

<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>COMMUNE DE VILLIERS-SUR-LOIR</b></p>		<p><b>1101</b></p>
	<p><b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b></p>		<p><b>PADD</b></p>
	<p><b>PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b></p>		
		Date : Janvier 2013	
<p>REVISION PRESCRITE EN DATE DU PROJET ARRETE EN DATE DU 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-ua.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 – 18000 BOURGES

## **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un document de politique urbaine**

Le P.A.D.D., partie intégrante du P.L.U., expose les orientations générales de la politique d'aménagement de la commune, en articulation avec les documents de planification ou contractuels thématiques (S.C.O.T, S.D.A.G.E.).

Cette démarche permet à la commune de se projeter à moyen et long terme.

C'est le P.A.D.D. qui fonde et justifie les choix des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), du zonage et du règlement d'Urbanisme.

### [Un territoire durable, déclinaison des enjeux du Schéma d'Aménagement et de Développement Durables \(S.A.D.D.\)](#)

-

#### **Rappel des dispositions des lois grenelle 1, engagement national pour l'environnement (e.n.e. dite « grenelle 2 ») et loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (l.m.a.p.) :**

- Lutter contre l'étalement urbain qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles, de la déperdition d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et des coûts élevés en infrastructures
- Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques (trame verte et bleue)
- Faciliter la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments
- Concevoir l'urbanisme de façon globale et créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun

**LES ENEUX PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE COMMUNAL**

**Reconnaissance et identification des différentes entités patrimoniales :**

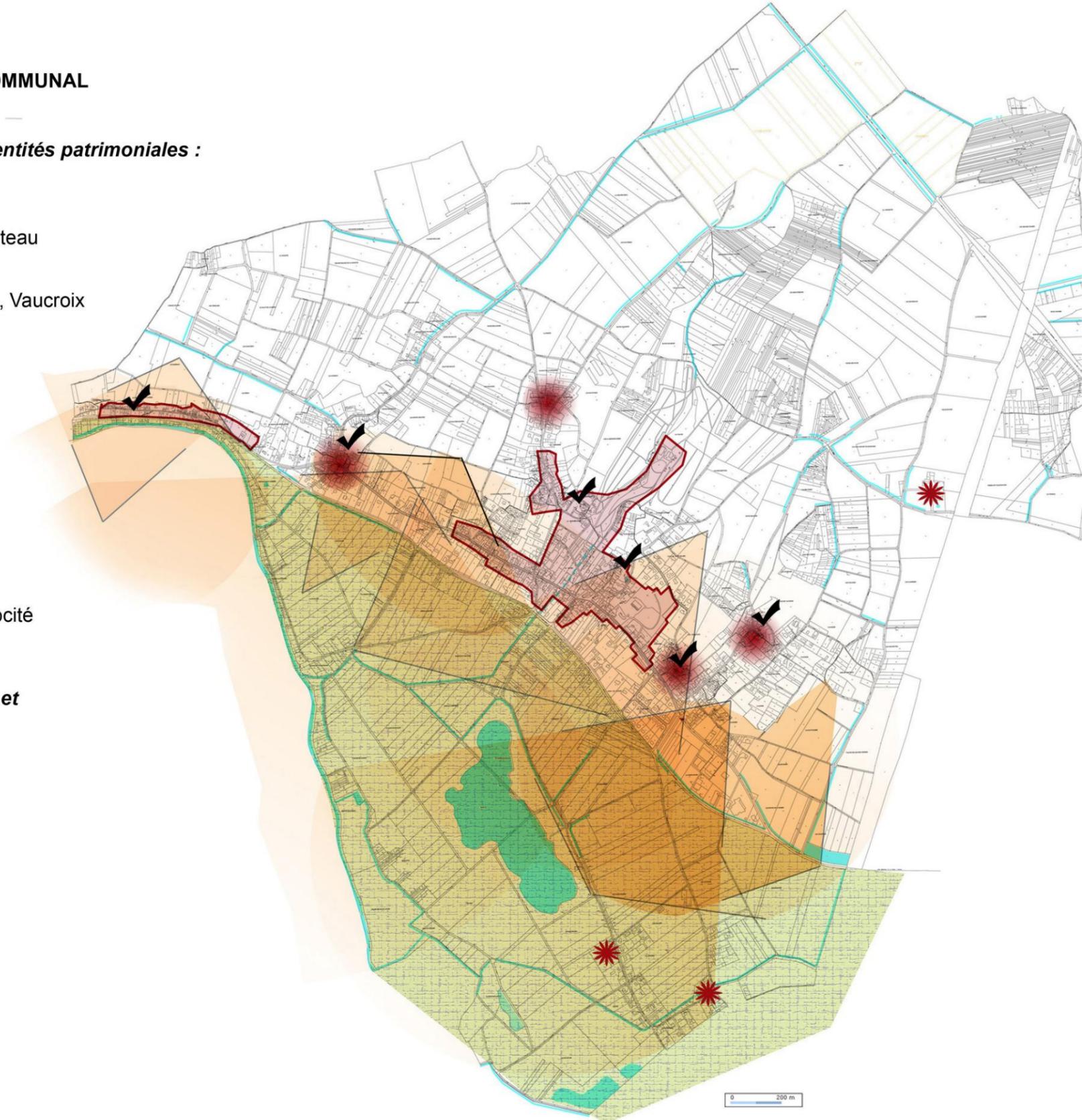
-  Les ensembles originels  
- coteau St André - secteur de cave  
- centre bourg et domaines associés de coteau
-  Les hameaux originels -  
Le Coudray, Les Boissières, La Garellière, Vaucroix
-  Les écarts historiques : Villechatain,  
Villepoupin - La Procureuserie

