

<p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse &amp; aménagement</p> <p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine 06 12 . 70 . 05 23</p> <p>Yves MORLAND Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse &amp; aménagement</p> <p>■</p> <p>Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine Architecte D.P.L.G. D.E.A. d'Histoire socio-culturelle 06. 62. 03. 52. 58.</p>	<p><b>DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER</b></p>		<p><b>1101</b></p>
	<p><b>COMMUNE DE VILLIERS-SUR-LOIR</b></p>		
	<p><b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b></p>		<p><b>01</b></p>
	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION</b></p>		
<p>Suite à l'avis des services et à l'enquête publique</p>		<p>Date : février 2013</p>	
<p>REVISION PRESCRITE EN DATE DU 20 NOVEMBRE 2009 PROJET ARRETE EN DATE DU 05 AVRIL 2013 APPROUVE EN DATE DU</p>			

**Atelier Atlante – Architecte Paysagiste**

14 allée François 1<sup>er</sup> 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32 - Fax. 02 54 42 73 04

Courriel : atelier.atlante@gmail.com

■ **Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture**

Tél. : 02.47.05.23.00 - Fax : 02.47.05.23.01 - Site : [www.be-aaa.com](http://www.be-aaa.com)  
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8 100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 N° ordre régional S 1155 Courriel: [BE-AUA@wanadoo.fr](mailto:BE-AUA@wanadoo.fr)  
Siège social: 69 rue Michel Colombe – 37000 TOURS - Agences: Bat.640 Zone Aéroportuaire - 36130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varye – 18000BOURGES

## **SOMMAIRE**

<b>Préambule</b>	<b>04</b>
<b><u>Chapitre 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL</u></b>	<b>07</b>
1. VILLIERS-SUR-LOIR DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL	07
2. ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	13
3. HISTOIRE ET LOGIQUES D'INSERTION DANS LE SITE	23
4. ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE	46
5. DENSITE ET FORMES URBAINES	50
6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE ET NATURELLE	55
7. UN DYNAMISME A PRESERVER	58
8. LES EQUIPEMENTS	67
9. UN POLE ECONOMIQUE STRUCTURANT	70
10. LES DEPLACEMENTS ET L'OFFRE DE TRANSPORTS	81
<b><u>Chapitre 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b>91</b>
1. LES DONNÉES DU CADRE PHYSIQUE	91
2. LES ESPACES NATURELS	99
3. LES ESPACES AGRICOLES	123
4. LE DOMAINE DE L'EAU	134
5. LES CONTRAINTES, RISQUES ET NUISANCES	137
6. LA QUALITÉ DE L'AIR	153
7. CHOIX ÉNERGÉTIQUE	154
8. LES DECHETS	156
9. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	157
<b><u>Chapitre 3 : HYPOTHESES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT</u></b>	<b>158</b>
<b><u>Chapitre 4 : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</u></b>	<b>161</b>

## **Chapitre 5 : TRADUCTION REGLEMENTAIRE, PRISE EN COMPTE DU SITE ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

1. TRADUCTION DU PADD ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	167
2. ZONAGE, LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APPORTÉES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL	169
3. TABLEAU GENERAL DES SURFACES	197
4. EMBLEMES RESERVES	198

## **Chapitre 6 : ÉVALUATION DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRÉSENTATION DES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

LES IMPACTS POSITIFS DU PLU	200
LES IMPACTS NEGATIFS DU PLU	203

## **Chapitre 7 : INDICATEURS DE SUIVI**

## **Préambule**

Le développement durable se trouve désormais au cœur de la démarche de planification : il s'agit de mieux penser le développement urbain pour qu'il consomme moins d'espace, qu'il produise moins de nuisances et qu'il soit plus solidaire en renversant les logiques de concurrence des territoires.

L'enjeu est donc de favoriser la remise sur le marché de friches et terrains inexploités, la réhabilitation de bâtiments anciens dégradés, mais aussi d'intégrer le traitement des espaces publics dans la démarche de planification.

Le P.L.U. issu des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 qui a transformé les P.O.S. en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003, constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La loi de Programme n°2005-71 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de politique énergétique précise en ce qui concerne la planification urbaine « en matière de promotion de la maîtrise de la demande d'énergie [...], les collectivités compétentes définissent des politiques d'urbanisme visant, par les documents d'urbanisme ou la fiscalité locale, à une implantation relativement dense des logements et des activités à proximité des transports en commun et à éviter un étalement urbain non maîtrisé ».

Après le Grenelle 1 (adopté le 3 août 2009), le projet de loi portant engagement national pour l'environnement dit « Grenelle 2 » a été adopté par l'Assemblée nationale le mardi 29 juin 2010.

La loi Grenelle 2 confirme, consolide et concrétise les objectifs fixés par la loi Grenelle 1.

Il s'agit ici d'intégrer l'ensemble de ces préoccupations pour définir un Projet d'Aménagement qui énonce les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme durables retenues pour l'ensemble de la commune.

L'article L.110 du Code de l'Urbanisme définit le cadre dans lequel doit s'effectuer l'élaboration des documents d'urbanisme.

<sup>2</sup>« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les

collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

De plus, les documents d'urbanisme doivent être élaborés en vue d'un développement durable dont les principes de fond sont définis par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme ainsi libellé :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

De plus, l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme explicite les rapports de compatibilité qui lient le P.L.U. avec les autres documents et directives :

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de la qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code. »

Par délibération en date du 20 novembre 2009, le conseil municipal de la commune de VILLIERS-SUR-LOIR a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Par courrier, la Préfecture du Loir et Cher a porté à la connaissance de la commune les dispositions particulières applicables à son territoire, en application des articles L.121-2 et R.123-15 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions concernent notamment les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général, ... La Préfecture transmet également les études techniques dont l'État dispose en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

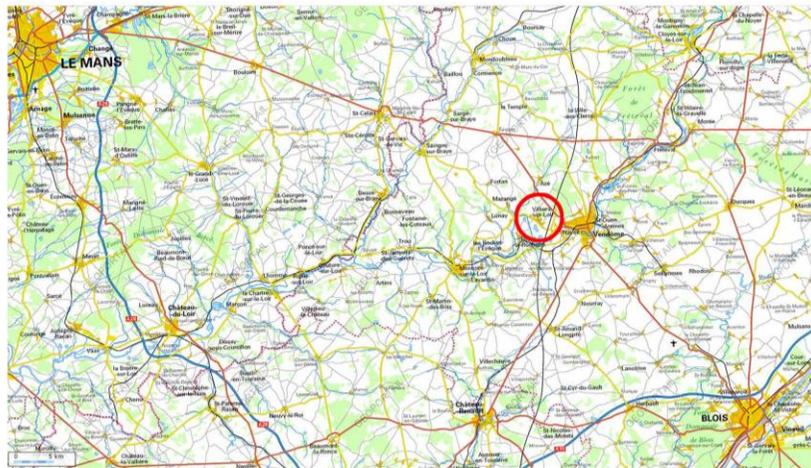
La commune a débattu sur les grandes orientations et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U. en Conseil Municipal et a validé le projet tel que présenté en séance.

## 1 – Villiers-sur-Loir dans son contexte territorial

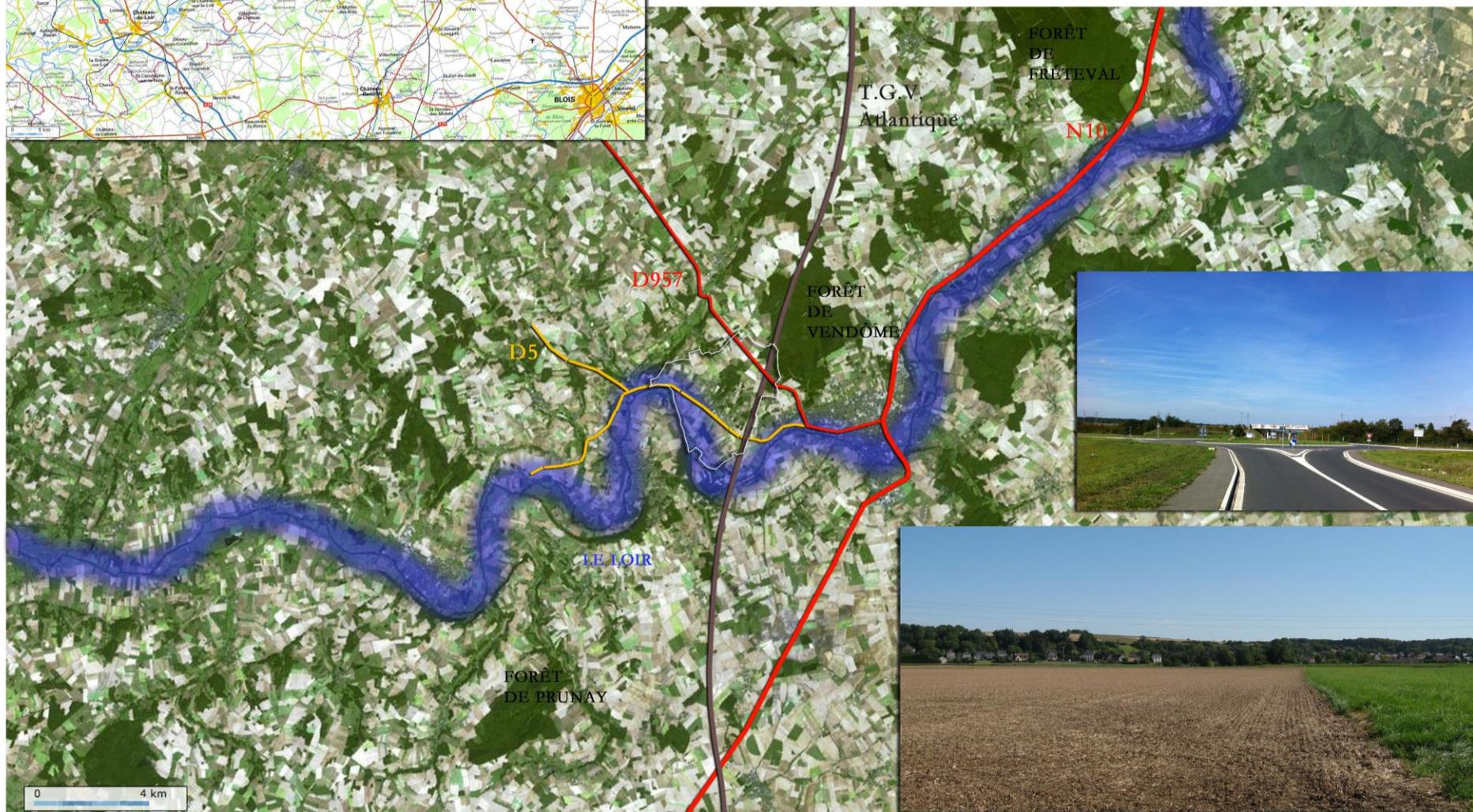
### 1.1 Situation géographique

Avant d’appréhender la commune de Villiers-sur-Loir dans son territoire communal, celle-ci doit être replacée dans un contexte territorial plus large, plus étendu, le Pays Vendômois.





Villiers-sur-Loir, commune limitrophe de Vendôme, est située à une trentaine de kilomètres de Blois.  
Elle est traversée au Nord par la D957 reliant Blois au Mans et à proximité de la N10 (Tours - Chartres).  
La Ligne TGV Atlantique coupe le territoire au Nord-Est et crée une véritable barrière physique à l'Est avec les communes de Vendôme et Naveil.  
La commune s'est développée principalement le long de la D5, sur le coteau dominant le Loir et sa vallée.



## 1.2 Organisation spatiale

La commune de Villiers-sur-Loir est une commune située dans la région Centre. Elle appartient au département du Loir et Cher et se situe au nord-ouest de ce dernier.

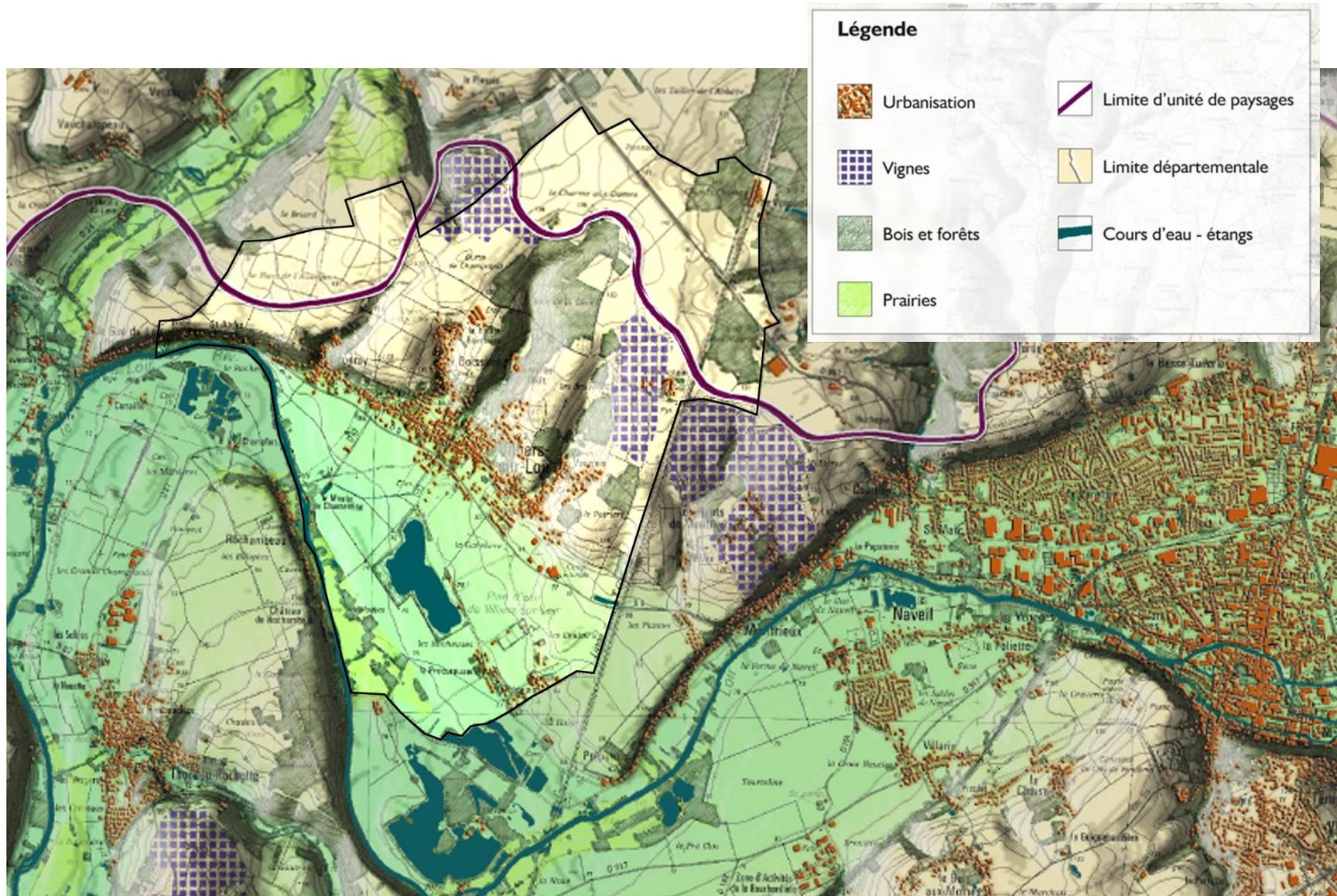
La commune étend son territoire sur 995 ha et est limitrophe de la ville de Vendôme, sous-préfecture et 10<sup>e</sup> ville de la région Centre et des communes de Azé, Mazangé, Thoré-la-Rochette et Naveil.

La commune de VILLIERS-SUR-LOIR, limitrophe de la ville de Vendôme, se trouve au centre d'un quadrilatère de communes qui entretiennent toutes un rapport particulier à Paris. Ainsi Tours, Le Mans, Chartres et Blois ont des situations privilégiées sur les axes rayonnant depuis la capitale, à des distances appréciables et quantifiables. Les réseaux ferré et routier ont complexifié ce système qui n'est plus simplement radioconcentrique. En effet, si les autoroutes A10 et A11 ont laissé un peu la commune de VILLIERS-SUR-LOIR à l'écart, l'arrivée du TGV l'a rapprochée de Paris.



« **Le Loir et Cher : territoire de convergence des paysages voisins** ». Source : Atlas des paysages du Loir et Cher 2009 ; conception : Agence Folléa-Gautier Paysagistes

La carte des Paysages du Loir et Cher (ci après) témoigne de la diversité des entités géographiques et paysagères qui constituent l'environnement élargi de VILLIERS-SUR-LOIR et son positionnement. La commune est à la fois au sud du Perche et à l'articulation entre la Beauce et les confins de la Touraine.



**Carte extraite de l'Atlas des Paysages du Loir et Cher**

La commune de VILLIERS-SUR-LOIR est fortement marquée par les caractéristiques de son site d'inscription, la vallée du Loir et plus précisément par la configuration du cours d'eau et le dessin de son fil au sein de la vallée. Le relief joue également un rôle primordial dans la constitution du paysage communal. La commune est bordée au sud et au sud-ouest par la vallée du Loir.

### 1.3 VILLIERS SUR LOIR et ses territoires d'intercommunalité

a) L'appartenance au Pays Vendômois

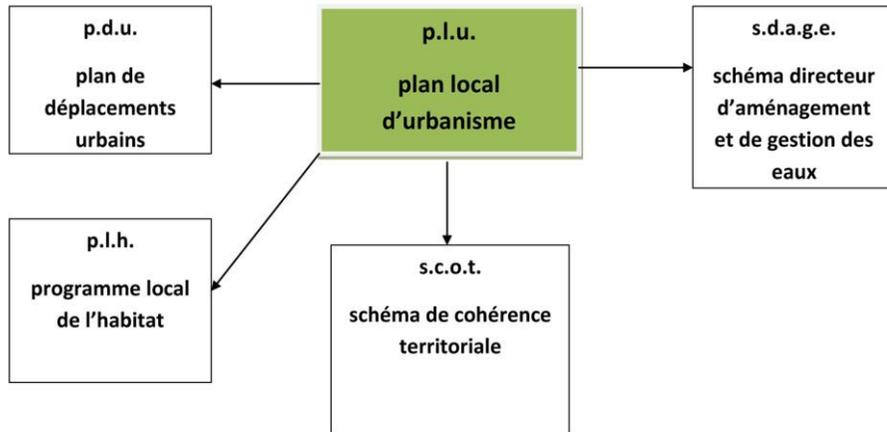
#### Communes du Pays Vendômois



La commune de VILLIERS-SUR-LOIR n'appartient aujourd'hui à aucune Communauté de Communes, elle devrait toutefois intégrer sous peu la Communauté du Pays de Vendôme.



## 2. ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION



Obligation de compatibilité entre les documents d'urbanisme : article L.123-1 alinéa 13 du Code de l'Urbanisme.

Le P.L.U. doit être compatible avec les documents suivants, en fonction de leur existence :

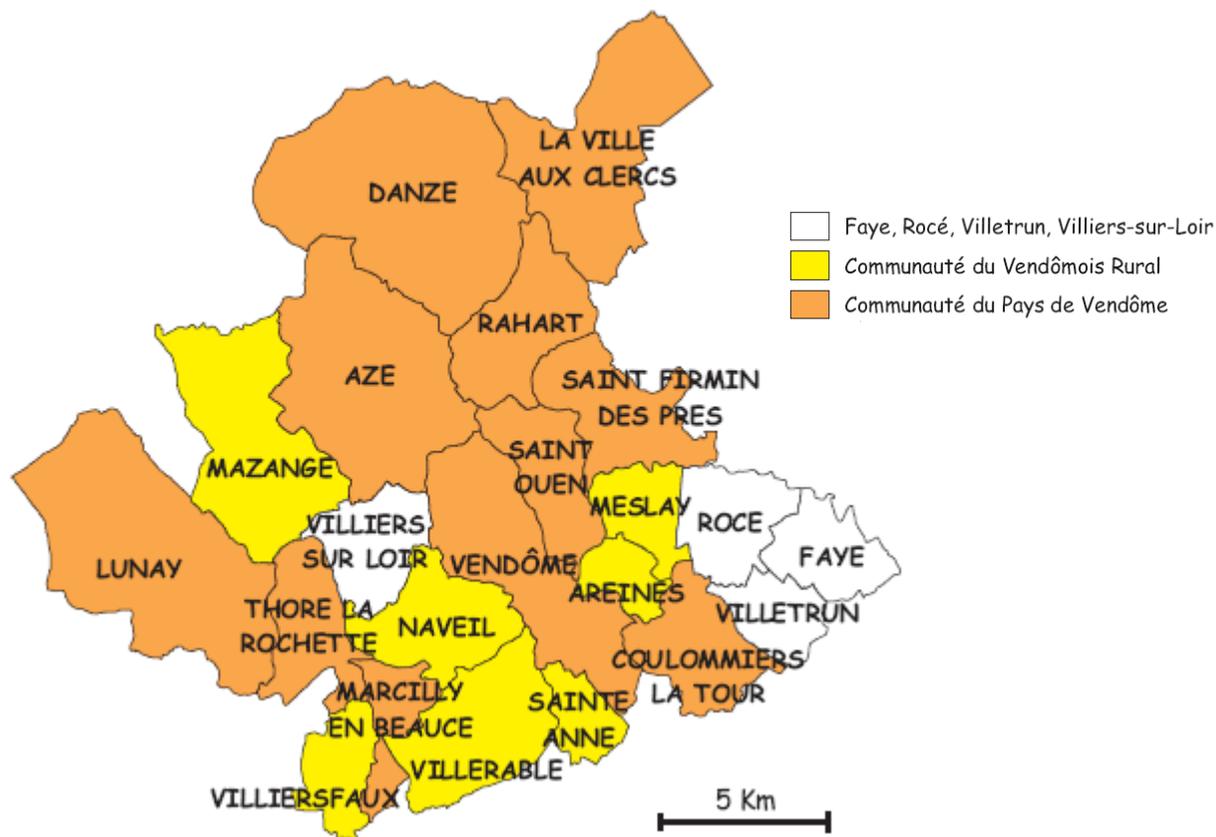
### 2.1 Le SCoT. : Schéma de Cohérence Territoriale

Le S.C.O.T. est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale : il prépare et oriente le devenir d'un territoire dans une perspective de développement durable en fixant les orientations générales de l'organisation du territoire.

La démarche de révision du P.O.S. de Villiers-sur-Loir doit s'inscrire en cohérence et être compatible avec les politiques supra-communales. Ces politiques publiques s'exercent sur des périmètres diversifiés et qui dépassent le territoire communal.

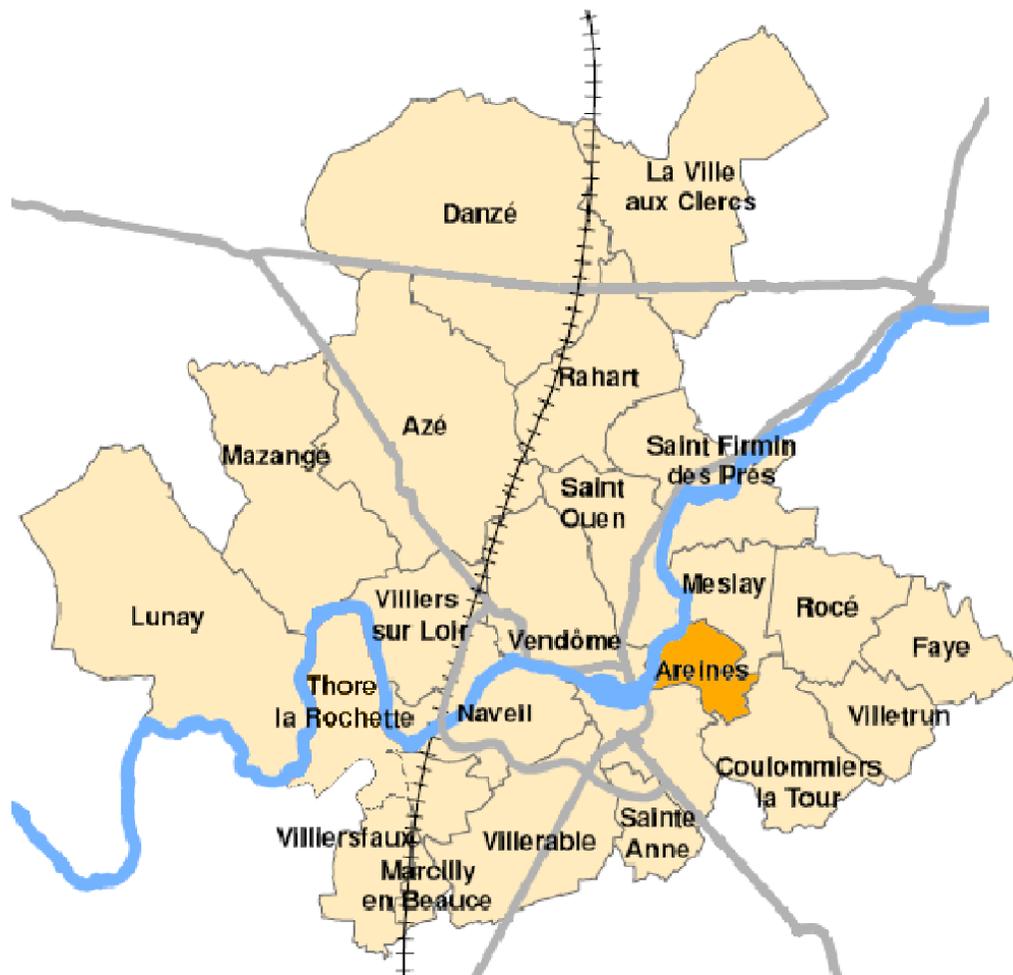
## LE SCOT DE L'AGGLOMERATION VENDOMOISE (approuvé le 30 novembre 2007)

Elaboré sous l'égide du Syndicat Mixte du Schéma Directeur de l'Agglomération Vendômoise, engagé en 2002, son périmètre d'études et d'application comporte deux Communautés de communes (Vendomois rural, Pays de Vendôme) et quatre communes isolées (Faye, Rocé, Villetrun, Villiers-sur-Loir). Il regroupe 22 communes et compte 34 360 habitants (INSEE, RP 2007).



Le territoire du Pays est composé d'une ville de taille moyenne qui rayonne sur un large territoire au-delà du périmètre du SCOT : le Pays Vendômois. Vendôme polarise fortement les communes du territoire du SCOT qui se situent dans un rayon de moins de trente kilomètres.

En terme de bassin de vie, le SCoT présente donc une forte cohérence entre une ville pôle et des communes périurbaines et rurales qui bénéficient de la proximité d'une offre d'équipements et de services de bon niveau.



Le SCOT de l'agglomération vendômoise a été approuvé le 30 novembre 2007. Expression politique de 22 communes, il donne les conditions d'équilibre de ce territoire de 35 000 habitants :

- **Le Rapport de Présentation** expose l'état initial et les perspectives envisagées ;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** fixe les objectifs poursuivis sur différentes thématiques ;
- **Le Document d'Orientations Générales**, seule pièce opposable, traduit ces objectifs en orientations, à décliner dans les documents d'urbanisme locaux ;
- **La Charte de mise en œuvre** illustre certaines orientations à l'échelle communale.

## 1- Organisation et restructuration du territoire

### Ce que dit le SCOT :

- **L'armature du Vendômois :**

Afin de conforter la structure du territoire, l'espace bâti est réparti entre agglomération, bourgs-relais, communes rurales et hameaux.

- **Une accessibilité de tout le territoire :**

L'amélioration et la sécurisation des déplacements doivent se penser sur l'ensemble du territoire, en intégrant le développement des transports en communs et des déplacements doux.

- **Des équipements et services à la population à positionner :**

L'offre d'équipements et de services structurants sera principalement programmée sur l'agglomération puis sur les bourgs-relais, zones accueillant l'essentiel de la population.

- **Du renouvellement de l'existant aux extensions urbaines :**

La priorité est donnée au renouvellement urbain. Après avoir identifié ce potentiel, des extensions du tissu existant peuvent être recherchées. Il s'agit également de développer une logique de projet urbain maîtrisé.

- **Des orientations de développement :**

Quelques règles viennent encadrer le développement du territoire : des coupures d'urbanisation (ruptures physiques), et des franges de protection (par rapport à une nuisance ou un élément naturel) ont été fixées en ce sens, à l'échelle d'une commune ou d'un élément du paysage (vallée, bois, ...).

- **Une optimisation du foncier :**

Un travail sur la densité des constructions et la mutualisation des dispositifs techniques (bassin d'EP, ...) permettra de rationaliser la consommation d'espaces agricoles et naturels.

- **Le développement durable comme objectif :**

Les documents d'urbanisme doivent inciter à un développement du territoire respectueux de l'environnement. Cette intention doit également se retrouver lors des opérations d'aménagement.

## 2- Les grandes lignes du développement urbain

### Ce que dit le SCOT :

- **Une diversification dans l'offre de logements :**

2 500 nouveaux logements sur la prochaine décennie permettraient aux 22 communes d'atteindre les 40 000 habitants, ce qui semble être un maximum acceptable au regard de notre territoire.

Afin de mieux répondre à la demande, cette production doit se répartir entre logements groupés, collectifs et individuels purs.

Dans un objectif de mixité sociale, chaque commune doit se doter d'un parc locatif social, adapté à son échelle (proximité des services, de l'agglomération, ...)

- **L'accessibilité des nouveaux secteurs de développement :**

Les grandes extensions urbaines seront à positionner sur des espaces accessibles (sur l'agglomération notamment), et pouvant facilement être desservi par un réseau de transport en commun.

- **Une structuration des activités économiques :**

Une centaine d'hectares est nécessaire au développement des entreprises, principalement située en appui des zones existantes. Ce renforcement devra s'inscrire dans une démarche de qualité, dans le cadre d'opération d'ensemble.

Sur le plan commercial, l'agglomération et les bourgs relais seront à privilégier.

### 3- L'équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels

#### Ce que dit le SCOT :

- **Prendre en compte le « grand paysage » :**

La perception globale du paysage (image de la commune dans son environnement) doit être appréhendée, notamment par une intégration de qualité des aménagements programmés.

- **Préserver les coteaux :**

Largement présents sur la vallée du Loir, les coteaux doivent s'affirmer dans le paysage.

- **Valoriser les cœurs de village, marquer les entrées de bourgs et d'agglomération :**

Le patrimoine culturel et architectural est riche, et ne doit pas être menacé par l'urbanisation grandissante. Cette orientation s'applique également aux entrées de bourg et d'agglomération. L'aménagement de ces secteurs doit être soigné et de qualité.

- **Affirmer la vocation des espaces agricoles :**

La multi-fonction des espaces agricoles doit être affirmée : entre lieu de production, d'échanges et d'évasion.

Le choix de nouveaux sites d'urbanisation doit s'effectuer au regard du potentiel et des contraintes agricoles avoisinantes.

Les hameaux, animant le paysage, doivent conserver leurs proportions, afin de ne pas dénaturer la vocation première de ces espaces.

- **Protéger les espaces naturels et boisés :**

Nombreux espaces naturels marquent le territoire : la vallée du Loir, ses coteaux adjacents, ses plaines alluvionnaires, ses affluents, ainsi que certains massifs boisés significatifs (forêts de Vendôme, de Fréteval, de Meslay, ...).

Si quelques-uns de ces espaces font d'ores et déjà l'objet d'une protection spécifique (ZNIEFF, NATURA 2000, ...), certains autres méritent une attention particulière.

#### 4- Optimisation des ressources et prévention des risques

##### Ce que dit le SCOT :

- **Une ressource en eau à optimiser :**

Cette question concerne autant les eaux superficielles, souterraines, que le traitement des eaux potables, pluviales ou usées.

- **Les granulats**

La vallée du Loir est alluvionnaire : l'exploitation des sables et graviers sera conditionnée au réaménagement des sites.

- **Le développement des énergies renouvelables et des économies d'énergie.**

Le recours aux économies d'énergies dans la construction doit être encouragé. Concernant la production d'énergies renouvelables, des règles spécifiques pour chaque filière doivent être édictées, adaptée au contexte.

- **La gestion des eaux pluviales et du risque inondation**

L'évacuation des eaux pluviales doit être pensée dans les projets d'urbanisation, le plus en amont possible afin de limiter les risques en aval

- **Les autres risques à « surveiller »**

Ponctuellement, certains autres risques sont identifiés, à traiter en fonction de leur degré d'importance : risques industriels, de retrait-gonflement d'argile, de bruit, d'incendie, ...

La commune de Villiers-sur-Loir **n'est pas intégrée dans un Programme Local de l'Habitat.**

La place de la commune de Villiers-sur-Loir au sein du SCOT est celle d'une commune satellite de positionnement secondaire, au même titre que Lunay et la Ville aux Clercs. Les communes satellites doivent être confortés en renforçant le rôle de pôle de services de proximité et en offrant un parc de logement diversifié.

## **2.2 Le PDU (Plan de Déplacements Urbains) de l'Agglomération Vendômoise**

**Les plans de déplacements urbains (PDU) ont été initiés par la loi d'orientation des transports intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982 (article 28), afin de définir « les principes généraux de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement » pour permettre « une utilisation plus rationnelle de la voiture et assurer la bonne insertion des piétons, des véhicules à deux-roues et des transports en commun. »**

Afin de répondre aux contraintes de déplacements engendrées par l'expansion au nord et au sud de la Ville, le conseil municipal de Vendôme, autorité organisatrice des transports urbains (A.O.T.U.), décide, en 1999, d'entreprendre une étude globale des déplacements urbains sur la commune et sa périphérie proche. Cette étude doit permettre d'adapter le réseau de transports urbains et de pouvoir se référer à un schéma directeur au niveau de la circulation et du stationnement sur les aménagements à réaliser.

Le périmètre d'application du plan de déplacements urbains de l'agglomération de Vendôme est le périmètre de transports urbains (P.T.U.) élargi. Ce périmètre comprend les communes de **Vendôme, Saint-Ouen, Naveil, Areines, Meslay et Villiers-sur-Loir** et s'intègre dans le périmètre du SCOT (schéma de cohérence territoriale).

Du point de vue de l'approche territoriale, Vendôme et Saint-ouen font partie de la communauté de communes du Pays de Vendôme. Naveil, Areines et Meslay font partie de la communauté de communes du Vendômois Rural. Seule Villiers-sur-Loir est indépendante.

Le scénario qui a été retenu est le scénario « vivre et partager la ville » et comprend quatre orientations :

**Orientations 1**                      **Adapter les voies à leur fonction,**

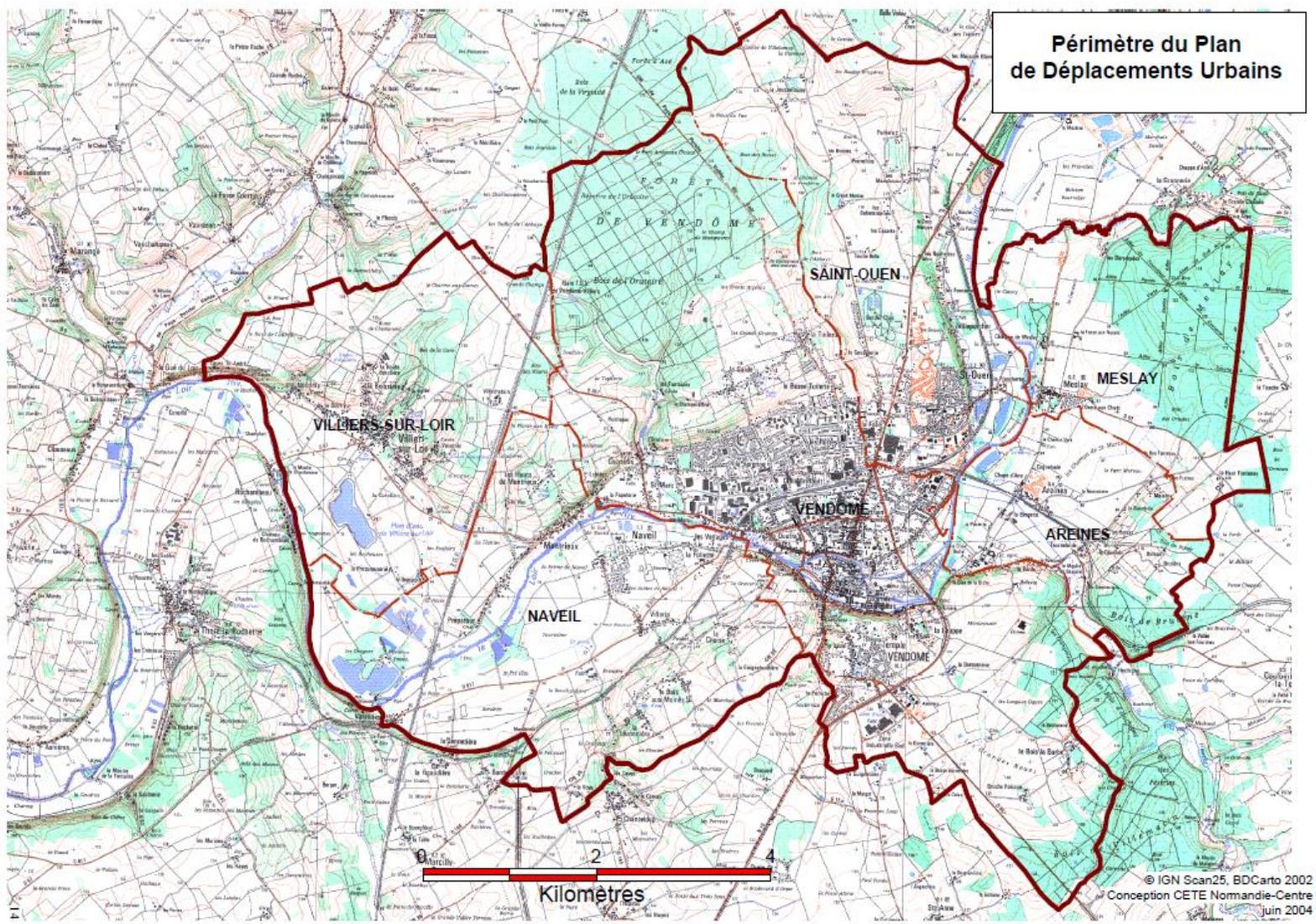
**Orientations 2**                      **Valoriser les transports,**

- **Développer et diversifier l'habitat et les activités à proximité des axes de transports collectifs**

Urbaniser autour des zones les mieux desservies par les transports collectifs et assurer une offre de transports adaptée à l'habitat et aux activités peut permettre de réduire la place de la voiture en privilégiant les modes de déplacements doux. Des actions qui auront un impact positif sur la sécurité, la consommation d'espace, la réduction du bruit et les pollutions.

**Orientations 3**                      **Requalifier l'espace public,**

**Orientations 4**                      **Développer les modes de déplacements doux.**



## **2.3 Le S.D.A.G.E. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

Le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) sont les outils d'une planification concertée de la politique de l'eau.

Le S.D.A.G.E. se décline au niveau du grand bassin hydrographique : le Bassin Loire-Bretagne,

Le comité de Bassin a révisé le S.D.A.G.E. de 1996 pour aboutir à un nouveau S.D.A.G.E. approuvé le 18 novembre 2009, pour une période de 6 ans 2010-2015.

Le P.L.U. doit être compatible avec les orientations suivantes :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates et la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides et les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau

Le S.A.G.E. se décline lui à l'échelle de bassins versants plus réduits. Le territoire communal de Villiers-sur-Loir est concerné par le S.A.G.E. du bassin du Loir. L'état des lieux et le diagnostic du S.A.G.E. ont été validés respectivement en novembre 2008 et en juin 2009. Le dossier est entré dans la phase « Tendances, Scénarios, Stratégie ».

Les scénarios établissent des enjeux pour les thématiques suivantes :

- Qualité physico-chimique des ressources en eau,
- Qualité des milieux aquatiques,
- Préservation/valorisation des milieux humides,
- Gestion quantitative de la ressource en eau (rareté de la ressource),
- Satisfaction et sécurisation de l'alimentation en eau potable,
- Inondations.

### **3. HISTOIRE ET LOGIQUES D'INSERTION DANS LE SITE** **Patrimoine urbain, architectural et archéologique**

#### **Analyse historique**

##### **1.1. *Les premières implantations:***

Les vestiges archéologiques sont répartis sur l'ensemble du territoire avec une concentration plus importante aux évasements correspondant à l'arrivée des vallées sèches en pied de coteau aux endroits où le terrain reste un peu surélevé, et donc hors de la zone d'extension systématique de la rivière.

Une nécropole mérovingienne est attestée au lieu-dit Clos Aimery, ainsi que diverses voies antiques. Villare et Villa Catina sont indiquées dans un Cartulaire de Marmoutier du XI<sup>e</sup> siècle et Villa Popa dans un Cartulaire de la Trinité au XV<sup>e</sup>, mais ces ensembles sont probablement d'origine gallo-romaine<sup>1</sup> comme l'indique le nom « villa ». A cette période, la seigneurie de Villiers appartenait en propre aux Comtes de Vendôme<sup>2</sup>.

##### **1.1.1. Les principes d'implantation :**

*Les implantations* se font au départ selon le contexte géographique.

*La fixation* des groupements humains se fait en fonction des possibilités d'utilisation des sols, de leur fertilité et de l'exposition des terrains.

*Le développement* est porté par la présence d'axes de circulations et l'existence de réseaux et de pôles commerçants proches.

##### **1.1.2. Le contexte géographique :**

Une large vallée inondable encadrée de deux plateaux : un coteau abrupte à l'Ouest (coteau de Rochambeau sur Thoré-la-Rochette) et un coteau, de pente plus douce à l'Est, exposé sud-sud ouest et percé de nombreuses vallées sèches formées par le ruissellement des eaux du plateau vers la vallée et le Loir.

---

<sup>1</sup> Bulletin de la Société archéologique, scientifique et littéraire du Vendômois, 1863, *Etude sur les origines de la Gaule appliquée au Vendômois*, A. de ROCHAMBEAU, p189 à 204.

<sup>2</sup> «Villiers-sur-Loir, un village au fil des siècles», Henri Mésange, éditions du Cherche-Lune, 1995.p.27

### **1.1.3. Utilisation des ressources :**

- Défrichement et mise en culture à proximité des implantations humaines sur les pieds de coteaux hors d'eau et dans les secteurs fertiles de la vallée et du plateau.
- Utilisation du bois pour la construction
- Utilisation du fond de vallée fertile pour y implanter des cultures et des secteurs trop humides pour le pacage des animaux.
- Utilisation de cours d'eau pour la pêche et l'industrie (implantation de moulins, notamment à papier (attesté en 1505 appartenant au fief du Coudray))
- Utilisation des coteaux exposés sud-sud ouest pour l'implantation de la vigne.
- Utilisation des falaises calcaires pour extraire des matériaux de construction principalement dans le village Saint-André, lieu de carrières souterraines qui possède également une chapelle attestée fin XVII<sup>e</sup><sup>3</sup> mais probablement antérieure.

### **1.1.4. Le réseau viaire**

Trois types de voies se rencontrent dès la période gallo-romaine :

Les voies de fond de vallée qui suivent les secteurs les moins inondables, et notamment les pieds de coteaux, et qui relient les lieux de franchissement du Loir, les voies d'accès au plateau qui empruntent les vallées formées par les ruisseaux et les voies de plateaux qui sont plus rectilignes car moins soumises aux aléas d'inondabilité et de topographie.

### **1.1.5. Le réseau économique – groupements humains**

Les centres « de vie » se sont développés à proximité de ces voies de circulations et des carrefours, lieux d'échanges commerciaux. C'est ce qui explique notamment la localisation de Villepoupin et de Villechâtain, outre la fertilité des sols, et le positionnement de Villare à proximité du tracé supposé de la voie romaine et de son croisement avec la voie menant au gué.

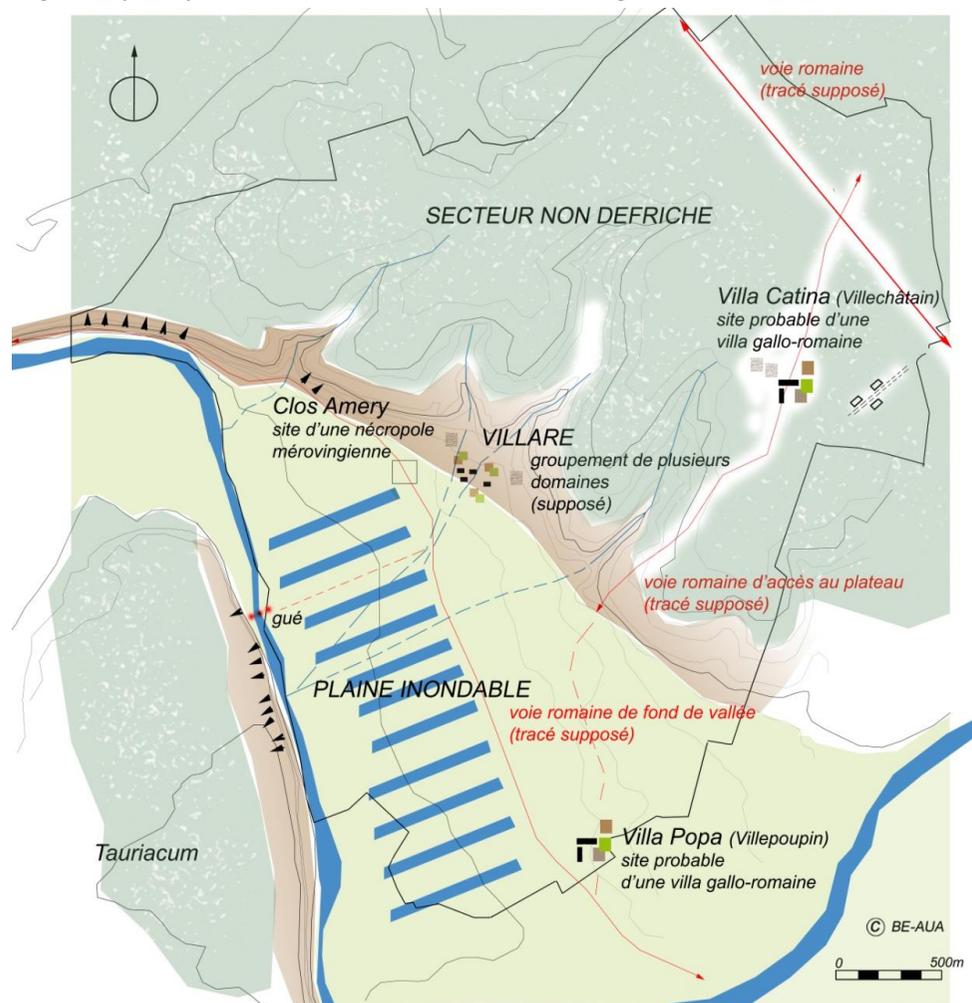
Cette position stratégique explique le développement de Villare comme noyau principal, contrairement aux futurs hameaux qui vont se disséminer le long de la route de pied de coteau et rester des points d'habitats secondaires.

---

<sup>3</sup> « Capelle Sancti Andrae » cité dans le Pouillé de l'Abbaye de la Trinité.

## PREMIERES IMPLANTATIONS

Carte composée à partir des données du Service Régional de l'Archéologie, de la base de données Gallica (Bibliothèque National de France), et des ouvrages des Archives Municipales : « Villiers-sur-Loir, un village au fil des siècles » Henri Mésange, éditions du Cherche-Lune, 1995, « Troglos et perreyeux en vallée du Loir » Henri Mésange, éditions du Cherche-Lune, 2002.



## 1.2. **Les spécificités du territoire de VILLIERS-SUR-LOIR aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles :**

### 1.2.1. **Les secteurs de fixation et de développement de l'urbanisation**

Le bourg de Villiers, point de centralité par la présence de l'église, n'est à cette époque qu'un groupement parmi d'autres, chacun ayant une relative indépendance d'organisation :

- Le Coudray, avec le quartier des carrières coteau St André
- L'ensemble composé par le Boutri, Cava Lagas et la Grange
- L'ensemble de la Haute et Basse Boissière
- Le Bourg
- L'ensemble de la Garelière et Vaucroix.

Le développement se fait le long de la route de pied de coteau et en remontant le long des vallées sèches, secteurs de cave et de grandes propriétés agricoles. L'implantation reste groupée en raison de la topographie mais surtout pour préserver au maximum l'espace de production.

### 1.2.2. **Le territoire politique**

A partir du XIII<sup>e</sup> siècle jusqu'à la Révolution Française, L'Abbaye de la Trinité de Vendôme, et la seigneurie de Rochambeau se sont partagées les différents fiefs du territoire.

Un acte daté de 1782 précise les possessions de la famille des de Vimeur de Rochambeau, qui étaient alors seigneurs de la paroisse de Villiers mais également des fiefs et seigneuries de la Berthelotière, de la Boissière, Vaucroy, Saint-Hilaire et La Barre.

La Révolution a considérablement modifié cette répartition du territoire de Villiers.

Le XIX<sup>e</sup> est la période de disparition du système féodal sur le territoire et va entraîner une modification significative des répartitions des propriétés avec la disparition des grands fiefs et le morcèlement de leur territoire agricole. Les petits exploitants deviennent propriétaires de leurs exploitations qu'ils rachètent au moment de la vente des biens nationaux. On passe d'une gestion de territoires avec hiérarchies des différentes exploitations, à un fonctionnement de petites unités juxtaposées. Le nombre de petites propriétés

viticoles s'est considérablement développé au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. Cette évolution va entraîner une diminution de la taille des surfaces par exploitations et rendre les exploitations plus fragiles, notamment à l'arrivée du phylloxera.<sup>4</sup>

Parallèlement à ses morcellements extrêmes, on note un autre phénomène sur le territoire : le morcellement des anciens fiefs en deux ou trois grands domaines, qui sont rachetés par des notables venant de Vendôme, Paris ou même de l'étranger.

En 1811, le dernier grand domaine est celui de la Berthelotière dont la propriété a déjà fait l'objet d'une division pour construire le domaine de La Vallée.

### **1.2.3. L'occupation du sol**

On peut identifier sur le territoire, grâce aux différentes sources d'archives, à la fois iconographiques et écrites, les implantations de propriétés agricoles plus ou moins importantes avec leur espace de culture, et les groupements en hameaux répartis le long de l'axe de pied de coteau et positionnés pour la plupart à l'arrivée des vallées sèches.

Le relevé de l'occupation du sol permet de voir les spécificités des espaces et propriétés :

- ✓ Les terres labourables représentent la majeure partie des espaces cultivés, notamment en vallée et sur le plateau.
- ✓ Les vignes s'implantent principalement à flanc de coteau pour une bonne exposition au soleil et une facilité de drainage mais il s'en trouve également en vallée dans la partie la moins humide.
- ✓ Les secteurs de bords de rivière sont réservés aux pâtures, donc dégagés de boisements pour permettre le fonctionnement de la zone d'expansion de crue.

La répartition des cultures découle donc directement de la topographie,

Le réseau de drainage est particulièrement visible et la plupart des exploitations possèdent des puits qui sont parfois collectifs et des fossés de drainage.

---

<sup>4</sup> La crise du phylloxera en 1890 a largement contribué à la disparition d'une partie de la vigne du territoire communal.

#### **1.2.4. Les carrières souterraines**

Situation : Caves Saint-André, Caves Lagas, Cave Laurent et caves de la Boissière.

Ce secteur de la vallée du Loir est dominé par la craie. L'exploitation de pierres dites « bâtardes » se fait par galeries, en ménageant des parois ou des piliers. Probablement existante depuis plusieurs siècles, elle se poursuit jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, période à laquelle plus de 200 caves étaient recensées.<sup>5</sup>

La pierre de Villiers est demi-dure et compacte, moins tendre que le tuffeau, elle sert dans les constructions d'habitation dans le Vendômois, et notamment le quartier Rochambeau, mais aussi des lavoirs publics de Vendôme et des ouvrages d'arts du chemin de fer de Sargé.

Les caves et carrières souterraines qui se superposent sont un facteur d'instabilité majeur sur les secteurs concernés du territoire de Villiers.

Dans le coteau Saint-André, 4 étages de galeries étaient attestés en 1880. (voir planche ci-après)

Mémoire de cette occupation spécifique, la rue des carriers servait à la fois de lieu d'exploitation et d'habitat pour ceux qui extrayaient la pierre. Les linteaux de certaines maisons portent encore des décors sculptés par des propriétaires habiles.

Par la suite, à l'abandon de l'extraction, les carrières ont accueilli la culture des champignons.

---

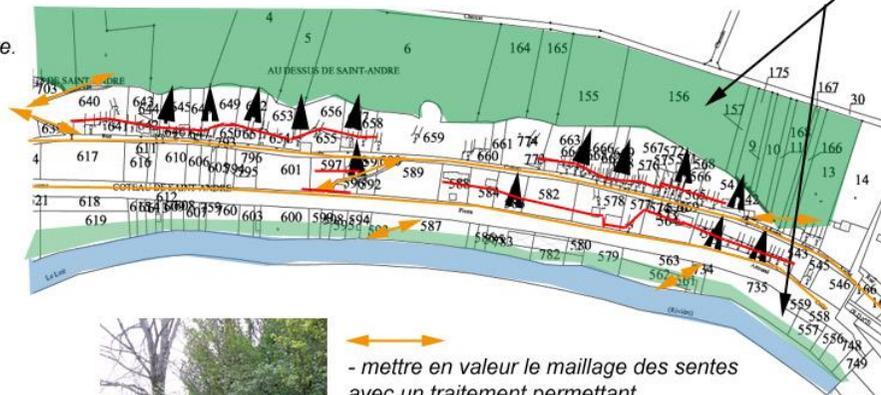
<sup>5</sup> « Etude générale des mouvements de terrain en Loir-et-Cher – localisation des zones à risques » Laboratoire régional de Blois, Direction départementale de l'équipement de Loir-et-Cher. Avril 1985.

## LE COTEAU SAINT-ANDRE - Une gestion à mettre en place



Préserver la spécificité du quartier Saint-André : 3 dimensions  
 - une façade  
 - une profondeur  
 - un maillage de sentes.

revaloriser l'encadrement végétal en coteau et sur le bord de Loir



### La silhouette - la façade

Préserver les plantations de haut de coteau



- mettre en valeur le maillage des sentes avec un traitement permettant une meilleure sécurisation et d'éviter le ravinement  
 - renforcer les accès au Loir

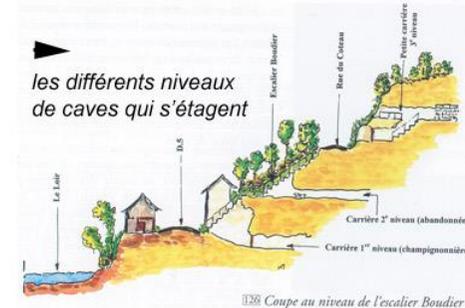
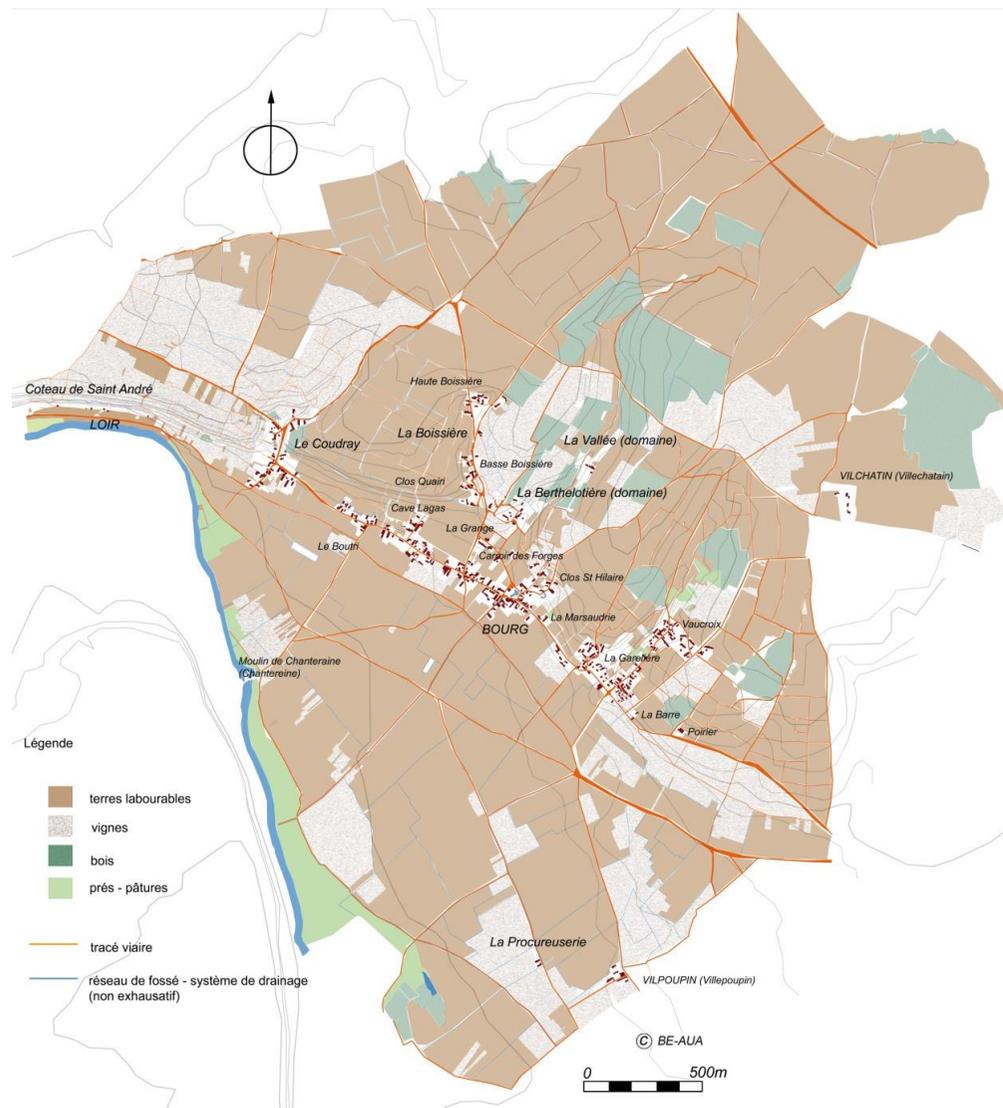


illustration tirée de « Troglos et perreyeux en vallée du Loir »  
 Henni Mésange, p.97.

