

DÉPARTEMENT DU LOIR ET CHER (41)

Commune de La-Ville-aux-Clercs

Plan local de l'Urbanisme
PLU



Dossier de Modification Simplifiée

Rapport de présentation

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération n° 2014-083 DEL
du Conseil Municipal du

14 NOV. 2014



CITADIA
Agence Ile-de-France
260 rue du faubourg Saint Martin
75010 Paris
tel : 01 53 46 63 05
fax : 01 53 46 63 06
citadia.idf@wanadoo.fr
www.citadia.com

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL : LOGIQUE DE SITE.....	5
1. DURABILITE SPATIALE	6
1.1. Une commune périphérique au fort potentiel de développement.....	6
1.2. Les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune :	8
2. DURABILITE SOCIALE ET ECONOMIQUE	11
2.1. Une dynamique démographique à pérenniser	11
2.2. Habitat : un patrimoine locatif à diversifier en réponse aux évolutions sociétales	18
2.3. La population active	27
2.4. Une économie résidentielle	27
2.5. L'activité agricole	32
2.6. Le réseau de transports : un potentiel à renforcer.....	36
2.7. Des équipements de qualité : un atout pour la vie locale	47
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	52
1. LE MILIEU PHYSIQUE	53
1.1. La topographie : jeux de relief	53
1.2. La géologie	53
1.3. Le climat :	53
1.4. Le système hydrographique	54
2. LES MILIEUX NATURELS ET BIOLOGIQUES	56
2.1. Les protections environnementales :	56
2.2. Les biotopes principaux :	57
3. LES RISQUES ET NUISANCES.....	63
3.1. Les risques d'inondation :	63
3.2. Les risques de mouvements de terrain :	63
3.3. Les risques de feux de forêt :	64
3.4. Les risques industriels :	64
3.5. Les risques liés au transport de matières dangereuses :	64
3.6. Le risque sismique :	65
3.7. L'environnement sonore :	65
3.7. La qualité de l'air :	67
3.8. Les pollutions des sols :	67
3.9. La pollution lumineuse :	68
4. LES RESEAUX TECHNIQUES URBAINS	71
4.1. L'eau potable :	71
4.2. L'assainissement :	71
5. LA GESTION DES DECHETS	72
6. LA DURABILITE CULTURELLE.....	77
6.1. Morphologie et évolution urbaine	77
6.2. Le paysage	81
SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	92
PROSPECTIVES ET ANALYSE DES BESOINS.....	98
1. PREAMBULE.....	99
2. PROSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES	100
3.1. Élaboration de 4 scénarios	100
3.2. Évaluation des impacts des scénarios sur la construction neuve ..	103
3.3. Impacts des scénarios sur la consommation foncière et le tissu urbain : des disponibilités foncières supplémentaires à identifier	107
3. Analyse des besoins induits par le scénario valide par la ville	109
3.1. Rappel	109
3.2. Réceptivité théorique du territoire.....	110

3.3. Une réceptivité revue par l'Approche Environnementale de l'Urbanisme	113
3.4. Les besoins en matière d'équipements et de services publics.....	115

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1. Axe 1 : Un village pour tous	118
1.1. Maîtriser la croissance démographique	118
1.2. Offrir un véritable parcours résidentiel assurant la mixité sociale	119
1.3. Favoriser la création de véritables « quartiers »	119
1.4. Adapter les équipements et les services à l'évolution de la population	119
2. Axe 2 : Un village attractif.....	119
2.1. Maintenir la dynamique économique de la Ville-aux-Clercs.....	120
2.2. Soutenir l'agriculture en perte de vitesse.....	120
2.3. Renforcer l'attractivité touristique du village	120
2.4. Optimiser le fonctionnement du territoire et hiérarchiser les déplacements.....	120
3. Axe 3 : Un village de caractère.....	120
3.1. Mieux connaître et faire connaître les éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager.....	121
3.2. Préserver la qualité du cadre de vie	121
4. Axe 4 : Un village durable	121

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT

1. Principales caractéristiques du zonage et du règlement	124
1.1. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme ..	124
1.2. Tableau des principales caractéristiques des zones du Plan Local d'Urbanisme.....	125
1.3. Grands principes d'élaboration du zonage	127

2. justification des règles retenues dans les zones urbaines...128

2.1. Justifications des règles communes aux zones urbaines	128
2.2. Justifications des règles spécifiques à la zone Ua	130
2.3. Justifications des règles spécifiques à la zone Ue	132
2.4. Justifications des règles spécifiques à la zone Ui	133
2.5. Justifications des règles spécifiques à la zone Up	136

3. justification des règles retenues dans les zones à urbaniser 138

3.1. Justifications des règles communes aux zones à urbaniser	138
3.2. Justifications des règles spécifiques à la zone 1AUh.....	138
3.2. Justifications des règles spécifiques à la zone 1AUj.....	141
3.3. Justifications des règles spécifiques à la zone 2AU.....	143

4. justification des règles retenues dans les zones naturelles.145

4.1. Justifications des règles communes aux zones naturelles.....	145
4.2. Justifications des règles spécifiques à la zone N stricte	146
4.3. Justifications des règles spécifiques au secteur Nj.....	147
4.4. Justifications des règles spécifiques au secteur Nz.....	148

5. justification des règles retenues dans les zones agricoles..149

5.1. Justifications des règles de la zone A	149
5.2. Justifications des règles spécifiques aux secteurs Ah et Aa	151

6. justification des règles découlant des inscriptions graphiques 153

6.1. Espaces boisés classés (EBC).....	153
6.2. Éléments de paysage et de patrimoine à préserver.....	153
6.3. Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.....	153

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

1. Objectifs POS – PLU	156
1.1. Les objectifs du Plan d'Occupation des Sols	156
1.2. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme	156

2.	Règlement : document graphique	156
2.1.	<i>Le Plan d'Occupation des Sols.....</i>	<i>156</i>
2.1.	<i>Le Plan Local d'Urbanisme.....</i>	<i>158</i>
3.	Règlement : prescriptions écrites.....	160
3.1.	<i>Le Plan d'Occupation des Sols.....</i>	<i>160</i>
3.2.	<i>Le Plan Local d'Urbanisme.....</i>	<i>160</i>
4.	Emplacements réservés.....	164
5.	Espaces boisés classés.....	164
6.	la prise en compte du périmètre de captage	165

EVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT..... 166

1.	LES INCIDENCES DU plu sur la sante humaine : la prise en compte des risques et nuisances	167
1.1.	<i>La prise en compte des risques naturels.....</i>	<i>167</i>
1.2.	<i>La prise en compte des risques technologiques.....</i>	<i>167</i>
1.3.	<i>La prise en compte des nuisances sonores</i>	<i>168</i>
2.	LES INCIDENCES DU plu sur l'eau	169
3.	LES INCIDENCES DU plu sur l'air et le climat	170
3.1.	<i>La maîtrise des besoins en déplacements pour la préservation de la qualité de l'air.....</i>	<i>170</i>
3.2.	<i>La maîtrise de la consommation énergétique.....</i>	<i>170</i>
4.	LES INCIDENCES DU plu sur la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages : la mise en valeur du cadre urbain	172
4.1.	<i>L'identification de la trame verte et la préservation de la biodiversité</i>	<i>172</i>
4.2.	<i>Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....</i>	<i>173</i>

4.3.	<i>La qualification des espace vitrines : entrées de ville et franges d'urbanisation</i>	<i>173</i>
4.4.	<i>La protection du patrimoine paysager au titre de l'article L.123-1-5- 7° du Code de l'Urbanisme.....</i>	<i>173</i>
4.5.	<i>La prise en compte de Natura 2000</i>	<i>174</i>

DIAGNOSTIC TERRITORIAL : LOGIQUE DE SITE

Proche de pôles urbains importants tels que Vendôme (18km), Blois (50km), Orléans (70km) et Le Mans (75km) et traversée par des axes de transport structurants (ligne TGV Paris-Bordeaux, RD357 reliant Orléans à Rennes via Le Mans et permettant d'accéder à la RN10), la commune de La Ville-aux-Clercs profite historiquement de **son implantation au carrefour de grands axes de transit et d'échanges**.

Organisation territoriale

La commune de La Ville-aux-Clercs se structure autour de :

- **un bourg centre**, organisé à partir des carrefours reliant les RD12, RD141 et plusieurs voies communales. La place de l'Eglise constitue le point névralgique de la commune. L'urbanisation s'est développée ensuite le long des axes de communication ;
- **un hameau**, l'Essert, et **plusieurs écarts** disséminés sur le territoire.

La commune est traversée par la petite vallée du Gratteloup. Elle forme une limite entre deux paysages :

- au nord-est, la forêt de Fréteval (classée en ZNIEFF) occupe un cinquième du territoire communal ;
- le sud de la commune est occupé par le plateau céréalier.

Le paysage percheron villauciergeois est profondément transformé par les remembrements agricoles pour tendre vers des paysages ouverts (la plupart des haies ont disparu).

Les terres agricoles représentent aujourd'hui 60% du territoire communal. Les terres urbanisées occupent environ 100 hectares dont 8 hectares dédiés aux activités artisanales.

Contexte administratif et coopération intercommunale

La commune de La Ville-aux-Clercs est la deuxième commune du canton de Morée. Elle appartient à la Communauté du Pays de Vendôme créée en 1993, regroupant 11 communes et totalisant près de 28 000 habitants dont 16 807 pour la ville-centre (Vendôme).

La Communauté de Communes du Pays de Vendôme a les compétences suivantes :

- le développement économique ;
- le commerce et l'artisanat ;
- l'aménagement de l'espace ;
- l'habitat (Programme Local de l'Habitat) et le cadre de vie ;
- l'insertion économique, la formation et l'action sociale ;
- la voirie communautaire et l'enlèvement des déchets ménagers.

Depuis 2003, la Communauté de Communes du Pays de Vendôme dispose de l'exercice de nouvelles compétences :

- le tourisme ;
- la protection et la mise en valeur des espaces naturels et des paysages ;
- la culture et l'animation du patrimoine ;
- la petite enfance et la jeunesse ;
- les équipements sportifs.

La commune appartient également au Syndicat Mixte du Pays Vendômois et au Syndicat Intercommunal pour l'aménagement du Gratteloup et du Boulon amont (rivière traversant La Ville-aux-Clercs).

1.2. Les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune :

Le PLU, document de planification spatiale, n'est pas le seul document d'urbanisme applicable sur le territoire. Son élaboration doit prendre en compte :

Le SCoT de l'agglomération vendômoise

Le territoire de la commune fait partie du SCoT de l'agglomération vendômoise approuvé en date du 30 novembre 2007. La Ville-aux-Clercs y est classée en tant que **commune satellite de positionnement secondaire** et fait l'objet de diverses préconisations de développement et de planification spatiale.

Il s'agit, entre autre, de la cohérence entre les projets d'urbanisation et l'offre de transports, la maîtrise foncière, la pérennité de l'activité agricole et artisanale sur le territoire, le développement et la diversification des équipements locaux et du parc de logements, etc.

Le futur plan local d'urbanisme de la commune doit être conforme aux orientations du SCoT de l'agglomération de Vendôme et les traduire sous la forme des règlements et des objectifs de développement et de planification spatiale.

Les orientations générales du SCoT de l'agglomération vendômoise à prendre en compte dans l'élaboration du PLU de La Ville-aux-Clercs sont les suivantes :

- la conservation de son **rôle de pôle de services de proximité** (offre secondaire) et la diversification du parc de logements ;
- le **maintien du tissu économique existant** : la commune devra renforcer les branches d'économie traditionnelle ainsi que les activités agricoles et touristiques.

- En matière de transports et de déplacements, la commune devra porter une attention particulière aux points suivants :
 - **la sécurité routière** afin de mieux prendre en compte les dysfonctionnements tels que l'excès de vitesse et les carrefours dangereux ;
 - **le développement des déplacements doux (piétons, cyclables)** et la mise en cohérence des circuits.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement futures, la commune veillera à **la qualité architecturale et environnementale des constructions**, à leur **intégration dans le paysage local** ainsi qu'à **la promotion des énergies renouvelables**.

Concernant la préservation et la valorisation du cadre environnemental, la commune **limitera l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés et en particulier dans les dents creuses**. Les constructions devront être réalisées en respectant les grands ensembles paysagers et le cadre architectural. L'urbanisation devra notamment être limitée dans les secteurs des hameaux afin de préserver l'identité locale qu'ils procurent au territoire.

Le SCoT fixe également des objectifs en termes d'habitat. **La production de logements devra ainsi être maîtrisée**. Pour les communes de même rang que La Ville-aux-Clercs, le schéma prévoit la répartition des types de logements suivante : 5 à 15% de logements collectifs, 25 à 35% de logements groupés et 55 à 65% de logements individuels. Ces proportions sont à adapter au parc de logements déjà existant. Le parc de logements intercommunal nécessite notamment une diversification en termes de statuts d'occupation (locatif, accession à la propriété) et de taille de logements.

Les objectifs démographiques et la localisation des zones d'urbanisation future devront être définis en cohérence avec l'offre de transport et les projets de renforcement et de développement

de celle-ci. L'accent sera mis sur l'offre de transports en commun et les modes de déplacements doux.

Le tissu économique intercommunal fera l'objet d'actions axées sur l'attractivité et l'équilibre du territoire. Les communes satellites de positionnement secondaire, telles que La Ville-aux-Clercs, joueront un rôle important dans l'accomplissement de cet objectif. Elles participeront au renforcement du maillage territorial à travers des pôles multiservices. L'agriculture fera l'objet d'une attention particulière en tant qu'unité de production et pour son potentiel touristique.

Le PLH de l'agglomération vendômoise

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte les orientations en matière d'habitat fixées par le programme local de l'habitat (PLH). La commune de La Ville-aux-Clercs est incluse dans le PLH de la Communauté du Pays de Vendôme (approuvé en 1999) dont les objectifs ont été atteints par la commune. L'élaboration d'un nouveau PLH intercommunal est préconisée par le SCoT de l'agglomération de Vendôme.

Le PDU de l'agglomération vendômoise

Le plan de déplacements urbains (PDU) de l'agglomération vendômoise a été approuvé en 2006.

En prenant en compte le fait que la majorité des déplacements en provenance de la commune de La Ville-aux-Clercs sont à destination de la ville-centre, les voies de communication et la desserte en transports en commun doivent être mises en cohérence avec les orientations et les programmes définis dans le plan de déplacements urbains de l'agglomération (compatible avec ceux du SCoT). Les principaux axes seront **l'adaptation de la fréquence des lignes de bus, le développement des déplacements doux** ainsi

que la mise en place d'**une desserte multimodale de la gare TGV de Vendôme**.

Le PLU doit notamment être cohérent avec les objectifs et programmes d'action d'autres documents réglementaires en vigueur sur le territoire. Dans le cas du PLU de La Ville-aux-Clercs, il s'agira de :

- la charte de développement du pays vendômois approuvée le 29 juin 1997 ;
- la charte d'urbanisme commercial élaborée en 1998 ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant du Loir (en cours d'études) ;
- le Schéma d'assainissement élaboré par la Communauté du Pays de Vendôme.

La prise en compte de la dimension environnementale dans l'élaboration des documents d'urbanisme

La réglementation rend désormais obligatoire la prise en compte dans les documents d'urbanisme réglementaire des principes du développement durable :

- La loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) de décembre 2000 et la loi UH (urbanisme et habitat) de juillet 2003 ont profondément modifié le contenu et la forme du POS.
- L'ordonnance du 3 juin et le décret du 9 juin 2004 rendent obligatoire l'évaluation environnementale des conséquences de la mise en œuvre des documents d'urbanisme (PLU, SCoT, etc.).

Ainsi, le PLU doit désormais être élaboré en compatibilité et en cohérence avec les documents supra communaux de planification et de gestion des ressources environnementales (PDU, SAGE,

PDEDMA (plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés), etc.

L'élaboration du PLU de La Ville-aux-Clercs intègre la démarche dite **approche environnementale de l'urbanisme** préconisée par la législation.

Cette démarche, subventionnée par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), permet de formaliser les connaissances de l'état initial de l'environnement de la commune. L'objectif de l'approche environnementale de l'urbanisme est de mettre en place un bilan exhaustif des pratiques et de la politique de gestion environnementale communale dans les domaines de l'énergie, des déplacements, des déchets, de l'eau, du bruit, etc.