**Renforcement de l'attractivité touristique**

-  Secteurs de caves et  
d'habitats troglodytiques
-  Ouvertures de paysages et  
points de vues remarquables avec réciprocité

**Protection du cadre paysager, de l'environnement et  
des secteurs de biodiversité**

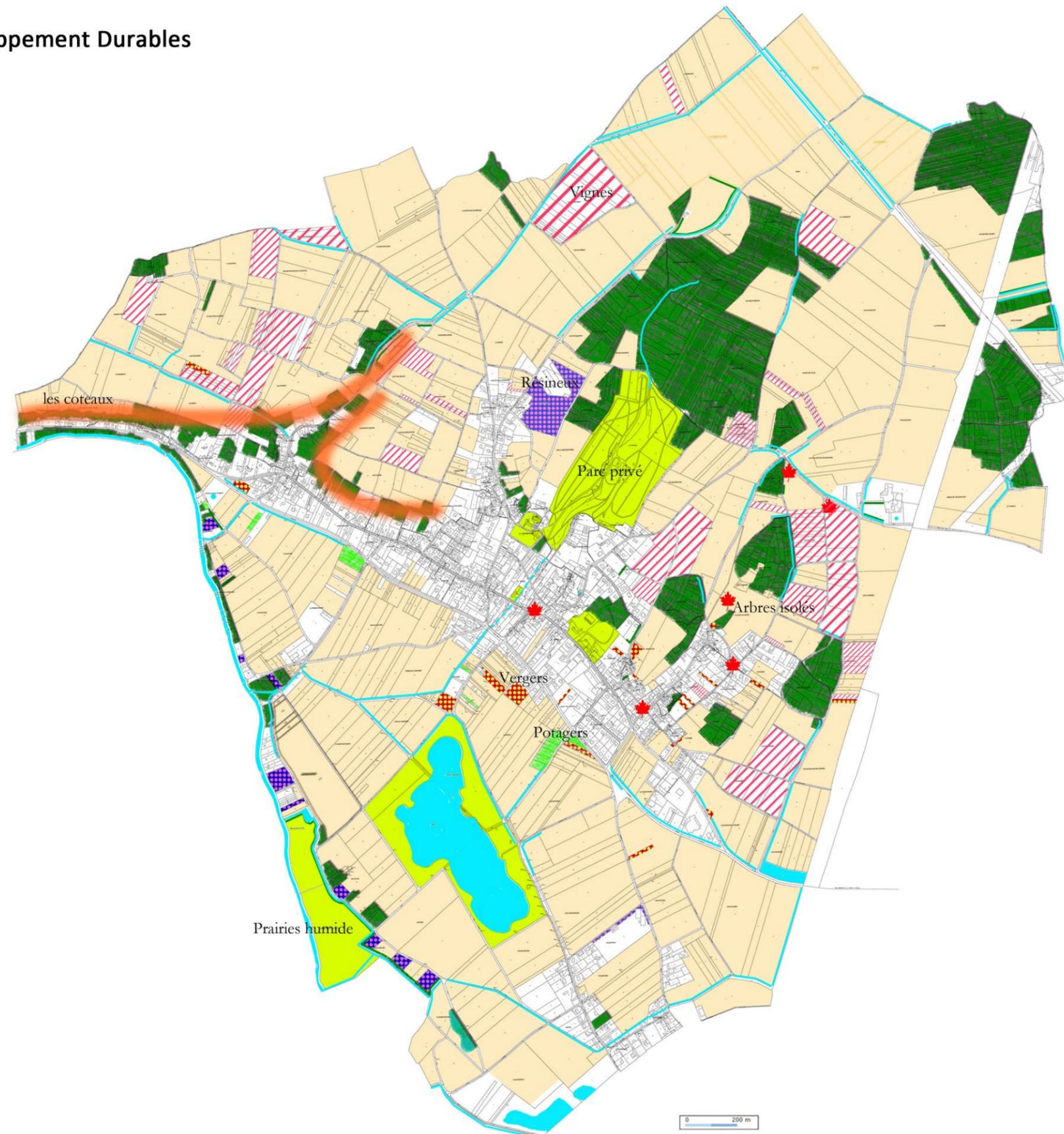
-  Protection de la vallée du Loir.