Carte composée à partir du cadastre de 1811 et de l'ouvrage «Villiers-sur-Loir, un village au fil des siècles», Henri Mésange, éditions du Cherche-Lune, 1995.



### 1.3. **Le territoire de Villiers aujourd'hui**

#### 1.3.1. **Le développement urbain :**

Si le territoire est resté préservé au cours des siècles dans une configuration proche de celle du XVIII<sup>e</sup>, les référentiels en matière d'urbanisation et d'occupation des sols ont considérablement évolué depuis les années 60.

Deux phénomènes sont intervenus dans la formation du territoire que l'on perçoit aujourd'hui:

- La déprise agricole et notamment la disparition importante de parcelles viticoles de 303 ha en 1811 à 80 ha en 1995.
- Le développement des transports qui a entraîné une hausse significative de nouveaux arrivants sur le territoire.

La combinaison de ces deux facteurs, la libération de terrains d'une part et la pression foncière d'autre part, a entraîné un développement urbain rapide plus ou moins bien maîtrisé. Les petits groupements historiques autrefois bien définis, ont été rejoints par des extensions en linéaire le long des voies et formant aujourd'hui un cordon bâti presque continu de Saint-André à Vaucroix. Seules les vallées sèches, contraintes par la topographie et les caves ont peu subi le développement de l'urbanisation.

#### 1.3.2. **L'évolution paysagère :**

La déprise agricole et la pression foncière ont modifié les modes de construire sur le territoire.

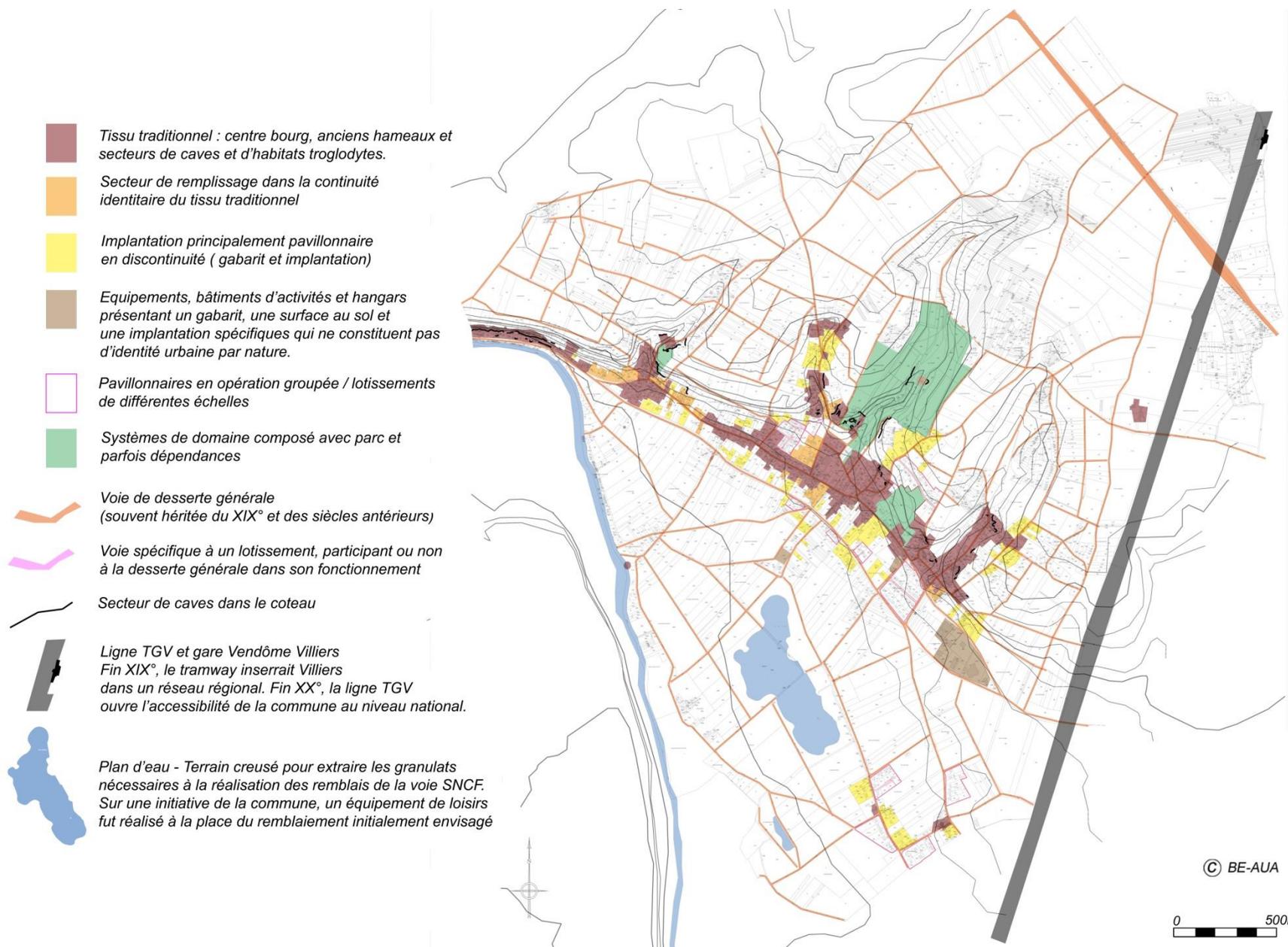
Le passage du bâti «traditionnel» en cohérence avec son environnement à la construction de collectif et de pavillonnaire intégrant une série de normes s'est fait après la seconde guerre mondiale.

Le paysage urbain a évolué, et la composition d'une identité urbaine s'est peu à peu délitée avec des implantations de pavillonnaire en lotissements comme à Villepoupin Cave Lagas ou sur les coteaux de Vaucroix par exemple.

Parallèlement, le paysage a également évolué en raison de la déprise agricole qui entraîne un boisement des anciennes terres cultivées.

Toutefois, dans la plupart des cas, Villiers a su protéger son paysage dans son fonctionnement d'origine (cf. Evolution comparée bâti et paysage depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle ).

## VILLIERS aujourd'hui – un territoire hérité - Carte composée à la suite des enquêtes et repérages sur site



© BE-AUA

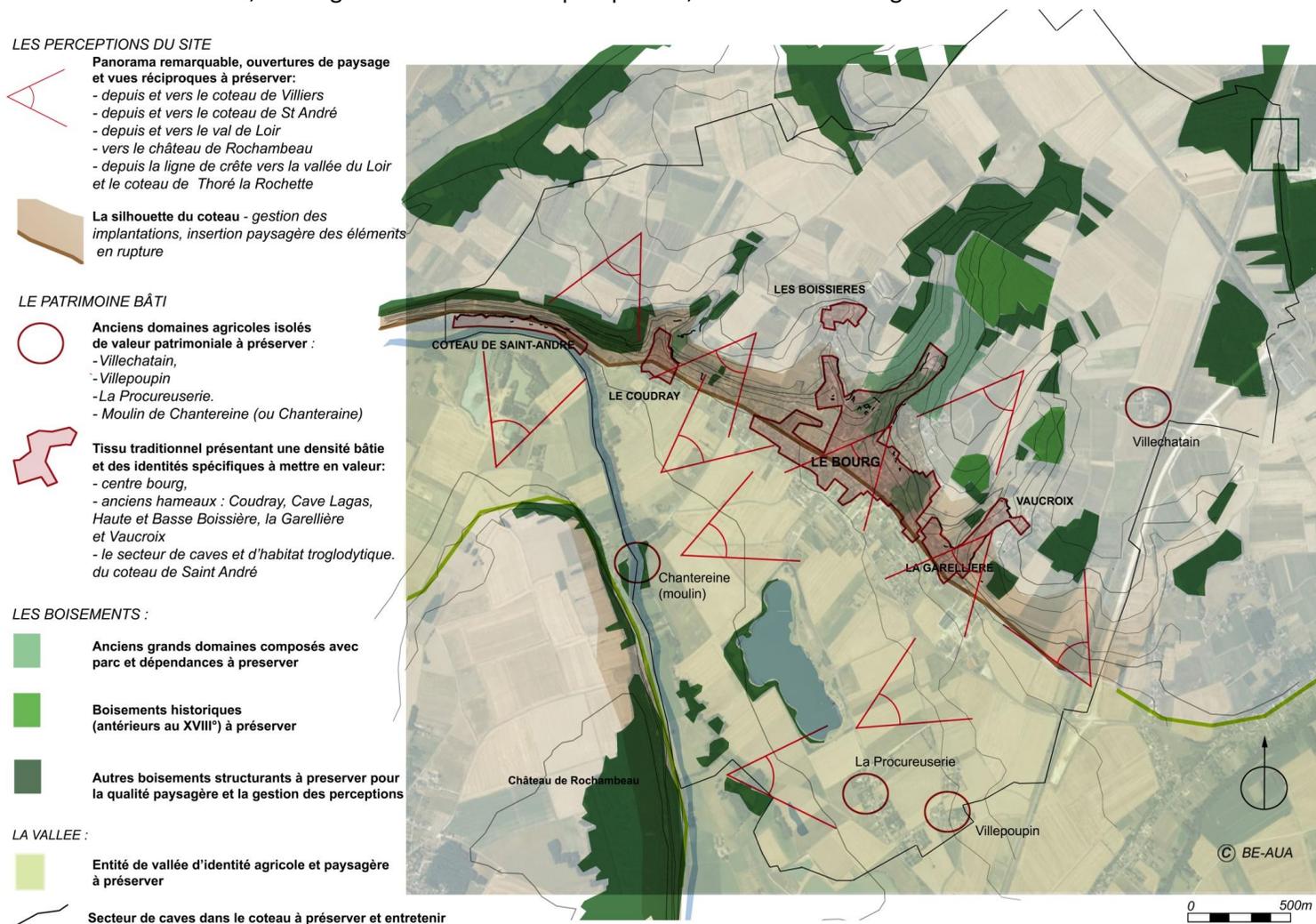


Evolution comparée bâti et paysage depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle - Carte composée à la suite des analyses historiques et des repérages sur site



## Définition des enjeux patrimoniaux

En croisant l'analyse historique et les enquêtes de terrains, différents enjeux patrimoniaux méritant une préservation et un encadrement ont été déterminés sur l'ensemble du territoire, mais également de manière plus précise, sur le centre-bourg.



# Les enjeux patrimoniaux du centre-bourg

La Mairie - bâtiment repère



Les bâtiments remarquables:

le château de Villiers



La Berthelotière - 1



## Elements bâtis

- Bâtiment repère
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Questionnement sur la préservation du bâti traditionnel à vérifier

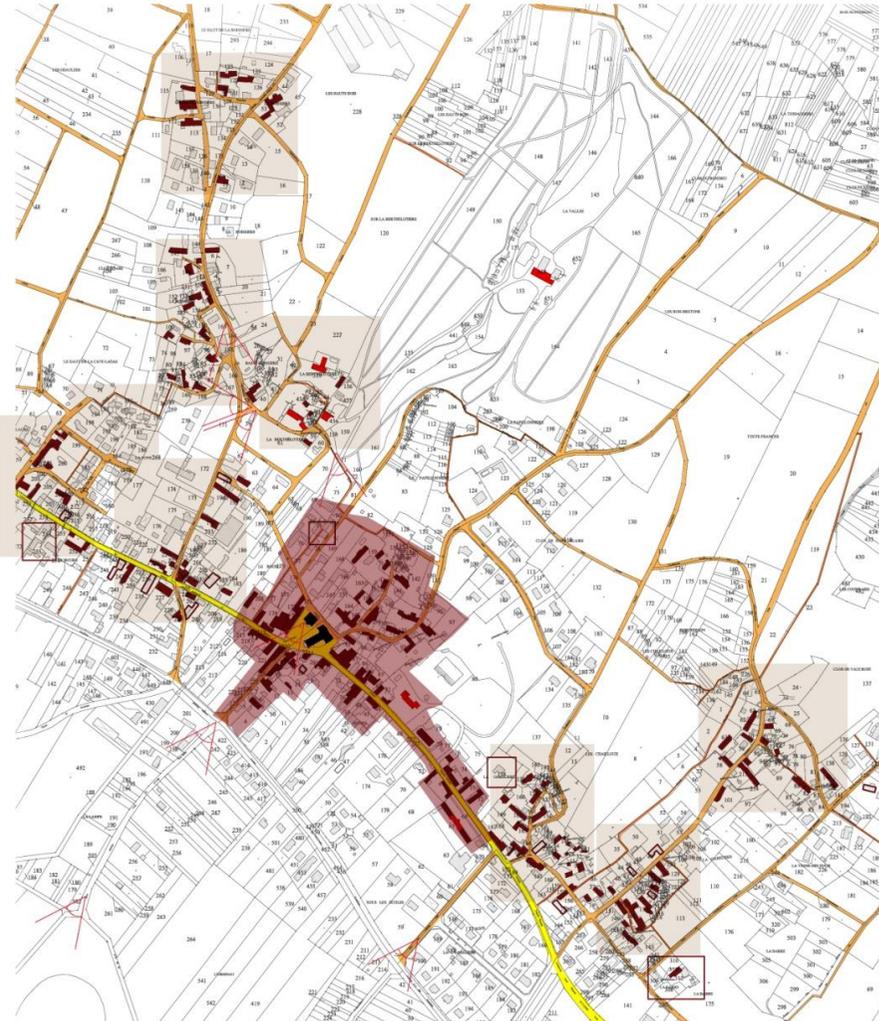
## Ensembles identitaires

- Ensemble urbain historique - Identité de bourg (ensembles ruraux et bourgeois)
- Groupement d'identité rurale - hameau historique et secteur de caves

## Hierarchie des voies

- voirie principale et place centrale
- voirie de maillage local - réseau intermédiaire
- sentier/passage
- point de vue de qualité

La vue sur le Château de Rochambeau



LE BOURG :

Maison de bourg



Petite propriété rurale



Maison bourgeoise



Les hameaux ruraux historiques



## Les secteurs d'enjeux urbains et les points sensibles : analyse des espaces publics en centralité

### LA PROBLEMATIQUE DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX

4 espaces plus ou moins dissociés avec des ambiances différentes, peu mis en valeur, notamment dans leur liaison entre eux.

- 1 - place de la mairie et de l'église
- 2 - place arrière de l'église
- 3 - placette
- 4 - place salle des fêtes

- éléments peu valorisants
  - espace servant de parking
  - façades dénaturées (devanture, véranda, parabole, etc.
  - façade arrière non traitée définissant l'espace public
  - absence de lisibilité du cheminement



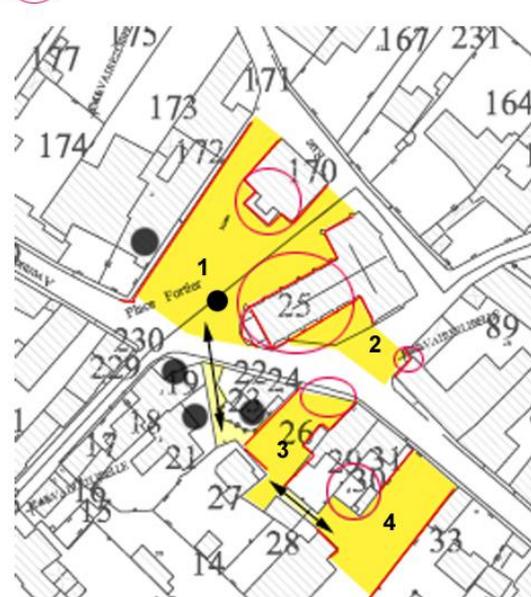
espace public et façades le définissant



éléments valorisants dans la perception de l'espace



passages entre espaces publics



éléments peu valorisants - exemples



## Les cheminements doux existants au sein du tissu bâti

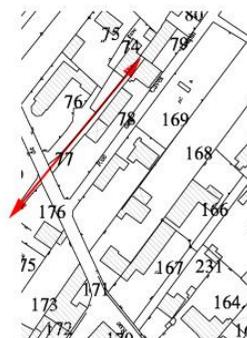
ancienne trame de chemins ruraux parfois encore lisible dans l'espace urbain - support de liaison douce à préserver



**RUELLE BÛCHERON**  
les passages de la rue principale vers la vallée dont certains n'ont pas été privativisés

**SAINT-ANDRE**  
les sentes reliant les différents niveaux du coteau Saint André - à forte valeur paysagère mais d'une forte déclivité

les passages descendant du coteau aujourd'hui insérés dans l'urbanisation



## LA BERTHELOTIERE

les sentiers de coteaux, anciens chemins valorisés aujourd'hui en espace de promenade



## Les secteurs identitaires : les ensembles de caves et leur fonctionnement collectif

### LES «PLACES» DES SECTEURS DE CAVES

Il s'agissait soit de secteurs de caves de stockages, comme on en voit dans le bourg, soit d'ensembles d'habitats troglodytiques, parfois groupés à plusieurs comme on en trouve sur le coteau Saint-André.

Ces espaces de dégagement étaient pour la plupart accessibles comme espaces publics au XIX<sup>e</sup>.

On y trouvait généralement un puits collectif.

La plupart sont aujourd'hui privés mais beaucoup, plus ou moins délaissés mériteraient d'être mis en valeur comme élément identitaire majeur.

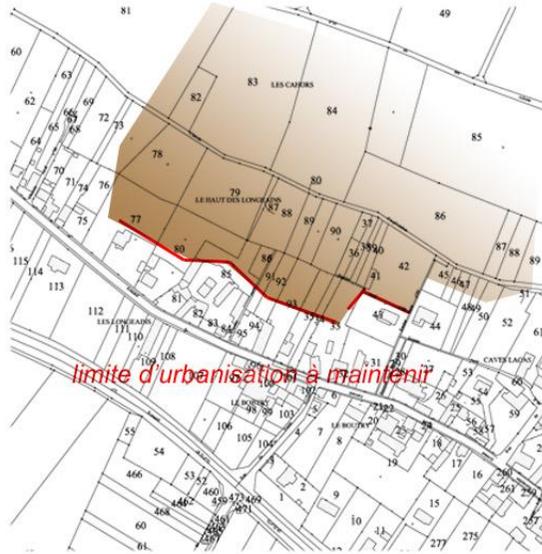


extraits du cadastre de 1811



## UN ATOUT PAYSAGER MAJEUR

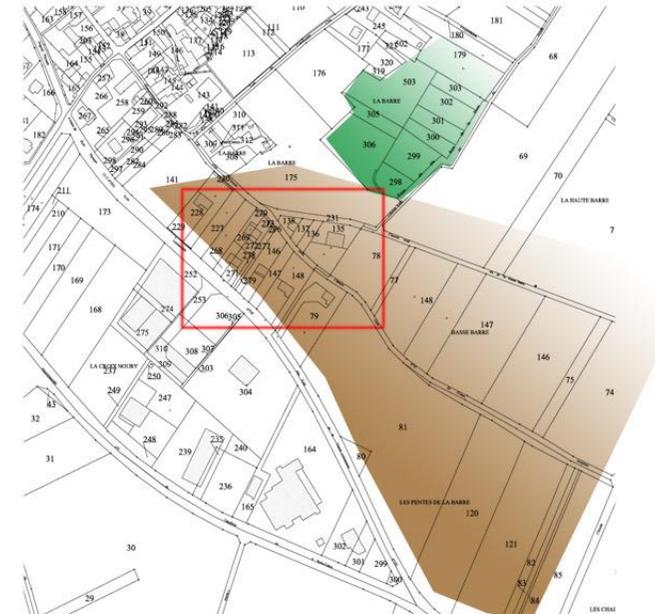
### LA FACADE DE VILLIERS - LE COTEAU, UNE GESTION AU CAS PAR CAS



*Ouverture de vue sur l'espace agricole, aucune implantation dans la pente.*



*Préserver le boisement - Homogénéité de l'ensemble bâti à conserver dans toute nouvelle implantation en pied de coteau ou en vallée sèche*



*Paysage agricole ouvert avec boisement de haut de coteau dégradé par les implantations en mitage à flanc de pente ouverte.*



L'analyse a ensuite été affinée afin de proposer des gradations dans les propositions et d'ajuster la prise en compte à la réalité des enjeux.

La prise en compte de ces éléments et leur préservation éventuelle est traduite dans le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Il est proposé la préservation des ensembles constitués et écarts de qualité repérés et de leur spécificité.

### 2.1. **Protection existante sur le territoire : Eglise Saint-Hilaire, classée en totalité (arrêté du 2 septembre 1994)**

Le territoire de Villiers est également concerné par les périmètres de protection du château de Rochambeau (ISMH) et de sa chapelle (ISMH), ainsi que par une partie du site classé de Rochambeau (16 janvier 1991)

### 2.2. **Protections envisagées :**

2.2.1. Protection de certains éléments bâtis : repérage et fiches de recommandations portées en annexe du PLU (lorsque les visites ont été possibles) et éléments de prescriptions portés dans le règlement. Il s'agit des anciens groupements historiques, des ensembles troglodytiques et des grands domaines.

Le petit Thouars



La Berthelotière



La Vallée



## ***Perception des anciens groupements***

Le centre bourg



Vaucroix



La Basse Boissière



## ***Anciens domaines agricoles isolés***

***Villechatain***



***Villepoupin***





**Présence de nombreuses caves, vallons de la Garelière et du Coudraie**



**Coteau Saint-André : caves et habitat troglodytiques**

2.2.2. Préservation de certains murs de qualité, portés au plan de zonage du PLU, avec une légende spécifique :

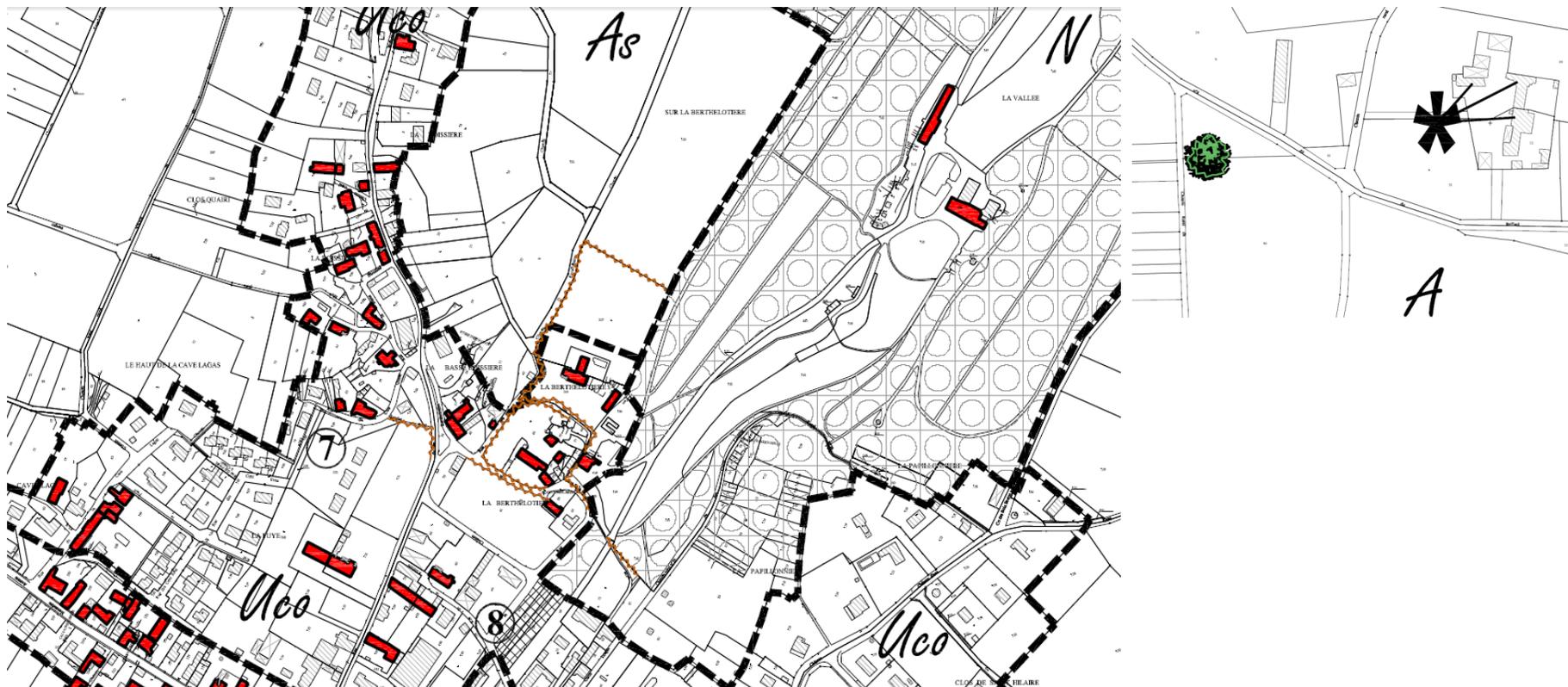


Les murs de clôtures, de soutènements et portails:



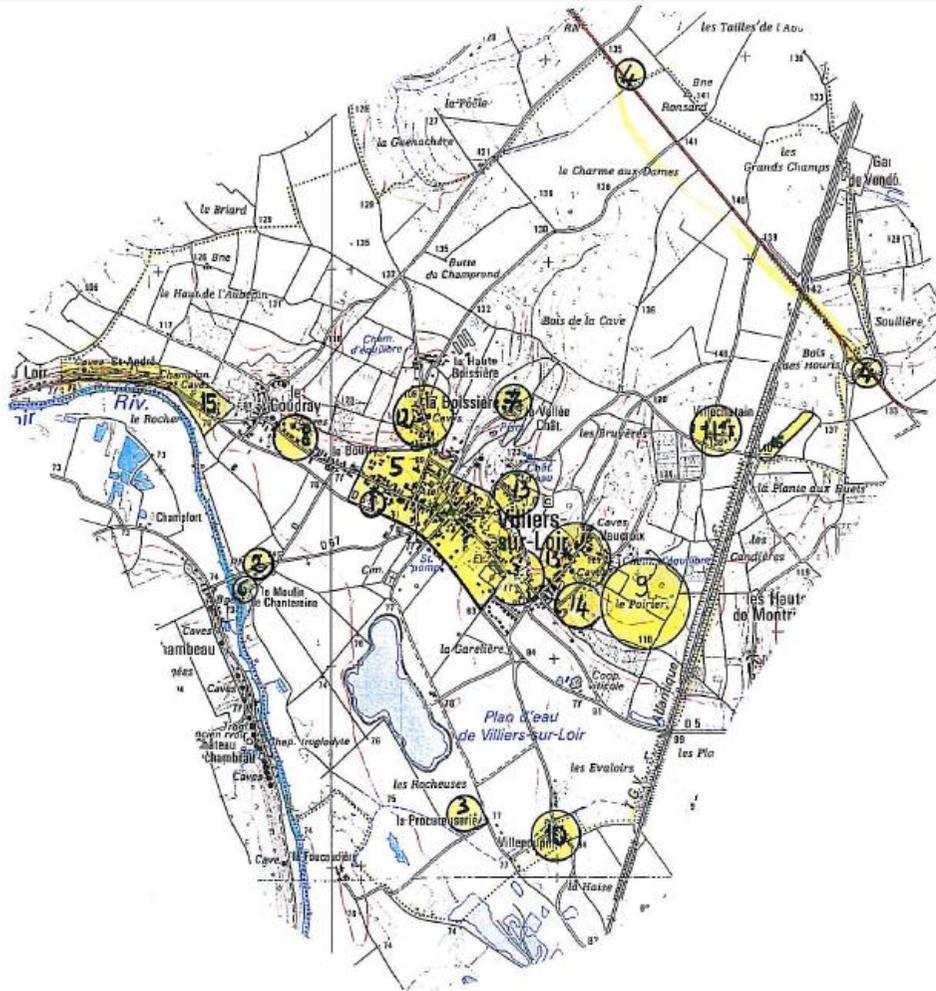
2.2.3. La traduction sur le plan de zonage PLU :

Les différents éléments bâtis et groupements ont été repérés en vue de leur préservation au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés en rouge et les arbres isolés représentés avec un symbole « arbre ».



**Service régional de l'archéologie**  
**Liste des sites et indices archéologiques**  
**Etat des connaissances en octobre 2003**  
**Révision en janvier 2007**

**Villiers-sur-Loir**  
**(Loir-et-Cher)**



- 1 - « *Clos Ambry* » : nécropole mérovingienne (1 AH, 4 AH).
- 2 - « *Le Moulin de Chantereine* » : bâtiment médiéval (2 AH).
- 3 - « *La Procureuserie* » : bâtiment médiéval (3 AH). Y a-t-il un lien avec l'habitat isolé représenté sur la carte de Cassini ?
- 4 - Voie antique hypothétique.
- 5 - Le bourg est attesté dans les sources archivistiques dès le XIe s. Le toponyme suggère une occupation antérieure. L'église Saint-Hilaire du XVIe s. et ses peintures murales sont classées au titre des Monuments historiques depuis 1994. Le premier édifice date du XIIe s. Au lieu-dit cadastral « *La Lampe* », un lavoir.
- 6 - « *Chantereine* » : pont attesté au moins au XVIIIe s. « *Le Moulin de Chantereine* » : moulin attesté au moins au XVe s.
- 7 - « *La Vallée* » : château. Première datation connue: XIXe s. Mais le lieu est attesté dès le XVIe s. (ancien château ?). Représenté comme hameau sur la carte de Cassini.
- 8 - « *Le Coudray* » : édifice religieux représenté sur la carte de Cassini. Cela vient-il du fait que la closerie (métairie, domaine) du Coudray appartenait à la Maison-Dieu de Vendôme ? La première attestation connue dans les archives date du XVIe s.
- 16 - Au sud du « *Bois des Houris* » : fosses, trous de poteaux, fossés répartis de part et d'autre d'un chemin ou d'une voie. L'ensemble est daté du VIe au XIe s. (diagnostic archéologique 2005).

**Hameaux représentés sur la carte de Cassini**

- 9 - « *Le Poirier* » : hameau représenté sur la carte de Cassini, dont il ne subsiste plus que le toponyme sur la carte de Cassini.
  - 10 - « *Villepoupin* » : attesté dès le XIe s. Le toponyme suggère une occupation antérieure.
  - 11 - « *Villechatain* » : attesté dès le XIe s. Le toponyme suggère une occupation antérieure.
  - 12 - « *La Boissière* » : attesté dès le XIe s. Ancien fief relevant du château de Vendôme.
  - 13 et 13\* - « *Vaucroix* » : ancien fief. La première attestation connue date du XVIIIe s. Il y a un problème de localisation, la représentation sur Cassini se situant au nord-ouest du hameau actuel (noyau ancien ?).
  - 14 - « *La Barre* » : ancien manoir et fief dont la première attestation connue date du XVe s. La carte de Cassini représente un hameau.
  - 15 - « *Saint-André* » : également en partie Mazangé. Attesté dès le XVe s. Ancienne chapelle dans laquelle un pressoir est signalé au début du XXe s. La présence d'un monastère ou d'un prieuré est signalée dans la documentation ancienne, sans indices archivistiques.
- « *La Garelière* » : attesté dès le XVIIe s. Voir n° 5, dans l'emprise du bourg.  
 « *La Vallée* » : voir n° 7

**Sites archéologiques sans localisation**

Florance signale des souterrains sur la rive droite du Loir, sur le coteau. Une monnaie gauloise (perdue) et des monnaies d'époque gallo-romaine provenant du territoire sont déposées au musée de Vendôme. Des « cercueils en pierre » ont également été signalés au XIXe s. (se conférer au n° 1 ?) Dans un champ de la ferme du « *Plessis-Mailly* », un statère d'or à la tête d'Apollon a été découvert.

## **4. ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE**

### ***Circuit de randonnées et routes touristiques***

Un territoire aux multiples atouts :

Le territoire de Villiers-sur Loir possède de nombreuses richesses à la fois paysagère et historiques que permet de découvrir le réseau de sentiers de promenades qui sillonnent le territoire.

Plusieurs balisés de promenade et randonnées existent sur le territoire du Pays Vendômois avec des thématiques spécifiques comme le circuit de « Promenade au gré du Loir », ou le circuit « Berges du Loir et troglodytes ». Ils viennent compléter le G.R. Perche-Vendômois- Vallée du Loir qui traverse le territoire communal au Nord.



Des circuits ont également été mis en place sur le territoire communal comme le « circuit de randonnée des coteaux », le « circuit de randonnée des chemins et traites » ou le « circuit de randonnée de Rochambeau ». Enfin, des circuits de découvertes des spécificités architecturales et culturelles comme le circuit de visite du village troglodytique Saint-André, le circuit des églises à fresques et peintures murales et la route touristique des vignobles de la vallée du Loir.

La base de loisirs du plan d'eau a une attractivité qui dépasse largement le Pays de Vendôme. Il y est proposé de nombreuses activités sportives dont des secteurs de baignade. Il s'y trouve également une école de voile. L'association Néovent gère la pratique de la voile sur le plan d'eau.

Des dériveurs et catamarans utilisent le plan d'eau. Les scolaires viennent également y pratiquer l'optimist.

Le plan d'eau propose également un parcours de santé de 2200 m, on y estime la fréquentation annuelle à plusieurs dizaines de milliers de personnes qui apprécient le cadre arboré et calme.

Cette année la plage a reçu « le pavillon bleu » en raison de l'excellente qualité de l'eau, de son équipement et cadre qui attire beaucoup d'utilisateurs sur les 2 mois d'ouverture, la fréquentation est de l'ordre d'une dizaine de milliers de personnes.

Cette utilisation importante du plan d'eau conduit la collectivité à proposer dans le cadre du présent PLU, un emplacement réservé, à destination du SIPEV pour l'aménagement d'un nouveau parking à proximité du cimetière.

Le plan d'eau éducatif de Riotte se trouve à proximité et propose des activités de pêche et de découverte de la faune et de la flore.

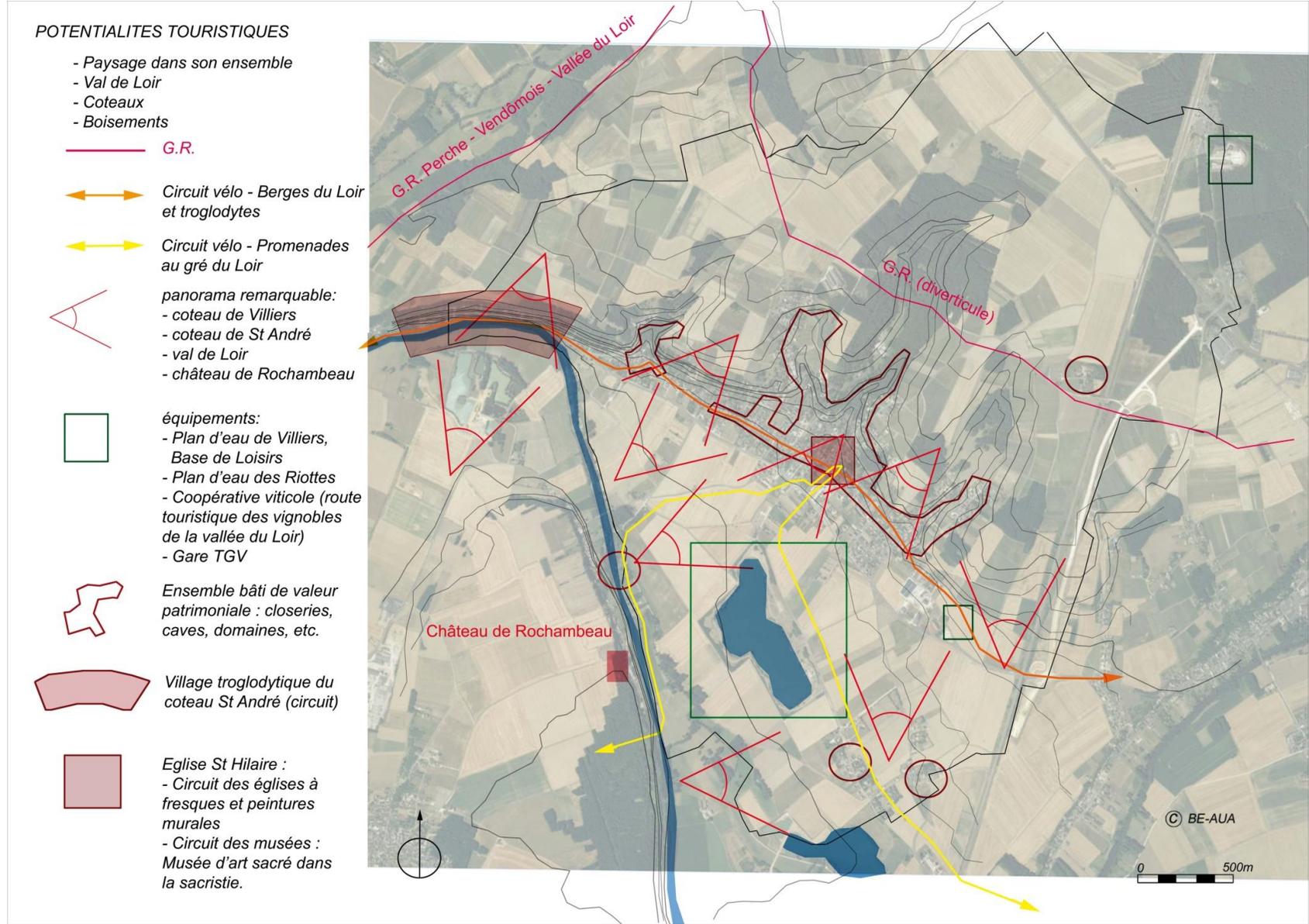


***Un patrimoine paysager et historique remarquable :***

Les ouvertures de vues depuis la vallée du Loir permettent d’embrasser l’ensemble du coteau et réciproquement, les points de vue qu’offrent les chemins de bord de plateau offrent des points de vue exceptionnels sur la vallée du Loir, les boisements qui encadrent le plan d’eau et le château de Rochambeau.

La commune possède un patrimoine architectural et urbain très riche, qu’il s’agisse des grands domaines historiques de La Berthelotière ou Du Petit Thouars ou des différents groupements historiques que sont le bourg de Villiers et les ensemble de La Garelière, Vaucroix, La Boissière, le Coudray ou le coteau Saint André, et d’écarts comme Villepoupin, Villechatain, la Procureuserie ou le Moulin de Chantereine.

Ce patrimoine architectural se découvre également au sein du grand espace de paysage du plateau agricole Nord, des chemins en bordure de coteau et des promenades en fond de vallée du Loir avec un maillage de petits édifices de patrimoine hydraulique : moulin de Chantereine, biefs, lavoir, puits, puits artésien...



## **5. DENSITE ET FORMES URBAINES**

Le rapport entre la densité et la forme urbaine :

la densité est une nécessité pour :

- répondre à la demande en logements.
- économiser le foncier.
- lutter contre l'étalement urbain et favoriser la mixité.

4.1 Caractéristiques du tissu bâti ancien dans le centre bourg et sur les anciens groupements de Vaucroix et du Coudray :

Une implantation à l'alignement, par le mur gouttereau ou le pignon, avec une quasi mitoyenneté sur une au moins des deux limites séparatives sur l'axe principal historique de la rue du Petit Thouars, qui porte un bâti de bourg, et une densité moindre lorsque l'on quitte l'extrême centre bourg le long de la même voie pour se rapprocher de bâtiments plus « ruraux », avec des espaces de cours plus importants, qui se rapproche alors de la densité urbaine que l'on rencontre dans les secteurs de Vaucroix et du Coudray. La typologie des constructions étant la même dans les anciens groupements.

### **Rue du Petit Thouars :**

Densité : environ 1.08

*Densité importante autour de la place de l'église et de la mairie, seul véritable espace public.*



**Vaucroix et la Garelière :**

Densité bâtie environ 0.6 de moyenne (0.9 à 0.4)

*Cette densité relativement faible s'explique par la taille des terrains.*

*Si ceux-ci comportent plusieurs bâtiments, les annexes ne possèdent*

*Généralement qu'un rez-de-chaussée.*

*Il est à noter que les surfaces de caves n'ont pas été décomptées.*



Ces densités, qu'il s'agisse du centre ou des anciens groupements historiques sont largement supérieures à celles des ensembles pavillonnaires qui se sont implantés au cours du XX<sup>e</sup> siècle.

### **Caractéristiques du tissu pavillonnaire :**

Les implantations intervenues au cours du XX<sup>e</sup> siècle ont profondément modifié le rapport à la parcelle et à l'espace public.

Les implantations isolées des anciennes propriétés agricoles restaient denses dans la composition des bâtiments les uns par rapport aux autres.

Les pavillonnaires récents présentent un bâti unique, isolé dans une parcelle très grande, sans aucun rapport à la mitoyenneté, ni aucune prise en compte de l'ensoleillement, de la topographie ou des vents dominants.

Toutefois, les prochaines réalisations prévues sur le secteur de l'Ormeau feront l'objet d'une prise en compte de l'économie de surface et présenteront des densités correspondant aux objectifs prônés par le Grenelle II.

### **Rue du 8 mai (centre) :**

Densité : entre 0.1 et 0.15

*Densité très faible pour ce lotissement pavillonnaire, dont les maisons s'implantent sur des parcelles de tailles importantes.*





**Rue des Loges (Villepoupin) :**

Densité : environ 0.16

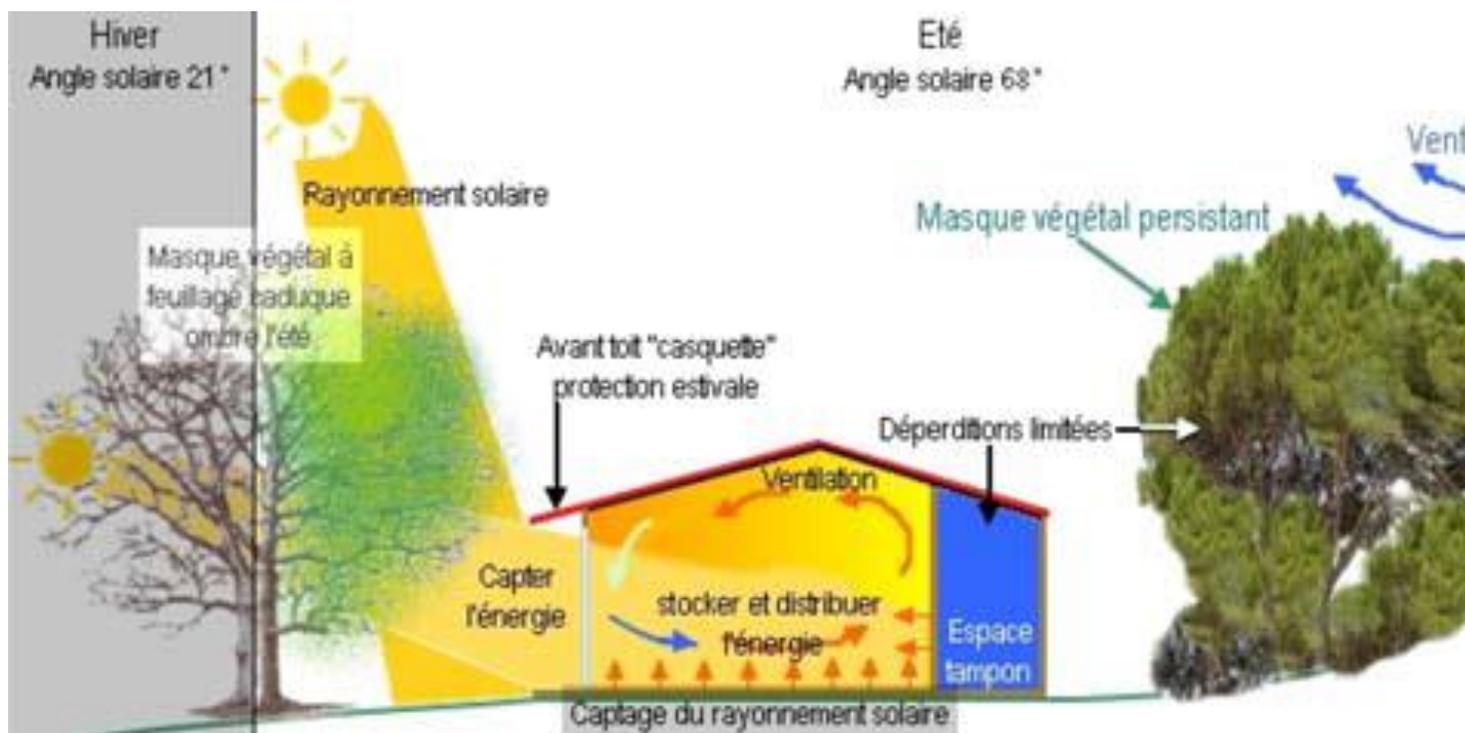
*Densité également faible pour ce lotissement en cours. Les parcelles sont grandes, autour de 1500m<sup>2</sup> et les maisons font généralement Rdc+Comble.*

Il existe donc une relation étroite entre la forme urbaine et la densité. Les grandes orientations de la loi Grenelle II privilégient le développement maîtrisé des extensions urbaines aussi bien au niveau de l'économie de l'espace et donc de la recherche de densité, que de la maîtrise énergétique dans les nouvelles constructions.

Les réflexions sur les modes d'implantation influent directement sur ces deux facteurs.

Premier point à prendre en compte, le facteur climatique et sa prise en compte sur le territoire communal.

Second élément qui doit être maîtrisé, l'implantation du bâtiment en rapport avec les données du site : ensoleillement, orientation, végétation, variations saisonnières...



## **6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL**

### **Contexte départemental**

#### **Seulement 2,5 % de la surface cadastrée artificialisée depuis 1950**

La consommation d'espace agricole est devenue un sujet prégnant cette dernière décennie, avec la prise conscience du coût de l'énergie et des incidences sur la production liées au réchauffement climatique.

Aussi, est-elle devenue récemment un thème fort des lois Grenelle de l'Environnement. En 1950, dans le Loir-et-Cher, la surface agricole était de 395 000 ha, la diminution des terres agricoles a été très importante ces 60 dernières années (92 500 ha). Le principal facteur de cette évolution est la transformation des terres agricoles, principalement situées en Sologne, en territoire forestier pour près de 59 000 ha, plus une augmentation des surfaces en landes et en friches. La transformation de ces espaces agricoles en espace naturel n'est donc pas irréversible. Seulement 17 % des surfaces perdues par l'agriculture ont été consommées par l'artificialisation. Elles représentent environ 16 000 ha depuis 1950 soit 2,5 % de la surface du département. L'habitat est le premier poste et représente près des 2/3 (61 %) des espaces urbanisés, les zones d'activité et les réseaux se partagent à parts égales le reste des surfaces artificialisées.

#### **La période 1970-1990 marquée par le développement de l'habitat**

L'artificialisation a été très importante pendant la période «1970-1990» avec le boom du développement économique marqué par la construction de 8 000 logements soit une consommation d'espace agricole d'environ 5 000 ha par l'artificialisation.

#### **La taille des parcelles à bâtir décroît légèrement**

La taille des parcelles pour la construction de maisons s'est fortement accrue sur la décennie « 1970-1980 » atteignant en moyenne départementale 1 300 m<sup>2</sup> mais près de 2 000 m<sup>2</sup> sur les communautés de commune de Beauce Gâtine et du Controis. Depuis, elle s'infléchit progressivement pour atteindre 1 150 m<sup>2</sup> sur cette dernière période. La diminution est sensible sauf sur les communautés situées au sud du département (Sologne des étangs, Cher Sologne et Sologne des rivières) ainsi que les 2 communautés du Perche vendômois et du Haut vendômois. La surface moyenne des logements augmente de façon différenciée, celle des maisons croît jusque dans les années 2000 pour se stabiliser depuis, celle des appartements s'infléchit depuis les années 1980.

#### **La taille des terrains plus élevée pour les nouveaux arrivants**

Entre les recensements, le rapport surface consommée par la population supplémentaire montre une efficacité foncière moindre. Ainsi la taille moyenne des terrains d'habitation est nettement plus élevée pour les nouveaux ménages installés. Sur la période «1975-1982», la surface moyenne avoisine les 1 400 m<sup>2</sup> par habitation soit 34 % de plus que les logements existants. Sur la période suivante «1990-1999», le nombre de nouveaux ménages augmente fortement (+12 000)

pour une surface nouvelle en habitat moindre (1 045 ha soit 871 m<sup>2</sup> par nouveau ménage). C'est la seule période où le nombre de logements construits est égal au nombre de nouveaux ménages. Sur les autres périodes, le nombre de logements créés est nettement supérieur à la croissance des ménages. Enfin sur la dernière période, la taille des terrains des nouveaux ménages est de nouveau supérieure mais de façon plus modérée (+20 %).

### **La construction de pavillons s'étale sur le territoire**

Sur la période «1970-1979», la construction de maisons individuelles a été la plus élevée avec près de 20 000 habitations. Elle s'est fortement ralentie sur la période «1990-1999» pour tomber à 9 500, niveau le plus bas depuis les années 60, pour remonter sur cette dernière période (13 100). Sur celle-ci, on observe une légère diminution de la taille des terrains mais une dispersion plus forte sur le territoire en faveur des communes périphériques des principaux pôles du département. Le nombre de pavillons augmentent fortement sur Blois cette dernière période alors qu'il faiblit sur Romorantin-Lanthenay et diminue fortement sur la commune de Vendôme.

Depuis 1950, l'espace agricole s'est fortement réduit en Loir-et-Cher. 92 500 ha soit près du quart des terres agricoles ont changé d'affectation. La majorité des terres se sont transformées en territoire naturel, principalement forestier. Seulement 17 % ont été artificialisés sur cette période. La période «1970-1990» a été la plus forte consommatrice d'espace, accompagnant la forte croissance de logements notamment pavillonnaires. Depuis, la taille moyenne des parcelles à bâtir décroît légèrement mais, depuis 2000, le développement de l'habitat se disperse davantage sur le territoire générant une augmentation des déplacements.

### **Contexte communal**

A partir des années 1970 et jusqu'à aujourd'hui on constate un important développement de l'urbanisation au-delà des limites constituées au fil des siècles précédents.

- accélération de l'urbanisation qui conduit à une occupation plus importante du territoire

	1950	1968/70	2008
<b>Nombre de logements</b>	358	394	646
<b>Nombre d'habitants</b>		766	1211
<b>Surface occupée</b>	29	32	73

La surface occupée a été multipliée par 2.5 entre 1950 et 2008, alors que le nombre de logements a lui été multiplié par 1.8

Si on compare maintenant avec la croissance de la population, à partir de 1968, on constate les évolutions suivantes :

**X 1.58 de la population**

**X 1.63 du nombre de logements**

**X 2.3 de la surface totale**

**Soit une consommation croissante de la surface urbanisée disproportionnée par rapport à l'évolution à la fois de la population et du nombre de logements, significative du phénomène d'étalement urbain.**

	1950	2008
<b>Nombre moyen de logements par ha</b>	12 (12.34)	9 (8.8)

	1950-60	1960-70	1970-80	1980-90	1990-2000	2000-2008
<b>Nombre moyen de logements par ha par période de construction</b>	12	12	7 (7.2)	6 (6.75)	5 (5.2)	6 (6.87)

**Si la consommation d'espace avait été maintenue autour de 12 logements à l'ha, proche des chiffres du grenelle 2 (15 logements à l'ha minimum), la surface totale urbanisée serait de 54 ha, soit 19 ha d'espaces naturels et/ou agricoles préservés.**

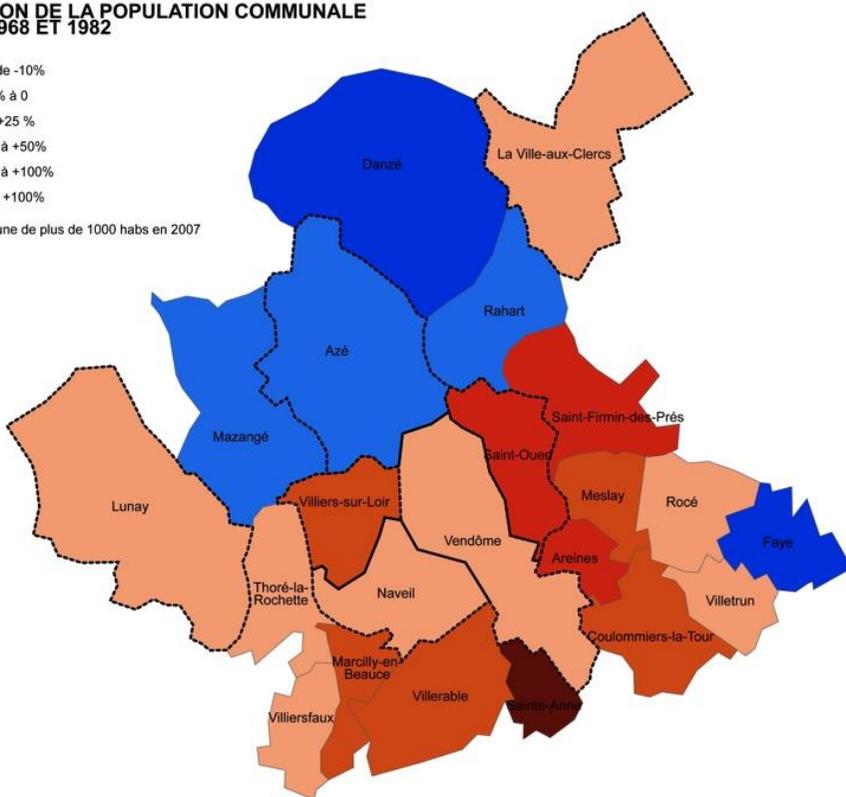
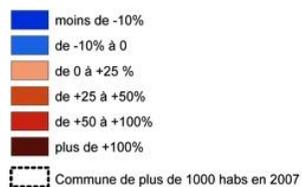
**La consommation d'espaces agricoles et naturels sera réduite par rapport au période précédente, puisqu'il est prévu une moyenne de 12 à 15 logements par hectare contre 6 logements à l'hectare dans la période 2000/2008.**

## 7. UN DYNAMISME A PRESERVER

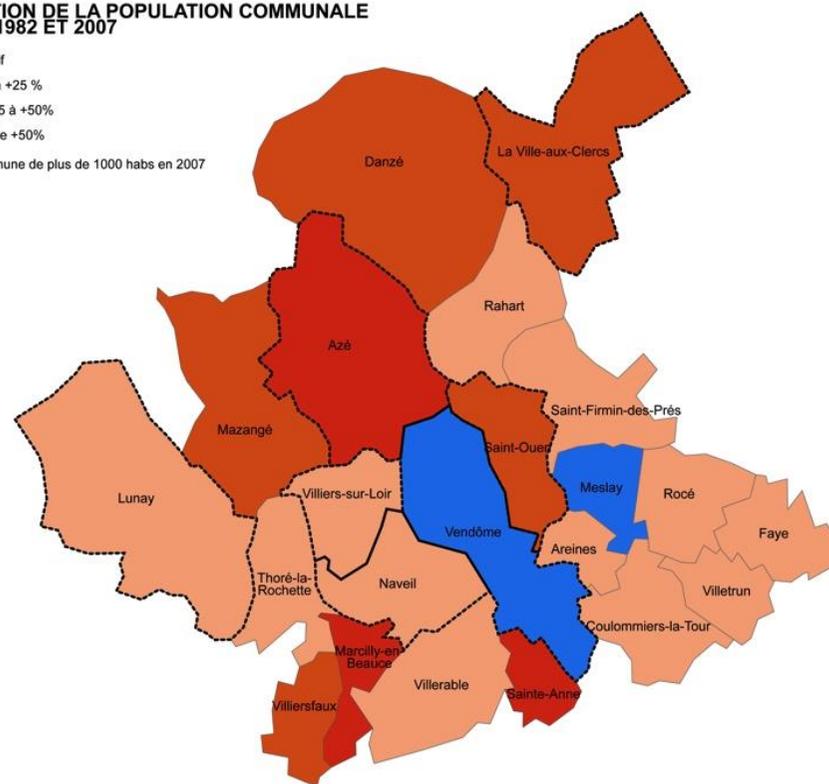
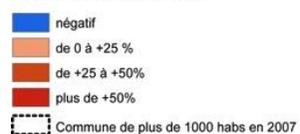
### Démographie et population

L'analyse qui suit et qui concerne les caractéristiques socio-démographiques de la commune de VILLIERS-SUR-LOIR a été réalisée principalement grâce aux données INSEE du recensement général de la population de 1999 et du recensement de la population de 2009, ainsi que des données DGI (Filocom).

EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE  
ENTRE 1968 ET 1982



EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE  
ENTRE 1982 ET 2007



## Caractéristiques des ménages

Evolution de la taille des ménages	1975	1982	1990	1999	2007	2009
Communes du SCOT	2.9	2.7	2.5	2.3	2.2	
Vendôme	2.9	2.6	2.4	2.2	2.0	
Villiers sur Loir	2.7	2.8	2.6	2.6	2.4	2.35
Aze	3.0	2.7	2.8	2.6	2.7	
Lunay	2.6	2.6	2.6	2.5	2.3	
Naveil	2.9	2.9	2.8	2.6	2.4	
St-Ouen	3.2	2.9	2.7	2.5	2.3	
La Ville aux Clercs	2.7	2.7	2.7	2.5	2.4	

		% par rapport au nombre de ménages en 2007		
Evolution du profil des ménages (%)	Evolution nombre de ménages 1999/2007	Ménage 1 personne	Couples sans enfants	Couples avec enfants
Communes du SCOT	+ 6.9	+26.5	+15.0	-15.0
Vendôme	+ 2.5	+24.0	-4.0	-22.5
Villiers sur Loir	+ 13.3	+40.0	+30.0	-19.0

## Population

	1968	1972	1982	1990	1999	2008
Population	766	824	997	976	1189	1211
Densité moyenne	76.6	82.4	99.7	97.6	118.9	121.1

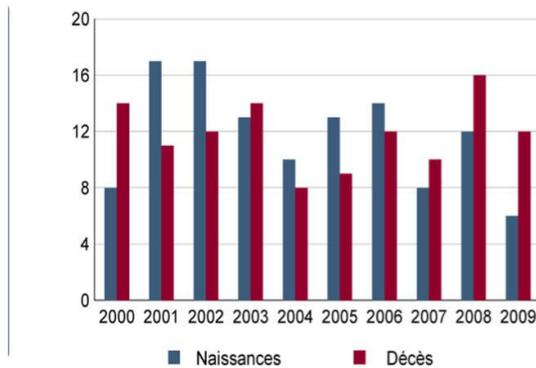
Source INSEE RP 1968 à 1990 dénombremments – RP 1999 et RP 2008 exploitations principales

En 2009, la commune de Villiers-sur-loir compte 1195 habitants (source Insee).

## Indicateurs démographiques

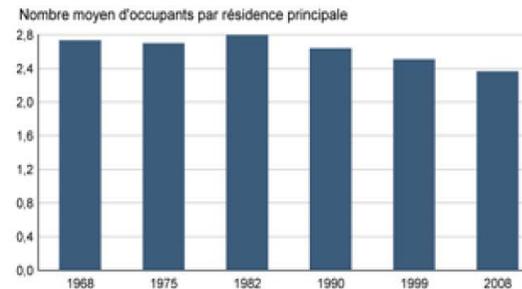
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1.1	+2.7	-0.3	+2.2	+0.2
Due au solde naturel en %	+0.0	-0.1	-0.4	+0.0	+0.1
Due au solde apparent des entrées sorties en %	+1.0	+2.9	+0.1	+2.2	+0.1
Taux de natalité en %	14.9	9.0	7.8	10.3	10.5
Taux de mortalité en %	14.5	10.3	11.4	10.5	9.4

Source INSEE RP 1968 à 1990 dénombremments – RP 1999 et RP 2008 exploitations principales – état civil



Source : Insee, État civil.

## FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

## Parc de logements

### Logements

En 2009, la commune de Villiers-sur-loir compte 607 logements (source Insee).

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	408	412	451	469	554	612
Résidences principales	280	305	356	370	465	512
Résidences secondaires	93	81	71	74	63	54
Logements vacants	35	26	24	25	26	46 7.5% du parc

Source : INSEE RP 1968 à 1990 dénombrements – RP 1999 et RP2008 exploitation principale

	2008	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>612</b>	<b>100</b>	<b>554</b>	<b>100</b>
Résidences principales	512	83.7	465	83.9
Résidences secondaires	54	8.8	63	11.4
Logements vacants	46	7.5	26	4.7
Maisons	589	96.2	536	96.8
Appartements	22	3.6	8	1.4

Source : INSEE RP 1999 et RP2008 exploitation principale

	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2006</b>	<b>497</b>	<b>100</b>
Avant 1949	252	50.8
De 1949 à 1974	62	12.4
De 1975 à 1989	73	14.7
De 1990 à 2005	109	22

Source : INSEE RP 2008 exploitation principale

	2006	1999
<b>Nombre moyen de pièces par résidences principales</b>	<b>4.5</b>	<b>4.3</b>
Maison	4.6	4.3
Appartement	2.6	4.4

Source : INSEE RP 1999 et RP2008 exploitation principale

La commune de Villiers-sur-Loir a connu, dans son histoire récente, deux périodes de forte croissance 1975-1982 et 1990-1999, avec respectivement +173 et +213 habitants. Ces périodes coïncident, bien évidemment, avec les phases d'expansion des constructions sur le territoire communal. Parallèlement la taille des ménages est en diminution, passant de 2.7 en 1968 à 2.4 en 2008. Ce phénomène d'ampleur nationale, correspond à l'évolution de la composition des familles (personnes seules de plus en plus nombreuses avec l'allongement de la durée de la vie, jeunes décohabitants, familles monoparentales...).

### **Le parc locatif social :**

La commune compte 20 logements locatifs aidés en 2009, soit environ 4% de son parc de résidences principales. Chiffre inférieur aux objectifs du SCOT. L'ensemble de ces logements sont occupés.

### **Accueil des gens du voyage**

Aucune aire d'accueil n'est implantée sur le territoire de Villiers-sur-Loir. La commune connaît toutefois une fréquentation importante et régulière des gens du voyage pour lesquels elle met à disposition le terrain du parc technologique.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit l'aménagement d'une aire de grands passages sur le territoire de l'agglomération vendômoise. Le PLU pourra donc identifier un terrain destiné à cet usage.



### **Constructions neuves**

Dans la dernière période 1999-2009, 58 logements ont été construits, correspondant à une moyenne de 5 à 6 logements par an, essentiellement des logements individuels de type maison individuelle.

### **Structures d'hébergement spécifiques**

Vendôme offre une diversité d'équipements hospitaliers et de services sanitaires et médico-sociaux. Les communes d'Azé, de Lunay, de Saint-Ouen, de La Ville-aux-Clercs et de Naveil présentent également un bon niveau d'équipement, centrés sur l'accueil des personnes âgées et des adultes handicapés. Il en est de même pour les services de maintien à domicile des personnes âgées.

### **Population active**

Les actifs sortants se déplacent majoritairement vers l'est : Vendôme et son agglomération, et ce jusqu'à Blois. Les actifs entrants viennent majoritairement de Vendôme et des communes périphériques.

Sur les 459 actifs de la commune (en 2007), 73 travaillent sur la commune et 84% travaillent hors du territoire communal. Ces chiffres ont peu évolués depuis le recensement de 1999.

### **Population de 15 à 64 ans par type d'activités**

	<b>2008</b>	<b>1999</b>
<b>ensemble</b>	<b>744</b>	<b>743</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>74.1</b>	<b>71.5</b>
Dont actifs ayant un emploi en %	67.2	65.3
<b>Chômeurs en%</b>	<b>6.9</b>	<b>5.7</b>
Inactifs en %	25.9	28.5
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7.2	7.5
Retraités ou préretraités en %	12.7	11.3
Autres inactifs en %	6.0	9.7

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

	2008	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>501</b>	<b>100.0</b>	<b>487</b>	<b>100.0</b>
<b>Travaillent dans la commune de résidence</b>	<b>76</b>	<b>15.2</b>	<b>86</b>	<b>17.1</b>
<b>Dans une commune autre que la commune de résidence</b>	<b>425</b>	<b>84.8</b>	<b>401</b>	<b>82.3</b>
Située dans le département de résidence	361	72.1	360	73.9
Située dans un autre département de la région de résidence	10	2.0	15	3.1
Située dans une autre région en France métropolitaine	54	10.7	26	5.3

Les actifs sortants se déplacent majoritairement vers l'est : Vendôme et son agglomération, et ce jusqu'à Blois. Les actifs entrants viennent majoritairement de Vendôme et des communes périphériques.

Sur les 459 actifs de la commune (en 2007), 73 travaillent sur la commune et 84% travaillent hors du territoire communal. Ces chiffres ont peu évolué depuis le recensement de 1999.

### **Emplois et secteurs d'activités**

#### ***Trois grands secteurs sont pourvoyeurs d'emplois dans le bassin d'emploi de Vendôme***

- L'emploi industriel, qui reste à un niveau très élevé, avec un peu plus de 30% des postes,
- Les emplois dans la santé et l'éducation, l'action sociale représentent un autre tiers (avec 31% des emplois), et sont en forte majorité des emplois du secteur public ;
- Les commerces et services constituent le troisième tiers.

## Synthèse

### 1. Diversifiée la production de logements

- **Parvenir à une production de logements maîtrisée : besoins fonciers sur 10 ans : 70 logements** (10% collectif, 30% maison de ville et 60% individuel isolé) soit une emprise foncière en ha de 6.3 ha avec environ 11 logements à l'ha.
- **Développer la densification urbaine dans le cadre d'une maîtrise de la ventilation entre collectif/groupé/individuel** pour les communes satellites : **5 à 15% de collectif, 25 à 35% de logements groupés et 55 à 65% d'individuels.**

### 2. Poursuivre le renforcement de l'offre en logements sociaux

- **Renforcer la mixité sociale** environ 20% des nouveaux logements devront être des logements locatifs sociaux : scénario à +10 ans : **14 logements sociaux** (sur 70 constructions).

### 3. Revenir sur une partie de l'offre foncière existante

- **Réorganiser l'offre foncière pour l'accueil de logements** : les documents d'urbanisme locaux qui ne respectent pas les orientations du SCOT en matière d'évolution de la population **devront déclasser les secteurs urbanisables.**
- **Conforter les communes satellites de positionnement secondaire** : les principaux bourgs devront conserver leur rôle de pôle de services de proximité et offrir un parc de logements diversifié.
- **Renforcer la qualité dans les futures opérations d'aménagement**, le développement de nouvelles zones d'habitat et l'aménagement de nouvelles zones d'activités devront intégrer un effort en matière de qualité architecturale et environnementale, d'implantation respectueuse de la trame parcellaire bâtie, de traitement qualitatif des espaces extérieurs, de gestion des eaux pluviales ...
- **Favoriser le développement des énergies renouvelables.**

- **Donner la priorité aux principes de renouvellement urbain** : inventaire des disponibilités et potentialités des espaces urbains existants. Principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle, de compatibilité avec l'environnement immédiat.

- **Préserver les identités paysagères** : les vallées dégagées et leurs zones humides, les coteaux et leurs masses boisées, leurs vignes, les plateaux agricoles et leurs bosquets, leurs vergers, les cours d'eau et leurs berges, les boisements et leurs lisières. Les franges concernent également la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et paysager.

## 8. LES EQUIPEMENTS

La commune de VILLIERS-SUR-LOIR dispose d'un centre bourg dynamique disposant de commerces, services et équipements de première nécessité.

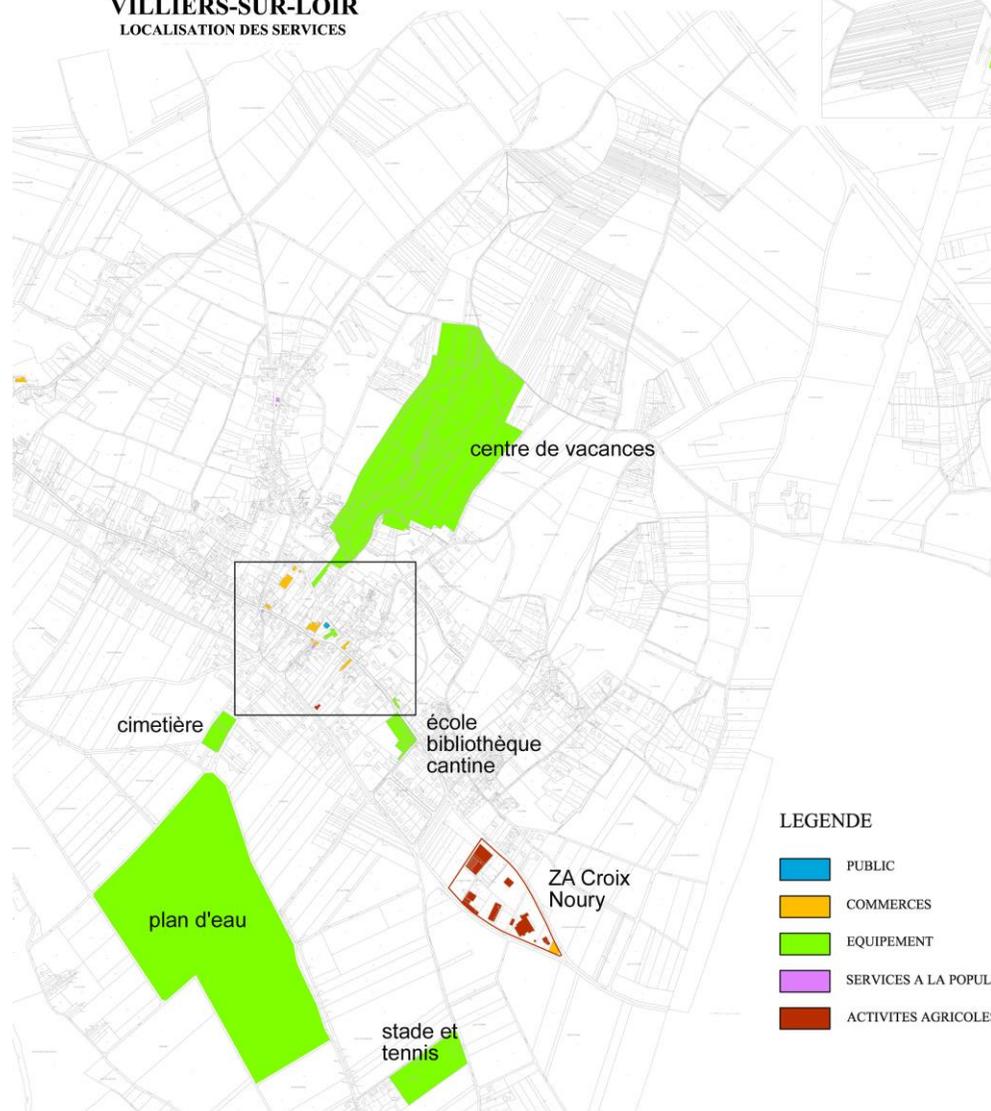


**VILLIERS-SUR-LOIR**  
LOCALISATION DES SERVICES

EXTRAIT DE LA GARE T.G.V.



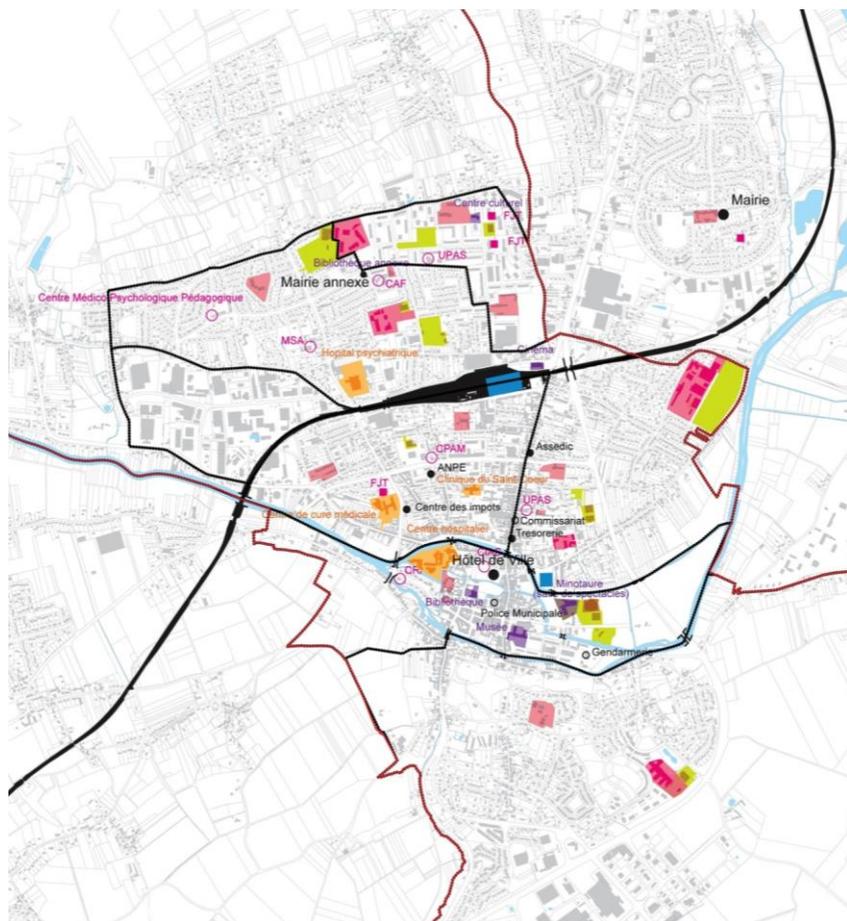
Gare TGV



LEGENDE

-  PUBLIC
-  COMMERCES
-  EQUIPEMENT
-  SERVICES A LA POPULATION
-  ACTIVITES AGRICOLES ET ARTISANALES

La ville de Vendôme est dotée de :



- un Pôle Petite Enfance,
- 6 groupes scolaires dont un privé, 2 écoles primaires et 2 écoles maternelles,
- 3 collèges dont le collège St Joseph privé,

- 2 lycées dont le lycée Saint-Joseph privé, le lycée Professionnel Ampère et le lycée Agricole.

La ville de Vendôme est également dotée de nombreux équipements sportifs souvent associés aux collèges et lycées : 7 gymnases, 3 stades, la piscine des Maillettes, le centre nautique des Grands Près, et le complexe des Arts Martiaux.

L'offre en équipement culturel s'est développée et elle attire à différents niveaux. On recense plusieurs salles de quartiers notamment la salle du Temple et Courtiras.

Certains équipements culturels ont des attractivités plus larges comme la salle Minotaure, le cinéma, le musée et autres éléments patrimoniaux du centre ville.

Vendôme, ville centre de son intercommunalité est dotée d'équipement ayant une plus large attractivité que l'échelle communale notamment les établissements hospitaliers qui se trouvent concentrés en centre ville.

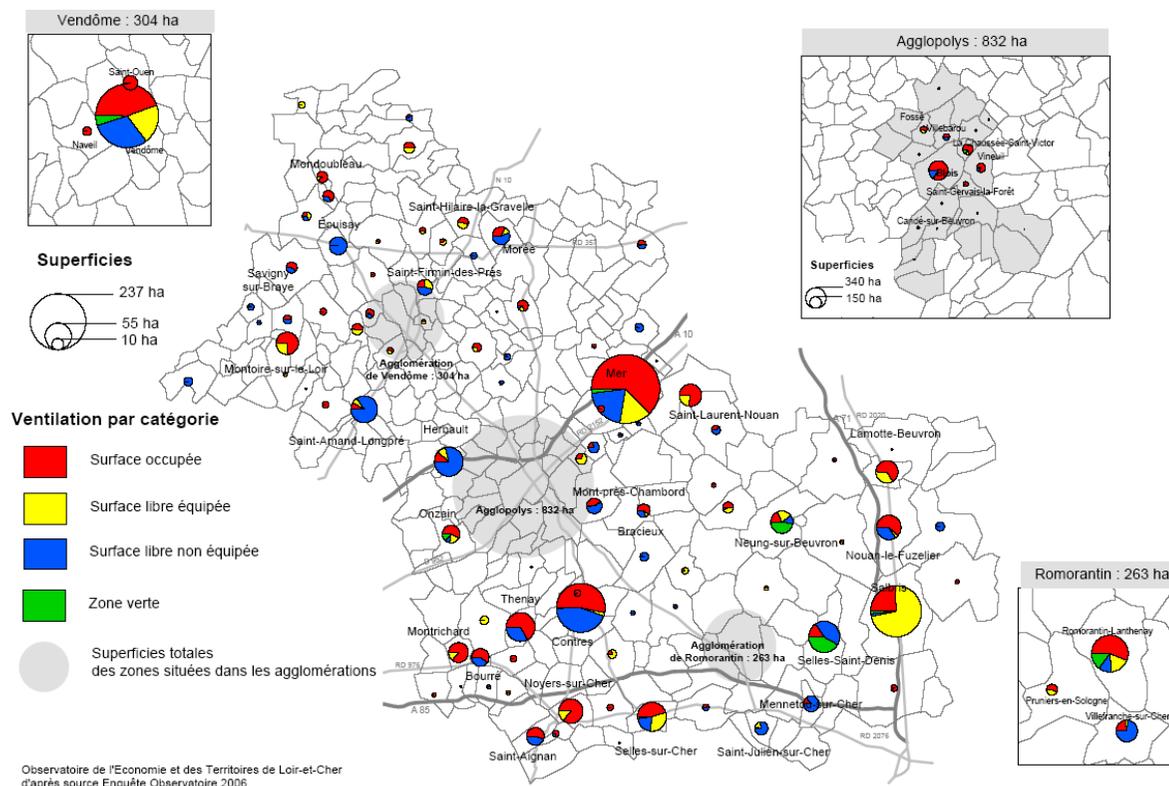
Les équipements sportifs de Vendôme s'adressent essentiellement aux populations des quartiers et aux scolaires, ils n'ont pas une forte attractivité. Cependant les équipements présents aux Grands Près (complexe des Arts Martiaux, Centre nautique...) peuvent constituer un réel potentiel pour le développement d'un pôle de plus grande envergure.

La carte ci-contre montre également les équipements de santé existants sur le territoire de Vendôme et qui permettent aux habitants de Villiers-sur-Loir de disposer à proximité immédiate d'un bon niveau d'équipements.

## 9. UN POLE ECONOMIQUE STRUCTURANT

### Parcs d'activités

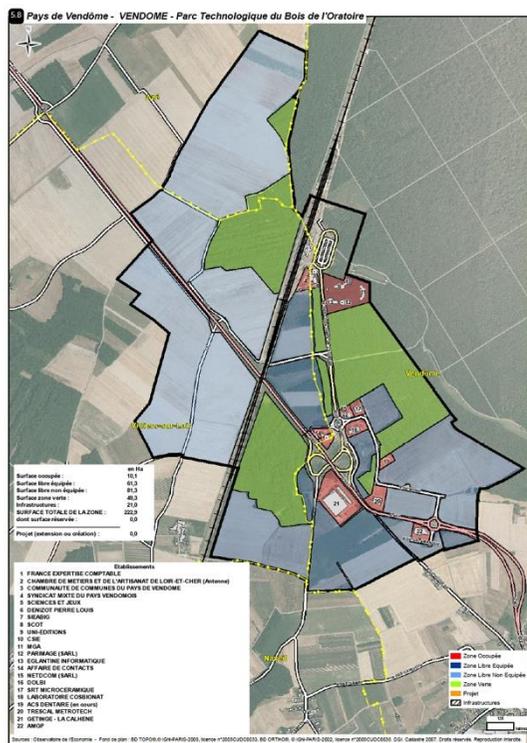
#### Localisation des zones d'activités en Loir-et-Cher



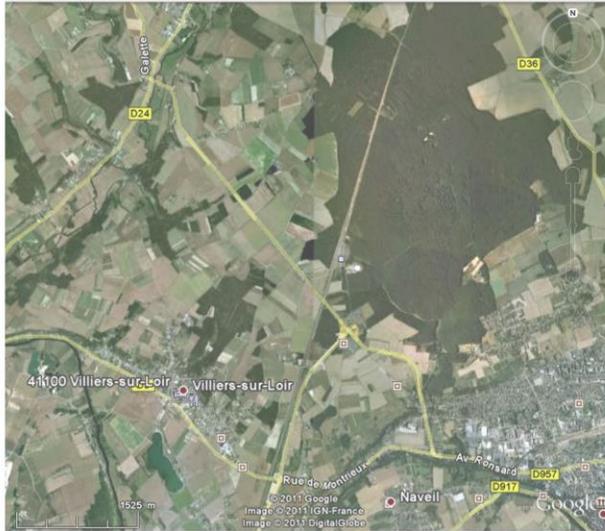
L'agglomération de Vendôme au regard de son poids démographique dispose d'une capacité globale d'accueil économique en zones d'activités équivalente à celle de Blois ; Romorantin-Lanthenay dispose de surfaces qui sont également proportionnelles à son poids démographique, relativement plus faible. (en 2007, l'agglomération de Vendôme offre 304 ha pour 23300 habitants, soit un ratio de 0.013, l'agglomération de Blois 832 ha pour 64300

habitants, soit un ratio de 0.0129 et l'agglomération de Romorantin-Lanthenay 263 ha pour 17400 habitants, soit 0.015). Cette géographie économique du Loir et Cher témoigne d'une maturité du territoire, avec des pôles bien identifiés, et des sous-bassins d'activités et d'actifs.

L'économie vendômoise a connu un développement du tertiaire avec la création du **parc technologique du Bois de l'Oratoire**, qui devait accompagner et profiter de l'arrivée du TGV dans les années 1990 : cette zone, développée « à cheval » sur les communes de Vendôme Azé et Villiers-sur-Loir, a immobilisé plus de 130 hectares, pour environ 9 ha aménagés aujourd'hui et un peu moins de 10 hectares d'occupés. Un repositionnement économique est à l'étude ainsi qu'une réduction de son périmètre.

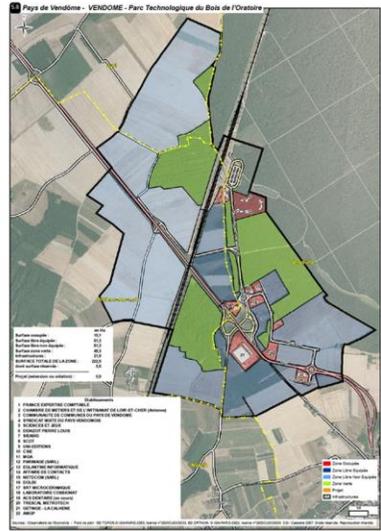


périmètre actuel du parc technologique du Bois de l'Oratoire



# Le Parc Technologique de l'Oratoire

## Réflexion en cours - redimensionnement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à définir en lien avec le SIEABIG et les communes d'Azé, Vendôme et Villiers-sur-Loir



**Syndicat Intercommunal pour l'Étude et l'Aménagement du Bassin d'Influence de la Gare TGV Atlantique de Vendôme** - Procès-verbal du comité syndical du mercredi 19 décembre 2012 à la Mairie de Villiers-sur-Loir

*« L'économie vendômoise a connu, dans les années 90, un développement plus centré sur le secteur tertiaire. La création du parc technologique du bois de l'Oratoire, grâce à l'arrivée du TGV devait accompagner ce mouvement. Cette zone, développée sur les communes de Vendôme, Villiers-sur-Loir et Azé, concerne plus de 130 hectares : à ce jour seuls 8,36 hectares sont commercialisés.*

*Par délibération du 9 mai 2012, le comité syndical du SIEABIG a décidé l'engagement de la procédure de modification du dossier de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du parc technologique du bois de l'Oratoire (PTBO) et définit les modalités de la concertation conformément à l'article L. 302-2 du Code de l'urbanisme.*

*La modification envisagée est relative à la réduction du périmètre de la ZAC de 32 ha. En effet, dans le cadre de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme des communes de Villiers-sur-Loir et de Vendôme, la réflexion engagée sur l'évolution de la ZAC a conduit à la nécessité de réduire le périmètre actuel de la zone.*

*La ZAC du parc technologique du bois de l'Oratoire a été créée afin de maîtriser l'aménagement des abords de la gare TGV-Atlantique et valoriser les retombées économiques sur le Vendômois, premier arrêt après Paris.*

*Les objectifs initiaux de la ZAC étaient :*

- l'accueil des petites et moyennes entreprises recherchant la proximité de Paris et sa région, l'objectif de base retenant le chiffre de 2 000 emplois créés,*
- la volonté affirmée d'un traitement paysager afin de créer un véritable cadre vert et de préserver le site du bois de l'Oratoire,*
- la nécessité de travailler les liaisons du parc technologique du bois de l'Oratoire avec les communes avoisinantes (c'est-à-dire le bassin d'emploi) ainsi que la RN 10 (l'environnement régional).*

*L'étendue actuelle de la ZAC paraît disproportionnée par rapport aux objectifs poursuivis. Pour une surface commercialisable de 125 hectares, l'objectif initial était de créer 2 000 emplois soit une densité de 16 emplois à l'hectare. Aujourd'hui, les densités d'emplois par hectare sont supérieures. A terme, l'objectif de 2 000 emplois pourra donc être atteint sur un périmètre plus restreint, et cela sans modifier les surfaces hors oeuvre nettes (SHON) existantes au règlement.*

*Ainsi l'objectif économique poursuivi à l'origine peut être atteint en maîtrisant l'étalement urbain.*

*Partant du principe que la France et le monde traversaient une crise climatique et écologique d'une grande ampleur, l'Etat a décidé l'engagement d'une réflexion liée à la protection de l'environnement. La loi du Grenelle I, promulguée le 3 août 2009, propose des mesures touchant tous les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance et des risques pour l'environnement et la santé. Elle entend favoriser et accélérer la prise en compte de ces nouveaux défis par tous les acteurs afin de garantir à la société et à l'économie un fonctionnement durable.*

*La loi du Grenelle II, promulguée le 12 juillet 2010, correspond à la mise en application des engagements du « grenelle de l'environnement ».*

*Les évolutions législatives liées aux grands objectifs de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II) visent notamment à lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles pour atteindre un développement maîtrisé des territoires grâce au*

*renouvellement urbain et à la densification. La réduction envisagée du périmètre de la ZAC du PTBO poursuit ainsi des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de densification tout en conservant les objectifs initiaux pour laquelle la zone a été créée, notamment en termes de développement économique.*

*La modification n°3 du règlement du plan d'aménagement de zone (PAZ) en date du 29 septembre 2010, allait d'ores et déjà en ce sens, puisqu'elle visait notamment, par une optimisation du foncier, la maîtrise de l'étalement urbain.*

*Les objectifs de limitation de l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles ont amené les communes de Villiers-sur-Loir et Vendôme à réfléchir à la réduction du périmètre de la ZAC tout en poursuivant le développement de l'activité économique et la création d'emplois sur le territoire du Vendômois.*

*En effet, il a été fait le choix de diminuer la ZAC en rendant 32 hectares (27 ha si on soustrait la surface de la route départementale) à l'agriculture sur le territoire de la commune de Villiers-sur-Loir. La ZAC conserve cependant un schéma multi-communal en continuant d'être implanté sur les trois communes d'origine, Azé, Villiers-sur-Loir et Vendôme. L'économie générale de la ZAC n'est donc pas remise en cause par la réduction de son périmètre. La partie de la ZAC initiale n'a pas fait l'objet d'aménagement propre, rendant ainsi son retour en zone agricole sans conséquence technique ni financière.*

*La modification de l'acte de création de la ZAC résulte de l'évolution des données de base sur lesquelles a été fondée la décision de création. Elle peut porter sur le périmètre de la zone si l'économie générale de la zone n'est pas remise en cause. La modification de l'acte de création est prononcée dans les formes prescrites pour sa création :*

*- 1ère étape : une délibération du syndicat pour lancer la modification du dossier de création et déterminer les modalités de concertation (délibération précitée du 9 mai 2012),*

*- 2ème étape : une délibération du syndicat pour tirer le bilan de la concertation et approuver la modification du dossier de création.*

*Le Comité syndical du SIEABIG a déterminé les modalités de concertation conformément à la procédure de modification du dossier de création de la ZAC. Un communiqué de presse a été publié dans la presse locale (La Nouvelle République) ainsi que sur le site internet de la commune de Vendôme.*

*Une réunion publique de présentation du projet a été programmée le 6 novembre 2012 au bâtiment outremer, rue des cités unies d'Europe à Vendôme. Aucune personne ne s'est présentée à cette réunion.*

*Un registre a été mis à disposition des habitants des communes d'Azé, de Villiers-sur-Loir et de Vendôme afin de pouvoir y consigner les observations qu'ils souhaiteraient faire sur le projet de modification du périmètre de la ZAC du 29 octobre au 30 novembre 2012.*

*Aucune observation n'a été portée sur ces registres.*

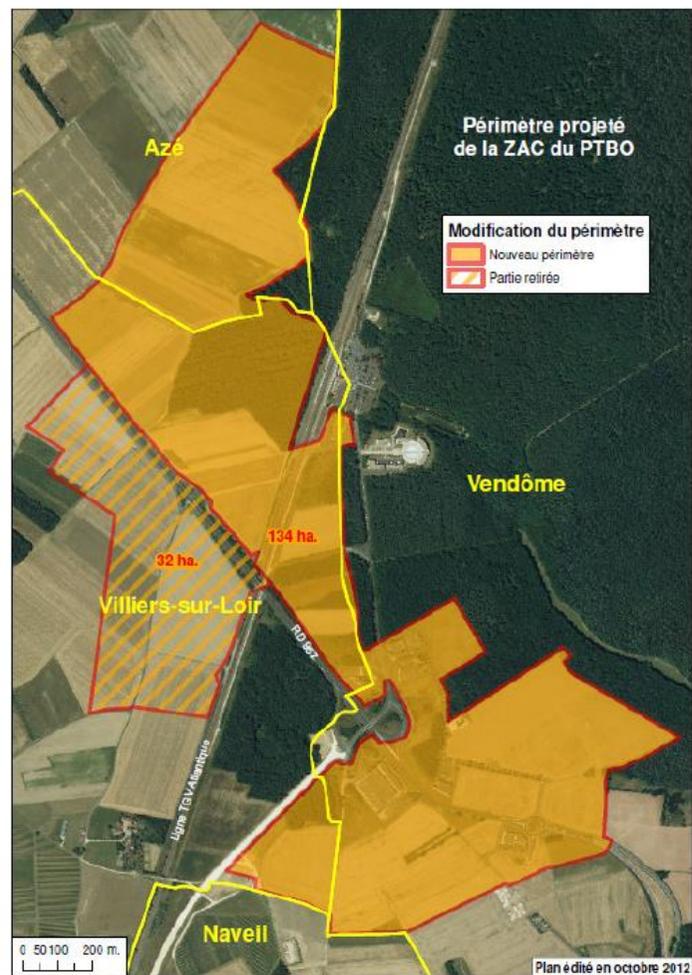
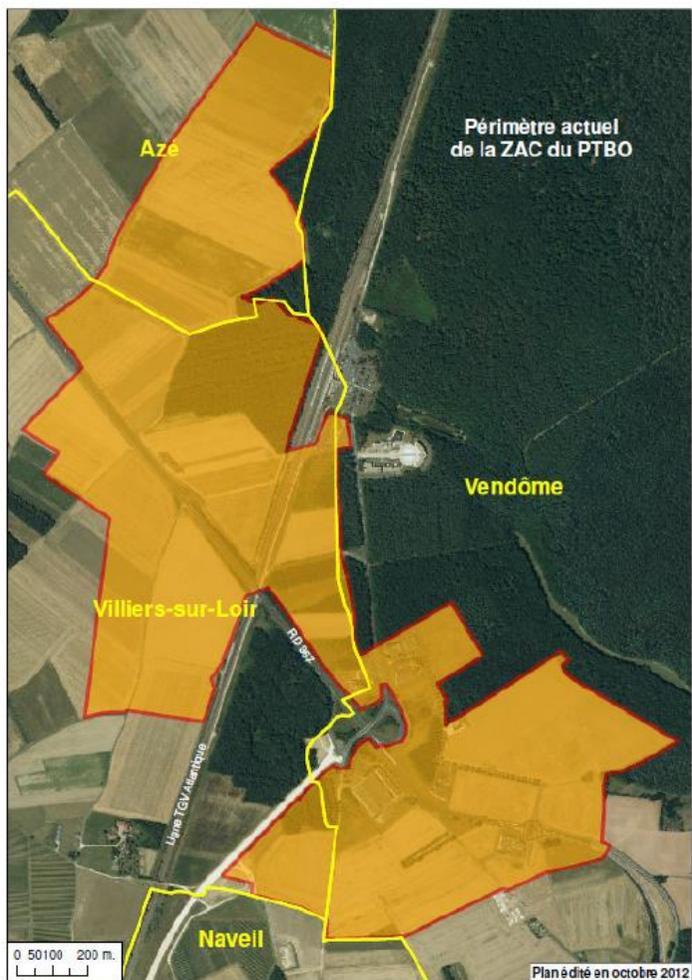
*- 3ème étape : Mise à jour du dossier de réalisation si nécessaire. Dans le cadre de cette procédure, le dossier de réalisation n'a pas à être modifié puisque ni le programme des équipements publics ni le règlement ne sont modifiés dans le cadre de la réduction du périmètre.*

*De plus, « dans la mesure où le code de l'urbanisme ne permet pas l'élaboration de nouveau PAZ, les périmètres des PAZ approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU se trouvent figés jusqu'à l'approbation d'un PLU par la commune. Il en résulte que les périmètres des PAZ ne peuvent être ni réduits ni étendus. Dès lors en cas de réduction du périmètre de la ZAC, la partie de territoire communal exclue du périmètre sera soumise au PAZ avec toutefois l'impossibilité d'appliquer les dispositions de l'article 14 du règlement déterminant la SHON ».*

*Les règles d'urbanisme au sein des ZAC seront désormais régies par les dispositions nouvelles des PLU. Le règlement de la ZAC doit donc être intégré au règlement de ces documents d'urbanisme.»*

*« ... Concernant la modification de la ZAC du PTBO, M. le Maire de Villiers-sur-Loir constate qu'il n'y a eu aucune réaction, aucune remarque dans l'enquête publique. Il est vrai que les agriculteurs avaient bénéficié d'une séance particulière préalable à la tenue de la réunion publique, pour leur expliquer la reprise d'une partie des terrains par la CCI.*

*Catherine LOCKHART rappelle que les agriculteurs ont exploité les terres dans des conditions leur étant favorables, ne remboursant que la taxe foncière. Aujourd'hui, la CCI s'est porté acquéreur pour partie sur le portage foncier. La Présidente indique avoir signé la vente des terrains à la CCI la semaine dernière auprès du notaire. Ces terrains, représentant une surface d'environ 50 hectares restent à disposition des exploitants actuels des parcelles, mais dans des conditions un peu différentes, ce qui est normal. Elle estime que la gratuité totale n'est pas une bonne chose. Les exploitants paieront désormais une indemnité d'occupation, moitié moins cher que les prix du marché, ce qui est finalement un accord de bon aloi. »*



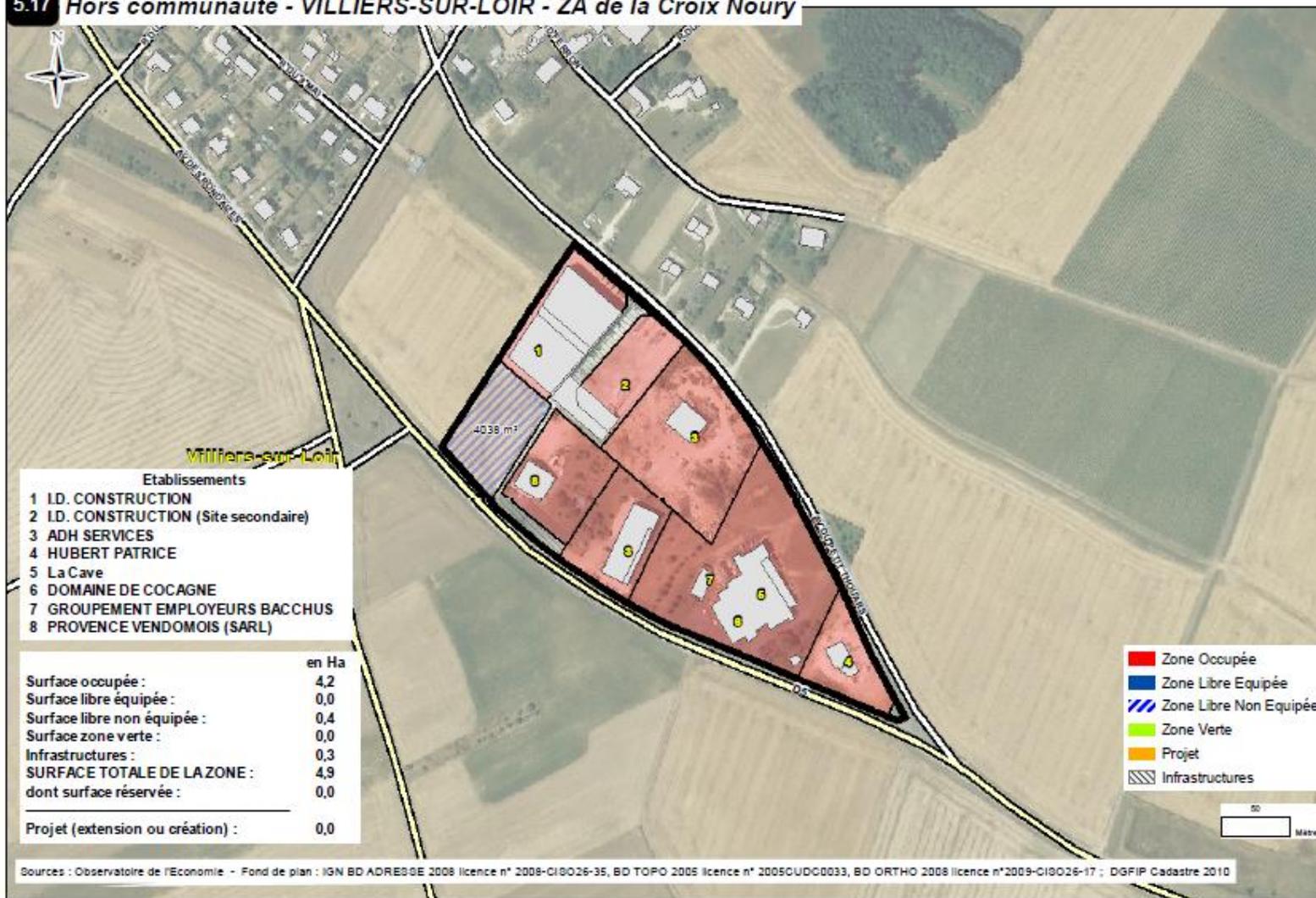
### Zone d'activités de la Croix Noury, entrée de village sud-est



Les terrains situés à l'ouest de la ZA, aujourd'hui cultivés pourront permettre dans le futur d'accueillir de nouvelles activités, y compris agricoles, en fonction des besoins.

Cette extension mesurée est compatible avec les objectifs du SCOT qui autorisent le développement de zones d'activités existantes dans les communes satellites de positionnement secondaires, comme Villiers-sur-loir.

5.17 Hors communauté - VILLIERS-SUR-LOIR - ZA de la Croix Noury



Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher - Informations issues de la plate-forme PILOTE41 - Décembre 2010



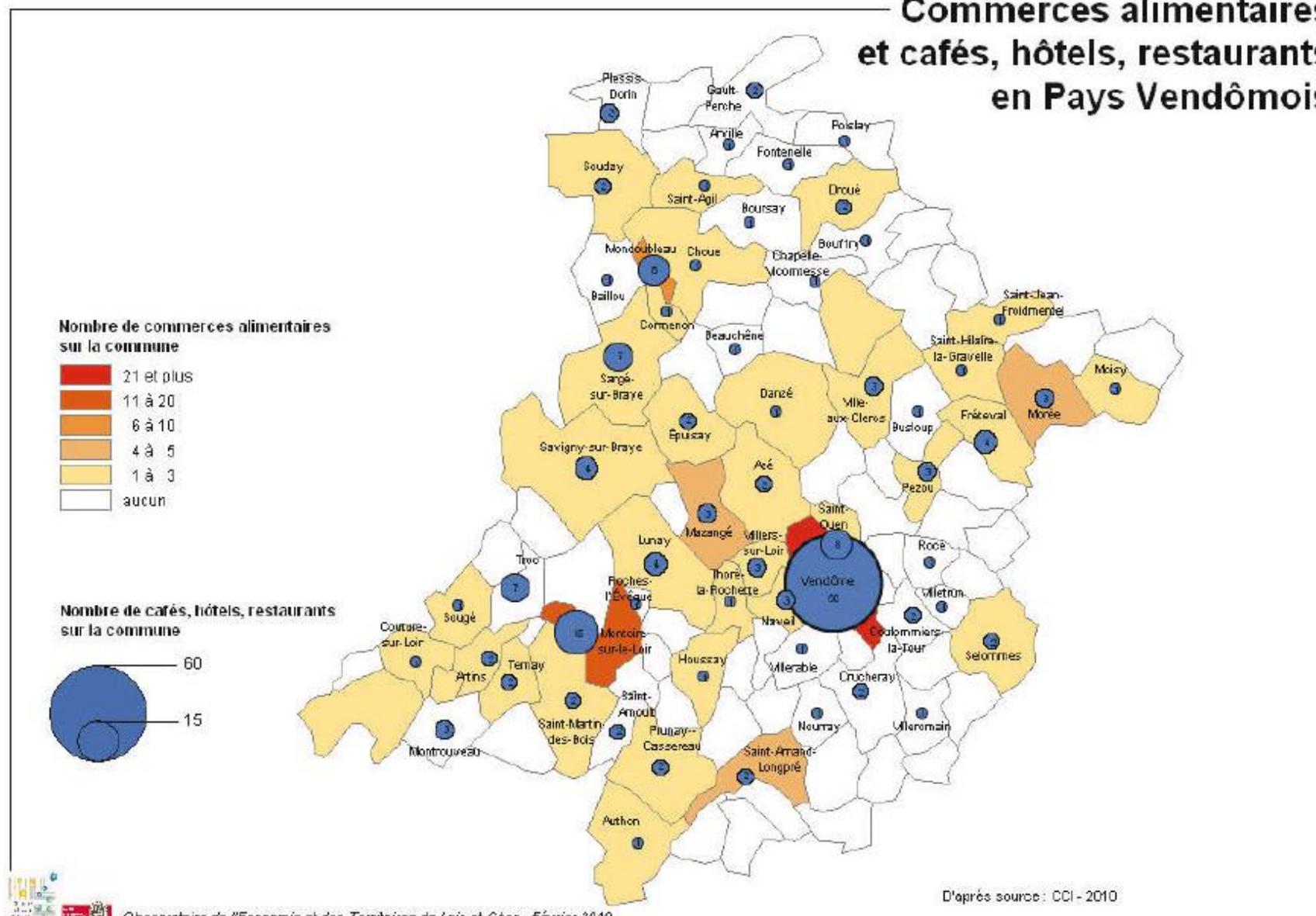
## **Activités commerciales**

Si l'on regarde à l'échelle de Vendôme/Saint-Ouen, on constate que l'offre en grande surface commerciale, alimentaire, généraliste et spécialisée est aujourd'hui importante, après avoir connu une période de développement dans les années 1990 et une période d'accroissement et de renforcement encore dans les années 2000.

Les surfaces commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup> implantées dans l'agglomération (essentiellement Vendôme et Saint-Ouen) représentent aujourd'hui plus de 44 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, soit 61% de l'ensemble de ces surfaces à l'échelle du pays vendômois.

Les ménages du Pays Vendômois effectuent plus des trois quart de leurs achats, tous produits confondus, sur le territoire du Pays, dont 56 % sur l'agglomération de Vendôme (données étude ORAC, 2009).

## Commerces alimentaires et cafés, hôtels, restaurants en Pays Vendômois



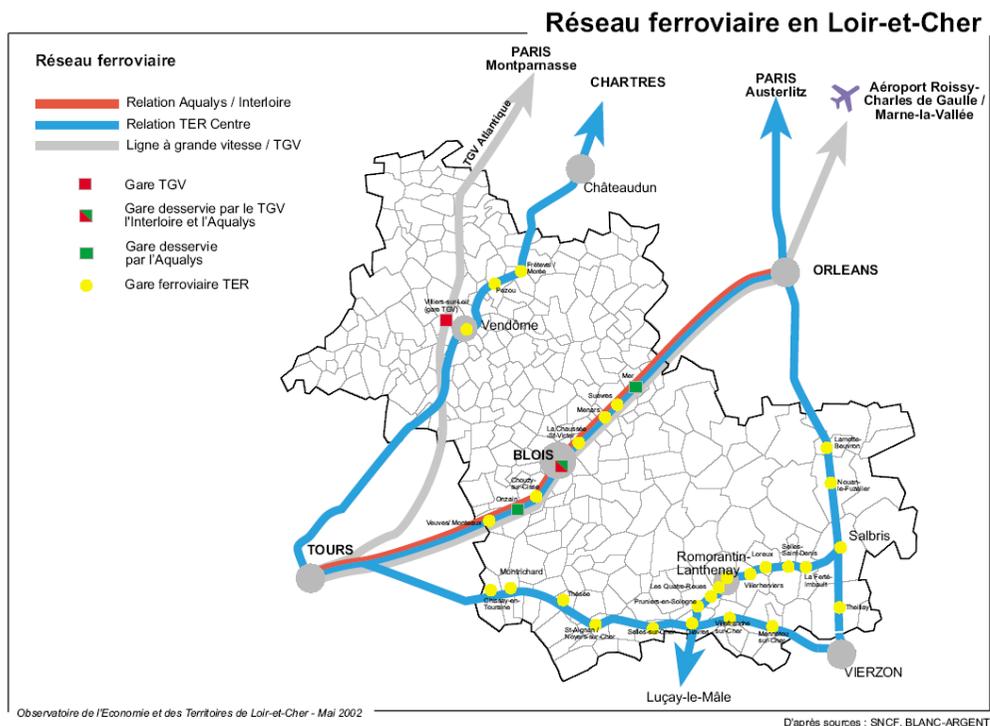
## 10. LES DEPLACEMENTS ET L'OFFRE DE TRANSPORTS

### Le réseau ferré

#### La gare TER de Vendôme

Elle accueille 47 000 voyageurs par an, soit environs près de 900 clients par semaine, pour la majorité des migrations pendulaires journalières (aller et retour dans la journée) ou des migrations « hebdomadaires » (départ le lundi et retour le vendredi, ces journées sont marquées par une forte fréquentation cumulant tous les types de migrations).

Ces trajets sont pour la plupart à destination de Tours, Chartres ou Châteaudun.



Gare de Vendôme - Villiers



### **La gare TGV sur Villiers-sur-Loir**

L'offre TGV se compose de 6 allers – retours par jour. La gare accueille 320 000 voyageurs par an soit environ 1 000 entrées/sorties par jour.

L'accessibilité la gare TGV est principalement assurée par la voiture particulière (70% des usagers) qui se font déposer (diminuant de 17% le besoin en stationnement) ou qui nécessite un stationnement.

Pourtant la gare est desservie par les transports en commun notamment la ligne 3 du réseau urbain Vbus de Vendôme et des navettes aux heures d'arrivées importantes assurant une liaison avec le centre ville de Vendôme. Mais cette offre en transport en commun est très peu utilisée.

L'offre en stationnement se compose du parking SNCF géré par la filiale Effia et d'une offre publique aux abords de la gare.

Le parking SNCF offre aujourd'hui 355 places et se sont plus de 600 véhicules qui passent chaque jour par la gare.

Lors de l'élaboration du diagnostic du PDU, il a été repéré que le stationnement gratuit est aisé en dehors du parking SNCF cependant les cheminements doux pour regagner la gare sont insuffisamment identifiable.

« Le problème de place est donc tangible et particulièrement lorsque les conditions climatiques sont mauvaises. « *Nous avons prévu d'agrandir le parking d'une soixantaine de places, nous l'espérons d'ici la fin de l'année* », annonce Arnaud Ménager. Effia a lancé les études pour ce projet d'extension. « *Mais le problème, c'est que les abonnés n'ont même pas de places réservées* », observe un usager. Une particularité vendômoise qui s'explique aussi. Sur les 350 places actuellement disponibles à la gare TGV, Effia a vendu 140 abonnements annuels et compte 220 abonnements par mois « *soit 90 % des places disponibles parce qu'on sait que la gare est essentiellement utilisée pour faire la navette, mais c'est un taux qui n'existe nulle part ailleurs.* »

La saturation du parking est un problème que connaît l'association des usagers du TGV. « *Près de 600 personnes qui prennent le train chaque jour, c'est en augmentation* », dit Stéphane Adam, président de l'association.

Pour l'association, la solution est aussi à trouver en dehors de l'agrandissement du parking. « *L'utilisation des VBus est en augmentation sur Vendôme.* » Seulement, pour les communes limitrophes, comme Villiers-sur-Loir, aucun transport en commun n'est prévu.

Le covoiturage est encouragé, mais peine à trouver son rythme. (Article de la NR en date du 15 mars 2013).

**L'entrée de Villiers-sur-Loir dans une prochaine intercommunalité devrait permettre de relancer la réflexion sur les déplacements à l'échelle de l'agglomération.**

## Les transports en commun

Transports du Loir et Cher : Ligne 19 Villiers-sur-Loir / Areines



Le réseau de transports en commun urbains dont l'autorité organisatrice est la ville de Vendôme voit le jour en octobre 1990 suite à l'ouverture de la gare T.G.V Vendôme/Villiers-sur-Loir. En effet, la nécessité d'une liaison de transport collectif entre ce nouveau site et le centre-ville de Vendôme se fait sentir.

Depuis 1993, ce réseau compte au total trois lignes structurantes pour une offre annuelle de transport de 164 000 km et une fréquentation de 160 000 voyageurs. Ces lignes desservent uniquement la ville de Vendôme.

### **Les circulations aériennes**

L'aérodrome civil Blois-Vendôme-Le Breuil est situé à 15 minutes de Vendôme et de Blois. Ouvert à l'international, il est utilisé pour des vols d'affaires ou de plaisance, de jour comme de nuit, et permet l'atterrissage d'avions de petite taille.

### **Les itinéraires de promenades : le PDIPR (Plan départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées)**

La loi du 22 juillet 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, confère au Département la mise en œuvre d'un Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

Il a pour principal objectif de proposer au public local et aux touristes, différents types de randonnée et de valoriser le territoire départemental. Les itinéraires inscrits au plan, après avis des communes concernées, peuvent emprunter des voies publiques existantes, des chemins relevant du domaine privé du département, des chemins ruraux (après délibération des communes concernées), des chemins ou des sentiers privés, lorsque des conventions sont passées avec les propriétaires.