L'AEU vise à la mise en cohérence des actions locales et des projets envisagés sur la commune ainsi qu'à la hiérarchisation des objectifs environnementaux. Elle doit également permettre de proposer, au regard du bilan des pratiques, des solutions techniques ou des stratégies visant à concrétiser au mieux les objectifs souhaités et à améliorer si nécessaire les pratiques existantes.

2. DURABILITE SOCIALE ET ECONOMIQUE

2.1. Une dynamique démographique à pérenniser

Contexte général

La commune de La Ville-aux-Clercs se caractérise par un certain **dynamisme au niveau de son évolution démographique**. L'analyse qui suit, sera basée sur les données du recensement dit « millésimé 2007 » réalisé par l'INSEE.

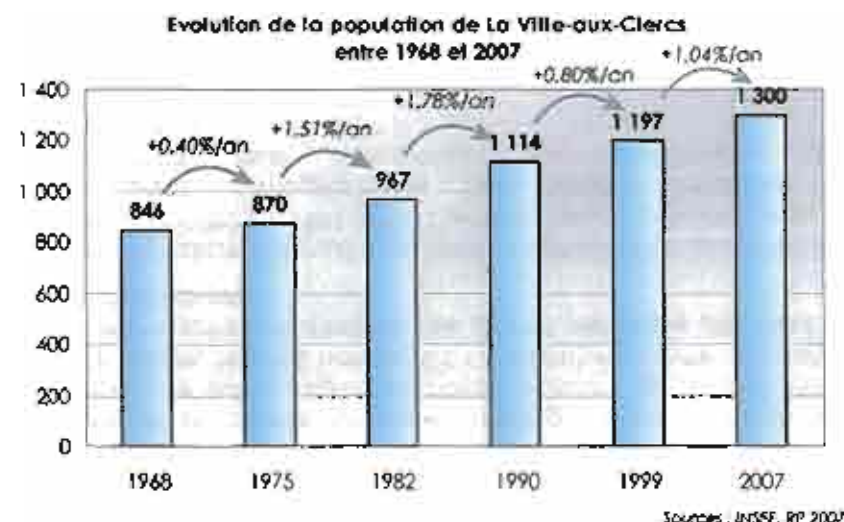
Depuis le début des années 1960, la commune est marquée par **une croissance démographique continue**. Elle passe ainsi de 802 habitants en 1962 à 1 300 habitants en 2007, soit une augmentation de 498 habitants. Cette évolution se traduit par un taux de croissance annuel (cf. Glossaire) fluctuant, mais toujours positif.

Entre 1990 et 1999, le taux de croissance était de 0,8% par an et demeurait supérieur aux taux observés pour la même période dans le canton de Morée et le département du Loir-et-Cher, qui sont respectivement de 0,59% et de 0,32%.

Pour la période 1999-2007, le taux de croissance annuel s'élevait à 1,04%, de 0,2 points supérieur au taux de croissance annuel moyen observé entre 1990 et 1999. A l'échelle du canton de Morée, ce taux était de 1,23% durant la même période, et de 0,44% à l'échelle du département du Loir-et-Cher.

Les grandes phases de l'évolution démographique de la commune de La Ville-aux-Clercs

A partir des années 1960, la commune de La Ville-aux-Clercs enregistre une augmentation assez homogène de sa population sans grandes ruptures dans son évolution.



De 1962 à 1975, la commune gagne 68 habitants, soit 8,5% d'augmentation. Cette période est marquée par une baisse de la population au niveau cantonal : le canton de Morée enregistre une perte de 317 habitants, soit une baisse de - 4,5%. Par contre, le département du Loir-et-Cher gagne 32 945 habitants (+13,1%).

Au niveau communal, cette augmentation s'explique par la réalisation des premiers lotissements communaux, créés en 1962 et en 1972.

De 1975 à 1990, la commune de La Ville-aux-Clercs continue son évolution avec des taux de croissance annuels plus importants que lors de la phase précédente.

Ainsi, les périodes avec les plus forts taux de croissance annuels sont-elles 1975-1982 et 1982-1990 avec respectivement 1,51% et 1,78% d'augmentation par an. La Ville-aux-Clercs bénéficie des apports démographiques dus au **phénomène de la périurbanisation**

(le départ des ménages de la ville-centre vers la périphérie) avec un solde migratoire de 170 et 231 habitants pour les deux phases observées. Son cadre de vie de qualité, la disponibilité foncière ainsi qu'un bon niveau de desserte routière favorisent l'installation de nouvelles populations sur le territoire communal.

La tendance démographique dans laquelle évolue la commune ne coïncide pas avec la situation aux niveaux cantonal et départemental. Le canton de Morée connaît une forte augmentation de la population pour la période 1975-1982 avec un apport de 631 habitants, soit un taux de croissance annuel de 1,29% et un taux de croissance annuel moins important (+ 0,21%) pour la période de 1982-1990.

Au niveau départemental, la tendance inverse est observée. Quoique la population départementale progresse de 283 690 à 305 937 habitants (donc un apport de 22 247 habitants), les taux de croissance annuels de 0,62% et de 0,40% témoignent d'un ralentissement de la croissance démographique.

La période de 1990 à 1999, se caractérise par un apport de population au niveau de la commune de La Ville-aux-Clercs. Comparée à la période précédente, la croissance est moins importante avec un taux annuel de 0,8%. Il reste cependant supérieur aux taux cantonal et départemental qui sont respectivement de 0,59% et de 0,32%.

La dernière période observable, soit celle entre 1999 et 2007 est caractérisée par un regain de dynamisme démographique. Le taux de croissance annuel est alors de 1,04%, de 0,2 points supérieur au taux de croissance annuel moyen observé entre 1990 et 1999. A l'échelle du canton de Morée, ce taux était de 1,23% durant la même période, et de 0,44% à l'échelle du département du Loir-et-Cher.

Les soldes migratoires et naturels

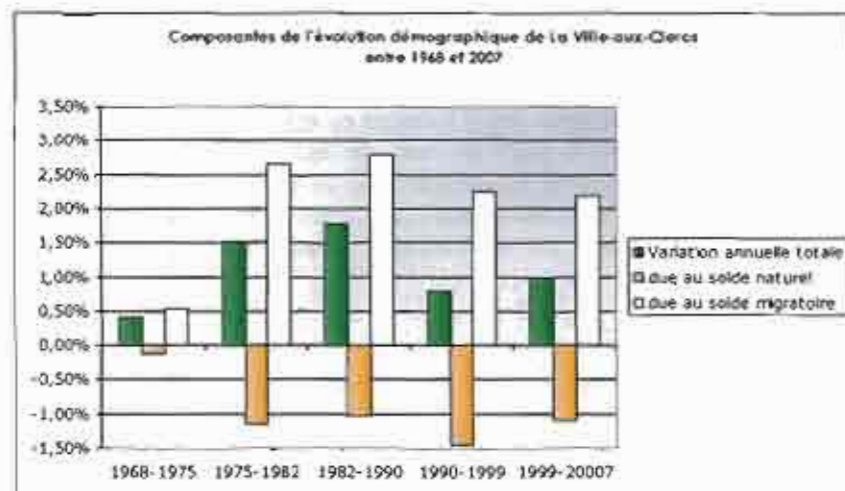
Le **fort apport migratoire** a été le seul facteur de croissance démographique de la commune. **Le solde naturel demeure en effet négatif** (-1,1%) sans jamais devenir moteur de la croissance démographique de la commune.

Part de l'évolution de la population attribuée au solde naturel et migratoire entre 1999 et 2007				
	La Ville-aux-Clercs	Canton de Morée	Loir-et-Cher	Centre
Solde naturel	-1,1%	-0,1%	0,4%	+0,20%
Solde migratoire	+2,2%	+1,4%	0,1%	+0,2%
Total	+1,0%	+1,1%	0,5%	+0,4%

Source : INSEE, RGP 2007

Au cours de la période 1962-1968, le solde migratoire (cf. Glossaire) positif est dû à l'arrivée de jeunes ménages dans les nouveaux lotissements. Le solde migratoire baisse pendant la période 1968-1975. Par contre, le solde naturel (Cf. Glossaire) enregistre une faible hausse provoquée par l'arrivée de jeunes ménages pendant la période précédente.

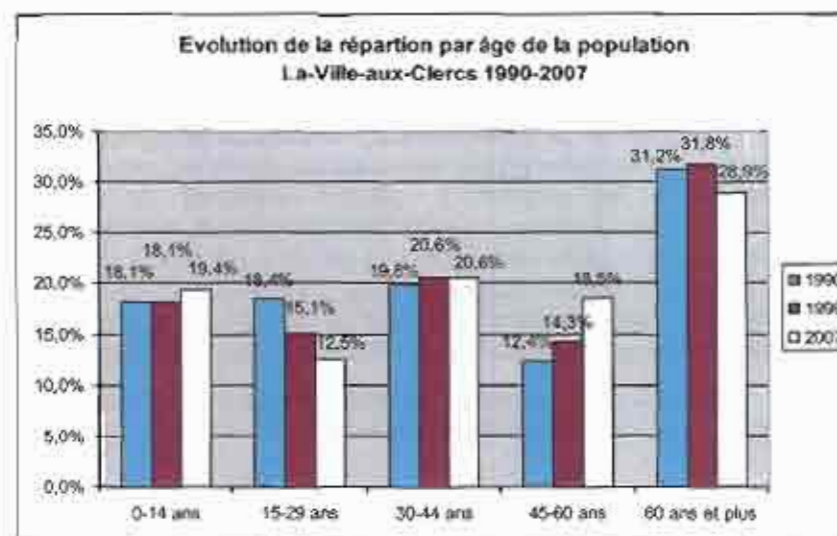
Le solde migratoire connaît une forte augmentation pendant les périodes 1975-1982 et 1982-1990. Cette situation coïncide avec la relative perte démographique aux niveaux cantonal et départemental due notamment au phénomène de périurbanisation.



Source : INSEE, RGP 2007

Cette situation ne bouleverse pas la tendance négative du solde naturel. Il reste négatif pendant toute la période observée : entre -0,37%/an pour 1962-1968, -1,45% pour 1990-1999 et -1,1% pour 1999-2007. Cependant, il est **important de nuancer ce constat**. La faiblesse du solde naturel villauciergeois s'explique par la **présence de deux maisons de retraite sur le territoire**. La valeur négative du solde naturel est due à un taux de mortalité élevé (23‰ entre 1999 et 2007) (cf. Glossaire) et non au taux de natalité qui se maintient (11,6‰ pour la même période) (cf. Glossaire).

La structure par âge de la population de la commune de La Ville-aux-Clercs

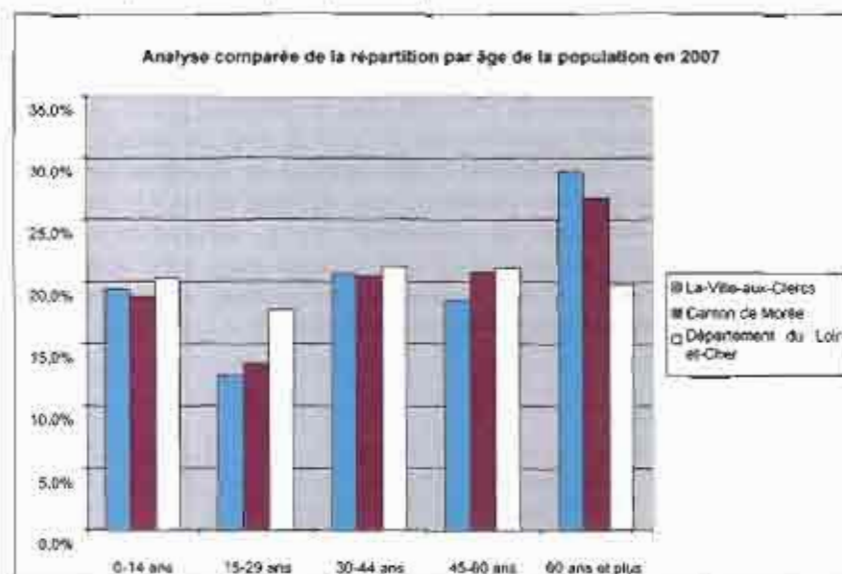


Source : INSEE, RGP 1999, 2007

Le graphique ci-avant, illustrant l'évolution de la répartition par âge de la population de La-Ville-aux-Clercs met en évidence certaines tendances :

- Le poids des 0-14ans est resté stable jusqu'en 1999 (18,1%) avant de connaître, entre 1999 et 2007 une légère augmentation (+1,3 points).
- La part des 15-29 ans est en constante diminution depuis 1990. En 1990, ces derniers représentaient 18,4% de la population contre 12,5% en 2007.
- Concernant les personnes âgées de 30 à 44ans, leur poids est resté sensiblement le même depuis 1990, de l'ordre de 20,6%.

- La part des 45-60 ans a nettement augmenté, passé ainsi de 12,4% en 1990 à 18,5% en 2007.
- Les personnes âgées de 60 ans et plus, qui représentaient 31,2% de l'ensemble de la population en 1990 ne représentent plus que 28,9% en 2007.



Source : INSEE, RPG 2007

Comparée aux données cantonales et départementales, la commune de La Ville-aux-Clercs comporte une part moins élevée de personnes âgées de 15 à 29 ans et de 45 à 60 ans. En revanche, les personnes âgées de 60 ans et plus y sont surreprésentées, notamment en raison de la présence de maisons de retraite sur le territoire.

L'indice de jeunesse permet d'évaluer la part des jeunes de moins de 20 ans par rapport à la population des personnes âgées de plus de 60 ans. Son évolution permet également de mettre en évidence le vieillissement structurel que connaît la population à l'échelle communale comme à l'échelle nationale.

Evolution de l'indice de jeunesse entre 1990 et 2007			
	1990	1999	2007
La-Ville-aux-Clercs	0,79	0,79	0,85
Canton de Morée	0,75	0,76	0,90
Loir-et-Cher	1,03	0,88	0,89

Source : INSEE, RPG 2007

En 2007, l'indice de jeunesse villaugercois, très faible, est relativement proche des indices départemental et cantonal.

Cependant, les valeurs pour la commune de La Ville-aux-Clercs sont à nuancer à cause de la présence des maisons de retraite qui accueillent 151 personnes. Ainsi, en recalculant la part de jeunes de moins de 20 ans par rapport aux personnes âgées de plus de 60 ans (sans compter les résidents des deux maisons de retraite), on obtient l'indice de jeunesse corrigé. Il permet de « réestimer » le vieillissement de la commune et de rendre compte des réels besoins de la population en termes d'équipements et de services.

Indice de jeunesse corrigé				
	1982	1990	1999	2007
La Ville-aux-Clercs	1,64	1,39	1,26	1,81

Source : CITADIA

Après correction, l'indice de jeunesse atteint 1,81 en 2007. Cette valeur est largement supérieure aux indices de jeunesse observés aux niveaux cantonal et départemental et confirme le constat que la population de la commune est en constant renouvellement.

L'évolution de la taille des ménages

La population des ménages (cf. Glossaire) de la commune de La Ville-aux-Clercs est **en augmentation** depuis 1982.

Population des ménages				
	1982	1990	1999	2007
La Ville-aux-Clercs	851	991	1 062	1 165

Source : INSEE, RGP 2007

Entre 1999 et 2007, elle passe de 1 062 à 1 165, soit une augmentation de 314 ménages pour la période 1982-2007.

Le nombre de personnes par ménage reste relativement stable, avec des fluctuations entre 2,68 en 1982, 2,69 en 1990, 2,54 en 1999 et 2,37 en 2007. Une tendance à la baisse de la taille des ménages est à noter.

Evolution de la taille des ménages				
	1982	1990	1999	2007
La Ville-aux-Clercs	2,68	2,69	2,54	2,37
Canton de Morée	2,59	2,50	2,42	2,34
Loir-et-Cher	2,67	2,52	2,35	2,24
France Métropolitaine	2,70	2,60	2,40	2,29

Source : INSEE, RGP 2007

Cependant, le nombre de personnes par ménage demeure supérieur à celui observé à toutes les autres échelles territoriales. Ainsi, dans le canton de Morée, la taille moyenne des ménages atteint 2,34 personnes. Dans le département du Loir-et-Cher, elle est de 2,24 personnes et, au niveau national, elle est de 2,29 personnes par ménage.

Le desserrement des ménages

L'INSEE ne détaillant plus certaines données pour les communes de moins de 2 000 habitants, les informations qui suivent et qui concernent la répartition des ménages par taille font référence aux données au recensement de 1999.

