pas les Espaces boisés classés existants. Elle ne réduit pas les espaces agricoles.

Elle ne réduit pas les protections édictées en raison de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Elle ne génère pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification apparaît ainsi conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.

Les pièces impactées par cette modification sont donc :

- le règlement écrit,
- les documents graphiques (plans de zonage),

En ce qui concerne le rapport de présentation, il n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative.

#### 4. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

En rouge figure les éléments modifiés par rapport au règlement actuel, soit supprimés, soit ajoutés

##### Rédaction du règlement de la zone N

Les élus souhaitent que le règlement de la zone N soit réécrit dans son intégralité sans référence aux autres secteurs : suppression du règlement alternatif qui est source d'erreur pour la collectivité et la DDT.

Cette modification figure directement dans le nouveau règlement *(qui sera transmis à la Commune à la fin de la procédure de modification)*.

##### Modification de l'article UA 4.4.

La modification a pour objet de rendre obligatoire l'établissement des branchements et des canalisations en souterrain en zone UA pour conserver la qualité paysagère et architecturale du centre-bourg. La notion de « préférence » est jugée insuffisante pour faire respecter cette règle.

Avant modification N°1	
ARTICLE UA 4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
4.4	<p>Electricité, gaz, téléphone</p> <p>Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être de préférence établis en souterrain.</p> <p>Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enfouissement des réseaux peut être imposé.</p>

Après modification N°1	
ARTICLE UA 4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
4.4	<p>Electricité, gaz, téléphone</p> <p>Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être <del>de préférence</del> établis en souterrain.</p> <p>Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enfouissement des réseaux peut être imposé.</p>

## Suppression de l'application de la loi Barnier suite au déclassement des RD7 et 57

La modification a pour objet de supprimer la marge de recul de 75m qui devait être observée en dehors des zones urbanisées en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cette suppression concerne les zones 2AUh, A, N, Nma et Nmb.

Avant modification N°1	
ARTICLE 2AUh 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :	
6.1	<p>Par rapport à l'axe des routes départementales 7 et 57 :</p> <p>En application de l'article L111-1-4 du code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 m de l'axe doit être respectée.</p> <p>Il n'est pas fait application de cette règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</li><li>• les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</li><li>• les bâtiments d'exploitation agricole ;</li><li>• les réseaux d'intérêt public ;</li><li>• l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.</li></ul>
6.2	<p>Par rapport aux autres voies:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :<ul style="list-style-type: none"><li>- Routes départementales : 10 m</li><li>- Voies communales : 5 m</li></ul></li></ul> <p>Il n'est pas fait application de ces règles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</li><li>• les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</li><li>• les réseaux d'intérêt public ;</li><li>• l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.</li></ul>

## Après modification N°1

ARTICLE 2AUh 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

#### ~~6.1 Par rapport à l'axe des routes départementales 7 et 57 :~~

~~En application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 m de l'axe doit être respectée.~~

~~Il n'est pas fait application de cette règle pour :~~

- ~~• les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;~~
- ~~• les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;~~
- ~~• les bâtiments d'exploitation agricole ;~~
- ~~• les réseaux d'intérêt public ;~~
- ~~• l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.~~

#### ~~6.2 Par rapport aux autres voies :~~

- ~~• par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :~~

~~- Routes départementales : 10 m~~

~~- Voies communales : 5 m~~

~~Il n'est pas fait application de ces règles pour :~~

- ~~• les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;~~
- ~~• les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;~~
- ~~• les réseaux d'intérêt public ;~~
- ~~• l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.~~



## Avant modification N°1

### ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

#### 6.1 Par rapport à l'axe des routes départementales 7 et 57 :

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 m de l'axe doit être respectée.

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

#### 6.2 Par rapport à l'alignement des autres routes et voies (départementales ou communales) :

Une marge de recul de 10 m de l'alignement doit être respectée.

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

## Après modification N°1

### ARTICLE A 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

#### ~~6.1 Par rapport à l'axe des routes départementales 7 et 57 :~~

~~En application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 m de l'axe doit être respectée.~~

~~Il n'est pas fait application de cette règle pour :~~

- ~~• les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;~~
- ~~• les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;~~
- ~~• les bâtiments d'exploitation agricole ;~~
- ~~• les réseaux d'intérêt public ;~~
- ~~• l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.~~

#### ~~6.2 Par rapport à l'alignement des autres routes et voies (départementales ou communales) :~~

~~Une marge de recul de 10 m de l'alignement des routes et voies départementales et communales doit être respectée.~~

~~Il n'est pas fait application de ces règles pour :~~

- ~~• les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;~~
- ~~• les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;~~
- ~~• les réseaux d'intérêt public ;~~
- ~~• l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.~~

## Avant modification N°1

### ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- 6.1 En zones N, Ni et Ni4, par rapport à l'axe des routes départementales 7 et 57 : en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 m de l'axe doit être respectée.  
Il n'est pas fait application de cette règle pour :
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les bâtiments d'exploitation agricole ;
  - les réseaux d'intérêt public ;
  - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- 6.2 Dans toutes les zones, par rapport à l'alignement des autres routes et voies (départementales ou communales) :  
Une marge de recul minimum de 5 m doit être respectée.

## Après modification N°1

### ARTICLE N 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

~~6.1 En zones N, Ni et Ni4, par rapport à l'axe des routes départementales 7 et 57 : en application de l'article L.111-14 du code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 m de l'axe doit être respectée.~~

~~Il n'est pas fait application de cette règle pour :~~

- ~~• les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;~~
- ~~• les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;~~
- ~~• les bâtiments d'exploitation agricole ;~~
- ~~• les réseaux d'intérêt public ;~~
- ~~• l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.~~

~~6.2 Dans toutes les zones, par rapport à l'alignement des autres routes et voies (départementales ou communales) :~~

~~Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou avec une marge de recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des routes et voies départementales et communales.~~

## Après modification N°1

ARTICLE Nm 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

~~6.1 En zones N, Ni et Ni4, par rapport à l'axe des routes départementales 7 et 57 : en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 m de l'axe doit être respectée.~~

~~Il n'est pas fait application de cette règle pour :~~

- ~~• les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;~~
- ~~• les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;~~
- ~~• les bâtiments d'exploitation agricole ;~~
- ~~• les réseaux d'intérêt public ;~~
- ~~• l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.~~

~~6.2 Dans toutes les zones, par rapport à l'alignement des autres routes et voies (départementales ou communales) :~~

~~Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou avec une marge de recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des routes et voies départementales et communales.~~

~~Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.~~



## Modification de l'article UV 6

Au regard de la mixité des formes urbaines en zone UV désormais (implantations de nouvelles maisons depuis l'adoption du PLU) et des questions de sécurité vis-à-vis des routes départementales et communales, une règle plus souple est proposée : implantation à l'alignement ou en retrait maximum de 5m (éviter les implantations trop reculées en second rang).

### Avant modification N°1

#### ARTICLE UV 6

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 6.1 Disposition générale

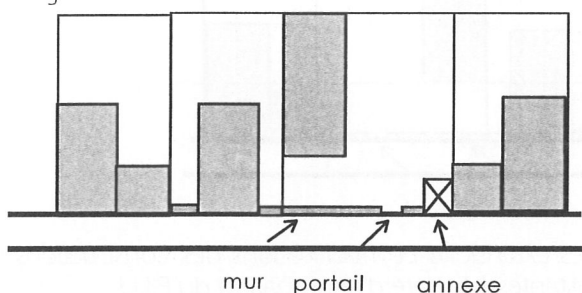
Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies départementales : en retrait minimum de 5m.
- par rapport aux voies communales : à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

##### 6.2 Exceptions

L'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

## Après modification N°1

### ARTICLE UV 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1 Disposition générale

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies départementales : en retrait minimum de 5m.
- par rapport aux voies communales : à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

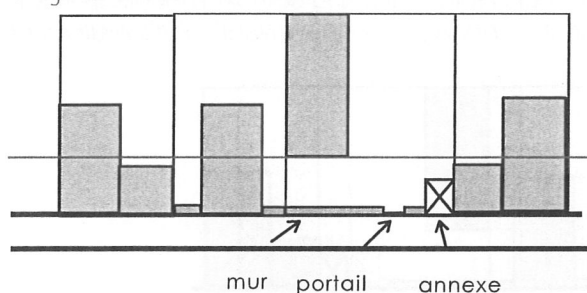
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou avec une marge de recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement des routes et voies départementales et communales.

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.

#### 6.2 Exceptions

L'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

## Modification de l'article UA 7

Les élus souhaitent simplifier les règles d'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives en zone UA. En effet, au regard de la disposition du bâti en zone UA, il n'apparaît pas nécessaire de distinguer les implantations sur limites séparatives en façade et en fond de parcelles. Tout bâtiment devra être implanté sur au moins une limite séparative, ce qui correspond à la forme du bâti actuel en zone UA.

### Avant modification N°1

#### ARTICLE UA 7

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 7.1 Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée :

- Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.
- Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

##### 7.2 Au-delà de la bande de 15 m

La distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative 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 3 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, si la construction n'excède pas une hauteur totale de 3m au faîtage, elle pourra s'implanter en limite séparative.

## Après modification N°1

### ARTICLE UA 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~7.1 — Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée :~~

- Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.
- Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

~~7.2 — Au delà de la bande de 15 m~~

~~La distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative 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 3 m.~~

~~Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.~~

~~Toutefois, si la construction n'excède pas une hauteur totale de 3m au faîtage, elle pourra s'implanter en limite séparative.~~

## Préciser la définition de la hauteur des clôtures – article 11

A l'article 11.4 sur les clôtures, la hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m. Ceci peut être sujet à interprétation, dans le sens où la clôture doit faire 1,80 m, alors qu'il s'agit d'exprimer un maximum.

Dans les articles UB11, UV11, 1AU11, A11 et N11, « La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80m. » est remplacée par « La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80m. ».

## Modification de l'article N11

Les règles concernant les clôtures en zone Ni4 sont moins contraignantes que celles du Plan de Prévention du Risque Inondation (aléa 4). Il s'agit donc de rectifier cette erreur en reprenant la rédaction du PPRI.

Avant modification N°1	
ARTICLE N 11	ASPECT EXTERIEUR
<p>11.5 Clôtures</p> <p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.</p> <p>Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.</p> <p>Elles sont constituées par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées complétés ou non d'une haie vive ;</li><li>• ou une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage</li><li>• ou un talus planté d'essences locales.</li><li>• ou des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.</li></ul> <p>La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80m.</p> <p><u>Dispositions particulières dans la zone Ni et le secteur Ni4</u></p> <p>Les clôtures doivent être ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.</p>	



## Après modification N°1

ARTICLE N°4 11

ASPECT EXTERIEUR

### 11.5 Clôtures

#### Dispositions générales

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées complétés ou non d'une haie vive ;
- ou une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- ou un talus planté d'essences locales.
- ou des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80m.

#### Dispositions particulières dans la zone Ni et le secteur Ni4

Les clôtures doivent être entièrement ajourées à maille large (type grillage à moutons, clôtures trois fils...), d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

## Prise en compte du Grenelle de l'Environnement dans la rédaction du règlement – articles 6, 7 et 11

Une exception est introduite afin de pouvoir réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur. En effet, ces travaux peuvent conduire à ne pas respecter les reculs demandés dans les articles 6 et 7. L'exception suivante est donc ajoutée :

« Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes »

Quant à l'article 11, l'objet est d'assouplir la rédaction pour toutes les zones de façon à permettre l'autorisation de matériaux naturels et d'équipements à économie d'énergie. Pour cela, les rédactions spécifiques ou les exceptions suivantes sont ajoutées à l'article 11 :

- En préambule :

« Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre. »

- Concernant les toitures :

« Les toitures végétalisées et les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible. »

## 5. MODIFICATIONS APORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés n°4 et 7 ont été acquis par la commune et ont fait l'objet des aménagements prévus : ils peuvent donc être supprimés. De même, l'emplacement réservé n°8 n'a plus lieu d'être car la nouvelle station d'épuration a été construite sur une autre parcelle. Ces suppressions entraînent une nouvelle numérotation pour les autres emplacements réservés maintenus.

### Avant modification N°1

p.65 du rapport de présentation

#### LES EMPLACEMENTS RESERVES ET LES ESPACES BOISES CLASSES

Les emplacements réservés découlent directement de la stratégie d'aménagement retenue par la commune. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen termes et correspondent à la création et à l'aménagement d'accès, voirie et cheminements piétonniers, ainsi que d'équipements publics :

N°	Destination des emplacements réservés :	BENEFICIAIRE
1	Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUe	commune
2	Création d'une continuité piétonne reliant les rues de Villandry et de La Lampe	commune
3	Création d'un parc de stationnement et aménagement public	commune
4	Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUh du Haut Vivier	commune
5	Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUh du Haut Vivier	commune
6	Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUe	commune
7	Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUh dite des Colasdières	commune
8	Création d'une nouvelle station d'épuration.	commune
9	Aménagement d'un espace public et d'un accès dans le cadre de la restructuration du centre bourg	commune
10	Création d'une voie d'accès à la zone 2AUh de La Lampe	commune

Plusieurs espaces boisés classés sont identifiés au plan de zonage correspondant :  
aux boisements ponctuels qui recouvrent les coteaux agricoles -La Chesnaie, La Calotte/La Vigne des Monceaux,  
Les Peux, La Haute Perrée aux Naux, Le Vauvert et Le Clos des Daims -.

## Après modification N°1

p.65 du rapport de présentation

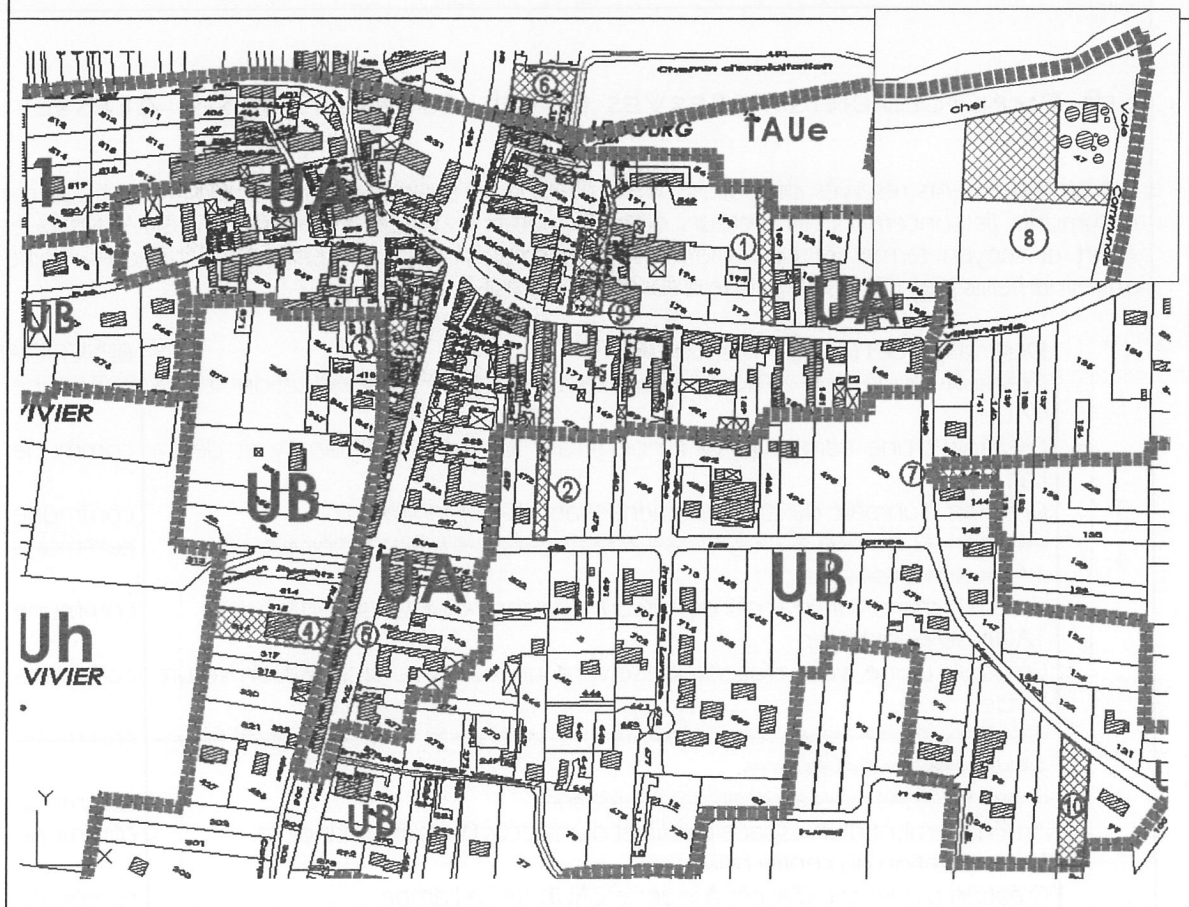
### LES EMPLACEMENTS RESERVES ET LES ESPACES BOISES CLASSES

Les emplacements réservés découlent directement de la stratégie d'aménagement retenue par la commune. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen termes et correspondent à la création et à l'aménagement d'accès, voirie et cheminements piétonniers, ainsi que d'équipements publics :

N°	Destination des emplacements réservés :	BENEFICIAIRE
1	Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUe	commune
2	Création d'une continuité piétonne reliant les rues de Villandry et de La Lampe	commune
3	Création d'un parc de stationnement et aménagement public	commune
4	<del>Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUh du Haut Vivier</del>	<del>commune</del>
4	Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUh du Haut Vivier	commune
5	Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUe	commune
7	<del>Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUh dite des Colasdières</del>	<del>commune</del>
8	<del>Création d'une nouvelle station d'épuration.</del>	commune
6	Aménagement d'un espace public et d'un accès dans le cadre de la restructuration du centre bourg	commune
7	Création d'une voie d'accès à la zone 2AUh de La Lampe	commune

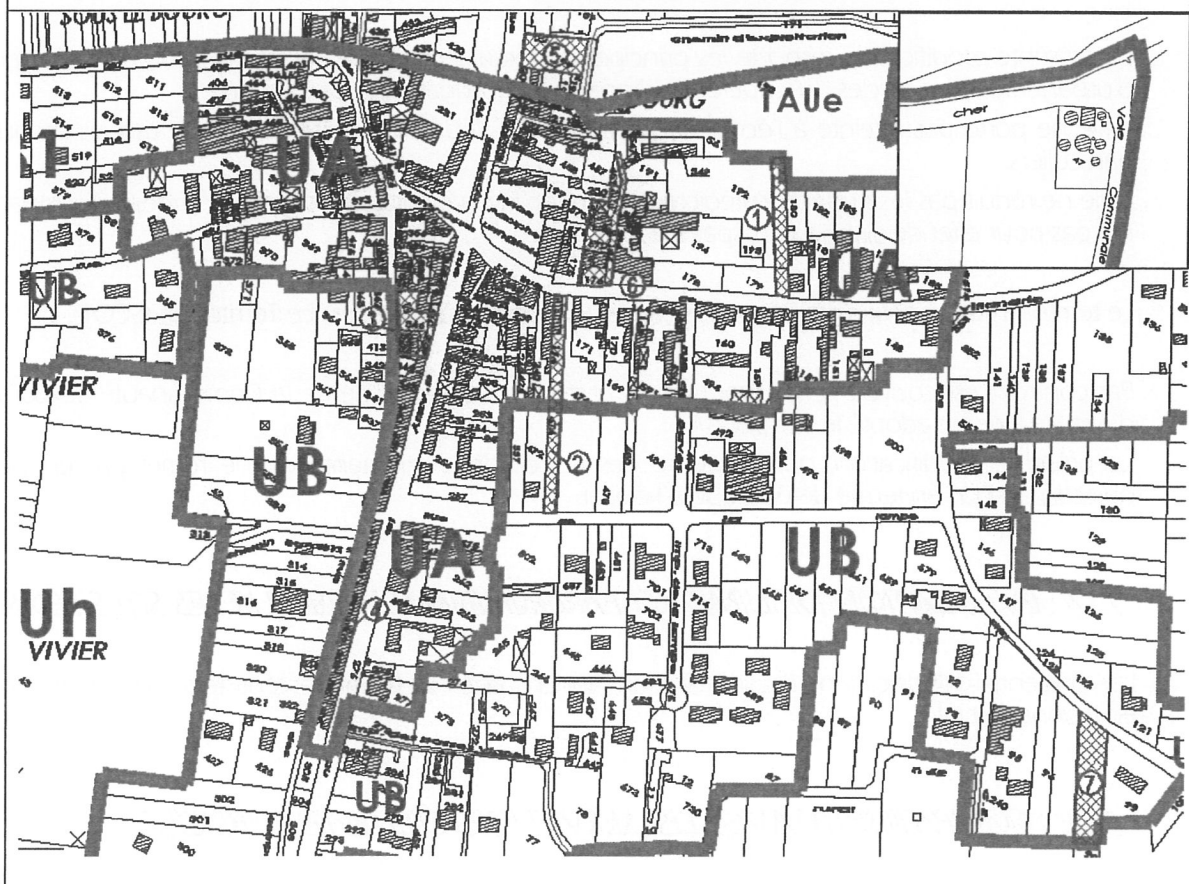
Plusieurs espaces boisés classés sont identifiés au plan de zonage correspondant :  
aux boisements ponctuels qui recouvrent les coteaux agricoles -La Chesnaie, La Calotte/La Vigne des Monceaux,  
Les Peux, La Haute Perrée aux Naux, Le Vauvert et Le Clos des Daims -.

# Avant modification N°1





# Après modification N°1



## *6. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX*

La présente modification respecte les principes généraux édictés par les diverses lois d'aménagement et d'urbanisme et les articles du Code de l'Urbanisme s'appliquant à la commune :

- elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et ne présente pas de risques de nuisances particuliers.
- elle ne réduit pas les protections édictées en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels et n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé.

Le territoire communal n'est pas concerné par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Par contre, il est couvert par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes d'Azay-le-Rideau, adopté le 18 mai 2006.

La présente modification, qui concerne des corrections réglementaires, ne remet pas en cause les objectifs du PLH en terme de politique d'habitat.

## *7. EVALUATION DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL SUR LES SITES SENSIBLES*

La présente modification ne porte sur aucun espace sensible répertorié du point de vue environnemental.

## *8. COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE*

Le territoire communal est couvert par deux servitudes de protection des monuments historiques : église Saint-Martin et manoir de Fontenay. Les modifications apportées ne sont pas de nature à compromettre la protection de ces monuments.





PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME



Révision N°1

# 1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la  
Délibération du Conseil Municipal  
pour arrêt du Projet en date du :

04/02/2005

Le Maire

Vu pour être annexé à l'arrêté du  
Maire pour enquête publique en  
date du :

26/09/2005

Le Maire



Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
pour approbation en date du :

5 Mai 2006.

Le Maire



URBANISME

ack GUITOT

Barbara GOUTTE - Chargée d'études principale

baniste OPQU

8bis, boulevard Foch - 49100 Angers - Tél. 02.41.23.13.23 Télécopie 02.41.23.13.29 - Email : Info@atelier8etdemi.com

## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>1ERE PARTIE LE DIAGNOSTIC</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre 1 PRESENTATION DE LA COMMUNE</b>	<b>4</b>
1- CONTEXTE GENERAL GENERALES	4
2- RAPPEL HISTORIQUE	6
3-LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	7
<b>Chapitre 2 ANALYSE STRUCTURELLE</b>	<b>11</b>
1- ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	11
2- ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	16
3- ANALYSE DU LOGEMENT	22
EN CONCLUSION DE L'ANALYSE STRUCTURELLE	26
<b>Chapitre 3 L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>27</b>
1- LES CARACTERES DU SITE NATUREL	27
2- L'ANALYSE URBAINE	42
<b>2EME PARTIE JUSITIFICATION DES CHOIX RETENUS</b>	<b>46</b>
<b>Chapitre 1 LES CHOIX DU P.A.D.D.</b>	<b>47</b>
1- EN TERME ENVIRONNEMENTAL, PATRIMONIAL ET PAYSAGER	47
2- EN TERME URBAIN ET D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE	49
3- EN TERME D'ECONOMIE ET D'ANIMATION	50
4- EN TERME DE DEMOGRAPHIE ET D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	51
5- EN TERME D'INFRASTRUCTURES	52
<b>Chapitre 2 LES DELIMITATIONS REGLEMENTAIRES</b>	<b>55</b>
ORIENTATION 1 : UNE CROISSANCE DE LA POPULATION MESUREE ET PROGRESSIVE	55
ORIENTATION 2 : REDONNEER SA COMPACITE AU VILLAGE	56
ORIENTATION 3 : PERMETTRE LE REDEPLOIEMENT DU CENTRE	57
ORIENTATION 4 : REDYNAMISER LA VIE DANS LES VILLAGES	58
ORIENTATION 5 : LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI	59
<b>Chapitre 3 SYNTHESE DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</b>	<b>61</b>
LES ZONES URBAINES « U »	61
LES ZONES A URBANISER « AU »	63
LA ZONE AGRICOLE « A »	64
LA ZONE NATURELLE « N »	64
LES EMPLACEMENTS RESERVES ET LES ESPACES BOISES CLASSES	65



## **Chapitre 4 JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ENTRE LE POS INITIAL ET LE PLU ----- 67**

L'INTEGRATION DU PPRI ET LA LIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES -----	67
LA DISTINCTION DES ZONES URBAINES -----	68
LA REDEFINITION DES PERIMETRE DE PROJET -----	68
LA DISPARITION DES EMPLACEMENTS RESERVES -----	69
LE PROJET DE LA ZONE RURALE -----	69

## **3EME PARTIE INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 70**

### **Chapitre 1 AU REGARD DES DISPOSITIFS SANITAIRES ET DE LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU ----- 71**

L'EAU POTABLE -----	71
INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PADD ET DU PLU	72
MESURES COMPENSATOIRES	72
L'EAU USEE -----	72
INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PADD ET DU PLU	72
MESURES COMPENSATOIRES	72
L'EAU PLUVIALE -----	73
INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PADD ET DU PLU	73
MESURES COMPENSATOIRES	73
LES DECHETS -----	73
INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PADD ET DU PLU	73

### **Chapitre 2 AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE ----- 74**

PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR -----	74
INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PADD ET DU PLU	74
MESURES COMPENSATOIRES	74
PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS SPECIFIQUES, TECHNOLOGIQUES ET DES NUISANCES -----	75
INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PADD ET DU PLU	75
L'HABITAT -----	76
INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PADD ET DU PLU	76
MESURES COMPENSATOIRES	76
PROTECTION DES RESSOURCES, DES MILIEUX NATURELS, DES SITES ET DES PAYSAGES -----	76
DISPOSITIONS PROJETEES	76
RESTRUCTURATION DES ESPACES URBAINS -----	77
INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PADD ET DU PLU	77
MESURES COMPENSATOIRES	77
CIRCULATION ET DEPLACEMENT -----	78
INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PADD ET DU PLU	78
MESURES COMPENSATOIRES	78

## PREAMBULE

### LES RAISONS DE LA REVISION DU P.L.U.

X Dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 MARS 1987, la commune de LIGNIERES DE TOURAINE a souhaité procéder à une révision générale de son document d'urbanisme, sous la nouvelle forme induite par la Loi S.R.U.