### **Les itinéraires touristiques**

#### **Accidentologie**

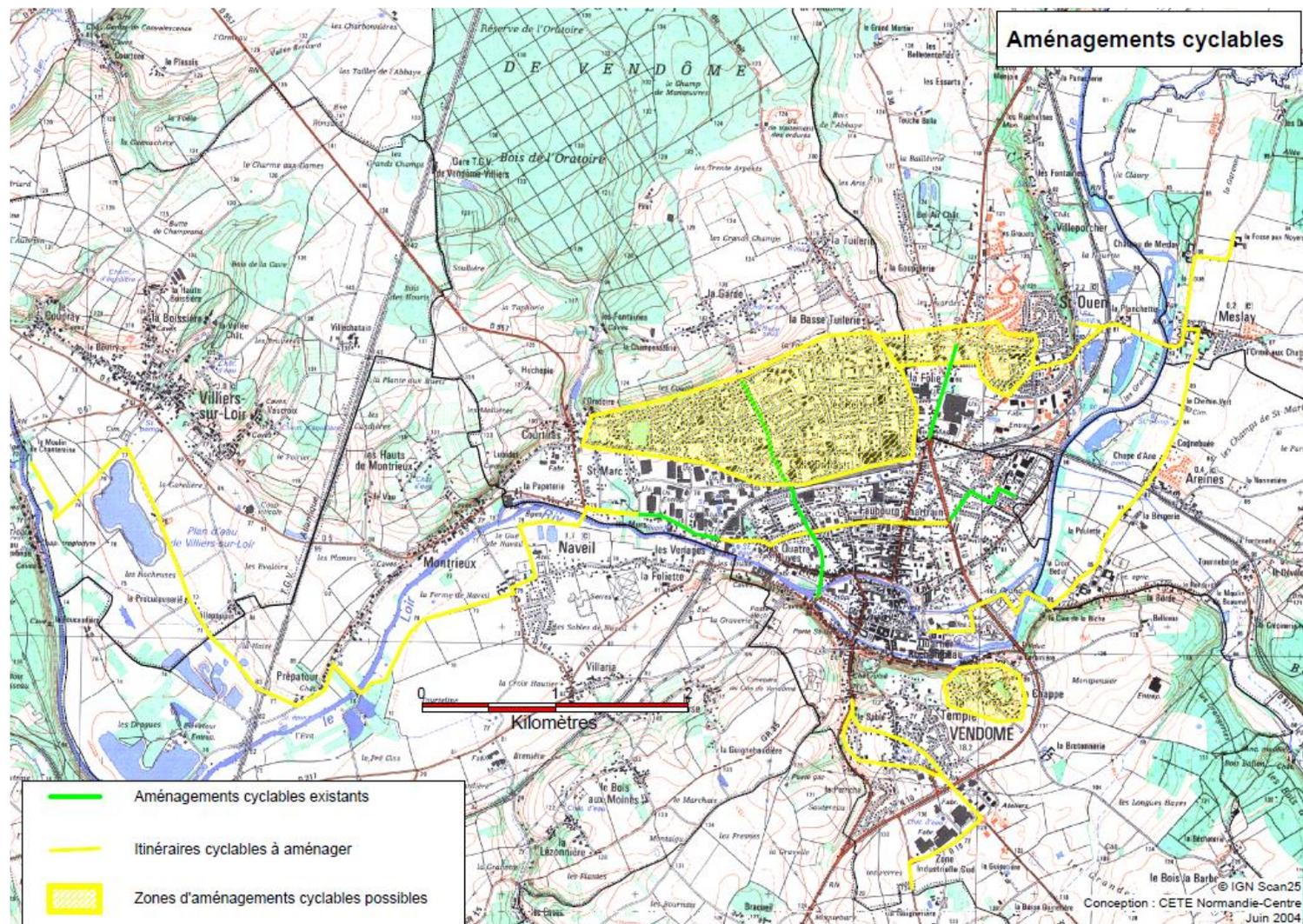
##### ***Commune de Villiers-sur-Loir***

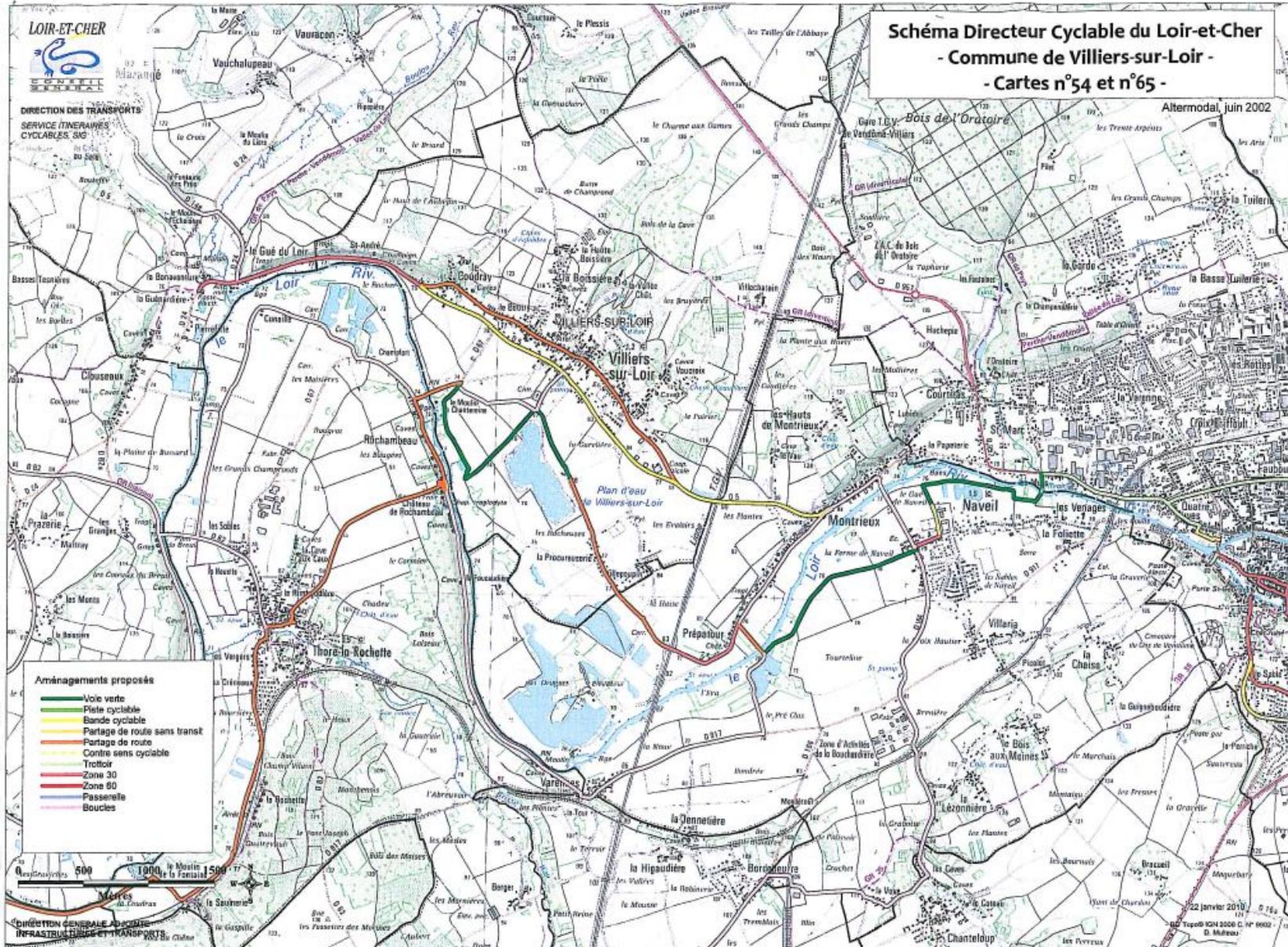
7 accidents corporels dont 4 en intersection et 3 en section

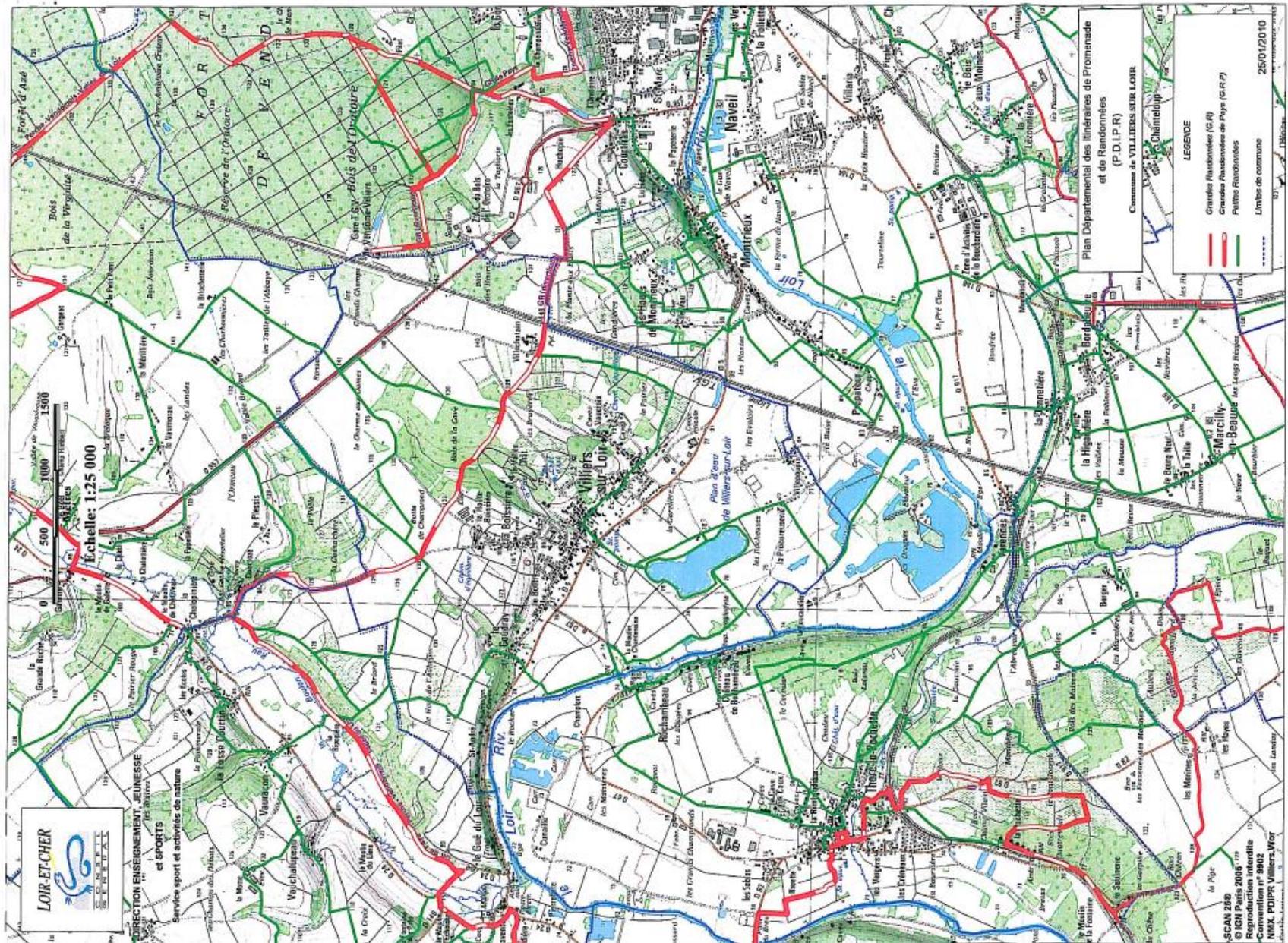
1 accident corporel impliquant un vélo

## Les itinéraires cyclables

⇒ Cartes issues du PDU







## Les déplacements enjeux

La déviation de Vendôme par le contournement Ouest de la ville s'inscrit dans un programme général d'aménagement. Sa réalisation a permis d'absorber l'évolution du trafic à moyen terme et d'améliorer le cadre de vie des populations riveraines de l'actuelle RD 957 - en particulier dans l'agglomération de Vendôme - et, couplée à la déviation de Varennes, des populations riveraines des autres routes départementales du secteur (RD 917 et RD 5).

Traversant sept communes, le projet avait vocation à relier la RD 957, en évitant le centre-ville de Vendôme, la RD 917 et la route nationale 10, dans un triple objectif de fluidification du trafic, d'allègement de la pression liée à la circulation des poids lourds en zone urbanisée et d'amélioration de la sécurité routière.

## Franges urbaines et entrées de villes et de villages

De manière générale, la vision lointaine des villages et des hameaux est homogène, améliorée par un environnement rural. Il est intéressant de remarquer que les bourgs touchés fortement par la pression immobilière font l'objet d'une évolution à deux vitesses, bien différenciée selon les parties du village. Se développent :

- une « face » naturelle, rurale, dont les éléments identitaires du territoire sont directement visibles comme le clocher,
- et une autre « face » urbaine et construite exposant des zones pavillonnaires récentes, des bâtiments agricoles ou industriels.

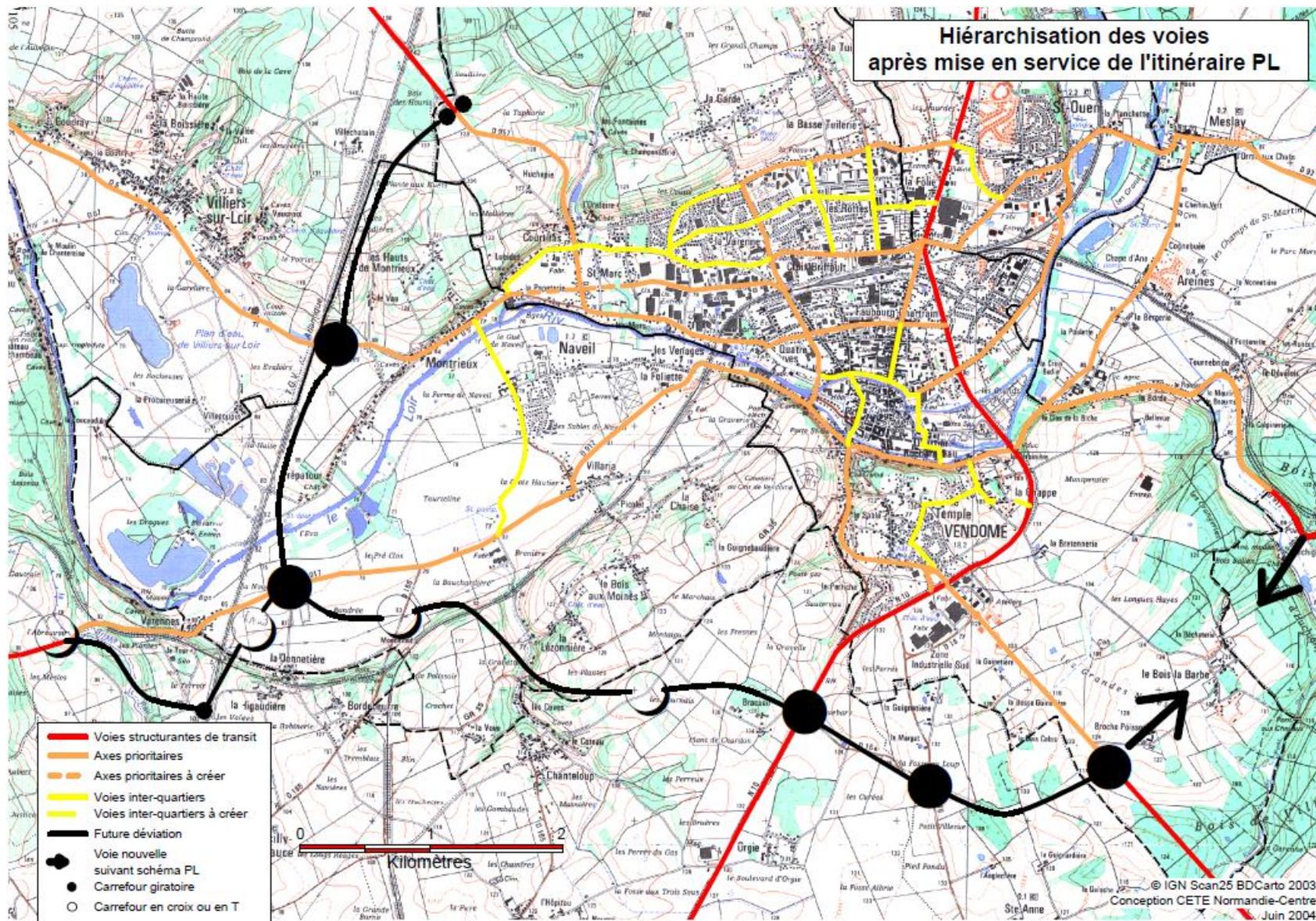
Outre les qualités esthétiques, l'intégration de ces bâtiments agricoles ou industriels, aux échelles disproportionnées et aux matériaux souvent hétéroclites, pose la question de l'articulation avec le parcellaire agricole et plus largement celle de la prise en compte du temps du développement des communes. Comment améliorer ces espaces en attente de transformation?

Entrée depuis Naveil (ZA Croix Noury)



Entrée depuis Thoré- pont sur le Loir et depuis la vallée du Loir





## **Les communications numériques**

La loi du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique instaure une série de mesures propres à faciliter le déploiement du Très Haut Débit et à en réduire les coûts grâce à la mutualisation des travaux sur le domaine public. Elle crée notamment l'article L.49 du code des postes et communications électroniques qui introduit, pour les maîtres d'ouvrage réalisant des travaux sur les réseaux routiers, aériens ou souterrains de toute nature, une obligation d'information systématique destinée aux collectivités territoriales concernées et aux opérateurs de communications électroniques. Cette exigence favorise la pose de fibre optique car elle offre à ces derniers l'opportunité de déployer leurs propres infrastructures à moindre coût lors de la réalisation de ces chantiers.

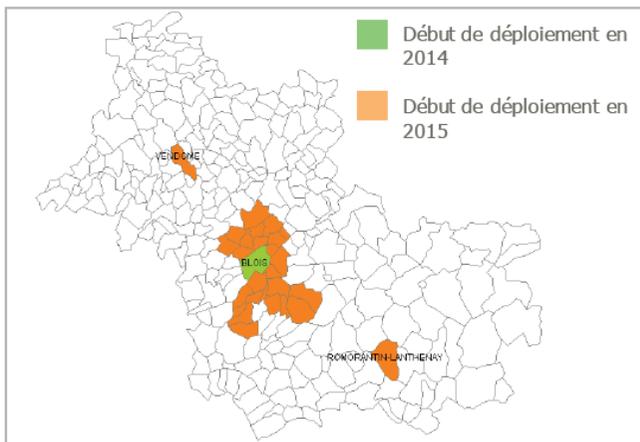
*Extrait du SDTAN de Loir-et-Cher*

### **3.1.3. Perspectives de déploiement du FttH par l'initiative privée**

Dans le cadre du programme national « très haut débit », les opérateurs privés ont annoncé au Gouvernement leur intention de couvrir, d'ici 2020, près de 57 % des ménages français. Les déploiements annoncés sont concentrés sur les villes principales et les agglomérations.

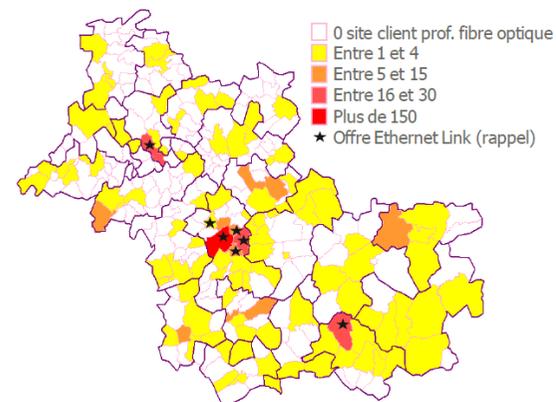
Le Loir-et-Cher étant relativement rural, les perspectives de déploiement FttH par l'initiative privée sont faibles : seules 37 % des lignes seront concernées à horizon 2020.

#### **Plan de couverture FttH annoncé par les opérateurs à horizon 2020**



*(Sources : AMII, opérateurs)*

#### **Couverture de l'offre professionnelle de France Telecom (Données 2011)**



*Sources : données France Télécom et analyse PMP*

## **1. LES DONNEES DU CADRE PHYSIQUE**

### **Topographie, géomorphologie et paysage** *(extrait de l'étude du cabinet Veillaux « plan de zonage d'assainissement des eaux usées »)*

La commune de Villiers-sur-Loir est rattachée aux unités géomorphologiques du plateau du Vendômois et de la vallée du Loir, situées dans le sud-ouest du Bassin Parisien.

La vallée du Loir, orientée est-ouest, incise les assises géologiques en place et s'écoule avec une très faible pente dans une vallée dissymétrique aux versants parfois abrupts.

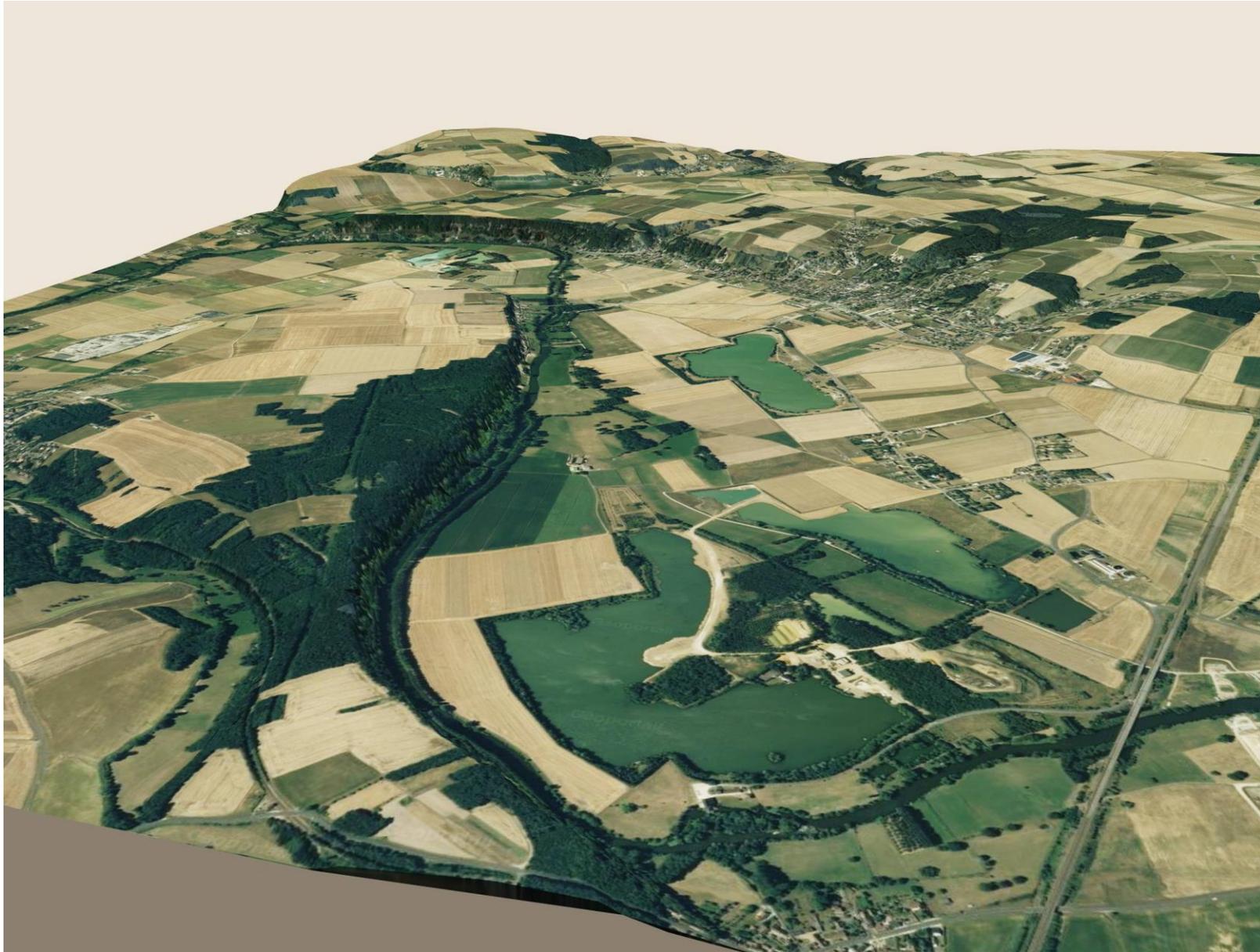
Les unités paysagères et morphologiques locales se présentent comme suit :

- dans la partie sud de la commune délimitée par le Loir, forte prédominance des zones agricoles et des plans d'eau ponctués de bois souvent concentrés aux abords du cours d'eau, avec présence d'un ensemble bâti de taille notable, le secteur de Villepoupin ;
- existence d'une zone transitoire de versant plus contrastée avec une mosaïque de zones urbaines, agricoles et forestières ;
- au nord, développement d'un plateau agricole et forestier avec quelques groupements épars.

### **Géologie et pédologie** *(extrait de l'étude du cabinet Veillaux « plan de zonage d'assainissement des eaux usées »)*

Les principales formations géologiques de la commune sont les suivantes, du haut du plateau vers la vallée du Loir :

- limons des plateaux (limons argileux brun rouge),
- formations détritiques du tertiaire de 1 à 15 m d'épaisseur (galets, sables « perrons » et grès lustrés, argiles et argiles sableuses à silex),
- formations crétacées altérés de 2 à 15 m d'épaisseur (argiles et argiles blanches à silex),
- formations crétacées marines : tuffeaux blancs et jaunes, parfois recouverts de colluvions provenant de différentes formations géologiques,
- alluvions récentes et anciennes des cours d'eau (blocs, graviers et sables).



(source JL-Lavelette)

## Hydrologie

Le réseau hydrographique est dominé par Le Loir qui borde le sud du territoire communal. La partie nord-ouest de la commune concerne le bassin-versant du ruisseau du Boulon. Plusieurs thalwegs, perpendiculaires à l'axe de la vallée, présentent des écoulements temporaires (Vaucroix, Boissière et Coudray).

L'objectif de qualité du Loir est 2 (eau de qualité moyenne). Il est d'autre part classé en seconde catégorie piscicole (eaux à vocation cyprinicole).



## Climatologie

Le climat du Loir-et-Cher est un **climat de type océanique à tendance continentale**. Il est caractérisé par des écarts annuels plus prononcés (abaissement des températures hivernales et augmentation du nombre de jours de gelée) et des pluies moins fréquentes, mais plus abondantes que sur le littoral.

On parle de climat semi océanique à hiver très frais et a été chaud ou frais. La pluviométrie est assez régulière tout au long de l'année (de 500 à 800 mm par an) avec des orages assez fréquents pendant les mois d'été qui suivent presque toujours les vallées mais qui sont rarement d'une grande violence. La neige est assez rare : deux jours en moyenne par an.

La moyenne du mois le plus froid oscille entre +1°C et -1°C. Les gelées sont assez fréquentes avec une moyenne de 60 jours par an. Les minima se situent entre -15°C et -25°C.

La durée moyenne d'ensoleillement annuel est de 1 699 heures avec un maximum de 252 heures en juillet et un minimum de 48 heures en décembre.

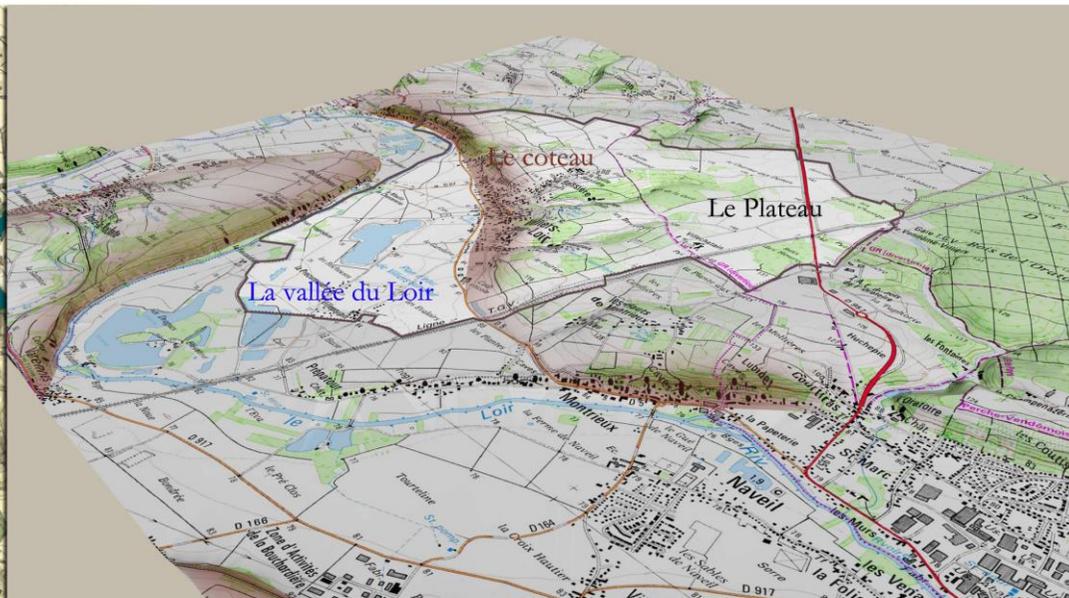
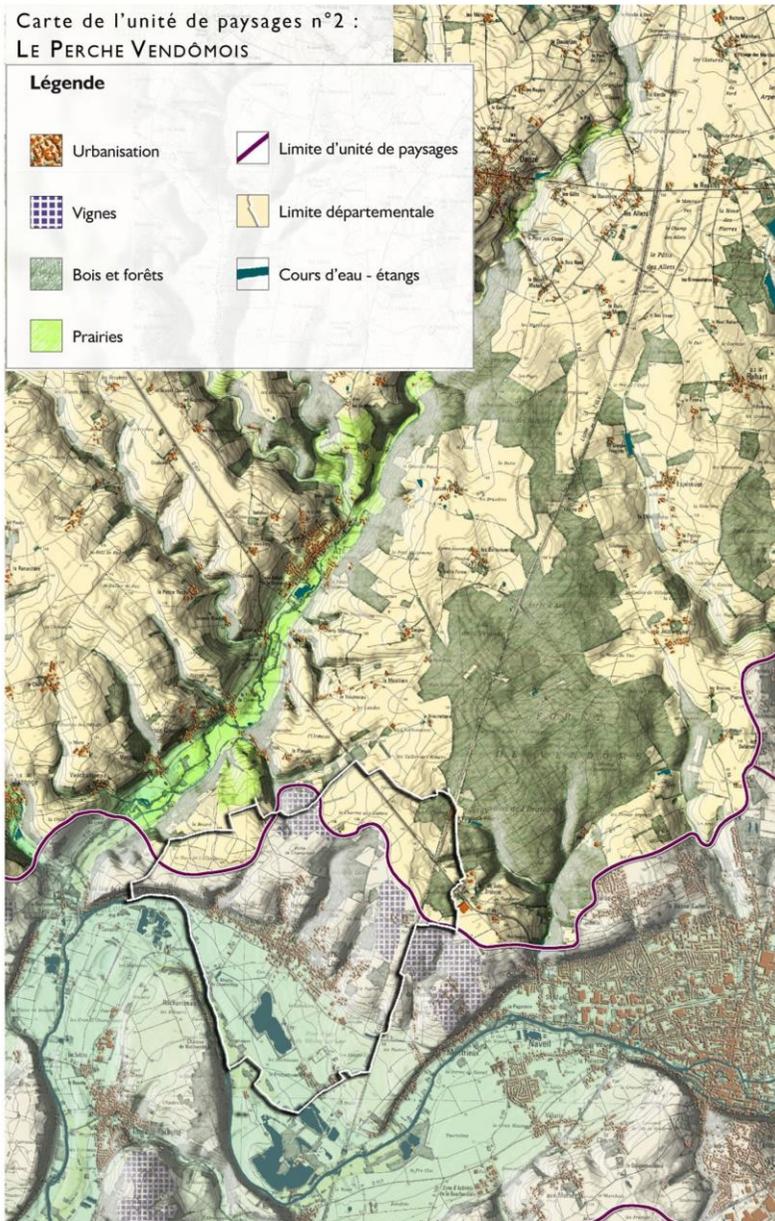
La pluviométrie annuelle est comprise entre 610 et 710 mm sur le département, avec un minimum en avril et août, et un maximum en mai et novembre.

La pluviométrie moyenne en région est modérée. La proximité de l'Atlantique assure des pluies, réparties tout au long de l'année, mais inférieures à 760 mm sur les trois quarts du territoire. La fréquence des vents (Ouest ou Sud-Ouest) favorise l'évaporation, ce qui amoindrit les pluies efficaces.

Carte de l'unité de paysages n°2 :  
LE PERCHE VENDÔMOIS

Légende

 Urbanisation	 Limite d'unité de paysages
 Vignes	 Limite départementale
 Bois et forêts	 Cours d'eau - étangs
 Prairies	



Les entités paysagères qui caractérisent la commune de Villiers-sur-Loir sont :

- Le Loir et la Vallée du Loir, qui recouvrent plus d'un tiers de la commune.
- Les coteaux exposés Sud, Sud-Ouest, dominant la vallée, ou l'urbanisation s'est étendue en pied de coteaux, ainsi que les vignes qui s'installent progressivement jusqu'au plateau.
- Les plateaux où l'on retrouve principalement des cultures (au Nord).

Les principaux boisements sont le Bois de la Cave, composante du Parc du Château de la Vallée, ainsi que les Grands Champs, (morceau résiduel de la Forêt de Vendôme) et le Bois des Houris, qui recouvre la Forêt de Vendôme.



## **Hydrogéologie et hydrographie**

Les ressources en eau souterraine se répartissent dans 4 formations géologiques aquifères :

- les alluvions du Loir qui sont alimentées en eau par le Loir et les apports latéraux de la nappe de la craie,
- la craie du Séno-Turonien qui est drainée par le Loir et ses affluents,
- les sables du Cénomaniens qui sont très étendus, assez profonds et largement exploités pour l'adduction d'eau potable publique,
- les sables albiens.

Suivant leurs caractéristiques et les formations sous-jacentes plus ou moins protectrices, ces nappes offrent des débits et des qualités d'eau variables. Le forage, situé au lieu-dit « La Thibaudière », dessert en eau potable la commune de Villiers-sur-Loire (forage de 197 m de profondeur dans les sables du Cénomaniens avec un périmètre de protection ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique le 12/10/2006).

Un ancien forage au Cénomaniens, situé au lieu-dit « l'Ormeau », est aujourd'hui arrêté.

## **Une vallée majeure et ample, la vallée du Loir**

**Le Loir** (100 kilomètres) fait partie du réseau hydrographique de la région Centre qui compte par ailleurs la Loire (280 kilomètres), le Cher (150 kilomètres), l'Indre (170 kilomètres), la Vienne (35 kilomètres), la Creuse (80 kilomètres). Ce réseau constitue un patrimoine considérable.

Le Loir, qui traverse le territoire de l'agglomération vendômoise d'Est en Ouest (ayant donné corps à une vallée principale), est alimenté par de nombreux ruisseaux dont la forme varie du simple ru coulant au fond d'une rigole à la rivière en activité constante.

Au Nord, le Boulon entaille le plateau percheron. Partiellement souterrain, il est grossi par des rus visibles - comme la Bourboule – dont la végétation caractéristique dessine des lignes vertes sur le plateau. Au Sud, le Loir est alimenté par le Réveillon, la Houzée et la Brisse.

Le Loir et ses rus offrent au territoire de l'agglomération vendômoise une diversité hydrographique exceptionnelle, irriguant certains secteurs en zones humides ou plans d'eau dont le potentiel faunistique et floristique est de première importance.

Les eaux poissonneuses y sont de bonne qualité : deuxième catégorie piscicole, domaine privé pour le Loir et première catégorie piscicole, domaine privé pour tous ses affluents.

De nombreuses carrières à ciel ouvert ont permis çà et là l'extraction de granulats. Après exploitation, certaines terres ont été remises en culture. Plus généralement converties en plans d'eau, elles accueillent les pêcheurs ou les promeneurs dominicaux.

Ces plans d'eau et zones humides modèlent les fonds de vallées et orientent leurs activités passées et présentes. A noter, la vocation récréative et sportive du plan d'eau géré par le Syndicat de Vendôme – Villiers-sur-Loir : baignade surveillée, activités voile, pêche et parcours de santé.

La présence de cette rivière constitue pour l'agglomération vendômoise un atout en termes de qualité de cadre de vie et de potentialité de développement touristique.

La **vallée du Loir** peut être divisée en **deux secteurs** : le premier est vierge de toutes constructions organisées en hameaux, villages, ou villes et le second secteur, à contrario, est bâti.

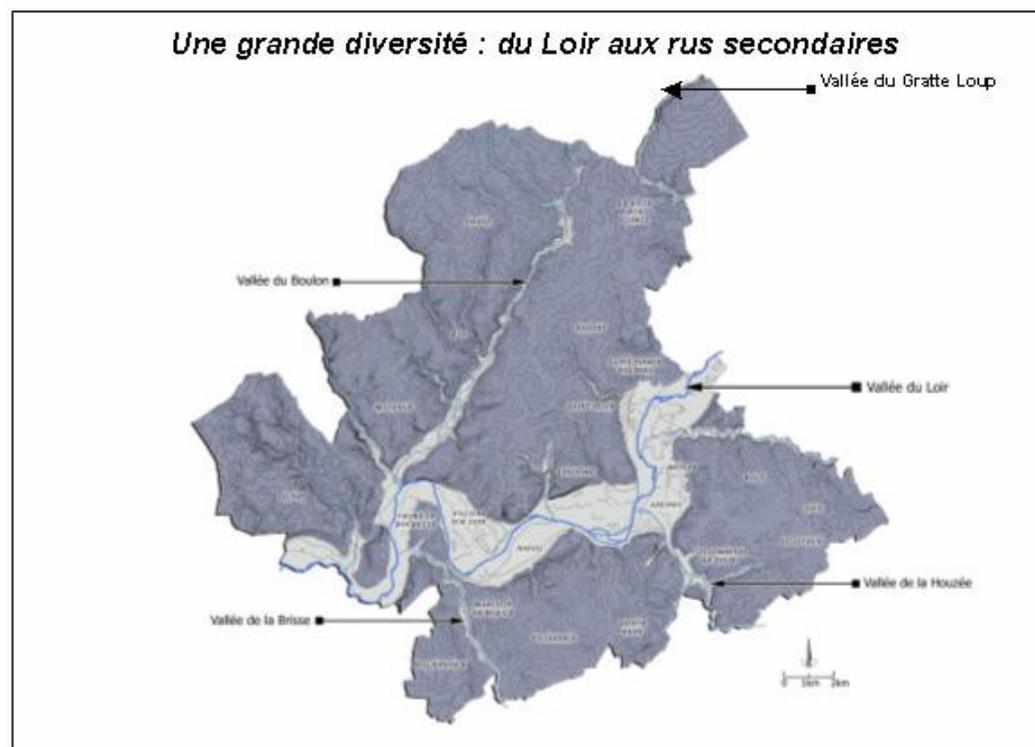
- La **vallée naturelle**, où l'eau est présente sous différentes formes (cours d'eau, étangs généralement artificiels, zones humides, riches d'un point de vue écologique), comportait à l'origine de nombreuses plaines agricoles bocagères ou pâturées.

Le paysage ouvert de vallée se ferme aujourd'hui progressivement par la plantation massive de peupleraies, intéressantes d'un point de vue économique mais banalisant et appauvrissant écologiquement les paysages.

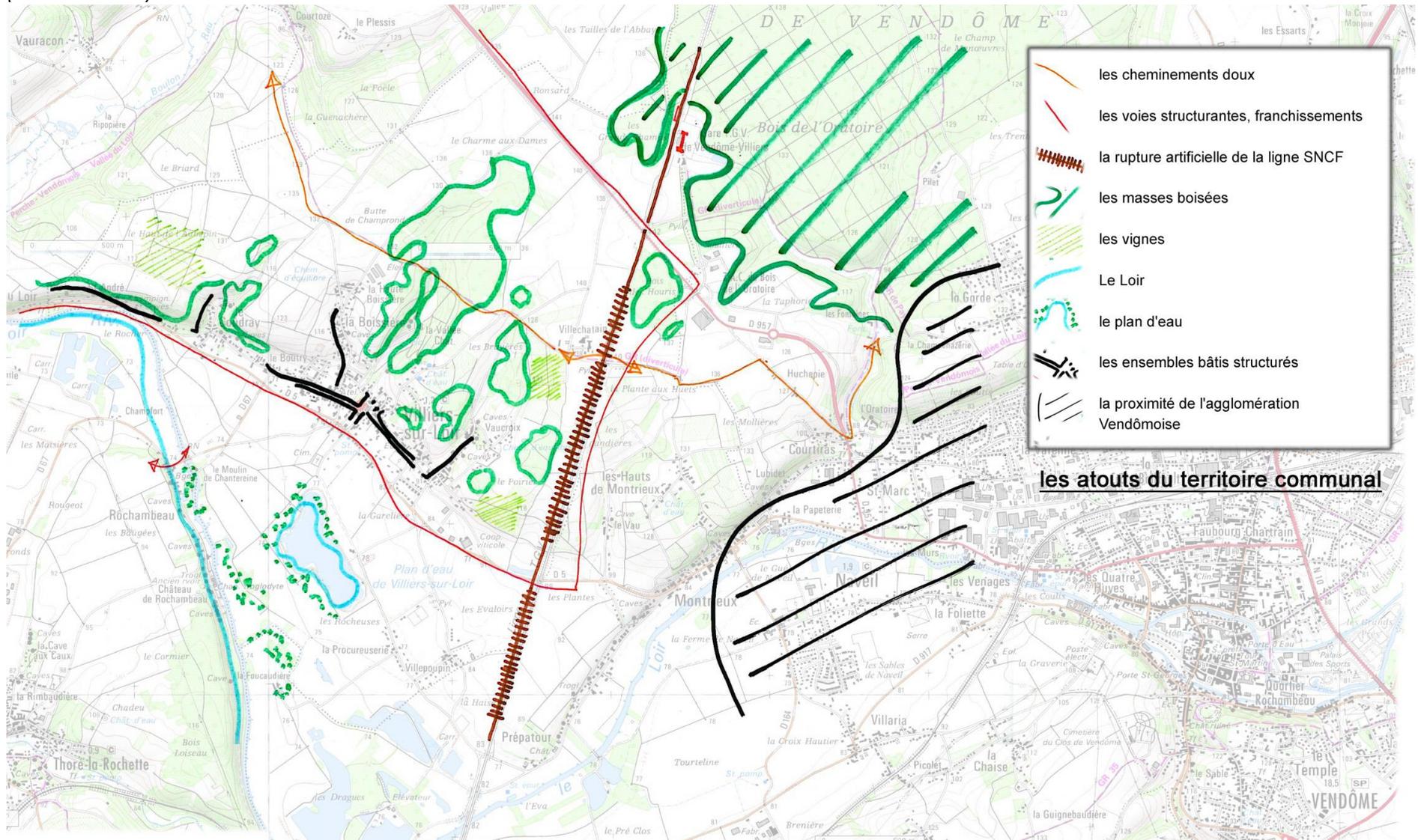
Les coteaux sont occupés par des bosquets retenant les terres, entre lesquels viennent s'insérer des constructions, le plus souvent organisées de façon linéaire selon les lignes de courbes.

On note également la présence de quelques vergers et vignobles, associés à du petit patrimoine (anciennes bâtisses des vignerons).

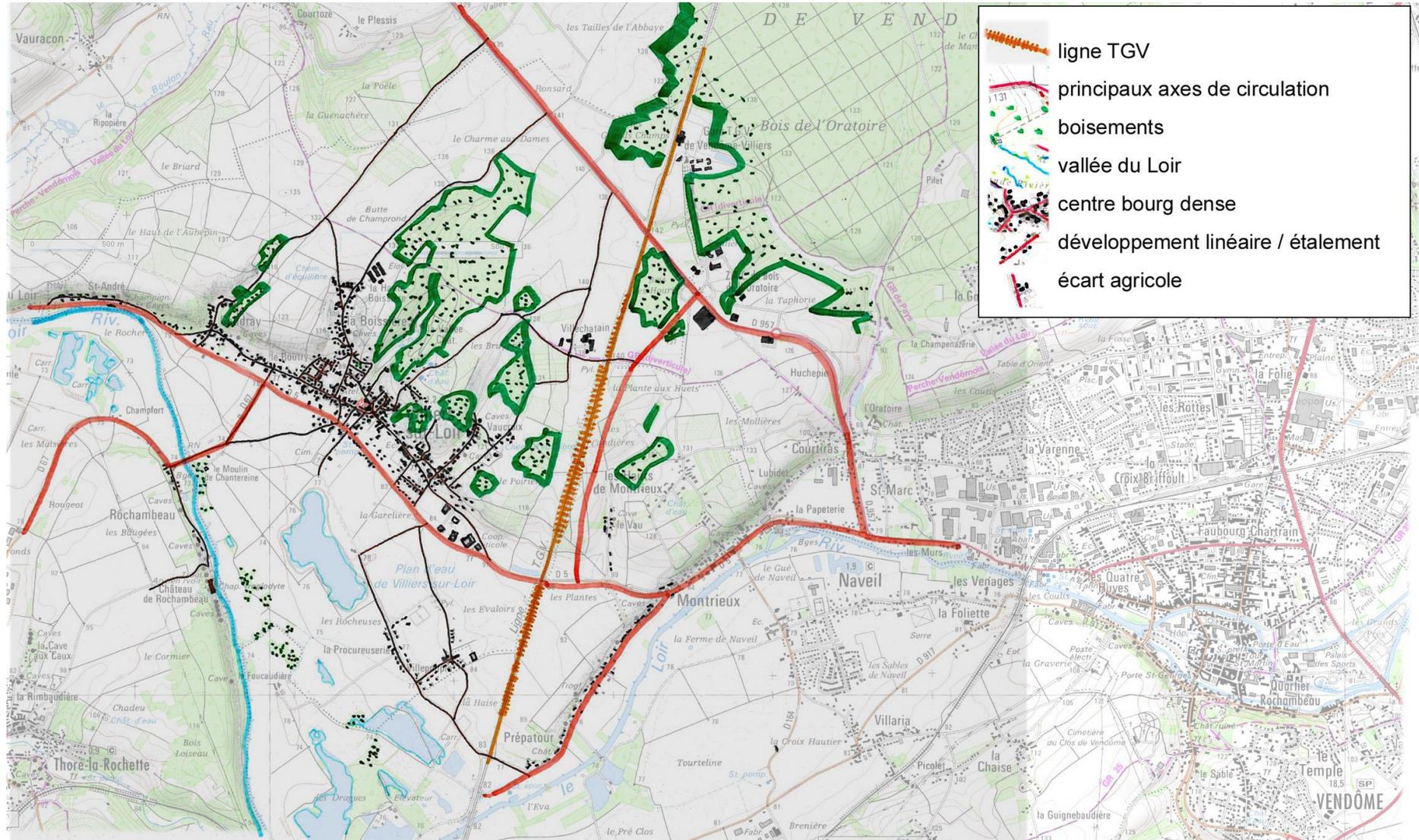
Ces vignobles se sont implantés le plus souvent à la rupture entre le coteau et le plateau.



(source BE-AUA)



(source BE-AUA)



## **2.LES ESPACES NATURELS**

### **Éléments de biodiversité**

Le Schéma régional de cohérence écologique (ou SRCE) est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels) dont l'objectif est de réduire la fragmentation des espaces naturels par :

- La mise en œuvre d'une trame verte nationale, nouvel instrument d'aménagement du territoire et sa déclinaison en Région Centre puis au niveau des Pays et des agglomérations.
- 1600 espèces végétales sauvages et 350 espèces d'oiseaux recensés en Région Centre.

### **Trame verte et bleue, éléments de paysage remarquables**

#### **Rappel réglementaire :**

La trame verte et bleue (TVB), l'un des engagements du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Ces réseaux d'échanges, appelés **continuités écologiques**, sont constitués de **réservoirs de biodiversité** reliés les uns aux autres par des **corridors écologiques**. La trame verte et bleue contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

La trame verte et bleue a vocation à être inscrite dans les décisions d'aménagement du territoire, notamment dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Renforcé par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite "Grenelle 2", le code de l'urbanisme impose aux documents d'urbanisme un nouvel objectif de « préservation et remise en bon état des continuités écologiques » (article L.121-1) en s'appuyant sur des outils (Espaces Boisés Classés, sites à préserver en raison de leur valeur écologique en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) que les élus peuvent mobiliser dans leurs PLU en faveur de la TVB.

Le PLU peut ainsi devenir un bon moyen de préserver la diversité du vivant mais aussi constituer un vrai vecteur pédagogique sur le sujet.

La trame verte et bleue, définition :

Selon la Loi Grenelle II, la trame verte (la composante terrestre) intègre :

- les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité dit « Noyau de biodiversité »,
- les corridors écologiques constitués d'espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les noyaux de biodiversité.

Selon la loi Grenelle II, la trame bleue (la composante aquatique) intègre :

- les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux importants pour la préservation de la biodiversité,
- tout ou partie des zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité.

La trame verte et bleue, enjeux :

De nombreuses espèces ont besoin de se déplacer pour accomplir leur cycle de vie et se reproduire. Or, la croissance des activités humaines ne permet pas, dans certains cas, d'assurer ces besoins vitaux. En effet, aujourd'hui en France, la fragmentation des noyaux de biodiversité et des corridors écologiques, due à la construction d'infrastructures de transport et à l'étalement urbain, menace d'extinction une espèce d'oiseaux sur quatre, une espèce d'amphibiens et de reptiles sur cinq, une espèce de mammifères sur dix. La trame verte et bleue est un outil de prise en compte des déplacements des espèces dans le but d'enrayer cette perte de biodiversité.

Trame bleue exemples : Loir, fossés et noues...



Trame verte exemples : espace agricole, boisements, prés...