Dans la commune de La Ville-aux-Clercs, comme aux échelles nationale, départementale et cantonale, le phénomène de desserrement des ménages se traduit par une croissance de la part des petits ménages et en particulier, des ménages de deux personnes (37% en 1999). Cette augmentation se fait au détriment

des ménages de plus de quatre personnes qui ont diminué au cours de la période de 1982-1999.

En 1999, les petits ménages (1 à 2 personnes) représentent 60% des ménages contre 54% en 1982. Leur part a ainsi augmenté de 44% au cours de cette période.

La commune suit l'évolution générale observée aux niveaux national (31% de ménage de 2 personnes en 1999), départemental (36% de ménages de 2 personnes en 1999) et cantonal (39% de ménages 2 personnes en 1999).

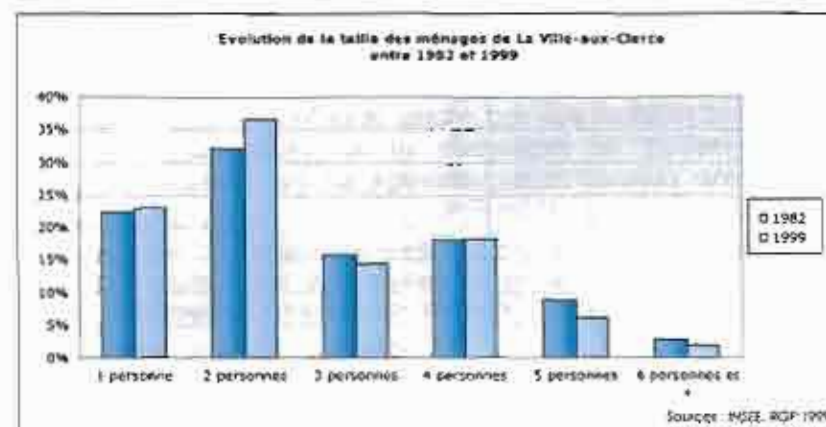
Parallèlement, le nombre de grands ménages (5 personnes et plus) a connu une baisse. De 12% en 1982, leur part atteint 8% en 1999.

Ces données correspondent à la tendance nationale avec 8% de ménages de plus de 5 personnes en 1999.

La proportion des ménages de 4 personnes demeure quant à elle stable avec 18% en 1982 et en 1999. Elle reste supérieure aux données recensées aux niveaux national, départemental et cantonal, respectivement de 14%, 13% et 15% en 1999.

Plusieurs facteurs alimentent le phénomène de desserrement des ménages :

- la décohabitation : les jeunes quittent leurs parents pour aller faire leurs études, travailler ou parce qu'ils ne trouvent pas une offre en logement adaptée à leur budget ;
- l'augmentation du nombre de familles monoparentales ;
- le vieillissement de la population.



Constats généraux concernant l'évolution démographique de la commune :

L'analyse de l'évolution démographique de la population de la commune de La Ville-aux-Clercs a permis de faire les constats suivants :

- une dynamique constante de la population due à l'apport migratoire, mais un solde naturel négatif,*
- une part importante des jeunes de moins de 20 ans, mais une tendance au vieillissement de la population,*
- une taille décroissante des ménages, mais supérieure à celle observée aux niveaux cantonal et départemental.*

L'enjeu le plus important pour la collectivité villauciergeoise sera d'assurer les conditions nécessaires en termes d'habitat, d'emploi, d'équipements et de services pour retenir les jeunes sur place et favoriser l'installation de nouveaux ménages dans la commune.

2.2. Habitat : un patrimoine localif à diversifier en réponse aux évolutions sociétales

Le contexte général

Le parc de logements de la commune de La Ville-aux-Clercs doit répondre aux objectifs du programme local de l'habitat de la Communauté du Pays de Vendôme (la commune a atteint les objectifs concernant l'offre locale de logements). La mise en place d'un nouveau PLH est préconisée par le SCoT de l'agglomération vendômoise afin de coordonner la production et l'offre de logements à l'échelle intercommunale.

Un nombre de résidences principales en hausse

En 2007, le parc actuel de logements de la commune de La Ville-aux-Clercs était composé de 562 logements.

Le parc de logements de La-ville-aux-Clercs						
	1968	1975	1982	1990	1999	2007
La-Ville-aux-Clercs	297	361	402	457	494	562

Source : INSEE, RGP 2007

Le nombre de logement est en constante augmentation depuis 1968 avec une hausse importante de 21% entre 1968 et 1975 due à la construction de lotissements communaux. Les périodes suivantes enregistrent des taux de construction moins importants et pourtant, ils poursuivent l'évolution du parc de logements. Entre 1999 et 2007, l'augmentation du nombre de logements est de 13,8%, supérieure à celle observée au niveau départemental (9,4%).

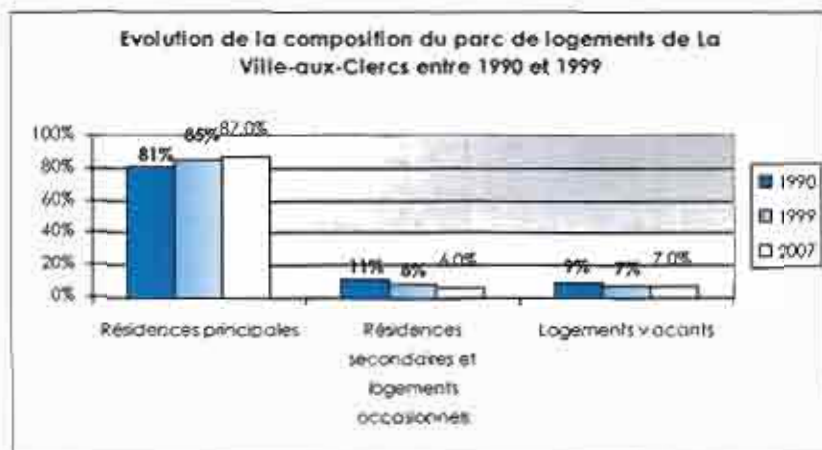
Le parc de logement de la commune de La Ville-aux-Clercs est composé **pour l'essentiel de résidences principales**. Leur part est relativement stable pendant la période de 1968 à 2007, oscillant ainsi entre 79% (au point le plus bas en 1982) et 87% (à son point culminant, en 2007).

La part des résidences principales dans le parc de logements						
	1968	1975	1982	1990	1999	2007
La-Ville-aux-Clercs	83%	81%	79%	81%	85%	87%

Source : INSEE, RGP 2007

L'augmentation de la part des résidences principales est accompagnée par une baisse de la part des résidences secondaires ainsi que du taux de vacance des logements. En 1990, la part des résidences secondaires est de 11%, de 8% en 1999 et de 6% en 2007. En l'espace de 17 ans, leur nombre diminue de 37% et devient inférieur à celui observé au niveau départemental lequel est de 8,2%.

L'augmentation de la demande de logements se traduit par une baisse du taux de vacance dans le parc de logements communal. Il passe de 9% en 1990 à 7% en 1999 et en 2007. Le parc vacant de la commune stagne autour d'une quarantaine de logements depuis les années 1990.



Source : INSEE, RGP 1999-2007

Une accélération du rythme de construction

Ces données traduisent une tension croissante du marché immobilier sur le territoire de la commune. La réponse locale en est une accélération du rythme de construction. D'une part, le nombre croissant de logements est bénéfique pour la commune en raison notamment de l'augmentation des recettes fiscales à travers la taxe d'habitation, d'autre part, la commune doit être attentive à la réserve foncière qui se fera de plus en plus rare et à l'étalement urbain.

Pendant la période 1990-1999, 42 nouveaux logements sont mis en chantier avec une moyenne de 4 logements par an. Leur nombre augmente de 42,9% au cours de la période 2000-2006, soit 60 nouveaux logements. La moyenne annuelle atteint alors 9 logements mis en chantier par an.

Nombre de logements mis en chantier				
	1990-1999	2000-2006	Moyenne annuelle 1990-1999	Moyenne annuelle 2000-2006
La Ville-aux-Clercs	42	60	4	9

Source : SITADEL, 1999

Une prédominance de l'habitat individuel

Entre 1990 et 1999, comme entre 2000 et 2006, l'offre de logements collectifs ou en résidence est inexistante. **100% des logements mis en chantier sont des logements individuels.**

Répartition des logements mis en chantier par type entre 1990 et 1999 (%)					
	individuel pur	individuel groupé	collectif	en résidence	total
La Ville-aux-Clercs	55%	45%	0%	0%	100%

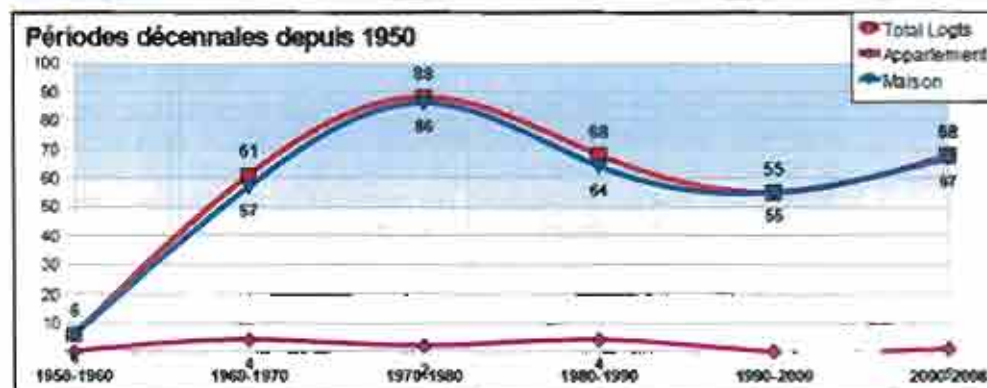
Source : INSEE, RGP 1999

En 2007, 78,1% des résidences principales de la commune étaient des logements individuels. Seuls 21,7% des résidences principales étaient des appartements. En 1999, cette dichotomie individuel/collectif était de 96,2%/2,8% : l'habitat individuel représentait alors la quasi intégralité des logements villauciergeois.

Analyse de l'étalement urbain et de la consommation d'espace

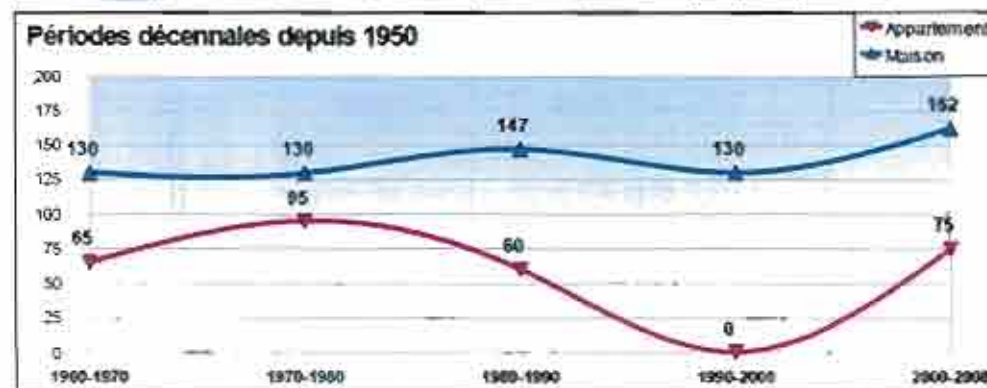
Evolution de la construction des maisons et des appartements

Logts	Avant 1950	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2008	Total
Total Logts	241	6	61	88	68	55	68	587
Appartement	28	0	4	2	4	0	1	39
Maison	213	6	57	86	64	55	67	548



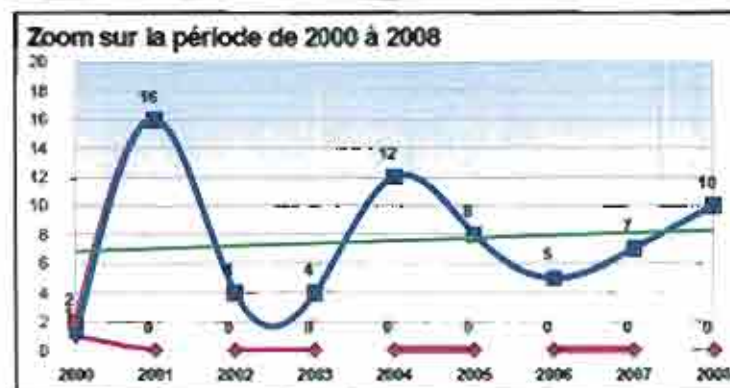
Représentation des surfaces moyennes des maisons et des appartements

Surface moy	Avant 1950	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2008
Appartement	71	0	65	95	60	0	75
Maison	155	133	130	130	147	130	162

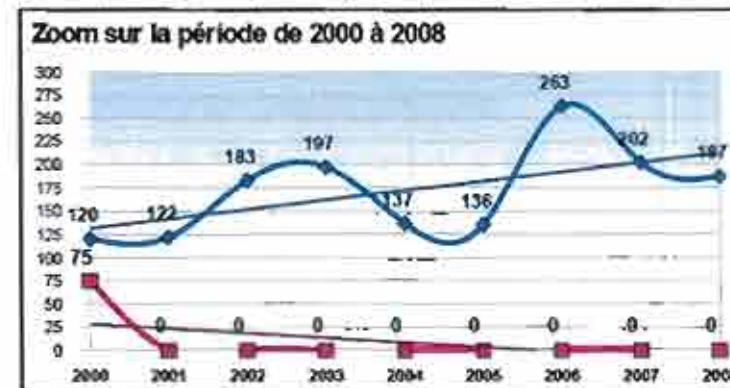


Commune de : La Ville-aux-Clercs

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
2	16	4	4	12	8	5	7	10
1	0	0	0	0	0	0	0	0
1	16	4	4	12	8	5	7	10



2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
75	0	0	0	0	0	0	0	0
120	122	163	197	137	136	263	202	187



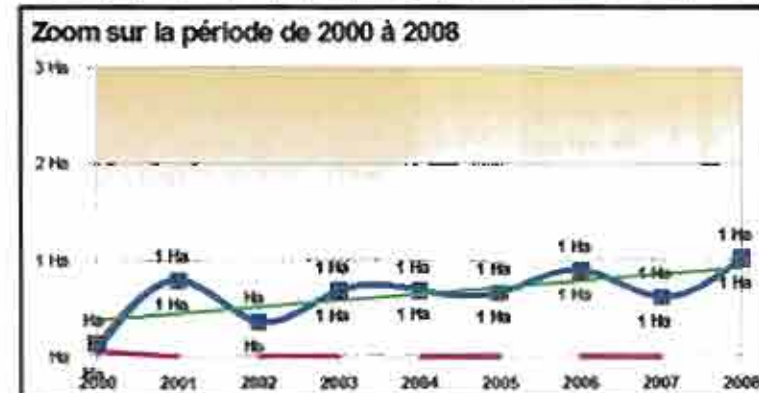
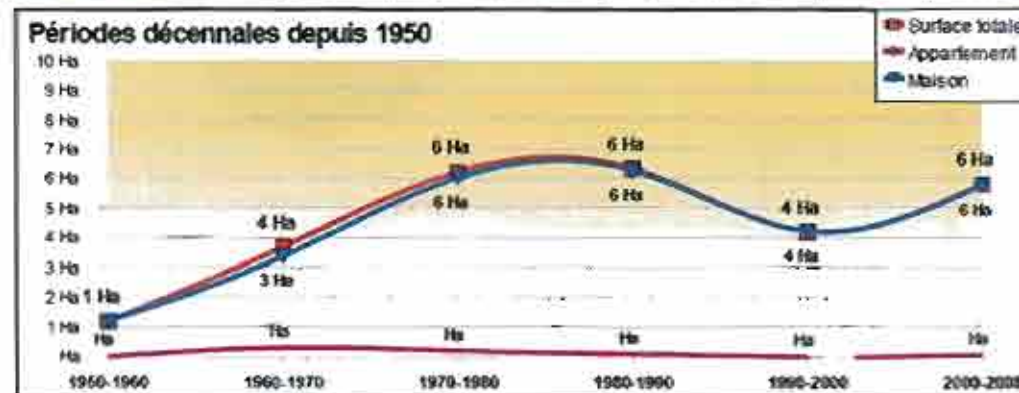
Analyse de l'étalement urbain et de la consommation d'espace

Evolution de la consommation d'espace dédiée à la construction des maisons et des appartements

Commune de : La Ville-aux-Clercs

Terrain	Avant 1950	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2008	Total
Surface totale	17	1	4	6	6	4	6	45
Appartement	0,77	0,00	0,31	0,20	0,10	0,00	0,05	1,42
Maison	16,52	1,20	3,38	6,03	6,26	4,21	5,77	43,36