Le document du POS avait été modifié 4 fois dont la dernière est en date du 15 septembre 1995.

Pour autant au regard des nombreuses évolutions intégrées dans les Plans Locaux d'Urbanisme et des nouvelles obligations de prise en compte des paramètres environnementaux et de sécurité, il s'avérait fondamental que le document d'urbanisme de la commune puisse répondre :

- A La mise en conformité avec le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de La Loire approuvé par arrêté préfectoral le 21 juin 2002,
- Aux risques d'éboulement des secteurs sous cavés,
- Aux normes de sécurité routière notamment vis-à-vis de la RD7 et des nombreuses sorties directes de particuliers,
- Aux atteintes aux espaces agricoles et viticoles,
- A la déstructuration des hameaux.

| 1

Outre ces divers paramètres, la commune a durant ces dernières années ressenti une pression foncière croissante en raison de l'étalement périurbain toujours plus grand, gagnant les limites de la deuxième couronne, et de l'amélioration des connexions routières – mise en place de l'amorce autoroutière Angers /Tours -.

Pour répondre aux risques de non maîtrise de cette pression, LIGNIERES DE TOURAINE a souhaité renforcer la maîtrise de son urbanisation sur le pourtour de son agglomération, limiter strictement les capacités de constructions neuves au sein des hameaux ou en diffus, tout en permettant au tissu mixte existant de vivre et d'évoluer.

Dans ces conditions, la présente révision du P.L.U. a été menée avec le souci constant d'apporter des réponses adaptées au développement de LIGNIERES, tant en terme urbain, qu'en terme économique, agricole, social et paysager, et qui prennent en compte les caractéristiques, les atouts et les contraintes propres à la zone inondable, ainsi que les potentiels du site communal.

Elle s'appuie sur un projet d'aménagement et de développement durable, qui a pour but de déterminer les orientations générales et de proposer des objectifs d'aménagement sur la commune.



## LES ETAPES DE LA REVISION DU P.L.U.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrit en date du 12 août 1999 par le Conseil Municipal, et transmis en sous préfecture le 13 septembre 1999.

Les élections municipales ainsi que l'obtention des fonds de plans informatisés indispensables avant tout démarrage de l'étude ont mis en suspend pendant quelques mois le début de cette révision, qui n'a été effective qu'en septembre 2001.

Par ailleurs, la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 est venue inscrire une modification profonde des documents de planification urbaine.

La révision du POS prescrite est ainsi devenue révision du Plan Local d'Urbanisme, avec une nouvelle procédure.

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à la concertation de la population et des associations locales. Cette concertation a été étendue à l'ensemble du projet de développement, en référence à la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (Loi du 13 décembre 2000). Cette concertation a été réalisée sous la forme d'une exposition publique permanente et évolutive tenue en Mairie, ainsi que la tenue d'une réunion publique.

Le projet du P.L.U. a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 03 décembre 2004.

Il a ensuite été soumis aux avis des personnes publiques associées – avis favorable avec remarques formelles – et à enquête publique. Pour examiner le rapport du commissaire enquêteur et prendre en compte l'ensemble des évolutions à apporter au dossier, une réunion technique s'est tenue le 17 février 2006.

Le présent dossier reprend donc les modifications issues de ces 2 étapes de la procédure.

2

## LES PIECES DU DOSSIER DU P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend les éléments suivants :

- **Le rapport de présentation :** Il expose, à partir d'une analyse communale, les perspectives d'évolution de la commune et les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ; il précise et justifie les dispositions du zonage et du règlement. Il évalue les incidences des orientations du Plan sur l'environnement.
- **Le projet d'aménagement et de développement durable :** Il présente, dans le respect des perspectives définies dans le rapport de présentation, le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.
- **Les orientations d'aménagement,** document facultatif, expose, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les actions et opérations à mettre en oeuvre sur des secteurs particuliers, les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer.
- **Les plans de zonage :** Ils font apparaître les divisions du territoire communal en zones différenciées selon les modes d'utilisation et d'occupation des sols autorisés.
- **Le règlement :** Il définit les conditions d'occupation des sols et de constructibilité dans chaque zone.
- **Les documents annexes :** Ils comprennent le plan et la liste des servitudes d'utilité publique, les plans et la notice des annexes sanitaires, le bilan de la concertation,



# **PREMIERE PARTIE**

## **LE DIAGNOSTIC**

Chapitre 1

**Présentation de la commune**

Chapitre 2

**L'analyse structurelle**

**3**

Chapitre

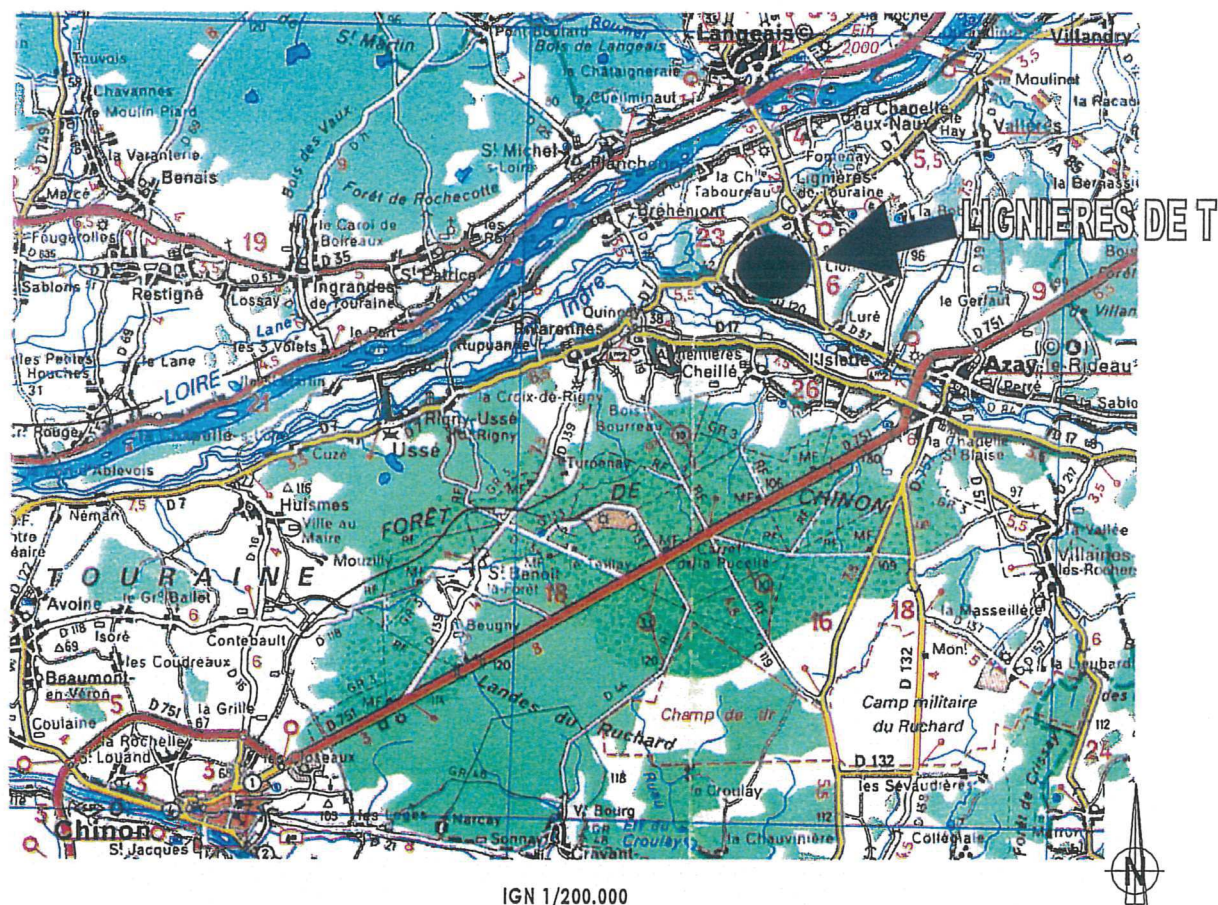
**Le territoire communal**



# CHAPITRE 1

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

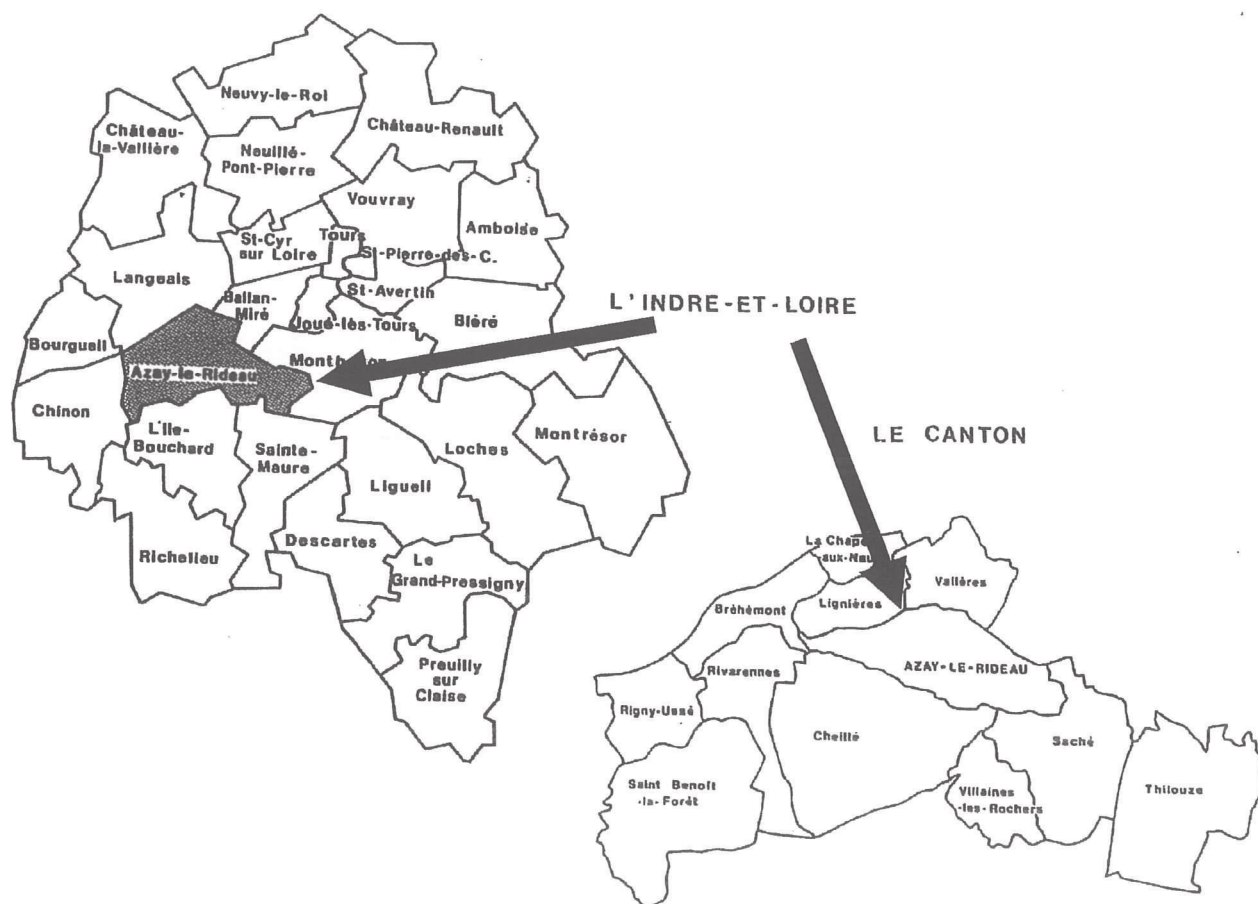
### 1 - CONTEXTE GENERAL



4

LIGNIERES DE TOURAINE, commune du canton d'AZAY LE RIDEAU, se situe au sud-ouest du département d'INDRE-et-Loire, à 6 km au nord d'AZAY LE RIDEAU, chef lieu de canton et à 5 km au sud de LANGEAIS. Elle est limitrophe du canton du même nom. Elle reste distante d'une vingtaine de kilomètres de la ville de TOURS, préfecture du département.

- N° I.N.S.E.E. : 128
- 1000 hectares (superficie cadastrée).
- 928 habitants en 1999 population dite "sans double-compte".
- 92 habitants par km<sup>2</sup> en 1999 (densité moyenne du canton en 1999 : 47.6 hab./km<sup>2</sup>).



## Territoire

Le territoire communal, de dimension modeste revêt une forme compacte, légèrement étirée d'est en ouest. Il est limité au nord par le val de Vieux Cher, longé par la rivière LOIRE. Cette zone humide forme une large vallée, bordée au sud par la route départementale n°7. De nombreux rus et fossés irriguent le val suivant un réseau dense.

A son extrémité ouest, une zone de confluence se forme de la jonction de la LOIRE et de l'INDRE, au niveau du lieu dit de Marnay.

La frange sud du territoire est recouverte par un coteau en pente douce, voué aux cultures viticoles et de vergers.

Le bourg de LIGNIERES s'inscrit à l'interstice de ces deux grandes unités paysagères, coincé entre le val inondable et le coteau. Il en résulte une configuration linéaire suivant l'orientation du lit du Vieux Cher et de la Loire.

Les contraintes de site alliées à une activité agricole dense au début du siècle ont généré un égrenage des constructions concentrées le long de la RD n°7, sous deux formes : de hameaux rues, ou hameau structuré autour d'un maillage de ruelles.



## 2- RAPPEL HISTORIQUE

[référence : « Le patrimoine des communes d'Indre-et-Loire » Flohic éditions et « Le Dictionnaire des Communes de Touraine » CLD]

### Les origines

Le nom de LIGNIERES apparaît en 1162 dans la charte de Gautier de Barbelais sous la forme de PRIORATUS DE LINERIIS. On y cultivait autrefois du lin, établissant certainement une corrélation entre cette production et le nom du pays dont elle faisait la richesse. Il y avait en outre un prieuré-cure dépendant de l'abbaye de Toussaints d'Angers.

Le nom de Marnay est mentionné dès 1026 dans un acte qui fait don à l'abbaye de Cormery du moulin et de ses dépendances.

La forme actuelle de LIGNIERES DE TOURAINE date d'un décret du 9 septembre 1926.

### Le territoire

Le territoire communal suit la direction générale du Val de Loire. La limite nord se confond avec celle du Vieux Cher et la limite sud suit la ligne de partage des eaux entre l'Indre et La Loire.

La mise en valeur du plateau sableux remonte à l'époque gallo-romaine : une nécropole a été trouvée près du château de Fontenay, et des murs gallo-romains ont été détruits vers 1900 à La Sagotière.

Parmi les toponymes des quartiers agricoles du plateau, Les Beauces caractérisent un terroir de champs ouverts, mais qui se trouve à l'ouest du bois de La Chesnaie au sud du bois du Coudray, à l'est de l'Epignoux et plus à l'est encore des Fougères.

Dans toutes les terres grasses du Val de L'Indre existent des chanvrières à partir du Moyen Age.

C'est au pied du coteau que les premiers habitats se sont groupés, d'autant que des carrières de tuffeau jaune ont été exploitées dès l'époque gallo-romaine, avec possible exportation de pierres de taille vers les villes.

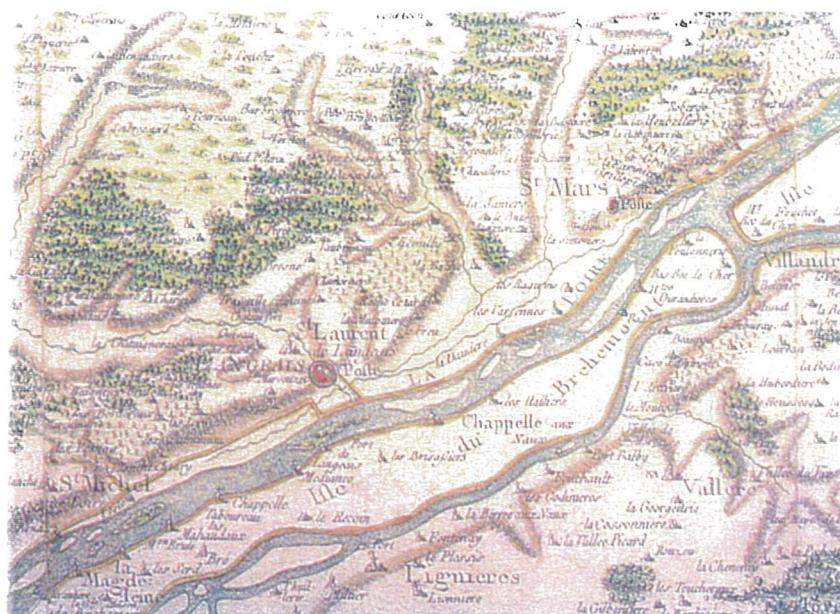
Plus tard des bovins sont élevés dans les prairies humides.

Mais la grande culture spécialisée est aujourd'hui l'arboriculture qui remplace à partir de 1950 un important vignoble. Elle est essentiellement orientée vers la pomiculture.

Les appellations AOC pour le vin blanc de chenin Touraine-Azay Le Rideau (1953) et de grolleau de Cinq-Mars pour les rosés (1976) ont entraîné un redémarrage de la viticulture.

## CARTE DE CASSINI 18EME SIECLE

(ARCHITECTURE DEPARTEMENTALE D'INDRE-ET-LOIRE PLAN N°484)



### 3- LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Le territoire de LIGNIERES DE TOURAINE est traversé par deux axes structurants en croix, dont le carrefour a été le site de développement du cœur de village. Il s'agit des RD7 reliant l'agglomération tourangelle à Montsoreau, et la RD57 suivant une orientation nord/sud de relie LANGEAIS à AZAY LE RIDEAU. Il en ressort une très bonne intégration de la commune tant à son canton de rattachement qu'au sein du département, et particulièrement à l'agglomération de Tours.

Le raccordement à la capitale départementale s'est accéléré avec la mise en service de la portion autoroutière de l'A85 entre Joué les Tours et Cinq Mars La Pile en 2003. La section absorbant 15 725 véhicules / jour dans la partie agglomérée, il s'en est suivi un allègement parallèle du trafic supporté par la RD7.

## COMPTAGES EN 2001

LIGNIERES / AGGLOMERATION = 2670

LIGNIERES / BREHEMONT = 1752

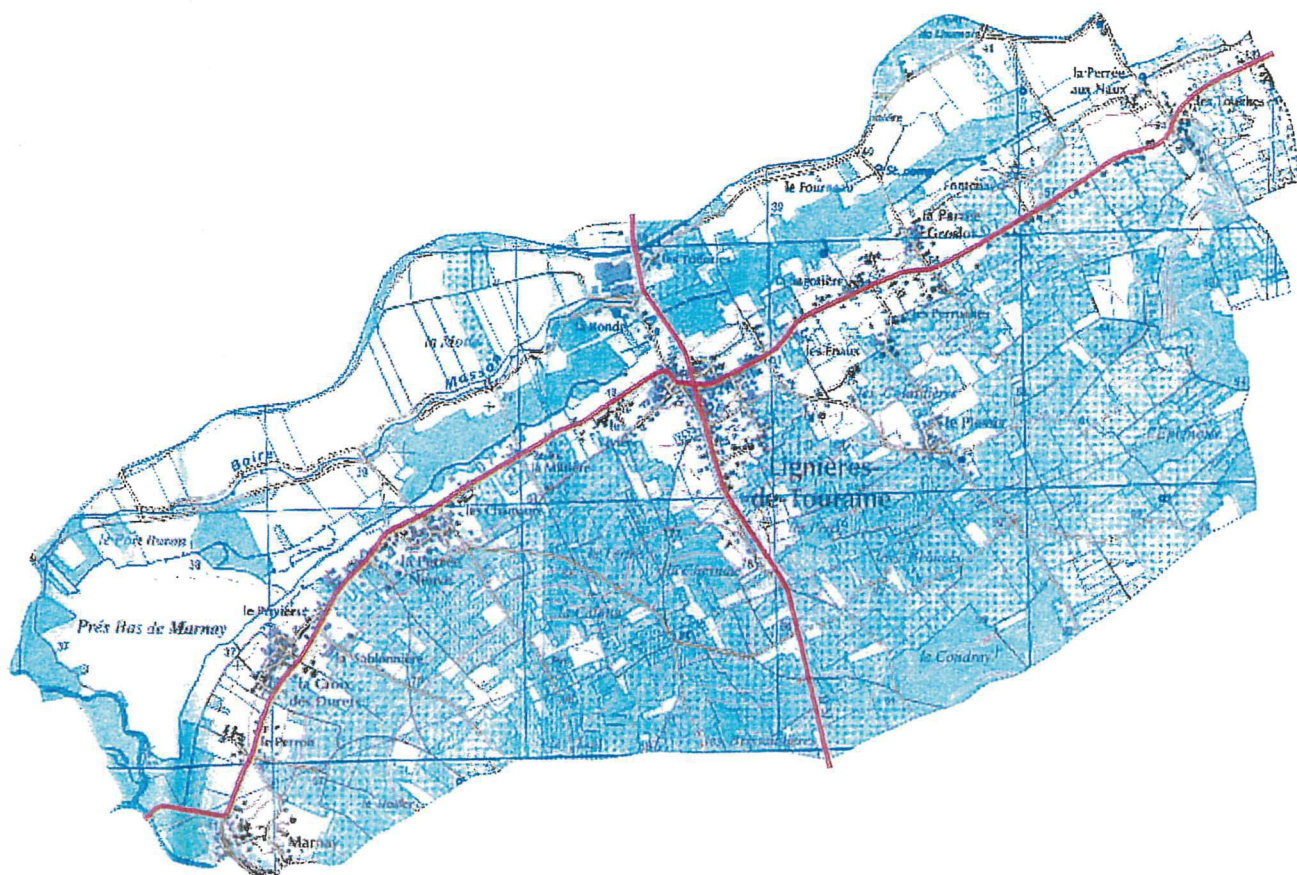
## COMPTAGES EN 2003

LIGNIERES / AGGLOMERATION = 2222

LIGNIERES / BREHEMONT = 1516



## LE RESEAU ROUTIER



Source : IGN 1/25.000e

8

L'ouverture de la section de l'A85 entre Langeais et Tours place désormais LIGNIERES à moins de 15' de l'agglomération tourangelle.

Face à la poursuite du desserrement urbain, à l'amélioration des voies de communication, LIGNIERES DE TOURAINE peut se prévaloir d'une intégration pleine et entière dans la couronne périurbaine tourangelle, avec une accélération des navettes domicile / travail entre les deux sites.

Ces deux voies RD7 et 57 sont classées à grande circulation - impliquant un recul de 75m de l'axe de la voie sauf exceptions -, et soumises depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997 à l'article 52 de la loi du 2 février 1995, introduit dans le code de l'urbanisme à l'article L.111-1-4.

Qui plus est la RD n°7 est une route touristique, longeant le val du Vieux Cher.

Les autres voies, outre la petite portion de la RD 120 au niveau de Marnay sont des voies communales ou chemins qui permettent soit de relier les lieux dits au bourg soit de permettre la desserte des parcelles agricoles.



## Les sentiers de randonnée

Il en résulte un réseau de chemin assez dense support aujourd'hui de circuits de randonnée. L'on peut citer le circuit de petite randonnée éditée par le Conseil Général qui permet tant de découvrir les vastes panoramas du haut de coteau sur le val de Loire, que les boires et vallée du Vieux Cher, ou encore le patrimoine local –château de Fontenay et église paroissiale Saint Martin-

### LE RESEAU DE SENTIERS PEDESTRES



9

## Les transports en commun

La commune se situe sur la ligne de bus « Fil vert » Langeais / Azay le Rideau / Chinon gérée par le Conseil Général. Répondant à un cadencement en journée le matin, midi et soir, ces bus permettent notamment aux collégiens et lycéens de rejoindre les structures scolaires de Chinon,

Les rabattements organisés sur la gare de Langeais, desservie par les TER et le TGV, vers Paris, via Tours et Nantes, peuvent intéresser un plus large public, aux déplacements professionnels réguliers ou plus ponctuels.

Outre le tarif à l'unité, des abonnements au Fil Vert facilitent l'usage de ce transport en commun. Le ramassage s'effectue à LIGNIERES sur la place de l'église.

## **La Loire à vélo**

La RD 16 longeant la Loire est l'axe de la « Loire à vélo ». Il relie Saumur et Tours.

Bien qu'en retrait du territoire communal, cet itinéraire touristique constitue un atout supplémentaire pour la commune, dont la fréquentation de passage est augmentée.



## CHAPITRE 2

### ANALYSE STRUCTURELLE

#### 1 - ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

L'évolution démographique de la population traduit l'attraction et le dynamisme d'une commune. De ce point de vue, c'est aussi un indicateur précieux sur les potentiels que développe un territoire.

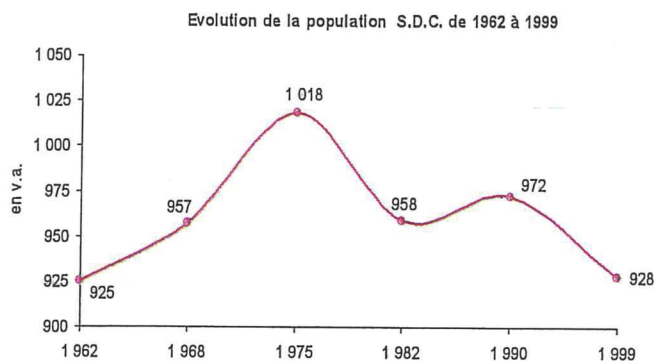
Nota : la population sans double compte (SDC) représente la population réelle de la commune de laquelle ont été soustraites les personnes comptées deux fois n'habitant pas d'une manière principale au LIGNIERES DE TOURAINE.

11

#### Un contexte démographique peu favorable

Avec 928 habitants en 1999, LIGNIERES DE TOURAINE représente une entité non négligeable au sein de son canton, composé exclusivement de communes rurales. Le chef lieu, AZAY LE RIDEAU compte plus de 3 000 âmes. La population du canton (13 communes) est de l'ordre de 12 342 habitants en 1999, soit une moyenne de 949 résidents par commune.