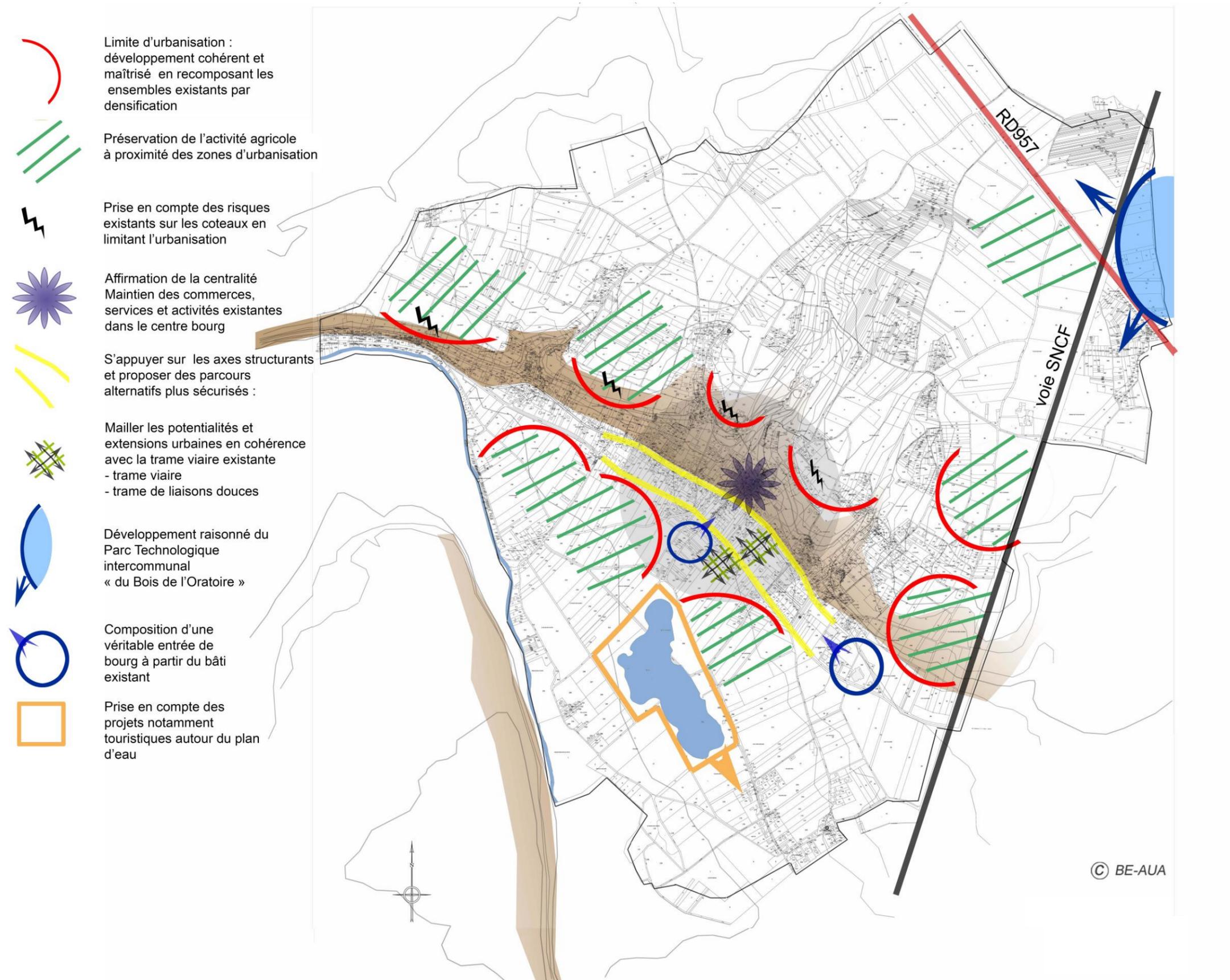


## P.A.D.D. - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### Enjeux paysagers et environnementaux

- . Protéger la vallée du Loir en limitant le développement urbain, en protégeant, confortant et renforçant les rives du Loir, principalement avec de la végétation spécifique.
- . Préserver la Trame Bleue référencée, tout en la développant dans de nouveaux projets.
- . Maintenir et renforcer la végétation sur les talus pour en limiter l'érosion.
- . Protéger les talwegs en limitant l'imperméabilisation des sols, et en conservant les noues et fossés.
- . Préserver la Trame Verte à travers l'ensemble des espaces plantés, par la conservation et le développement des haies et boqueteaux sur l'ensemble du territoire, la protection des boisements historiques, ainsi que le maintien des prairies (sèches sur le plateau ou humide dans la vallée).
- . Protéger les arbres isolés acteurs du paysage agricole et/ou horticole, ainsi que les parcs et jardins privés ou publics d'intérêt horticole et paysager.
- . Les ouvertures sur le paysage de fond de vallée et la réciprocité visuelle sur l'autre versant du coteau de la vallée du Loir
- . Protection et mise en valeur des vignes, vergers et potagers.
- . Eviter les exploitations mono spécifique type peupleraie ou