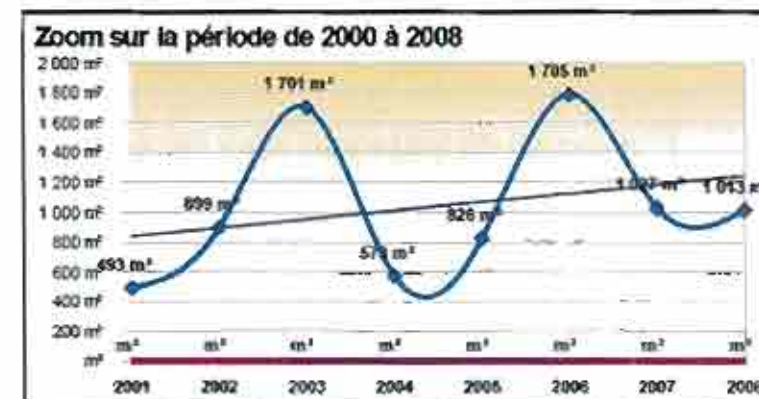
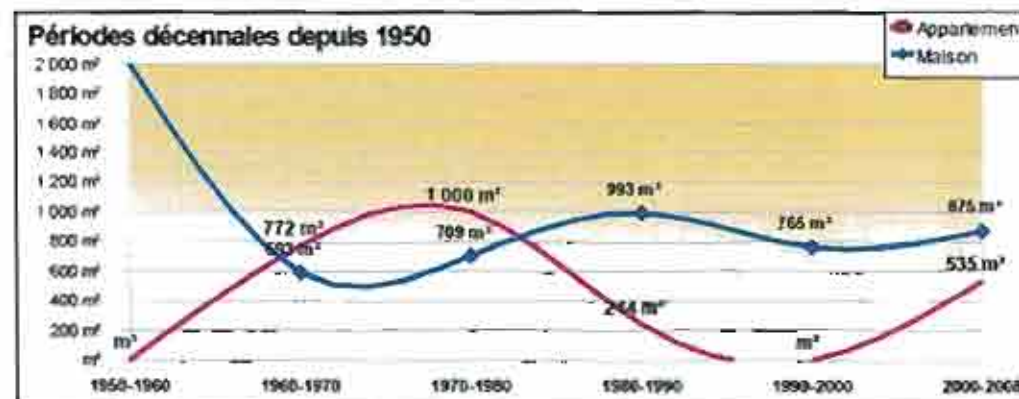
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
0,13	0,79	0,36	0,68	0,69	0,66	0,89	0,62	1,01
0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,07	0,79	0,36	0,68	0,69	0,66	0,89	0,62	1,01



Représentation de la consommation d'espace en surface moyenne des terrains dédiés aux maisons et appartements

Surface moy	Avant 1950	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2008
Appartement	273	0	772	1000	244	0	535
Maison	775	2001	593	709	993	765	875

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
535	0	0	0	0	0	0	0	0
745	493	899	1701	573	826	1785	1027	1013



Un taux d'occupation en baisse

Nombre moyen d'occupants des résidences principales de La Ville-aux-Clercs					
	1968	1975	1982	1990	1999
La Ville-aux-Clercs	2,9	2,7	2,6	2,5	2,4

Source : INSEE, RGP 1999

Le taux d'occupation par logement diminue depuis 1968. Il passe de 2,9 personnes par logement à 2,4. Cette situation s'inscrit dans le phénomène de desserrement des ménages. Le recensement de 2007 ne détaille pas le taux d'occupation par logement pour la commune de la Ville-aux-Clercs, cependant on peut présumer du fait que la tendance observée depuis les années 1960 perdure.

Une prédominance des logements individuels

En 2007, 78,1% des résidences principales de la commune étaient des logements individuels (purs et groupés). Seuls 21,7% des résidences principales étaient des appartements. En 1999, cette dichotomie individuel/collectif était de 96,2%/2,8% : l'habitat individuel représentait alors la quasi intégralité des logements villauciergeois.



Source : INSEE, RGP 2007

La commune de La Ville-aux-Clercs devrait diversifier son parc de logements au vu notamment des orientations du SCoT de l'agglomération vendômoise. Pour les communes de la taille de La Ville-aux-Clercs, la distribution des formes de logements serait de 55-65% pour l'habitat individuel, 30-50% des logements groupés et de 5 à 15% du collectif. Dans ses projets en cours ou à venir, la commune de La Ville-aux-Clercs devrait opter pour des formes urbaines plus diversifiées et compactes, moins consommatrices d'espace.

Une forte proportion de grands logements

Le parc de résidences principales communal est composé **majoritairement de grands logements**. En 2007, la part des grands logements (4 pièces et plus) représentait 75,3% du parc de logement. Ceci correspond à une certaine demande de la part des ménages en termes de cadre de vie et d'espace.



Source : INSEE, RGP 2007

La demande de logements de petite taille (une et deux pièces) ne cesse de croître. C'est un besoin exprimé de la part des jeunes habitants de la commune. Au début de leur carrière professionnelle,

Ils ont besoin d'un logement adapté à leurs capacités financières, en termes de taille et de statut d'occupation. Ces logements sont largement minoritaires au sein de La-Ville-aux-Clercs, en effet, ils ne représentent qu'environ 5% de l'ensemble des résidences principales de la commune.

Le développement d'une offre de logements en accession à la propriété permettrait de maintenir la population jeune sur place ou d'inciter de jeunes ménages à s'installer dans la commune.

Un bon niveau de confort

Le confort des résidences principales de La Ville-aux-Clercs (%)		
Confort des logements	2007	1999
Salle de bain avec baignoire ou douche	99,6	99,0
Chauffage central (collectif ou individuel)	60,6	60,3
Chauffage individuel tout électrique	20,6	20,1
Emplacement réservé au stationnement	85,9	83,0

Source : INSEE, RGP 1999-2007

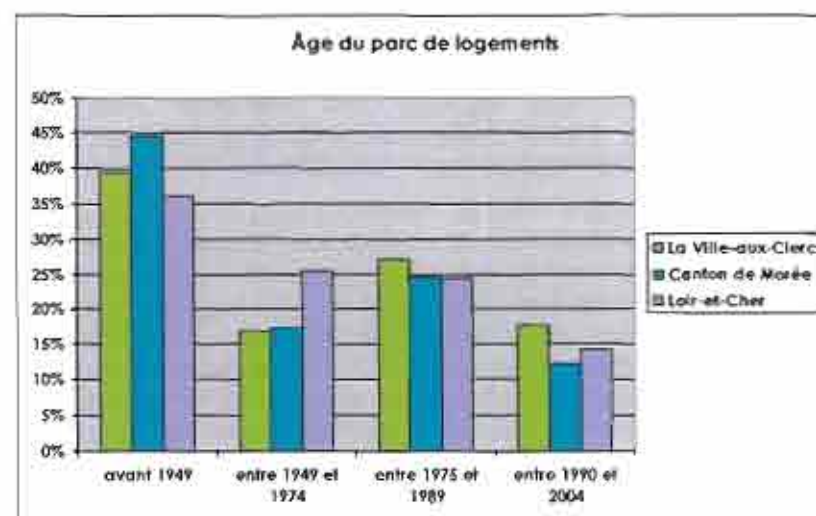
Seuls 0,4% des logements ne disposaient ni de douche, ni de baignoire en 2007 contre 2,7% à l'échelle départementale. 60,6% des ménages ont choisi le chauffage central. La forme urbaine des habitations (des maisons individuelles en majorité) donne la possibilité de mettre à disposition des habitants des garages ou

des parkings privés (85,9%), ce qui est supérieur par rapport au niveau départemental (71%).

Le parc de logements ne satisfait pas pleinement la demande en ce qui concerne les logements aménagés pour des personnes à mobilité réduite. Une demande locale concerne en particulier les logements de trois pièces.

Un parc de logements relativement ancien

Le parc de logement de la commune de La Ville-aux-Clercs est relativement ancien : plus de la moitié des logements (56,3%) ont été construits avant 1974.



Source : INSEE, RGP 2007

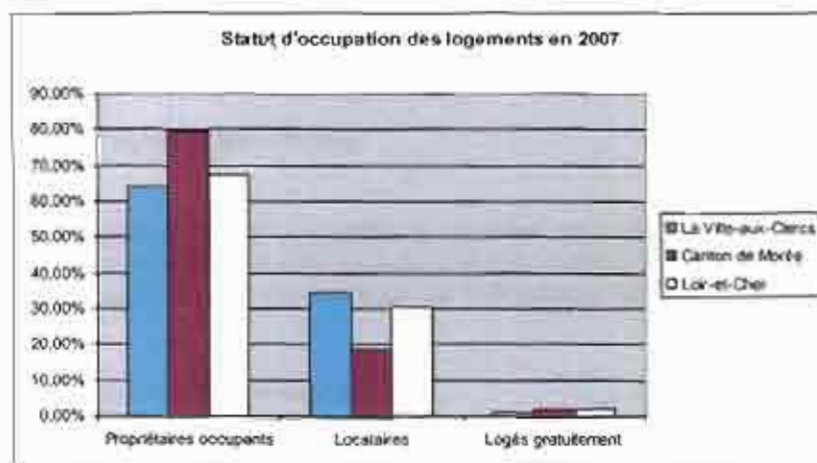
Entre 1975 et 1989, le rythme de construction s'accélère. Ceci correspond à la période avec le plus fort taux de croissance de la population (28% d'augmentation démographique). En 15 ans, 96 logements ont été construits, soit 19,5% du parc total.

Les logements les plus récents (ceux construits depuis 1990) représentent 17,7% de l'ensemble des logements de la commune. Le rythme de construction à La Ville-aux-Clercs est donc supérieur à celui observé aux échelles cantonale et départementale. En effet, au sein de ces territoires, les logements construits depuis 1990 représentent respectivement 12,3 et 14,3% du parc de logements.

Une majorité de propriétaires occupants mais une forte proportion de logements locatifs

En 2007, 64,2% des résidents de la commune de La Ville-aux-Clercs sont **propriétaires de leur logement**. Leur part est moins élevée que dans le canton et le département.

Il est important de mettre l'accent sur la forte proportion des locataires. Même si leur part reste inférieure par rapport à la moyenne départementale, c'est **un taux de locataires relativement élevé pour une commune de cette taille**.



Sources : INSEE, RGP 2007

Le parc de logements sociaux

En 1999, 24,2% des résidents de La Ville-aux-Clercs habitaient un logement social lors du recensement, soit 119 logements. Avec cette valeur, la commune de La Ville-aux-Clercs répond aux objectifs fixés par le PLH de la Communauté du Pays de Vendôme. La part des logements sociaux est largement supérieure à celles du canton (7,9% soit 285 logements sociaux) et du département (12,9% soit 18 257 logements sociaux).

En 2007, le parc locatif communal compte 128 logements sociaux et enregistre de cette manière un taux d'augmentation de 37,6%. La majorité des logements sociaux (123 logements) appartiennent à l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC) de Loir-et-Cher et est situé dans la partie sud-ouest du bourg. Le reste des logements sociaux sont situés dans le centre-bourg de la commune. La commune prévoit la réalisation de nouveaux logements sociaux majoritairement de taille moyenne, de deux à trois pièces.

Au vu du nombre de logements sociaux déjà existants, la commune de La Ville-aux-Clercs devra en réaliser encore 10% à l'horizon de 2018 pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT de l'agglomération vendômoise.

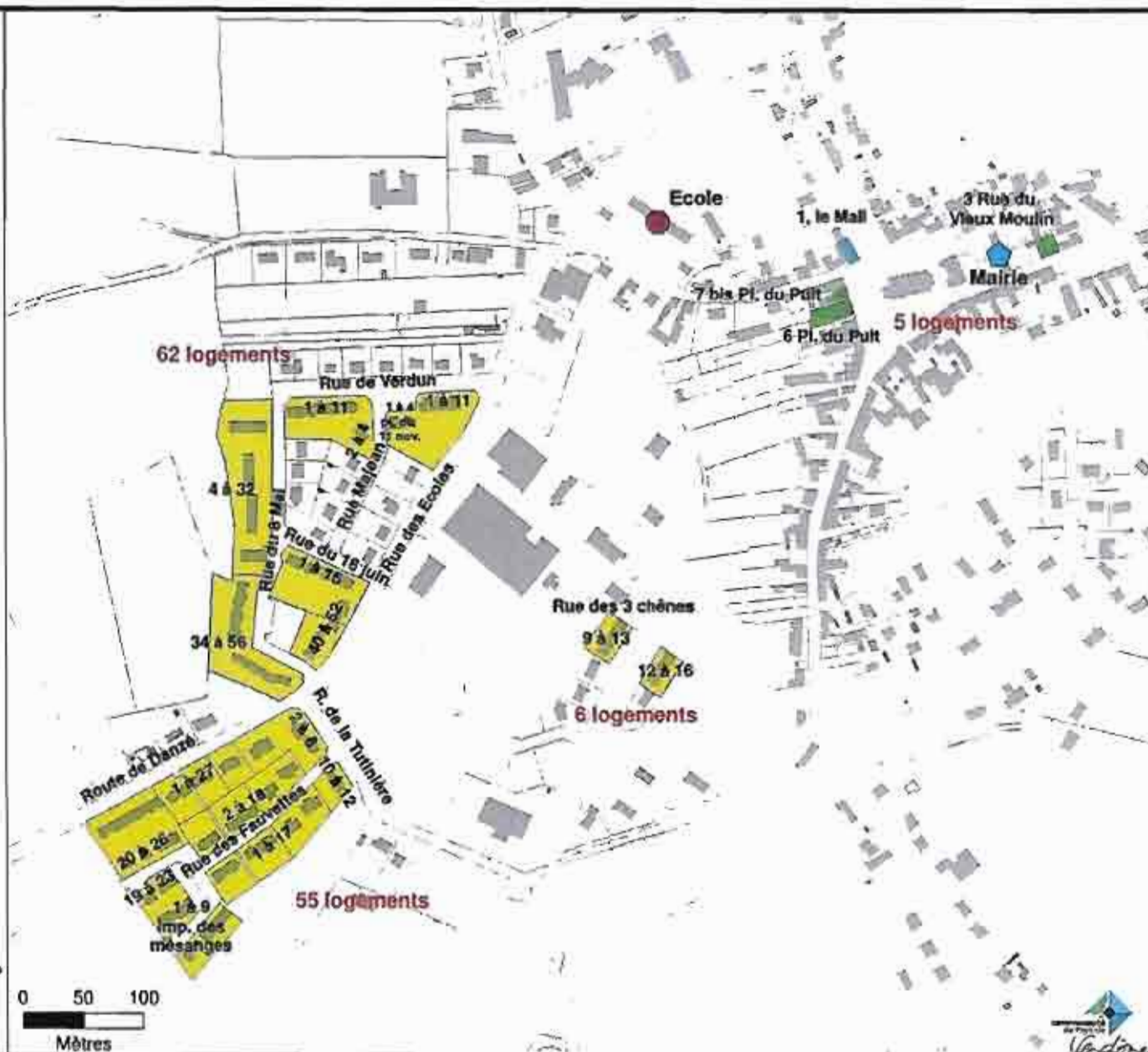
LA VILLE AUX CLERCS

128 logements sociaux

OPAC (123)

CPV (3)

Commune (2)



Constats généraux concernant le parc de logements :

Les principaux traits caractéristiques du parc de logements de la commune de La Ville-aux-Clercs sont :

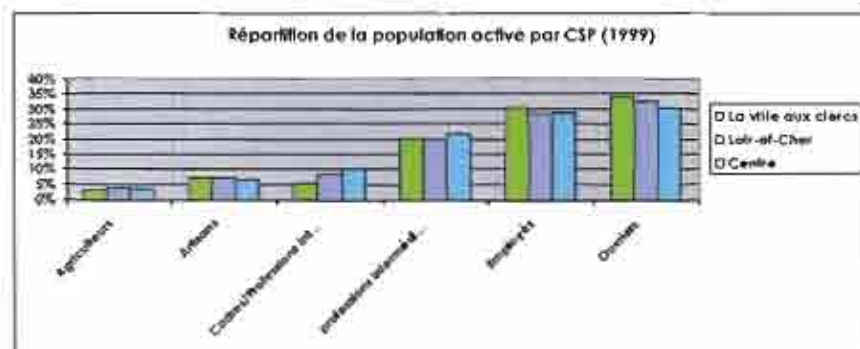
- *un rythme soutenu de construction en réponse à l'évolution démographique et des formes urbaines consommatrices d'espace,*
- *une majorité de propriétaires occupants mais une offre importante de logements en location,*
- *une majorité de résidences principales avec un taux de vacance préoccupant,*
- *des logements de grande taille et surtout individuels mais une offre quasiment inexistante de petits logements et de logements dans de petits collectifs,*
- *un parc important de logements sociaux qui dépasse les taux de logements sociaux aux niveaux cantonal et départemental.*

La collectivité doit accorder une attention toute particulière à deux points concernant le parc de logements. Le premier concerne le parc de logement accessible aux jeunes. Le deuxième point est celui de l'adaptation du parc de logements aux besoins locaux en termes de taille des logements, de configuration des habitations et de statut d'occupation.