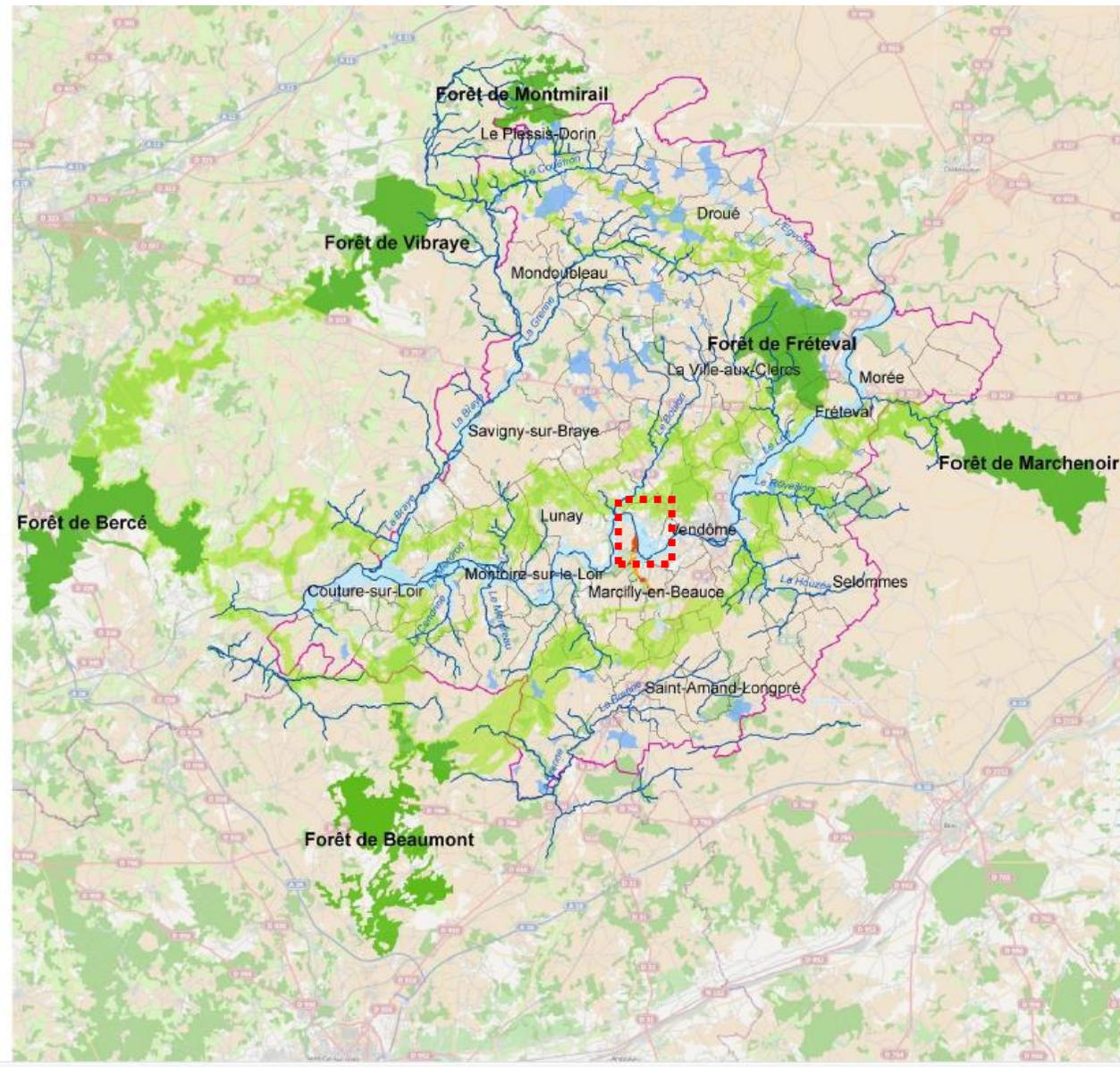
# Réseau écologique du Pays Vendômois

-  Limites du Pays Vendômois
-  Limites de communes du Pays Vendômois
- Continuum Forestier**
  -  Réservoirs de biodiversité
  -  Corridors écologiques
- Continuum Ouvert / Semi-Ouvert**
  -  Réservoirs de biodiversité
  -  Corridors écologiques
- Continuum Aquatique / Humide**
  -  Réservoirs de biodiversité
  -  Réseaux écologiques de mares
  -  Corridors des Milieux Herbacés Humides



Source : - BD TOPO® - IGN PARIS 2008 - Copie et reproduction interdites  
 - Fond de carte : (c) OpenStreetMap and contributors, Creative Commons-Share Alike License (CC-BY-SA)

Réalisé par le CDPNE - Octobre 2012



## Carte des enjeux de la Trame Verte du Pays Vendômois

### Limites administratives

-  Limite du Pays Vendômois
-  Limite de communes

### Milieu urbanisé

-  Urbanisation

### Voies de communication

-  Routes fragmentantes (>2500 véh/j)
-  Voies ferrées

### Réseau écologique

-  Réservoirs de biodiversité (maintien de l'habitat)
-  Corridors (maintien de l'habitat)

### Enjeux de la Trame Verte

-  Réservoirs de biodiversité à préserver
-  Maintien et préservation des principaux corridors grande faune
-  Corridors grande faune à conforter
-  Zones à enjeux de continuité écologique

### Enjeux de la sous-trame Bocage

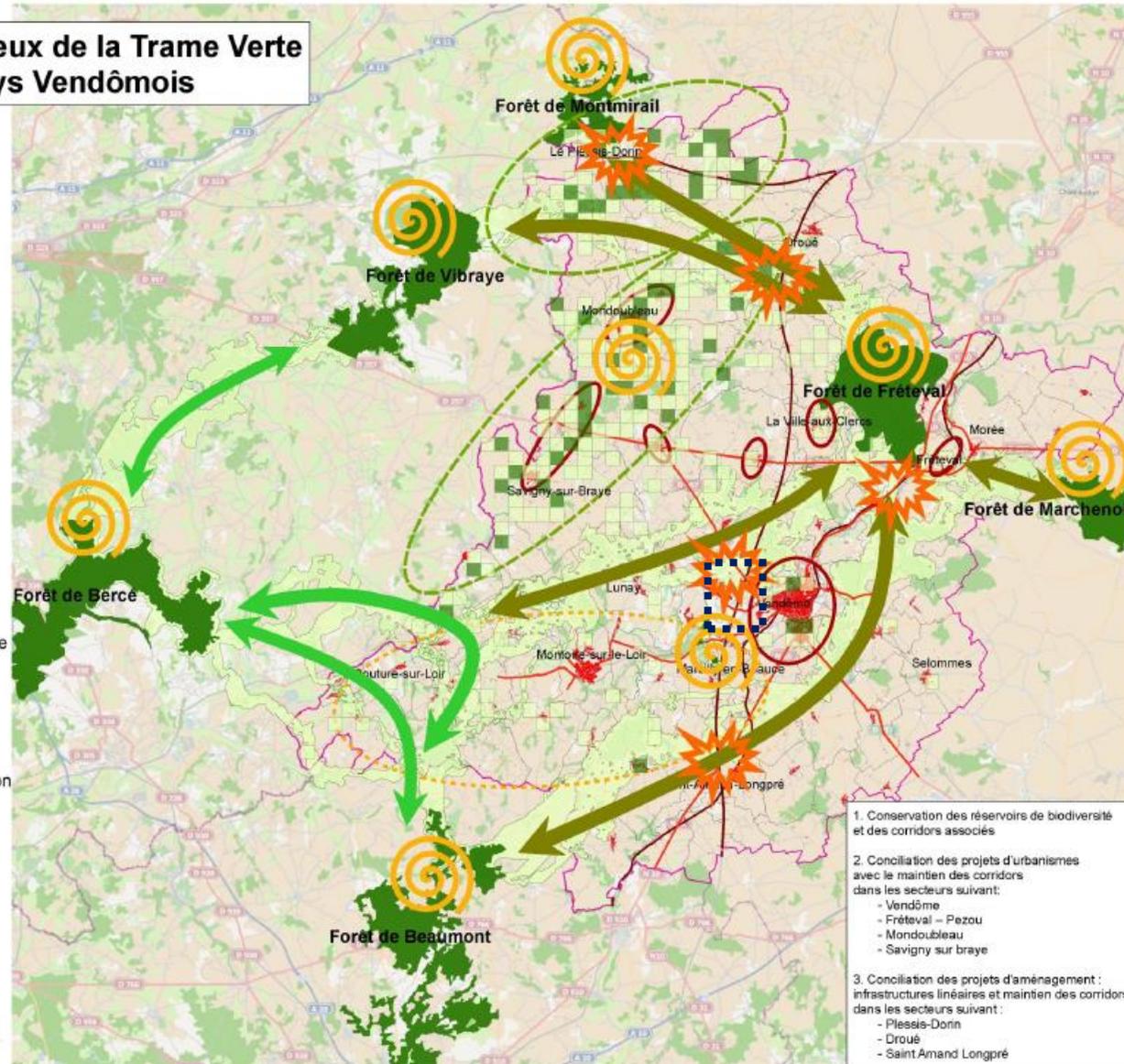
-  Conservation du réseau de haies
-  Enjeux de conciliation de l'urbanisation et maintien du corridor
-  Conciliation urbanisation et conservation des prairies

0 2,5 5 10 15 20 Kilomètres

Sources : - BD TOPO® - IGN PARIS 2008 - Copie et reproduction interdites

- Fond de carte : (c) OpenStreetMap and contributors, Creative Commons-Share Alike License (CC-BY-SA)

Réalisé par le CDPNE - Octobre 2012



1. Conservation des réservoirs de biodiversité et des corridors associés
2. Conciliation des projets d'urbanismes avec le maintien des corridors dans les secteurs suivant :
  - Vendôme
  - Fréteval – Pezou
  - Mondoubleau
  - Savigny sur braye
3. Conciliation des projets d'aménagement : infrastructures linéaires et maintien des corridors dans les secteurs suivant :
  - Plessis-Donn
  - Droué
  - Saint-Amand Longpré

**Diagnostic de la sous-trame** (extrait de la Trame Verte et Bleue du Pays Vendômois réalisée par le CDPNE)

*Le Pays Vendômois est un secteur peu urbanisé dont la dynamique d'urbanisation est faible. Les réservoirs de biodiversité subissent ainsi une faible pression et les corridors ont une fonctionnalité correcte. En effet, selon les spécialistes (ONCFS et FDC41), il apparaît que les éléments fragmentant comme la National 10 ou la ligne TGV n'ont qu'un impact limité sur le déplacement de la faune forestière. Cependant, au vu des connaissances sur le comportement du cerf, celui-ci ne franchit pas la ligne TGV. En effet cette espèce est la plus délicate quant au franchissement des infrastructures autoroutières et ferroviaires. Cependant, rappelons que cette remarque ne s'applique pas aux autres animaux forestiers.*

*La faible présence de grand massif forestier est la principale explication de la faible population de cerf. Les corridors présents sur le territoire sont fonctionnels mais utilisés occasionnellement. Le Pays Vendômois est un espace de déplacement pour relier des réservoirs de biodiversité denses situés en dehors du périmètre d'étude tels que la forêt de Marchenoir, la forêt de Beaumont, la forêt de Montmirail, le massif de Vibraye ou encore la forêt de Bercé.*

La carte suivante, réalisée à partir des données du POS mis en révision est à modérer, en effet,

- d'une part la ZAC du Parc Technologique du Bois de l'Oratoire au nord du territoire est considérablement diminuée (-32 ha),
- et d'autre part, les secteurs d'extension sur les plateaux sont abandonnés dans le cadre du PLU





## Sous-trame Bois : enjeux de conciliation des projets d'urbanisation et maintien des corridors (exemple du secteur de Vendôme)

- Limite de communes
- Cours d'eau principaux
- Réseau écologique**
  - Réservoirs de biodiversité
  - Corridors
- Zone de restauration et de conservation du réseau écologique**
  - Bois intermédiaires servant de zones relais aux corridors forestiers
  - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
- Voies de communication**
  - Routes fragmentantes (>2500 véh/j)
  - Voies ferrées
- Milieu urbanisé**
  - Urbanisation
- Zone de contact avec l'urbanisation issue Plan local d'urbanisme**
  - Urbanisation des corridors (U)
  - Projet d'aménagement impactant les corridors écologique (AU)
- Enjeux**
  - Risque de rupture du corridor si poursuite d'une urbanisation linéaire

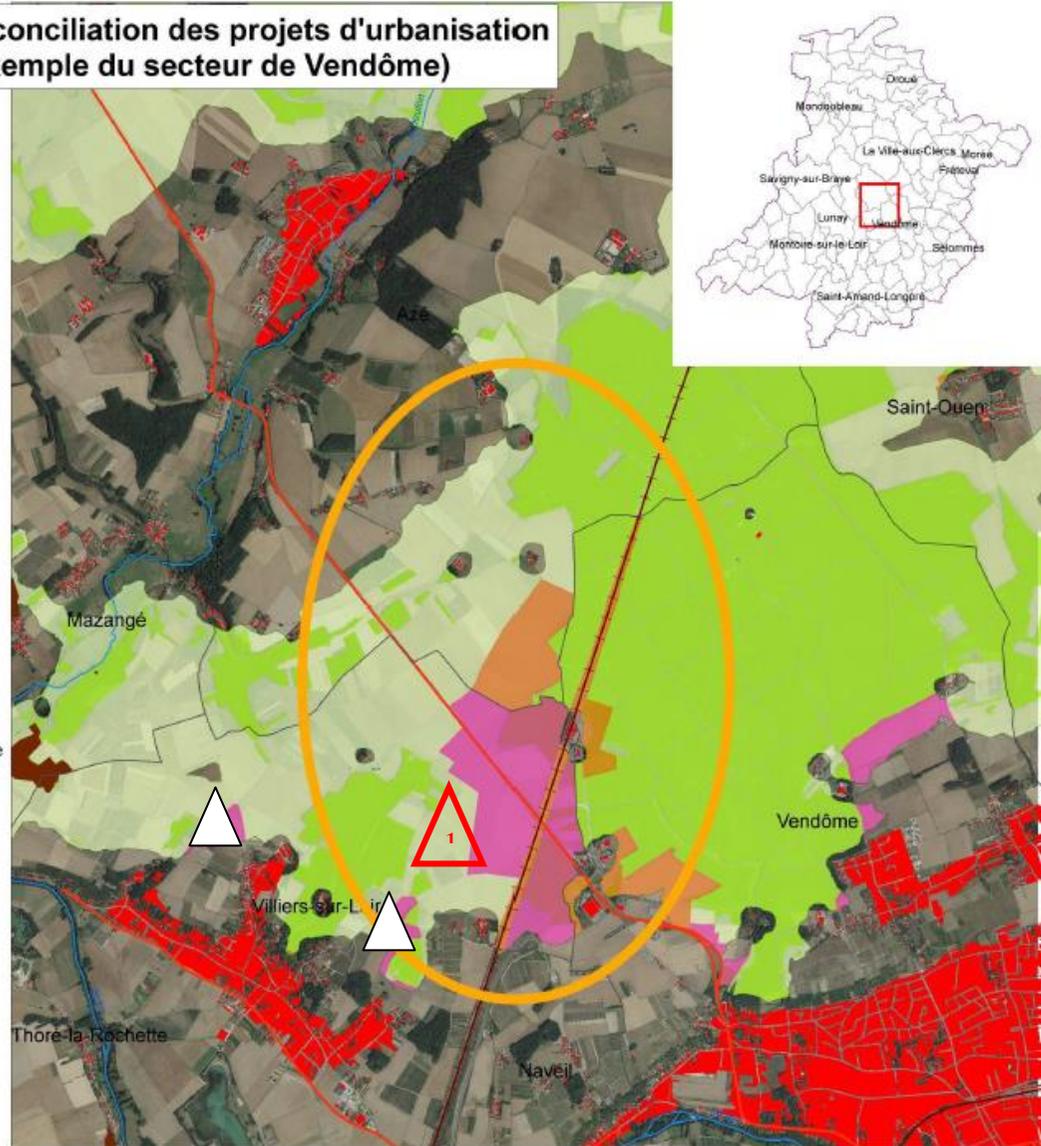


Sources : - BD TOPO® - IGN PARIS 2008 - Copie et reproduction interdites  
 - BD ORTHO® - IGN PARIS 2008 - Copie et reproduction interdites

Réalisé par le CDPNE - Octobre 2012



Figure 3 : Enjeux de la sous-trame Bois sur l'agglomération Vendômoise



**Carte des enjeux majeurs  
de la trame Bleue du pays Vendômois  
qui seront complétés par l'étude  
du bassin Loir**

**Limites administratives**

□ Limite de communes

**Milieu urbanisé**

■ Zone urbanisée

**Enjeux de la Trame Bleue**

Premiers enjeux : maintien et conservation

■ Réservoirs de biodiversité

■ Réseaux écologiques de mares

■ Corridors des Milieux herbacés humides

Deuxièmes enjeux

■ Maintien et restauration (zones sensibles à la perte d'habitat)

■ Conciliation des projets d'urbanisation et de continuité écologique

■ Enjeux forts de conciliation des pratiques de gestion et d'accueil de l'avifaune

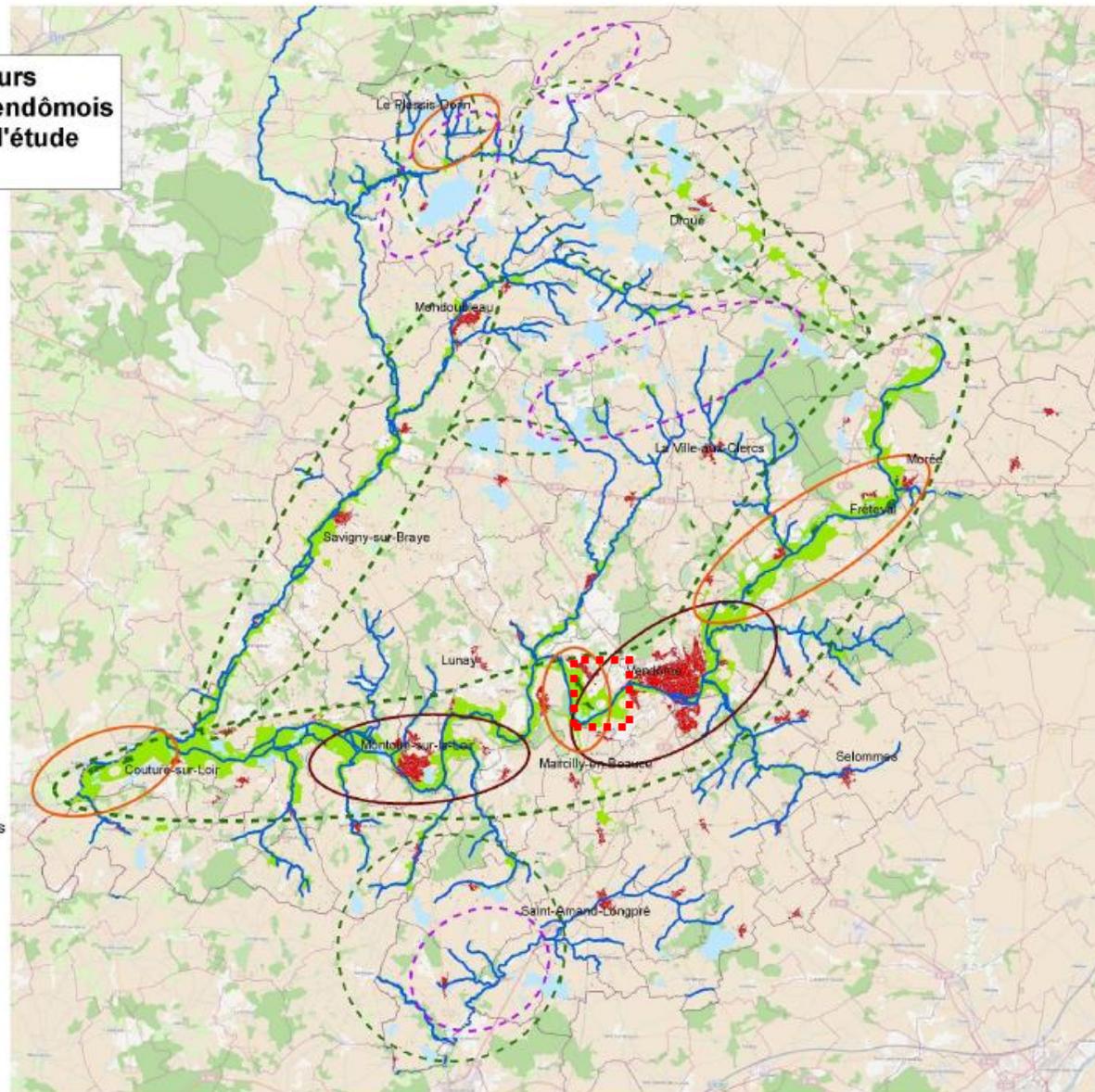
■ Continuité écologique (L.214-17 du code de l'environnement)

■ Secteur à développer pour renforcer le réseau de mares

0 2.5 5 10 15 20 Kilomètres

Sources : - BD TOPO® - IGN PARIS 2008 - Copie et reproduction interdites  
- Fond de carte : (c) OpenStreetMap and contributors, Creative Commons-Share Alike License (CC-BY-SA)

Réalisé par le CDPNE - Octobre 2012



## Réseau écologique de la sous-trame Milieux herbacés humides

### Limites administratives

-  Limite du Pays Vendômois
-  Limite de communes

### Réseau hydrographique

-  Cours d'eau principaux

### Réseau écologique des Milieux herbacés humides

-  Milieux herbacés humides
-  Corridors

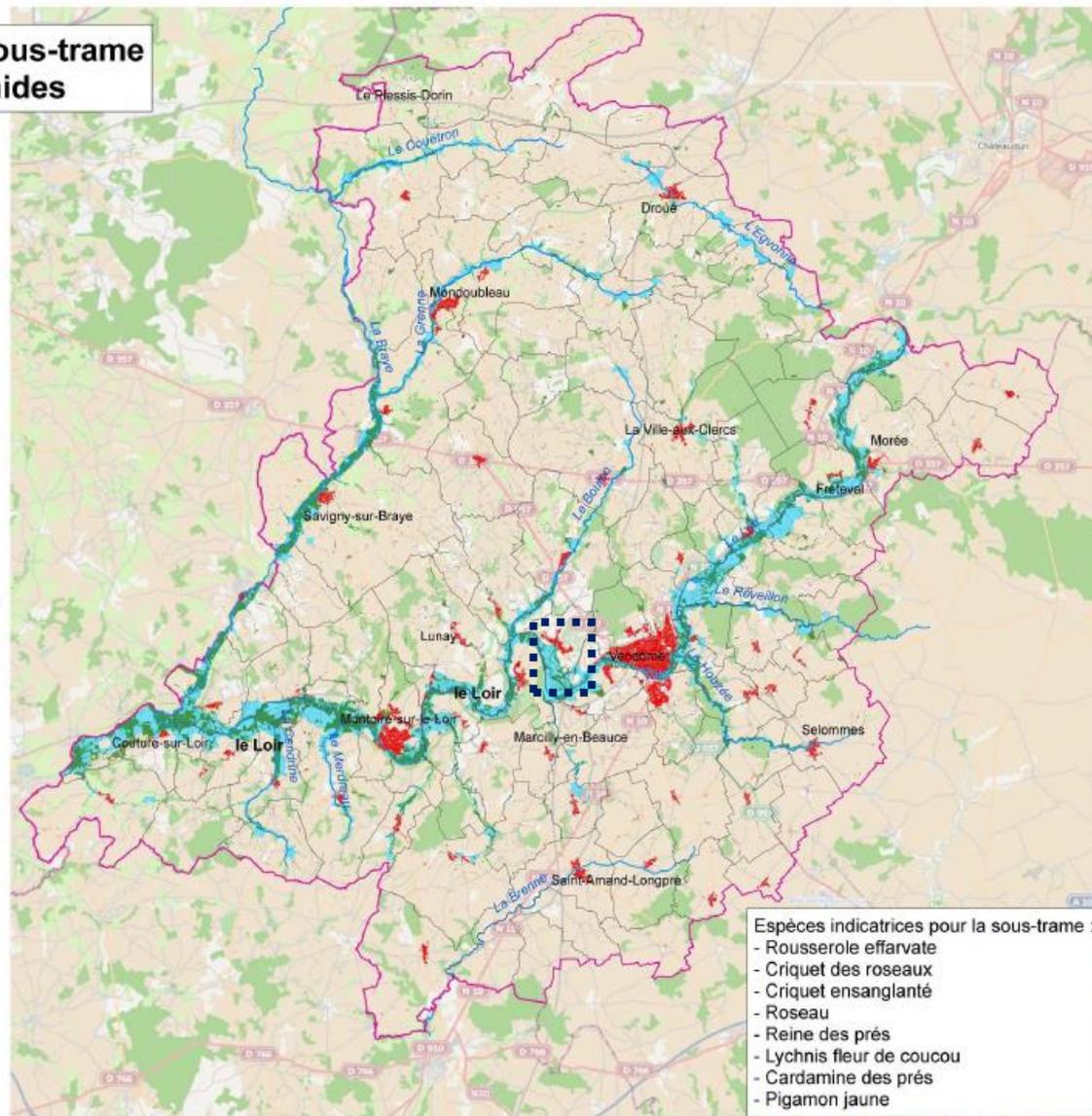
### Zones urbanisées

-  Urbanisation



Sources : - BD TOPO® - IGN PARIS 2008 - Copie et reproduction interdites  
 - Pré-localisation des zones humides - SAGE Loir  
 - Fond de carte : (c) OpenStreetMap and contributors, Creative Commons-Share Alike License (CC-BY-SA)

Réalisé par le CDPNE - Octobre 2012



- Espèces indicatrices pour la sous-trame :
- Rousserole effarvate
  - Criquet des roseaux
  - Criquet ensanglanté
  - Roseau
  - Reine des prés
  - Lychnis fleur de coucou
  - Cardamine des prés
  - Pigamon jaune

La carte suivante, réalisée à partir des données du POS (et non du PLU) mis en révision est à modérer, les zones d'extension de l'urbanisation dans le Val du Loir sont très fortement réduites, seuls à peine 3 ha sont maintenus, en face du cimetière.

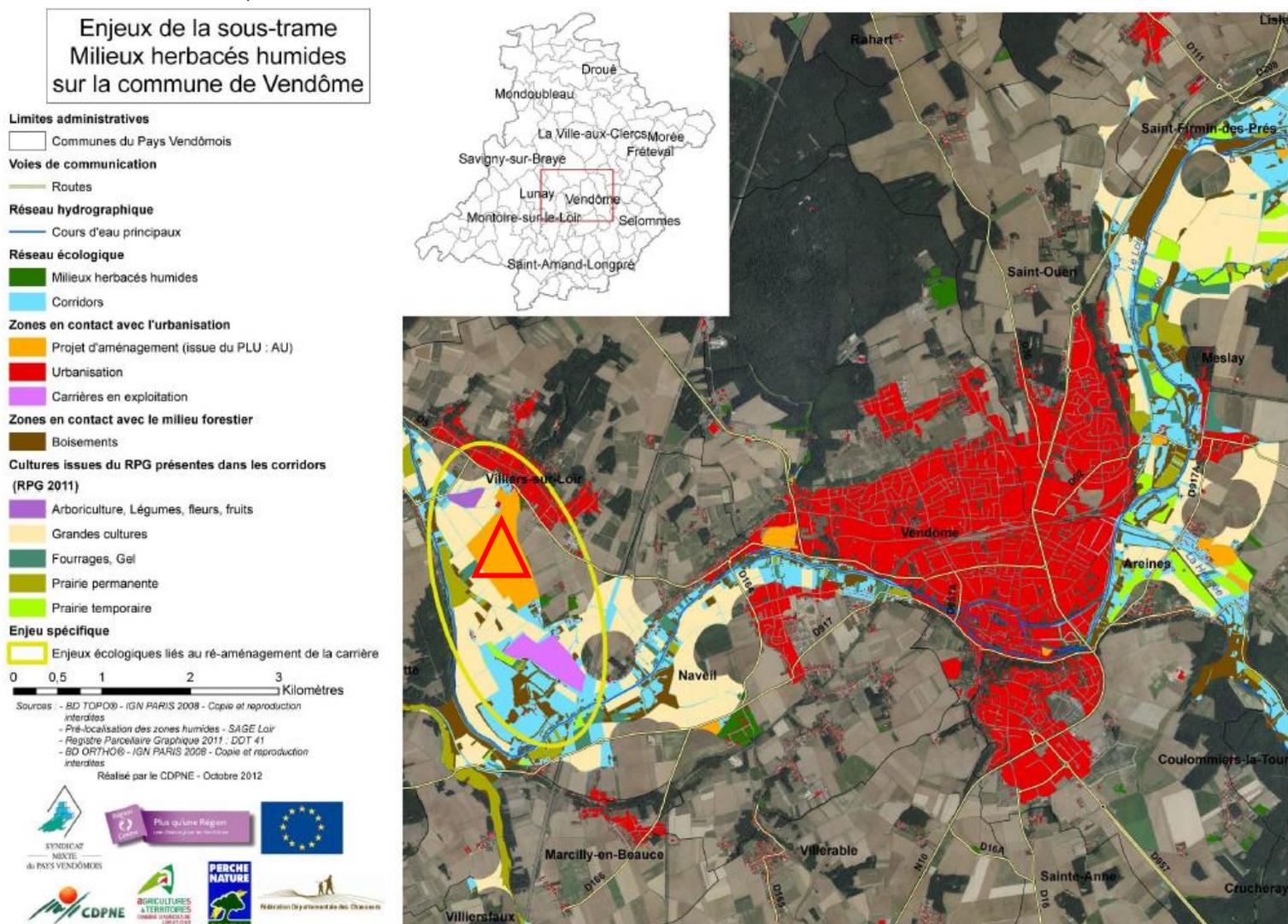


Figure 19 : Cartographie des enjeux de la sous-trame Milieux Herbacés Humides sur la commune de Vendôme

## **Objectifs à l'échelle du territoire communal de VILLIERS-SUR-LOIR**

### ***Préserver l'identité paysagère de la commune, au sein du territoire du S.C.O.T.***

Les boisements de l'agglomération vendômoise sont de superficies et de natures variées. Des massifs boisés couvrent les sols les plus difficiles à mettre en valeur tant en termes de qualité de sol que de configuration du relief.

### ***Les boisements historiques et séculaires des forêts de Fréteval, Vendôme et Meslay***

Présents sur la cartographie ancienne, les boisements et massifs des domaines forestiers jouent le rôle de transition avec les boisements plus résiduels de type bocager des plateaux et les boisements épars des fonds de vallée. Ces ensembles productifs présentent aussi un intérêt cynégétique. Ces grandes masses boisées sont de véritables repères à l'échelle du grand paysage.

### ***Les arbres remarquables***

Ils sont présents sur le territoire de manière ponctuelle, le plus souvent en relation avec des constructions historiques ou d'intérêt. Ils constituent des points de repère et magnifient les propriétés qu'elles soient privées ou publiques.

### ***Les boisements récents en fond de vallée***

Les peupleraies ont pris le pas sur la végétation spontanée des milieux humides caractérisés dans l'agglomération vendômoise par les saulaies et un fond de vallée encore exploité en pâture. Elles ferment le paysage et le banalisent.

### ***Les boisements de coteaux liés au relief des vallées***

Les coteaux se boisent spontanément d'essences endémiques : pins, chênes, châtaignier, bouleaux, acacias,... . Ces boisements permettent une lisibilité aisée du relief en suivant du regard ces soulignements verts continus bordant les fonds de vallée.

### ***Les boisements résiduels et dispersés sur les plateaux***

Ces boisements appartiennent en général à des propriétaires privés et sont plus ou moins étendus selon les plateaux. Ils sont de deux types :

- les bois
- les bosquets ou boqueteaux ponctuant de manière aléatoire le parcellaire agricole. Ces bosquets ont également un rôle traditionnel de réserves de chasse.

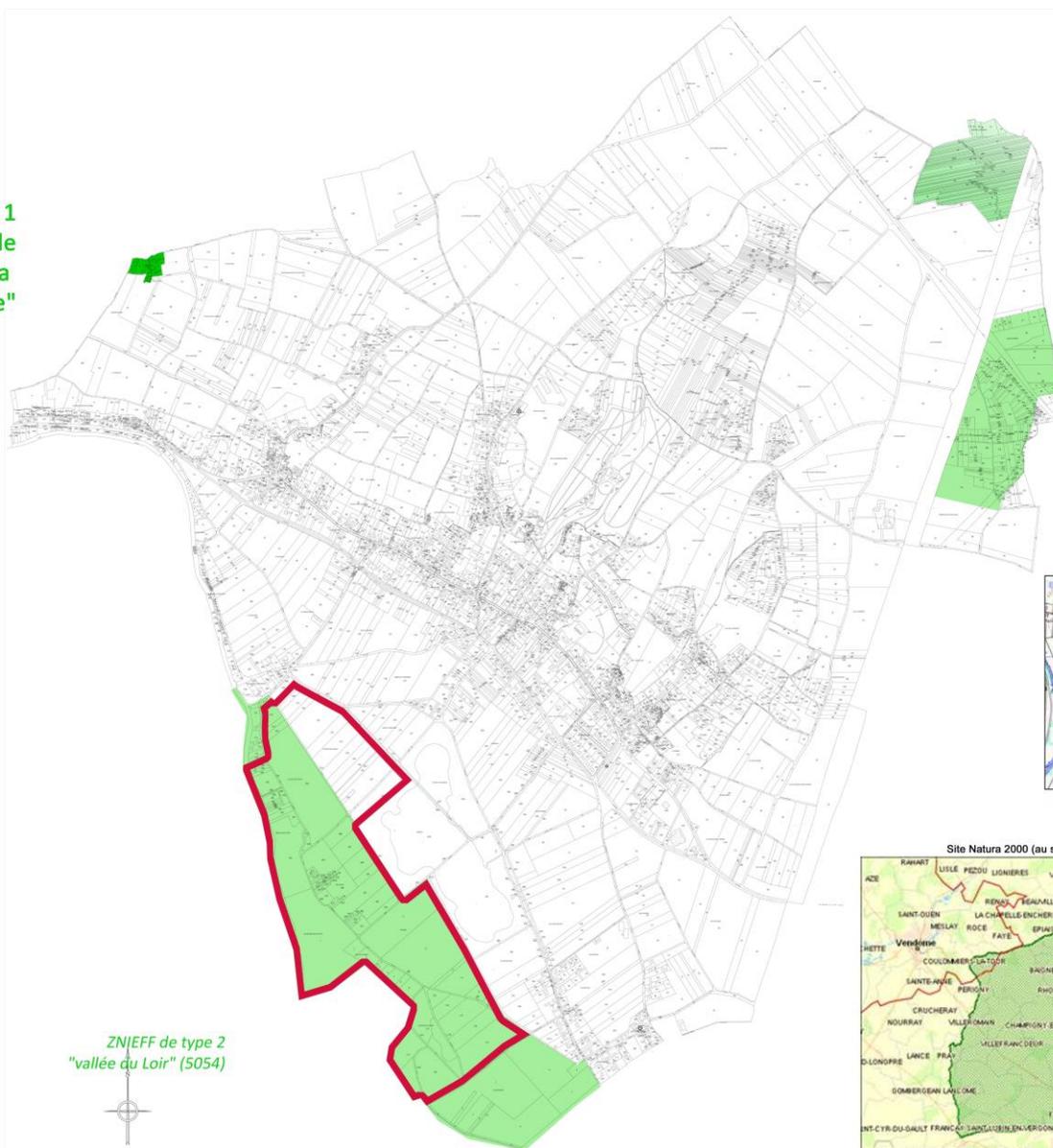
**Les parcelles de vergers** se retrouvent aussi bien sur les plateaux, les coteaux que dans les fonds de vallée. Ces parcelles sont souvent juxtaposées à des parcelles de vigne, ou de potagers, et constituent par là même un élément paysager caractéristique de l'agglomération vendômoise. Les vergers sont cependant en voie de disparition, en raison des remembrements agricoles ou de l'abandon et du manque d'entretien de ces parcelles. Quelques plantations nouvelles de fruitiers sont cependant à remarquer aux abords de la vallée du Loir.

**Les alignements de vieux fruitiers** (poiriers, pommiers,...) se rencontrent de manière résiduelle le long des voies routières et souvent à proximité de fermes isolées. Ces alignements sont en voie de disparition en raison des modifications des pratiques agricoles, des chaussées élargies et des rares replantations. La conduite d'arbres fruitiers, de type palissé, en appui des limites de propriété bâties est une tradition qui se perd.

#### **ENJEUX :**

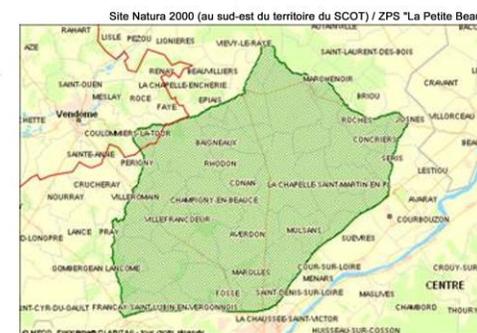
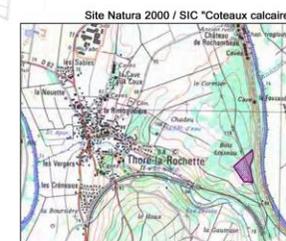
- **La maîtrise de l'impact de l'urbanisation sur le paysage et sur l'identité communale,**
- **Le maintien de la biodiversité,**
- **La préservation voire la restauration des continuités écologiques,**
- **La protection des éléments de paysage remarquables afin notamment d'éviter la disparition des petits corridors.**

ZNIEFF de type 1  
"ravins de la Nuras, de  
Vauracon et de la  
Ripopiere"



ZNIEFF type 2  
"forêt de Vendôme" (5046)

ZNIEFF de type 2  
"vallée du Loir" (5054)



## Les sites naturels classés et inscrits à l'échelle de l'agglomération de Vendôme

Certaines parties du territoire sont concernées par une classification au titre de Z.N.I.E.F.F. (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

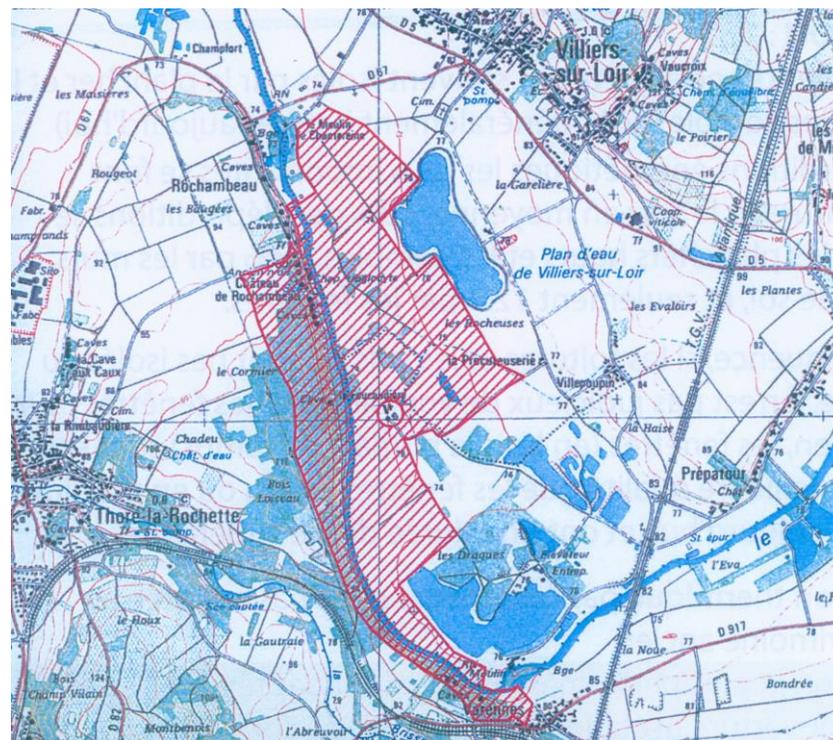
- la plaine alluviale et les coteaux du Loir de Saint-Firmin-des-Prés à Pezou ;
- la plaine alluviale de Naveil, Villiers-sur-Loir et Thoré-la-Rochette ;
- le coteau de Rochambeau ;
- la forêt de Vendôme ;
- les pelouses calcaires à orchidées de la butte de Marcilly-en-Beauce.

Les sites classés sont :

- la plaine de Meslay (classée en 1987) sur les communes d'Areines, Meslay, Saint-Firmin-des-Prés et Saint-Ouen ;
- **le coteau de Rochambeau (classé en 1991) sur les communes de Naveil, Thoré-la-Rochette et Villiers-sur-Loir. (voir ci-contre)**

Une protection patrimoniale intéresse des sites inscrits sur Vendôme :

- parc et pentes du château de la Motte ;
- ancien lycée Ronsard ;
- le mail ;
- promenade de la Montagne ;
- le pré aux Chats ;
- bords du Loir entre l'Abbaye et la Porte d'eau.



## Site natura 2000

La commune de VILLIERS-SUR-LOIR ne dispose pas sur son territoire de site natura 2000, par contre la commune voisine de THORE-LA-ROCHETTE possède une telle zone.

### - Zone de Protection Spéciale

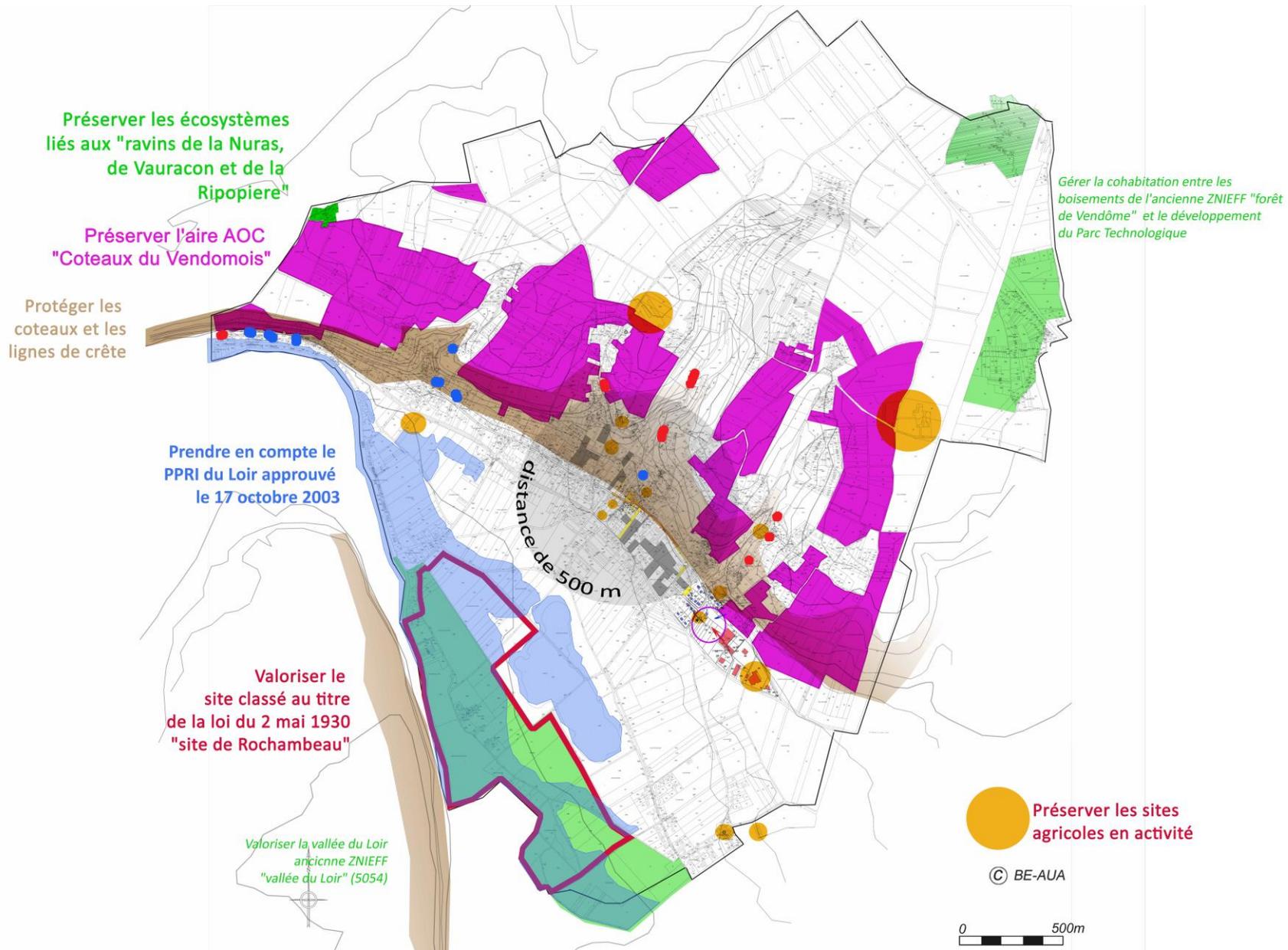
Une ZICO dans la partie sud-est du SCOT a été reconnue ZPS par arrêté ministériel du 3 mars 2006 : « la Petite Beauce ».

L'intérêt du site repose essentiellement sur la présence en période de reproduction des espèces caractéristiques de l'avifaune de plaine (75% de la zone occupées par des cultures) : Oedicnème criard, Perdrix grise, Caille des blés, passereaux, rapaces typiques de ce type de milieux (Busards cendré et Saint-Martin).

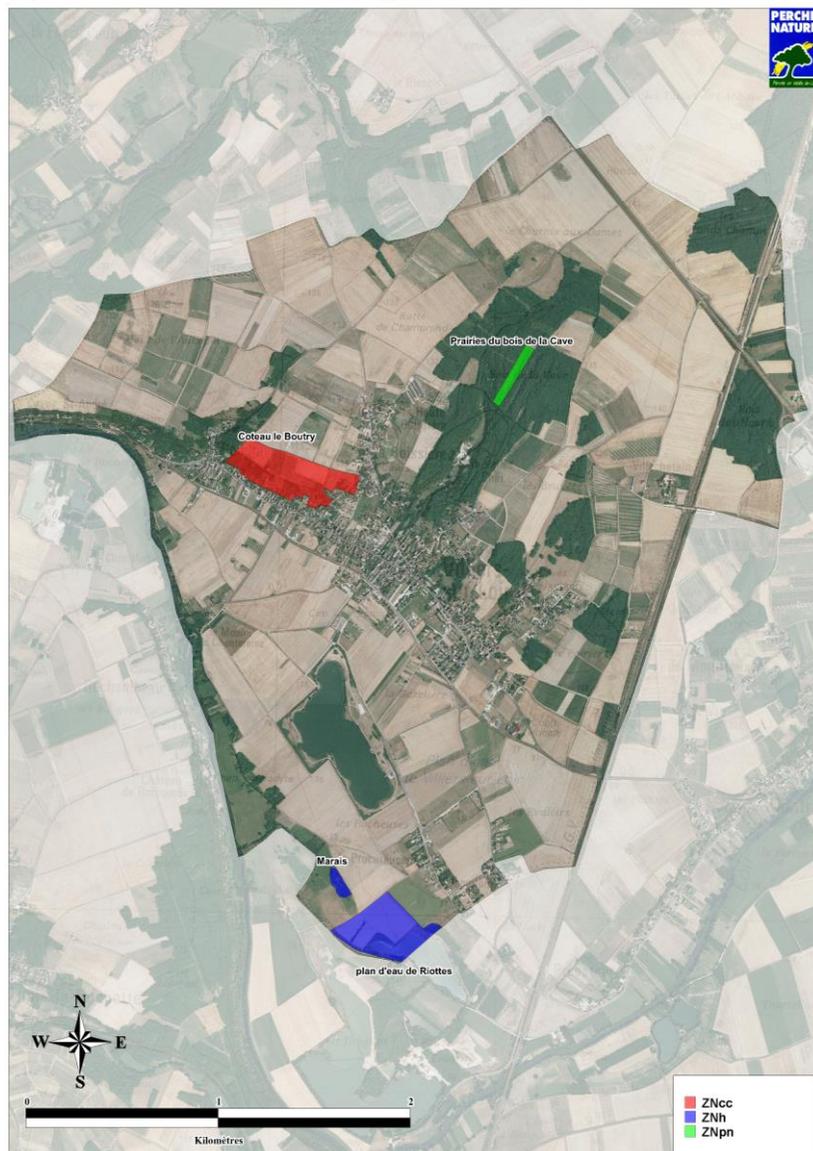
### - Site d'Intérêt Communautaire

Site nommé « coteaux calcaires riches en Chiroptères des environs de Montoire-sur-Loir », sur la commune de Thoré-la-Rochette. Le site regroupe un ensemble de galeries souterraines utilisées par les chauves-souris en hibernation et une pelouse sur calcaire représentative des formations des coteaux du Loir et Cher. *Les pelouses calcicoles à orchidées du site Natura 2000 (Bois Loiseau à Thoré-la-Rochette) concernent en grande partie des parcelles dont le Conservatoire des Sites de Loir-et-Cher (CSLC) est propriétaire et d'autres pour lesquelles il a une convention de gestion le liant aux propriétaires des dites parcelles. Les autres parcelles du site Natura 2000 à Thoré-la-Rochette sont occupées par des boisements, une grande culture et les clairières calcicoles à l'est du chemin rural. Les pelouses sur calcaires de rebord du plateau de Thoré-la-Rochette correspondent à plusieurs petites clairières dans la chênaie pubescente sur pente nulle à faible, d'orientation sud / sud-est. Elles se maintiennent sur de petites surfaces, en liaison essentiellement avec l'entretien de la ligne électrique présente. La présence d'un nombre élevé d'espèces d'orchidées (17 espèces recensées au total sur le site<sup>8</sup>), porte, en outre, cet habitat au rang d'habitat prioritaire. Pour leur maintien dans un état satisfaisant, notamment concernant leur importante diversité en orchidées, il est impératif de poursuivre un entretien régulier et de veiller à contenir la strate arbustive déjà bien représentée aux alentours. Par ailleurs, les zones de contact entre les pelouses et les boisements paraissent très intéressantes pour la diversité entomologique.*

*Le projet de PLU de Villiers-sur-Loir, en préservant la trame verte et bleue, le patrimoine bâti et les coteaux avec leurs multiples cavités, ne devrait avoir aucune incidence sur l'environnement et la santé humaine, susceptible de porter atteinte aux zones Natura 2000 situées sur les communes limitrophes.*



## Zones d'intérêts écologiques de Villiers sur Loir



Un Inventaire de Biodiversité Communale (IBC) a été engagée par Perche Nature, parallèlement à l'élaboration du PLU. Trois secteurs ont été identifiés, ils font l'objet d'un zonage particulier dans le projet de PLU en fonction de leur intérêt écologique. De plus les caves et leur environnement sont protégés dans le PLU par leur classement en zone N ou A.

« Zone rouge – coteau du Boutry : son intérêt réside dans le fait qu'il s'agit d'un coteau calcaire (milieu « pauvre » /sol peu profond) donc à faible valeur agricole mais à forte valeur écologique (présence d'orchidées et d'une entomofaune (insectes) riche. Pour subsister ce milieu nécessite une gestion particulière (pâturage extensif ou fauche avec exportation).

Zone bleue : étang de Riottes et marais

L'étang de Riottes présente un fort intérêt ornithologiques et entomologiques, il est donc souhaitable de le maintenir en l'état (notamment conservation de la zone de tranquillité sauvage), de gérer les espèces exotiques envahissantes qui y sont présentes, d'éviter l'introduction de poissons comme les carpes ou les silures.

Le marais : ce milieu anciennement plus étendue devait présenter une forte diversité biologique. A l'heure actuelle le milieu se referme (fermeture par développement des arbres), il serait souhaitable de rouvrir le milieu (abattage, coupe).

Zone verte : prairie du bois de la cave : prairie naturelle (espèce végétale spontanée, non semée) qui présente un très fort intérêt pour la biodiversité, qu'il serait souhaitable de maintenir en l'état.

S'ajoute à ces sites, les caves abritant un grand nombre de chauves-souris. »

Extrait de l'IBC en cours de réalisation par Perche Nature

La prise en compte de ces éléments et leur préservation est traduite dans le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme.

Il est proposé la préservation des :

- ensembles boisés structurants ;
- arbres remarquables ;

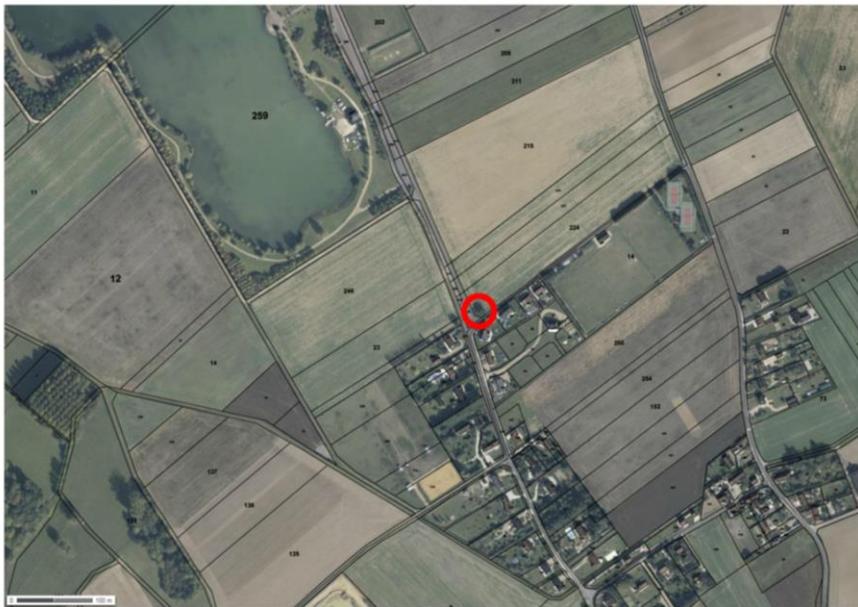
Ces différents éléments sont mentionnés sur le plan de zonage par une légende spécifique et dans le règlement d'urbanisme (tableau de synthèse dans le titre 1 et rappel dans les articles du PLU des zones concernées).

N°1 :

Localisation :  
Villepoupin

Parcelle(s) n°: 224

- Juglans regia et Prunus  
(noyer et merisier)  
Arbres accompagnant le paysage  
pavillonnaire de Villiers.

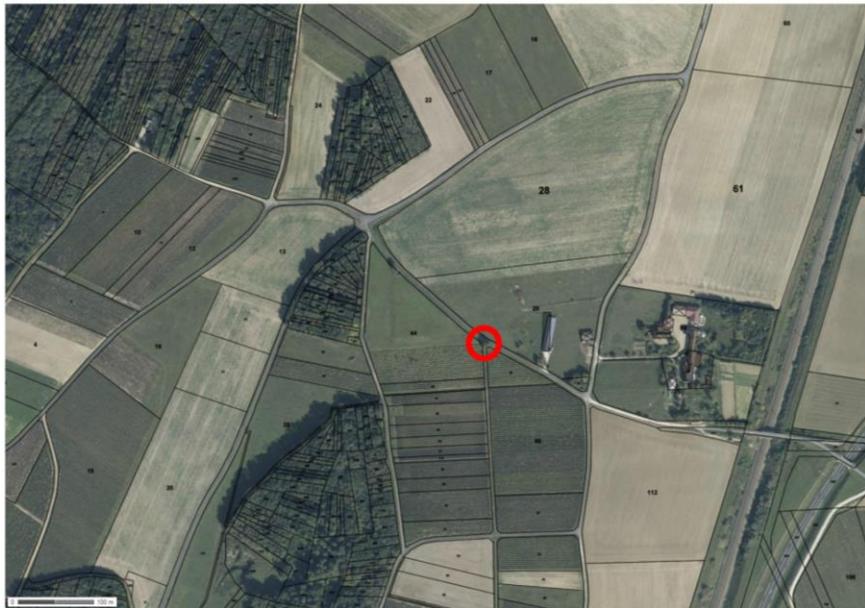


**N°2 :**

Localisation :  
Villechatain

Parcelle(s) n°: 44/46

- Juglans regia  
(noyer)  
Arbre marquant le paysage rural  
de Villiers.

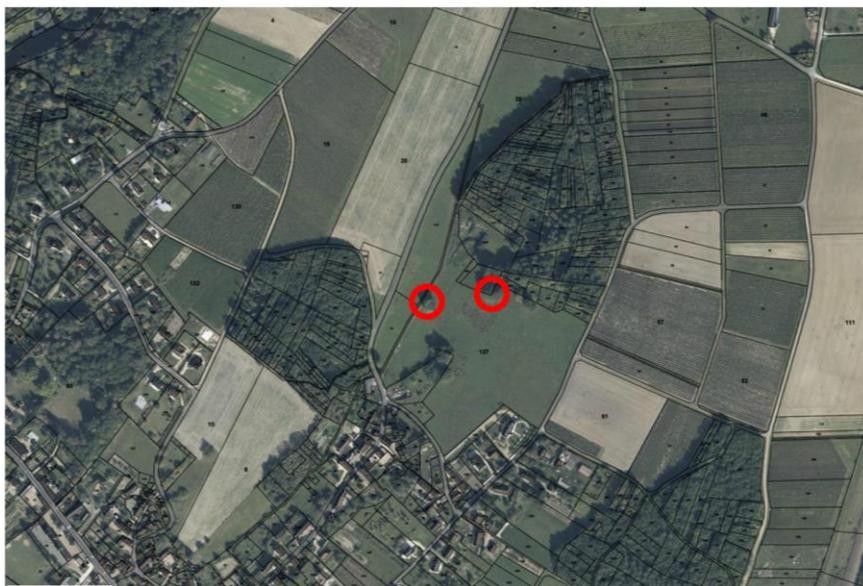


N°3 :

Localisation :  
Clos de Vaucroix

Parcelle(s) n°: 137

- Quercus robur  
(chênes)  
Ensemble d'arbres marquant le  
paysage rural de Villiers.



N°4 :

Localisation :  
Vaucroix

Parcelle(s) n°: 84

- Pyrus  
(poiriers)  
Arbres marquant le bourg rural de  
Villiers.

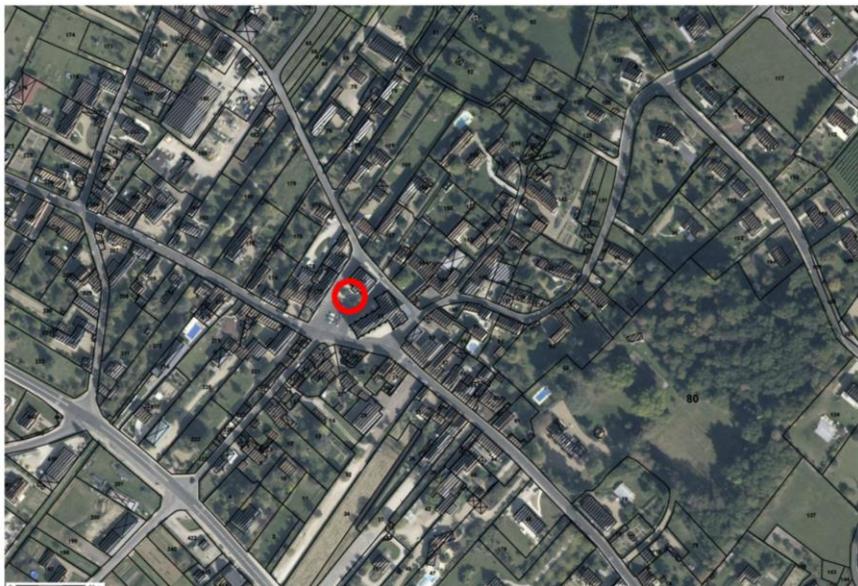


N°5 :

Localisation :  
Place Fortier

Parcelle(s) n°:

- Alnus  
(Aulnes)  
Arbres marquant le centre bourg  
de Villiers et la place de la Mairie.

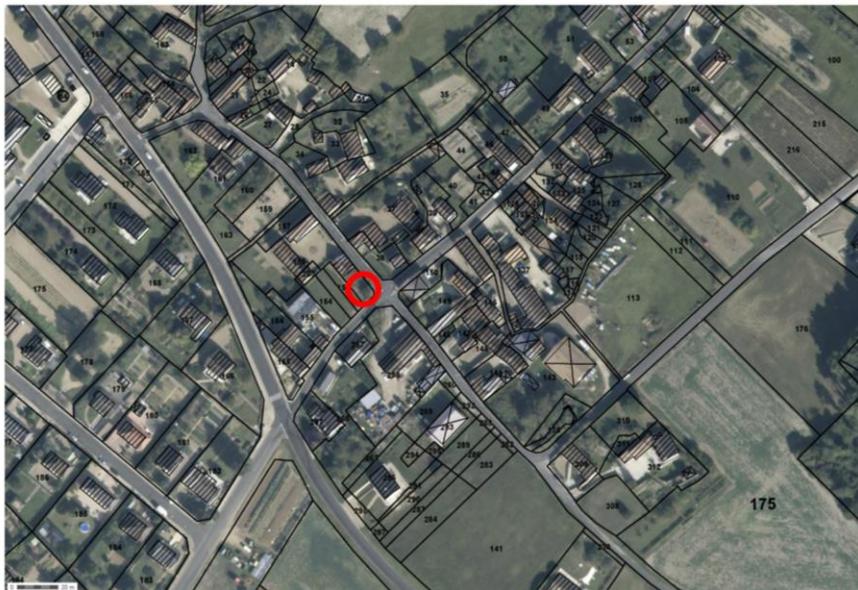


N°6 :

Localisation :  
rue Besnard Ferron

Parcelle(s) n°: 156

- Pyrus  
(Poirier)  
Arbres marquant le bourg rural de  
Villiers.



N°7 :

Localisation :  
les Chailloux

Parcelle(s) n°: 10

- Quercus robur  
(Chêne)  
Arbres marquant le paysage rural  
de Villiers.



### **3. LES ESPACES AGRICOLES**

L'agglomération vendômoise est un secteur de céréaliculture qui se partage les terroirs du Perche, de la Beauce et de la Vallée du Loir.

#### **La Vallée du Loir aval**

**Système dominant** : Exploitations mixtes en grandes cultures non irriguées (entre 50 et 150 hectares) et viticulture (plus ou moins 10 hectares – 2/3 à la cave coopérative, 1/3 en vente directe).

**Systèmes secondaires** : Exploitations en grandes cultures de moins de 50 ha avec une activité complémentaire (viticulture ou élevage) – activités d'élevage (caprin fromager en vente directe et bovin viande seul ou mixte associé à des grandes cultures) – exploitations viticoles spécialisées (vente directe).

**Incidences territoriales** : De façon générale, les exploitations apparaissent assez regroupées dans les bourgs (Thoré-la-Rochette, Villiers-sur-Loir).

Les exploitations de grandes cultures spécialisées sont situées sur les coteaux, de même que les exploitations viticoles. Sur la zone de plateau, les exploitations mixtes grandes cultures / viticulture possèdent des surfaces de vigne plus grandes (supérieur à 10 hectares). La diminution de l'élevage et la fragilité de la viticulture peuvent avoir des incidences sur l'occupation typique des coteaux.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. une enquête a été réalisée auprès des agriculteurs, lors d'une réunion en mairie, à laquelle ont été associés la Chambre d'Agriculture, l'INAO (Institut National des Appellations d'Origine) et la Direction Départementale des Territoires.

#### **OBJET DE LA REUNION DE TRAVAIL THEMATIQUE du 27 mai 2011 :**

*L'objet de cette réunion thématique est de faire un point sur les différents modes d'exploitation et de cultures qui existent sur la commune, sur les projets des agriculteurs (diversification, agrandissements, constructions neuves ...) et les difficultés qu'ils rencontrent, notamment en terme de circulation et d'accessibilité, ainsi que l'avenir des exploitations lors des départs à la retraite : reprise, succession ?...*

*La réunion débute par un rappel de la procédure lancée par la commune « l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme PLU » et ses principales différences d'avec le POS (réalisation d'un véritable projet communal – un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, concertation pendant toute la durée d'élaboration du PLU...), ainsi que la présentation du calendrier d'élaboration du document d'urbanisme et les différentes phases de concertation. Celle-ci étant engagée avec cette première réunion.*

Les éléments portés à la connaissance lors de cette réunion ont fait l'objet d'une cartographie qui illustre le parcellaire agricole par exploitant, carte complémentaire de celle précisant le type de culture.