Evolution de la population SDC de 1975 à 1999					variation de la population					
Source : INSEE: RGP 1980 "fascicule jaune" & site Internet "www.insee.fr"	population SDC 1975-99				en valeur absolue			en valeur relative		
	1975	1982	1990	1999	1975-82	1982-90	1990-99	1975-82	1982-90	1990-99
Canton d' Azay le Rideau	11 444	11 686	12 069	12 342	242	383	273	2,07%	3,17%	2,21%
<i>Communes du canton</i>										
Azay le Rideau	2 749	2 915	3 053	3 100	166	138	47	5,69%	4,52%	1,52%
Bréhémont	672	678	685	716	6	7	31	0,88%	1,02%	4,33%
La Chapelle aux Neaux	421	402	458	496	-19	56	38	-4,73%	12,23%	7,66%
Lignières de Touraine	1 018	958	972	928	-60	14	-44	-6,26%	1,44%	-4,74%
Chellillé	1 310	1 230	1 191	1 283	-80	-39	92	-6,50%	-3,27%	7,17%
Rigny Ussé	533	511	509	506	-22	-2	-3	-4,31%	-0,39%	-0,59%
Rivarennes	723	687	712	713	-36	25	1	-5,24%	3,51%	0,14%
Saché	601	738	868	1 004	137	130	136	18,56%	14,98%	13,55%
St Benoît la Forêt	1 335	1 177	946	766	-158	-231	-180	-13,42%	-24,42%	-23,50%
Thilouze	713	817	1 049	1 133	104	232	84	12,73%	22,12%	7,41%
Vallères	560	624	699	779	64	75	80	10,26%	10,73%	10,27%
Villaines les Rochers	808	932	930	918	124	-2	-12	13,30%	-0,22%	-1,31%
<i>Communes voisines hors canton</i>										
Langeais	3 902	4 142	3 960	3 865	240	-182	-95	5,79%	-4,60%	-2,46%
Cinq Mars la Pile	1 955	2 196	2 370	2 621	241	174	251	10,97%	7,34%	9,58%
Villandry	679	742	776	920	63	34	144	8,49%	4,38%	15,65%
<i>Cantons voisins</i>										
Langeais	9 286	9 917	10 461	10 828	631	544	367	6,36%	5,20%	3,39%
Ballan Miré	14 129	16 032	18 705	21 466	1 903	2 673	2 761	11,87%	14,29%	12,86%
<i>Départements</i>										
Département d'Indre-et-Loire	478 597	506 093	529 345	554 003	27 496	23 252	24 658	5,43%	4,39%	4,45%



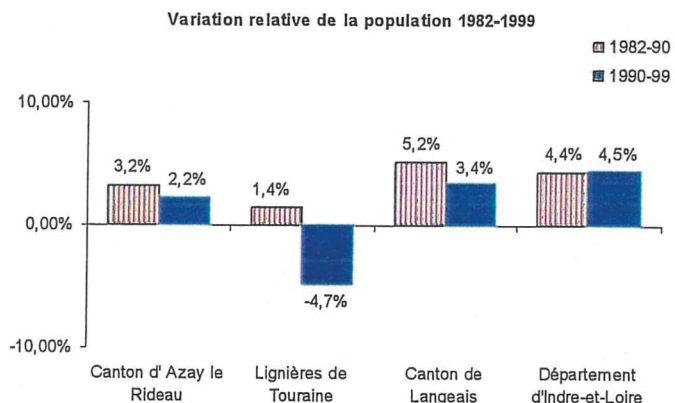
Source : INSEE, RGP 1975 à 1999.

Si la population de LIGNIERES a connu une progression constante jusqu'en 1975, pour dépasser les 1000 habitants, la tendance s'est proportionnellement inversée depuis lors. Les années 70 témoignent d'une rupture dans le processus de développement communal. LIGNIERES perd près de 100 habitants entre 1975 et 99, soit un taux de -8.8%.

Le poids démographique en 1999 est comparable à celui de 1962.

Il convient cependant d'atténuer ces propos en ce qui concerne le début des années 90, qui retrace un maintien des chiffres.

Comparativement, LIGNIERES se positionne en retrait des autres entités de comparaison, particulièrement durant la décennie 90. Après une hausse mesurée de 82 à 90, la commune perd des habitants, alors que les autres communes du canton d'AZAY en gagnent – hormis RIGNY, VILLAINES LES ROCHERS et ST BENOIT LA F.. LIGNIERES ne semble donc pas profiter de la dynamique démographique qui caractérise le canton depuis les années 70, et qui est directement lié à un étalement de l'aire urbain de l'agglomération tourangelle.



Source : INSEE : RGP 1982 à 1999

En effet, la recherche d'un logement – de façon traditionnelle l'acquisition d'une maison individuelle – a induit depuis la fin des années 90, une évacuation des urbains qui viennent habiter dans une couronne périphérique de plus en plus largement définie.

Dans ces conditions, la localisation géographique des différentes entités cantonales n'apparaît pas être le seul facteur explicatif du décalage d'attractivité des différentes communes.

Ainsi, des communes plus reculées ou d'accès moins direct que LIGNIERES – THILOUZE, BREHEMONT, voire même VILLAINES LES R – font état d'un développement plus important que celui de LIGNIERES.

A titre indicatif, si l'on prend un même axe routier – RD7 – les deux communes qui précèdent et suivent LIGNIERES – VILLANDRY et RIVARENNES – enregistrent une attractivité plus forte que cette dernière.

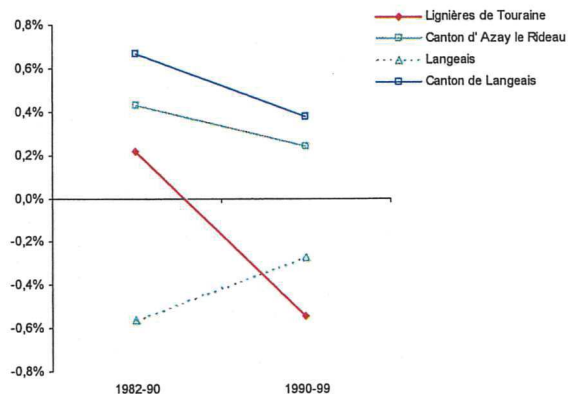


## Les composantes du rythme démographique

Les taux de variation annuelle comparés entre les deux cantons d'AZAY et de LANGEAIS témoignent d'une évolution similaire, à savoir une baisse de dynamique à partir de 1990.

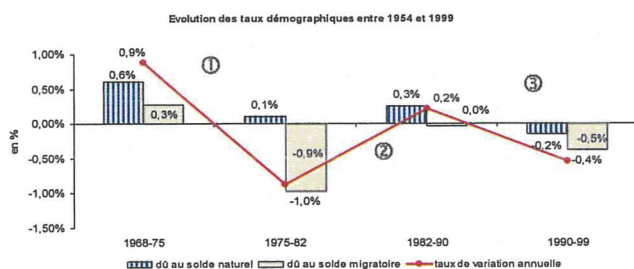
La chute est particulièrement sensible en ce qui concerne LIGNIERES, dotée d'une santé démographique fragile, aux caractères aggravants.

Evolution comparée des taux de variation annuelle entre 1968 et 1999

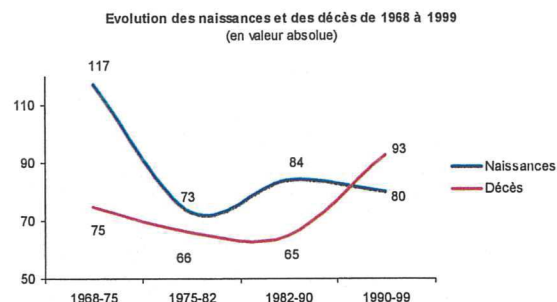


Source : INSEE, RGP 1982 à 1999

Son évolution a été marquée par trois périodes :



Source : INSEE, RGP 1975 à 1999



13

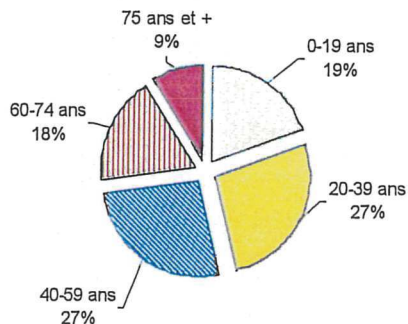
- ① Avant 1980, la commune continue de subir l'exode rural ; si celui-ci reste compensé par l'excédent naturel (différence entre les naissances et les décès) jusqu'en 1975, la régression brutale du solde migratoire (les nouveaux venus sur la commune) au début des années 80, précipite le taux de variation naturel dans le rouge.
- ② Les années 80, font figure d'accalmie dans le processus démographique communal. Les naissances sont toujours supérieures aux décès, et la commune ne perd pas d'habitants. Il en résulte une remontée du taux de variation annuelle, à nouveau sensiblement positif.
- ③ Depuis 1990, la spirale négative s'accélère. Pour la première fois, les décès supplantent les naissances, laissant présager un vieillissement accéléré de la population. Le processus de développement propre à la commune ne suffit plus pour maintenir un équilibre démographique ; auquel on doit ajouter à nouveau la perte d'habitants.

La régression récente du rythme des naissances constitue un nouvel indicateur de l'état de fragilité de la santé démographique communale, qui se surajoute au déficit migratoire.



## Une commune vieillissante

Répartition par âge de la population communale en 1999



Source : INSEE, RGP 1999

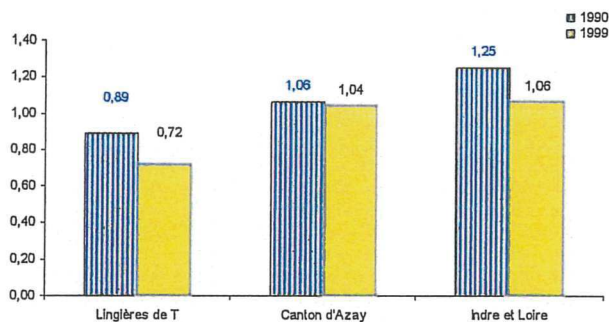
La répartition par âge de la population de LIGNIERES révèle un socle de moins de 20 ans particulièrement peu représentatif, au profit des plus de 40 ans et plus spécifiquement de la classe des 60-74 ans.

L'indice de jeunesse, qui traduit le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 traduit clairement cet état de fait à LIGNIERES.

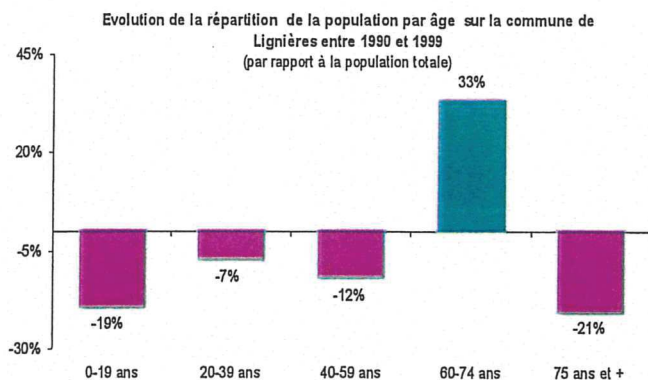
Les plus âgés sont prépondérants par rapport aux plus jeunes, et ce déséquilibre tend à s'amplifier au fil des ans.

En comparaison, la commune s'avère nettement plus vieillissante que l'ensemble du canton ou du reste du département, qui conserve une proportion des moins de 20 ans plus importante que les 60 ans et plus.

Evolution comparative des indices de jeunesse entre 1990 et 1999



Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

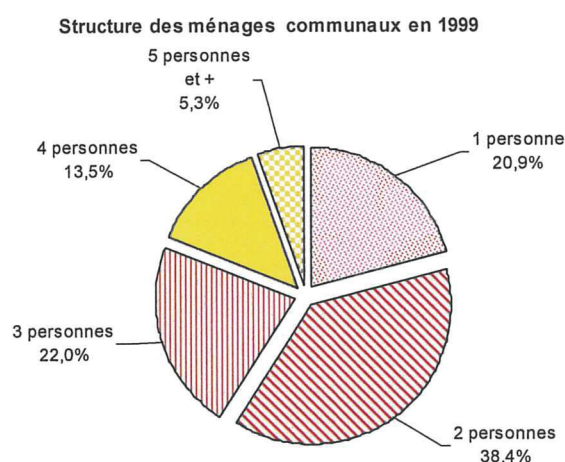


Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

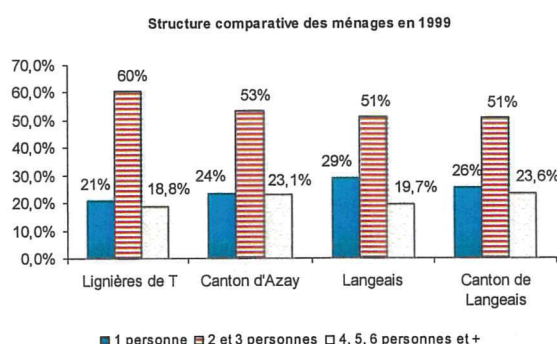
Enfin, cette structure vieillissante transparait au travers de la hausse fulgurante de la classe d'âge des 60-74 ans, qui représentait la jeunesse de LIGNIERES dans les années 60, en pleine vitalité agricole.

Corrélativement, toutes les classes d'âge inférieures et supérieures se resserrent, particulièrement chez les moins de 20 ans qui répercutent une fluctuation à la baisse de la natalité sur la commune, et chez les 75 ans et plus subissant de plein fouet la hausse de la mortalité.

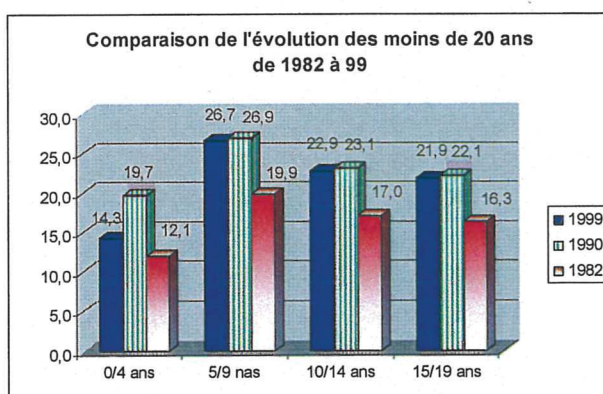
## Une sur représentation des petits ménages



Source : INSEE, RGP 1999



Source : INSEE, RGP 1999



Les composantes de la structure de la population traduisent un profil socio-démographique représenté par un modèle couple (avec éventuellement un enfant pour les couples jeunes ou des familles monoparentales) :

Les ménages de 2 et 3 personnes représentent 60% de la population en 1999 (avec 2,5 personnes par ménage), soit une représentation des petits ménages supérieure à celle de l'ensemble des entités de comparaison (cantons et LANGEAIS).

Cette structure dominante répond au vieillissement de la population communale, le couple restant seul suite aux départs des enfants, en corrélation avec la surreprésentation de la classe des 60-74 ans.

En conséquence, les ménages constitués d'une personne, ainsi que les familles élargies s'avèrent sous représentés.

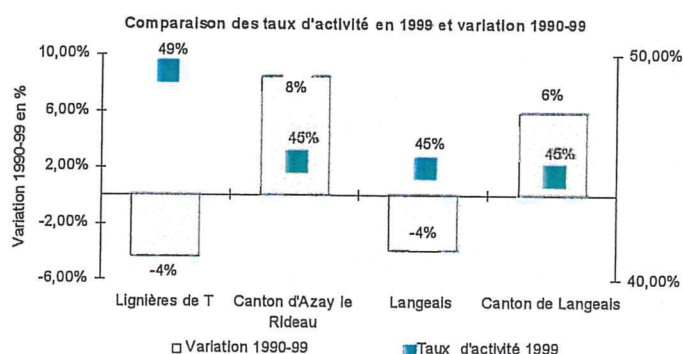
Le portrait communal ainsi décrit met en exergue un territoire peu attractif, qui n'a pas su assurer le renouvellement de sa population à partir des années 70, et qui en a subi depuis lors les conséquences inéluctables : vieillissement accéléré, baisse de la natalité, solde migratoire nul ou négatif, resserrement des ménages, et baisse des plus jeunes, chez les moins de 20 ans.



## 2- ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

L'évolution démographique a démontré que LIGNIERES s'inscrivait dans un contexte de fort ralentissement de sa dynamique. Le présent chapitre a pour but d'étudier quelles relations existent entre le bassin d'emploi et la situation démographique.

### Structure de la population active

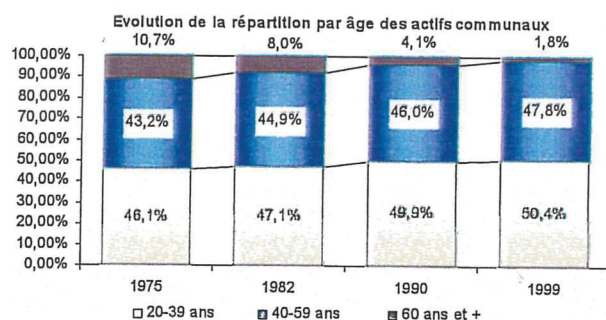


Source : INSEE, RGP 1990

Si le taux d'activité se révèle encore fort par rapport aux cantons d'AZAY ou de LANGEAIS, il enregistre une baisse de l'ordre de 4% durant la décennie 90.

Cette érosion de l'activité est à rapprocher des données démographiques qui soulignent une absence de régénération de la population ainsi qu'un vieillissement constant.

Dès lors, les retraités croissent, au dépend des actifs.



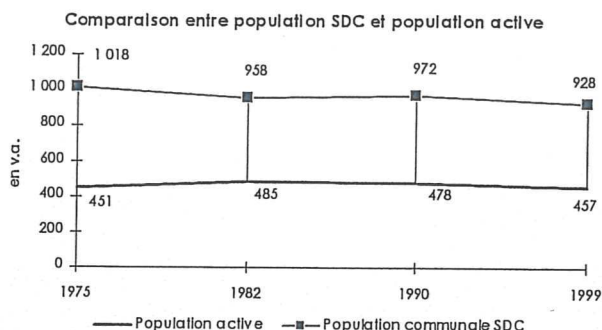
Source : INSEE, RGP 1975-99

Au regard du contexte général, l'analyse de la structure par âge des actifs reste surprenante. En effet, malgré un vieillissement général de la population, la part des actifs de moins de 40 ans ne cessent d'augmenter proportionnellement depuis 1975.

Ce constat doit s'analyser au travers :

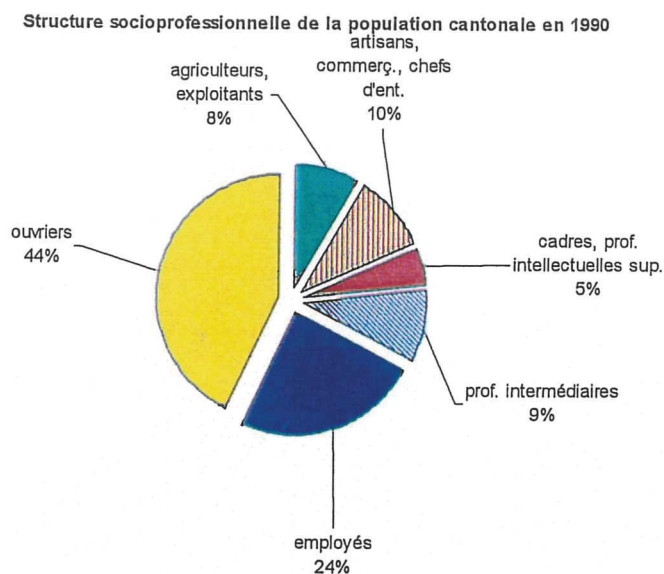
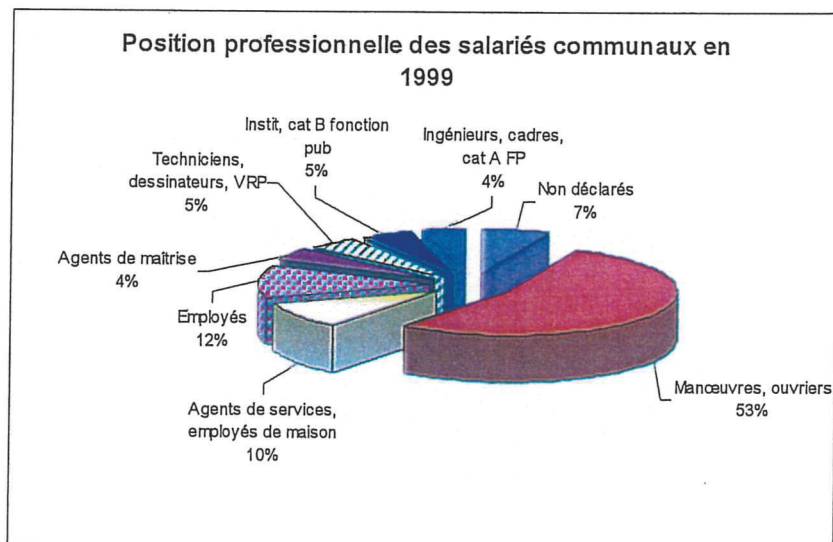
- ✓ D'une réduction générale des actifs de plus de 60 ans, qui a tendance à accroître la part des autres classes d'âge,
- ✓ D'une part des actifs de moins de 40 ans reste cependant sous la moyenne des autres entités de comparaison - 52% de 20-39 ans sur le canton - ,
- ✓ D'un apport de quelques jeunes actifs, face au départ d'une forte part d'actifs âgés, qui modifie les données.

Signe d'une mutation douce de la structure par âge des actifs, cette évolution matérialise une capacité communale à attirer de nouveaux actifs.



## Une structure socioprofessionnelle en mutation

### Une forte représentation ouvrière, relais du monde agricole



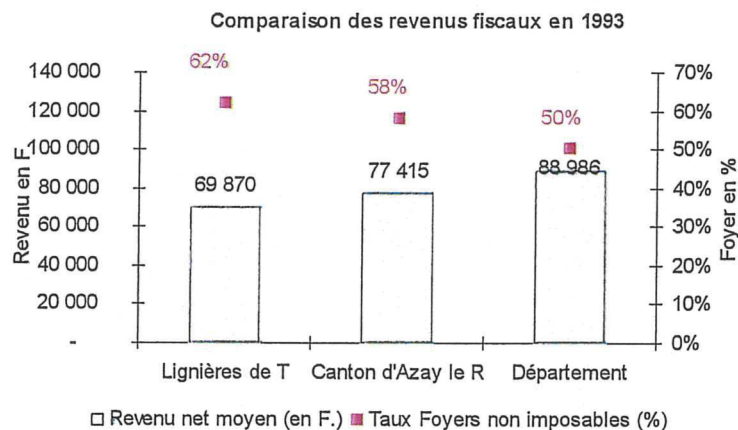
Source: INSEE, RGP1990.

Les composantes socioprofessionnelles de la commune, comme du canton convergent vers une même typologie d'actifs, à savoir une prépondérance d'ouvriers – 53% à LIGNIERES –.

Si l'on ajoute les 10% d'agents de services, ce sont les 2/3 de la population qui peuvent être assimilés à la classe ouvrière. Ce déséquilibre induit une sous représentation des autres classes, avec seulement 16% d'employés, et 9% de cadres et d'ingénieurs ou d'instituteurs.

Il en résulte :

### Des revenus fiscaux en corrélation avec la structure socioprofessionnelle



L'analyse des revenus fiscaux vient confirmer la tendance dégagée ci-dessus. La commune se caractérise par un revenu net moyen faible, bien inférieur à celui du canton ou du département, conjugué à un taux de foyer non imposable représentant environ les 2/3 de la population totale.

Cette composition extrêmement ciblée peut s'expliquer au travers de deux facteurs :

- l'origine agricole de la commune conservée au fil du temps, et une orientation naturelle vers les classes ouvrières en renouvellement des actifs agricoles,
- et une absence de gestion résidentielle ou économique susceptible de développer une attractivité vers les autres catégories socioprofessionnelles.

## La structure de l'activité économique

Avec un bassin de 230 emplois recensés dans la commune pour 406 actifs ayant un emploi, LIGNIERES présente un tissu d'activités non négligeable. Cependant, la structure présente reste très ciblée :

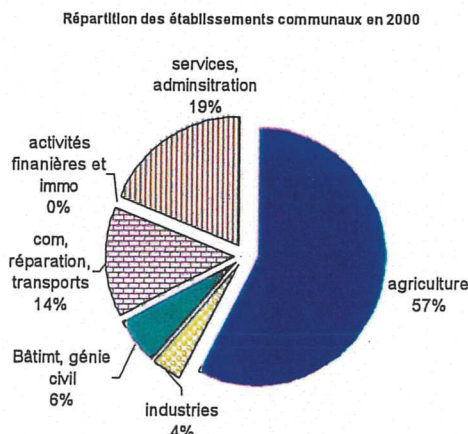
### L'agriculture au cœur du tissu communal

L'appareil agricole domine en nombre d'établissements tous les autres secteurs confondus.

Pour autant, les services et l'administration restent bien représentés avec près de 20%.

Le tissu commercial, artisanal et industriel apparaît plus résiduel.

En effet, seuls quelques commerces de proximité et services subsistent dans le bourg, café, bar presse, deux restaurants, un coiffeur, deux garages.

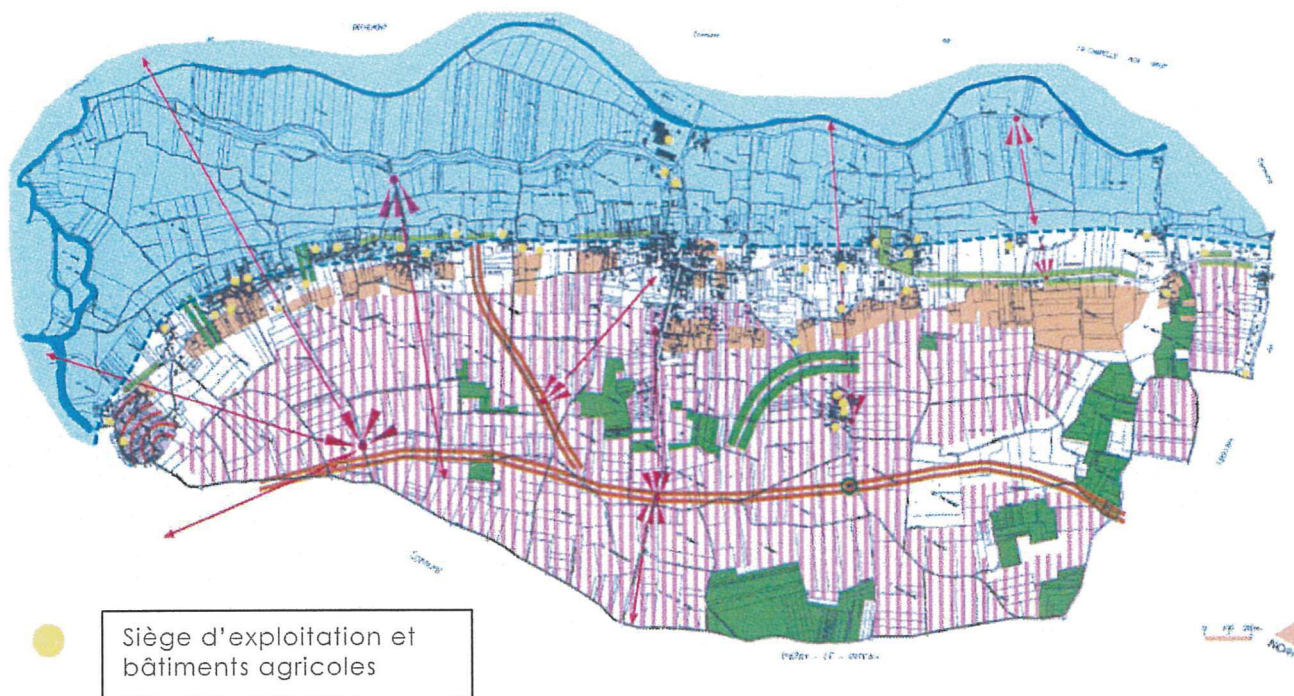


Source : DRE, répertoire SIRENE 2000



## Une population agricole en récession et vieillissante

Références : carte de localisation des sièges d'exploitation agricole / source Mairie



### Représentation de l'agriculture dans la population totale

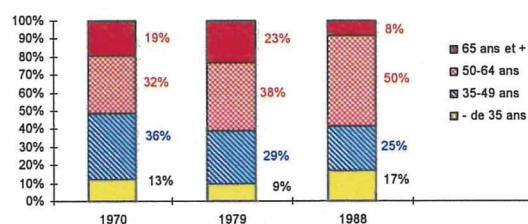
Sources : Insee RGP 1975,82,90,99 ; RGA 1970,79,88 ; Mairie : chefs d'exploitation en 04/2001

	1970/75	1978/82	1988/90	1999
Population sans double-compte	1018	958	972	928
population familiale agricole	369	286	225	120
% population totale	36,25%	29,85%	23,15%	12,93%
exploitations	110	95	72	68
% population totale	10,81%	9,92%	7,41%	7,33%

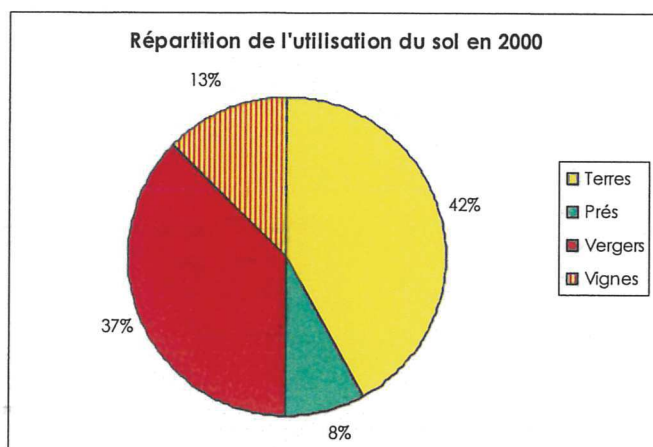
Les profondes restructurations intervenues au cours des dernières décennies ont des implications directes sur l'appareil agricole : la part des agriculteurs ne cesse de régresser au sein de la population, même si le nombre des exploitations a eu tendance à se maintenir durant les années 90.