2.3. La population active

Une population active aux revenus faibles

La Ville-aux-Clercs comptait 536 actifs en 2007, soit 41% de la population totale. Ce chiffre est relativement faible comparé à ce que l'on peut observer au niveau départemental (45,1%).



Source : INSEE, RGP 1999
Les données détaillées datant de 2007 ne sont pas disponibles.

La répartition par catégorie socioprofessionnelle montre une surreprésentation des artisans, des ouvriers et des employés et une sous représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures. De même, malgré le caractère rural de la commune, les agriculteurs sont moins bien représentés à la Ville-aux-Clercs que dans le département.

Cette répartition de la population explique en partie la faiblesse du niveau de revenus : en 2007, seuls 47,8% des ménages étaient imposables contre 55,8% dans le Loir-et-Cher et 56,5% en région Centre.

Le revenu net imposable moyen par ménage s'établissait, en 2007, à 18 924€/an et était inférieur d'environ 12% à ce que l'on observe dans le département et la région (respectivement 21 523€/an et 21 776€/an).

Une population active attirée par le pôle d'emplois de Vendôme

Les communes de Vendôme, Saint-Ouen et Navell offrent 92 % des emplois du périmètre du SCoT du Vendômois. On assiste d'ailleurs à une certaine concentration de l'emploi sur ce pôle comme l'illustre le départ de l'entreprise La Calhène en 2003.

En 2007, 28,8% des actifs de La Ville-aux-Clercs travaillent dans la commune, soit 143 actifs. Ce taux est largement inférieur à celui observé en 1999, qui était alors de 38,3% (soit 162 actifs). Les autres sont attirés en priorité par Vendôme et dans une moindre mesure par Châteaudun.

2.4. Une économie résidentielle

Un contexte économique favorable

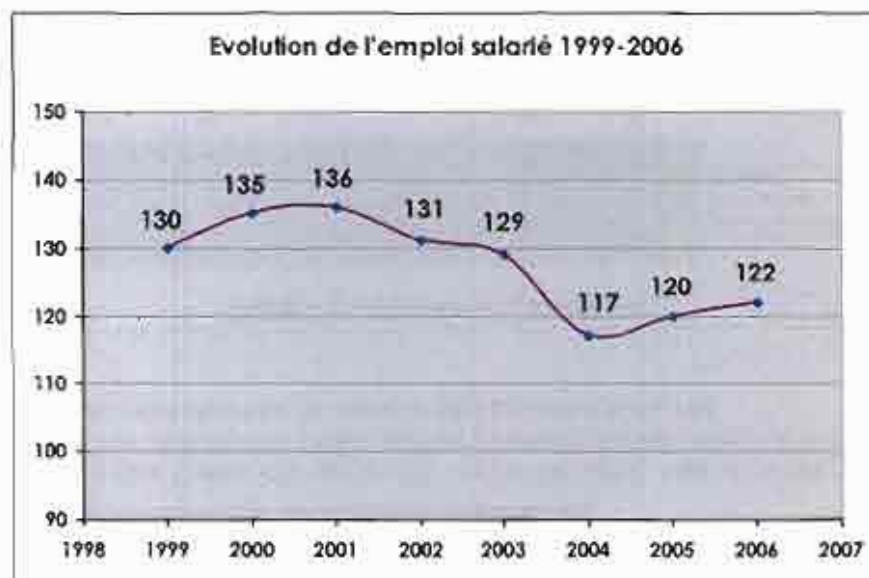
La région du Vendômois est traditionnellement tournée vers l'industrie. Avec de nombreuses industries de pointe entraînées par les leaders mondiaux du secteur (THALES AVIONICS, THYSEN KRUPP, ZF Systèmes de Direction NACAM, TRESKAL-METROTECH - AIR LIQUIDE ...) et un réseau de sous-traitants dynamiques (PME-PMI spécialistes du travail des métaux notamment, entreprises de services, de transport et de logistique), le pôle de Vendôme offre aujourd'hui de nombreux emplois créateurs de richesses. Cette situation explique notamment le nombre relativement important d'ouvriers présents dans la commune de La Ville aux Clercs.

La disparition de l'industrie, le développement des services

Jusque dans les années 1990 et au début des années 2000, La Ville-aux-Clercs offrait également des emplois industriels, notamment avec l'entreprise La Calhène. Cette entreprise a quitté la commune en 2001 pour Vendôme faisant disparaître les derniers emplois industriels.

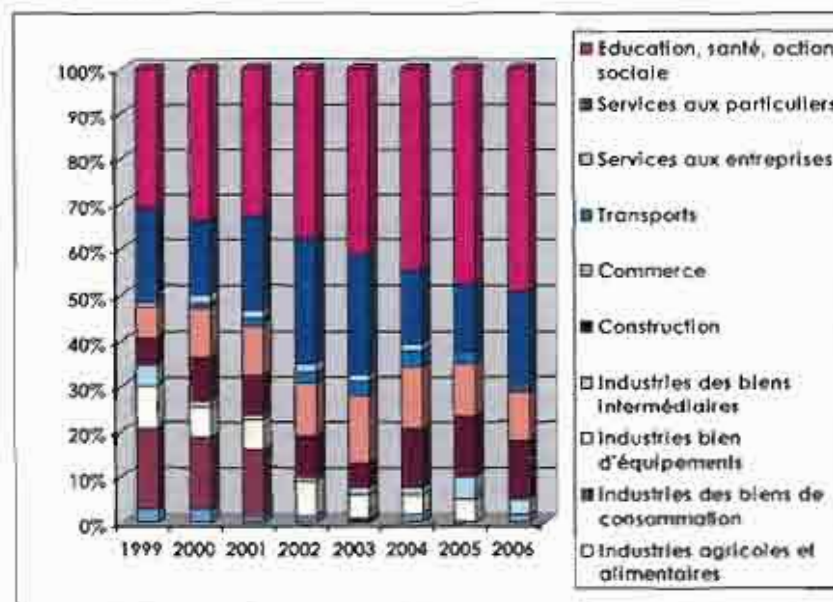
Le nombre d'emplois privés salariés a légèrement diminué, passant de 136 en 2001 à 122 aujourd'hui.

Entre 2001 et 2006, le secteur de l'éducation, de la santé et de l'action sociale a vu sa part dans l'emploi total augmenter de 30% à 50%. Le secteur des services dans son ensemble (éducation, santé, action sociale, services aux particuliers, aux entreprises, transport et commerce) représente plus de 80% aujourd'hui contre 60% en 2001.



Source : UNIVERSTATIS UNEDIC, 2007

Avec également un secteur de la construction qui se maintient, l'activité économique est aujourd'hui essentiellement tournée vers la réponse aux besoins quotidiens des habitants du secteur (économie résidentielle).



Source : UNIVERSTATIS UNEDIC, 2007

Une vie économique animée par de nombreux artisans et commerçants

La vie économique locale est donc tournée essentiellement vers des petites entreprises artisanales et des commerces de proximité.

Les commerces :

- 1 épicerie ;
- 2 boulangeries pâtisseries ;
- 1 grossiste fruits et légumes ;
- 2 bars-tabac ;
- 1 hôtel restaurant.

Les services :

- 2 banques ;
- 1 étude notariale ;
- 2 salons de coiffure.

Santé :

- 1 dentiste ;
- 1 pharmacie ;
- 2 kinésithérapeutes ;
- 1 clinique vétérinaire ;
- 1 médecin ;
- 1 ambulancier/taxi ;
- 1 cabinet d'infirmières ;
- 2 maisons de retraite.

Artisanat :

- 11 entreprises de construction
- entreprises de réparation de véhicules (automobiles et agricoles)



Zone artisanale de La Ville-aux-Clercs



Commerces et services en centre bourg

Industries

- 1 entreprise de fabrication de matériel médical (5 salariés)
- 1 entreprise de textile
- 1 entreprise agroalimentaire

Ces entreprises sont situées dans le centre bourg et dans la zone artisanale de la commune.





Une zone artisanale avec des possibilités d'accueil

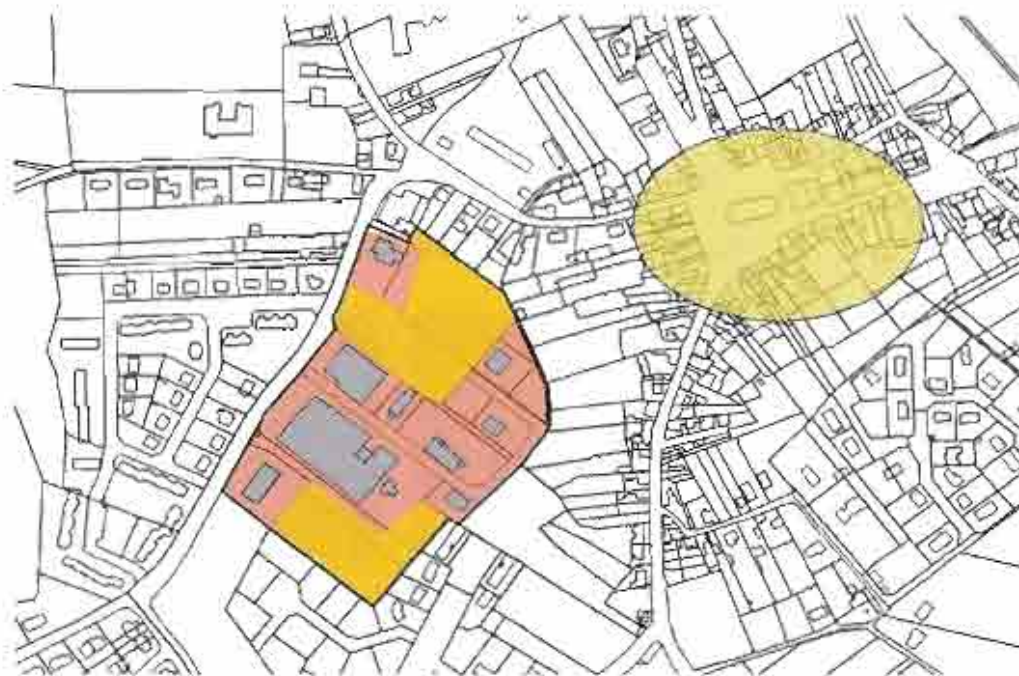
La zone artisanale intercommunale de La Ville-aux-Clercs accueille 14 entreprises, le centre de secours et le centre technique communal, pour 25 emplois.

D'une superficie de 5ha, elle dispose d'une superficie cessible disponible de 18 371m², et d'un local de 361m².

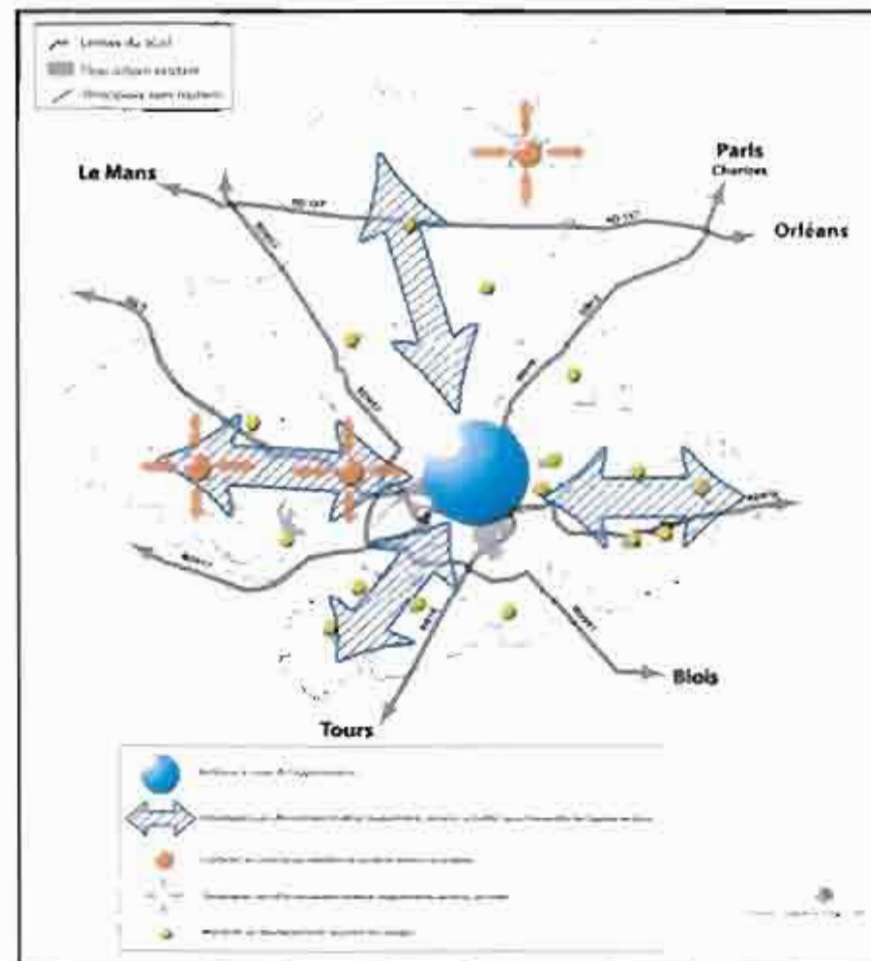
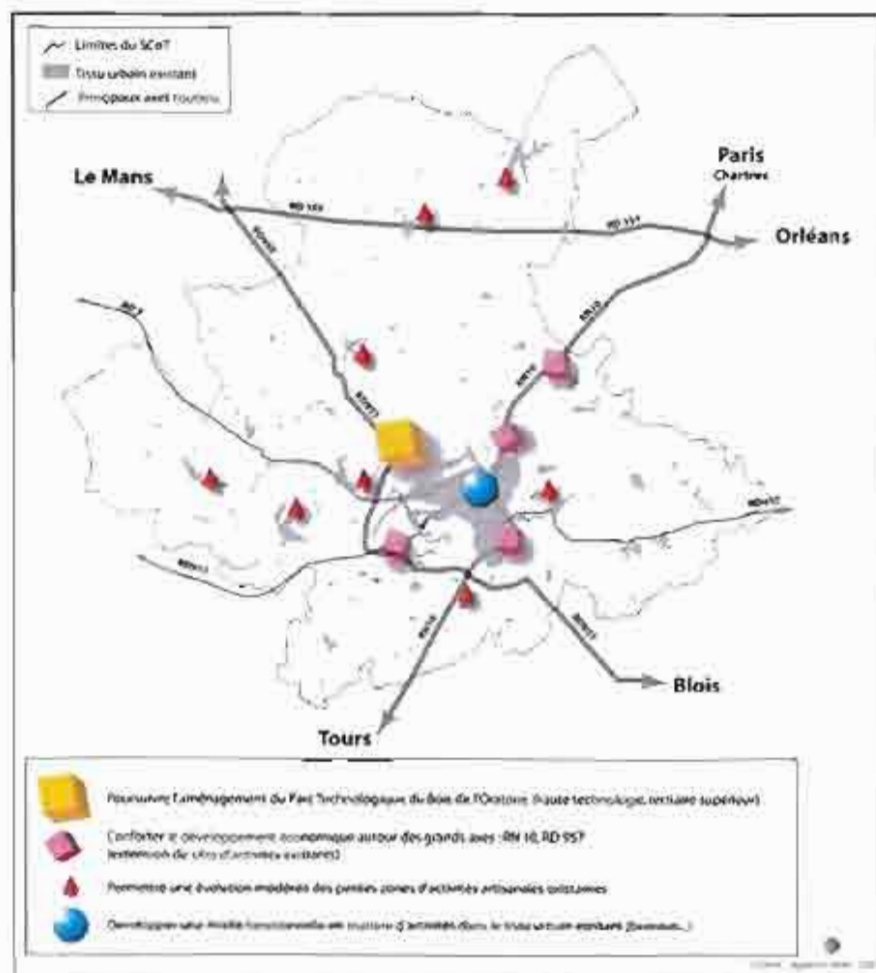
Une activité concentrée dans la zone artisanale et dans le centre bourg

Légende

-  Zone artisanale
-  Batiments
-  Surface cédée
-  Surface disponible
-  Activité commerciale et de services



Les enjeux du SCoT pour maintenir les commerces et permettre un développement modéré de la zone artisanale



Le SCoT a mis en avant la nécessité de conforter le rôle de pôle secondaire de la commune de La Ville aux Clercs. Les orientations concernant l'activité économique sur la commune sont donc de :

- renforcer l'économie résidentielle (commerces, artisanat, service) ;
- maintenir les commerces du centre bourg ;
- permettre l'installation d'activités artisanales non nuisantes dans le tissu urbain ;
- permettre une évolution modérée des petites zones d'activités artisanales existantes.