Les exploitants présents ou représentés lors de la réunion ont été repérés par des chiffres de 1 à 10 + une catégorie autres exploitants, permettant de cartographier en couleurs le parcellaire exploité (cette cartographie ne tient, pas compte de la propriété des terrains, ceux-ci pouvant ou non appartenir aux exploitants).

Parallèlement des fiches ont été établies pour chaque siège d'exploitation et bâtiments à usage agricole recensés sur le territoire communal.

En plus de ces fiches, deux exploitations sont portées en rouge sur le plan, il s'agit de la Champignonnière (coteau Saint-André) et de la coopérative viticole (ZA Croix Noury).



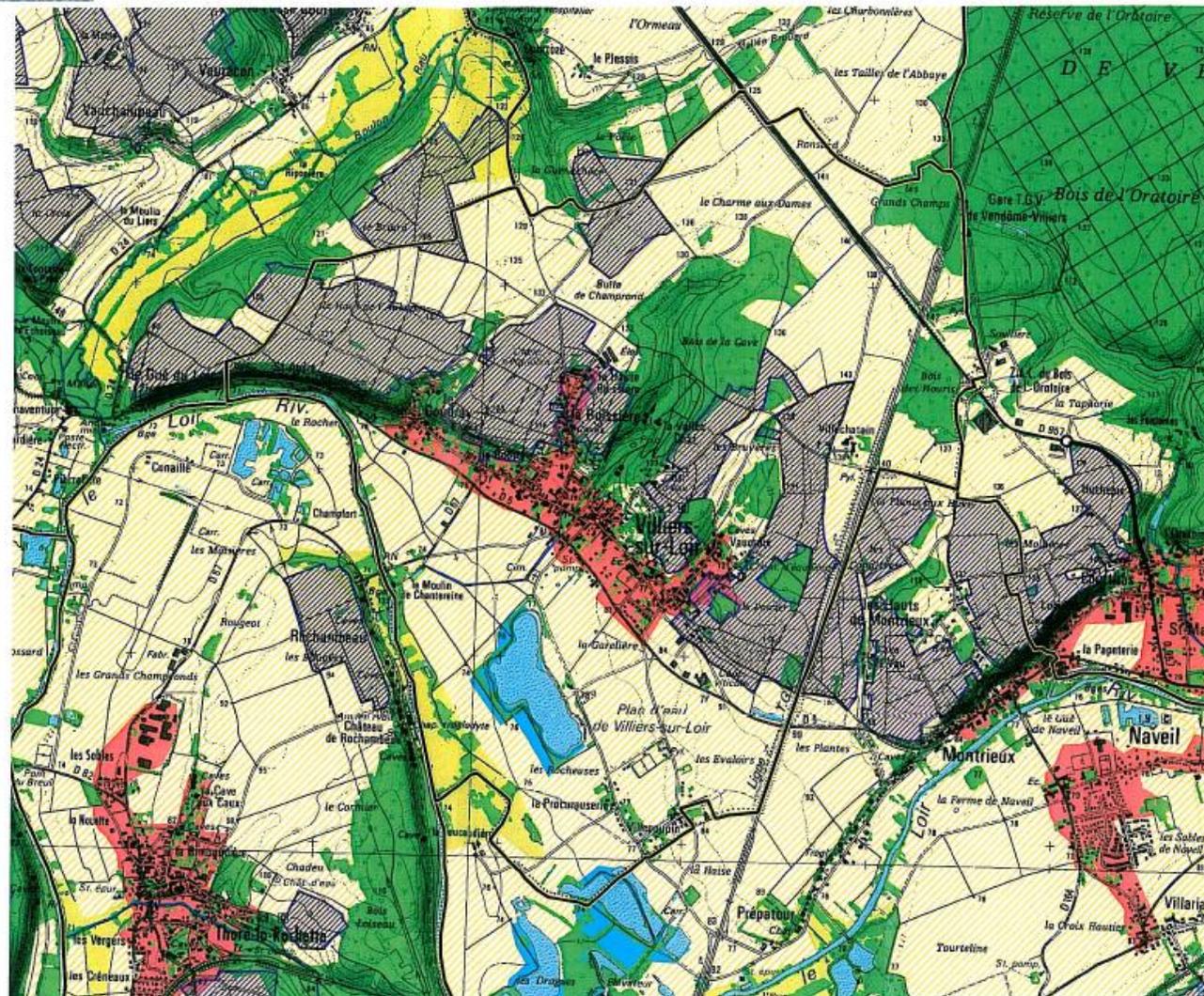
L'exploitant n°3 a fait part d'un besoin urgent de construire un hangar pour stocker ses engrais, aujourd'hui entreposé à l'air libre, un travail a donc été entrepris avec cet exploitant, la chambre d'agriculture et la commune afin de proposer et trouver des solutions qui conviennent à tous. Le PLU a donc inscrit dans la zone d'extension de la ZA Croix Noury, la possibilité d'accueillir des bâtiments à usage agricole. La ZA disposant déjà d'une certaine mixité avec la présence de la coopérative viticole.

La surface agricole occupe 60% du territoire communal avec 604 hectares (la forêt représente 12 % du territoire). La majorité des terres (85%) sont en terres labourables et les surfaces en céréales représentent 52% de la surface agricole.

La commune est par ailleurs incluse dans l'Aire d'Appellation Contrôlée « Coteaux du Vendômois ».

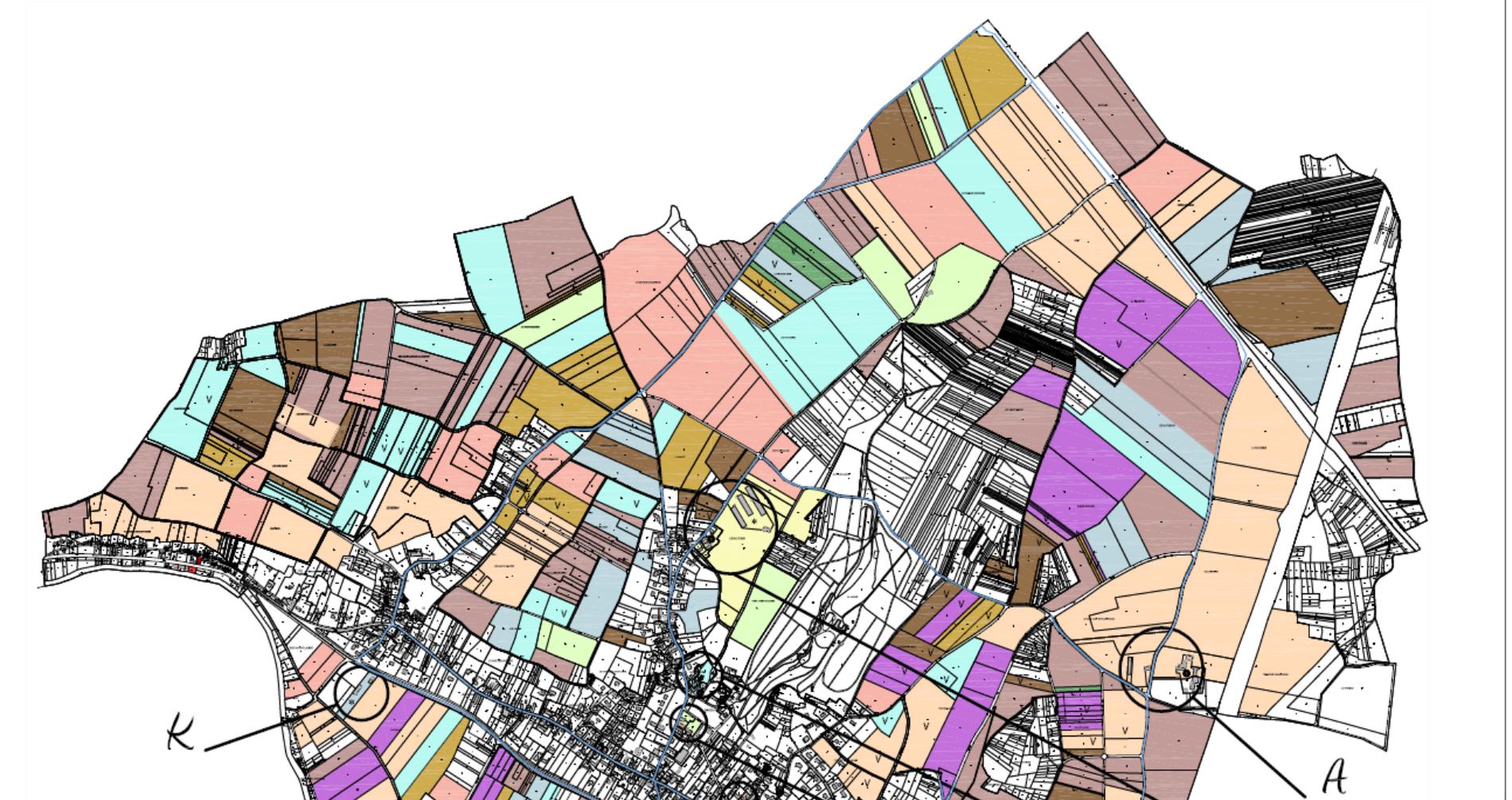
-  Cours d'eau et plans d'eau
-  Prairies
-  Terres agricoles
-  Mines, carrières et chantiers
-  Zones industrielles ou commerciales
-  Zones urbanisées
-  Forêts

-  Appellation d'origine contrôlée
-  Limite commune

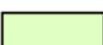
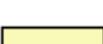




**PARCELLAIRE AGRICOLE**  
**ECHELLE: 1 / 15 000**





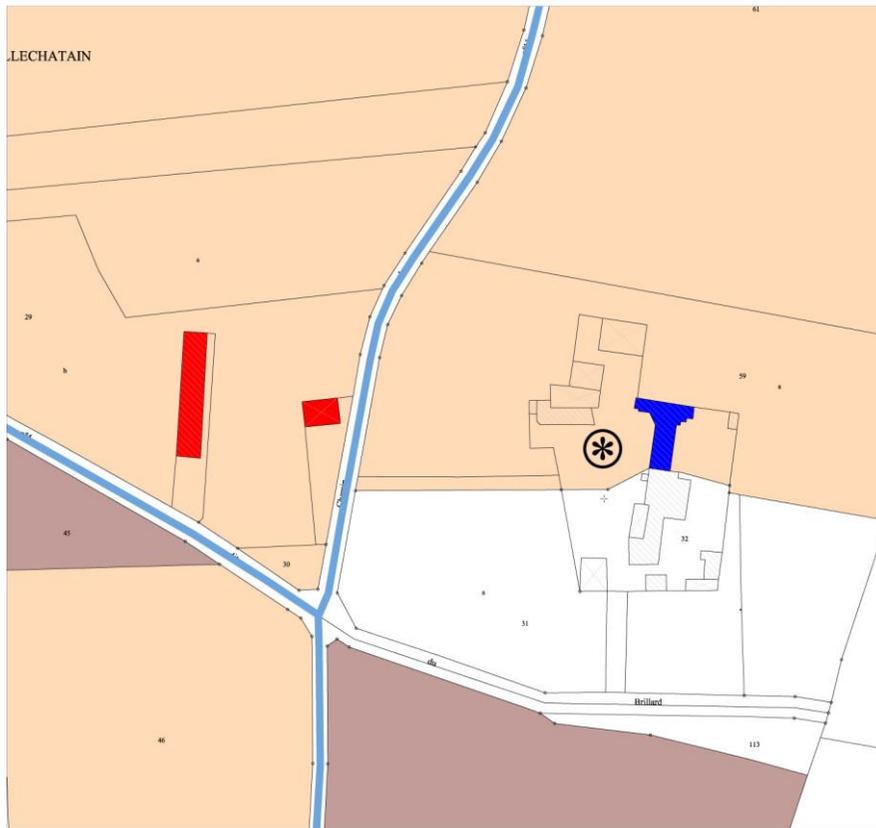
-  EXPLOITANT AGRICOLE N°1
-  EXPLOITANT AGRICOLE N°2
-  EXPLOITANT AGRICOLE N°3
-  EXPLOITANT AGRICOLE N°4
-  EXPLOITANT AGRICOLE N°5
-  EXPLOITANT AGRICOLE N°6
-  EXPLOITANT AGRICOLE N°7
-  EXPLOITANT AGRICOLE N°8
-  EXPLOITANT AGRICOLE N°9
-  EXPLOITANT AGRICOLE N°10
-  AUTRE EXPLOITANT AGRICOLE

-  Circulation agricole importante pour gabarits importants
-  Circulation agricole matériel de faible largeur à préserver

LEGENDE

-  Siège d'exploitation
-  Bâtiments agricoles ou ensembles des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.
-  Bâtiments agricoles
-  Habitation liée à l'exploitation
-  Diversification agricole : gîte ...
-  Projet de construction divers
-  Circulation agricole importante pour gabarits importants
-  Circulation agricole matériel de faible largeur à préserver

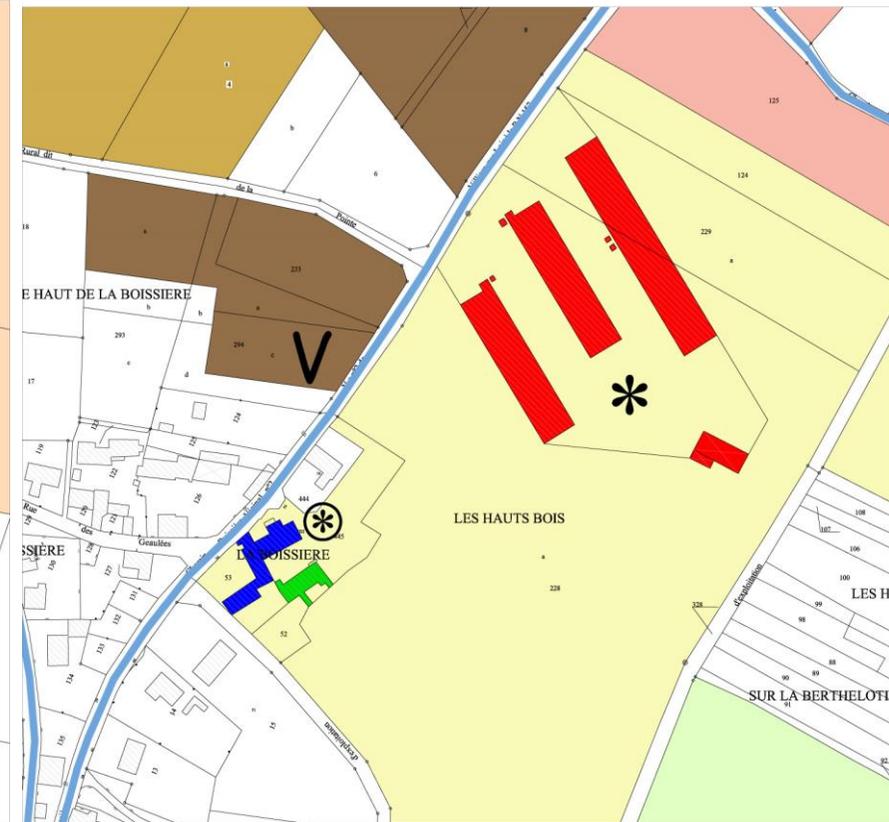
*Elevage (poulets, vaches allaitantes) + céréales*



LEGENDE

-  Siège d'exploitation
-  Bâtiments agricoles ou ensembles des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.
-  Bâtiments agricoles
-  Habitation liée à l'exploitation
-  Diversification agricole : gîte ...
-  Projet de construction divers
-  Circulation agricole importante pour gabarits importants
-  Circulation agricole matériel de faible largeur à préserver

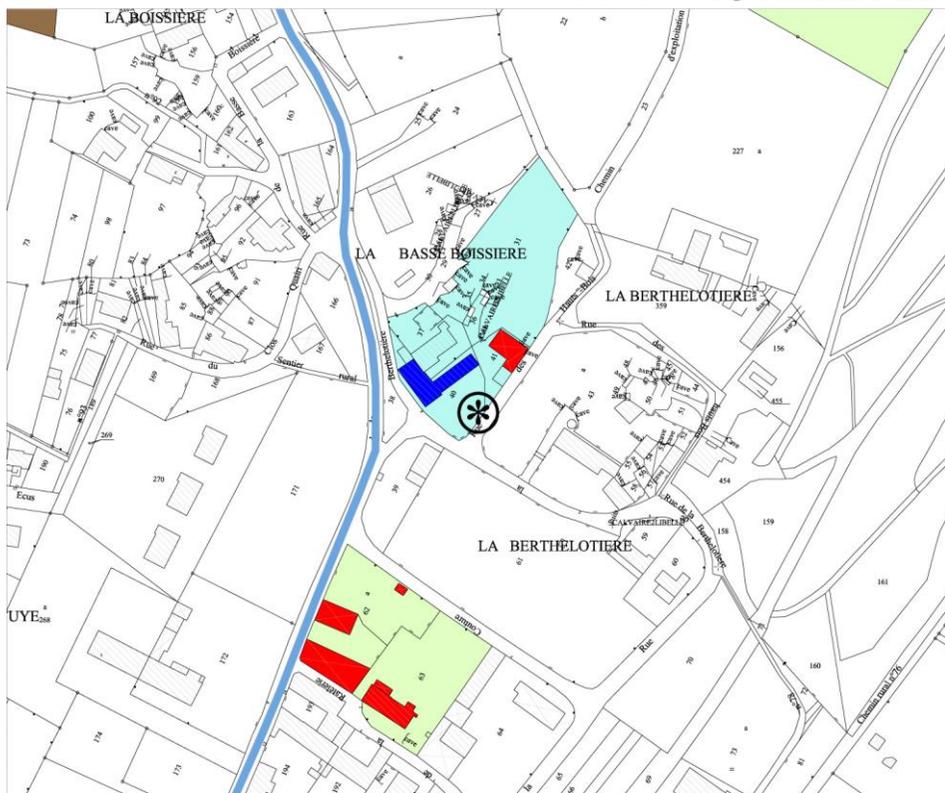
*Elevage (parc à dîndes)  
Projet : construction de gîtes + terrains constructibles + panneaux photovoltaïques*



LEGENDE

-  Siège d'exploitation
-  Bâtiments agricoles ou ensembles des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.
-  Bâtiments agricoles
-  Habitation liée à l'exploitation
-  Diversification agricole : gîte ...
-  Projet de construction divers
-  Circulation agricole importante pour gabarits importants
-  Circulation agricole matériel de faible largeur à préserver

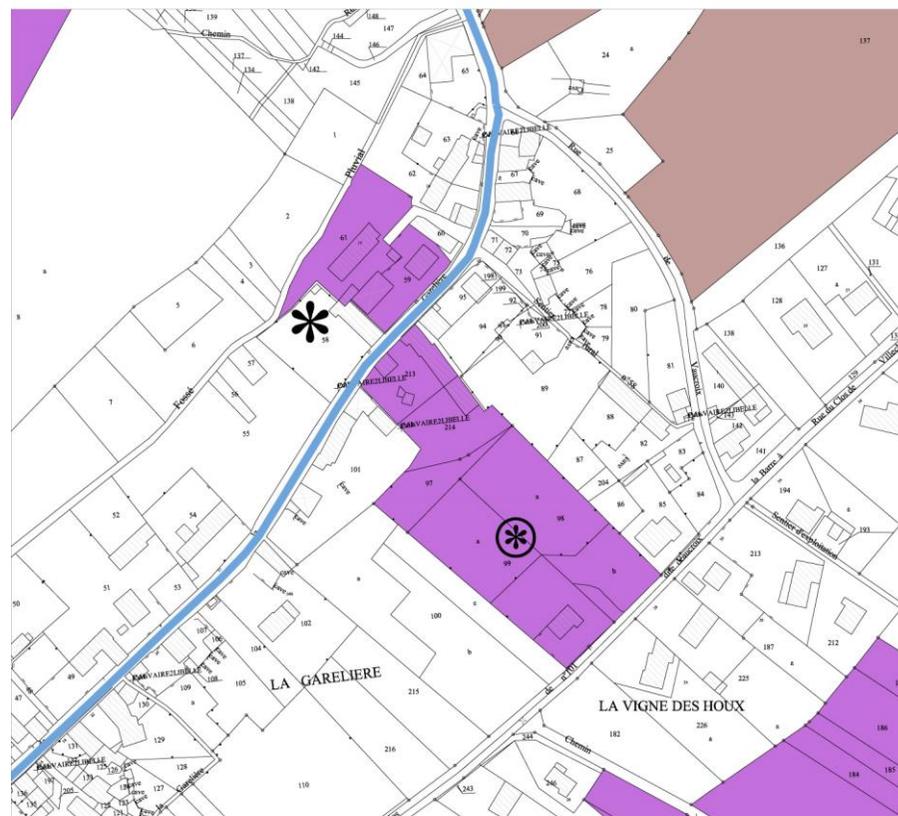
N° 7 : Céréales + vignes  
N° 4 : Céréales + élevage de moutons + ânes



LEGENDE

-  Siège d'exploitation
-  Bâtiments agricoles ou ensembles des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.
-  Bâtiments agricoles
-  Habitation liée à l'exploitation
-  Diversification agricole : gîte ...
-  Projet de construction divers
-  Circulation agricole importante pour gabarits importants
-  Circulation agricole matériel de faible largeur à préserver

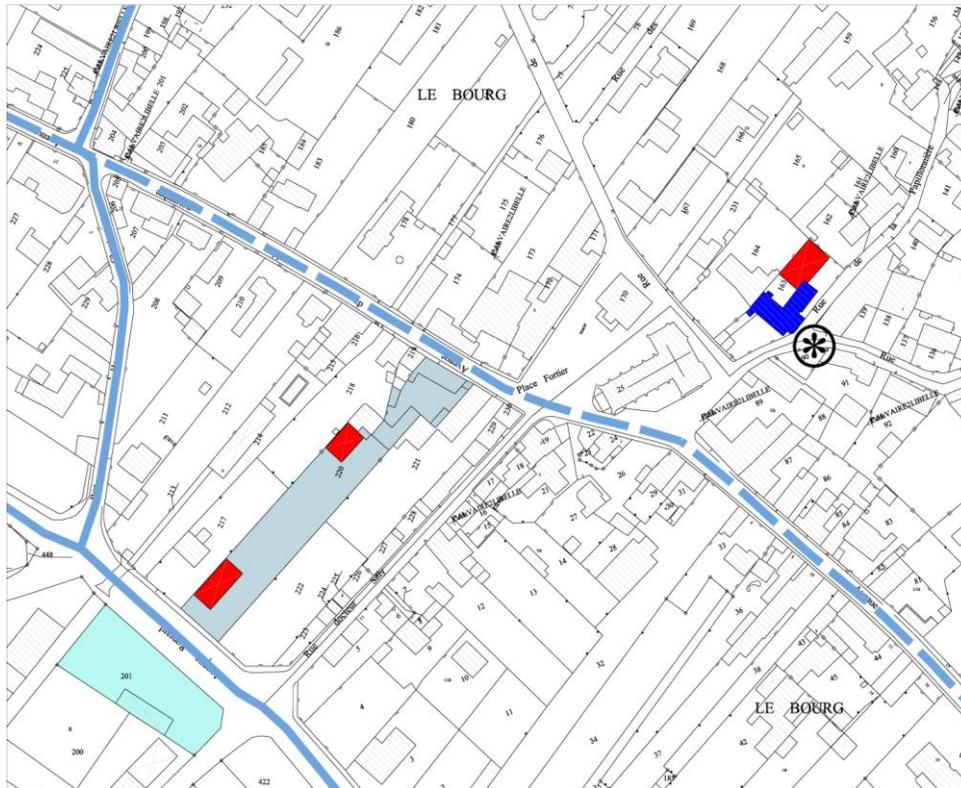
Céréales + vignes



LEGENDE

-  Siège d'exploitation
-  Bâtiments agricoles ou ensembles des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.
-  Bâtiments agricoles
-  Habitation liée à l'exploitation
-  Diversification agricole : gîte ...
-  Projet de construction divers
-  Circulation agricole importante pour gabarits importants
-  Circulation agricole matériel de faible largeur à préserver

N° 1: Céréales



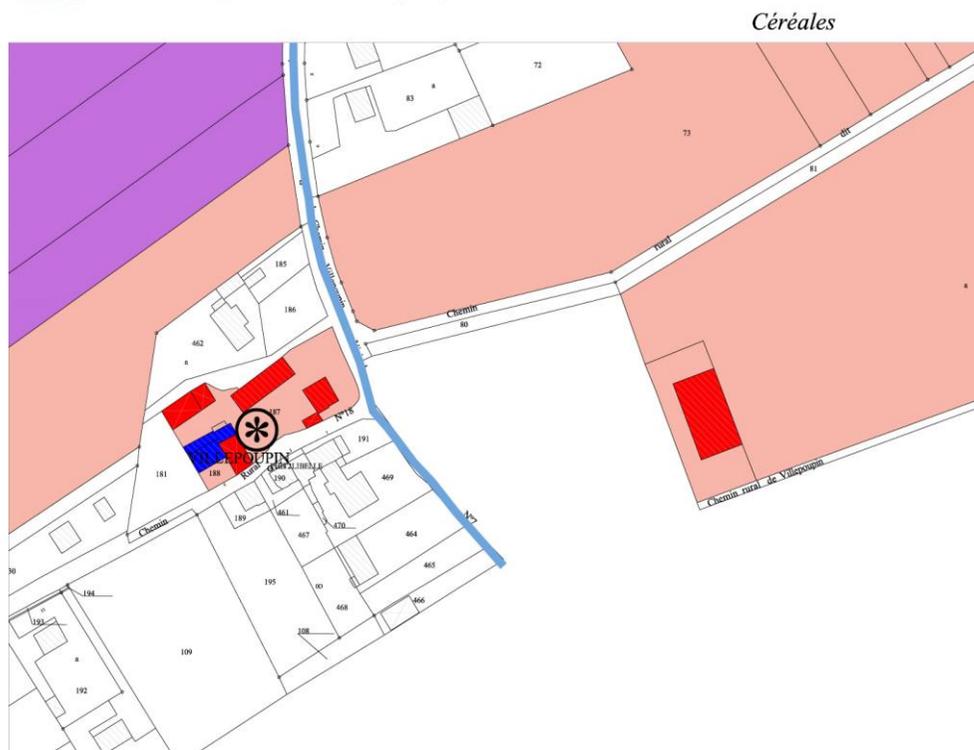
LEGENDE

-  Siège d'exploitation
-  Bâtiments agricoles ou ensembles des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.
-  Bâtiments agricoles
-  Habitation liée à l'exploitation
-  Diversification agricole : gîte ...
-  Projet de construction divers
-  Circulation agricole importante pour gabarits importants
-  Circulation agricole matériel de faible largeur à préserver

N° 1: Céréales  
N°3: Céréales + Vignes + Projet de hangar urgent



- LEGENDE
-  Siège d'exploitation
  -  Bâtiments agricoles ou ensembles des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.
  -  Bâtiments agricoles
  -  Habitation liée à l'exploitation
  -  Diversification agricole : gîte ...
  -  Projet de construction divers
  -  Circulation agricole importante pour gabarits importants
  -  Circulation agricole matériel de faible largeur à préserver



- LEGENDE
-  Siège d'exploitation
  -  Bâtiments agricoles ou ensembles des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.
  -  Bâtiments agricoles
  -  Habitation liée à l'exploitation
  -  Diversification agricole : gîte ...
  -  Projet de construction divers
  -  Circulation agricole importante pour gabarits importants
  -  Circulation agricole matériel de faible largeur à préserver



## **4.LE DOMAINE DE L'EAU**

### **Rappel : enjeux et objectifs**

#### **1. Contribuer à l'atteinte des objectifs de qualité fixés par la directive cadre sur l'eau**

Objectif de bon état écologique de l'eau repris dans le Grenelle :

- Limitation des produits phytopharmaceutiques dans les espaces utilisés par le public et les établissements recevant des personnes sensibles,
- Préconisation de même ordre dans le SDAGE Loire Bretagne et le plan Ecophyto 2018 de la Région Centre,
- Actions possibles en matière d'aménagement et de gestion des espaces : zone de fauche tardive, plantes couvre sol, ...

#### **2. Préserver la ressource en eau**

##### **Limiter les rejets d'eau pluviale dans le réseau unitaire**

Objectif d'économie de la ressource et de limitation du traitement des eaux :

- réduction des fuites sur le réseau AEP,
- protection des zones d'alimentation des captages,
- extension aux établissements recevant du public de la possibilité d'utiliser les eaux pluviales (wc, lavage du sol et du linge, ...)
- Augmentation de l'infiltration dans le sol (imperméabilisation en dernier recours).

Ces différents objectifs qui répondent aux enjeux du SDAGE trouvent leur réponse à la fois dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement d'urbanisme.

Le 07 octobre 2003, par arrêté inter-préfectoral, le périmètre du SAGE Loir a été arrêté. Le SAGE a pour but de fixer les objectifs de qualité à atteindre dans un délai donné, répartir l'eau entre les différentes catégories d'usagers, identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles, définir des actions de développement et de protection des ressources en eau et de lutte contre les inondations.

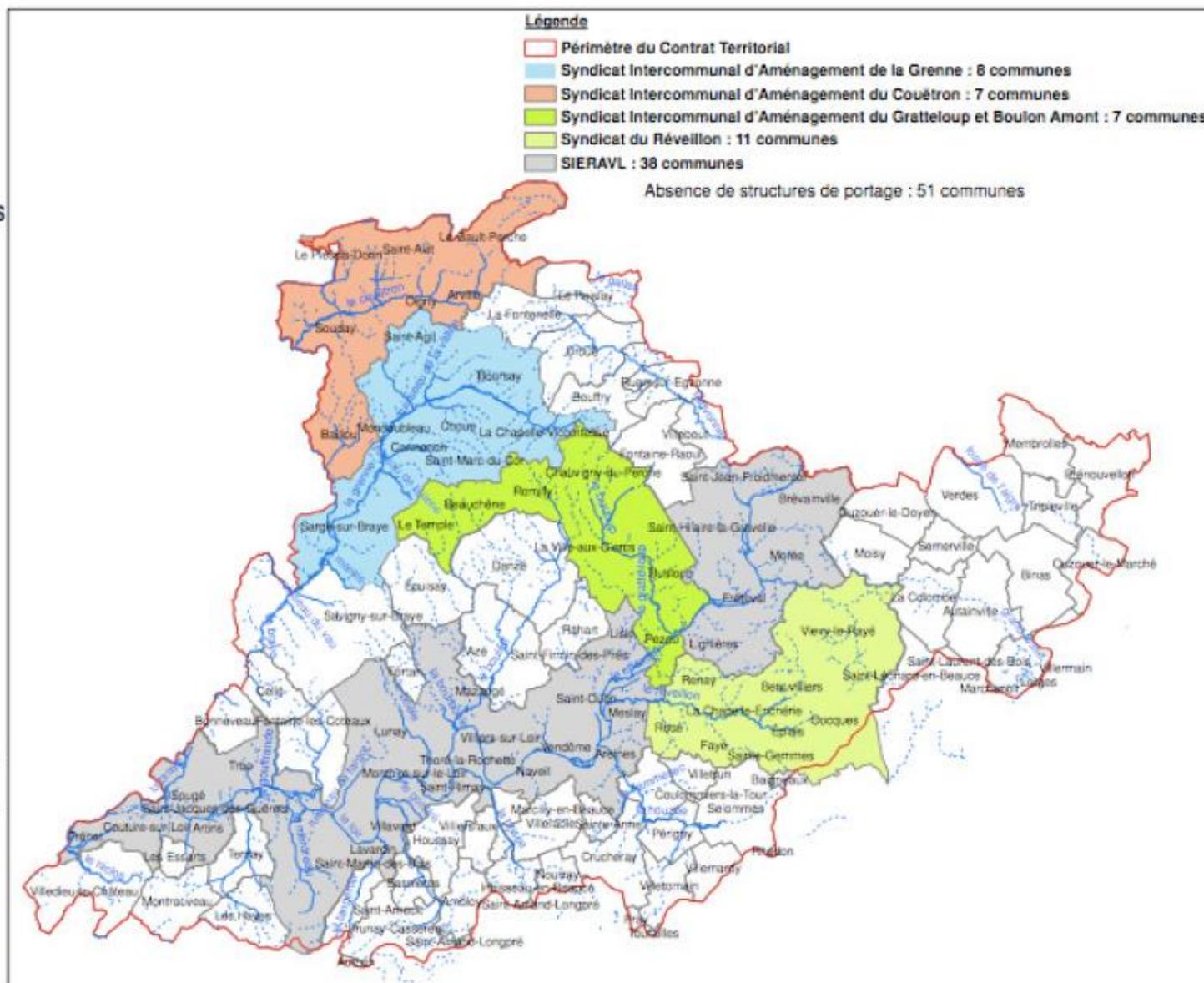
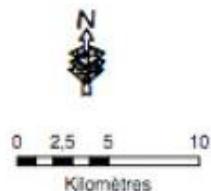
Mise en place d'un contrat territorial Loir Médian (SIERAVL)

Annexe n°3

Contrat Territorial  
Loir Médian

Syndicats existants

sources références :  
BD Carthage, INSEE  
29/02/2011



### 3. Ressources en eau potable

Les ressources en eau du Loir-et-Cher proviennent essentiellement des nappes souterraines. Celles-ci représentent  $\frac{3}{4}$  du volume prélevé. Les 186 sites du département produisent en moyenne 22 millions de m<sup>3</sup> par an. Les ressources en eau sont issues des sables Cénomaniens et des craies et calcaires de Beauce.

La ressource en eau potable apparaît quantitativement suffisante pour l'ensemble des communes de l'agglomération vendômoise.

Les modes de gestion de l'eau potable sont différenciés :

- 7 communes ont adopté **une gestion communale** ;
- 15 communes ont adhéré à la formule d'un **syndicat unique d'adduction et d'alimentation**.

Il existe **18 points de captage d'eau potable** sur le territoire de l'agglomération vendômoise. Ces points de captage sont répartis sur douze communes : Lunay, Danzé, La Ville-aux-Clercs, Saint-Firmin-des-Prés, Thoré-la-Rochette, Villiers-sur-Loir, Vendôme, Saint-Ouen, Naveil, Coulommiers-la-Tour, Villetrun, Areines.

La commune de Villiers-sur-Loir est située dans une zone classée vulnérable aux nitrates en application de la directive « Nitrates agricoles » de 1991 qui oblige chaque état membre à délimiter des « zones vulnérables » où la pollution des eaux par rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

Ces zones sont le complément, pour les pollutions diffuses, des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable. Les agriculteurs doivent y respecter le code des bonnes pratiques agricoles et les prescriptions arrêtées par le Préfet dans un programme d'action à caractère obligatoire. Elles impliquent donc une vigilance accrue sur les risques d'atteinte à la qualité de la ressource en eau.

### 4. Gestion des eaux usées

Le service public d'assainissement collectif dessert 1245 habitants au 31/12/2011.

Le bourg de Villiers et les zones urbanisées périphériques sont desservis par un système d'assainissement collectif comprenant un réseau communal de collecte des eaux usées qui dessert la station d'épuration intercommunale « Prépatour ». Celle-ci offre une capacité nominale de traitement de 7400 EQH et est gérée par le syndicat intercommunal de traitement des eaux usées (SITEU) de Naveil/Villerable/Villiers-sur-Loir.

La ZAC du Parc de l'Oratoire est classée en zone d'assainissement collectif et dispose d'un raccordement au système d'assainissement communal de la ville de Vendôme, d'une capacité nominale de 35 000 EQH.

Les constructions du coteau Saint-André et de Basse-Barre sont également raccordées à la station d'épuration desservant le bourg.

Seules 3 habitations ne sont pas raccordées à la STEP, il s'agit du moulin de Chantereine et de deux habitations aulieu-dit Villechatain.

Le système d'assainissement des eaux usées qui dessert la commune de Villiers-sur-Loir est composé :

- D'un réseau de collecte géré en régie communale qui dessert actuellement l'ensemble du bourg et ses abords, y compris le coteau Saint-André.
- D'une station d'épuration intercommunale gérée par le SITEU.

Le réseau de collecte des eaux séparatifs comprend :

- Environ 18.6 km de canalisations gravitaires de type séparatif
- Environ 590 branchements
- 5 postes de refoulement.

La STEP intercommunale « Prépatour » sur Naveil possède les caractéristiques suivantes :

- 7400 EQH
- Débit : 1259 m<sup>3</sup>/j
- DBO5 : 443 kg/j
- Type boues activées en aération prolongée
- Traitement de l'azote et du phosphore
- Mise en service en mai 2006.

Elle est actuellement exploitée en régie syndicale et suivie par le SATESE du Loir et Cher.

Au vu des données d'autosurveillance, les rendements épuratoires sont très satisfaisants. Les eaux traitées sont de bonne qualité.

La quantité de boues évacuées est évaluée à 80600 kg de matières sèches. Cette donnée correspond à 4000 EQH. Elle semble cohérente au vu de la quantité de matières de vidange apportée et du nombre d'habitants raccordés.

**Les prévisions du présent PLU, en terme d'habitat (+70 constructions) et en terme d'activités (zone d'activités de la Croix Noury étendue) sont compatibles avec les capacités actuelles de traitement de la station d'épuration gérée par le SITEU.**

La commune de Villiers-sur-Loir est située en zone sensible au phosphore et à l'azote : ce classement désigne une zone où les masses d'eau sont particulièrement sensibles aux pollutions et sujettes à l'eutrophisation, et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote ou de ces deux substances doivent être réduits.

## **5. LES CONTRAINTES, RISQUES ET NUISANCES**

### **Risques naturels**

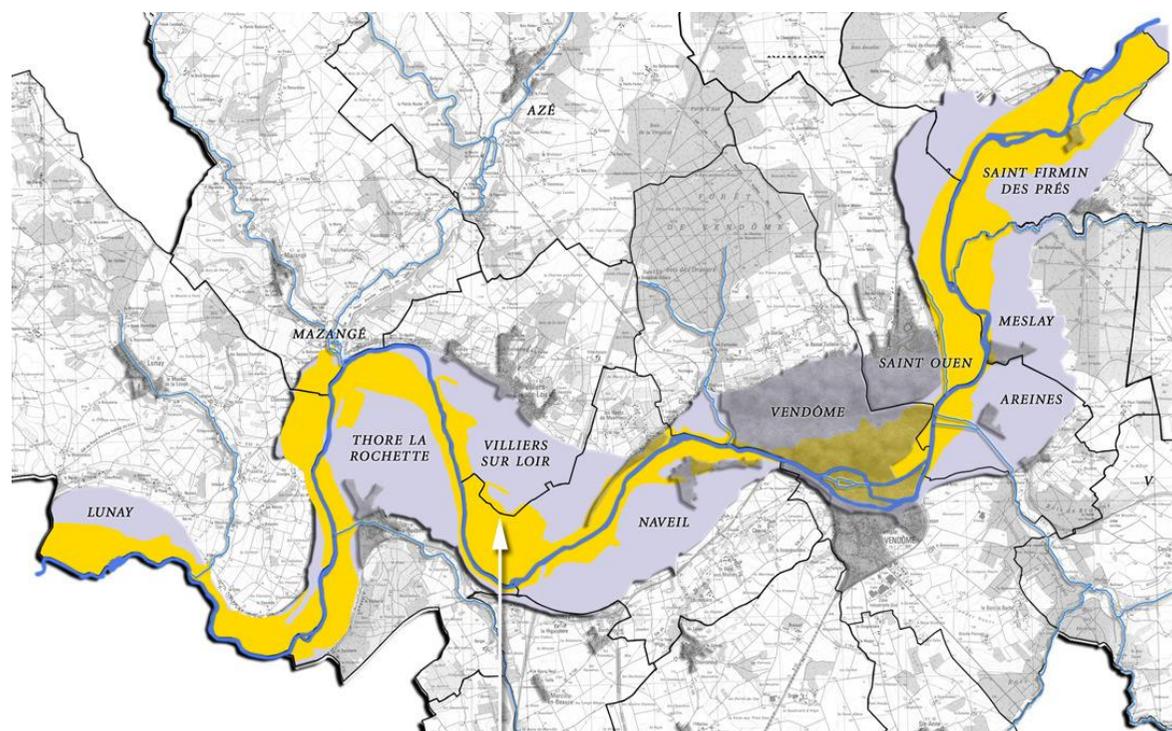
Le **risque d'inondation** lié au Loir est décrit dans le PPRI approuvé le 10 octobre 2003. Il concerne 9 communes dont Villiers-sur-Loir. De plus, l'agglomération vendômoise fait partie du Schéma Directeur de prévention des crues du bassin Loire-Bretagne.

Le risque d'inondation lié au Loir est décrit dans le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 10 octobre 2003. Il concerne directement neuf communes : Saint-Firmin-des-Prés, Saint-Ouen, Meslay, Areines, Vendôme, Naveil, Villiers-sur-Loir, Thoré-la-Rochette et Lunay.

Le PPRI approuvé en 2003 implique la prise en compte de ce risque dans les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) et le SCoT.

De plus, l'agglomération vendômoise fait partie du Schéma directeur de prévention des crues du bassin Loire-Bretagne.

On identifie deux types de risques d'inondations : les inondations par débordement de rivières et les autres types d'inondations (remontée de nappe phréatique, de réseau pluvial).



**Zone inondable**

### CARTE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

— Limite de zone inondable

••••• Limites de communes

 Lit mineur et plans d'eau

ZONES A : A préserver de toute nouvelle urbanisation

 1 - Aléa faible

 2 - Aléa moyen

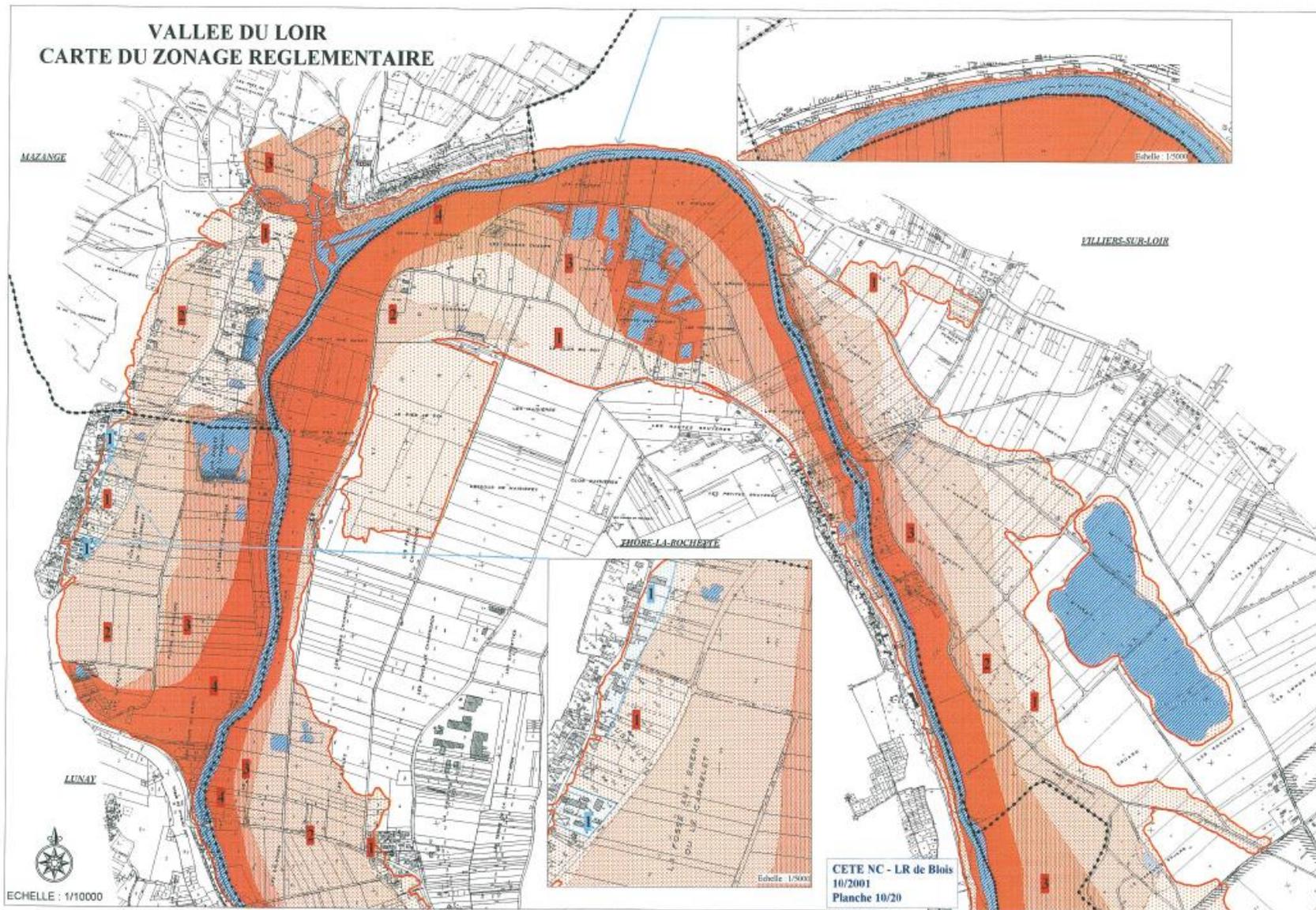
 3 - Aléa fort

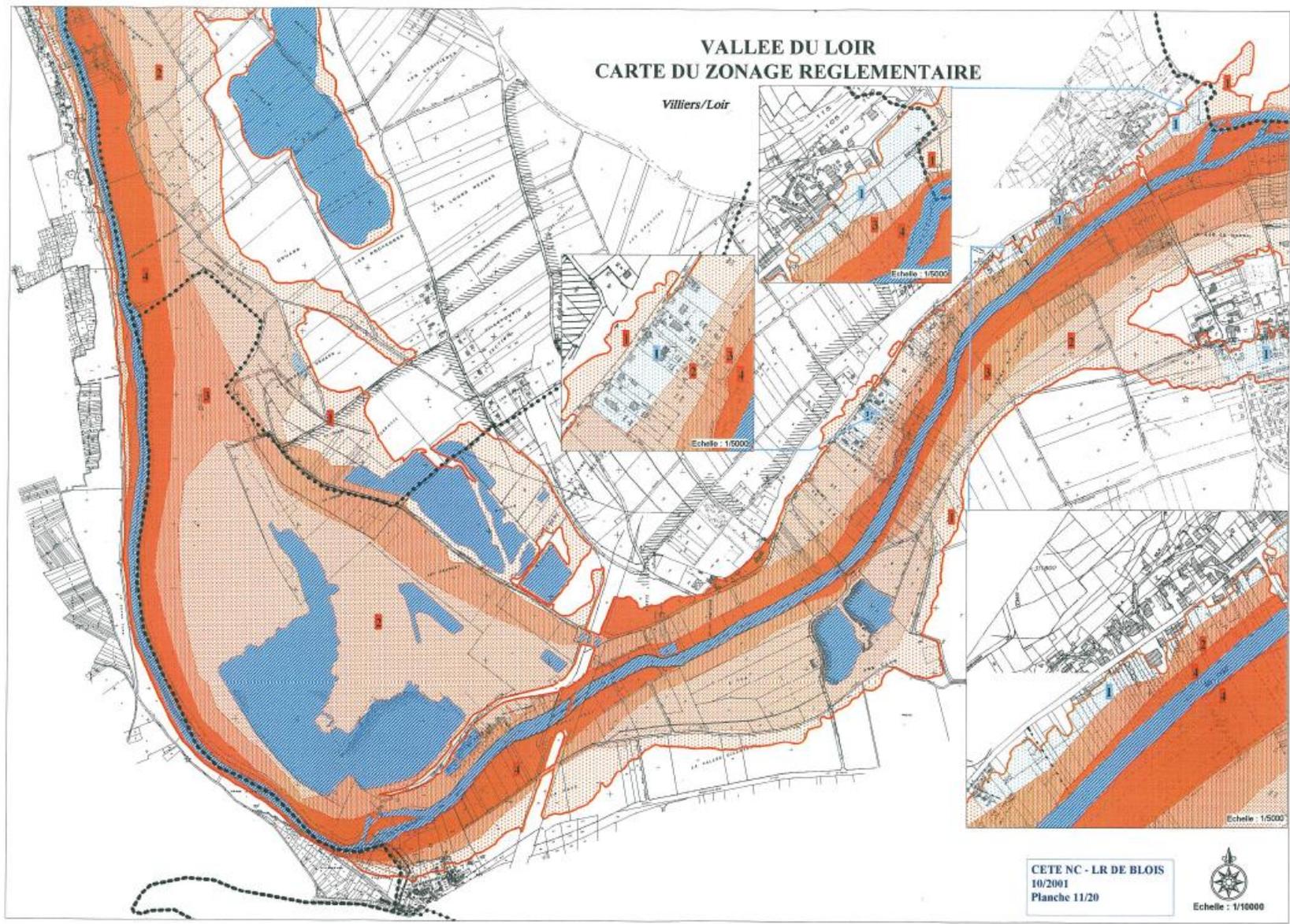
 4 - Aléa très fort

ZONES B : Pouvant être urbanisées sous conditions

 1 - Aléa faible

 2 - Aléa moyen





### Les mouvements de terrain

Les risques d'effondrement et d'éboulement sont liés à la présence de carrières souterraines ou à la constitution du sol, aggravés par les intempéries, la commune de Villiers-sur-Loir est concernée. Un grand nombre de cavités sont présentes sur le territoire.

Les risques d'effondrement et d'éboulement sont liés à la présence de carrières souterraines ou à la constitution du sol, aggravés par les intempéries. Ils concernent les communes de Lunay, Naveil, Saint-Firmin-des-Près, Saint-Ouen, Thoré-la-Rochette, Vendôme, Villiers-sur-Loir, Azé, Marcilly-en-Beauce, Mazangé, Areines, Meslay et Villerable.

Le risque de glissement de terrain concerne deux communes, Marcilly-en-Beauce et Villerable.

### Arrêtés de catastrophes naturelles

Types de catastrophes	Début le	Fin le	Arrêté du
Inondations et coulées de boue	09/04/1983	11/04/1983	21 juin 1983
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989 01/01/1991	31/12/1990 31/08/1993	31 juillet 1992 18 juillet 1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29 décembre 1999

### Les installations classées

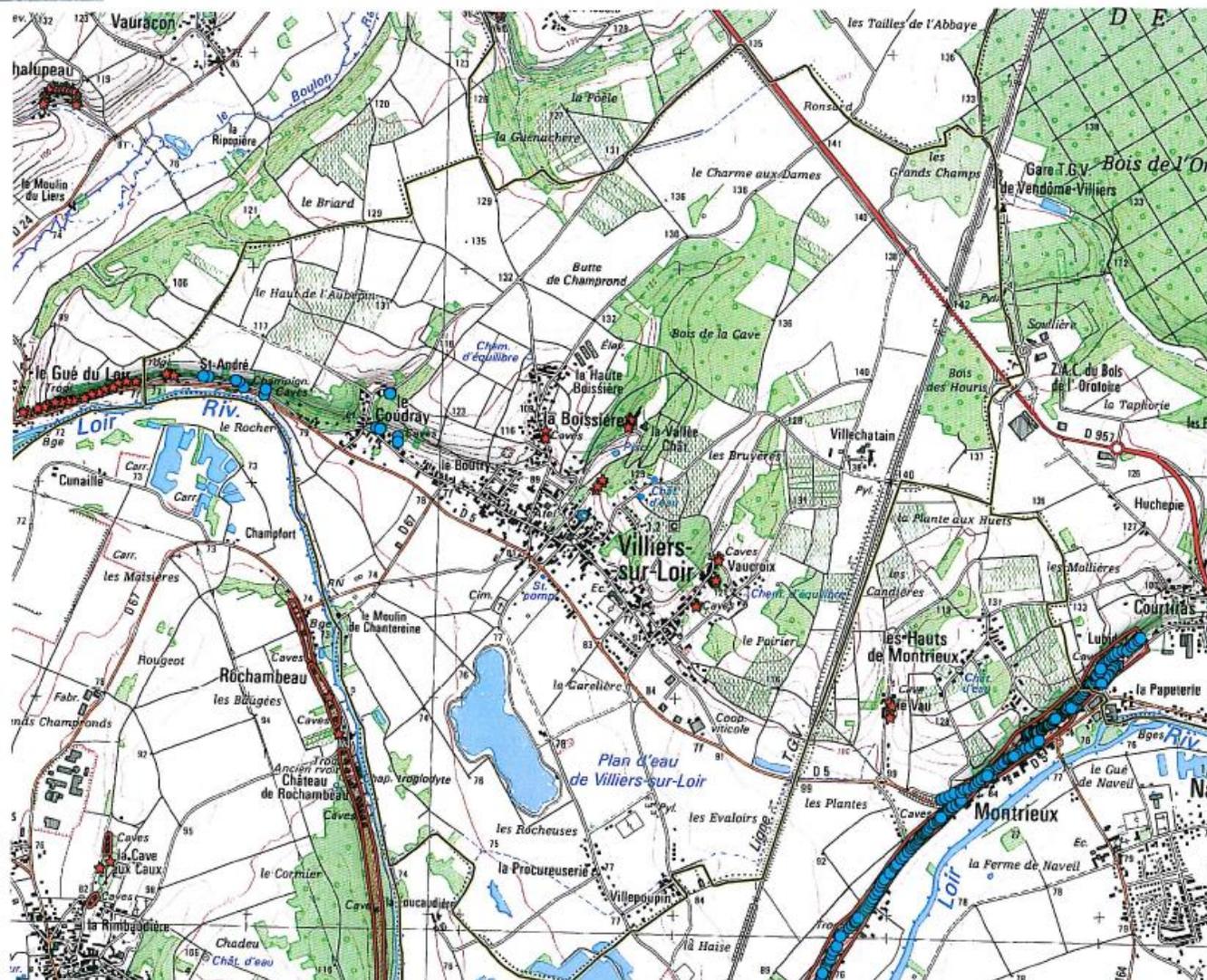
La Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations a recensé sur la commune :

- Une installation classée relevant du régime de l'autorisation : élevage de volailles situé 56 rue de la Boissière
- Six élevages soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Commune  
Villiers-sur-Loir

- ★ Cavités
- Evénement de surface
- Enveloppe de cavités

  
DDEA 41 SACAT CT  
Édité le Janvier 2008  
Source BRGM  
©IGN 2004 BD CARTO®  
Document : LesCavités.WOR



## Information préventive

■ L'article L.125.2 du Code de l'Environnement donne au citoyen un **droit à l'information sur les risques majeurs** auxquels il est soumis et sur les mesures de sauvegarde qui le concerne.

Ce droit permet :

▶ d'accéder aux informations auprès de l'Etat et des collectivités sur la présence de cavités et/ou de risques naturels prévisibles sur sa commune (PPR<sup>1</sup>, DDRM<sup>2</sup>, DICRIM<sup>3</sup>, PLU<sup>4</sup>, tous les documents d'urbanisme, les atlas et autres cartographies du risque...);

▶ d'être informé par le maire avec l'assistance des services de l'Etat des risques encourus sur un territoire et auxquels il est exposé. La présence d'un PPR, prescrit ou approuvé, oblige le maire à réaliser tous les deux ans une information sur la gestion des risques sur sa commune (réunion publique ou tout autre moyen approprié).

■ Transaction immobilière :

▶ lors d'une transaction immobilière, le vendeur ou le bailleur doit informer de la situation du bien dans une zone couverte par un PPR prescrit ou approuvé et déclarer les sinistres sur le bien ayant fait l'objet d'une indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou technologiques (IAL<sup>5</sup> - article L.125-5 du CE).

**PPR<sup>1</sup>** : Plan de Prévention des Risques. Il a pour objectif de maîtriser le développement et l'aménagement des zones exposées à un risque naturel ou technologique majeur (approuvé, il vaut servitude d'utilité publique).

**DDRM<sup>2</sup>** : Dossier Départemental des Risques Majeurs réalisé par la Préfecture.

**DICRIM<sup>3</sup>** : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs.

**PLU<sup>4</sup>** : Plan Local d'Urbanisme.

**IAL<sup>5</sup>** : Information Acquéreur Locataire.

## Réponses à quelques questions

■ **Puis-je faire des travaux dans une habitation troglodytique sans faire de déclaration préalable ?**

Cela dépend des cas. Il faut se renseigner auprès de la mairie de votre commune.