Axe 1 - Développement économique et touristique	
<p><b>1.1 Maintien des commerces, services et activités existantes dans le centre bourg</b></p> <p><b>Activités artisanales et commerciales</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Permettre le maintien et l'installation de services et d'activités sans nuisance</b> pour l'habitat au cœur des espaces centraux favorisant l'esprit « cœur de village » ;</li> <li>- Affirmer l'identité du cœur de village autour du projet d'extension et de rénovation de la Maison des associations, créant un véritable lieu de centralité</li> <li>- <b>Mener une réflexion sur la requalification des espaces publics centraux</b> qui confèrent à la commune son attractivité et sa qualité de « ville à la campagne » (développement des commerces et services, gestion du stationnement et des cheminements doux) ;</li> <li>- <b>Favoriser l'installation de petites entreprises</b> sur la Zone d'Activités en entrée de bourg ; <b>zone mixte activités artisanales et agricoles.</b></li> </ul>
<p><b>1.2 Affirmation du Parc Technologique intercommunal « du Bois de l'Oratoire »</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Définir un développement raisonné du parc</b> en lien avec l'espace et l'activité agricole environnants, <b>nécessitant une nouvelle délimitation de son périmètre</b> ;</li> <li>- <b>Traiter les limites du</b> futur parc avec l'espace naturel ou agricole environnant ;</li> <li>- <b>Hiérarchiser dans le temps</b> l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs ;</li> </ul>
<p><b>1.3 Maintien de l'activité agricole et de son environnement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Reconnaître</b> les espaces agricoles et les besoins qui y sont liés dans le respect du caractère rural et paysager ;</li> <li>- <b>Assurer le développement</b> de l'activité agricole et de sa diversification permettant la préservation des paysages ;</li> <li>- <b>Préserver les sites agricoles</b> en activité <b>et faciliter en</b> cas de besoin leur déplacement vers la zone d'activité artisanale en entrée de bourg ;</li> <li>- <b>Limiter la consommation d'espaces</b> agricoles aux seuls besoins liés à la croissance démographique souhaitée, après comblement des dents creuses et potentialités existantes au sein du tissu urbanisé ;</li> <li>- <b>Prendre en compte les cheminements</b> à l'usage des engins agricoles et préserver les circulations agricoles essentielles ;</li> <li>- <b>Eviter les exploitations mono spécifique</b> type peupleraies et résineux qui ferment les paysages.</li> </ul>
<p><b>1.4 Renforcement de l'attractivité touristique</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mettre en valeur le tissu traditionnel et ses spécificités (caves, habitat troglodytiques du coteau Saint-André...)</b> : patrimoine architectural et espaces publics ;</li> <li>- <b>Valoriser le paysage</b> comme support du développement touristique : préserver notamment les ouvertures de paysages et les vues réciproques de coteau depuis et vers le coteau ;</li> <li>- <b>Gérer le développement du plan d'eau</b> et les activités de loisirs et de tourisme (développement d'hébergement pour des courts séjours) qui l'accompagnent afin de maintenir son attractivité et sa place dans le vendômois tout en préservant la qualité paysagère du site au cœur de la vallée du Loir ;</li> </ul>

## Axe 2 – Les déplacements

<p><b>2.1 Mailler les potentialités et extensions urbaines en cohérence avec la trame viaire existante</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Relier les secteurs avec</b> le tissu urbain environnant et existant, par voies traversantes ou complémentaires accompagnées de liaisons douces, en tenant compte de la topographie ;</li> <li>- <b>Assurer le développement des secteurs centraux</b> situés au sud de la RD 5 par la réalisation d'une nouvelle voie de desserte et d'accès aux futures constructions, parallèle à la RD 5.</li> </ul>
<p><b>2.2 Assurer la continuité des cheminements dans la vallée</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Identifier et compléter</b> en tant que de besoins les circulations douces<sup>1</sup> existantes, en synergie avec les actions menées au sein de la vallée (plan d'eau) et les communes voisines ;</li> <li>- <b>Gérer les stationnements autour du plan d'eau.</b></li> <li>- <b>Aménager et sécuriser les circulations douces le long de la RD 5</b> (pérenniser et développer le principe de contre-allée, mettre en place des haies protégeant les circulations douces le long de la RD 5 en provenance de Vendôme).</li> </ul>
<p><b>2.3 Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Limitier les déplacements VL, de première nécessité</b>, en recentrant l'urbanisation autour du bourg, de ses services et commerces et en sécurisant les déplacements par la réalisation d'une voie de desserte parallèle à la RD 5 ;</li> <li>- <b>Prendre en compte la difficulté</b> pour stationner aux abords de la gare TGV et réduire la circulation automobile ;</li> <li>- <b>Recenser, réaffirmer et signaler</b> les sentiers pédestres existants et les développer en cas de besoins ;</li> </ul>