Ces orientations ont pour but de renforcer l'attractivité résidentielle de la commune, en proposant des services de qualité aux habitants. Il s'agit également de pérenniser les activités artisanales existantes et ainsi assurer l'animation économique locale.

Pour le reste, les grands projets de développement économique ne concernent que l'agglomération de Vendôme, le long des RD957 et RN10.

2.5. L'activité agricole

Une transformation continue de l'agriculture locale

La Ville-aux-Clercs fait partie de la région naturelle du Perche Vendômois. Elle constitue l'extrémité sud-est des régions bocagères de l'ouest de la France.

Autrefois, le Perche Vendômois était une région bocagère à vocation traditionnelle de polyculture et d'élevage. Cette structure agricole a été bouleversée en quelques années, notamment à partir de 1968, date de l'achèvement du remembrement agricole.

Depuis cette date, le modèle beauceron d'agriculture de grandes parcelles céréalières a remplacé la polyculture/élevage

traditionnelle de la région. L'agriculture compose ainsi de vastes plateaux dégagés, coupés par des boisements et quelques rares zones semi bocagères. Il subsiste donc très peu de maillage bocager et on assiste à un agrandissement des exploitations.

Malgré une baisse continue des surfaces dédiées à l'agriculture (-127ha entre 1979 et 2000), la commune a conservé un caractère agricole fort avec une SAU représentant 57,6 % de son territoire en 2000 (SAU communale). Les exploitations agricoles étaient au nombre de 13 en 2000 (source : Agreste, RGA 2000).

La commune a connu une seconde profonde mutation de son tissu agricole entre 1988 et 2000, période durant laquelle le nombre d'exploitations est passé de 33 à 13. En conséquence, leur surface moyenne a augmenté de 147%, passant de 46,30ha à 114,8ha.

Une réunion de travail a été organisée avec les agriculteurs et a mis en évidence des difficultés de circulation des engins agricoles. De nombreux exploitants sont obligés de traverser le centre bourg pour se rendre sur leurs terres, entraînant des nuisances sonores et des risques pour les autres usagers de la route et les piétons. Ils souhaitent qu'une voie de contournement soit créée pour faciliter les circulations agricoles.

Année de recensement ¹	1979	1988	2000	2006
Nombre d'exploitations	29	33	13	NC
Surface agricole utilisée des exploitations (en ha)	1619	1528	1492	1485
Taille moyenne des exploitations (en ha)	55,82	46,3	114,8	NC
Terres labourables (en ha)	1413	1437	1396	1241,4
Dont céréales	1163	919	906	914,9
Dont oléagineux	39	360	267	248
Dont protéagineux	0	30	114	58,7
Dont fourrage	178	124	54	19,8
Surface toujours en herbe (en ha)	204	90	96	50,6
Jachère et gel (en ha)	14	NC	55	182,8
Autre (en ha)				9,1

Sources : RGA, 2000 – ONIGC, 2006

Les systèmes de production sont basés sur la culture intensive de céréales (blé, orge...), de colza.

La superficie toujours en herbe continue à diminuer, alors que la part des terres en jachère et gelées a considérablement augmenté.

¹ Pour les années 1979, 1988 et 2000, les chiffres proviennent du Recensement Général Agricole, les chiffres de 2006 sont issues des surfaces déclarées par les exploitants à la PAC.

La disparition progressive de l'élevage se fait ressentir puisque la superficie fourragère principale (surface toujours en herbe et fourrages) a été divisée par 2 depuis 2000.

Exploitation d'élevage et nombre de têtes de bétail						
Année de recensement	1979		1988		2000	
	Exploitations	Têtes de bétail	Exploitations	Têtes de bétail	Exploitations	Têtes de bétail
Bovins	21	570	9	308	4	348
Volailles	23	906	17	338	0	0
Equidés	0	0	4	18	0	0
Porcins	12	19	6	18	0	0
Caprins	7	219	11	189	0	0

Sources : RGA 2000

En 2000, la commune comptait 4 exploitations d'élevage bovin. Aujourd'hui cette activité a disparu. La commune n'accueille qu'une exploitation d'élevage de biches.

Un poids de moins en moins important dans la population active

En 2000, l'activité agricole sur la commune correspondait à 20 Unités de Travail Annuel (UTA²), contre 37 en 1988. De même, la population agricole familiale travaillant sur les exploitations de La Ville-aux-Clercs s'élevait à 54 personnes en 1988 contre 19 en 2000.

La part de la population travaillant sur les exploitations de la commune est donc aujourd'hui relativement faible.

Population, main d'oeuvre			
Année de recensement	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	21	17	14
Pop. Familiale active sur les exploitations	55	54	19
UTA familiales	36	32	16
UTA salariés	9	5	4
UTA totales	45	37	20
Population agricole familiale totale	77	104	38

Source : RGA 2000

² L'unité de travail annuel (UTA) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole.

Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année.

Les enjeux du SCOT de l'agglomération vendômoise en matière d'agriculture

Compte tenu de la diminution des terres vouées à l'agriculture, les orientations du SCoT s'appliquent pleinement au territoire communal. Ainsi, le PLU doit tenir compte des orientations suivantes :

- maintenir des grands espaces agricoles productifs,
- éviter l'éclatement des terres d'exploitation et les conflits d'usage (proximité d'élevages notamment) ;
- faciliter les circulations des engins agricoles : ne pas créer d'obstacles (tels que des aménagements de voiries inadaptés au passage des gros engins agricoles) ;
- rendre possible l'évolution de la destination des bâtiments agricoles qui ne sont plus en activités dans le cadre de nouvelles affectations (accueil de nouveaux logements, d'activités artisanales, ...) ;
- limiter l'impact de l'urbanisation sur l'agriculture : ne pas laisser d'enclave inexploitable.

Constats généraux concernant l'économie de la commune :

L'économie de La Ville-aux-Clercs est structurée autour de quatre secteurs :

- le secteur traditionnel de l'agriculture en déclin aujourd'hui avec une réduction importante de la SAU, une uniformisation de la production agricole et une diminution du nombre d'agriculteurs sur la commune ;*
- les activités artisanales et commerciales formant un tissu dense et diversifié de petites entreprises à fort potentiel pour le développement économique de la commune ;*
- le secteur industriel en perte de vitesse avec forte attractivité du pôle d'emploi de Vendôme ;*
- le secteur de services de qualité en hausse et créateur d'emploi.*

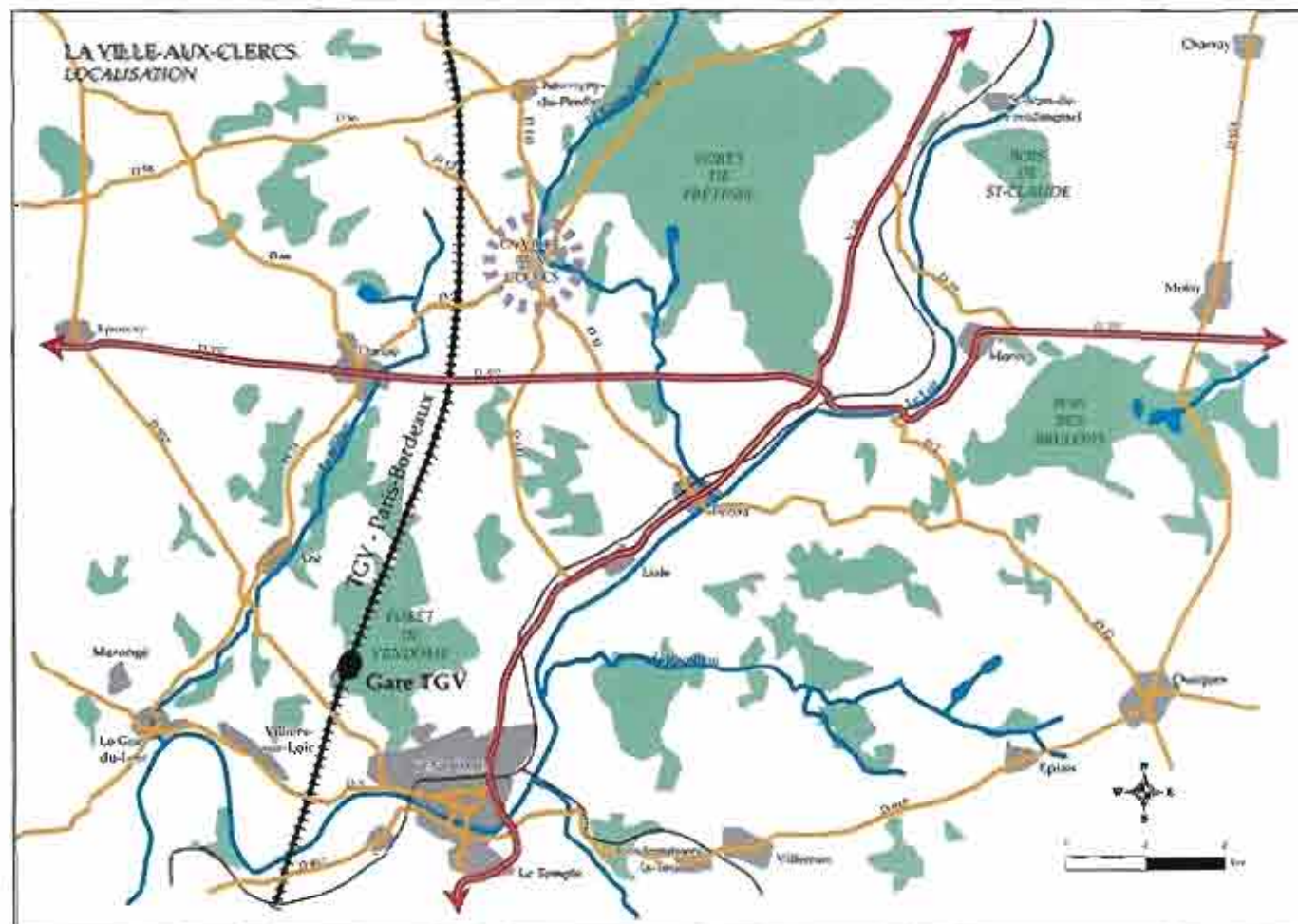
La présence d'un tissu artisanal et commercial diversifié ainsi que de la zone d'activité maintient l'attractivité de La Ville-aux-Clercs.

Néanmoins, pour pérenniser le tissu économique et l'emploi sur la commune, le PLU doit contribuer à la redynamisation des activités. La commune dispose d'atouts naturels et agricoles qui joueront un rôle favorable pour le développement de l'activité touristique. Leur mise en valeur économique doit se faire dans une logique de respect de l'environnement naturel et de la ressource agricole.

2.6. Le réseau de transports : un potentiel à renforcer

La desserte intercommunale et régionale

La commune de La Ville-aux-Clercs est traversée par un axe routier important à l'échelle départementale et régionale : la **RD 357** (axe Le Mans / Orléans, ancienne RN). A l'est de la commune se trouve également la RN 10, accessible par la RD 12 / RD 24.



Le réseau de transport intercommunal et régional

La frame viaire du bourg

Les trois axes majeurs qui ont servi historiquement le développement urbain et économique de la commune convergent vers le bourg en faisant un carrefour d'échange et de passage. Ces axes offrent une desserte efficace du territoire communal selon un plan rayonnant :

- la RD 141 (axe La Ville-aux-Clercs / Vendôme) ;
- la RD 24 (axe Cloyes-sur-le-Loir / Montoire-sur-le-Loir) ;
- la RD 12 (axe Essert / Romilly).

Un maillage dense de chemins communaux et ruraux permet l'accès et la desserte des nombreux hameaux et exploitations dispersés sur le territoire.

Les trafics automobiles sur la commune

La RD 357 est à la fois un axe de transit et un axe de desserte locale. Au niveau de La Ville-aux-Clercs, 4 286 véhicules en moyenne l'ont empruntée en 2005.

La RD 141, dans sa portion comprise au sud du centre-bourg, est le second axe en termes de fréquentation, avec 1 500 véhicules/jour.

Les autres routes d'importance départementale (RD 12, RD 24) sont empruntées par 500 à 1 000 véhicules par jour.

Par ailleurs, il est observé une augmentation du cadencement poids lourds depuis 5 à 6 ans sur la commune.



La circulation et la voirie communales nécessitent certains aménagements pour garantir la sécurité des piétons dans les rues. Les entrées de ville devraient faire l'objet d'une signalisation spécifique pour obliger les conducteurs à adapter leur vitesse aux secteurs villageois traversés.

Certains trottoirs sont partagés par des piétons et des voitures en stationnement illicite. Il s'agit des rues qui ne comportent des places de stationnement que sur l'un des deux côtés accessibles dans l'un des sens de circulation.

Les transports en commun

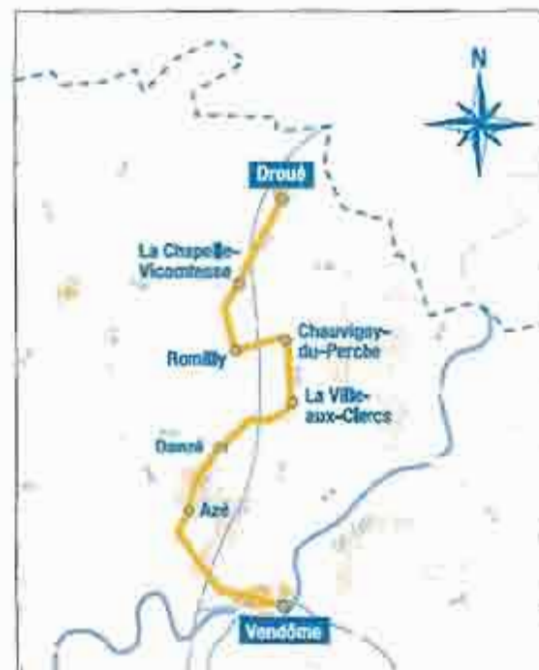
Les cars départementaux :

Le trajet de la ligne 14 Vendôme-Droué

Le plan des lignes départementales interurbaines correspond aux tracés des anciennes lignes de tramway.

La commune de la Ville-aux-Clercs est desservie par les lignes (TLC) n° 14 (ligne Vendôme / Droué) et n°52 ainsi que par les cars départementaux n°6, n°8 et n°19.

La ligne TLC n°14 relie la Ville-aux-Clercs à Vendôme en 30 minutes environ. Elle sert à la fois au transport des lycéens et au transport de toutes les autres clientèles (gare TGV).



Les autres lignes assurent exclusivement une desserte scolaire.

La ligne n°52 assure le ramassage pour l'ensemble de la commune vers les établissements de Vendôme au niveau du hameau de l'Essert. Le temps de parcours pour rejoindre Vendôme est proche d'une heure.