■ **Puis-je agrandir ma cave comme bon me semble ?**

Cela est possible à condition d'avoir vérifié la faisabilité juridique, administrative (PPR, PLU, documents d'urbanisme en vigueur) et technique des travaux, ainsi que ses limites de propriété...

■ **Suis-je obligé d'entretenir mes caves ?**

Dans certains cas, si vos caves menacent la voie publique ou présentent un danger pour les tiers par défaut d'entretien, le maire peut prendre un arrêté de péril et vous obliger à réaliser les travaux à vos frais.

■ **Paierai-je des impôts si j'habite dans ma cave ?**

Il faut faire une déclaration au service du cadastre.

■ **Le propriétaire de l'entrée d'une cave est-il le propriétaire de l'ensemble de la cave ?**

Oui, sauf si une voie publique passe au-dessus, la cave est alors propriété de la personne publique considérée (Édit de Sully). La collectivité est propriétaire de toutes les caves sous le domaine public (route...).

■ **J'ai obtenu un permis de construire : mon terrain est-il forcément stable ?**

Non, un arrêt du Conseil d'État du 13 mars 1989 précise que l'obtention d'une autorisation de construire ne garantit pas la stabilité du sol et du sous-sol. C'est le constructeur qui est responsable des dommages résultant d'un vice du sol.

### Pour en savoir plus, contactez :

▶ la mairie de votre commune

▶ la Préfecture de Loir-et-Cher  
Service Interministériel de Défense et de Protection Civile  
02.54.81.54.81

▶ la Direction départementale de l'Équipement et de l'Agriculture de Loir-et-Cher  
Service Risques Gestion de Crises Sécurité Routière  
02.54.55.75.18

▶ le CETE Normandie Centre  
Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées de Blois  
Département Géotechnique - Unité Risques Naturels  
02.54.55.49.31 (secrétariat)

**Vous pouvez aussi consulter sur internet :**

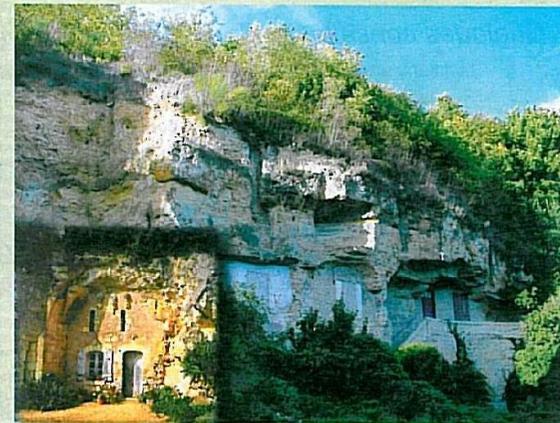
<http://cartorisque.prim.net/>  
<http://www.prim.net/>  
<http://www.cavites.fr/>  
<http://www.loir-et-cher.pref.gouv.fr/>



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LOIR-ET-CHER

## Information préventive sur les coteaux et les cavités souterraines



Les coteaux du département ont depuis longtemps, fait l'objet d'extraction de pierres de construction et ont parfois été utilisés en habitations troglodytiques. Ces cavités évoluent au cours du temps et selon leur environnement. Les risques d'effondrement sont parfois réels. Néanmoins, des solutions existent pour entretenir et préserver les cavités souterraines.

Ce document a pour but d'informer sur les signes qui doivent alerter, l'entretien nécessaire, les responsabilités des uns et des autres...



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
direction  
départementale  
de l'Équipement  
et de l'Agriculture  
Loir-et-Cher



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Centre d'Études  
techniques de  
l'Équipement  
Normandie Centre

## Signes alarmants et entretien

### Ce qui doit alerter :

- ▶ Les fractures s'ouvrent, véhiculent de l'eau, des racines y apparaissent ;
- ▶ Les fractures se recoupent entre elles, des blocs se déchaussent et chutent ;
- ▶ Les maçonneries fissurent et/ou se déforment ;
- ▶ Les piliers s'écaillent ou prennent la forme d'un sablier ;
- ▶ Des arrivées d'eau surviennent après un orage violent ou une longue période de pluie ;
- ▶ Des bruits, des craquements... ;
- ▶ Des croûtes de voûte se détachent ;
- ▶ De la poussière tombe de la voûte et plus particulièrement d'une fissure.



### Quelques conseils pour entretenir une cave :

- ▶ Maintenir un accès de surveillance à toute cavité, même non-utilisée ou condamnée ;
- ▶ Permettre une bonne ventilation ;
- ▶ Éviter les écarts de température importants ;
- ▶ Éviter un assèchement trop important de l'air ;
- ▶ Éviter de stocker des déchets organiques ;
- ▶ Conserver les éléments de soutien (pilier), ne pas créer de nouvelles ouvertures ;
- ▶ Assurer les renforcements nécessaires de façon régulière par un professionnel ;
- ▶ Éviter autant que possible de soumettre les cavités les plus fragiles aux vibrations (voitures, musique, travaux...).



### Quelques conseils pour entretenir un coteau :

- ▶ Privilégier une végétation adaptée à la fixation des sols, qui freine le ruissellement tout en limitant les infiltrations. Certaines essences sont plus efficaces que d'autres (iris, millepertuis, giroflées) ;
- ▶ Entretenir les arbres (élagage...) de façon à ce que les racines ne prennent pas trop d'importance. A titre indicatif, une coupe tous les 2 à 3 ans est raisonnable ;
- ▶ Couper les arbres en bordure de coteau qui offrent trop de prise au vent, car ils provoquent des phénomènes de « levier » qui déstabilisent le coteau ;
- ▶ Maintenir les surfaces de labour au lieu d'un désherbage systématique qui durcit la couche superficielle des sols et aggrave le ruissellement ;
- ▶ Observer et entretenir le parement rocheux par des purges ponctuelles. Ne pas hésiter à consulter un géologue spécialiste pour avoir un avis sur la technique de confortement à entreprendre ;
- ▶ Enherber les chemins en bord de coteau ;
- ▶ Restaurer les fossés collecteurs et les caniveaux en crête de talus en veillant à ce qu'ils n'aggravent pas la situation.



## Responsabilités

Être propriétaire d'une cave ou d'un terrain implique des responsabilités définies par certains articles du Code Civil.

- Article 552 : « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », sauf s'il existe un titre de propriété du dessous.
- Article 1792 : « tout constructeur d'un ouvrage est responsable (...) des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent sa solidité... ».
- Article 1384 : « on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde ».
- Articles 640 et 641 : chacun est responsable de la maîtrise des eaux sur sa parcelle.
- Article 1382 : tout dommage causé par une personne oblige celui par qui la faute est arrivée à le réparer.
- Article 1383 : « chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence ».

Par ailleurs, en cas de changement d'usage ou d'extension, une cave étant semblable à un édifice (elle a été creusée par l'homme), elle est soumise aux règles d'urbanisme et de construction en vigueur (déclaration préalable, permis de construire ...).

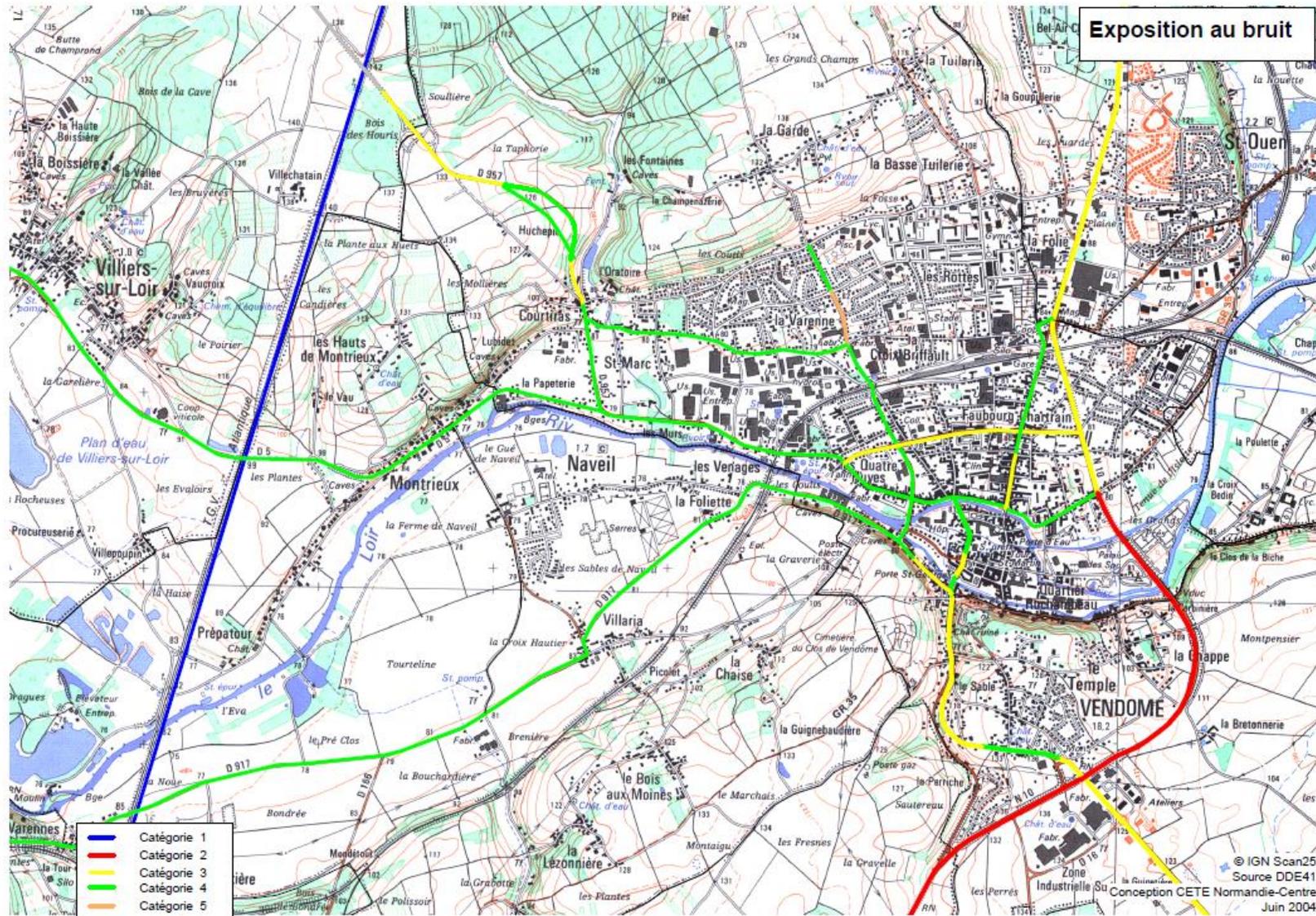
Enfin, l'article L 563-6 du Code de l'Environnement précise que toute personne connaissant l'existence d'une cavité souterraine dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens doit en informer la mairie de la commune concernée.

### Exposition au bruit

Par arrêté préfectoral du 15 avril 2010, le classement des voies concernées pour les communes du P.D.U. se situe dans les catégories de 1 à 5. La RD 5 (catégorie 3), la RD 957 (catégorie 3) et la ligne TGV atlantique (catégorie 1) sur Villiers-sur-Loir.

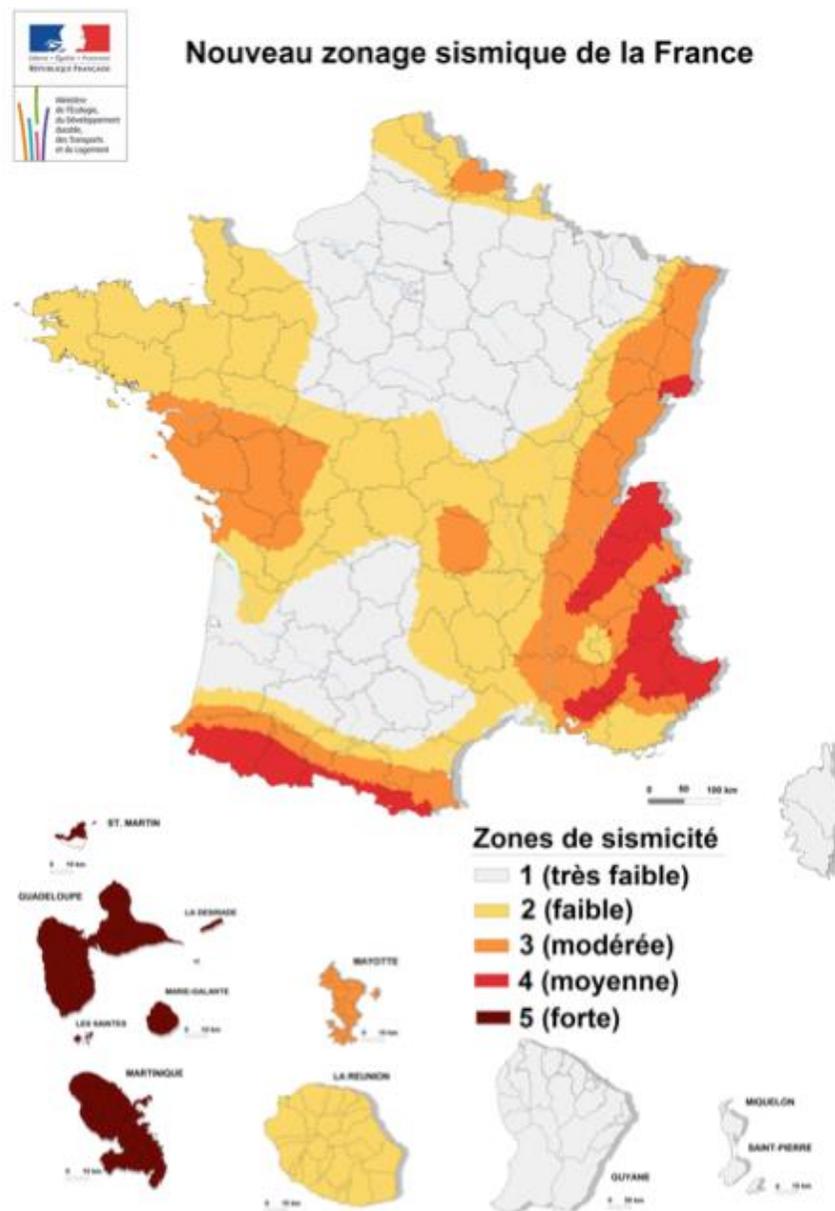
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en DB(A)	Niveau de sonore de référence LAeq (22h-6h) en DB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre (1)
$L > 81$	$L > 76$	<b>1</b>	D = 300 m
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	<b>2</b>	D = 250 m
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	<b>3</b>	D = 100 m
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	<b>4</b>	d = 30 m
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	<b>5</b>	d = 10 m

(1) largeur correspondant à la distance comptée de part et d'autre de l'infrastructure



## Les risques sismiques

Le département du Loir et Cher et la commune de VILLIERS-SUR-LOIR sont situés en zone de sismicité 1 (aléa très faible), selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011.



### **Risques de retrait-gonflement des argiles dus aux sols argileux**

Sont regroupés sous cette appellation les sols fins de types argileux ; argiles, marnes, glaises ou limons se caractérisant par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment. Leur volume varie selon leur teneur en eau ; lors de périodes d'assèchement, ils se rétractent et lorsqu'il y a apport d'eau, ces sols « gonflent ».

Dans le cas de constructions envisagées, des précautions sont à prendre car les constructions bâties sur ce type de terrain peuvent être soumises à des mouvements différentiels entraînant des fissures.

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-91 et 1996-97, puis dernièrement au cours de l'été 2003. La carte départementale d'aléa est établie à partir des contours de la carte de synthèse des formations argileuses et marneuses. La commune est concernée par le risque retrait/gonflement des sols argileux (aléas faible et moyen), un rappel sera fait dans le Plan local d'Urbanisme : rapport de présentation, plan de zonage et règlement d'urbanisme afin d'informer tout pétitionnaire du risque encouru.

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf. article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation). Afin d'en limiter les conséquences.

A titre d'information :

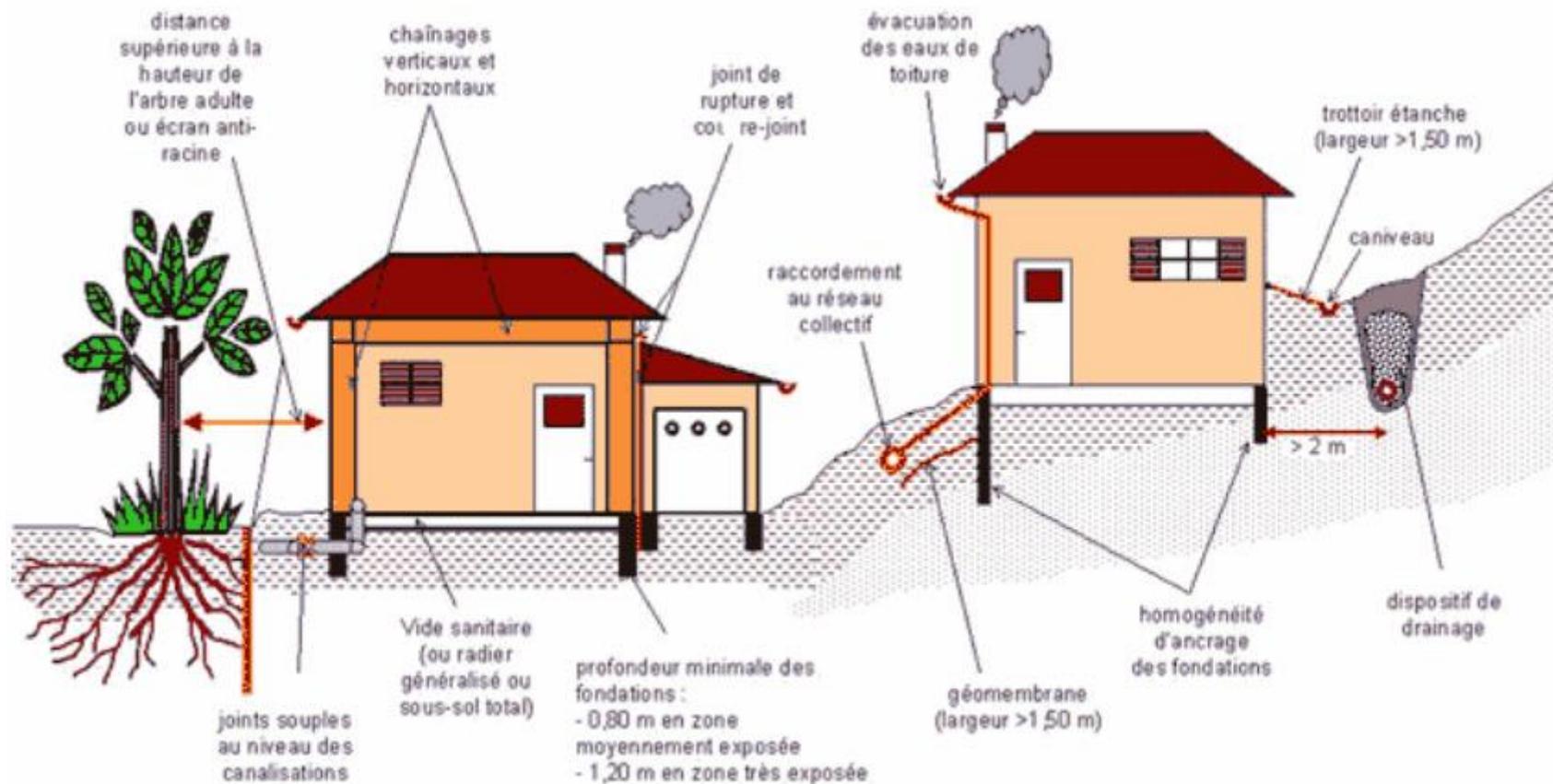
Une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée. Cette dernière permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.

Les objectifs d'une telle étude sont : Reconnaissance de la nature du sol / Caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles / Vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Recommandations pour les constructions, il est judicieux :

- De réaliser des fondations appropriées (prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol / assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente / éviter les sous-sols partiel, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein).
- De consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés (prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs / prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables).
- D'éviter les variations localisées d'humidité (éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations / assurer l'étanchéité des canalisations enterrées / éviter les pompages à usage domestique / envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane,...)).





Source BRGM – [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

## **Risques technologiques**

### **Les risques industriels concernent le transport de matières dangereuses (TMD).**

Les TMD par rails ou routes concernent les communes d'Azé, Danzé, la Ville-aux-Clercs, Rahart, Saint-Firmin-des-Prés, Saint-Ouen, Vendôme et Villiers-sur-Loir.

## **6. LA QUALITE DE L'AIR**

Le plan régional de la qualité de l'air indique une situation globalement favorable en région Centre, mais avec une nécessité de surveillance accrue de l'ozone et des particules.

Objectifs : Limitation des sources de pollution atmosphérique : circulation routière, industrie, usage agricole ou domestique de pesticides.

La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie traduit la nécessité de prévenir les pollutions atmosphériques et de limiter les nuisances diverses altérant la qualité de l'air.

Elle trouve sa traduction notamment dans les plans sur la qualité de l'air ou l'élimination des déchets et dans les plans de déplacements urbains.

Les principales recommandations et orientations du Plan Régional pour la Qualité de l'Air de la région Centre approuvé en janvier 2002 sont :

- d'améliorer la connaissance et la surveillance de la qualité de l'air dans la région ;
- de connaître les sources et les effets de cette pollution ;
- de réduire les émissions à la source et agir sur les sources de nuisances olfactives ;
- d'informer les habitants et les entreprises.

La surveillance de la qualité de l'air est assurée par *Lig'Air* à partir de stations de mesures réparties un peu partout en région Centre. La plus proche de la commune est située à Vendôme. Le site de *Lig'Air* fournit une information détaillée sur les résultats des mesures effectuées sur cette station.

L'agglomération vendômoise est essentiellement rurale : elle bénéficie **d'une bonne qualité de l'air**. L'indice de la qualité de l'air pour l'agglomération Vendômoise est en effet en moyenne de 4 (sur 10) aujourd'hui (source *Lig'Air*).

C'est majoritairement l'ozone qui fixe l'indice de la qualité de l'air. Arrivent en deuxième position les particules en suspension devant le dioxyde d'azote.

L'ozone reste le polluant le plus préoccupant sur les agglomérations surveillées de la région Centre, les particules en suspension peuvent relayer l'ozone, particulièrement l'hiver.

Les principales sources de pollutions sont constatées aux abords des infrastructures de transports terrestres (émissions de CO, particules fines).

Le PRQA (Plan Régional de Qualité de l'Air) de la région Centre et les deux états des lieux réalisés pour les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) montrent que la qualité de l'air est, de manière plus générale, bonne en région Centre.

Le dioxyde de soufre a pratiquement disparu dans les zones surveillées (1 à 2 µg/m<sup>3</sup> pour un objectif de qualité à 50 µg/m<sup>3</sup> au maximum) et le monoxyde de carbone reste à de très faibles concentrations.

Le PLU à travers son PADD tient compte de la qualité de l'air, d'une part en renforçant la centralité (limitation de l'étalement urbain et réduction des gaz à effet de serre) et d'autre part en préservant et renforçant la trame verte, pour ne citer que ces deux exemples.

## **7. CHOIX ÉNERGÉTIQUE**

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement a fixé comme objectif la généralisation des bâtiments basse consommation (BBC) d'ici 2012 et des bâtiments à énergie positive (BEPOS) à l'horizon 2020.

### **Contexte réglementaire**

Les activités humaines entraînent un accroissement de la concentration des gaz à effet de serre dans l'atmosphère, provoquant un dérèglement du climat. Plusieurs textes législatifs organisent les moyens d'action contre les émissions de gaz à effet de serre (loi n°92-1236 du 30 décembre 1996 ; loi n°99-553 du 25 juin 1999 ; loi n°99-586 du 12 juillet 1999, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000).

### **Etat des lieux**

Le territoire de l'agglomération vendômoise se caractérise par une utilisation prépondérante des énergies fossiles et de l'électricité. L'accès à l'énergie étant à l'origine d'enjeux économiques et sociaux importants, et les besoins ne cessant de s'accroître, l'utilisation d'énergies locales renouvelables présente un fort intérêt sur le territoire de l'agglomération vendômoise. A l'échelle de l'agglomération vendômoise, on relève à plusieurs niveaux des dispositions de développement de l'énergie renouvelable :

#### **la valorisation du bois :**

Le territoire l'agglomération vendômoise possède des massifs boisés qui sont exploités et dont l'entretien fourni déjà à l'heure actuelle du bois de chauffage. Le développement de cette filière peut être envisagé.

#### **l'énergie éolienne :**

A l'échelle de l'agglomération vendômoise, le territoire présente un potentiel éolien intéressant, en particulier sur les plateaux. Les possibilités réelles d'implantation d'éoliennes devront être vérifiées, pour chaque cas, par des études plus approfondies : mesures in situ du potentiel de vent, intérêt des communes pour ces projets, intégration paysagère, raccordement au réseau de distribution.

### **le solaire :**

A l'échelle du territoire de l'agglomération vendômoise, l'énergie solaire constitue un potentiel théorique intéressant. Cette ressource peut être exploitée (hors production de biomasse par photosynthèse) soit par des systèmes thermiques passifs (construction bioclimatique) ou actifs (panneaux solaires thermiques), soit par des générateurs photovoltaïques. Les expérimentations actuelles sont encore peu nombreuses à l'échelle de l'agglomération vendômoise. On ne peut qu'encourager ces initiatives.

### **la géothermie :**

Le principe général de la géothermie consiste en l'exploitation de l'énergie calorifique contenue naturellement dans le sous-sol. L'eau chaude des nappes profondes est captée par forage puis dirigée vers un circuit primaire d'échangeur thermique où les calories sont récupérées par le circuit secondaire de l'échangeur. La chaleur récupérée permet d'assurer les besoins en chauffage et eau chaude sanitaire des utilisateurs répartis sur le réseau de chaleur. Selon la nature des émetteurs de chaleur - haute ou basse température - les calories géothermales couvrent toute la plage de températures extérieures ou une partie seulement, la différence étant apportée par des chaufferies d'appoint classiques, utilisables aussi en secours.

Un développement de l'exploitation de ce type d'énergie peut être envisagé sur le territoire de l'agglomération vendômoise compte tenu du potentiel géothermique non négligeable.

Le PLU s'inscrit dans les prescriptions des lois Grenelles 1 et 2, en soulignant la nécessité de prendre en compte les dépenses énergétiques dans les projets de constructions et d'aménagement. Le PLU promeut la réalisation de quartiers durables avec les enjeux suivants : la mixité des formes architecturales, la densité des constructions sous la forme d'habitat mitoyen, intermédiaire, de maisons de ville, d'utilisation de matériaux économes en énergie, d'orientation de la construction favorisant l'apport de lumière, de forme urbaines rationnelle pour gérer les questions énergétiques.

### **Zone de Développement de l'Eolien**

D'après les différentes études existantes, il semble que le val du Loir et le Perche soient deux entités paysagères préservées du développement de l'éolien, de part leur richesse paysagère et bâti. Il n'existe donc pas de projets à proximité du territoire communal.

## **8. LES DÉCHETS**

### **Repères nationaux**

En 2007, chaque français a présenté à la collecte 391 kilos d'ordures ménagères en moyenne (ordures ménagères résiduelles et collectes sélectives) et a déposé en déchèterie 170 kilos de déchets.

Les tonnages déposés en déchèteries sont en très forte progression : plus 15% entre 2005 et 2007.

Le parc des déchèteries s'est considérablement développé en 10 ans. Cette montée en puissance est le fruit d'une politique de déchets volontaires de la part des collectivités et d'une sensibilisation accrue des ménages au geste de tri et au respect de l'environnement dans la mesure où les déchèteries contribuent à la prévention des dépôts sauvages.

Chaque année, la quantité de déchets ménagers est en constante augmentation. La loi n°92-646 du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets, a permis la mise en place d'une nouvelle politique de gestion de ces déchets ménagers et avait fixé la date butoir du 1<sup>er</sup> juillet 2002 pour que ne soient plus acceptés dans les centres de stockage de déchets ménagers et assimilés que des déchets ultimes. Cette disposition a obligé les collectivités locales à mettre progressivement en place une collecte sélective, soit en porte à porte, soit en apport volontaire.

Les déchetteries constituent un des maillons du dispositif de gestion des déchets. Elles sont en effet un véritable lieu de tri, complémentaire de la collecte sélective et contribuent ainsi à la valorisation des déchets ménagers et à la préservation de l'environnement, en favorisant la disparition des dépôts sauvages. Ces installations se sont développées fortement ces dernières années et à chaque fois, la création d'une telle structure est un succès puisque le taux de fréquentation y est important.

La création de déchetteries correspond aux objectifs fixés par le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et assimilés, approuvé en juillet 2001. Ce document, élaboré par le préfet en concertation avec les élus, les associations, les industriels et les responsables administratifs, dresse la typologie quantifiée des déchets à éliminer, recense les orientations et les programmes des personnes publiques ou de leurs concessionnaires dans le domaine des déchets et définit les priorités à retenir pour la création d'installations nouvelles, pour la collecte, le tri et le traitement des déchets, afin de garantir un niveau élevé de protection de l'environnement.

En 2001, le territoire du SCoT dispose de 3 déchetteries à **Naveil, Vendôme et Saint-Ouen** gérées par ValDem, syndicat intercommunal de collecte, de traitement et de valorisation des déchets ménagers vendômois regroupant 49 communes. En juillet 2004, une nouvelle déchetterie a été ouverte à **Danzé**, gérée elle aussi par ValDem.

## **9. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Se référer à l'annexe Servitudes d'Utilité Publique (plan, liste et fiches).

# HYPOTHESES ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

## - Chapitre 3-

### Enjeux majeurs du SCOT :

1. Conforter les communes satellites de positionnement secondaire dont Villiers-sur-Loir ;  
Les principaux bourgs devront conserver leur rôle de pôle de services de proximité (offre secondaire) et offrir un parc de logements diversifié.
2. Encourager la vocation économique de l'agriculture ; Affirmer la vocation des espaces agricoles, pérenniser une production agricole diversifiée et de qualité ;
3. Renforcer l'offre d'hébergement : le tourisme représente un créneau de développement économique qui devra être conforté ;
4. Programmer dans le cœur de l'agglomération et les communes satellites de positionnement secondaire l'offre nouvelle en grands équipements de services à la population ;
5. Favoriser les déplacements doux ;
6. Renforcer l'accessibilité à la gare TGV ;
7. Donner la priorité au principe de renouvellement urbain ;
8. Développer une logique de projet urbain maîtrisé. La réalisation des extensions urbaines dans chaque commune nécessitera d'entrer dans une logique de projet urbain et devra mettre en œuvre les moyens et les procédures adaptées pour en assurer la maîtrise. Limiter l'étalement urbain ;
9. Poursuivre le renforcement de l'offre en logements sociaux : 20% des nouveaux logements ;
10. Réorganiser l'offre foncière pour l'accueil de logements ;
11. Renforcer l'offre pour l'implantation d'artisans : les zones existantes pourront être étendues modérément pour l'accueil d'entreprises artisanales.
12. Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale -Renforcer les communes satellites de positionnement secondaire ;
13. Protéger les paysages : prendre en compte le grand paysage, préserver les coteaux ;
14. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, identifier finement le patrimoine à préserver ;
15. Protéger le riche patrimoine naturel : coteau de Rochambeau, plaine alluviale, boisements ;
16. Protéger les ressources en eau potable, encourager le recours aux énergies renouvelables ;
17. Gérer le risque inondation et maîtriser la gestion des eaux pluviales.

Besoins théoriques fonciers pour Villiers : 70 logements sur 10 ans avec 10% de collectif, 30% de maisons de ville et 60% d'individuel isolé, avec une moyenne globale de 11 logements à l'hectare et un objectif de 14 logements locatifs aidés.

Evolution démographique attendue : 168 habitants environ (70 logements)  
 Part de logements à construire liée au point mort = 40  
 liée à la croissance démographique = 30  
 Nombre de logements vacants mobilisables : 10 dans le centre ancien étendu, en 2010

### Potentialités de développement du territoire

Zone Uco/Uv : « dents creuses » et parcelles pouvant faire l'objet d'une densification dans l'enveloppe bâtie existante d'ici 10 à 15 ans (analyse conjointe mairie)	18 parcelles pour une surface de 31400 m <sup>2</sup> , soit environ 46 constructions (parcelles de 400 à 800 m <sup>2</sup> environ) – y compris futurs ER 4 et 8 après application d'un taux de rétention foncière de 0.4 = <u>environ 28 constructions</u> (18840 m <sup>2</sup> )
Zone Uv - Villepoupin	4 dents creuses = <u>7 constructions</u>
Total dents creuses	Environ 35 constructions
Zone 1AUv	2.12 x 0.30 (VRD) = 1.48 ha constructible – cf. OAP = <u>25 à 30 constructions environ</u> (parcelles de 400 à 600 m <sup>2</sup> sur des parcelles de 15 à 30.00 m de profondeur) Opération mixte habitat social et privé / locatif et accession à la propriété
Total 1AUv	Environ 28 constructions
<b>Total U et 1AUv</b> (sans modification ni révision du PLU)	<b>Environ 63 constructions</b>
Zone 2AUv (sans révision du PLU)	1.50 x 0.30 (VRD) = 1.05 ha / Soit 10 constructions environ, parcelles 800 à 1000 m <sup>2</sup> environ
<b>Total U+1AUv+2AUv</b>	<b>Environ 73 constructions</b>



# LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

---

## - Chapitre 4 -

*Document de transcription du projet urbain communal, le projet d'aménagement et de développement durables est la résultante des choix opérés par la commune pour son avenir, à partir de la connaissance qu'elle détient du contexte actuel et des enjeux de demain.*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la **volonté communale d'initier une démarche dynamique** de recomposition du tissu urbain et de préservation de la trame verte et bleue. Les orientations du PADD traduisent donc tout naturellement les moyens à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif, conforme aux principes du développement durable :

- **d'équilibre entre le renouvellement urbain**, un **développement urbain maîtrisé** d'une part, et la **protection des espaces naturels et des paysages** d'autre part ;
- de **diversité des fonctions urbaines** et de **mixité sociale** dans l'habitat urbain, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives, culturelles ou d'intérêt collectif et d'équipements publics.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durables de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « doux » de déplacement.

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options retenues.

Le P.A.D.D. concerne les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire communal, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité urbaine, architecturale, paysagère et l'environnement.

Un des objectifs du P.A.D.D. est également d'émettre moins de gaz à effet de serre (GES) pour lutter contre les bouleversements climatiques. Il s'agit non seulement de prendre en compte les enjeux environnementaux de notre planète, mais aussi d'anticiper leurs impacts sociaux et économiques sur les habitants, ainsi que ceux qui vont résulter à court / moyen terme de la raréfaction des énergies fossiles.

A partir des constats réalisés dans le diagnostic, la commune a défini les grandes lignes sur lesquelles axer le développement de son territoire, puis les a traduites dans les orientations du PADD.

Le projet de Villiers-sur-Loir s'inscrit autour de 5 grandes thématiques :

1. **Développement économique et touristique**
2. **Déplacements**
3. **Habitat et formes urbaines**
4. **Biodiversité, environnement et cadre paysager**
5. **Gestion de l'eau, des déchets et des énergies**

## **LES PRINCIPES FONDAMENTAUX**

De la présentation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du PADD ainsi que de leur traduction réglementaire transparaissent deux principes fondamentaux que sont les principes d'équilibre et de maîtrise.

L'application systématique de ces deux principes dans l'élaboration des orientations du PADD permet de se conformer aux exigences de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit l'ensemble des objectifs et principes qui s'imposent au PLU.

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme précise, en effet, que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable, l'équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat urbain et rural et, enfin, la préservation de l'environnement, des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.

Dans le PLU, le respect de ces grands principes se vérifie dans les trois domaines suivants que sont l'environnement et le cadre de vie, l'habitat et le développement économique.

### **L'environnement et le cadre de vie**

Les actions relevant du thème de l'environnement et du cadre de vie s'insèrent directement dans les objectifs définis à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Le développement urbain projeté avec l'urbanisation de certains secteurs enclavés ou en cœur de village va limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en périphérie des secteurs urbanisés (évitant ainsi le mitage linéaire le long des axes de circulation). De plus, par rapport au POS un certain nombre de zones constructibles dans la vallée du Loir et sur les plateaux sont repassés en zone agricole A.

Le maintien des grands équilibres entre espaces urbains et naturels est assuré par la définition d'objectifs et de leur traduction qui permettent la protection et la mise en valeur des espaces naturels existants, qui contribuent largement à la qualité du cadre de vie, notamment la préservation de la trame verte (espaces naturels, espaces agricoles, jardins et parc publics et privés) et bleue (zone humide, vallée du Loir, fossés, ...).

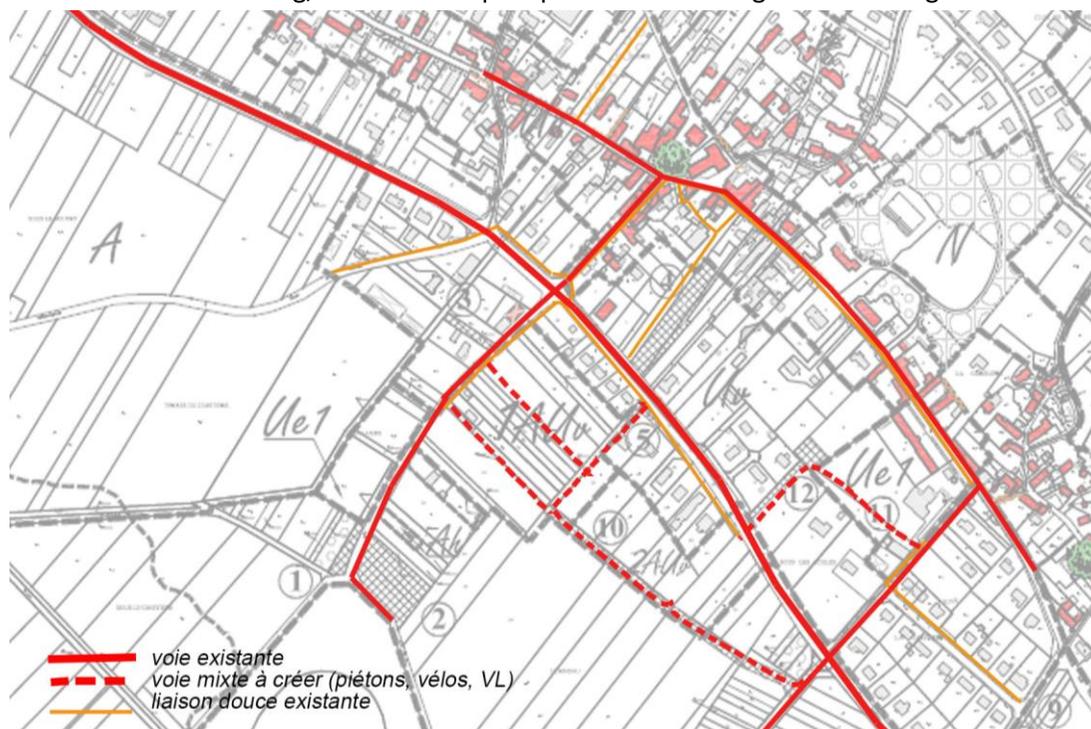
Ces espaces naturels, qu'ils soient à vocation agricole ou naturelle, font l'objet d'une protection particulière dans le PLU par l'intermédiaire d'un classement particulier (zones A dite agricole ou N dite naturelle).

La plupart des orientations du PADD témoignent de la volonté forte de la commune d'améliorer le cadre de vie. Il en est ainsi notamment de toutes les actions visant à la valorisation de l'image des quartiers (qualités architecturales, urbaines, paysagères, mise en place de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme...) ou encore de celles qui participent à la recherche d'une réduction des nuisances urbaines (prise en compte des nuisances liées aux déplacements routiers, amélioration de la continuité des liaisons douces entre les quartiers, etc.).

Enfin l'amélioration du cadre de vie passe également par la satisfaction des besoins de la population en équipements : ainsi, certaines actions du PADD concernent la valorisation des équipements centraux.

Les choix communaux ainsi motivés et justifiés par rapport aux prescriptions du code de l'urbanisme (article L. 121-1 notamment) sont traduits et organisés spatialement dans le PADD. Ils donnent également lieu à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur lesquels les principes d'aménagement font l'objet d'une plus grande précision.

La commune poursuit dans le cadre du PLU sa politique de déplacements alternatifs à la voiture avec la mise en place d'un réseau de liaisons douces à l'échelle du centre bourg, à travers chaque opération d'aménagement envisagée.



## L'habitat

Développer une offre de logement diversifiée et de qualité :

Le diagnostic a mis en évidence une forte rétention foncière dans le centre bourg et ses extensions 19<sup>e</sup> et début 20<sup>e</sup> et une faible proportion de logements locatifs aidés ou non. Le P.L.U. a pour objectif d'augmenter le nombre et la diversité des types de logements à l'échelle du territoire communal, par une répartition équilibrée des opérations et des types de logements. L'objectif fondamental est de renforcer la diversité des formes d'habitat afin de favoriser au mieux le parcours résidentiel des habitants.

Les outils :

- Mettre en œuvre les objectifs du P.L.H. ;
- Rechercher une répartition harmonieuse de l'offre de logement sur l'ensemble du centre bourg étendu, avec une préférence accordée aux secteurs les mieux dotés en commerces, services et équipements.

La production d'une offre de logement nouvelle devra pouvoir trouver des modalités de réalisation qui impliquent la valorisation optimum du foncier, à la fois sur les quelques terrains encore libres, insérés dans le tissu urbanisé et sur les opérations issues de mutations d'occupation des sols actuelles (fonds de parcelles, friches...) : il s'agit de renouveler la commune sur elle-même. Cette logique répondant à l'objectif parallèle de préserver les espaces agricoles.

Les secteurs proches du centre bourg sont les plus pertinents pour la recherche de cette valorisation urbaine. La densification se fera :

- En variant les formes urbaines afin de s'insérer dans les tissus urbains limitrophes (traitement des franges) ;
- En tenant compte des contraintes physiques et naturelles : problématique de l'eau (zones inondables, traitement des eaux pluviales...), préservation des vues de coteau à coteau, ... »

Afin de satisfaire les besoins existants et futurs en logements, la commune doit optimiser les capacités de construction et mobiliser son potentiel foncier à court, moyen et long termes par la mise en place de secteurs opérationnels.

Le règlement de zone (articles 1 et 2 du règlement du PLU), en n'apportant que des restrictions très limitées aux types de constructions admises favorise la diversité des fonctions urbaines au sein de ces futurs secteurs ainsi que de l'ensemble des quartiers existants.

D'autre part, lors de l'aménagement des secteurs d'habitat projetés, une attention particulière sur l'environnement sera accordée à travers la prise en compte des nuisances existantes, la prévention de pollutions éventuelles, et l'intégration paysagère des projets dans les secteurs ou les sites naturels environnants.

Enfin, les préoccupations du développement durable seront prises en compte à travers des incitations à mettre en œuvre, lors de l'aménagement et la construction des programmes envisagés, des techniques et objectifs d'aménagement qui répondent à ces préoccupations (incitation à l'utilisation d'énergies renouvelables, à la rétention des eaux pluviales, aux déplacements doux pour une réduction de la consommation d'énergies polluantes...).

### **Le développement économique**

Ce thème regroupe plusieurs objectifs exprimés dans le PADD, à savoir :

- l'extension de la ZA de la Croix Noury,
- la redéfinition du périmètre du Parc du Bois de l'Oratoire dans une logique de développement durable et de préservation des territoires agricoles,
- le maintien, voire le développement de l'activité agricole,
- le développement des activités de loisirs et de tourisme autour du plan d'eau existant.

# TRADUCTION REGLEMENTAIRE, PRISE EN COMPTE DU SITE ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

---

- CHAPITRE 5 -

## 1. TRADUCTION DU PADD ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ***Un objectif de croissance raisonnée de la population nécessitant la mobilisation du potentiel foncier***

Le PADD insiste sur l'objectif de limiter l'étalement urbain dans la perspective d'une gestion économe du foncier, donc sur la double nécessité de combler les dents creuses avant toute définition de zone d'extension urbaine. Sur le territoire communal de VILLIERS-SUR-LOIR une zone sera ouverte à l'urbanisation, en deux temps, il s'agit du secteur de « L'Ormeau ». Le SCOT à travers son document graphique n°4 instaure deux principes : la frange de protection au sud de la RD5 et la rupture d'urbanisation à l'ouest de Villepoupin. D'une part, la frange d'urbanisation est prise en compte à travers l'OAP sur le secteur de l'Ormeau qui vient ainsi terminer et recoudre l'urbanisation réalisée au coup par coup au sud de la RD5 et d'autre part la rupture d'urbanisation entre Villepoupin et le plan d'eau est préservée du fait de la limitation de l'urbanisation aux dernières constructions existantes et de la réduction par rapport au POS de l'ER n°6 au sud du plan d'eau.

### ***Aménager un réseau continu, agréable et sécurisé d'itinéraires piétons et faciliter l'usage du vélo***

La commune cherche à développer son réseau de circulations douces sécurisées pour relier l'ensemble des secteurs et notamment du nord au sud. De plus dans l'OAP sur le secteur de « L'Ormeau » des liaisons douces sont prévues permettant de relier les nouveaux secteurs d'habitat situés au sud e la RD5, au secteur d'équipements, de commerces et de services au nord.

### ***Assurer une diversité fonctionnelle dans l'ensemble des secteurs bâtis***

L'objectif de la commune est également d'assurer, dans l'ensemble des secteurs, une diversité fonctionnelle.

Les zones Ua et Uco et Uv sont des zones mixtes dans lesquelles sont autorisées des constructions à usage d'habitation, d'activités, de commerces, d'équipements publics, etc. Elles sont donc caractérisées par une diversité des fonctions urbaines.

### ***Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti d'intérêt local***

La mise en valeur du patrimoine bâti, à la suite de l'inventaire du patrimoine communal, fait partie intégrante de la valorisation du cadre de vie. Le P.L.U. à travers son zonage et son règlement recense et préserve les éléments bâtis de qualité en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

### ***Valoriser et développer le patrimoine végétal et agricole***

La protection du patrimoine végétal et agricole fait partie des objectifs du PADD comme de ceux du SCoT, et fait donc l'objet d'un certain nombre de mesures dans le règlement du PLU. La préservation du patrimoine paysager, en complément du point précédent, fait partie intégrante de la valorisation du cadre de vie.

Les éléments de paysage identitaire, les boisements privés ou publics, les vignes, les vergers ... sont protégés par un zonage naturel N inconstructible, ou par un zonage spécifiquement agricole A. De plus, des éléments de paysage remarquables identifiés sur le plan de zonage font l'objet d'un repérage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions pour leur préservation sont édictées dans le règlement d'urbanisme.

### ***Protéger et économiser la ressource en eau***

Dans la perspective du développement durable, la pression sur les ressources, notamment sur la ressource en eau, doit être limitée.

Pour limiter la pression sur la ressource, dans les nouveaux secteurs (1AUv et 2AUv), le PLU oblige les nouvelles constructions à disposer d'installations permettant l'utilisation des eaux pluviales à des fins d'utilisation domestique (article 4).

Enfin, le PLU ne s'oppose pas à l'utilisation des eaux pluviales à des fins externes.

### ***Pérenniser la diversité des milieux naturels***

Il s'agit dans cette orientation de préserver les continuités écologiques, source de biodiversité, ainsi que de garantir la qualité du cadre de vie.

Les zones A et N (et leurs secteurs) assurent la protection des espaces cultivés et naturels du territoire par un règlement strict qui limite fortement les constructions, voire les interdit en totalité.

Les milieux naturels sont protégés selon différents niveaux de contraintes : zone N et éléments de paysage à protéger (EPP) au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, ce qui assure donc le maintien d'un maillage garant de la préservation de la biodiversité.

### ***Œuvrer pour un urbanisme à faible empreinte écologique***

L'objectif central et transversal du PLU est de limiter au maximum l'impact de l'urbanisation et des futurs projets sur l'environnement.

Le règlement du PLU permet le recours aux dispositifs techniques et aux modes de construction destinés à réaliser des économies d'énergie.

### ***Maîtriser les ruissellements pluviaux***

Les projets d'évolution de la commune ne doivent pas avoir pour conséquence de générer des risques potentiels vis-à-vis du milieu naturel (qualité des rejets d'eaux traitées) ou des habitants (ruissellements excessifs donc risques d'inondation).

Le règlement du PLU précise, pour l'ensemble des zones, à l'article 4, que les eaux pluviales devront être collectés sur la parcelle.

La protection des éléments de la trame verte, l'utilisation de matériaux filtrants pour certains aménagements contribueront à limiter les ruissellements pluviaux en facilitant l'infiltration des eaux.

### ***Prendre en compte les risques naturels et technologiques***

En matière de risques technologiques, l'objectif de la commune est d'assurer un développement garantissant une sécurité maximale à ses habitants et usagers en tenant compte du PPRI Loir opposable.

Les aléas (argiles, mouvements de terrain, aléa sismique...) figurent dans le dossier de PLU à titre d'information du public, car le degré de connaissance de certains aléas ne permet pas à ce jour d'établir de traduction réglementaire.

### ***Prendre en compte le bruit et la sécurité dans les aménagements le long de la RD5***

Cet objectif est issu à la fois du souci de préserver la qualité du cadre de vie aux abords de la RD 5 et de prévoir des aménagements sécuritaires facilitant les traversées de la RD5 à hauteur du centre bourg. Tout aménagement en lien avec le secteur de L'Ormeau et le secteur de La Croix Noury devra être étudié avec les services du Conseil Général. Par courrier en date du 15 mars 2013, le Conseil Général (service sécurité, gestion et entretien) précise « ... pour toutes les zones riveraines de la RD n°5, aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur cette RD. Les accès devront se faire par le biais de contre-allée ».

## **2. ZONAGE, LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APPORTEES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

### **A – CONTENU DU PLU – PARTIE RÈGLEMENT**

Le règlement du PLU de VILLIERS-SUR-LOIR s'organise de la façon suivante :

- **1. Les dispositions générales** rappellent le champ d'application territorial du PLU, la portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol, la division du territoire en zones, le contenu des documents graphiques, les adaptations mineures.
- **2. Les dispositions communes à toutes les zones** synthétisent les dispositions qui vont s'imposer aux différentes zones du PLU, en matière de prise en compte du développement durable, de protection du cadre bâti et naturel, de risques et de nuisances...  
Elles définissent les différentes destinations des constructions en déclinant les 9 catégories prévues par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme et comportent enfin un lexique destiné à faciliter la compréhension des règles.

- **3. Les dispositions communes à plusieurs zones, secteurs compris dans le PPRI du Loir.** Dans ces secteurs indicés « i » le règlement d'urbanisme renvoi au règlement du PPRI annexé au présent projet de PLU.
- **4. Les dispositions applicables aux zones urbaines U, aux zones à urbaniser AU, aux zones agricoles A et aux zones naturelles N.**
- **5. Le tableau des éléments de patrimoine bâti** identifiés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

### ***Dispositions communes à toutes les zones ou à plusieurs zones***

#### ***- Dispositions relatives au développement durable***

L'ensemble de la démarche du PLU se base sur une approche innovante du document d'urbanisme et met en place des actions d'aménagement permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel (qualité de l'air et de l'eau, diminution de la consommation énergétique, limitation de la place de l'automobile, développement des liaisons douces, réduction des temps de trajets par une mixité des fonctions urbaines, etc.).

#### ***- Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel***

##### **Cadre bâti**

Le patrimoine a fait l'objet d'études et d'inventaires spécifiques qui ont permis de repérer un certain nombre d'éléments à protéger. Leur préservation est prise en compte dans les orientations du PADD, ils sont repérés sur les documents graphiques et les mesures prises pour les préserver figurent dans le règlement (de même que les fiches descriptives des éléments repérés qui expliquent l'intérêt que présente chaque élément ou ensemble de bâtiments).

Dans le PLU, la définition d'un patrimoine d'intérêt local se justifie au titre de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme qui permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer sa protection.

Cette démarche globale se positionne dans le principe d'équilibre affirmé par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

Pour permettre leur préservation et leur mise en valeur, des prescriptions ont été inscrites dans le règlement. Ces dispositions réglementaires n'interdisent pas l'évolution du bâti mais imposent que les projets ne dénaturent pas les caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont décrites dans les fiches patrimoine portées dans un cahier de recommandations, annexe informative.

Par ailleurs, des dispositions sont introduites directement dans le règlement du PLU pour garantir la protection de ces éléments ou ensembles.

Des fiches pédagogiques ont également été réalisées à destination du public sur les techniques d'intervention sur le bâti ancien et les moyens de maîtrise énergétique performants, ainsi que l'explication de l'encadrement des implantations de panneaux photovoltaïques ou de capteurs thermiques dans le règlement des secteurs protégés et des exemples de mises en œuvre.

L'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Doivent être précédés d'une déclaration préalable (...) les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme (...) a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ». Cette disposition permet à la collectivité d'être informée et de suivre les travaux concernant les éléments de patrimoine repérés.

Enfin, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments bâti repérés aux documents graphiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Dans ce cas, l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoirement consulté, à titre d'expert, dans le cadre d'un avis simple.

### **Cadre naturel**

Les éléments naturels qui participent à la qualité du cadre de vie et jouent un rôle en termes de biodiversité, de captage du CO<sub>2</sub>, de qualité du cadre de vie, de renouvellement des ressources naturelles, de fonction ludique ou sociale, sont protégés par le PLU grâce aux outils suivants :

- les espaces boisés classés (EBC) soumis à l'article L. 130 -1 du code de l'urbanisme,
- les boisements isolés, les vergers et les arbres remarquables sont repérés comme Eléments de Paysage à Protéger (EPP) au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ainsi, ce sont 93 ha d'EBC qui sont désormais définis dans le PLU et 5 ha d'EPP.

## **B – CONTENU DU PLU – PARTIE ZONAGE**

Introduction : le zonage du PLU s'appuie sur les zones suivantes :

**Ua** : zone urbaine centrale

**Uco (secteur Uco1 – coteau Saint-André)** : zone urbaine implantée sur les coteaux

**Uv** : zone urbaine implantée dans la vallée du Loir

**Ue (secteur Ue1)** : zone urbaine d'activités et d'équipements

**UZ** : zone urbaine reprenant le périmètre de la ZAC du Bois de l'Oratoire et son règlement

**1AUe** : zone opérationnelle dédiée à l'urbanisation à destination d'activités mixtes.

**1AUv et 2AUv** : zone opérationnelle dédiée à l'urbanisation de nouveaux quartiers à dominante d'habitat.

**A (secteurs Ah, As)** : zone destinée à valoriser les espaces à vocation agricole,

**N (secteurs Ncc, Nhu, N, Nh, Npn, Nca, Nh)** : zone naturelle et forestière.

### **Les secteurs indicés « i » sont situés dans le périmètre de la servitude PPRI.**

Certaines zones du PLU comportent des secteurs. Afin de ne pas alourdir l'écriture réglementaire, le parti a été pris d'exprimer les niveaux d'application des règles au travers des niveaux de titre, afin de faire ressortir clairement les différents cas de figure :

- La règle générale est énoncée pour l'ensemble des secteurs,
- Des règles spécifiques à certains secteurs peuvent remplacer l'intégralité de la règle générale (elles figurent alors en fin d'article).
- Des règles spécifiques à certains secteurs peuvent compléter la règle générale, elles s'additionnent alors à celle-ci et sont introduites par les mots « De plus ».

### **Articles non réglementés, hors PPRI : 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (coefficient d'occupation du sol, COS)**

Le PLU ne fixe pas de taille minimum de terrains, en cohérence avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, dont l'objectif recherché est de densifier les tissus urbains. (L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.).

Par ailleurs, la préservation de l'intérêt paysager de certains secteurs se fait au travers de la protection des éléments remarquables au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

De plus, le PLU supprime le COS, dans toutes les zones, à l'exception des secteurs Nh, N~~l~~ et Ah de taille limitée.

Cette disposition vise à favoriser une approche qualitative des constructions. En effet, le volume d'une construction est défini par l'emprise au sol (résultant de l'observation des reculs par rapport aux limites) combinée à la hauteur. Dès lors que les règles des articles 6, 7, 10 et 13 sont clairement définies, la mise en place d'un COS n'est pas nécessaire.

## **1. Les zones urbaines**

### **a- la zone Ua**

#### **Vocation et délimitation**

La ZONE Ua est la partie urbaine du territoire communal de VILLIERS-SUR-LOIR correspondant au centre-bourg ancien. La zone est caractérisée par une urbanisation à dominante d'habitat avec présence d'activités, de commerces et de services. La zone Ua est destinée à évoluer de manière raisonnée dans le respect des formes urbaines actuelles. Elle doit pouvoir évoluer et se densifier en tenant compte du caractère et du cadre de vie du centre ancien.