Si le vieillissement des agriculteurs est latent depuis 70, l'on peut noter un renouvellement chez cette population décennie 80 - arrivée de jeunes exploitants de moins de 35 ans -.

Evolution de la répartition par âge des exploitants 1970-1988





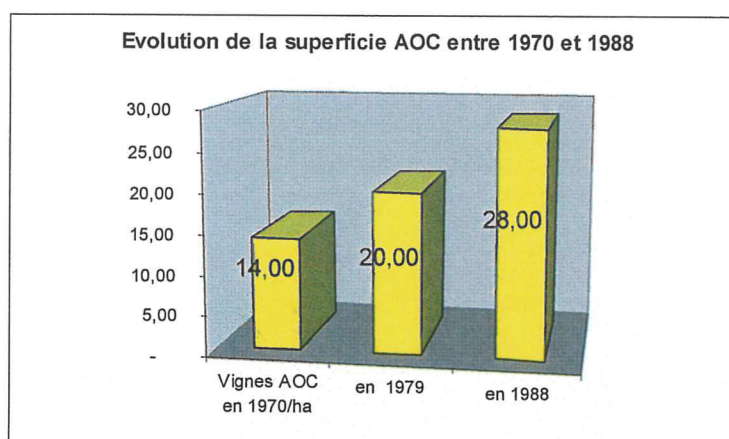
**Des vergers et des vignes****Caractéristiques des exploitations en 2000**

Source : RGA 2000

Nombre d'exploitation :	68
Nombre d'exploitants professionnels :	35
Nbre d'actifs sur les exploitations :	134
Surface agricole utilisée (SAU) totale :	816
Terres labourables :	262 ha
Superficie en herbe :	142 ha
Nbre vaches :	126

L'appareil agricole de l'an 2000 se caractérise par :

- un agrandissement des exploitations, qui reste, somme toute, relatif, en raison de la spécificité agricole communale,
- une utilisation dominante des sols en vergers, cultures permanentes, puis céréales et vignes, au détriment du cheptel, qui reste anecdotique sur la commune.



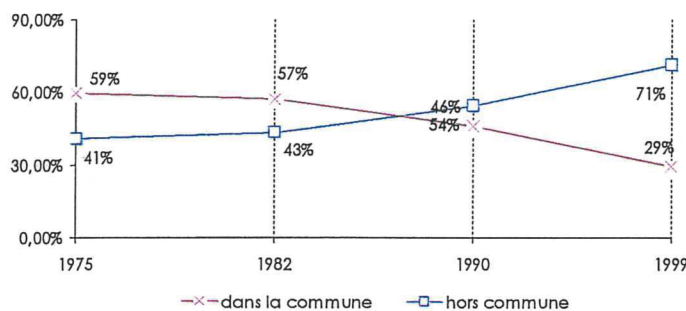
20

La viticulture n'a cessé de s'étendre au sein du territoire communal, pour doubler en superficie entre 1970 et 1988.

L'existence d'une appellation d'origine contrôlée « Touraine Azay-le-Rideau » favorise ce développement, avec l'inscription depuis 1977 d'une zone de protection spécifique.

## Des déplacements domicile-travail qui s'intensifient hors communes

Evolution des migrations alternantes de 1975 à 1999



Source : INSEE, RGP 1999

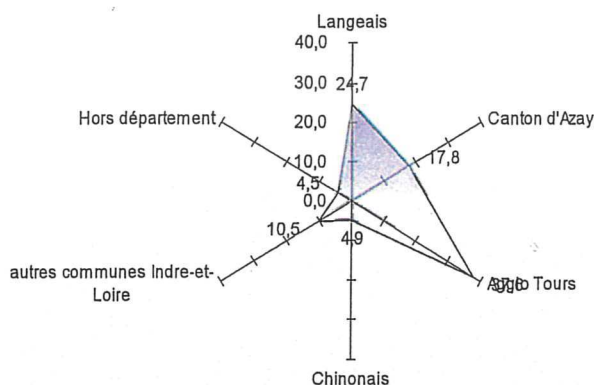
Malgré un petit pôle d'emploi communal générant un taux de couverture confortable - 0.56, soit un emploi pour deux actifs -, une majeure partie des habitants travaille aujourd'hui en dehors de la commune - plus de 70% -.

Cette évolution témoigne d'un échange de plus en plus important sur LIGNIERES, entre les résidents qui travaillent à l'extérieur - contre 118 personnes qui travaillent et résident sur place -, et les emplois communaux qui attirent quelques actifs extérieurs.

On peut en déduire que la commune n'offre que peu de stabilité économique aux couples qui viennent s'installer sur LIGNIERES.

L'aire des sorties reste globalement circonscrite à l'agglomération de TOURS, le plus gros fournisseur d'emplois ainsi qu'à la ville de LANGEAIS.

Répartition géographique des sorties d'actifs de Lignières de T en 1999



Source : INSEE, RGP 1999 mirabelle

L'extension de l'aire urbaine de TOURS, qui se situe à une vingtaine de kilomètres a eu pour incidence d'intensifier les relations pendulaires entre la périphérie et la préfecture.

Ainsi, les urbains quittent-ils la ville pour trouver un logement adapté à la « campagne ».

L'ouest et le nord de l'agglomération composent donc une des premières destinations des actifs, à près de 40% des sorties.

Langeais pourvoit à 24% des actifs sortants, des emplois, puis le canton d'AZAY à près de 18%. Seules des conditions de proximité gouvernent la répartition des entrées, qui restent très diffuses.

Le profil économique des lignériens, connaît une mutation sensible, du fait de l'intégration progressive de LIGNIERES dans l'aire d'influence de l'agglomération tourangelle. Les déplacements des actifs se sont nettement intensifiés, en direction de TOURS, mais aussi des communes voisines, soulignant un certain attrait résidentiel de la commune, à défaut d'un bassin d'emplois porteurs en terme socio-démographique.

<sup>1</sup> rapport entre le nombre d'emplois dans la commune et le nombre de personnes en âge de travailler habitants dans la commune

### 3- ANALYSE DU LOGEMENT

Le renouvellement de la population est subordonné à l'évolution du logement. La structure du parc est un indicateur explicatif de l'attractivité communale. L'étude qui suit a donc pour but de cerner comment ce facteur a influencé et influence encore aujourd'hui le contexte structurel.

#### Composition du parc de logement

LIGNIERES est une commune duale, possédant à la fois une activité agricole identitaire, et développant progressivement une fonction résidentielle. La proportion de résidences principales et de maisons individuelles va dans ce sens.

##### Nombre de logement par catégorie en 1999

Source : INSEE, RGP 1999

	Total du parc	résidences principales		résidences secondaires		logements vacants	
	v.a.	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Lignières de Touraine	448.	378	84,4%	36	8,0%	34	7,6%
Canton d'Azay le Rideau	5 779	4814	83,3%	613	10,6%	353	6,1%
Langeais	1 927	1607	83,4%	137	7,1%	183	9,5%
Canton de Langeais	5 178	4293	82,9%	471	9,1%	414	8,0%

##### Typologie des résidences principales selon le type de logements en 1999

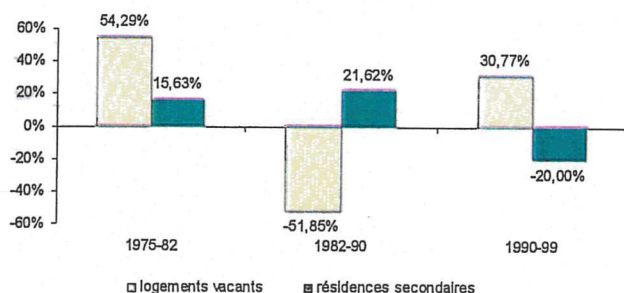
source : INSEE, RGP 1999

	maisons individuelles		immeubles collectifs		autres		Total parc principal
	va	%	va	%	va	%	va
Lignières de Touraine	364	96,3%	8	2,1%	6	1,6%	378
Canton d'Azay le Rideau	4 452	92,5%	202	4,2%	159	3,3%	4 813
Langeais	1 212	75,4%	342	21,3%	53	3,3%	1 607
Canton de Langeais	3 692	86,0%	502	11,7%	99	2,3%	4 293

22

Le passé agricole communal conjugué à une tradition rurale pérenne inscrit LIGNIERES dans une fonction mixte, où la valeur des biens fonciers et immobiliers prend toute son importance. On est avant tout à LIGNIERES, en maisons individuelles et en résidences principales, plus que partout ailleurs.

Evolution du parc secondaire et du parc vacant



Source : INSEE, RGP 1975-99

Les logements vacants fluctuent, mais se stabilisent en 1999 à un taux médian -7%, quelques 34 logements- et représente un rythme de rotation normal (vieillessement des propriétaires, ventes et déménagement).

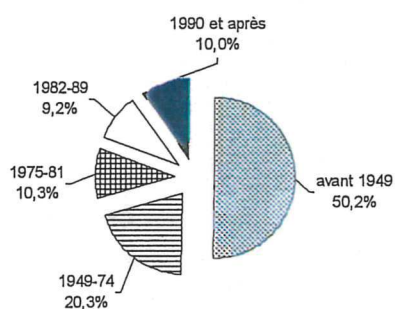
La part des résidences secondaires a également chuté au cours des dernières années, au profit d'une occupation résidentielle à titre principal.



## L'occupation du parc principal

### Des logements surtout anciens

Epoque d'achèvement du parc de logements



Source : INSEE, RGP 1999.

La moitié du parc a été réalisé avant 1949.

Ce simple constat met en évidence l'existence d'un patrimoine agricole fort, qui perdure au sein du paysage communal.

Postérieurement, il faut attendre les années 75, pour que la commune enregistre un nouvel élan de constructions neuves, avec 30% du parc réalisé depuis lors.

Ce mouvement est corrélatif de l'arrivée d'une nouvelle population d'origine urbaine et périurbaine sur la commune désireuse de faire construire.

Il en résulte aujourd'hui une offre équilibrée, entre parc ancien traditionnel et maisons plus récentes.

### La fidélisation des propriétaires dans leur logement

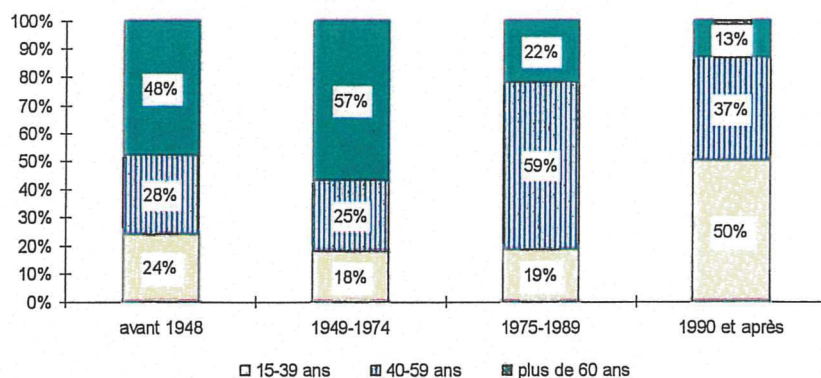
23

Consécutivement, les classes d'âge se répartissent d'une manière globalement équitable, dans l'ensemble des logements principaux quelque soit leur époque d'achèvement. Le schéma traditionnel persiste pour autant, à savoir que les logements anciens restent majoritairement occupés par les plus de 60 ans et les logements récents par les moins de 60.

Ceci démontre :

- une bonne occupation des logements anciens, ce qui vient conforter un taux de vacance médian,
- mais une libération massive de ces logements dans les années à venir.

Répartition des classes d'âge selon l'époque d'achèvement du parc



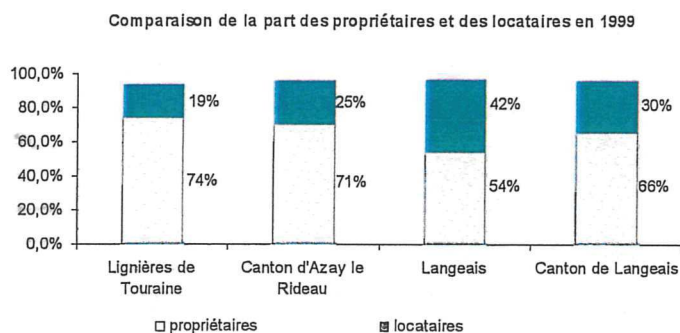
Source : INSEE, RGP 1999

A ce titre, et au regard de la structure souvent imbriquée des logements dans les hameaux, et de leur configuration agricole, la reprise des logements peut s'avérer délicate, si la commune ne met en place des mesures d'accompagnement, afin de rendre la commune attractive aux yeux des jeunes couples.



## Le parc locatif

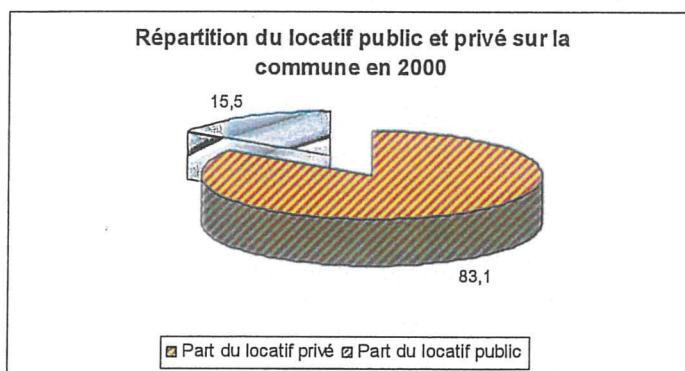
Les % des occupants du parc principal sont propriétaires de leur logement.



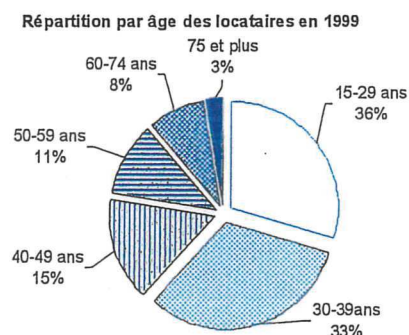
La propriété est la règle sur LIGNIERES, corroborant les proportions de résidences principales et de maisons individuelles.

On vient donc principalement sur la commune – ou on y reste – pour y acheter une maison, généralement ancienne ou y faire construire.

Les logements locatifs s'avèrent sous représentés, avec seulement 20% du parc, comparativement aux autres entités.



Source : INSEE, RGP 1999



Source : INSEE, RGP 1999

Le camembert ci-dessus souligne que le parc locatif est occupé au 2/3 par les moins de 40 ans.

En se privant de ce type de logements, la commune se limite dans son attractivité auprès de jeunes couples, susceptibles de relayer le vieillissement démographique.

En outre, il convient de mentionner la part anecdotique des logements sociaux, qui ne représentent que 15% des logements locatifs – soit 11 unités –.

Qui plus est, l'effort communal en la matière a été tardif, remontant aux années 80/90.

## Tendances récentes : La construction neuve

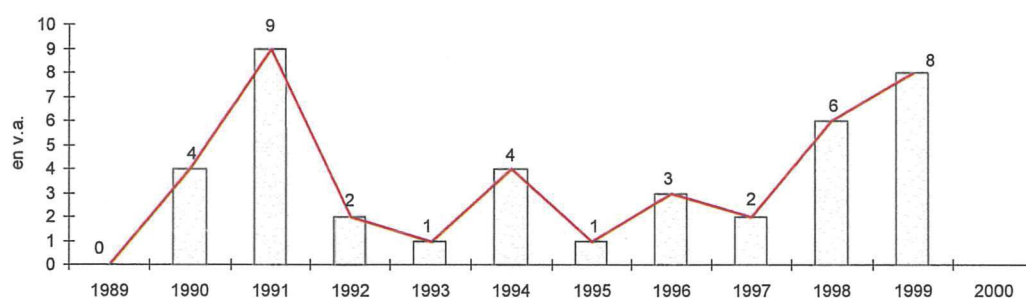
Les principes du développement résidentiel précédemment exposés se poursuivent aujourd'hui en terme de constructions neuves. Avec un rythme moyen de 4 constructions neuves par an entre 1995 et 1999, LIGNIERES DE TOURAINE a connu une légère accélération par rapport au début des années 90.

Cependant, il convient de mettre en avant l'absence quasi totale de maîtrise des constructions, qui se font pour la plupart en dehors de toute opération d'ensemble -lotissement-, maîtrisée par la collectivité.

Il en ressort une assez grande irrégularité de la production immobilière, et une impossibilité de programmation et de gestion dans le temps de la population susceptible de venir s'implanter demain dans la commune.

C'est là très certainement que se trouve le facteur explicatif majeur du décalage de développement entre LIGNIERES et les communes voisines.

Evolution de la construction neuve - logements terminés



Source : Direction Régional de l'Équipement, avril 2001

En outre, le caractère profondément rural de la commune induit une autre problématique : la question du devenir des bâtiments agricoles vacants et des maisons d'habitation, interrogation qui se superpose à celle de la libération d'une grande partie du parc ancien occupé à près de la moitié par les plus de 60 ans.

## Le PLH : un projet en cours

Un Plan Local de l'Habitat a été lancé sur la communauté de communes d'Azay-le-Rideau. LIGNIERES DE TOURAINE devra pouvoir bénéficier de financements particuliers pour l'encouragement à la réhabilitation de logements supplémentaires, afin de poursuivre la tendance déjà constatée ces dernières années.



## EN CONCLUSION DE L'ANALYSE STRUCTURELLE

Forte d'un patrimoine naturel et architectural riche, la commune de Lignières de Touraine connaît un léger reflux démographique ainsi qu'un vieillissement structurel de sa population et de son parc de logements.

Cette situation reste anachronique au sein d'un environnement beaucoup plus dynamique et semble reposer sur une urbanisation essentiellement en diffus, très consommatrice d'espace et plus intéressante quant au renouvellement de population.

Ce défaut de renouvellement de population a tari à la longue la natalité communale qui assurait jusque dans les années 80 le maintien de son poids démographique.

Il en résulte par ailleurs un rétrécissement progressif des ménages, avec une moyenne de 2.5 personnes.

Pour autant, les actifs sont encore bien présents dans la structure communale et connaissent un léger rajeunissement.

Ce portrait peu flatteur, qui met en avant comparativement aux communes limitrophes une évolution plus modeste, n'est pas sans espoir pour le redressement structurel communal.

En effet, la commune possède de nombreux atouts susceptibles de relancer sa dynamique :

- sa localisation dans la seconde couronne périphérique,
- sa connexion à l'agglomération tourangelle avec une structure autoroutière,
- des sites potentiellement urbanisables, en direction du coteau.

Toutefois, il convient de rester vigilant face au risque de développement trop rapide ou mal maîtrisé qui pourrait avoir des répercussions négatives sur la gestion des équipements et infrastructures communaux et sur le cadre paysager, agricole et naturel de la commune.



## CHAPITRE 3

### L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 1- LES CARACTERES DU SITE NATUREL

### Les caractères physiques du territoire

Références : Zonage d'assainissement – Rapport d'étude final – Août 2000]

#### Une géologie caractéristique du val de Loire

La région de LIGNIERES DE TOURAINE se rattache géologiquement au BASSIN PARISIEN dont le soubassement est constitué par les assises CRETACE.

Celles-ci sont surmontées localement par des formations détritiques tertiaires et par des limons de sables éoliens quaternaires.

Les principales formations géologiques représentées à l'affleurement sont les suivantes (d'après la carte géologique de Langeais 1/50 000ème) :

- **Tuffeau Jaune** en rebord de val de Loire selon un axe Marnay / bourg de LIGNIERES ainsi qu'en rebord de la vallée de l'Indre. C'est un calcaire quartzeux et glauconieux, renfermant parfois de gros cailloux et blocs de silex.
- **Calcaire sableux et formations siliceuses (sénonien)** : cet étage comprend à la base des formations calcaires bien représentées dans les flancs des vallées transversales de la commune de VALLERES. La partie supérieure est composée d'argiles à silex, de teinte variable qui couvrent de larges étendues dans les 2 communes et en constituent le soubassement.
- **Conglomérat et graviers siliceux (Eocène)** : ce sont des matériaux graveleux et caillouteux enrobés dans une matrice argileuse blanche à ocre jaunâtre. Ils apparaissent au Plessis.
- **Sables éoliens (Pléistocène)** : il s'agit d'une formation ayant partiellement pour origine les alluvions anciennes de la Loire en conditions périglaciaires. Son extension est maximale au sud/est de LIGNIERES, correspondant au secteur arboricole
- **Alluvions anciennes (Pléistocène)** : elles constituent une frange longitudinale de 50 à 100m de largeur en surplombant le lit majeur de la Loire aux abords de la RD7.
- **Alluvions modernes** : elles tapissent le fond des vallées principales de la Loire et de l'Indre et sont de texture variable – sableuse, sablo-argileuse, et argilo-sableuse -. Elles renferment fréquemment des lentilles de graviers et de galets.

Le val de Loire est à fond plat, largement évasé au droit de VALLERES et de **LIGNIERES**. Le point de confluence du Vieux Cher et de l'Indre se situe à la cote de +37m en limite ouest de **LIGNIERES**. Les versants exposés au nord et à l'ouest sont en pente relativement douce (5 à 7%) à **LIGNIERES**.

## Hydrogéologie

[ référence : Zonage d'assainissement – Rapport d'étude final – Août 2000]

Le sous-sol local recèle 2 nappes aquifères principales :

- la nappe **des sables Cénomaniens** : c'est une nappe profonde captive sous de Turonien et le Cénomaniens supérieur dans la plus grande partie du département, où elle constitue un réservoir largement exploité. Le toit du Cénomaniens se situe à environ 50/60 m par rapport à la surface du sol. Cette nappe est bien protégée d'une éventuelle pollution superficielle.
- La nappe de la craie : la nappe est libre, peu protégée là où le Turonien est affleurant et donc vulnérable à la pollution. Ses débits restent modestes dépassant rarement 20m<sup>3</sup>/h. Elle est drainée par les vallées de la Loire et de l'Indre.

Existent en outre deux forages AEP desservant le Syndicat Intercommunal de Vallères – Lignières et captant les eaux de la craie (turonien moyen) :

- le Plessis,
- la Perrée Groslois.

Des périmètres de protection de ces ouvrages ont été instaurés.

## Pédologie

[ référence : Zonage d'assainissement – Rapport d'étude final – Août 2000]

D'après l'étude des sols locaux, effectuée dans le cadre du zonage d'assainissement, 9 unités de sol ont été définies :

- SOLS DEVELOPPES SUR ALLUVIONS ET COLLUVIONS DE FOND DE VALLON
  - Unité 1 : sol hydromorphe à gley
  - Unité 2 : sol brun calcaire, sablo-argileux à argilo-sableux
  - Unité 3 : sol brun calcique à eutrophe, sableux
- SOLS DEVELOPPES SUR CRAIE
  - Unité 4 : rendzines et sols bruns calcaires superficiels, sablo-argileux
  - Unité 5 : sol brun calcaire sablo-argileux faiblement graveleux et caillouteux
  - Variante 5a : sol caillouteux
- SOLS DEVELOPPES SUR FORMATIONS DETRITIQUES ARGILO-SILICIEUSES
  - Unité 6 : sol brun à brun faiblement lessivé, sablo-argileux
- SOLS DEVELOPPES SUR FORMATIONS DE PENTE DIVERSES
  - Unité 7 : sol brun calcaire sableux
  - Unité 8 : sol brun calcique à eutrophe, sableux
  - Unité 9 : sols anthropiques.



## Hydrologie et hydrographie

L'eau est fortement présente au sein du territoire communal, et ce uniquement sur son flanc nord, en corrélation avec le fond de vallée.

Le réseau hydrographique local est dominé par la vallée de la Loire dans laquelle s'écoule le fleuve, le Vieux Cher, la Boire Masson, et l'Indre. Le vieux Cher correspond à un ancien bras du Cher.

Partout ailleurs dans les coteaux et sur le plateau, le réseau hydrographique est quasi inexistant. Un ensemble de fossés agricoles développé à la faveur des terrains les plus imperméables, est implanté localement, au sud de la commune.

## Les objectifs de qualité d'eau

Le SDAGE Loire-Bretagne définit des objectifs de qualité de l'eau de la Loire et des autres cours d'eau précités de l'ordre de 1B, eau de bonne qualité, non respecté actuellement (déclassement en ce qui concerne les nitrates et le phosphore en particulier).

Les principales caractéristiques de débit disponibles de l'Indre sont les suivantes :

- superficie km<sup>2</sup> : 3284
- Débit mensuel minimal avec une fréquence de retour de 5 ans : 2 700 l/s
- Débit mensuel moyen : 18 900

Le val de la Loire « Val de Bréhémont/Langeais » est soumis au Plan de Prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé le 21 juin 2002 par arrêté préfectoral, définissant 4 niveaux d'aléas – faible, moyen fort et très fort –.