<sup>1</sup> Piétons et deux roues non motorisés

Axe 3 - Habitat et formes urbaines	
<b>3.1 Reconnaissance de la structure urbaine historique du coteau Saint-André et des groupements historiques</b>	- <b>Reconnaître les différentes entités patrimoniales</b> : le coteau de St-André, le Coudray, les Boissières, le bourg, la Garellière, Vaucroix.
<b>3.2 Reconnaissance patrimoniale des écarts (Villepoupin- la Procureuserie, Villechatain)</b>	- <b>Permettre harmonieusement le changement de destination et les extensions mesurées</b> des différents écarts et ensembles bâtis isolés ;
<b>3.3 Développement cohérent et maîtrisé de l'urbanisation en recomposant les ensembles existants par densification</b>	- Définir les limites des zones d'extension <b>et leur traitement paysager</b> ; - <b>Hiérarchiser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation</b> des nouveaux secteurs selon les besoins et les moyens de la collectivité ;
<b>3.4 Composition de nouveaux quartiers dessinant de véritables entrées de bourg</b>	- <b>Développer les secteurs centraux</b> permettant la valorisation des entrées de bourg et leur intégration dans le tissu ancien (volumétrie, implantation, taille des parcelles...), tout en encadrant pour le secteur sud, les vues avec le site de Rochambeau ;
<b>3.4 – Développement de la mixité sous toutes ses formes (mixité des programmes et des formes urbaines)</b>	- <b>Inciter à la mixité des formes urbaines et diversifier</b> l'offre de logements selon les différentes étapes du parcours résidentiel et selon les populations ; - <b>Renforcer la production locative sociale</b> ;
<b>3.5 Gestion des risques naturels</b>	- <b>Prendre en compte les contraintes liées à la vallée du Loir et à sa zone d'inondabilité</b> (PPRI approuvé) - <b>Gérer les eaux de ruissellements</b> en provenance des coteaux par le maintien notamment des masses boisées ; - <b>Maintenir et préserver le réseau de fossés</b> à ciel ouvert existant, leur comblement et/ou busage étant interdit ; - <b>Prendre en compte les risques naturels existants</b> , identifiés (coteau St-André, cavités, présence des argiles...)

Axe 4 - Biodiversité, environnement et cadre paysager	
<b>4.1 Protection de la trame verte existante, pour la préservation des écosystèmes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver la trame verte</b> à travers l'ensemble des espaces plantés, par la conservation et le développement des haies et boqueteaux sur l'ensemble du territoire ;</li> <li>- <b>Protéger les arbres isolés</b>, acteurs du paysage agricole et/ou horticole ;</li> <li>- <b>Protéger et mettre en valeur</b> les vignes, vergers et potagers ;</li> <li>- <b>Sauvegarder et renforcer</b> la biodiversité par le maintien et la protection des corridors verts, notamment le maintien des prairies sèches sur le plateau et humide dans la vallée ;</li> </ul>
<b>4.2 Protection de la vallée du Loir</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Protéger la vallée en</b> limitant le développement urbain, en protégeant, renforçant et confortant les rives du Loir, principalement avec de la végétation adaptée au milieu ;</li> <li>- <b>Préserver la trame bleue</b> référencée tout en la développant dans de nouveaux projets ;</li> <li>- <b>Restaurer les cours d'eau et les zones humides</b>, gérer les rives et les abords de cours d'eau et valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau pour préserver les milieux naturels ;</li> </ul>
<b>4.3 Les coteaux, talus et talwegs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Maintenir et renforcer la</b> végétation sur les talus pour limiter l'érosion ;</li> <li>- <b>Protéger les talwegs en</b> limitant l'imperméabilisation des sols et en conservant les noues et fossés existants ;</li> <li>- <b>Protéger les boisements</b> pour éviter le ravinement et les impacts visuels négatifs ;</li> </ul>
<b>4.4 Parcs et jardins</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Protéger les boisements historiques</b> ainsi que les <b>parcs et jardins privés ou publics</b> d'intérêt horticole et paysager (parcs de la Vallée et du Petit Thouars, château du Coudray).</li> </ul>
<b>4.5 Accompagnement paysagé des développements urbains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Améliorer la perception</b> du développement urbain (front bâti peu valorisant) par son accompagnement paysager, mise en place de «renfort » végétal ;</li> <li>- « <b>Intégrer</b> » dans le <b>paysage existant</b> les secteurs d'urbanisation future ;</li> <li>- <b>Favoriser la plantation</b> de végétaux d'essences locales.</li> </ul>