Les autres lignes assurent matin et soir la desserte du collège de Morée et des établissements de Vendôme :

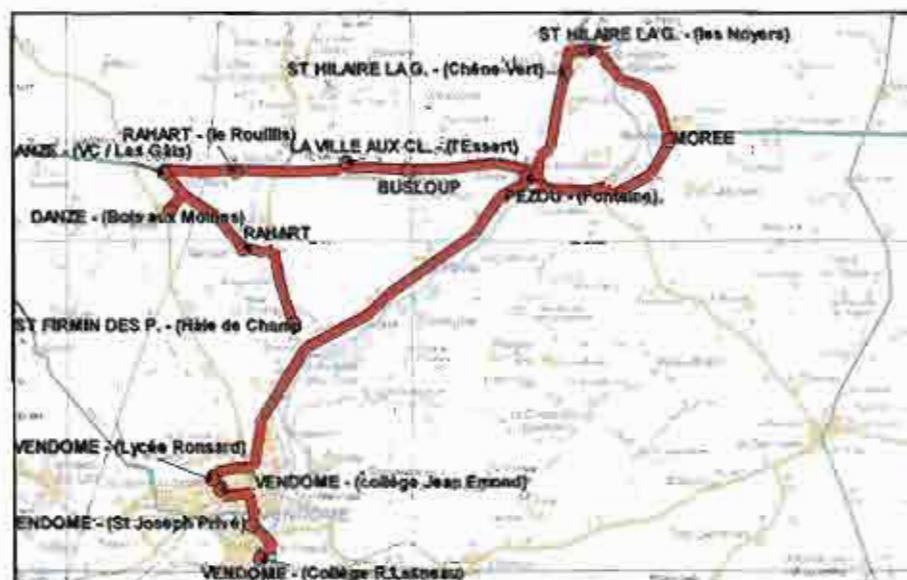
- la ligne n°6 : 4 arrêts desservis : L'Essert, Le Marchais, Bourg et Château d'eau.
- La ligne n° 19 : 4 arrêts : Tutinière, Centre de secours, Bourg, La Touche.
- La ligne n°8 : 4 arrêts : L'Essert, Nid de Pie, La Haie, Mal Uni.

Un transport bien adapté pour les maternelles et primaires

Le transport des scolaires (maternelle et primaire) est assuré par le syndicat scolaire, qui existe depuis 1977. Il assure une desserte personnalisée pour le groupe scolaire Jacques Prévert de la commune depuis les écarts et fermes alentours. Cette desserte concerne 3 communes : Romilly, Chauvigny et La Ville-aux-Clercs soit 37 enfants pour l'année 2007-2008.

Il y a 2 navettes (5 tournées au total). Le trajet pour les élèves est inférieur à 25 minutes. Le parcours quotidien représente 150 km et est effectif 320 jours par an. Ces navettes permettent une grande réactivité et une bonne maniabilité sur les chemins ruraux. En revanche, **un point noir existe entre la mairie et la salle des fêtes**, qui oblige les cars à effectuer des manœuvres qui bloquent momentanément la circulation.

Le trajet de desserte du collège de Morée et des établissements de Vendôme



L'accessibilité ferroviaire

Le territoire communal n'est pas directement desservi par le réseau ferroviaire. La ligne à grande vitesse Paris – Tours traverse le territoire selon un axe nord-sud, à l'ouest.

La gare la plus proche est située à Villiers-sur-Loir (gare TGV dite de Vendôme), à environ 20 minutes en voiture. Elle place La Ville-aux-Clercs à environ 45 minutes de Paris Montparnasse et à environ 20 minutes de Tours. La gare est équipée d'un parking payant, qui permet d'effectuer des migrations pendulaires domicile-travail, mais dont le dimensionnement n'est pas encore suffisant.

Des cars TER desservent la gare Vendôme TGV, en direction de Mondoubleau, Blois et Château-Renault. Aucun de ces cars ne dessert La Ville-aux-Clercs. Au niveau de la Région, des navettes spécifiques de rabattement vers la gare Vendôme TGV existe. Ce service n'a pas été mis en place à La Ville-aux-Clercs. Une autre gare TER existe à Vendôme. Celle-ci est accessible en transports en commun depuis La Ville-aux-Clercs par la ligne de car n° 14.

Les problèmes rencontrés en termes d'offre de stationnement et de prix de stationnement à la journée à la gare de Vendôme TGV font que, pour se rendre à Paris, les pratiques les plus courantes observées chez les Villauciergeois consistent à se rendre en voiture à la gare TER de Châteaudun (32 minutes), qui dessert Paris Austerlitz. Il existe également un point d'arrêt non géré par le TER à Pézou au sud-est de La Ville-aux-Clercs (11 minutes).

Les modes doux :

La sensibilisation et la communication autour du concept de pédibus sont en cours. L'école compte 160 élèves dont 125 qui restent au déjeuner (ceux qui rentrent le midi sont le plus souvent motorisés). Cela démontre un gros potentiel puisqu'une centaine d'enfants pourrait en profiter. Le projet ne peut être porté que par les parents d'élèves.

Le réseau des modes de déplacement doux sera complété par un projet de cyclobus.

La commune de La Ville-aux-Clercs n'est pas couverte par le schéma départemental cycliste du Loir-et-Cher. Cependant, des pistes cyclables ont vu le jour sur des trajets empruntés régulièrement. Il s'agit du trajet entre le centre-bourg et le hameau de l'Essert. Elles nécessitent des aménagements spécifiques en termes de sécurité, de signalisation de la circulation et de la cohabitation avec les piétons et les voitures. La municipalité mène une réflexion pour la création d'une piste cyclable sur la route de Vendôme.

Le réseau de cheminements piétons est incomplet sur la commune mais il existe un beau potentiel : certains cheminements de qualité existent mais ces derniers, n'étant pas connectés les uns aux autres, sont entrecoupés de séquences plus routières, où le piéton ne trouve que difficilement sa place.

Accès à l'école



Passage couvert piéton vers le lotissement Sud



Chemin vers le lotissement Sud



Les liens entre le bourg et les lotissements récents et futurs sont donc à compléter et à relier avec les cheminements existants le long de la vallée du Gratteloup (lavoir, chemin vert et parcours sportif) et aux chemins de grande randonnée (GR) existants. La question des accès piétons aux équipements communaux doit également être traitée.



LÉGENDE

-  Secteurs de projet
-  Générateurs de trafic
-  Liaisons douces existantes
-  Réseau de liaisons douces à développer autour du bourg, reliant les zones d'habitat aux équipements à développer
-  Pistes cyclables à développer
-  Priorité aux Piétons
-  Entrée de ville à valoriser
-  Principaux parkings à conforter

Le stationnement :

Le nombre de places de stationnement dans la commune peut être estimé à environ 350, dont 120 dans la partie qualifiée « d'hyper-centre ».

Les besoins en matière de stationnement à La Ville-aux-Clercs varient selon les jours de la semaine et en fonction des événements organisés dans le centre bourg. Le dimanche matin, les besoins en stationnement sont les plus importants en raison de la proximité de l'église, des deux cafés et du marché. Les espaces en périphérie du bourg sont utilisés durant les périodes de fêtes foraines ou de marché.



Place de la gendarmerie



Stationnement masquant
les rez-de-chaussée
commerciaux



De vastes espaces voués au
stationnement en périphérie du
bourg, inutilisés



Stationnement latéral
rue Neuve

La présence de services et de commerces en centre-bourg est notamment à l'origine de la circulation et du stationnement des véhicules de livraison.

Lors de la période foraine, le besoin de places de stationnement est encore plus grand. La municipalité interdit l'accès pour les voitures dans les principales rues sur lesquelles les manifestations ont lieu. Le nombre de places de stationnement en centre bourg est réduit du fait que les forains s'installent sur le mail qui, le reste du temps, est utilisé comme parking.

Un véritable problème pour la commune est le **stationnement des poids lourds en centre bourg**. Des places de stationnement pour ce type de véhicule ne sont pas prévues. Certains résidents sont conducteurs de poids lourds et les jours fériés, une dizaine de véhicules stationnement dans la commune de manière désordonnée. Cette situation représente une gêne pour le voisinage et la commune en général, en termes de nuisances sonores, d'encombrement et de dégradation de l'enrobé des voies et des places de stationnement prévues pour les véhicules légers.

Les générateurs de trafic :

A l'échelle de la commune, les principaux générateurs de trafic sont :

- la zone d'activités située à proximité du centre bourg (route de Danzé) ;
- les équipements concentrés dans le bourg et sa proximité immédiate (école, commerces, services, équipements sportifs et ludiques, etc.) ;
- la maison de retraite de la Grande Borne, excentrée, génère également du trafic ;
- les zones agricoles exploitées en périphérie du bourg induisent un trafic d'engins agricoles lié à l'activité.

Au niveau de la commune de la Fontaine Raoul, à la sortie de la forêt de Fréteval, la société SA SATECNO, qui emploie 73 salariés (fichier CCI du Loir-et-Cher), constitue un générateur de trafic important sur le territoire communal de La Ville-aux-Clercs : de nombreux salariés de l'entreprise résident sur la commune ou traversent la commune pour se rendre à leur domicile (Vendôme notamment). Quelques camions traversent également la commune, bien que la majeure partie du trafic poids lourds de l'usine rejoigne l'A10 par le nord.

La commune est également traversée par des axes qui génèrent un trafic de transit important. L'axe le plus important en termes de trafic est celui de la RD 357 (axe Le Mans / Orléans avec 4 286 véhicules/jour en 2005), qui traverse le sud de la commune.

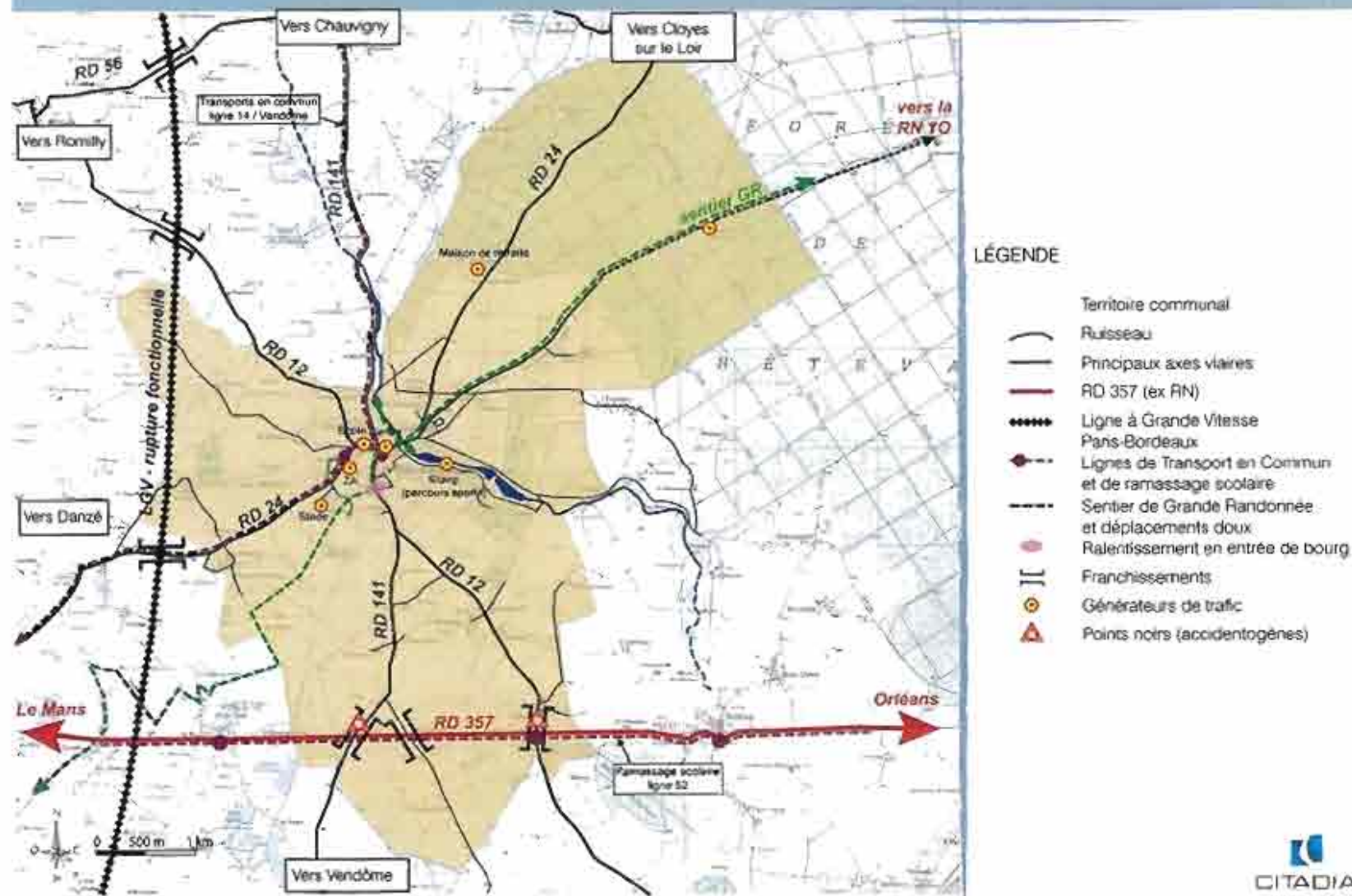
Des événements particuliers, plus ou moins réguliers, génèrent un trafic spécifique : il s'agit notamment du marché du dimanche matin, et de manière plus ponctuelle de fêtes qui ont lieu soit dans le centre-bourg, soit à proximité de l'étang.

Les générateurs de trafic du centre-bourg



INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS ET GÉNÉRATEURS DE TRAFIC

PLU & AEU de la Ville aux Clercs



Déplacements et vie active :

La commune de La Ville aux Clercs affiche, au recensement INSEE de 2007, un taux d'activité (cf. Glossaire) de 73,6%, contre 73,2% sur le département et 71,6% au niveau national. En revanche, sur une population active totale de 536 personnes, 497 ont un emploi, ce qui représente 93% de la population active de la commune. Le taux de chômage ne s'élève qu'à 7,2%, contre 9,9% dans le département et 11,0% au niveau national.

Dans la commune, chômeurs et inactifs (retraités et scolaires) représentent environ 28,4% de la population en 2007. Or, ce sont ces derniers qui sont les plus dépendants de l'offre en transports en commun et en déplacements doux.

Emplois au lieu de travail selon l'activité économique					
	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire hors commerce	Commerce
La Ville-aux-Clercs	6%	19%	6%	65%	4%
Département	6%	24%	7%	51%	12%

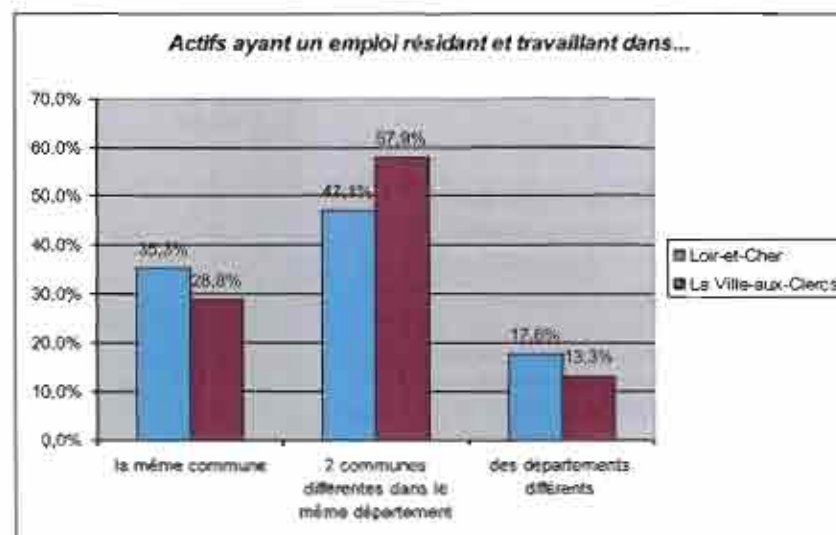
Source : INSEE, RGP 1999

Les données détaillées datant de 2007 ne sont pas disponibles.

Au recensement de 1999, la commune compte 303 emplois sur son territoire. Avec 198 emplois, le secteur tertiaire est prédominant. En revanche, avec seulement 13 emplois, le commerce est très peu représenté sur la commune (seulement 4% des emplois, contre 12 à l'échelle du département).