Pour les bâtiments repérés en rouge sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7°, des prescriptions complémentaires sont portées dans le règlement d'urbanisme. Un document conseil figure en annexe informative sous forme de cahier de recommandations.

### **Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières**

#### **Diversité fonctionnelle**

Sont interdites les activités et installations qui ne seraient pas en rapport avec les activités liées à la vie quotidienne : constructions ou activités portant périmètre de protection ou de recul (y compris les activités agricoles instaurant des périmètres d'isolement), les dépôts ou stockages de matériaux, les carrières et toute exploitation du sous-sol, les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs. Dans un souci de mixité des fonctions urbaines, ces zones peuvent donc accueillir des constructions à vocation d'habitat, de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, d'artisanat, des installations classées non nuisantes.

#### **Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple), qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à une autre façon de se déplacer en fonction notamment de la topographie. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères sont rappelés. De plus des dimensionnements sont précisés pour les voies cyclables et les voies piétonnes.

#### **Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Le PLU va au-delà du principe de non-aggravation qui figure aujourd'hui au POS. Il précise que les eaux pluviales devront être en priorité collectées sur la parcelle.

De plus, le PLU incite à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires.

#### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

De manière générale, il est possible, en cohérence avec l'objectif d'une gestion économe du foncier, de venir à l'alignement des voies. Toutefois, la mise en place de dispositions particulières permet de tenir compte de l'environnement immédiat dans lequel la construction vient s'insérer afin d'assurer une constructibilité adéquate du terrain, d'assurer la cohérence des fronts urbains et de limiter l'impact sur l'existant.

De plus des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

### **Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale ; En cas de retrait, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction, dans un souci de respect des formes urbaines existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins et abris à bois, cependant ces derniers ne devront pas être visibles depuis l'espace public, hors venelles.

### **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété**

Il n'a pas été jugé pertinent de réglementer cet article afin de ne pas contraindre les objectifs de programmation des nouvelles constructions et de favoriser les innovations architecturales.

### **Article 9 -Emprise au sol des constructions**

Cet article n'est pas réglementé.

### **Articles 10 Hauteur des constructions et 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

De façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement,
- à la production de constructions de qualité en mettant en œuvre les démarches de développement durable.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes.

Rappel : dans le centre ancien, s'appliquent également les dispositions issues de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme intégrées dans le règlement d'urbanisme.

### **Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Une place de stationnement par construction neuve (hors extension et changement de destination) sur la parcelle lorsque cette dernière le permet ;

En cas d'impossibilité de stationnement sur la parcelle (bâti existant à l'alignement et implanté en limites séparatives ou lorsqu'un retrait existant ne permet pas le passage ou le stationnement d'un véhicule), il n'est pas exigé de place de stationnement sur la parcelle, le stationnement sera reporté sur un parc public de stationnement.

### **Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

La réglementation de cet article vise à maintenir les espaces verts qui constituent de véritables espaces de respiration, contribuant à faire de VILLIERS-SUR-LOIR un village agréable à vivre. En outre, ils concourent à une meilleure gestion des eaux pluviales, en participant à la réduction du taux

d'imperméabilisation des sols en milieu urbanisé. Il a été défini que les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et/ou arborés et comprendre au moins 25% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre (épaisseur de terre > 1m).

De plus, les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables, facilitant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

### **Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La réglementation de cet article vise à favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, en prévoyant les infrastructures d'accueil du futur réseau.

### **b- les zones Uco et Uv**

Les zones Uco et Uv sont la partie urbaine du territoire communal de VILLIERS-SUR-LOIR correspondant aux secteurs d'extension du centre-bourg, sur les coteaux (Uco) et dans la vallée (Uv) et aux groupements identitaires implantés également sur les coteaux ou dans la vallée du Loir.

La zone est caractérisée par une urbanisation à dominante d'habitat avec toutefois la présence de quelques activités.

Il existe un secteur Uco1 situé sur le coteau Saint-André, à l'extrémité ouest du territoire communal.

**Dans les secteurs indicés « i », il est fait référence en tant que de besoin au règlement du PPRI du Loir.**

### **Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières**

#### **Diversité fonctionnelle**

Sont interdites les activités et installations qui ne seraient pas en rapport avec les activités liées à la vie quotidienne : constructions ou activités portant périmètre de protection ou de recul (y compris les activités agricoles instaurant des périmètres d'isolement), les dépôts ou stockages de matériaux, les carrières et toute exploitation du sous-sol, les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs. Dans un souci de mixité des fonctions urbaines, ces zones peuvent donc accueillir des constructions à vocation d'habitat, de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, d'artisanat, des installations classées non nuisantes.

### **Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple), qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à une autre façon de se déplacer en fonction notamment de la

topographie. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères sont rappelés. De plus des dimensionnements sont précisés pour les voies cyclables et les voies piétonnes.

#### **Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Le PLU va au-delà du principe de non-aggravation qui figure aujourd'hui au POS. Il précise que les eaux pluviales devront être en priorité infiltrées.

De plus, le PLU incite à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires.

Une des principales différences entre les zones Uco et Uv se traduit dans les articles 6 et 7 suivants, qui tiennent compte dans leur rédaction de la topographie du terrain et du sens d'implantation des futures constructions.

#### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Zone Uco**

Le long des voies perpendiculaires aux coteaux : les constructions doivent être implantées perpendiculairement à la voie. Dans le cas d'une double pente, l'implantation se fera perpendiculairement à la pente qui pose le moins de contraintes techniques. Le pignon pourra être implanté à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2.50 m traité en pelouse ou matériaux drainants.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées parallèlement à la voie, à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2.50 m traité en pelouse ou matériaux drainants.

##### **Zone Uv :**

L'orientation des constructions principales résultera d'une logique bioclimatique (recherche d'optimisation des apports solaires), la façade principale sera orientée sud/sud-est, afin de permettre la mise en place de solutions liées au développement durable et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles depuis le domaine public.

#### **Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

##### **Zone Uco :**

Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins et abris à bois, cependant ces derniers ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

##### **Zone Uv :**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale ;

Si un retrait est préservé sur une des limites, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins et abris à bois, cependant ces derniers ne devront pas être visibles depuis l'espace public, hors venelles.

#### **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété**

#### **Article 9 -Emprise au sol des constructions**

Il n'a pas été jugé pertinent de réglementer ces 2 articles afin de ne pas contraindre les objectifs de programmation des nouvelles constructions et de favoriser les innovations architecturales.

#### **Articles 10 – Hauteur des constructions et 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

De façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- a assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement,
- à la production de constructions de qualité en mettant en œuvre les démarches de développement durable.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes.

Rappel : pour les bâtiments repérés en rouge sur le plan de zonage, s'appliquent également les dispositions issues de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme intégrées dans le règlement d'urbanisme.

#### **Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, hors extension, 2 places de stationnement, pour éviter le stationnement des véhicules sur le domaine public et l'encombrement de la chaussée.

De plus, les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables, facilitant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

#### **Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

La réglementation de cet article vise à maintenir les espaces verts qui constituent de véritables espaces de respiration, contribuant à faire de VILLIERS-SUR-LOIR un village agréable à vivre. En outre, ils concourent à une meilleure gestion des eaux pluviales, en participant à la réduction du taux d'imperméabilisation des sols en milieu urbanisé. Il a été défini que les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et/ou arborés et comprendre au moins 30% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre (épaisseur de terre > 1m).

De plus, les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables, facilitant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

## **Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La réglementation de cet article vise à favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, en prévoyant les infrastructures d'accueil du futur réseau.

### ***c- la zone Ue***

**La ZONE Ue** est la partie urbaine du territoire communal de VILLIERS-SUR-LOIR correspondant à la zone d'activités artisanales à l'est du bourg. La zone est caractérisée par une urbanisation à dominante d'activités. Il s'agit d'une zone mixte, y sont autorisées les constructions nouvelles à usage agricole et les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de services....

#### *Justification de la règle*

La zone Ue est une zone urbaine spécifique, qui regroupe des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone Ue est destinée à évoluer de manière raisonnée et se densifier en tenant compte du caractère et du cadre de vie des différents secteurs qui l'entourent (zone Uco, 1AUe et A).

## **Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières**

### **Diversité fonctionnelle**

Sont interdites les activités et installations non liées au fonctionnement de la zone d'activités artisanales : les dépôts ou stockages de matériaux non liés à une activité implantée sur le site, les carrières et toute exploitation du sous-sol, les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs.

## **Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple), qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à une autre façon de se déplacer en fonction notamment de la topographie. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères sont rappelés. De plus des dimensionnements sont précisés pour les voies cyclables et les voies piétonnes.

#### **Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Le PLU va au-delà du principe de non-aggravation qui figure aujourd'hui au POS. Il précise que les eaux pluviales devront être en priorité infiltrées. De plus, le PLU incite à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires.

#### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Dans l'ensemble de la zone Ue à l'exception des secteurs Ue1 :**

Les constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5.00 mètres ;

**Dans les secteurs Ue1**, insérés dans le centre bourg, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2.50 mètres.

#### **Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou avec un retrait, minimum de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

#### **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété**

Il n'a pas été jugé pertinent de réglementer cet article afin de ne pas contraindre les objectifs de programmation des nouvelles constructions et de favoriser les innovations architecturales.

#### **Article 9 -Emprise au sol des constructions**

Sans objet

#### **Articles 10 – Hauteur des constructions et 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

De façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- a assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement,
- à la production de constructions de qualité en mettant en œuvre les démarches de développement durable.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes.

#### **Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules sera étudié au cas par cas, en fonction des besoins de l'activité, ils devront être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

De plus, les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables, facilitant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

#### **Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

La réglementation de cet article vise à maintenir les espaces verts qui constituent de véritables espaces de respiration, contribuant à faire de VILLIERS-SUR-LOIR un village agréable à vivre. En outre, ils concourent à une meilleure gestion des eaux pluviales, en participant à la réduction du taux d'imperméabilisation des sols en milieu urbanisé.

20 % au moins de la surface des parcelles sera traitée en espace paysagé. Ils seront en priorité situés en bordure des voies principales et des carrefours. De plus, les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables, facilitant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

#### **Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La réglementation de cet article vise à favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, en prévoyant les infrastructures d'accueil du futur réseau.

### ***d- la zone UZ***

#### **Vocation et délimitation**

La zone UZ est une zone urbaine à vocation d'activités, elle correspond au périmètre de la ZAC « Parc Technologique du Bois de l'Oratoire » en cours de réalisation. Le plan de zonage traduit à travers la zone UZ le périmètre de la ZAC et le règlement intègre en totalité le règlement de la ZAC approuvé et en cours d'application.

## ***2. Les zones à urbaniser***

Les zones à urbaniser dites AU correspondent aux secteurs de développement envisagés pour l'habitat et les fonctions urbaines qui y sont associées. Les constructions n'y sont autorisées qu'à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article R.123-6 du Code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le

règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme. »

**Le P.L.U. définit une zone 1AUv et une zone 2AUv qui seront directement urbanisable dès l'approbation du PLU.**

### ***e- la zone 1AUe***

**La ZONE 1AUe** est la partie urbaine du territoire communal de VILLIERS-SUR-LOIR correspondant à l'extension de la zone d'activités artisanales située à l'est du bourg. La zone 1AUe est une zone mixte à vocation d'artisanat, de petite industrie, de dépôt-vente ou de service et d'activités agricoles.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation opposable aux tiers. Tout aménagement réalisé dans cette zone devra être compatible avec les prescriptions de l'OAP.

#### **Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières**

##### **Diversité fonctionnelle**

Sont interdites les activités et installations non liées au fonctionnement de la zone d'activités artisanales : les dépôts ou stockages de matériaux non liés à une activité implantée sur le site, les carrières et toute exploitation du sous-sol, les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs.

#### **Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple), qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à une autre façon de se déplacer en fonction notamment de la topographie. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères sont rappelés. De plus des dimensionnements sont précisés pour les voies cyclables et les voies piétonnes.

#### **Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Le PLU va au-delà du principe de non-aggravation qui figure aujourd'hui au POS. Il précise que les eaux pluviales devront être en priorité infiltrées. De plus, le PLU incite à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires.

#### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions futures par rapport aux voies tiendra compte de l'importance de ces dernières, ainsi :

Les constructions principales doivent être implantées :

o en retrait avec un minimum de 10.00 mètres, le long des voies suivantes :

☒ La Route Départementale 5 ;

☒ La rue du Petit Thouars ;

☒ La rue de la Croix Noury ;

o en retrait avec un minimum de 5.00 mètres, le long des voies de desserte interne à la zone.

#### **Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 5.00 mètres, pour tout point de la construction.

#### **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété**

Il n'a pas été jugé pertinent de réglementer cet article afin de ne pas contraindre les objectifs de programmation des nouvelles constructions et de favoriser les innovations architecturales.

#### **Article 9 -Emprise au sol des constructions**

Un coefficient d'emprise de 40% a été défini afin de gérer les questions de ruissellement et éviter une imperméabilisation trop importante des sols.

#### **Articles 10 – Hauteur des constructions et 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

De façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- a assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement,
- à la production de constructions de qualité en mettant en œuvre les démarches de développement durable.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes.

### **Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules sera étudié au cas par cas, en fonction des besoins de l'activité, ils devront être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

De plus, les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables, facilitant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

### **Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

La réglementation de cet article vise à maintenir les espaces verts qui constituent de véritables espaces de respiration, contribuant à faire de VILLIERS-SUR-LOIR un village agréable à vivre. En outre, ils concourent à une meilleure gestion des eaux pluviales, en participant à la réduction du taux d'imperméabilisation des sols en milieu urbanisé.

20 % au moins de la surface des parcelles sera traitée en espace paysagé. Ils seront en priorité situés en bordure des voies principales et des carrefours.

De plus, les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables, facilitant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

### **Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

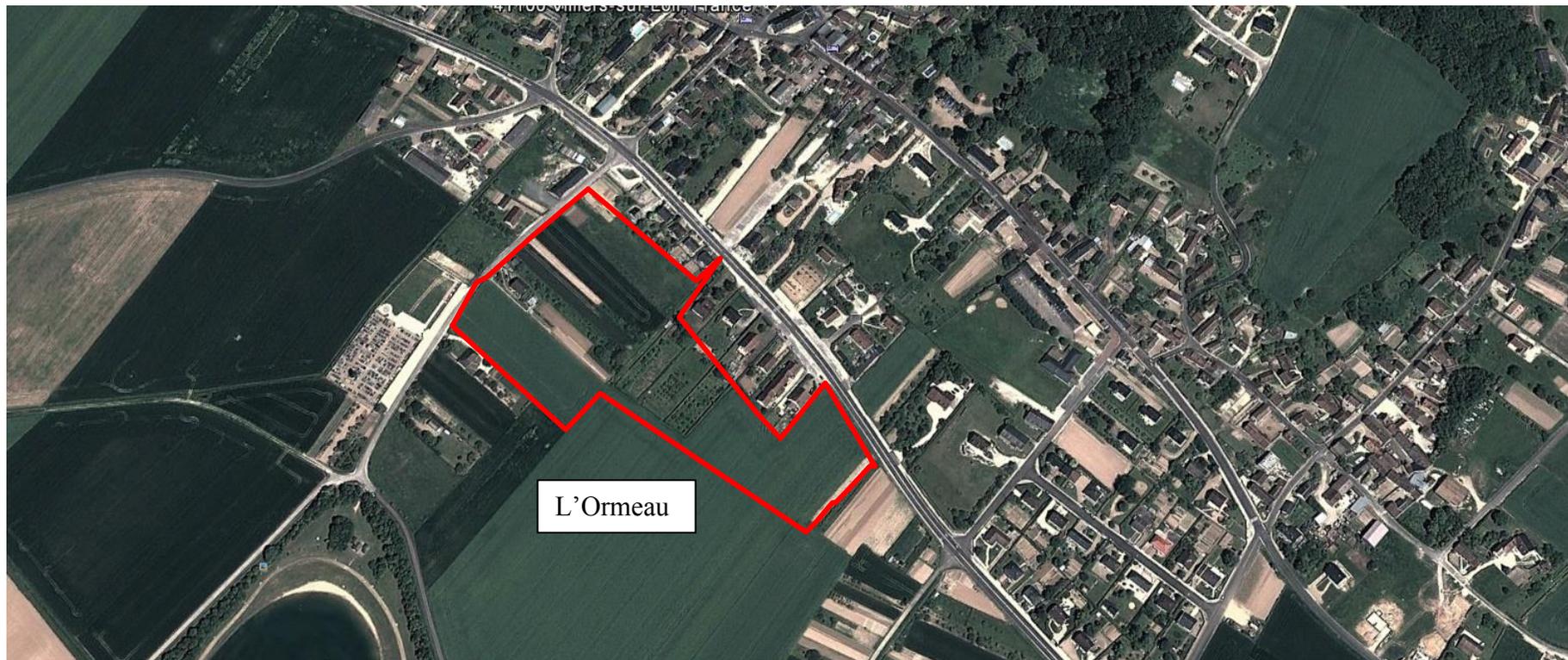
La réglementation de cet article vise à favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, en prévoyant les infrastructures d'accueil du futur réseau.

## **f- les zones 1AUv et 2AUv**

### **Vocation et délimitation**

Les zones 1AUv et 2AUv sont des zones à urbaniser à vocation mixte, où la diversité des fonctions urbaines est autorisée. Elles peuvent accueillir des logements, des services et des équipements publics ou d'intérêt collectif. Les constructions n'y sont autorisées qu'à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, opposable aux tiers, dont les principes devront être respectés. Tout aménagement réalisé dans cette zone devra être compatible avec les prescriptions de l'OAP.

Cette zone correspond au secteur de « L'Ormeau » situé au sud de la RD 5, constructible dans le POS, mais dont le périmètre a largement été revu à la baisse.



***Parcelle agricole enclavée et coupée de la ville par la RD 910***

Identification des abords bâtis:

- habitat individuel au nord/nord-est, le long de la RD5, mixité
- habitat individuel et équipements (centre de secours, cimetière) à l'ouest ;
- Constructions implantées de manière aléatoire avec un retrait de la voirie ;
- Taille des parcelles entre 800m<sup>2</sup> et 1500m<sup>2</sup>.
- Hauteur des constructions existantes : Rdc + combles.

#### Occupation du sol et biodiversité :

- Parcelle agricole
- Fonds de jardins
- Potagers
- Ancien verger à l'extrémité est du site

#### Accessibilité et déplacements :

- Parcelles accessibles au sud/sud-est par la RD5 et un chemin d'exploitation forestière
- Parcelles accessibles au nord-ouest par le chemin du lavoir (rue du cimetière)

#### **Trame foncière et statut de propriété**

Ce site en partie agricole n'est pas considéré comme un site à enjeu par la Chambre d'Agriculture, des opérations ont déjà été réalisées ces dernières années sur sa frange nord et l'ensemble du secteur était déjà classé constructible dans le POS.

#### *Impacts et faisabilité*

L'urbanisation de ce site sera réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble garante d'une organisation urbaine cohérente et d'une meilleure intégration spatiale, paysagère et architecturale du quartier. Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur l'ensemble du site.

Le projet envisagé nécessitera, d'une part, la création de nouveaux accès qui devront être compatibles avec la vocation et le trafic des voies alentours, et d'autre part, la réalisation d'un réseau interne de desserte des ilots et lots constructibles ou accessibles au public.

#### **Déplacements**

**Contraindre les déplacements automobiles et faciliter l'appropriation de la chaussée par les autres usagers.** Plusieurs leviers pourront être utilisés.

Une démarche associant le Conseil Général sera mise en place lors des études préalables à l'aménagement de ce secteur, afin de tenir compte et d'intégrer le plus tôt possible dans la démarche l'aspect sécuritaire de traversée de la RD5.

L'aménagement du site devra se connecter sur les réseaux piétons et cyclables existants ou projetés. Il sera l'occasion de mettre en œuvre un maillage fin et continu de déplacements doux, pour assurer leurs connexions aux espaces et services publics existants dans le centre bourg. Un emplacement réservé (ER n°11) est prévu en limite nord de la zone afin d'assurer une continuité des cheminements doux vers l'école.

### **Paysage et biodiversité**

Penser le découpage du futur quartier de manière à limiter au maximum les espaces verts résiduels (espaces verts de petite taille peu valorisables).

Assurer une bonne couture avec l'existant par des transitions paysagères avec l'espace agricole, au sud. La future voie (ER n°10) servira de frontière entre l'espace bâti et l'espace agricole.

Intégrer au mieux les espaces de stationnements par des aménagements spécifiques (revêtements drainants, plantations...).

### **Gestion de la ressource en eau**

**Limiter l'imperméabilisation des sols.** Plusieurs leviers pourront être utilisés, notamment :

Un tracé efficace des voies de dessertes et un gabarit adapté aux usages (en évitant tout risque de surdimensionnement),

Le choix, si possible et selon l'usage de revêtements avec un coefficient de ruissellement limité,

La préservation d'espaces végétalisés de pleine terre,

La collecte des eaux de pluie sur chaque parcelle,

Privilégier une prise en charge des eaux de ruissellements par des systèmes d'hydraulique douce (type noue par exemple).

### **Alimentation en eau potable**

Le site est desservi par l'eau potable, en périphérie.

### **Assainissement**

Le site est inclus dans le schéma directeur d'assainissement et sera donc raccordé au réseau d'assainissement des eaux usées.

### *Justification de la règle*

#### **Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée qui est destinée à l'accueil de nouvelles populations, à vocation principale d'habitat, à condition qu'elle fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et que l'aménageur prenne en charge le coût de cet aménagement.

Les zones 1AUv et 2AUv ayant pour objet de constituer à terme des extensions de la zone Uv, les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières sont semblables à celles de la zone Uv. Les conditions concernent d'une part l'obligation de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, afin de gérer au mieux les disponibilités foncières, les accès, et de ne pas risquer de bloquer l'utilisation d'une partie de la zone par des aménagements qui ne tiendraient pas compte de la cohérence d'ensemble, et d'autre part l'installation de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Ces dispositions visent à optimiser l'utilisation des espaces disponibles ainsi qu'à maîtriser l'impact de l'urbanisation nouvelle sur l'environnement, en cohérence avec les objectifs du PADD.

### **Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple), qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à une autre façon de se déplacer en fonction notamment de la topographie. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères sont rappelés. Le projet d'ensemble devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

### **Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Le PLU va au-delà du principe de non-aggravation qui figure aujourd'hui au POS. Il précise que les eaux pluviales devront être en priorité infiltrées. De plus, le PLU oblige à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et incite à la mise en place d'un double réseau au sein des maisons pour alimenter les sanitaires.

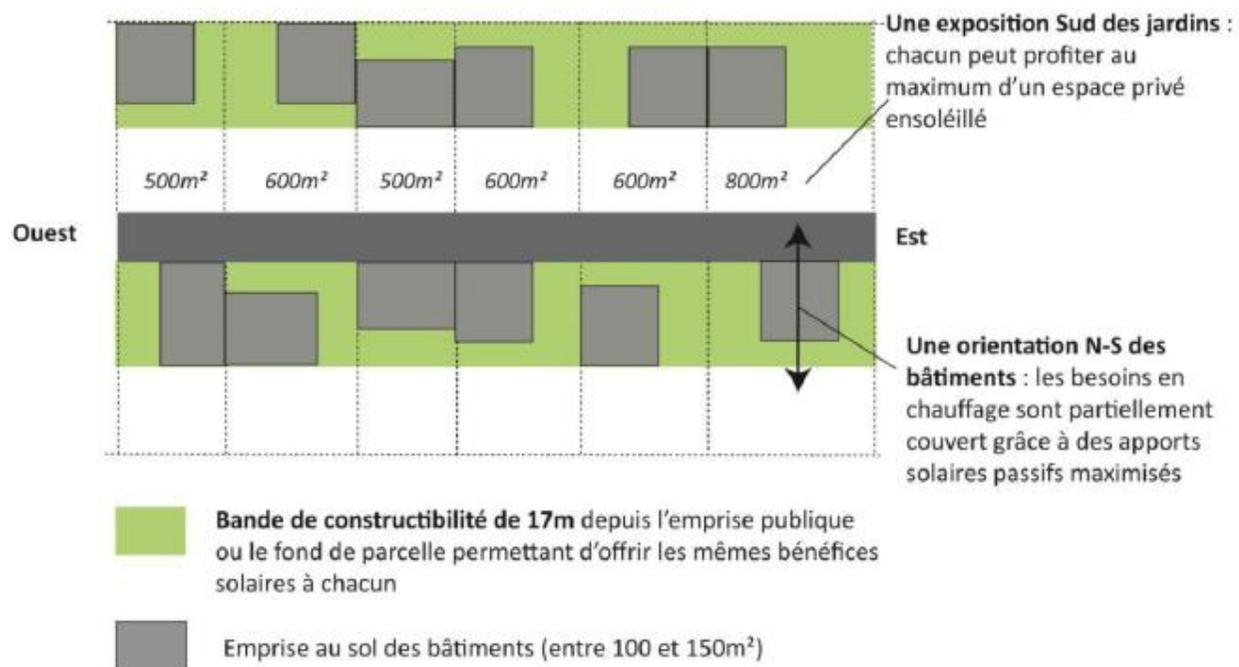
### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum. L'implantation au plus près des voies est un moyen de préserver le foncier et d'optimiser l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels. Lorsque le recul est adopté, il doit permettre l'aménagement paysager des fronts de parcelles, éviter l'émergence d'espaces résiduels, et laisser en même temps une souplesse pour notamment optimiser au mieux l'orientation des constructions. Ainsi, il est demandé l'implantation des constructions dans une bande de 15 à 20 mètres comptée, par rapport aux voies et emprises publiques pour les parcelles situées au sud de la voie (voie orientée est/ouest) et par rapport au fond de la parcelle pour les parcelles situées au nord de la voie (voie orientée est/ouest).

### **Bandes de constructibilité :**

Dans le cas d'une orientation Est-ouest des voies de desserte (+ ou - 10°), il est recommandé de fixer une bande constructible selon le modèle ci-contre :

- Depuis l'emprise publique sur les parcelles situées du côté Sud de la voirie
- Depuis le fond de parcelle, pour les parcelles situées du côté Nord de la voirie



(Schéma et texte ci-dessus issu de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme réalisée par AFCE/Gama Environnement – PLU Chitenay, Cormeray et Seur)

### **Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 2.50 m pour laisser des passages possibles. L'article est ainsi défini pour :

- permettre de réaliser une intensité urbaine en vue de réaliser des économies de foncier et d'énergies,
- permettre la création de formes urbaines innovantes et différentes sur ces zones en entrée de bourg.

### **Articles 8 et 9 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - Emprise au sol des constructions**

Les futures opérations, sur ces sites, seront à une échelle mixte entre le projet de composition urbaine et le projet architectural. Il n'a pas été jugé pertinent de réglementer ces articles afin d'assurer leur cohérence, leur qualité et de permettre une optimisation du foncier en tenant davantage compte de la réalité du terrain que de normes pré-établies.

### **Articles 10 – Hauteur des constructions et 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

De façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- a assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement,
- à la production de constructions de qualité en mettant en œuvre les démarches de développement durable.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes.

### **Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est prévu une place de stationnement par logement créée en individuel ou en logements intermédiaires, la deuxième place nécessaire au logement sera reportée sur un parking public prévu à cet effet au sein de la zone.

Il est également prévu des places de stationnement vélo pour les opérations collectives, afin de favoriser des modes de circulation alternatifs à la voiture. De plus, les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables, facilitant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

### **Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les orientations d'aménagement et de programmation traitent de cette question et permettent de garantir un minimum d'espaces verts traités qualitativement, donc de maintenir une certaine qualité du cadre de vie.

### **Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La réglementation de cet article vise à favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, en prévoyant les infrastructures d'accueil du futur réseau.

### **3. Les zones naturelles**

#### **g- la zone Agricole A**

Article R.123-7 du Code de l'urbanisme : « les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.  
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ». Dans cette zone sont autorisées les constructions, installations et ouvrages liés à l'activité agricole.

Elle comprend plusieurs secteurs particuliers, identifiés de manière fine :

- **Secteur Ah** : correspond au secteur agricole de la commune, dans lequel il existe des constructions. Dans ce secteur la restauration, l'extension mesurée, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont seuls autorisés, ainsi que les annexes non accolées de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces dernières doivent être implantées dans les périmètres Ah portés au plan, de petites tailles. Il n'y a donc pas de risques de mitage de l'espace agricole.

Pour les bâtiments repérés en rouge sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7°, des prescriptions complémentaires, ne portant pas atteinte aux besoins de fonctionnement des activités agricoles, sont portées dans le règlement d'urbanisme.

- **Secteurs As** : il s'agit des secteurs agricoles où les constructions neuves sont interdites de façon à préserver la qualité des paysages agricoles de la vallée du Loir ou des coteaux.

Un ensemble de bâtiment localisé à « Villechatain » est marqué d'une étoile sur le plan de zonage. Les critères de qualité architecturale et patrimoniale retenus sont l'ancienneté (présence sur le cadastre napoléonien) et la qualité du bâti.

Les changements de destination autorisés sont les activités concernant le prolongement direct de la production agricole (transformation, vente à la ferme...) ou le développement du tourisme vert lié à l'exploitation agricole (gîte, chambre d'hôte, accueil à la ferme, ferme pédagogique).

## **Vocation et délimitation**

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Dans les secteurs indicés « i », il est fait référence en tant que de besoin au règlement du PPRI du Loir.**

### *Finalité et justification de la règle*

#### **Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières**

La zone agricole est globalement réservée aux occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole. Elle permet également, sous conditions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, les affouillements et exhaussements à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'objectif de cette réglementation est d'éviter le mitage des espaces cultivés.

Les secteurs Ah correspondent à l'ensemble des constructions situées en zone agricole mais qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole, ils sont limités à deux secteurs sur le territoire, implantés face au cimetière.

#### **Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront à apprécier au regard du projet et de la destination des constructions réalisées.

#### **Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Pour l'eau potable, les installations doivent être conformes aux normes en vigueur. Les moyens autonomes d'évacuation des eaux usées sont autorisés, excepté dans les secteurs d'assainissement collectif dans lesquels le raccordement sur le réseau est obligatoire. Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

#### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans cette zone, les dispositions liées à la recherche d'une structure urbaine cohérente, à la lisibilité d'un quartier ou encore à la préservation d'un cadre de vie agréable n'ont pas lieu d'être. Ainsi les différents articles (6, mais aussi 7 à 11) sont définis de manière à limiter l'impact des éléments bâtis dans le paysage naturel.

Les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m, ce qui permet de faire rentrer sur la parcelle les véhicules fonctionnels utilisés par les agriculteurs.

Pour les autres constructions autorisées en secteurs Ah, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2.50 m.

#### **Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, à l'exception des constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent peuvent être implantées en limite ou en retrait avec dans ce dernier cas un recul minimum de 2.50 m.

#### **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété.**

Sans objet

#### **Article 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

#### **Article 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à :

- 10 m à l'égout du toit pour les constructions a usage d'exploitation agricole, ce qui correspond aux besoins habituellement recensés pour le fonctionnement de ce type d'activités (stockage de matériel, etc.),
- 4.50 m pour les autres constructions, ce qui correspond à la hauteur autorisée dans les secteurs pavillonnaires.

Dans les secteurs Ah, la hauteur ne peut excéder 4.50 m à l'égout du toit.

#### **Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Cet article comporte une rédaction minimale afin de préserver les paysages et le caractère agricole de la zone, tout en permettant en tant que de besoin la construction de nouveaux bâtiments à usage agricole avec leurs spécificités.

#### **Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques. Il est demandé au minimum 1 place de stationnement véhicule léger par emploi.

#### **Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Le règlement de la zone impose que les aires de stationnement soient réalisées avec des matériaux drainants afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés.

#### **Article 14 – Coefficient d’Occupation du Sol**

Un COS est fixé pour les secteurs Ah, il est fixé à 0.20.

#### **Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La réglementation de cet article vise à favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, en prévoyant les infrastructures d’accueil du futur réseau.

### **h- la zone Naturelle et forestière N**

Article R.123-8 du Code de l’urbanisme : « les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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 d’espaces naturels ».

La zone N regroupe les secteurs de la commune, 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 d’espaces naturels.

**La zone N** peut recevoir des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

#### **Vocation et délimitation**

La zone N est une zone naturelle protégée dans laquelle les constructions nouvelles et les extensions sont interdites, à l’exception des secteurs Nh, Nh/ et N/.

La zone N comporte les secteurs suivants :

**Le secteur Nca** correspond au secteur naturel accueillant ou pouvant accueillir des carrières.

**Le secteur Ncc** correspond à un secteur identifié comme « coteau calcaire » d’intérêt écologique.

**Le secteur NhiA4** correspond au secteur en bordure du Loir ou est implanté le moulin de Chantereine et ses dépendances, il est situé dans le périmètre du PPRI du Loir.

**Le secteur N/** est destiné à l’accueil d’équipements de sports, de loisirs et de tourisme de plein air.

**Le secteur Nh/** est destiné à l’accueil d’hébergement de loisirs.

**Le secteur N/iA1** est situé dans le périmètre du PPRI du Loir.

**Les secteurs Nhui, NhuiA1 et NhuiA3** correspondent à un secteur identifié comme « zone humide » d'intérêt écologique.

**Le secteur Npn** correspond à un secteur identifié comme « prairie naturelle » d'intérêt écologique.

**Dans les secteurs indicés « i », il est fait référence en tant que de besoin au règlement du PPRI du Loir.**

### **Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières**

Du fait de la vocation de la zone, le règlement interdit quasiment toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des équipements publics et ouvrages techniques.

*Des dispositions sont édictées pour la préservation des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.*

**Pour les bâtiments repérés** au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sont interdites :

- ☒ Les extensions sur les hôtels particuliers ;
- ☒ Les constructions neuves hors annexes et abris de jardins.

**Dans le secteur Nh4**, seuls sont autorisés les ouvrages, aménagements et constructions liés et nécessaires à l'aménagement d'un secteur d'hébergement de loisirs

### **Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères sont rappelés.

Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront à apprécier au regard du projet et de la destination des constructions réalisées.

### **Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Pour l'eau potable, les installations doivent être conformes aux normes en vigueur. Les moyens autonomes d'évacuation des eaux usées sont autorisés, excepté dans les secteurs d'assainissement collectif dans lesquels le raccordement sur le réseau est obligatoire. Les eaux pluviales devront être collectées sur la parcelle.

### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans cette zone, les différents articles (6, mais aussi 7 à 11) sont définis de manière à limiter l'impact des éléments bâtis dans le paysage naturel. Les constructions autorisées doivent être édifiées en retrait avec un minimum de 10.00 m, de manière à faciliter leur insertion dans le paysage. Il s'agit des secteurs N4 et Nh4, où il souhaité un accompagnement paysager en périphérie du site.

#### **Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait, dans ce dernier cas, la distance sera au minimum de 2.50 m, pour tout point de la construction.

#### **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Il n'est pas fixé de règles en zone N.

#### **Article 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixe de règles en zone N.

#### **Article 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à

- 4,50 m à l'égout du toit, pour tenir compte des hauteurs existantes, afin de ne pas les dépasser, dans les secteurs Nh.
- 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les futures constructions à usage d'hébergement de loisirs en secteur Nh.

#### **Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Cet article comporte une rédaction minimale afin de préserver les paysages et le caractère naturel de la zone.

#### **Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques. En cas de création de logements, il est demandé deux places.

#### **Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

La réglementation de cet article vise à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage.

Le règlement de la zone impose que les aires de stationnement soient réalisées avec des matériaux drainants afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés.

#### **Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de COS

## **Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La réglementation de cet article vise à favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, en prévoyant les infrastructures d'accueil du futur réseau.

### **Rappel, de plus, le règlement d'urbanisme à l'échelle des différentes zones édicte également des dispositions concernant :**

- La mise en œuvre des articles L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

#### Pour les éléments bâtis (articles 2 et 11 de chaque zone concernée) :

Article 2 « Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'Urbanisme. »

Article 11 : « Bâtiments et ensembles bâtis repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (liste en annexe du présent document) :

Sont interdites toutes modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévation, appendice divers) ou leur remise en état qui ne respectent pas l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien. »

#### Pour les éléments paysagers (article 2 de chaque zone concernée) :

« Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme Éléments de Paysage à Protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur. »

### 3. TABLEAU DES SURFACES ESTIMEES : COMPARAISON POS – PLU

Zones P.O.S.	Surface POS révision 1995	Zones P.L.U.	Surface
UA	30.50	Ua	12.40
UB	64.80	Uco/Uco1	52.80
UI	5.30	Uv	31.70
UY/UYa	16.00	Ue/Ue1	11.00
		UZ	37.60
<b>Total zones urbaines</b>	<b>116.60</b>		<b>145.50</b>
INAb	11	1AUe	3.10
INAL	53.20	1AUv	2.20
IINA	55.40	2AUv	1.5
IINAI	98.90		
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>218.40</b>		<b>6.80</b>
NC	510	A/Ai	469.10
		As/Asi	132.75
		Ah	0.35
ND	151.70	N/Ni	172.00
		Nca	4.95
		Ncc/Nhu/Npn	24.65
		NI/Nhl	33.80
		Nz	11.10
<b>Total zones naturelles</b>	<b>661.70</b>		<b>848.70</b>
<b>Total</b>	<b>1001</b>		<b>1001.00</b>

EBC : 93 ha ET EPP 5 ha.

## **4. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS**

L'élaboration du PLU a conduit d'une part à instituer des emplacements réservés (ER) pour répondre à certaines orientations du PADD, et d'autre part à examiner les ER existants sur l'ensemble du territoire communal.

Cette réflexion, menée avec les bénéficiaires des emplacements réservés, a permis de confirmer soit leur maintien, soit leur suppression ou leur levée.

A noter que les ER maintenus ont fait l'objet d'une nouvelle numérotation afin de simplifier leur repérage sur la liste et le document graphique correspondant.

### **a. Définition**

Les emplacements réservés, dits E.R., sont des terrains bâtis ou non, affectés par le Plan Local d'Urbanisme à l'emprise de futur équipements publics (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts), au bénéfice d'une collectivité ou d'un organisme public.

L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain destiné à recevoir un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La liste des emplacements réservés fait partie des annexes du P.L.U. et leur emprise est indiquée sur les documents graphiques qui accompagnent le règlement d'urbanisme.

### **b. Les emplacements réservés au P.L.U.**

Par rapport au Plan d'Occupation des Sols mis en révision :

L'ER 1, extension du cimetière est abandonné, les parcelles ayant été acquises et le projet réalisé

L'ER 2, extension de voie est réduit et devient l'ER n°2 du PLU

L'ER 3, extension de voie est transformé et devient l'ER n°3 du PLU

L'ER 4, création d'une voie est abandonné, un nouvel ER avec un nouvel objet est défini sur ce secteur, il s'agit de l'ER n°4 du PLU

L'ER 5-6-7 déjà abandonné dans le POS

L'ER 8-9, équipements publics de loisirs à vocation sportive et extension du plan d'eau, est maintenu pour partie seulement, afin de répondre aux objectifs u SCOT de maintenir une coupure entre Villepoupin et le plan d'eau, il s'agit de l'ER n°6 du PLU.

**Les ER suivant sont créés :**

- ER 1 : aménagement du Parking du cimetière
- ER 5 : continuité de la contre allée le long de la RD5
- ER 7 : élargissement de la voie, qui comporte actuellement un étranglement
- ER 4 et 8 : opérations de logements mixtes avec stationnements
- ER 9 : aménagement d'une voie de desserte de la zone 1AUe, d'une largeur de 8.00 m
- ER 10 : aménagement d'une voie de desserte des zones 1AUv et 2AUv de 10.00 m de largeur afin d'intégrer une noue et des plantations en limite de l'espace agricole
- ER 11 : acquisition pour alignement futur de la parcelle communale
- ER 12 : aménagement d'une voie de desserte et liaison douce entre la RD5 et la rue du chemin vert, desservant au passage les équipements scolaires, largeur 5.00 m
- ER 13 : aménagement d'un chemin d'accès d'une largeur de 4.00 m.

*Les ER 4 et 8 sont définis en application de l'article L.123.2-b du Code de l'Urbanisme, ils nécessitent la définition d'un programme :*

*Celui-ci devra offrir une mixité intergénérationnelle, avec des maisons de ville comportant des logements de plain-pied pour les personnes âgées mais également pour les personnes à mobilité réduite.*

*Leur dimension est respectivement de 2619 m<sup>2</sup> et 1901 m<sup>2</sup>, si on applique :*

- un taux de 0.25% pour l'aménagement des accès et des stationnements,
- des parcelles de 400 m<sup>2</sup> environ, avec de l'habitat intermédiaire (1 à 2 logements par unité : soit 1 logement de plain-pied + 1 logement à l'étage), implanté en limite séparative, avec une hauteur de R+1+C maximum

*On obtient :*

*ER 4 : 2619 x 0.25 = 1965 m<sup>2</sup>, soit 6 à 8 logements environ*

*ER 8 : 1901 x 0.25 = 1425 m<sup>2</sup>, soit 4 à 6 logements environ*

*(Ces logements sont compris dans les secteurs de dents creuses du centre bourg), et donc dans les 70 logements prévus sur le territoire de Villiers-sur-Loir.*

# ÉVALUATION DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRÉSENTATION DES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

---

- Chapitre 6 -

## LES IMPACTS POSITIFS DU PLU

### - Protéger les boisements et les éléments naturels remarquables

Au fil des années, la commune de VILLIERS-SUR-LOIR a su se développer tout en préservant les éléments les plus riches de son patrimoine bâti et naturel et en maintenant une trame verte variée.

Elle souhaite aujourd'hui affirmer cette politique de valorisation de ces atouts écologiques et créer, pour cela, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, des outils de gestion et de protection du patrimoine adaptés à son territoire.

#### **Rappel des dispositifs proposés :**

*L'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme*

Plus souple que l'EBC, cet outil assure la conservation des boqueteaux, des haies bocagères et des arbres remarquables, tout en autorisant les actions d'entretien indispensables. En cas de coupe, une demande doit être faite par le propriétaire à la commune et les prescriptions édictées dans le règlement d'urbanisme doivent être respectées.

La surface totale d'espaces naturels protégée par ces outils est de 98 hectares.

### - Limiter la consommation foncière et protéger les espaces naturels et ruraux

La volonté, affirmée dans le PADD, de mobiliser le potentiel foncier mutable au sein du tissu urbanisé (dents creuses) et de limiter les zones ouvertes à l'urbanisation trouve sa traduction dans les pièces réglementaires du PLU.

En effet, le PLU n'ouvre pas de nouvelle zone à urbaniser (AU) par rapport au POS, par contre il en supprime.

Le PLU définit 1 zone à urbaniser, scinder en 1AUv et 2AUv se situant aux franges de l'enveloppe bâtie (centre bourg).

La volonté de protéger les espaces naturels remarquables et la trame verte est confortée par la désignation de 847.60 ha environ de zones naturelles et agricoles, contre 661.70 ha dans le POS. Cette surface est en augmentation par rapport au POS, elle s'explique principalement par le classement en zones

agricole et naturelle, d'anciennes zones urbanisées du POS. **Le bilan différentiel entre le POS et le PLU est positif** puisque la surface totale d'espaces naturels (boisements, parcs privés ou publics, espaces publics plantés...) protégés par ces outils (N, A, EBC + EPP) a augmenté de 185.90 ha. Cette évolution est majoritairement due au reclassement de certaines zones constructibles (NA dans le POS) en zone naturelle ou agricole (N et A).

#### **- Préserver les sites Natura 2000**

Le territoire communal de VILLIERS-SUR-LOIR n'est couvert par aucun périmètre de site Natura 2000. Cependant, deux sites appartenant à ce réseau de protection européen sont situés à proximité

#### **Localisation et caractéristiques du site Natura**

##### ***Directive Habitat***

*La directive s'applique sur le territoire européen des quinze États membres. Elle concerne : - Les habitats naturels d'intérêt communautaire, qu'ils soient en danger de disparition dans leur aire de répartition naturelle, qu'ils disposent d'une aire de répartition réduite par suite de leur régression ou en raison de leur aire intrinsèquement restreinte ou encore qu'ils constituent des exemples remarquables de caractéristiques propres à l'une ou plusieurs de six régions biogéographique (alpine, atlantique, continentale, (...))*

##### ***Directive Oiseaux***

*Elle s'applique sur l'aire de distribution des oiseaux sauvages située sur le territoire européen des pays membres de l'Union européenne. Elle concerne : - soit les habitats des espèces inscrites à l'annexe I de la directive qui comprend les espèces menacées de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou les espèces considérées comme rares parce que leurs populations sont faibles ou que leur répartition locale est restreinte ou enfin celles qui nécessitent une attention particulière en raison de la spécificité de leur (...)*

#### **Evaluation des incidences du PLU de VILLIERS-SUR-LOIR sur les sites Natura 2000**

*Le projet de PLU de Villiers-sur-Loir, en préservant la trame verte et bleue, le patrimoine bâti et les coteaux avec ses multiples cavités, ne devrait avoir aucune incidence sur l'environnement et la santé humaine, susceptible de porter atteinte aux zones Natura 2000 situées sur les communes limitrophes.*

### **- Préserver le cadre bâti**

Le patrimoine bâti a fait l'objet dans le cadre du présent PLU, d'études spécifiques qui ont conduit à la sélection d'éléments ou ensembles bâtis dont le caractère remarquable, sur le plan architectural ou historique, justifie leur protection dans le PLU. Des visites ont été organisées avec les élus et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP). Les éléments ou ensembles ainsi retenus ont été repérés sur le document graphique du PLU et font l'objet de mesures de protection définies dans le règlement d'urbanisme et le cahier de recommandations (annexe du règlement d'urbanisme), en concertation avec les élus locaux et les services de l'Etat.

Ces dispositions réglementaires n'interdisent pas l'évolution du bâti mais imposent que les projets ne dénaturent pas les caractéristiques leur conférant leur intérêt.

Par ailleurs, des dispositions sont introduites dans le règlement du PLU pour garantir la protection de ces éléments ou ensembles, elles prévoient en effet que pour la protection et la mise en valeur du paysage et du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique, des implantations adaptées seront autorisées ou imposées.

Cette démarche vient compléter le dispositif de protection du patrimoine architectural en s'ajoutant aux monuments historiques classés ou inscrits.

### **- La gestion de l'eau**

La préservation de la ressource en eau constitue un axe important du PLU. Cet objectif est développé dans 2 grandes orientations du PADD, qui définissent l'eau comme un élément identitaire du paysage qui doit être mis en valeur à travers la préservation de la trame bleue, mais aussi comme une ressource à protéger et économiser.

Afin de mettre en œuvre cet objectif, le PLU prend des dispositions permettant de réduire le phénomène de ruissellement des eaux pluviales en milieu urbain et les problèmes qu'il génère (pollution, inondation).

Les eaux ne sont pas obligatoirement stockées à la parcelle mais peuvent être collectées et retenues dans des bassins de rétention communs à plusieurs ensembles bâtis.

Enfin, le règlement impose, dans l'article 13, la végétalisation des espaces libres, avec des % selon les secteurs : 25% en zone Ua et 30% en zones Uco et Uv. Par ailleurs, le PLU protège indirectement les milieux aquatiques en mettant en place plusieurs outils spécifiques qui permettent le maintien des espaces verts et éléments végétaux existants (EBC, éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme). En effet, le maintien d'une couverture végétale importante limite l'imperméabilisation des sols au profit de l'infiltration naturelle des eaux pluviales, qui est en outre facilitée par les racines des éléments végétaux. Ceux-ci jouent par ailleurs un rôle de barrière biogéochimique grâce à leurs capacités de dégradation de certains polluants présents dans l'eau.

Enfin, le PLU prévoit, dans son orientation d'aménagement et de programmation élaborée pour la zone à urbaniser 1AUv/2AUV « Les Ormeaux », la création de nombreuses haies et lisières paysagères traitées naturellement, ce qui garantit une perméabilité partielle de ces zones.

L'ensemble de ces mesures et outils garantit le maintien d'espaces non imperméabilisés en zone urbaine et contribuent donc à réduire les difficultés liées à la gestion des eaux pluviales sur le territoire, les végétaux favorisant l'infiltration des eaux dans le sol et participant par ailleurs à leur épuration.

De plus, en réponse à la volonté d'économiser la ressource en eau énoncée dans le PADD, le règlement incite au recyclage des eaux de pluie pour un usage extérieur (arrosage des jardins, lavage de la voiture...).

Le PLU permet ainsi de traduire certaines des grandes orientations du SDAGE Loire-Bretagne à l'échelle locale, et plus particulièrement, celles qui concernent :

- le principe de non dégradation des milieux aquatiques : le PLU met en place de nombreuses mesures, évoquées précédemment, visant l'amélioration de l'assainissement des eaux pluviales et usées, qui contribueront à réduire les rejets polluants dans le milieu naturel ;
- le partage de la ressource et l'équilibre quantitatif : les dispositions visant la réutilisation des eaux de pluie permettent de réduire les pressions quantitatives qui pèsent sur la ressource en eau ;
- la gestion du risque inondation : l'ensemble des mesures concernant l'assainissement des eaux pluviales permettra de réduire le risque d'inondations liées au ruissellement.

## **Les impacts négatifs du PLU**

De manière générale, nonobstant la politique de protection forte des espaces naturels les plus remarquables, le développement du territoire, en réponse aux enjeux démographiques et économiques, se traduira par une pression sur les milieux.

Les extensions urbaines à vocation principale d'habitat, même limitées, auront des impacts indirects sur les milieux en terme d'artificialisation des sols et de hausse des pollutions. L'impact écologique sur ces secteurs sera le plus souvent nul du fait de leur actuelle occupation du sol et de la proximité d'activités humaines.

Par-delà les efforts d'urbanisation au sein ou en continuité du tissu existant, et là où les conditions de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable sont bonnes, la logique de développement urbain entraînera une augmentation des prélèvements en eau potable, dont l'ampleur dépend en grande partie des comportements individuels. Néanmoins, les ressources souterraines et superficielles ne souffrant pas, à l'heure actuelle, de problèmes d'ordre quantitatif, cet impact devrait être modéré.

De même, l'urbanisation nouvelle va générer des extensions de réseaux et accroître les volumes d'eaux usées à traiter. Toutefois, le développement urbain se faisant de façon prioritaire au sein même du tissu existant ou dans sa continuité, les contraintes liées au raccordement des réseaux seront faibles et, la

station d'épuration dispose d'une capacité suffisante. En outre, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés dans les zones Nh afin de réduire les pressions supportées par les réseaux et de permettre une épuration des eaux naturelles.

### **Les incidences du PLU sur la prise en compte des risques et des nuisances**

La protection des espaces naturels, des biens et des personnes face aux risques naturels et technologiques est un objectif central des documents d'urbanisme. Ces risques ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement et pris en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils conditionnent largement l'utilisation de l'espace, principalement avec l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondabilité du Loir (PPRI).

#### ***Les aléas mouvements de terrain***

##### ***- Retrait et gonflement des argiles***

La commune est concernée par l'aléa lié au retrait et au gonflement des argiles présentes dans le sol : sous l'effet de la sécheresse certaines de ces argiles se rétractent fortement, puis se dilatent à nouveau lors d'épisodes pluvieux. L'alternance sécheresse-réhydratation entraîne localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certaines maisons. Une cartographie de cet aléa a été élaborée par le BRGM. Celle-ci est annexée au PLU afin d'être portée à la connaissance du public.

#### ***Les émissions de gaz à effet de serre***

Le PLU vise l'optimisation de l'usage des transports en commun et le développement des modes de déplacement doux en créant un secteur 1AUv/2AUv à proximité du cœur de village, de ses commerces, services et équipements (école, mairie, bibliothèque, salle des fêtes).

Des emplacements réservés sont inscrits pour l'aménagement de liaisons douces afin de faciliter les déplacements quotidiens à pieds ou à vélo.

Ces dispositions participeront à la réduction de la part modale de l'automobile dans les déplacements quotidiens et ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre que ces véhicules génèrent.

# INDICATEURS DE SUIVI

## - Chapitre 7 -

	Instant t / approbation du PLU	Instant t + 3 Evaluation du PLU après une durée de 3 ans	Bilan positif	Bilan négatif
<b>URBANISATION</b>				
Evolution de la population	Nombre d'habitants en 2013	Nombre d'habitants en 2016		
Evolution de l'urbanisation Nombre de construction/ha		Nombre de constructions réalisées depuis 2013 et rapport nb de constructions/ha		
Evolution des logements vacants	Nombre de logements vacants en 2012 / % par rapport au nombre de logement total	Nombre de logements vacants en 2016 / % par rapport au nombre de logement total		
Consommation foncière dans le tissu urbanisé	Nombre de dents creuses dans le tissu urbanisé	Nombre de dents creuses restantes en 2016 / Point sur la rétention foncière		
<b>EAU</b>				
Mise en place de système de récupération des eaux pluviales en zone U, pour les constructions neuves (règlement incitatif)		Nombre de constructions équipées de système de récupération		
<b>DEPLACEMENTS</b>				
Aménagement de liaisons douces (ER)		Bilan de la réalisation des ER		
<b>ENERGIES ALTERNATIVES</b>				
Bâtiments publics équipés de ressources énergétiques alternatives		Nombre de constructions équipées		

### **Nombre de constructions / ha dans les nouveaux quartiers**

#### Sens, rôle, intérêt et limites de l'indicateur :

Cet indicateur permet de connaître la densification opérée dans les quartiers construits après l'approbation du PLU. Il montre donc l'évolution dans les choix d'urbanisme et donne une variable qualitative de l'urbanisation nouvelle.

#### Calcul :

Le calcul peut se faire à partir du cadastre et de l'analyse des permis d'aménager depuis l'approbation du PLU

#### Notes :

Le bilan s'analyse au regard de la densité moyenne des espaces urbanisés avant l'approbation du PLU, de manière à pouvoir effectuer des comparaisons.

### **Consommation foncière dans le tissu urbanisé (%)**

#### Sens, rôle, intérêt et limites de l'indicateur :

Pour limiter l'extension urbaine sur un territoire, il est nécessaire d'utiliser au mieux les potentialités existantes à l'intérieur même du tissu urbanisé (« dents creuses »). Cet indicateur permet donc de savoir dans quelle mesure les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain ont été utilisés.

#### Calcul :

Deux calculs peuvent être fait : la part des opérations foncières dans le tissu urbain, ou la part de surfaces nouvellement urbanisées dans le tissu urbain.

#### Notes :

Le PLU dans son diagnostic a recensé le nombre de dents creuses, il suffit de vérifier si celles-ci ont été ou non urbanisés. Ce qui permettra de voir si le taux de rétention foncière appliqué était suffisant et d'autre part d'envisager la mise en place de taxe sur ces terrains libres non bâti, de façon à inciter les propriétaires à vendre.

### **Nombre de logements vacants**

#### Sens, rôle, intérêt et limites de l'indicateur :

L'utilisation des logements vacants est une source potentielle de limitation de la consommation d'espace. Cet indicateur permet de savoir dans quelle mesure les logements vacants sont utilisés au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLU.

#### Calcul :

Nombre de logements vacants par communes.

#### Notes :

L'analyse de la vacance permet éventuellement, dans le cas d'un bilan négatif (forte augmentation de la vacance) de mettre en place une taxe d'habitation sur les logements vacants, de façon à inciter les propriétaires à les louer.

### **Aménagement des liaisons douces**

#### Sens, rôle, intérêt et limites de l'indicateur :

Les transports doux sont à développer dans l'optique de limiter l'utilisation de la voiture, mode de transport particulièrement polluant. Cet indicateur permet d'évaluer l'utilisation des transports doux sur un territoire.

#### Calcul :

Indiquer le nombre de km de pistes/bandes cyclables total sur la commune.

#### Notes :

Evaluer la réalisation des emplacements réservés à destination de liaisons douces.

### **Mise en place de système de récupération des eaux pluviales en zone U pour les constructions neuves**

#### Sens, rôle, intérêt et limites de l'indicateur :

Cet indicateur permet d'évaluer l'investissement des particuliers dans la gestion de la ressource en eau

#### Calcul

Le calcul peut se faire à partir de l'analyse des permis d'aménager depuis l'approbation du PLU

### **Nombre de bâtiment publics équipés de ressources énergétiques alternatives / type**

#### Sens, rôle, intérêt et limites de l'indicateur :

Cet indicateur permet d'évaluer l'investissement du territoire dans les énergies renouvelables.

#### Calcul

Le calcul peut se faire à partir de l'analyse des permis d'aménager depuis l'approbation du PLU.