Axe 5 - Gestion de l'eau, des déchets et des énergies	
<b>5.1 L'eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b> Limiter les surfaces imperméabilisées</b>, généraliser les revêtements drainant pour les cheminements piétons, les stationnements et certaines catégories de voies ;</li> <li>- <b> Préserver les fossés et noues existants et encourager la gestion paysagère des eaux pluviales</b> dans toute opération (noues, bassins...)</li> <li>- <b> Mettre en place des dispositifs privés de récupération des eaux de toiture</b>, sur chaque parcelle, permettant notamment d'économiser l'eau d'arrosage à destination des jardins ;</li> </ul>
<b>5.2 Les déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b> Maintenir et développer la politique de tri sélectif</b> de compétence intercommunale (Valdem).</li> </ul>
<b>5.3 Les énergies</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b> Lutter contre l'émission</b> de gaz à effet de serre (limiter les déplacements) en recherchant une certaine densité urbaine ;</li> <li>- <b> Intégrer la notion d'exposition optimale au soleil</b> dans l'implantation et la forme des constructions ;</li> <li>- <b> Favoriser, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et le paysage, pour les constructions neuves, les conditions de développement durable</b> par le choix des matériaux et la mise en œuvre de technologies d'exploitation des énergies renouvelables ; <ul style="list-style-type: none"> <li>- initier une étude de faisabilité pour la réutilisation du puits de l'Ormeau (ancien forage AEP).</li> </ul> </li> <li>- <b> Permettre la maîtrise de la consommation d'énergies</b> par la prescription d'un éclairage public économe et adapté à chaque projet ;</li> </ul>
<b>5.4 L'assainissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b> Mettre en cohérence le schéma d'assainissement collectif</b> avec le futur zonage</li> </ul>
<b>5.5 Encourager les initiatives liées au réseau haut à très haut débit pour tous</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b> Prévoir lors de chaque projet le passage des réseaux</b></li> </ul>

### Perspectives de développement urbain et objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La commune bénéficie d'un cadre de vie de qualité accompagné d'une forte dynamique villageoise (commerces, équipements et services au cœur du village) et de la proximité de l'agglomération vendômoise en tant que pôle d'emplois.

Le souhait de la collectivité est de pouvoir accueillir une moyenne de 5 à 7 constructions neuves par an, sur des terrains d'environ 700 m<sup>2</sup>, en centre bourg ou à proximité immédiate de ce dernier, afin de limiter les déplacements de première nécessité et développer un réseau de liaisons douces sécurisé.

Une forte rétention foncière existe sur le territoire ; un recensement exhaustif des terrains potentiellement constructibles (« dents creuses » au sein du tissu urbanisé), à échéance de 10 à 15 ans, permettrait la réalisation d'environ 35 constructions.

Le PLU établi pour une durée de vie d'environ 10 ans doit permettre la réalisation d'environ 70 logements, conformément aux données du SCOT. Le SCOT préconise pour les communes satellites, dont Villiers-sur-Loir fait partie, 11 logements à l'hectare.

Potentialités de développement du territoire	
« 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 600 à 800 m <sup>2</sup> environ) application d'un taux de rétention foncière de 0.4 (soit 46 x 0.6) = <b>environ 28 constructions</b> (18840 m <sup>2</sup> )
Villepoupin	3 dents creuses = <b>3 constructions</b>
<b>Total dents creuses</b>	<b>Environ 30 constructions</b>
<b>Zone 1AU</b>	2.12 ha - 30% VRD = 1.48 ha constructibles / cf OAP = <b>25 à 30 constructions</b> (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
<b>Total 1AU</b>	<b>Environ 28 constructions</b>
<b>Total U et 1AU / (sans modification/révision du PLU)</b>	<b>Environ 58 constructions</b>
Zone 2AU (après modification/révision du PLU)	2.12 ha – (20% VRD + éléments de paysage à protéger existant) = 1.3 ha constructible Soit 15 constructions environ, parcelles 800 m <sup>2</sup> environ
<b>Total U+1AU+2AU</b>	<b>Environ 70 à 73 constructions</b>

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain se concrétisent à travers le projet de développement urbain maîtrisé et raisonné du territoire. Le choix de la collectivité s'est porté sur un recentrage de son urbanisation autour de son bourg avec différents projets mixtes (logements locatifs aidés et accession à la propriété). Dans cette logique la commune a engagé une procédure d'acquisition des terrains afin de maîtriser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs et leur programmation.