## La topographie

Le territoire constitue un éperon original surplombant les vallées et la Loire au nord et de l'Indre au sud/ouest.

Ainsi deux unités géomorphologiques et topographiques bien distinctes se sont individualisées :

- les 2 vallées principales précitées, dont la confluence se situe à l'ouest de Marnay, à Lignières. Le val de Loire est le plus élargi, traversé dans le sens général du fleuve par le Vieux Cher et le Boire Masson. Assez humides ces vallées portent en alternance des prairies naturelles et des boisements de peupliers. Les points les plus bas se localisent naturellement dans la vallée atteignant 36 m en extrémité ouest du territoire au niveau des Prés Bas de Marnay. La pente remonte légèrement vers l'est pour arriver à 41m à la Perrée aux Naux
- l'interfluve, qui constitue l'amorce du plateau de « Fausse Champagne Tourangelle » développé à l'est tourné largement vers la viticulture et surtout l'arboriculture.

La transition est assurée par une étroite frange de coteaux, assez escarpés à l'ouest (Marnay), passant de 41m à 98m s'infléchissant en pente douce au nord/ouest –bourg de Lignières, abords immédiats de la RD7- et qui regroupe l'essentiel de la population communale.

Il en résulte en haut de coteau un phénomène de promontoire permettant de découvrir un vaste panorama d'orientation ouest, sur toute la vallée de la Loire et le coteau opposé.

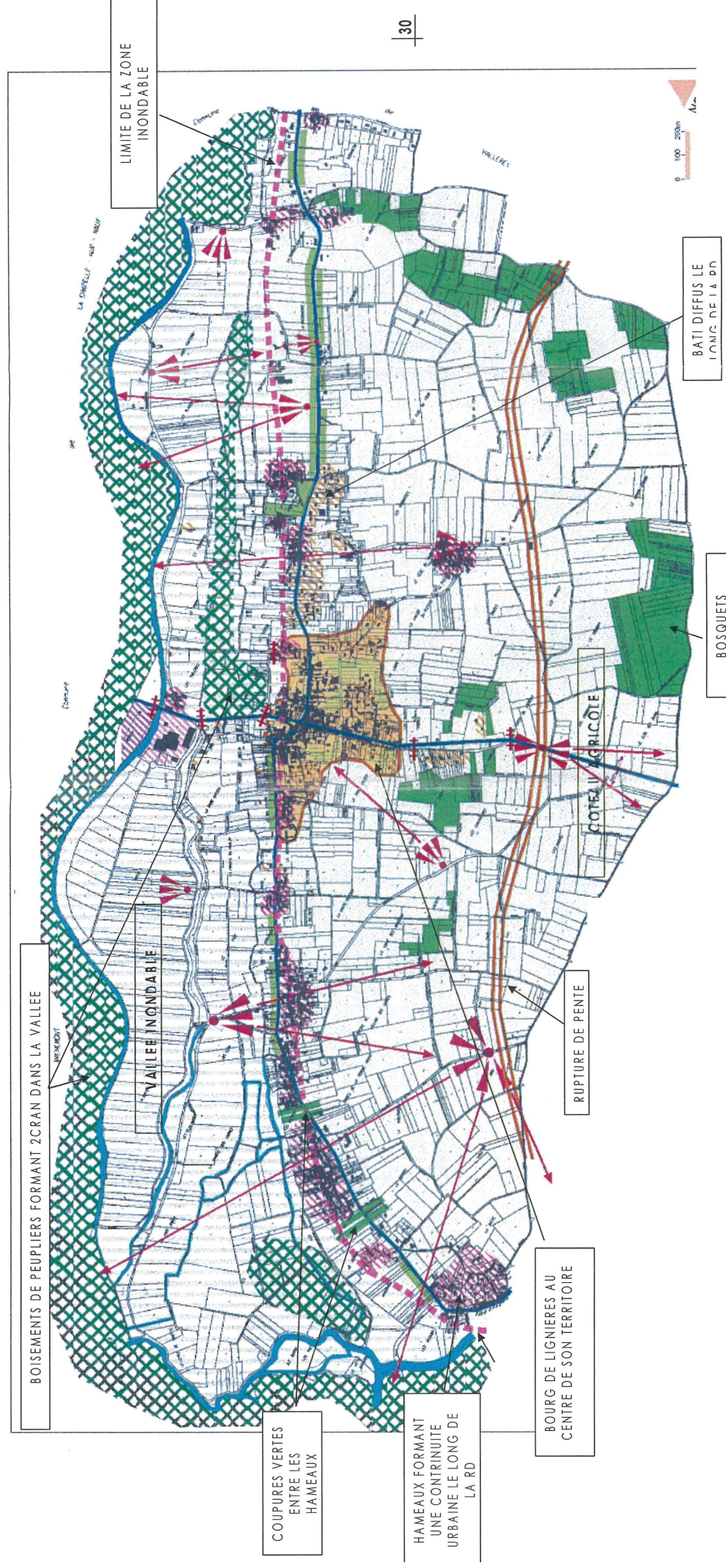
La limite communale sud s'appuie sur une ligne haute du relief, qui permet progressivement de descendre ensuite vers le bourg en provenant de la RD57 depuis Azay-le-Rideau.

Si le secteur est proposé une graduation plus mesurée du coteau, la pente n'en reste pas moins marquée progressant de 54m au droit de la RD7 jusqu'à 94m en limite sud de la commune.



## La végétation et le milieu naturel

[ référence : Analyse paysagère Atelier 8 ½ ]





Le système végétal, très anthropomorphique qui caractérise la commune est de trois ordres :

- les bosquets de feuillus et résineux qui jalonnent ponctuellement le coteau et le plateau formant des ensembles de petit dimensionnement – pour les plus importants d'entre eux : La Haute Perrée aux Naux, Le Vauvert, La Chesnaie, les Peux ou La Calotte sur les arrières bourgs - ,
- une alternance de vignes et de plantations vergers – sur le coteau qui organise un paysage largement ouvert et ordonné,
- les peupleraies qui envahissent progressivement le fond de vallée, occultent la vallée et s'approchent dangereusement des arrières bourg de LIGNIERES,

## Le val de Loire

Désormais inscrit au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO, le val de Loire est d'une exceptionnelle richesse faunistique et floristique. Le fleuve sauvage se caractérise par certaines espèces rares, dont la présence est liée à des conditions de vie très particulières, que ce soit sur les bancs de sables (conditions désertiques), sur les rives, ou dans l'ensemble du lit majeur. Les écosystèmes et niches écologiques hydromorphes sont également pléthore. Le lit endigué de la vallée de la Loire a recensé au titre de la « directive habitat » du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992.

En somme, exceptionnelle diversité, mais aussi grande sensibilité caractérisent les milieux présents dans l'ensemble de la vallée de la Loire, en extrémité nord du territoire communal.

## Le vieux Cher

[ référence : Etude hydro-écologique du vieux cher – Etat initial – SIVOM du Pays Ridellois – Décembre 2000]

31

Désormais coupé de son alimentation par un barrage, l'ancien lit du Cher constitue un milieu humide très particulier. Les eaux sont détournées vers l'Indre en aval des Ponts Neufs. Ce tronçon est uniquement alimenté par la montée du niveau de la nappe alluviale en période de hautes eaux. Durant la période estivale, le lit est totalement asséché.

En aval, le bras est en forme d'anse, surnommé le cul du vieux Cher ; D'une largeur de plus de 20 mètres, il est occupé par une roselière.

D'un point de vue global, les cultures occupent la rive droite de la rivière. Le lit est envahi d'une végétation d'hélophytes.

Les flancs de la digue ont tendance à être boisés, notamment par des peupliers, qui occultent complètement le paysage de la basse vallée.

Face à la densité de la végétation, la rivière reste le plus souvent invisible, notamment pour les promeneurs.

Or, son originalité repose sur la richesse écologique qui résulte de son hydrométrie, des multiples bras secondaires et lanes qui sillonnent la vallée, et des levées qui façonnent le paysage.

## Les zones agricoles

Entre la levée de Loire et la digue du vieux Cher, une zone agricole de prairies et de cultures s'immisce entre les plantations de peupleraies, ne présentant pas de sensibilité particulière.

Soulignons que la prolifération ces dernières années des cultures de haut jet (peupliers principalement) appauvrit considérablement la faune et la flore initiale.

Face à ce système irrégulier et plan, se dresse le coteau présentant un visage tout autre, marqué par les linéarités des plantations basses. Se succèdent vignes et vergers, sans laisser place à une quelconque autre utilisation du sol.

Les constructions y sont pratiquement inexistantes, laissant à la production une utilisation maximale de l'espace.

## Sites et patrimoine remarquable

### Le parc naturel régional Loire Anjou Touraine

La totalité de la commune est située dans le parc naturel Loire Anjou Touraine, dont la charte prévoit en particulier les objectifs suivants :

- Adopter une approche paysagère limitant le mitage de l'espace par toute construction.
- Respecter les caractères de l'architecture traditionnelle locale lors de réhabilitations et définir des critères sur l'aspect extérieur des constructions pour leur meilleure insertion dans l'environnement. La réhabilitation du bâti ancien sera encouragée.
- Améliorer l'insertion des bâtiments d'activité économique et agricole.
- Préserver de manière particulière des zones sensibles ayant un intérêt paysager, biologique ou de patrimoine bâti.
- Prévoir des réserves foncières pour des projets d'aménagement paysager des « entrées de bourg » et des points noirs paysagers et inscrire en espaces boisés classés certaines haies et arbres isolés d'intérêt paysager majeur.

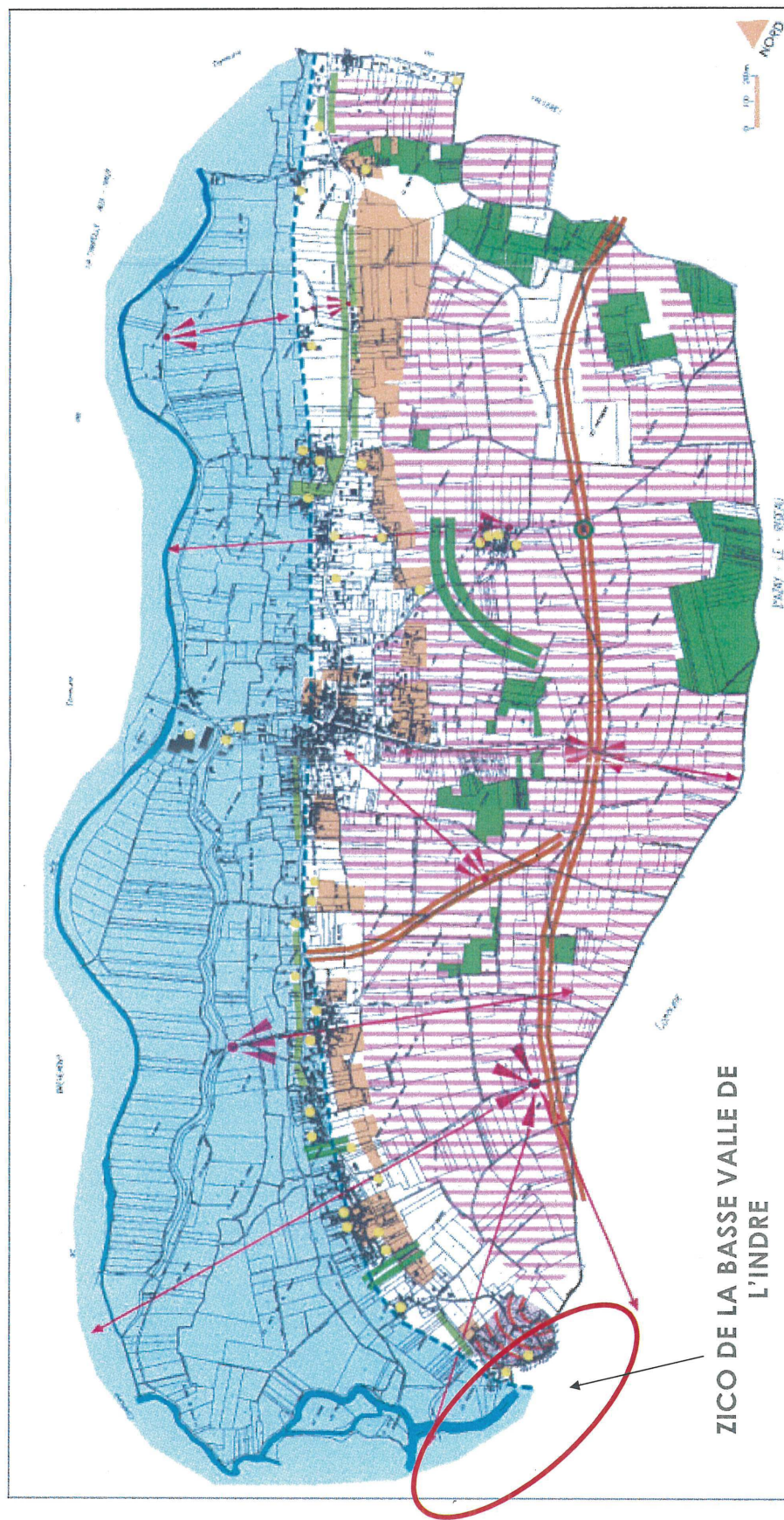
### Les sites naturels remarquables

[ référence : Porter à Connaissance – révision n°1 du PLU ]

L'extrémité sud ouest du territoire communal est également inscrite en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), dénommée CE 11 – basse vallée de l'Indre. Sont signalés, parmi les nicheurs : le râle des genêts, la pie-grièche écorcheur, la bondrée apivore, le busard St-martin, l'oedichnème criard, le pic noir et le tarier des prés. Le vanneau huppé est observé en hivernage. Le busard cendré, le milan noir, le faucon hobereau et le pluvier doré sont observés en migration.

Les zones humides situées dans la partie basse de la vallée du Vieux Cher et de L'Indre sont aussi présentes sur la commune, englobées dans la vaste zone inondable de la vallée de la Loire – voir carte ci-dessous -.





Département d'Inde-et-Loire  
Commune de Lignières de Touraine  
RÉVISION DU PLU - PHASE DIAGNOSTIC  
**CONTRAINTES NATURELLES ET DE SITE**

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Coteau à faible risque d'éboulement              |  | Vues sensibles sur le bourg, sur le Manoir de Fontenay sur le grand paysage |
|  | Limite de la zone AOC                            |  | Zone inondable en application du PPRI                                       |
|  | Ligne topographique puissante au sein du paysage |  | Siège d'exploitation et bâtiments agricoles                                 |
|  | Coupure verte à préserver                        |  | Espaces boisés classés  |
|  | Coulée verte à préserver                         |  | Zones sous cavées à fort risque d'éboulement                                |

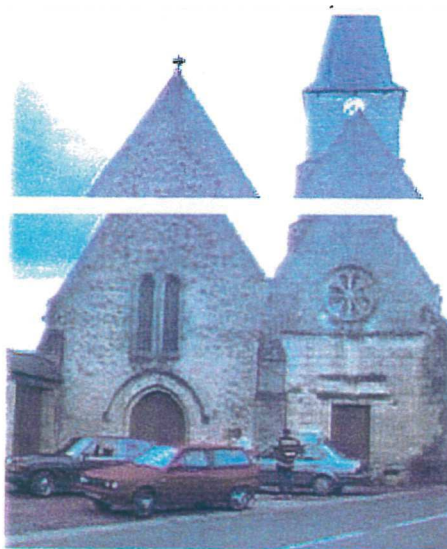


## Le patrimoine architectural et historique remarquable

[référence : Le patrimoine des communes d'Indre-et-Loire – Flohic éditions – avril 2001]

Deux bâtisses font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, mentionnées en tant que telle dans la servitude d'utilité publique AC1 :

- l'église SAINT MARTIN classée par décret du 12 mars 1907, Datée du 12 au 16<sup>ème</sup> siècle, elle était composée à l'origine que d'une simple et large nef à laquelle au 13<sup>ème</sup> siècle est ajouté un clocher. Au 16<sup>ème</sup> siècle, un second vaisseau parallèle est construit. La façade offre deux pignons juxtaposés et alignés. Accolée au pignon roman, il y avait autrefois une galerie ou « caquetoire » détruite en 1975. L'intérieur abrite de remarquables peintures murales du 13<sup>ème</sup> siècle dans le chœur et des vitraux signés Fournier Père et Fils réalisés en 1875 et 1901. L'intrados de la voûte brisée séparant le chœur et la nef ainsi que la voûte du chœur sont ornées d'intéressantes peintures murales. Sur le registre supérieur de la voûte est relatée l'histoire d'Adam et Eve depuis la Genèse jusqu'à l'expulsion du Paradis.



Parvis de l'église St Martin

- le manoir de Fontenay inscrit à l'inventaire par décret du 6 mars 1947. Cette ancienne dépendance du château de Fontenay est datée des 16<sup>ème</sup> au 18<sup>ème</sup> siècle. Elle se compose d'un corps de logis principal à haut pignon avec des fenêtres à meneaux. L'extrémité nord est raccordée à une aile en retour d'équerre probablement remaniée au 18<sup>ème</sup> siècle.



Le manoir du prieuré

En outre, **LIGNIERES DE TOURAINE** dispose d'un patrimoine bâti disséminé sur l'ensemble son territoire. Ce sont notamment :

- Une maison ancienne des 15<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> siècles située dans la rue du Vivier dit « L'Hôtel des Voyageurs » caractérisée par un toit aux longues pentes et sa tourelle d'escalier.
- Les calvaires en calcaire dur du 17<sup>ème</sup> siècle, situées aux Enaux et aux Durets, peut-être des croix de rogations, où pouvait s'arrêter une procession.
- Une maison traditionnelle en tuffeau du 19<sup>ème</sup> située à La Bonde, détruite lors de la crue de juin 1856, alors qu'elle se situe à 2km de la Loire.
- Ou des éléments plus atypiques ou insolites : Une lucarne du 19<sup>ème</sup> siècle avec support en « capuchon » revêtu d'ardoises coffines ; une tombe du 20<sup>ème</sup> siècle d'un tonnelier.

L'ensemble du bourg et des hameaux présente un portrait intéressant de l'habitat traditionnel, très dense et enchevêtré dans les hameaux, historiquement de configuration linéaire. Ce témoignage qui transparaît dans la forme urbaine est d'autant plus intéressant qu'il souligne combien les anciens avaient conscience des contraintes des sites, se calant sur les limites des zones inondées, sans entamer les terres productives – le coteau agricole -.

C'est cet héritage qui être préservé aujourd'hui au mieux.

On note par ailleurs quelques belles demeures bourgeoises du 19<sup>ème</sup> dans le bourg de LIGNIERES

## Les sites archéologiques

Aucun site archéologique n'est recensé sur la commune au titre du Porter à la connaissance. Cependant, l'existence d'un potentiel important de sites étant probable, la législation sur les découvertes fortuites, sur la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique et sur les destructions ou dégradations des biens appartenant à autrui, reste applicable.

35

## Les risques naturels et technologiques

### Les risques d'inondation

Par arrêté préfectoral du 30 septembre 1998, a été qualifié de projet d'intérêt général le projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans les vals de Langeais et BREHEMONT, dont la vallée du Vieux Cher fait partie. Puis le 21 juin 2002 le Plan de Prévention des Risques d'inondation a été approuvé par arrêté préfectoral, et s'applique désormais sur la commune en tant que servitude.

La commune de **LIGNIERES** étant pour plus d'un tiers de son territoire en zone inondable, ses capacités d'urbanisation s'en trouvent naturellement orientées vers le coteau.

Seuls quelques hameaux ont leurs flancs nord situés en zone inondable, et s'en trouvent par là même restreints dans leur capacité d'évolution.

En outre, quelques bâtisses et ferme sont situées au beau milieu de la zone inondable, tout comme la zone d'activités de la commune ou toutes les possibilités d'implantations nouvelles sont gelées et les équipements de sports.



En outre, **LIGNIERES DE TOURAINE** dispose d'un patrimoine bâti disséminé sur l'ensemble son territoire. Ce sont notamment :

- Une maison ancienne des 15<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> siècles située dans la rue du Vivier dit « L'Hôtel des Voyageurs » caractérisée par un toit aux longues pentes et sa tourelle d'escalier.
- Les calvaires en calcaire dur du 17<sup>ème</sup> siècle, situées aux Enaux et aux Durets, peut-être des croix de rogations, où pouvait s'arrêter une procession.
- Une maison traditionnelle en tuffeau du 19<sup>ème</sup> située à La Bonde, détruite lors de la crue de juin 1856, alors qu'elle se situe à 2km de la Loire.
- Ou des éléments plus atypiques ou insolites : Une lucarne du 19<sup>ème</sup> siècle avec support en « capuchon » revêtu d'ardoises coffines ; une tombe du 20<sup>ème</sup> siècle d'un tonnelier.

L'ensemble du bourg et des hameaux présente un portrait intéressant de l'habitat traditionnel, très dense et enchevêtré dans les hameaux, historiquement de configuration linéaire. Ce témoignage qui transparaît dans la forme urbaine est d'autant plus intéressant qu'il souligne combien les anciens avaient conscience des contraintes des sites, se calant sur les limites des zones inondées, sans entamer les terres productives – le coteau agricole -.

C'est cet héritage qui être préservé aujourd'hui au mieux.

On note par ailleurs quelques belles demeures bourgeoises du 19<sup>ème</sup> dans le bourg de LIGNIERES

## Les sites archéologiques

Aucun site archéologique n'est recensé sur la commune au titre du Porter à la connaissance. Cependant, l'existence d'un potentiel important de sites étant probable, la législation sur les découvertes fortuites, sur la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique et sur les destructions ou dégradations des biens appartenant à autrui, reste applicable.

35

## Les risques naturels et technologiques

### Les risques d'inondation

Par arrêté préfectoral du 30 septembre 1998, a été qualifié de projet d'intérêt général le projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans les vals de Langeais et BREHEMONT, dont la vallée du Vieux Cher fait partie. Puis le 21 juin 2002 le Plan de Prévention des Risques d'inondation a été approuvé par arrêté préfectoral, et s'applique désormais sur la commune en tant que servitude.

La commune de **LIGNIERES** étant pour plus d'un tiers de son territoire en zone inondable, ses capacités d'urbanisation s'en trouvent naturellement orientées vers le coteau.

Seuls quelques hameaux ont leurs flancs nord situés en zone inondable, et s'en trouvent par là même restreints dans leur capacité d'évolution.

En outre, quelques bâtisses et ferme sont situées au beau milieu de la zone inondable, tout comme la zone d'activités de la commune ou toutes les possibilités d'implantations nouvelles sont gelées et les équipements de sports.

**Le PPRI val de BREHEMONT – Langeais est disponible en mairie.**

## Les risques liés à la circulation routière et aux accès des zones d'urbanisation

Le territoire est traversé 3 routes départementales : la RD7, la RD57 et la RD120.

La commune et le bourg même sont traversés par deux routes classées à grande circulation que sont les RD 7 et 57. Il convient par ailleurs de noter que l'urbanisation quasi-continue le long de la RD7, au travers des hameaux anciens puis des constructions pavillonnaires diffuses ne font qu'aggraver les risques d'accidents sur la voie. Aucun aménagement d'ensemble n'a été réalisé dans la traverse d'agglomération pour améliorer la sécurité, réduire la vitesse de circulation, signaler les entrées et améliorer la lisibilité des carrefours et des points forts du bourg.

En cas d'accident, les principaux dangers, associés ou non, peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'air ou dans l'eau de matières dangereuses.

## Les risques de mouvement de terrain

Références : PAC / report cartographique sur Carte des Contraintes naturelles et de site

Environ 10ha de secteurs sous cavés et de coteau à risque d'éboulement- Marnay - sont recensés sur le territoire communal – voir carte ci-dessus- .

Les caves sont situées sur la ligne de coteau parallèle à la Loire, aux niveaux compris entre 40 et 55 m cote NGF.

Ces zones à risques sont particulièrement délicates, se superposant aux sites d'implantation traditionnelle des hameaux et sur les arrières bourg sud, au niveau des potentiels de développement urbain.



Entrée de cave

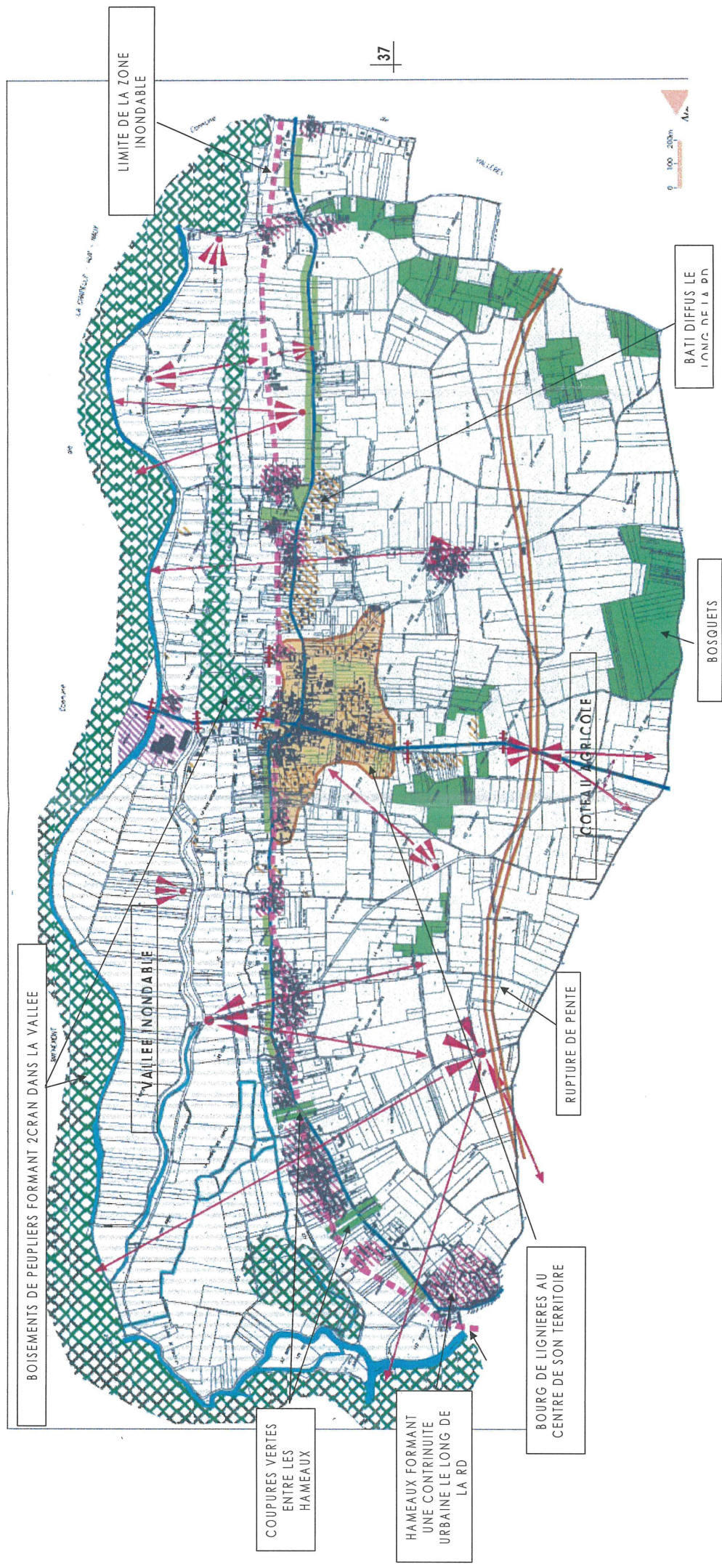
## Les installations classées

Aucune installation classée n'est recensée aujourd'hui sur la commune.

De façon générale, il convient de proscrire l'urbanisation aux abords de cette installation.



## Les Grandes Unités Paysagères





La commune, très étendue d'ouest en est, est segmentée du nord au sud, par des paramètres spatiaux, topographiques et urbanistiques.

LIGNIERES DE TOURAINE dispose d'un territoire dual qui se subdivise en deux grandes entités :

### Le val de Vieux Cher en frange nord



La vallée du Vieux Cher

Il souligne la limite du territoire communal. Cette vallée humide, comprenant outre la rivière de nombreux boires – dont le plus important le boire Masson -est soumise au risque d'inondation. Cette unité paysagère se caractérise, outre sa platitude, par des boisements de peupliers qui ferment progressivement le paysage et confère à ce dernier, au gré des plantations, une nouvelle image.

Par ailleurs, il convient de souligner que l'envahissante végétation laisse peu de place à la lecture de la rivière, qui disparaît progressivement.

Les peupleraies tendent à se rapprocher non seulement des arrières du village, mais représentent aussi une concurrence dangereuse pour l'exploitation agricole de la vallée.

Le bâti reste rare, outre quelques bâtiments isolés, les hameaux s'arrêtent en frange du val, ne gagnant que très rarement sur la zone submersible.

La basse vallée est sillonnée par un chemin longitudinal, que l'on peut rejoindre depuis les principaux hameaux. Il relie le bourg de La Chapelle aux Naux, Lignières puis gagne le dédale de voiries sur Bréhémont.

A l'écart de la végétation de haut jet, au beau milieu de la vallée, de belles perspectives s'ouvrent à l'ouest sur le coteau de LIGNIERES.



Vues depuis le coteau sur le val de Loire

L'entrée nord depuis LANGEAIS qu'opère au travers d'une succession de fonctions. D'abord les terrains de sports quasiment imperceptibles, car noyés dans la végétation, puis le bâtiment volumineux des « Vergers d'Anjou » et enfin le bâti diffus du site de La Bonde.

Le défaut de qualification de cette découverte du territoire communal est d'autant plus prégnant que :

- aucun aménagement de la voie ne permet d'appréhender les approches du bourg,
- les arrières bourg se découvrent très tardivement par des vues furtives entre les masses des peupliers.



Perception du bourg depuis la route de Langeais

## L'Indre

L'Indre forme la limite communale entre LIGNIERES et BREHEMONT à l'ouest. Cette rivière se fait discrète par rapport au Vieux Cher dans le paysage.

La jonction des deux cours d'eau génère une animation topographique en forme d'éperon, sur lequel est venu s'implanter le hameau de Marnay.

39

## Face à la vallée, le coteau agricole



Paysages du coteau

Étage par alternance ses vergers, ses vignes et ses quelques bosquets. Il offre depuis ses hauteurs des vues panoramiques d'intérêt sur toute la vallée de la Loire ainsi que sur le coteau opposé. Les plantations sont irriguées de nombreux chemins d'exploitation qui quadrillent le parcellaire.



Si la frange ouest de cette unité paysagère se trouve dénuée de toute présence bâtie, on note sur les arrières bourg, à quelques dizaines de mètres le hameau du Plessis, dense et introverti, mêlant aujourd'hui activités agricoles - viticoles et arboricoles – et caractère résidentiel.

En limite est du territoire communal, au lieu dit de La Parrée aux Naux, longeant un petit coteau transversal, un bâti pavillonnaire s'est développé uniquement en rive ouest de la voie.

**Ces deux unités paysagères très distinctes l'une de l'autre, façonnent un environnement riche et complémentaire, à l'intérieur duquel l'homme a cherché traditionnellement à concentrer ses implantations, de façon à préserver sa ressource, la terre.**

**Entre ces deux entités, la RD7 inscrit une ligne forte, un grand trait de démarcation entre ces deux paysages. C'est le long de cette voie structurante du département que l'urbanisation s'est développée, pour former aujourd'hui pratiquement un long continuum urbain.**

### **La frange urbaine : une linéarité de constructions séparant l'unité de la vallée de celle du plateau**

Entre la digue du vieux Cher, et la déclivité du coteau, suivant une orientation est/ouest l'urbanisation ancienne s'est développée de façon linéaire debout en bout du territoire communal.

A la croisée des chemins au centre du territoire, le bourg principal de LIGNIERES a assis son bourg, avant de s'engager vers des extensions cruciales. Un étalement linéaire, telle une excroissance difforme, s'est créé le long de la RD7 en frange est, rendant la lecture d'entrée dans l'agglomération presque non distincte. De surplus, aucune règle d'alignement n'a prévalu à l'implantation des maisons pavillonnaires, participant à l'impression de cacophonie. Entre ces flottements urbains, quelques hameaux ont été progressivement absorbés- La Perrée Groslot ou Les Enaults -, rompant avec les aléas contemporains.

40

Les hameaux qui jalonnent la route de TOURS présentent un ordonnancement et une régularité quasi systématique d'implantation à l'alignement, en façade ou en pignon. Cette rigueur contribue à la création d'une véritable rue, que quelques aménagements sobres pourraient venir renforcer.

Quelques césures maintiennent le rythme de lecture des hameaux, assurant une transition de l'un à l'autre et préservant les perspectives latérales sur les grands paysages – coteau et vallée -.

Ils sont composés essentiellement d'anciennes fermes s'organisent soit de façon linéaire le long de la RD7, soit de façon plus complexe autour de petites rues internes composant de véritables petits villages – Marnay, Les Chauvaux, Les Priviers -. Nombre d'entre eux traduisent aujourd'hui un état de délaissement, de non entretien général, qui transparaît notamment autour de la vacance des bâtiments. En effet, l'enchevêtrement des bâtiments, la proximité des fonctions agricoles et résidentielles, l'état global du bâti, le coût de restauration de constructions essentiellement en pierre de tuffeau, et enfin une forte réticence de la part des propriétaires terriens à la vente, ont fortement entravé le processus de réappropriation de ces bâtiments.



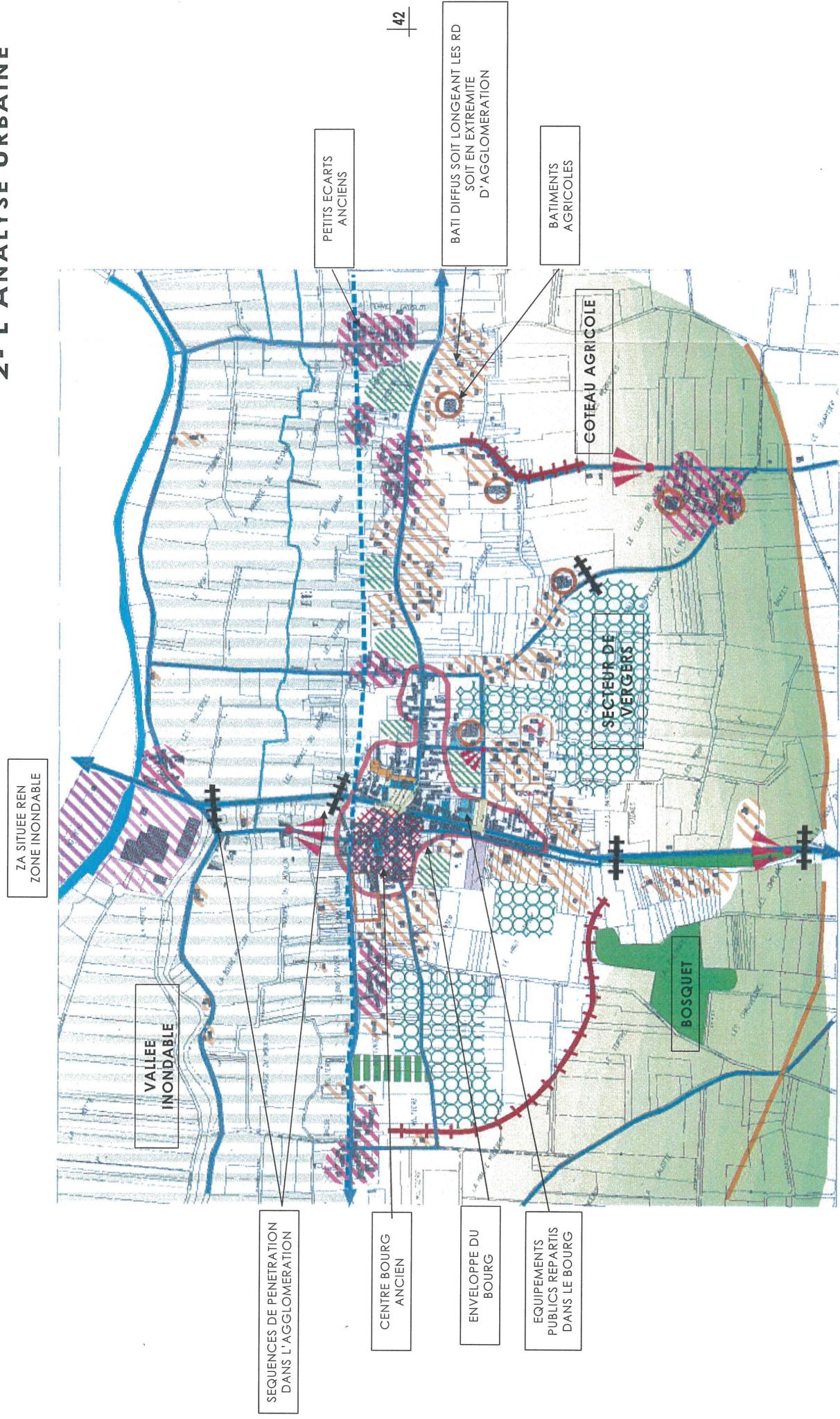


Rues méandreuses et alignement dans les hameaux

S'il semble trop tard pour préserver le caractère contenu des hameaux, il apparaît néanmoins urgent de stopper la prolifération pavillonnaire qui a contribué à dénaturer la traverse du territoire, sans pour autant lui assurer son renouvellement urbain et démographique.



## 2- L'ANALYSE URBAINE





Le bourg de LIGNIERES DE TOURAINE et les hameaux qui s'égrènent le long de la route départementale composent les deux formes urbaines les plus courantes de la commune.

## Le centre ancien : un potentiel en devenir

### Un bourg au milieu des vignes et des vergers

Le bourg se localise au centre du territoire communal, au carrefour des RD7 et 57.

S'il reste imperceptible depuis la vallée en provenance de LANGEAIS en raison de la fermeture végétale, mais offre des arrières et des vues sur le clocher d'intérêt depuis les hauteurs du plateau.

L'étirement du village d'est en ouest qui propose une image disloquée du tissu est moins marqué dans le sens nord / sud. Le jeu de relief assure une meilleure intégration des extensions récentes, entremêlées à une végétation mixte.



Vue sur les arrières bourg

### Des pénétrations linéaires dans le bourg



Structuré autour d'une trame viaire d'importance au niveau départemental, les entrées de l'agglomération présentent les mêmes caractéristiques physiques :

- rectitude de la voie,
- surlargeur de l'axe générant une approche très routière du village,
- encadrement bâti régulier.



## Un centre bourg en voie de redéploiement

### Un centre bourg sans épaisseur

Le centre ancien originel s'organise de façon concentrique autour de l'église. L'ambiance y est intime ; les ruelles s'entremêlent, bordées d'un bâti remarquable.

L'inscription même du centre ancien à la croisée des chemins puis son développement linéaire, et enfin, des extensions récentes longeant les voies principales ont contribué à étirer le tissu, et à dessiné un bourg peu épais, coincé entre la zone inondable et le coteau exploité.

En dehors des deux axes principaux, le centre historique s'articule autour de quelques voies seulement, qui forment le cœur du village.

### Une configuration urbaine et architecturale préservée



La qualité architecturale est perceptible au travers de quelques témoignages de belles bâtisses qui ponctuent le bourg.

Le centre ancien de LIGNIERES peut ainsi se prévaloir d'un enchevêtrement du tissu et d'espaces intimes, qui liés au patrimoine ancien révèlent les charmes de la commune.

### Des espaces publics à traiter

Les espaces publics ne bénéficient guère de traitement ou d'aménagement d'embellissement qui appuierait ou accompagnerait le cadre bâti.

Ce constat peut être opéré tant pour les entrées, la traverse d'agglomération que pour les places qui parsèment le centre.

Les surlargeurs des voies accentuent l'aspect routier de la traverse.

Ce peu de qualification pénalise réellement la lecture de la commune, et ne participe pas du dynamisme de cette dernière.



Les espaces publics du centre

## Des extensions récentes décousues

Les extensions progressives du tissu ont respecté les deux axes départementaux encadrés d'un bâti de plus en plus lâche.

Il en résulte une trame urbaine décousue comprenant de nombreux vides urbains – avec vergers, jardins et vignes- qui s'interpénètrent avec le bâti du bourg, créant ainsi un lien intime entre les espaces construits et vierges.

Si cette configuration peut s'avérer charmante dans un certain contexte, elle n'en demeure pas moins pénalisante à plusieurs titres :

- une consommation d'espace mixte – bâti et exploité – importante,
- des conditions d'exploitation des vergers et des vignes nuisantes et polluantes pour les résidents de proximité,
- des contraintes d'exploitation pour les agriculteurs.



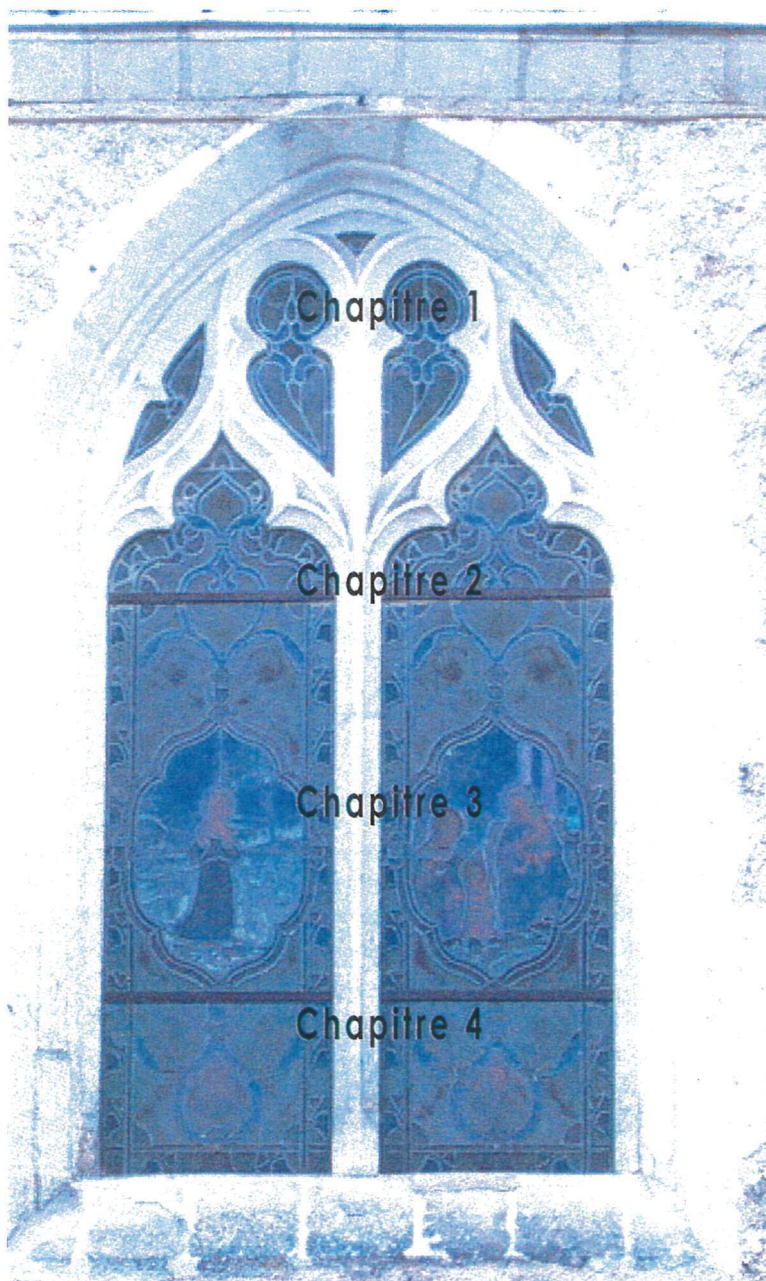
**LIGNIERES** compte très peu de lotissement, de petit dimensionnement, et sans traitement particulier garantissant l'intégration dans leur environnement ou la qualité de vie intérieure.

Il résulte de cette organisation urbaine une commune d'aspect rural, au développement anarchique, au gré des opportunités, et au fil des voies. Cette situation engendre aujourd'hui un vrai problème de recomposition de l'agglomération, avec des capacités de densification nombreuses et parsemées.





## DEUXIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



Les choix du P.A.D.D. (Projet  
d'aménagement et de  
développement durable)

46

Les délimitations  
réglementaires

Synthèse des principales  
dispositions réglementaires

Justification des dispositions  
réglementaires entre le POS  
initial et le PLU



# CHAPITRE 1

## LES CHOIX DU P.A.D.D.

### 1 - EN TERME ENVIRONNEMENTAL, PATRIMONIAL ET PAYSAGER

#### La préservation du patrimoine naturel

La richesse naturelle et patrimoniale de la commune ligérienne, s'appuyant sur une confrontation paysagère et environnementale entre un coteau cultivé et une vallée inondable repose non seulement sur la dualité des paysages, du système végétal, mais aussi de l'inscription urbaine en prise avec ces contraintes physiques.

La linéarité des hameaux, leur inscription sur une limite charnière entre ces deux paysages participent aujourd'hui véritablement de la particularité communale.

47

#### En réponse, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :

- préserver le coteau agricole dans ses capacités d'exploitation viticoles et arboricoles, et y éviter des possibilités de constructions neuves, autres que celles destinées à la culture des sols.
- protéger le val du Vieux Cher face aux risques d'inondabilité, à la présence des zones humides, à la ZICO recensée en extrémité sud ouest du territoire et la Directive Habitat de la zone Natura 2000, Il est fait application au sein de la zone inondable du PPRI en matière d'utilisation et d'occupation du sol.
- éviter le comblement du val par les plantations de haut jet surtout en approche des espaces bâtis – arrières bourg -,
- maintenir la linéarité des hameaux en tant que forme urbaine traditionnelle qui respecte les contraintes et la valorisation de l'espace, en limitant strictement les possibilités de développement tant en épaisseur qu'en longueur

## La protection des boisements

Il s'agit de préserver les quelques bosquets qui animent paysagèrement le coteau agricole, assoient les arrières bourg, et assurent des sites de repli pour la faune.

Il s'agit des bosquets de :

- La Haute Perrée aux Naux,
- Le Vauvert/La Fosse Gilbert,
- Le Clos des Daim,
- Les Peux,
- La Chesnaie,
- Le Lay,
- La Calotte / La Vigne des Monceaux.

## La préservation des coupures vertes entre les hameaux

Outre le caractère linéaire des hameaux qui bordent la RD7, les interruptions bâties qui s'immiscent régulièrement entre eux incorporent un rythme dans la traversée du territoire communal. Or, au cours des dernières années, ces intermèdes ont été mis à mal au travers des constructions neuves pavillonnaires qui sont venues progressivement combler les césures vertes.

**Par conséquent, le PADD au travers de la définition des limites d'expansion des hameaux a cherché à se caler au plus près de l'existant de façon à conserver les aérations et les perspectives latérales qui s'ouvrent vers le grand paysage du coteau.**

**Par ailleurs, les hameaux autorisent pour la fonction résidentielle l'évolution de l'existant mais pas les constructions neuves.**

48

La même réflexion a été menée concernant le village du Plessis, pour lequel la coupure verte a été maintenue entre la fin d'expansion de l'agglomération et les premières constructions du Plessis.

**Outre les limites spatiales, le PADD a cherché à maximiser la notion de césure entre les tissus urbains a été renforcé au travers de l'inscription d'un tampon vert longeant la route du Plessis. L'objectif recherché consiste à maintenir l'usager de la voie dans une coulée verte s'établissant naturellement côté du grand paysage, et artificiellement côté agglomération.**

## La préservation du patrimoine bâti

Bien que sans sites archéologiques recensés, le patrimoine architectural et urbain présente nombre d'éléments remarquables et originaux, notamment inscrit et classé au titre des Monuments Historiques – église de SAINT MARTIN et manoir de Fontenay -. Les bâtiments, nombreux et répartis sur tout le territoire apportent une note identitaire certaine à la commune.

L'objectif affiché de valorisation et de préservation du cadre de vie communal détermine nécessairement une action visant à maintenir les caractères de l'architecture traditionnelle locale, tant au niveau du bâti rural - les hameaux et écarts isolés -, que du bâti du bourg.

Cet objet prend toute son ampleur dans la zone naturelle, dans laquelle les possibilités de construire sont strictement limitées par la vocation de protection de la valeur agronomique et environnementale de ces espaces, et dans lesquelles le bâti ancien est souvent présent.



**En réponse, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :**

- La limitation des possibilités de développement aux seuls villages du Plessis, d'une partie de La Perrée aux Naux et de Marnay en s'appuyant soit sur des limites paysagères soit sur des limites bâties – dernières constructions existantes -. Là, des possibilités de constructions neuves à usage d'habitat sont autorisées dans les dents creuses.
- Les autres hameaux et écarts autorisent uniquement l'évolution des constructions existantes et les constructions neuves nécessaires aux activités agricoles.
- Le maintien des caractères de l'architecture traditionnelle locale, tant au niveau du bâti rural - les hameaux et écarts isolés -, que du bâti du centre bourg, et ce particulièrement dans la partie historique.

## 2- EN TERME URBAIN & D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Les contraintes dues aux risques d'inondation interdisent tout développement résidentiel ou d'activités économiques en rive nord de l'agglomération. Le diagnostic ayant identifié un vieillissement de la population et du parc résidentiel, il apparaît primordial que la commune puisse assurer un renouvellement progressif de sa structure démographique.

La restructuration du centre bourg, et le développement de l'agglomération dans la perspective de recentrer la dynamique sur le bourg de LIGNIERES constituent des orientations d'aménagement et de développement durable – limitation des déplacements, valorisation d'usage des équipements et des réseaux, moindre consommation d'espace, etc...-.

49

**Au regard de cette situation, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :**

- l'affirmation de la vocation résidentielle de LIGNIERES DE TOURAINE par l'inscription de zones d'urbanisation future en continuité du tissu existant,
- Hiérarchiser dans le temps ces capacités d'expansion en définissant des secteurs à urbaniser sur les court / moyen termes – Le Haut Vivier et Les Colasdières - ; sur le long terme –Les Basses Vignes et La Vallée du Plessis –
- Prévoir des extensions urbaines sur le très long terme sans pénaliser aujourd'hui les capacités d'exploitation du sol en direction du Tertre et des Peux, en s'appuyant sur les grandes lignes du paysage et sans outrepasser l'unité paysagère du coteau
- Autoriser la densification du tissu existant afin d'aboutir à une recomposition du bourg ; par l'implantation de constructions neuves respectant les grandes règles urbanistiques et architecturales du bâti environnant
- la restructuration du centre bourg, avec l'aménagement de la place Adolphe Langlois, le retournement du centre sur la façade nord et son redimensionnement en s'avancant vers « Les Marais du Bourg ». Cette nouvelle vitrine du centre sera à même d'accueillir de nouveaux équipements et espaces publics, à vocation scolaire, sportive ou de loisirs. Les accès à cet espace sont multiples : directement depuis la place A.Langlois, depuis la route de Langeais ou par deux accroches depuis la rue de Villandry. Le positionnement définitif du nouveau groupe scolaire permettra de finaliser le projet de ce centre restructuré.
- L'aménagement d'un nouvel espace de stationnements dans le bourg le long de la rue d'Azay le Rideau.



Le développement aggloméré suppose face au réseau routier existant une adaptation et un développement adéquate pour éviter l'engorgement du carrefour principal au croisement des RD7 et 57.

**Pour y répondre, le PADD propose la création de nouveaux liens urbains routiers proposant un bouclage sud Interquartier, complétés par un réseau de cheminements piétonniers s'appuyant en partie sur les chemins ruraux existants.**

La qualité d'aménagement des nouveaux quartiers de LIGNIERES est assurée dans le PADD au travers de:

- De la création de nouveaux accès afin d'optimiser la desserte de ces sites par rapport à la voirie existante,
- du respect des grandes lignes du paysage
- du maintien des principales caractéristiques du site – chemins ruraux, lignes de crête, boisements –
- de l'accompagnement des voies nouvelles à créer par des coulées vertes qui garantissent des aérations végétales au sein des futurs quartiers.

Enfin, une des volontés communales réside dans la « survie » des hameaux, dont la vacance et le délabrement d'une partie du bâti restent préoccupants. Pour autant, redynamiser la fonction résidentielle des villages pour assurer le maintien du patrimoine communal doit s'effectuer dans le respect de l'activité agricole en place. En effet, une des particularités de LIGNIERES réside dans la mixité des fonctions.

**Pour y répondre, le PADD propose de :**

**50**

- d'autoriser le changement de destination des bâtiments des hameaux présentant une architecture traditionnelle rurale vers des occupations diverses – habitat, activités artisanales, tertiaires, hébergement de loisirs –,
- autoriser l'extension des constructions existantes,
- autoriser les activités agricoles.
- Permettre la densification mesurée de trois villages présentant une structuration plus importante, sans risque de dénaturation paysagère ou urbaine, et dont l'assainissement collectif est existant ou prévu à terme,

### **3- EN TERME D'ECONOMIE ET D'ANIMATION - EQUIPEMENTS ET SERVICES -**

Face aux contraintes réglementaires que fait peser le PPRI sur la zone inondable, la zone d'activités communale se trouve aujourd'hui figée dans ses capacités d'accueil et de développement.

Dans ce contexte territorial, les perspectives économiques d'envergure ne peuvent se concevoir qu'à l'échelle intercommunale. Néanmoins, il convient de préserver la possibilité d'implantation et de développement de petites structures artisanales, de commerces et de services à la population. Par ailleurs, l'activité économique communale repose quasiment exclusivement sur l'exploitation agricole, viticole et arboricole. Par voie de conséquence, il convient de laisser toute possibilité d'expansion de ce pan économique, tant dans la zone rurale, qu'au sein des hameaux, ou dans le

bourg même.

Enfin, la redynamisation du bourg se traduit aussi en matière d'accueil et de diversification des équipements et services offerts à la population : restructuration du groupe scolaire, accueil de nouveaux équipements de sports et loisirs.

**En réponse, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :**

- Un site privilégié d'implantation de nouveaux équipements sur les arrières bourgs, en synergie avec ceux existants – société de boule de fort, mairie, salle communale -
- La préservation des sentiers de randonnées et de découverte de la commune
- La pérennisation des structures agricoles viticoles arboricoles présentes sur le territoire, et leur développement où qu'elles se trouvent, en application des normes sanitaires.

## **4- EN TERME DE DEMOGRAPHIE & D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT**

- Les capacités d'urbanisation nouvelles sont réelles mais doivent être optimisées et répondre à une meilleure gestion et une meilleure organisation de l'espace. Au-delà de ces opérations, la commune compte de nombreux sites à densifier – dents creuses, parcelles plantées -, qui sortent de toute maîtrise communale et dont on ne peut à priori prévoir ni le rythme d'urbanisation ni les répercussions en terme de renouvellement démographique.
- De plus, il convient de rappeler que le déficit en logements locatifs (seulement 19% du parc, dont 15% du parc locatif en logements publics) ne permet pas à la commune de fixer des ménages en début ou fin de parcours résidentiel (jeunes ménages et personnes âgées ou ménages mono-parentaux). La diversification du parc résidentiel s'avère donc un facteur important d'attractivité de **LIGNIERES DE TOURAINES**.

51

**En réponse, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :**

- L'inscription de plusieurs zones de développement résidentiel en intégrant deux sites sur les court et moyen termes et un site sur le long terme. Cet échelonnement dans le temps est censé répondre à la volonté communale d'offrir sous forme opérationnelle des capacités de constructions neuves et d'harmoniser le finage d'agglomération, suivant une programmation moyenne de l'ordre de 6/8 constructions neuves par an.
- veiller à la création de nouveaux logements locatifs et de locatifs sociaux, répartis au mieux sur l'ensemble du bourg – au sein des différentes opérations de lotir comme dans le centre bourg -.

La compétence d'accueil des gens du voyage est déléguée à la Communauté de communes. Aucune prescription particulière n'est prévue sur la commune.



## 5- EN TERME D'INFRASTRUCTURES - TRANSPORTS, DESSERTES ET RESEAUX -

### Les Transports

Comme l'illustre le diagnostic ci-avant, **LIGNIERES DE TOURAINE** est bien connectée aux grandes agglomérations, via l'axe ligérien, en distance-temps. Ces avantages sont d'ailleurs déterminants dans le regain d'attractivité auprès des actifs.

Aucune disposition nouvelle n'est projetée sur la commune en terme de transports et déplacements collectifs, outre la finalisation du tronçon autoroutier de l'A87, qui améliorera les relations routières avec l'agglomération de Tours.

**Dans l'état actuel des moyens mis à la disposition de la population, le P.A.D.D. ne prévoit aucune disposition particulière.**

### Les équipements et les services

L'amorce du regain d'attractivité pour la commune depuis les années 90 et l'accélération toute récente des constructions neuves, tout comme la volonté communale d'aller vers plus de maîtrise de son urbanisation et des nouvelles opérations immobilières devraient contribuer à une relance de la natalité et à une amorce de rajeunissement de la population.

En outre, l'arrivée d'une nouvelle population depuis les années 80 d'origine urbaine, avec enfants a modifié les besoins exprimés au sein de la collectivité.

52

#### **Le PADD répond à ces évolutions et anticipe sur celles appréhendées en :**

- proposant un site spécifique d'accueil d'équipement et d'aménagement liés au sport et loisirs,
- autorisant les améliorations et extensions permises dans le PPRI en ce qui concerne les équipements existants
- en permettant l'implantation des équipements publics en zone urbaine en vue de la restructuration du groupe scolaire LIGNIERES LA CHAPELLE AUX NAUX non encore situé.
- En autorisant les nouvelles installations liées aux commerces et services en centre bourg.

### Les équipements d'infrastructure (voirie – stationnement)

L'organisation viaire actuelle de forme rayonnante supporte en trafic lourd sur les deux axes principaux qui traversent le bourg, en plus de la desserte locale.

Il en résulte des conflits d'usage qui risquent de s'amplifier avec l'expansion communale.

#### **En réponse, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :**

- La prévision de réaliser à terme une desserte sud reliant les nouveaux quartiers offrant un nouvel itinéraire complémentaire à la trame viaire existante ; cette voie nécessite de percer des accès à travers le tissu existant notamment depuis la route d'Azay vers le Haut Vivier ou depuis la rue du Plessis vers Les Colasdières.
- Une connexion routière de quartier à quartier évitant de transiter systématiquement par



### le centre bourg

- la création de nouveaux accès desservant les quartiers d'habitat ou les projets du centre bourg sont autant de nouveaux carrefours qu'il conviendra de sécuriser. Deux hiérarchies de carrefours s'instaurent : les entrées d'agglomération et les carrefours internes.
- La création d'un nouveau parking route d'Azay pour répondre aux besoins des résidents et commerces et services de ce secteur, au sein d'un tissu dense ne disposant pas de possibilité sur les parcelles privées.
- La création de continuités piétonnes dans le centre bourg, reliant les équipements entre eux, mais aussi entre les futurs quartiers et en direction du centre. Les déplacements des piétons / 2 roues deviennent un véritable mode de déplacement alternatif.

## L'adduction d'eau potable

La commune est desservie en eau potable par le SIAEP de la basse vallée de l'Indre, en contrat d'affermage avec la Générale des Eaux. Il existe deux captages d'eau potable bénéficiant de périmètres de protection aux « Places » et « Quartier Coulon ».

Le réseau couvre la totalité de la partie agglomérée, et des hameaux.

## L'assainissement

La commune dispose d'un dispositif d'assainissement collectif de type séparatif.

Le schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration prévoit une extension progressive du réseau à l'ensemble des hameaux ainsi que l'extension de l'actuelle station d'épuration en corrélation avec les 3000 EH prévus dans le PLU de LIGNIERES et de LA CHAPELLE AUX NAUX.

- Le choix du syndicat du tout collectif intègre le raccordement de toutes les futures zones d'urbanisation inscrites au PADD.
- Seules quelques constructions disséminées ne pouvant être raccordées techniquement au réseau collectif resteront à terme en assainissement autonome.

53

**En réponse, le P.A.D.D. prévoit : une extension in situ de la station d'épuration ; le raccordement progressif de tous les hameaux au réseau collectif suivant les préconisations du zonage d'assainissement.**

## Les eaux pluviales

Le centre bourg est équipé d'un réseau de collecte des eaux pluviales de type aérien - fossés, caniveau -.

Seule la rue du Plessis a fait l'objet d'un aménagement de diamètre 500 à 800, jusqu'au Biziou, pour rejoindre un fossé collecteur du val du Vieux Cher.

Un réseau unitaire équipe le hameau de Marnay.

Le recueil des eaux pluviales sur le reste du territoire s'opère au travers du réseau des fossés.

L'objectif fixé par le SDAGE Loire-Bretagne en 1995 était d'amener la Loire, à une bonne qualité de l'eau.

**En réponse, le P.A.D.D. instaure une extension progressive du réseau d'eau pluviale au fur et à mesure de la réalisation des opérations d'ensemble inscrites.**

## La collecte des ordures déchets

La commune de LIGNIERES DE TOURAINE a délégué cette compétence au SICTOM du chinonais.

**Il n'est pas prévu d'installations nouvelles sur la commune**



## CHAPITRE 2

### LES DELIMITATIONS REGLEMENTAIRES

Au regard des choix du P.A.D.D., le P.L.U. prévoit les dispositions réglementaires exposées ci-après, (règlement écrit et graphique)

#### ORIENTATION 1 : UNE CROISSANCE DE LA POPULATION MESUREE ET PROGRESSIVE

##### Un rythme d'urbanisation relancé mais maîtrisé

55

La traduction réglementaire de cette orientation consiste à :

- délimiter strictement les zones de développement urbain sur le pourtour de l'agglomération au travers d'une inscription en zones AUh (soit 24.5ha), suffisamment généreuses pour permettre à la commune de dynamiser le renouvellement de sa population, et de prévenir les risques de blocage en matière de maîtrise foncière (parcellaire morcelé qui démultiplie les propriétaires),
- Interdire strictement les possibilités de constructions neuves à usage résidentiel dans la zone rurale.
- Limiter strictement les capacités de densification des hameaux à trois unités – Le Plessis, La Perrée aux Naux et Marnay – en garantissant leur intégration paysagère et urbaine ; les autres villages n'ont que des capacités d'évolution de l'existant – extension et changement de destination de constructions à usage résidentiel et d'activité, sauf en ce qui concerne les exploitations agricoles-.

##### Une programmation rigoureuse de l'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à urbanisation respecte un classement progressif dans le temps, au travers de deux zones 1AUh (Le Haut Vivier et le Plessis – à court terme soit 14.5ha, et 2 AUh – Les Colasdières à long terme, soit 9.8 ha.

A ce titre le classement sur le pourtour de l'agglomération de zone N interdisant toute possibilité de construction neuve a pour objectif de garantir les capacités d'urbanisation à très long terme de la commune, en prévenant de tout risque d'investissement agricole ou viticole.

Pour répondre à l'expansion urbaine ainsi qu'à un besoin de mise au norme, un emplacement réservé n°8 a été positionné afin de permettre l'extension et la requalification de la station d'épuration.

## **ORIENTATION 2 : REDONNER SA COMPACTITE AU VILLAGE**

### **Une orientation du développement urbain vers le coteau sud**

Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat 1AUh et 2AUh sont toutes inscrites en continuité du tissu existant en frange sud du bourg, hors zone inondable. Même la zones N du pourtour aggloméré et qui laisse une capacité d'extension urbaine à très long terme si le besoin en était, va dans ce sens.

Seule la zone 1AUe destinée à l'extension, et au retournement du centre bourg se situe en lisière nord de l'espace mairie – 1 ha-.

### **L'appui des zones d'habitat sur les grandes données de cadrage du paysage**

Les zones d'urbanisation future s'appuient sur les grandes limites paysagères, physiques ou réglementaires :

- zone 1AUe, se cale sur la limite de la zone inondable du PPRI.
- Zone 1AUh du Haut Vivier s'appuie en frange sud sur les espaces boisés classés de La Chesnaie,
- Zone 1AUh des Colasdières s'adosse entre le bâti existant, et en limite sud sur un chemin d'exploitation recouvrant une ligne de crête secondaire du grand paysage,
- Zone d'expansion à long terme 2AUh de La Lampe s'arrête sur la ligne de crête du grand paysage représentée par un chemin d'exploitation et sur l'espace boisé classé de « Les Peux »,
- Enfin la zone N représente des enveloppes d'extension urbaine à très long terme – hors PLU - de « La Haute Miltière » prend en compte un chemin d'exploitation au droit du hameau de « La Miltière ».

56

### **Densifier le tissu existant, redonner du corps au village**

Cette orientation est interprétée réglementairement par les faits de :

- concentrer les zones d'urbanisation future sur le pourtour du bourg actuel,
- ne pas autoriser les constructions neuves pavillonnaires en linéaire de voirie existante, au-delà des constructions déjà en place,
- par contre, permettre une densification à l'intérieur du tissu lâche de l'agglomération.



## **ORIENTATION 3 : PERMETTRE LE REDEPLOIEMENT DU CENTRE**

### **Améliorer et redéployer le fonctionnement du centre**

Cette orientation qui vise essentiellement l'espace mairie / foyer rural se traduit par :

- Les capacités d'implantations nouvelles suivant une densification non limitée en zone UA
- L'inscription d'une zone 1AUe sur les arrières de la place A.Langlois permettant la réalisation d'équipements et aménagements de loisirs, sports, et culture en lien avec l'existence de la salle de boules de Fort et de l'espace public qui l'environne.
- L'inscription d'emplacements réservés pour faciliter les accès à cet espace – ER n°1 et 6 pour création d'accès routiers ; ER n°9 pour aménagement d'espace public et création d'une continuité piétonne ; ER n°2 pour création d'une continuité piétonne reliant la place A.Langlois à la rue de La Lampe, en direction de l'école.

### **Sécuriser et embellir la traverse du bourg par les RD7 et 57**

Cette orientation ne trouve pas de traduction directe en matière réglementaire, à défaut d'une étude préalable d'aménagement.

Par ailleurs, ces deux voies qui traversent le bourg de part en part font l'objet d'un classement au titre de l'application de l'article L.111-1-4 du CU, imposant une marge de recul de 75m.

Ces marges qui visent à garantir un aménagement soigné des entrées d'agglomération, impliquent une approche spécifique sur la commune de LIGNIERES DE TOURAINE en raison de la présence d'une multitude de hameaux, écarts et bâti individuel jalonnant les RD 7 et 57.

Dès lors, la trame reportée au plan de zonage cherche à établir une cohérence en prenant en considération la présence de ce bâti, outre l'agglomération. Il est donc proposé de ne pas appliquer la marge de recul obligatoire des 75m:

- dès lors que l'on se trouve en présence d'un tissu aggloméré classé en zone U au plan de zonage, ou en zone 1AUh du Haut Vivier en raison de la présence future d'un équipement public pressenti - le groupe scolaire - et de la présence en hameau de la zone le long de la route d'Azay le Rideau de l'unité bâtie dite de « La Chesnaie »,
- en présence des hameaux et écarts classés en zones UV, NMa, NMb ou NMi,
- en présence d'un bâti composant une continuité même si ce dernier se situe en zones Ni4.

### **Réorganiser les déplacements dans l'agglomération**

Cette réorganisation trouve une concrétisation tant en matière de circulation routière, de stationnement que de continuités piétonnes et deux roues :

- les déplacements doux sont mis en évidence au travers du classement en sentier à conserver qui correspond aux chemins inscrits au PDIPR et à ceux ceinturant le sud de l'agglomération – Les Peux et Les Basses Vignes - : les ER n°9 et 2 ont aussi pour objet de créer de nouvelles continuités.
- des capacités de stationnement supplémentaire au niveau de la rue d'Azay le Rideau qui s'expriment au travers de l'emplacement réservé n°3 et qui pourront être optimisées au niveau de l'ER n°9
- des accès nouveaux doivent être préservés pour venir desservir les futurs quartiers – ER



n°4 et 5 reliant la rue d'Azay à la zone 1AUh du Haut Vivier ; ER n°1 et 6 pour accéder la zone 1AUe du Bourg ; ER n°7 pour relier la rue des Colasdières à la zone 1AUh du même nom ; ER n°10 pour accéder à la zone 2AUh de La Lampe depuis la rue du Plessis.

## **ORIENTATION 4 : REDYNAMISER LA VIE DANS LES VILLAGES**

### **Permettre la coexistence et le développement des fonctions diverses en présence**

Le classement des hameaux et villages en zones UV / UV1 pour Marnay, La Perrée aux Naux ou le Plessis admettent l'extension des activités (dont agricoles) en place donnant la priorité à la fonction résidentielle avec capacité de constructions neuves.

L'inverse est préconisé pour les zones NMa et NMb correspondant aux autres villages et écarts qui admettent l'évolution des constructions existantes (extension et changement de destination limitatif) à usage résidentiel, et autorise les constructions et installations agricoles.

La zone NMi applique le PPRI en autorisant de façon limitative les constructions neuves à usage d'activités et l'extension des constructions existantes.

Par ailleurs, il convient de mentionner que le permis de démolir a été introduit dans les zones de villages classés en UA, UV, Nma et Nmb au plan de zonage. En effet, chacun de ces secteurs anciens comprend un bâti vernaculaire, dont la forme urbaine – mixité des occupations, nombre et dispositions des constructions les unes par rapport aux autres, alignement sur rue ou organisation en cours, implantation en façade ou en pignon sur rue - et la qualité architecturale – formes et matériaux traditionnels des façades et toitures, nombre et cadencement des ouvertures, modénatures – constituent la clef de voûte du patrimoine local. Dans ces conditions, la collectivité doit pouvoir être informée et contrôlée les démolitions qui peuvent y être demandées.

58

### **Favoriser la reprise du patrimoine rural bâti**

Cette reprise du patrimoine qui constitue un des axes du projet d'aménagement et de développement durable est rendue possible au travers des possibilités offertes au sein des zones de hameaux – UV, NMa et NMb, Ni et NMi – de changer de destination.

Ainsi, les anciens bâtiments agricoles ou d'activités, revêtant des caractères d'architecture traditionnelle rurale – murs en pierre naturelle – ont la capacité de devenir habitations, activités artisanales ou tertiaires, ou encore hébergements de loisirs, sous diverses conditions permettant de maintenir la qualité et le caractère de ces constructions.

### **Limiter rigoureusement le mitage le long des axes structurants**

Outre le fait que cette orientation figure dans les prescriptions du « porter à la connaissance », la collectivité a souhaité limiter les extensions linéaires du bâti résidentiel le long des voies, circonscrire le périmètre de l'agglomération, tout comme celui des différents hameaux.

Pour ce faire, les documents réglementaires ont mis en place :

- Des interdictions de constructions neuves à usage d'habitations dans les hameaux et écarts classés en zones Nma, Nmb et Nmi afin que ces derniers conservent au maximum

leurs caractéristiques d'origine. Seule l'évolution de l'existant est autorisée.

- Des interdictions strictes de constructions neuves en zone agricole, sauf pour l'activité en elle-même ; voire des interdictions totales en zone N notamment classée sur le pourtour de l'agglomération, considérée comme des poches d'expansion urbaine à très long terme.
- Des possibilités de densification à l'intérieur du tissu linéaire de l'agglomération et la création de secteurs spécifiques, localisés et cohérents en vue de l'urbanisation future, sous forme de zones 1AU et 2AU.

## **Autoriser exceptionnellement la densification d'anciens hameaux dans le respect du paysage**

Des délimitations strictes des zones de hameaux autorisant les constructions neuves, ont été définies. Elles s'appuient soit sur la dernière construction existante, ne permettant dans ce cas que des densifications, soit en s'adossant à une limite naturelle ou physique – ligne de crête, chemin -, ne constituant en rien des extensions urbaines.

Il s'agit des villages de Marnay et du Plessis classés, et de l'écart de La Perrée aux Naux (déjà classé en zone NB du POS) en zone UV et UV1.

Les villages du Clos du Plessis et de La Perrée aux Naux sont desservis en assainissement collectif.

## **ORIENTATION 5 : LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI**

59

### **La protection stricte de la zone inondable du val du Vieux Cher**

La zone inondable de la vallée du Vieux Cher fait l'objet d'un classement en zone Ni4 en application stricte de la servitude introduite par le PPRI, correspondant aux aléas 3a et 4 soit des risques forts voire très forts d'inondabilité. Cette zone reconnaît l'existant sans leur accorder pour autant des capacités d'extension pour répondre aux risques élevés.

Par ailleurs, en corrélation avec les autres aléas inférieurs – 1, 2 et 3 – des petits secteurs Ni sont localisés en limite de zone inondable, en frange nord de l'agglomération ou en limite est du territoire communal, et pour lesquels seules les constructions existantes ont des capacités conditionnées et mesurées d'extension.

Enfin, un secteur Nmi a été créé, correspondant aux sites de hameaux dont les arrières sont situés en zone d'inondabilité, et pour lesquels des évolutions sont permises dans le cadre du PPRI.

### **Le maintien d'un coteau voué à l'activité agricole et viticole**

L'ensemble du coteau et du plateau de LIGNIERES DE TOURAINE fait l'objet d'un classement en zone A réservée exclusivement à l'exploitation du sol.

Aucune zone particulière n'y autorise des constructions neuves ; seule le bâti existant a été sorti de la zone A pour lui permettre d'évoluer mesurément.

Dans une perspective de préservation des capacités de développement de l'agglomération à long



terme et d'éviter les risques de nuisances et de conflit entre les fonctions résidentielles futures et les bâtiments agricoles, deux poches classées en zone N ont été créées au niveau de La Vallée du Plessis et de la Haute Miltière. Y sont interdites toutes constructions, y compris à usage agricole.

## **La reconnaissance des boisements à protéger**

Les bosquets localisés sur le coteau qui animent la couverture agricole sont classés en espace boisé classé, en vue de leur protection en l'état.

Ils assoient notamment le développement urbain sud de l'agglomération.

Le bois de la Chesnaie a pour vocation ultérieure, dans le cadre de l'extension de LIGNIERES DE TOURAINE de devenir un espace ouvert au public.

Enfin, une coulée verte s'immisçant entre le village du Plessis et le futur quartier de La Lampe / La vallée du Plessis, le long de la rue des Colasdières a été intégrée afin de maintenir une coupure végétale entre le village et le bourg.

## **La protection des sources de captage d'eau potable**

Afin de protéger les deux sources de captage d'eau potable présentes sur le territoire – Quartier Coulon et Les Places – un classement en zone agricole -A- ou naturelle -Ni4-, limitant rigoureusement les possibilités de construction neuve, a été mis en place. En outre, ces deux sites font l'objet d'un report des périmètres de protection immédiate et rapprochée au titre des périmètres particuliers, et d'un périmètre de zone non aedificandi au plan des servitudes d'utilité publique.

## CHAPITRE 3

# SYNTHESE DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

## LES ZONES URBAINES "U"

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

61

### La zone UA

La zone UA est une zone agglomérée correspondant au centre ancien.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle accueille également nombre d'activités commerciales, artisanales et industrielles, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

Elle se caractérise par son bâti, construit en continu et à l'alignement, et la présence d'édifices qui illustrent un caractère urbain affirmé en même temps que son ancienneté. Elle compte par ailleurs une pluralité de fonctions.

Ce centre ancien correspond à la fois au bourg historique de LIGNIERES DE TOURAINE qui s'est développé au croisement des axes départementaux 7 et 57.

Outre l'implantation du bâti et ses matériaux traditionnels de construction – ardoise ou mélange d'ardoises et de tuiles pour la toiture et murs de tuffeau –, le caractère spécifique de ce dernier est souligné par un registre de murs de clôtures en pierres naturelles qui structurent la voirie.

A été introduit à l'intérieur de la zone, un permis de démolir, afin de maîtriser au maximum et préserver la qualité du bourg, image de marque de la commune.

Cette zone est par définition desservie par les réseaux.

Le règlement de cette zone s'attache à préserver :

- **Les composantes de la forme urbaine** - orientation, hauteur, formes architecturales – à travers les articles 10 et 11.
- **et la multiplicité des fonctions constatées**, sous réserve que celles-ci soient compatibles avec le caractère de la zone : l'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle



incompatibilité avec cette vocation centrale et le caractère d'habitat défini plus haut.

En raison de la présence de zones sous cavées, toutes dispositions doivent être prises afin de limiter les risques liés à cet aléa.

## La zone UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

Espace de développement récent, cette zone se confronte à l'urbanisation ancienne du bourg et aux franges naturelles de l'agglomération. Il est donc recherché au travers des règles édictées :

- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement : l'article 13, visent à intégrer les constructions et les espaces de stationnement à cet environnement naturel.
- Permettre une diversité de l'habitat et maintenir les activités sous condition de permettre l'extension des entités présentes dans la zone.
- Autoriser les projets d'architecture contemporaine sous réserve d'une parfaite intégration à leur environnement paysager et urbain.

En raison de la présence de zones sous cavées, toutes dispositions doivent être prises afin de limiter les risques liés à cet aléa.

Un secteur UB1 a été créé pour couvrir des espaces non desservis par l'assainissement collectif.

## La zone UV

La zone UV correspond aux hameaux structurés susceptibles de se densifier. Elle correspond aux villages de Marnay et du Plessis, et à l'écart de la Perrée aux Naux.

Face à la tradition de mixité des fonctions agricoles et résidentielles, les prescriptions réglementaires cherchent à maintenir la coexistence de cette caractéristique en permettant la densification résidentielle par quelques constructions neuves, ainsi que l'extension des activités agricoles existantes.

En raison de la présence de zones sous cavées, toutes dispositions doivent être prises afin de limiter les risques liés à cet aléa.

Un secteur UV1 a été créé pour couvrir des espaces non desservis par l'assainissement collectif et qu'il n'est pas prévu de desservir dans le court terme.

## LES ZONES A URBANISER "AU"

### La zone 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Il convient donc d'y interdire les occupations et utilisations du sol qui la rendrait ultérieurement impropre à l'urbanisation. L'exploitation du sol y est maintenue, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Outre la zone 1AUe située au niveau du site de « Le Bourg » vouée à terme à la restructuration et à la recomposition du centre bourg en vu de créer une place centrale et d'y accueillir des équipements et aménagements de sports et loisirs, un secteur est répertorié :

- 1AUh, à vocation principale d'habitat, couvrant les sites du Haut Vivier et des Colasdières.

Ils sont soumis au régime des zones AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement. Leur urbanisation doit être compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les Orientations générales du PADD, et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, ils peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectifs de répondre :

- à une extension du tissu urbain assurant la continuité et l'harmonie avec les zones résidentielles proches, de développement ancien et récent.
- à la nécessité de fédérer et de valoriser l'espace urbain et le cadre de vie résidentiel.
- à une volonté d'implantation dans un site à dominante rurale en respectant le milieu agricole et paysager.
- A une autorisation les projets d'architecture contemporaine sous réserve d'une parfaite intégration à leur environnement paysager et urbain.

### La zone 2AUh

La zone 2AUh comprend la partie de la zone naturelle non équipée, sur le secteur de La Lampe, où l'urbanisation est envisagée en phase ultime, après que l'urbanisation des zones 1AUh ait été mise en œuvre et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisantes.

Il convient donc d'y interdire les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Son urbanisation pourra s'effectuer par révision ou par modification du P.L.U. rendant les terrains constructibles et après réalisation des équipements nécessaires.

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone. En l'attente de l'urbanisation de la zone, les articles du règlement cherche à maintenir le site en l'état, en permettant l'usage du sol, mais en limitant les constructions.



## LA ZONE AGRICOLE "A"

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, exclusivement utilisée par l'agriculture – viticulture et vergers –.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à la mise en valeur du potentiel agricole.

A ce titre, sont aussi admises toutes les activités de tourisme et de loisirs liées et complémentaires à l'activité agricole – telles que les tables d'hôtes, l'hébergement de loisirs, les fermes découvertes, le camping et le caravanage à la ferme –.

La règle a pour objectif de garantir le développement de l'activité agricole, et préserver les potentiels du sol en limitant les occupations du sol autorisées.

## LA ZONE NATURELLE «N»

Ce sont les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

64

Seules sont autorisées les occupations ou utilisations des sols compatibles avec les objectifs suivants :

- L'absence d'accentuation des risques naturels prévisibles,
- Le maintien des activités agricoles,
- la préservation du paysage,
- L'équilibre et la conservation de la faune et de la flore.

La zone N a aussi été définie sur le pourtour de l'agglomération, en vue d'y préserver les potentiels de développement à très long terme. Ainsi, toute construction y est interdite.

Elle comprend par ailleurs les secteurs :

- Nma correspondant à des hameaux anciens mixtes et leurs extensions diffuses, non raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- Nmb correspondant à des unités urbaines résidentielles, raccordées ou non au réseau d'assainissement collectif.

En raison de la présence d'une vaste zone inondable couvrant le Val du Vieux Cher et de l'Indre, soumise à la réglementation du PPRI, plusieurs secteurs ont été créés :

- Ni secteur inondable.
- Ni4 secteur inondable correspondant aux aléas 3a et 4 du PPRI
- Nmi secteur inondable correspondant aux hameaux denses et structurés, à l'intérieur duquel des possibilités d'évolutions du bâti sont offertes.

En raison de la présence de zones sous cavées, toutes dispositions doivent être prises afin de limiter les risques liés à cet aléa.

## LES EMPLACEMENTS RESERVES ET LES ESPACES BOISES CLASSES

Les emplacements réservés découlent directement de la stratégie d'aménagement retenue par la commune. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen termes et correspondent à la création et à l'aménagement d'accès, voirie et cheminements piétonniers, ainsi que d'équipements publics :

N°	DESTINATION DES EMPLACEMENTS RESERVES :	BENEFICIAIRE
1	Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUe	commune
2	Création d'une continuité piétonne reliant les rues de Villandry et de La Lampe	commune
3	Création d'un parc de stationnement et aménagement public	commune
4	Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUh du Haut Vivier	commune
5	Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUh du Haut Vivier	commune
6	Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUe	commune
7	Création d'une voie d'accès desservant une zone d'urbanisation future 1AUh dite des Colasdières	commune
8	Création d'une nouvelle station d'épuration.	commune
9	Aménagement d'un espace public et d'un accès dans le cadre de la restructuration du centre bourg	commune
10	Création d'une voie d'accès à la zone 2AUh de La Lampe	commune

Plusieurs espaces boisés classés sont identifiés au plan de zonage correspondant :

- aux boisements ponctuels qui recouvrent les coteaux agricoles –La Chesnaie, La Calotte/La Vigne des Monceaux, Les Peux, La Haute Perrée aux Naux, Le Vauvert et Le Clos des Daims -.



## SUPERFICIES DES ZONES

Ancien P.O.S.		P.L.U. révisé		EVOLUTION
Zones à l'ancien P.O.S.	Superficie (en ha)	Zones au P.L.U. (après rév. n°1)	Superficie (en ha)	Variation (en ha)
UA	10	UA	9.3	
UE	38	UB	71.8	
UC	6	UB1	4.4	
		UV	4.3	
		UV1	10	
<b>Total zones U</b>	<b>54</b>	<b>Total zones U</b>	<b>99.8</b>	<b>+ 45.8</b>

NA	7	1AUh	14.4	
1NA	5	1AUe	1	
		2AUh	9.8	
<b>Total zones NA</b>	<b>12</b>	<b>Total zones AU</b>	<b>25.5</b>	<b>+ 13.5</b>

NC	150	A	451	
NCa	380			
<b>Total zones NC</b>	<b>530</b>	<b>Total zone A</b>	<b>451</b>	<b>- 79.0</b>

NB	35	Nma	35.1	
NDa	5	Nmb	18.8	
NDb	364	Nmi	8.0	
-	-	N	1.3	
		Ni	0.5	
		Ni4	360.00	
<b>Total zones N</b>	<b>404</b>	<b>Total zones N</b>	<b>423.7</b>	<b>+19.7</b>

Espaces Boisés Classés		Espaces Boisés Classés	45.36	0
------------------------	--	------------------------	-------	---

<b>Commune</b>	<b>1000</b>	<b>Commune</b>	<b>1000</b>	<b>0</b>
----------------	-------------	----------------	-------------	----------

## CHAPITRE 4

### JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ENTRE LE POS INITIAL ET LE PLU

#### L'INTEGRATION DU PPRI ET LA LIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Les principales évolutions réglementaires résident dans l'intégration du Plan de Prévention des Risques d'inondation liés à la Loire dans le PLU.

67

Les niveaux d'aléas et leurs dispositions spécifiques ne sont pas reportés en totalité dans le zonage et le règlement de chaque zone ; la section inondable est reportée au plan de zonage en référence au niveau des plus hautes eaux connues du PPRI ; les aléas 3a et 4 qui correspondent aux risques les plus forts sont scindés dans la zone Ni4 qui recouvre la majeure partie de la section inondable du territoire de LIGNIERES. Il convient donc de se référer à la servitude que constitue le PPRI pour connaître l'application du règlement dans son intégralité.

Pour autant, le règlement du PLU reprend les éléments essentiels du PPRI – autorisations et interdictions au sein des zones inondables, et capacités d'extensions et densification -.

Deux zones ont été créées pour répondre à la définition des zones du PPRI :

- la zone Ni, en correspondance à la zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle (dite A) sur la vallée, reprenant les aléas 1, 2 et 3.
- la zone Ni4, en correspondance à la zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle (dite A) sur la vallée, reprenant les aléas 3a et 4, dans laquelle les extensions sont interdites.
- la zone Nmi en correspondance à la zone inondable urbanisée (dite B), sur les hameaux linéaires.

Les capacités d'urbanisation supplémentaire sont donc rigoureusement limitées au sein de ces deux zones.

Il en ressort une disparition des zones UC (zone d'activités) et NDa (équipements sportifs) et NB (écarts), NDb et NC qui se localisent dans le périmètre de la zone inondable.



## LA DISTINCTION DES ZONES URBAINES

La zone U globale est subdivisée en plusieurs secteurs distincts, plus proches de la réalité des formes urbaines rencontrées ou des dispositions techniques d'assainissement :

- La zone UA correspond au bourg où l'on retrouve la totalité du patrimoine bâti ancien. L'objectif de cette zone à la fois de respecter les caractères des constructions traditionnelles et la mixité des occupations du sol ;
- La zone UB, correspondant aux espaces pavillonnaires récents, sous formes linéaires ou de lotissements au sein de l'agglomération moins denses et de sensibilité architecturale moindre, où les règles d'implantation et de construction sont plus souples.
- Le secteur UB1 qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- La zone UV, qui correspond aux hameaux de Marnay et du Plessis et de l'écart de la Perrée aux Naux, ayant une possibilité de densification mesurée par constructions neuves. Si les 2 premiers secteurs correspondent à des villages constitués justifiant leur possibilité de densification, l'écart de la Perrée aux Naux bénéficie d'une capacité de construction neuve en dents creuses en raison de son classement en zone constructible au précédent POS, de sa desserte en assainissement collectif, de la présence de plusieurs constructions récentes qui sont venues appuyer le caractère urbain de cet écart. Dans tous les cas de figure, les densifications viennent s'appuyer sur des limites paysagères franches ou des limites urbaines nettes, sans dépasser la dernière construction existante.
- Le secteur UV1 correspond aux parties de ces hameaux non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

68

## LA REDEFINITION DES PERIMETRES DE PROJETS

Le développement de l'agglomération de LIGNIERES DE TOURAINE était d'ores et déjà intégré au précédent POS, sur une partie des secteurs des Colasdières et du Haut Vivier. Le périmètre de ces deux projets a été étendu, dans le cadre de l'inscription des zones 1AUh.

Une zone à plus long terme a été définie en lieu et place de la zone NCa au niveau des lieux dits de « La Lampe » et de « La vallée du Plessis » par inscription d'une zone 2AUh.

Enfin, concernant l'enveloppe agglomérée, la zone de restructuration du centre bourg a été redélimitée afin de se caler sur les limites de zone inondable du PPRI, étant nommée 1AUe, dans une perspective d'accueil d'équipements et d'aménagements de loisirs, sports et cultures.

Enfin, le projet de LIGNIERES repose sur une concentration du développement urbain sur son pourtour aggloméré afin de lui rendre cohérence. Il en ressort en contre partie une restriction des possibilités de constructions neuves en dehors de cette zone, et plus particulièrement au sein des écarts et hameaux. En comparaison avec le POS, les zones NB qui comprenaient des capacités de constructions neuves ont été supprimées pour être transformées en zones Nma, Nmb et Nmi, acceptant une évolution conditionnelle de l'existant.

Seuls les hameaux classés en zone UV et UV1 du Plessis, de la Perrée Neuve et de Marnay ont conservé ces capacités de densification interne.



## LA DISPARITION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le projet de voie de contournement du bourg par le sud a été abandonné, n'étant pas une priorité du Conseil Général. Lui a été préféré un réaménagement de la traverse d'agglomération.

Tous les autres emplacements réservés du POS ont été abandonnés ou modifiés, soit parce que les terrains ou les projets ont été acquis ou réalisés, soient que les besoins initialement recensés n'ont plus lieu d'être.

De nouveaux emplacements réservés ont été inscrits dans le présent projet pour répondre aux questions de création d'accès aux futures zones de développement ou de réaménagement, à la création de parking dans le centre, à la création de continuités piétonnes, à la création de la nouvelle station d'épuration.

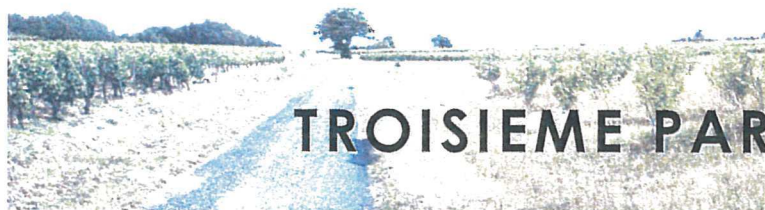
## LE PROJET DE LA ZONE RURALE

La volonté municipale de limiter les possibilités de constructions neuves pavillonnaires diffuses au sein de la zone rurale se manifeste par :

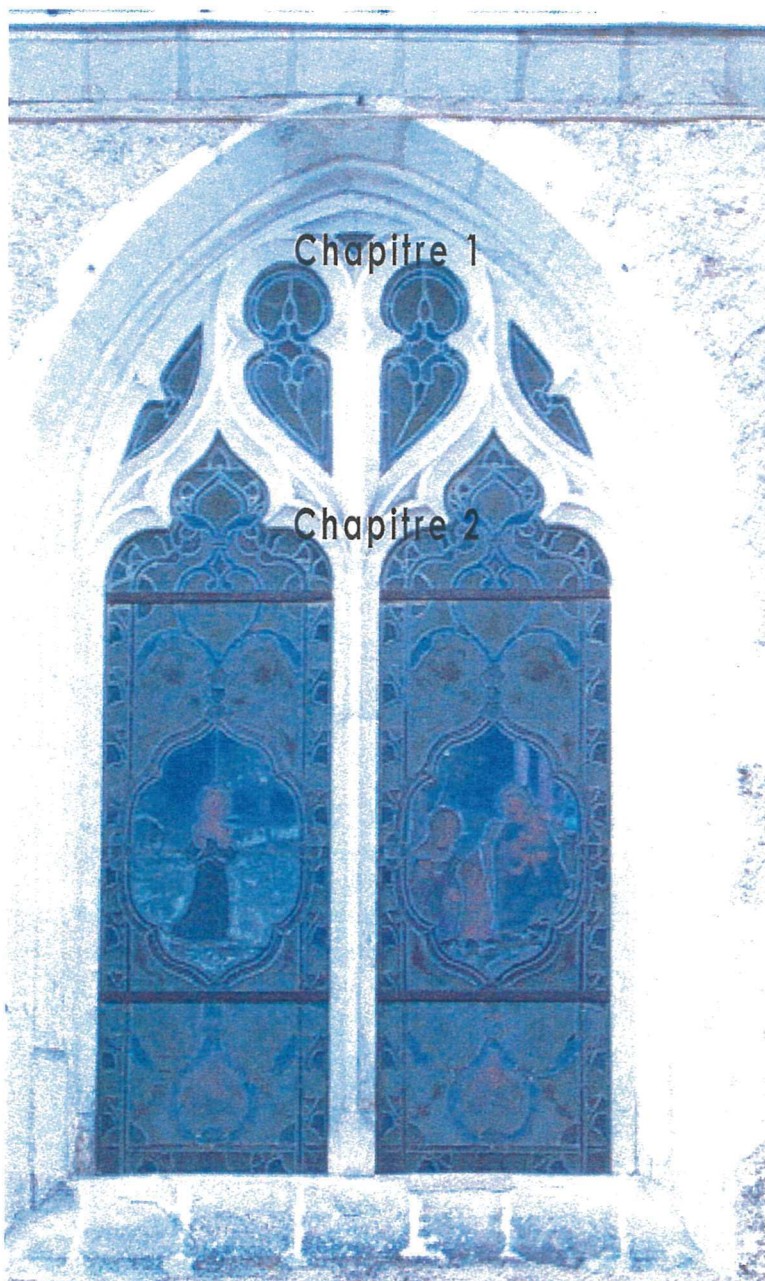
- la création sur l'ensemble du coteau d'une zone A, où seule l'activité agricole peut se développer,
- la limitation stricte de l'expansion des hameaux au travers des zones NMi, NMa et NMb, qui autorisent l'évolution de l'existant, et la reconversion des anciens bâtiments agricoles faisant état d'une architecture rurale ancienne.

Par ailleurs, afin d'anticiper sur le long terme, une zone N a été mise en place sur les secteurs du Haut Vivier ouest et des Peux, pour garantir les possibilités d'urbanisation à très long terme et éviter le rapprochement des bâtiments agricoles sur le pourtour de l'agglomération de LIGNIERES.

Enfin, les espaces boisés classés localisés sur le coteau agricole ont été conservés.



## **TROISIEME PARTIE : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**



Chapitre 1

Au regard des dispositifs  
sanitaires et de la protection  
de la ressource en eau

70

Chapitre 2

Au regard de l'environnement  
et du cadre de vie



# CHAPITRE 1

## AU REGARD DES DISPOSITIFS SANITAIRES ET DE LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

### L'EAU POTABLE

#### Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Actuellement, l'ensemble des sites habités est desservi en eau potable.

L'ensemble des zones de développement se localise prioritairement sur le pourtour de l'agglomération, et dans une moindre mesure au niveau des hameaux de Marnay et du Plessis.

La zone agricole et la zone inondable ne prévoient pas de possibilité d'implantation nouvelle à vocation résidentielle outre celles liées aux activités agricoles.

71

#### Mesures compensatoires

En l'occurrence, les incidences en matière de ressource en eau potable restent très limitées :

- Les besoins inhérents au projet de développement de l'agglomération
- Nouveaux branchements pour les réhabilitations de logements, situés essentiellement dans les hameaux et écarts.

Le réseau comme les capacités de production semblent suffisants aujourd'hui – réalisation de bouclages possible pour faciliter l'exploitation du réseau -.

Par ailleurs, le rapport du SIEA sur le Prix et la Qualité du service public de 2005 mettait en avant un rendement primaire du réseau de l'ordre de 76.5%, à savoir 160 882 m<sup>3</sup> mis en distribution contre 91518 m<sup>3</sup> consommés par les abonnés domestiques et 31638 par la abonnés non domestiques. Sur cette capacité, le syndicat exportait 23839 m<sup>3</sup> à la commune de LA CHAPELLE AUX NAUX. Il en résulte un écart entre production et consommation de l'ordre de 37 726m<sup>3</sup>.

Dès lors ces capacités non consommées constituent autant de réserve pour une consommation domestique dans le cadre d'un développement urbain.

De plus, en raison de l'impossibilité de développement de la ZA située en zone inondable et de l'absence d'autre zone sur la commune, les besoins industriels ne devraient pas augmenter dans les années à venir.

Concernant le raccordement de ces zones nouvelles, étant toutes localisées dans l'agglomération en continuité du tissu existant, en venant se caler dans des vides urbains sur les dernières constructions existantes, il ne devrait pas présenter de problématique spécifique

**Les capacités de ressource en eau du SIEAVL sont suffisantes pour absorber ces nouvelles constructions.**

## L'EAU USEE

### Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Le PADD et le PLU prévoient des capacités nouvelles en matière de développement urbain et de réinvestissement du bâti existant, estimées à hauteur de 3 000 E/H (LIGNIERES+VALLERES), plus de 1860 E/H par rapport aux capacités actuelles de la station.

### Mesures compensatoires

Pour répondre à ces nouveaux enjeux, le zonage d'assainissement validé par le syndicat intercommunal propose de mettre en oeuvre :

- une nouvelle station d'épuration à proximité immédiate de la première,
- une extension progressive des réseaux d'assainissement collectif pour parvenir à terme (à l'horizon de 15 ans) à un raccordement intégral – sauf impossibilité technique – de la commune au réseau d'assainissement collectif.

72

**Cette qualification progressive dans le temps implique le maintien de certains secteurs, en zone UB1 ou UV1-Marnay, le Plessis-, La Perrée aux Naux, tout comme les hameaux classés en zone NMa et NMb, en zone d'assainissement autonome. Dès que le réseau collectif sera mis en place une obligation de raccordement est prévue.**

**Pour l'extension de la station un emplacement réservé n°8 en vu de l'acquisition foncière a été inscrit.**

**Ainsi, toutes les zones d'urbanisation future – 1AU et 2AU – bénéficieront d'un raccordement au réseau d'assainissement.**



## L'EAU PLUVIALE

### **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

La commune est aujourd'hui pratiquement dépourvue de réseau d'eau pluviale, hormis certaine qualification récente – Marnay, route du Plessis-.

Le développement de l'agglomération nécessitera une qualification progressive et un développement du réseau d'eau pluvial séparatif.

### **Mesures compensatoires**

La limitation stricte de l'urbanisation à la simple réhabilitation du patrimoine bâti en zone rurale comme dans la majeure partie des hameaux n'implique pas prévoir d'équipements de stockage et traitement des eaux de pluie particuliers.

Le projet de développement aggloméré s'appuie sur le classement en zone 1AU et 2AU, qui nécessite en terme d'urbanisation un projet d'aménagement d'ensemble et la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales.

## LES DECHETS

73

### **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

La croissance progressive de la population va induire une augmentation équivalente de la production des déchets, en collecte et en traitement.

Le SMICTOM du Chinonais devra apprécier les besoins nouveaux en terme de collecte et de traitements des déchets.

## CHAPITRE 2

### AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

#### PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR

##### **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

Le développement urbain projeté redonne la priorité au développement de l'agglomération et limite volontairement les constructions nouvelles au sein de la zone rurale, et ce même dans la majeure partie des hameaux.

Les incidences sur les déplacements et les pollutions devraient s'en trouver d'autant limitées, favorisant les mobilités à l'intérieur même de l'agglomération, et proposant des modes alternatifs de déplacement.

74

##### **Mesures compensatoires**

- Le respect des emprises publiques pour la voirie de desserte est nécessaire à la fluidité des circulations, appelée à se développer avec les nouvelles réhabilitations de logements à prévoir.
- Les itinéraires de circulations douces sont étoffés sur la commune, aussi bien dans le bourg (emplacements réservés à destination de nouvelles continuités piétonnes et préservation des chemins ruraux) - que dans la zone rurale (classement des chemins inscrits au PDIPR en cheminement piétonnier à conserver). Ils constituent autant d'alternatives à l'automobile pour les liaisons courtes.
- La présence de l'itinéraire Loire à vélo, sur la levée de Loire (RD 16) est un atout supplémentaire pour le développement des modes de circulation doux.
- La commune n'est concernée par aucun Plan de Déplacement Urbain.



# PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS – SPECIFIQUES – TECHNOLOGIQUES ET DES NUISANCES

## Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Le PLU ne prévoit aucune zone d'activité future, en dehors de celle existante bloquée dans son extension car située en zone inondable.

Seul le développement des activités en place et les activités potentiellement nuisantes pour l'environnement ou le voisinage méritent un suivi particuliers.

Des nombreuses zones sous cavées sont répertoriées au sein de la commune, surplombant notamment des sites bâtis et des sites susceptibles d'urbanisation nouvelle.

Deux voies, les RD 7 et 57 sont classées à grande circulation, impliquant un recul de principe de 75m depuis l'axe de la voie.

## Mesures compensatoires

Pour répondre à cette dernière prescription, plusieurs mesures sont définies :

- la limitation stricte de l'étalement urbain le long de ces RD en interdisant les constructions nouvelles diffuses à vocation résidentielle le long de ces axes
- l'urbanisation est conçue de façon agglomérée limitant les accès nouveaux à des dessertes organisées et sécurisées,
- enfin, le règlement écrit prévoit que « 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, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

Concernant les zones sous cavées et à défaut d'une connaissance précise des risques encourus en matière de construction, il est préconisé dans toutes les zones susceptibles d'être concernées que :

- En zones U, A et N : En raison de la présence de zones sous cavées, toutes dispositions doivent être prises afin de limiter les risques liés à cet aléa.
- En zone AU : En raison de la présence du risque d'éboulement lié aux zones sous cavées, une étude de sol particulière doit être réalisée avant toute opération afin de vérifier la constructibilité de la zone.
- En zone 2AUh : « En raison de la présence de zones sous cavées, toutes dispositions doivent être prises afin de limiter les risques liés à cet aléa, et des études de sol préalables à tout aménagement doivent être réalisées. »

## L'HABITAT

### Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Plusieurs zones d'habitat futures sont prévues au PLU : deux en 1AUh et 1 en 2AUh, pour une superficie globale de 24ha.

### Mesures compensatoires

L'inscription même de cette nouvelle urbanisation en zone AU apporte une garantie en terme d'organisation spatiale et d'aménagement, en adéquation avec les grandes orientations du PADD. Cette forme urbaine à venir est sensée améliorer la cohérence de lecture de l'agglomération ainsi que le fonctionnement urbain. Les articles 5, 6, 7, 9, 10, 11, et 12 permettront d'assurer la bonne intégration du bâti au sein de son environnement urbain.

En outre, les prescriptions du règlement visent à permettre l'évolution du bâti diffus de la zone rurale, dans le respect des formes urbaines et architecturales traditionnelles, tant en terme d'implantation, que de formes des constructions et des matériaux employés.

Afin de conserver le patrimoine rural bâti, le permis de démolir a été institué dans les zones susceptibles de contenir du bâti ancien -UA, UV, Nma et NMb, et Nmi -.

76

## PROTECTION DES RESSOURCES, DES MILIEUX NATURELS, DES SITES ET DES PAYSAGES

### Dispositions projetées

Le souci de préservation des milieux naturels, des sites et des paysages a présidé à l'ossature du PLU de LIGNIERES DE TOURAINE en ce que :

- la zone inondable est totalement inscrite en zone Ni, Ni4 correspondant aux aléas 3a et 4 ou NMi en application stricte du PPRI,
- le coteau agricole et viticole -zone AOC -est totalement préservé au sein de la zone A, qui autorise les seules implantations nouvelles liées à l'agriculture. Seul le bâti existant a été sorti de cette zone pour autoriser son évolution,
- les boisements ont été intégrés en espaces boisés à conserver,
- les coupures visuelles qui s'insinuent entre les hameaux seront maintenues en raison de l'interdiction des constructions neuves au sein des zones Nma et NMb.
- Les deux captages d'eau potable sont reportés au plan des périmètres particuliers et sont inscrits en zone A et Ni4 au zonage.
- Les sentiers piétonniers sont classés en cheminement piétonnier à conserver.

Enfin, l'inscription du territoire dans le **Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine** se manifeste au travers de :

- La protection des milieux naturels sensibles liés au val du Vieux Cher par une maîtrise rigoureuse des capacités d'urbanisation,



- La contribution à l'aménagement du territoire par le projet de requalification urbaine de l'agglomération de LIGNIERES
- La maîtrise de l'évolution du territoire par un frein à l'urbanisation diffuse et sa concentration sur les pourtours du bourg,
- La contribution au développement économique en préservant l'outil agricole, l'espace et les terres,
- La promotion de l'accueil et de l'éducation du public par la reconnaissance des chemins de randonnée et les développements de loisirs et sportifs prévus sur les arrières du centre.

## RESTRUCTURATION DES ESPACES URBAINS

### Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Le P.L.U. s'efforce à garantir la spécificité de l'occupation du sol (dans la zone 1AUe réservée à une extension et une réorganisation du centre sur les arrières en direction des loisirs, sports et culture, depuis l'entrée nord par la route de Langeais) ou à l'inverse sa mixité (dans le centre ancien) afin de permettre son renforcement –équipements, commerces, services, logement-.

Par ailleurs, le caractère inondable de la vallée restreint les possibilités d'implantations nouvelles dans la zone d'activités. Aucune autre zone n'a été localisée sur le territoire communal, cette occupation étant gérée au niveau intercommunal, disposant de disponibilités.

Enfin le caractère atypique de LIGNIERES reposant sur une mixité des fonctions agricoles, viticoles puis résidentielles au sein des hameaux est aussi préservé, avec application des normes de distance réglementaires réciproques entre les bâtiments agricoles et les tiers.

77

### Mesures compensatoires

- L'agglomération est découpée en zones U, visant à préserver et renforcer la spécificité de l'occupation du sol les espaces résidentiels récents ;
- La mixité des occupations dans le centre ancien est assurée, sous réserve que les activités soient compatibles avec la présence d'habitat.
- La restructuration du centre en adéquation avec le positionnement des zones futures d'habitat se manifeste par ailleurs au travers de l'inscription de plusieurs emplacements réservés destinés à la création de nouveaux accès et voiries, de parking, ou de continuités piétonnes.

## CIRCULATION ET DEPLACEMENT

### Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

L'incidence des réhabilitations du parc ancien et de la réalisation de nouveaux quartiers d'habitat se traduira notamment par une augmentation des circulations sur la commune.

### Mesures compensatoires

C'est pourquoi figurent aux plans de zonage et au P.A.D.D. la volonté de préserver les emprises de voirie et le respect du stationnement hors des voies publiques.

Le développement s'opère volontairement dans la continuité du tissu existant et de façon concentrique de façon à optimiser l'espace, mais aussi les déplacements au sein de l'agglomération. En outre et de façon complémentaire au réseau rayonnant existant, il est proposé de créer un nouveau système d'organisation de ces déplacements s'appuyant sur la définition d'un axe transversal, d'orientation est/ouest reliant la RD7 à terme de part et d'autre du bourg. Cette liaison directe interquartier, évitera aussi aux résidents de transiter obligatoirement par le centre bourg pour rejoindre les lotissements adjacents et les équipements.

Les modes de circulations doux alternatifs sont également omniprésents, avec l'inscription d'itinéraires nouveaux et la préservation des sentiers de randonnée.

## NUISANCES SONORES

78

### Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

La collectivité est essentiellement soumise aux risques de nuisances sonores au travers de la présence de voies classées à grande circulation – les RD 7 et 57 – et qui supportent un trafic jour important.

Les autres projets ne sont pas susceptibles de générer des nuisances importantes en raison :

- De la déconnexion des activités économiques avec les zones d'habitat,
- Du blocage des possibilités de densification par construction neuve à proximité de cette ZA,
- Du non développement de la ZA située en zone inondable,
  - Les aménagements et équipements publics ou collectifs à vocation sportive, culturelle, de tourisme ou de loisirs, sous réserve qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée,

### Mesures compensatoires

En contre partie, le PLU pose en terme de mesures :

- une application du respect de la loi Barnier et d'une marge de recul de 75m depuis l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés ou constituant une continuité bâtie.
- Un arrêt des constructions diffuses le long de ces voies, en dehors de la zone agglomérée.