En 2007, 28,8% des actifs ayant un emploi et résidant sur la commune travaillent à La Ville-aux-Clercs. Cette proportion est

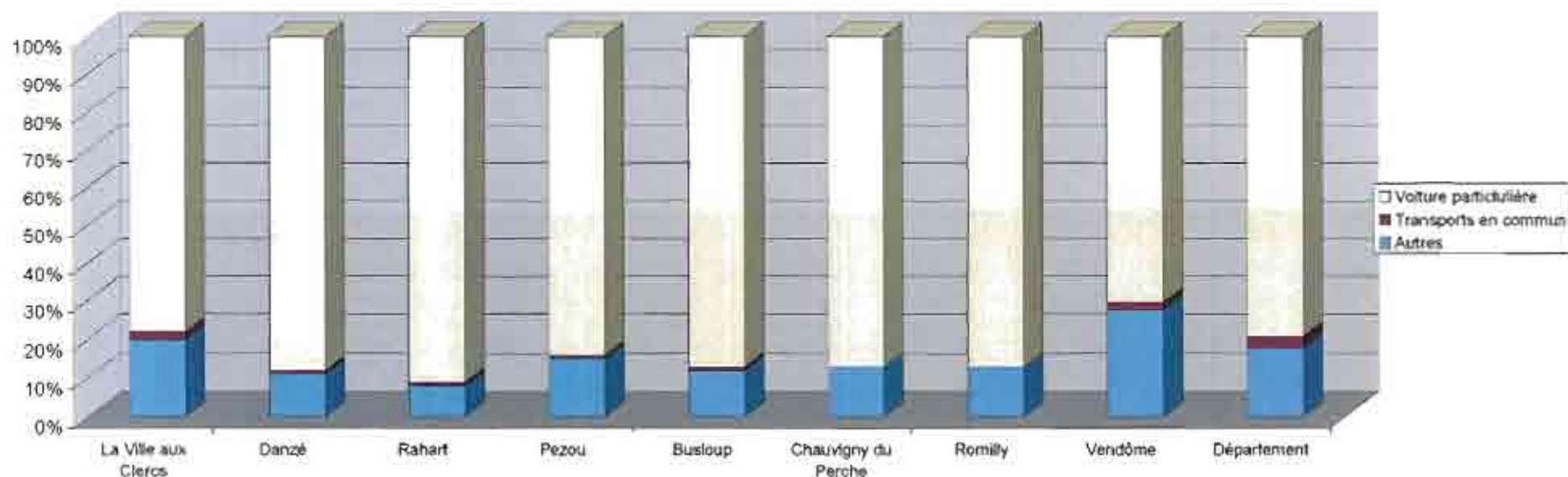
inférieure à celle observée en moyenne à l'échelle du département.



Source : INSEE, RGP 2007

Les actifs résidant à La Ville-aux-Clercs ont donc recours à un moyen de transport pour se rendre sur leur lieu de travail. Le graphique ci-contre présente une comparaison de la part des différents modes de déplacement utilisés pour effectuer les déplacements domicile-travail entre La Ville-aux-Clercs, les communes limitrophes, La Ville de Vendôme et l'ensemble du département du Loir-et-Cher.

Comparaison des modes de transport domicile-travail



Le graphique ci-avant fait apparaître la forte part modale occupée par la voiture particulière sur l'ensemble du département. La Ville-aux-Clercs ne faisant pas exception à cette observation. En revanche, ce graphique permet d'observer que la part des transports en commun et des « autres » modes de déplacement (parmi lesquels les modes doux) est plus importante à La Ville-aux-Clercs que dans les communes limitrophes. Ainsi, la part de la voiture particulière est de 78% à La Ville-aux-Clercs, alors qu'elle atteint 91% sur la commune de Rahart. Parallèlement, la part des transports en commun est plus importante dans La Ville-aux-Clercs que dans ses communes limitrophes, bien que cette part reste inférieure à la moyenne départementale.

Constats principaux concernant le réseau de transport :

L'analyse du réseau routier et des modes de déplacements de La Ville-aux-Clercs a permis de relever les constats suivants :

- *une bonne desserte de la commune en général mais du trafic chargé dans le centre bourg ;*
- *de vastes espaces périphériques de stationnement mobilisables mais des déficits dans le centre bourg notamment lors d'événements communaux ;*
- *un fort potentiel de développement des modes de déplacement doux mais un manque de continuité entre les cheminements.*

Les principaux enjeux auxquels le PLU devra apporter des réponses concernent la sécurité routière notamment en limitant la vitesse de circulation sur les principaux axes communaux. Des mesures devront être prises pour combler le déficit de places de stationnement dans le centre bourg tout en veillant au respect des règles de stationnement. Le point fort à développer par la collectivité sera la promotion des modes de déplacements doux en complétant les tracés existants.

2.7. Des équipements de qualité : un atout pour la vie locale

Le dynamisme de la commune et la qualité de vie pour les habitants dépendent de la qualité des équipements d'intérêt général. Ceux-ci sont garants du maintien de l'identité communale, du confort de vivre et permettent à la commune de répondre aux exigences des nouvelles populations attirées par la qualité du cadre de vie.

La commune doit assurer à ses habitants à la fois des équipements de base indispensables à la vie quotidienne mais aussi des équipements de loisir et de détente.

Administration et santé



La commune de La Ville-aux-Clercs dispose des équipements typiques d'une petite commune en milieu périurbain. L'essentiel de ses équipements se concentre autour de la place du bourg avec la mairie, l'église et de nombreux commerces et des services comme la boulangerie, la brasserie, le Coccimarket, l'agence Crédit Agricole. L'une des maisons

traditionnelles situées sur la place centrale regroupe des commerces multiservices au rez-de-chaussée et des logements sociaux à l'étage.

Sur la place de la gendarmerie sont regroupées la poste, une agence Groupama et une agence immobilière.

La commune dispose notamment d'un centre de secours de sapeurs pompiers qui existe depuis 1963.



Les autres services dont les habitants disposent sont : deux bars (tabac et journaux), deux salons de coiffure, deux garages, un menuisier, un mécanicien agricole, une boutique de pressing et de retouche.

En matière d'équipement de santé, la commune de La Ville-aux-Clercs est bien fournie puisqu'elle accueille une pharmacie (située sur la place centrale), un dentiste, un cabinet médical avec deux kinésithérapeutes, un médecin, un cabinet d'infirmières et une clinique vétérinaire.

La commune prévoit notamment la délocalisation des locaux de l'ambulancier sur la RD 12 facilitant de cette manière la sortie de la commune en cas d'urgence. L'hôpital le plus proche est situé à Vendôme avec une clinique chirurgicale.

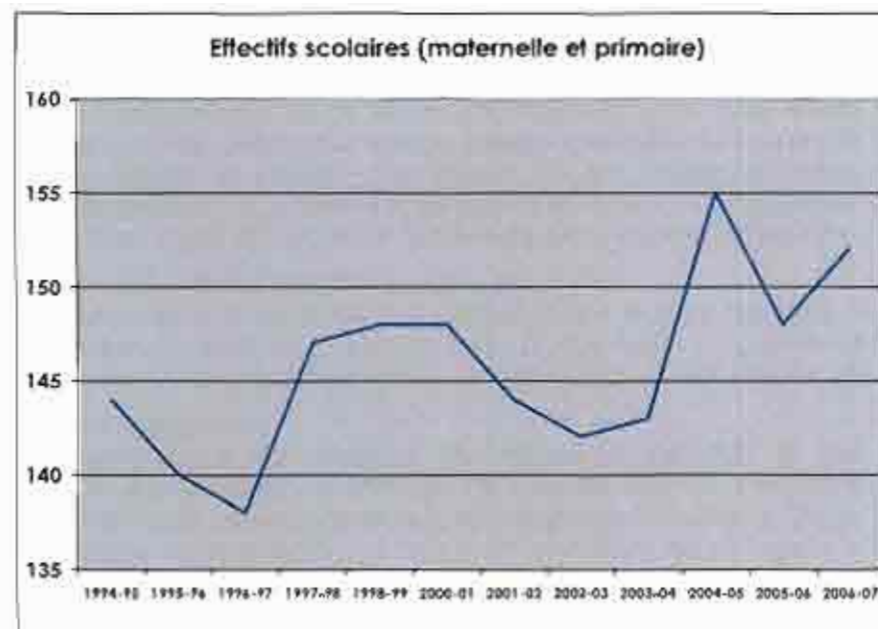
Sur le plan social, la commune dispose de deux maisons de retraite : l'une publique « Les Cèdres » (capacité d'accueil de 76 personnes, source FINESS) et l'autre, « La Grande Borne », privée (capacité d'accueil de 45 personnes, source FINESS). Ces deux structures, de par les tarifs intéressants de séjour, accueillent des personnes âgées de la région, notamment de la branche agricole.

Equipements scolaires

En 1977-1978, les communes de La Ville-aux-Clercs, de Chauvigny et de Romilly créent le syndicat Intercommunal à vocation scolaire compétent en matière de cycle scolaire maternel et élémentaire, de transport scolaire, de repas, des activités scolaires et périscolaires.

Les équipements éducatifs de la commune sont composés d'un groupe scolaire comprenant deux entités : l'école maternelle Les Myosotis et l'école primaire Jacques Prévert avec des équipements tels que la bibliothèque avec accès à l'Espace Public Numérique (six postes informatiques disponibles) et la cantine (130 enfants).

L'école maternelle et l'école élémentaire accueillent notamment des élèves des communes voisines comme les communes de Danzé, de Ruan, de Rahart, de Mondoubleau. Les effectifs scolaires sont en hausse globalement depuis 1998, avec des maxima atteints pour l'année scolaire de 2004-2005 et pour 2007-2008 avec respectivement 157 et 159 élèves.



Source : Commune de la Ville-aux-Clercs

L'augmentation des effectifs scolaires nécessite une adaptation du nombre de classes pour que l'école puisse répondre à la demande locale.

A la sortie du groupe scolaire du SIVOS de La Ville-aux-Clercs, les élèves sont orientés vers le collège Louis Pasteur à Morée, le lycée d'enseignement général et professionnel Ronsard et le lycée professionnel Ampère à Vendôme. La commune de Vendôme propose également un collège-lycée privé Saint-Joseph avec une capacité d'accueil de 101 élèves dans le lycée d'enseignement général et 59 élèves dans la section professionnelle. L'offre d'études supérieures est assurée par l'Université d'Orléans-Tours.

L'accueil de la petite enfance

La petite enfance (les enfants de deux mois à quatre ans) est accueillie dans la halte-garderie « La maison de Timmy ». Sa capacité d'accueil est de dix enfants mais les horaires d'ouverture ne semblent pas adaptés à la demande locale (deux demi-journées par semaine).



Les parents sont accompagnés dans les démarches liées à la garde de leurs enfants par le relais Parents Assistantes maternelles. C'est un lieu d'animation pour les enfants et d'échange entre les parents et les assistantes maternelles.

La commune rencontre actuellement certaines difficultés à recruter des assistantes maternelles.

Equipements culturels :

L'offre culturelle de la commune de La Ville-aux-Clercs est principalement portée par le réseau associatif. Le bâtiment des anciennes halles est utilisé comme salle des associations et salle des fêtes communales. Des aménagements semblent nécessaires pour améliorer l'état de ces équipements en les délocalisant dans des locaux de taille adaptée.

La chapelle de la Grande Borne accueille des concerts, notamment ceux de la chorale municipale. Le projet municipal

d'une nouvelle salle des fêtes redonnerait un nouveau souffle à la vie locale.

La bibliothèque municipale est ouverte à tout public et assure des services spécifiques auprès de ses adhérents : elle propose deux ateliers par classe et par mois pour les élèves du groupe scolaire et des ateliers de lecture pour les enfants de la halte-garderie et des résidents de la maison de retraite « Les Cèdres ». Elle est notamment équipée d'un espace numérique public géré par la Communauté du Pays de Vendôme. La municipalité a des projets de délocalisation de la bibliothèque dans des locaux plus grands.

Plusieurs manifestations d'animation à l'encontre du jeune public sont mises en place pendant les vacances scolaires sur l'initiative de la Communauté du Pays de Vendôme.

Equipements sportifs et de loisirs :

La commune de La Ville-aux-Clercs propose plusieurs activités sportives et de loisirs à ses habitants. A proximité des plans d'eau des parcours « santé » et activités liées à la pêche sont organisés régulièrement. La commune propose notamment quatre circuits pédestres qui permettent de découvrir le cadre environnemental et paysager. Le jeune public est invité à participer à des parcours VTT organisés au niveau intercommunal.

Pour le développement des activités sportives, la commune met à la disposition de ses résidents un terrain de jeux pour les enfants et un gymnase d'environ 80 m² pour des activités de badminton, de danse, de judo, de gym. Cependant, le gymnase est peu adapté à la pratique de ces activités et la salle multisports nécessite des adaptations pour le confort des utilisateurs.



Un peu à distance du centre bourg, les habitants peuvent s'exercer au tennis sur les courts municipaux de tennis. La commune dispose également d'un stade, régulièrement utilisé par les associations locales, mais qui nécessite certains travaux de rénovation.

La commune de La Ville-aux-Clercs organise annuellement deux événements importants : le marathon et la fête patronale. Les manifestations pour ces deux événements se déroulent dans la salle de fête ou en plein air, à proximité des étangs et sont accompagnées par des manèges en centre bourg.

Tissu associatif

Le tissu associatif est composé de 28 associations originaires de La Ville-aux-Clercs et des communes voisines (y compris Vendôme). Parmi ces associations villauciergeoises, on peut citer : l'association de la Clique, la Percheronne, les Volants du Perche, l'Arbre du voyageur, le Foyer occupationnel A.N.A.I.S. (Association Nationale d'Action et d'Insertion Sociale), etc.

Globalement, l'activité associative de la commune est assez diversifiée. De nombreuses associations communales existent et proposent diverses activités aux habitants, tant au niveau sportif que culturel : billard, arts, hand-ball, vélo, judo, dynamic gym, randonnée pédestre, peinture sur soie, art floral, initiation musicale, théâtre, chorale, etc.



Constats généraux concernant l'offre d'équipements de la commune :

D'une manière générale, le niveau d'équipement de la commune est bon. La vie locale est animée et l'implication des habitants est importante. La ville a su diversifier les activités :

- des événements culturels pour animer la vie locale ;*
- des ressources éducatives de qualité ;*
- des activités sportives pour tous les âges.*

Cependant, les équipements scolaires, de sport et de loisirs nécessitent des travaux d'entretien et d'agrandissement pour répondre à la demande locale.

Ces aménagements permettraient également d'augmenter la capacité d'accueil et de diversifier l'offre d'activités proposée. Les équipements concernés seraient le gymnase, la bibliothèque, le bâtiment scolaire, la salle des fêtes.

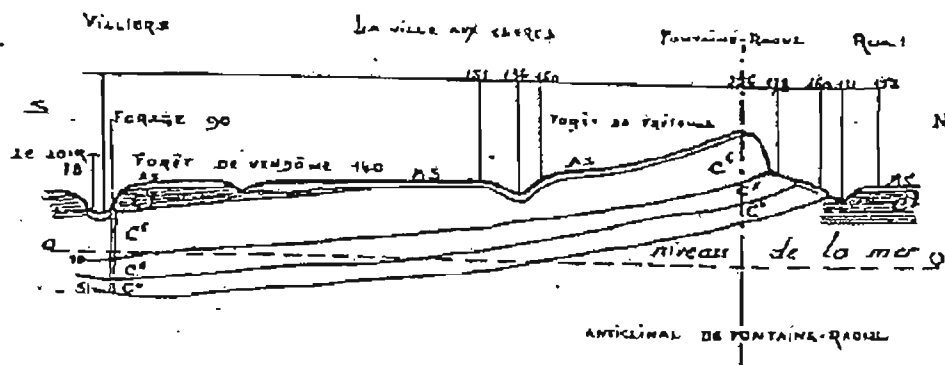
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1. La topographie : jeux de relief

La topographie de La Ville-aux-Clercs se caractérise par un relief de vallées aux larges ondulations. Les altitudes s'échelonnent entre le point culminant du territoire à 193 m qui se situe au nord-est au niveau de la Forêt de Fréteval et les points les plus bas à 120 m au niveau de la vallée du Gratteloup.

1.2. La géologie



Relèvement des couches crétacées
entre Vendôme et Fontaine-Raoul (anticlinal).

- | | |
|------------------------------------|--|
| AS — Argile à silex. | C ³ — Sables du Perche. |
| C ¹ — Craie sénonienne. | C ² — Craie céno-maniennne. |
| C ² — Craie turonienne. | QO — Niveau de la mer. |

La commune s'étend sur un plateau incliné relié à la géologie régionale. Le Perche se présente par des vallées. Le substratum géologique est constitué de couches calcaires crétacées supérieures (dépôts marins correspondant à la craie du Sénonien et du Turonien). Le substratum est ensuite recouvert de dépôts tertiaires et quaternaires continentaux.

L'anticlinal de Fontaine-Raoul est un axe important, le mieux caractérisé des plissements du Cher et du Loir-et-Cher. Sur le passage de cet axe les couches calcaires sont relevées (cf. figure ci-contre).

De la nature du sous-sol dépend étroitement la nature du sol et la qualité de son exploitation ou utilisation. L'argile à silex donne des terres dures favorables aux prairies.

A La Ville-aux-Clercs, le limon des plateaux mélangé à l'argile à silex remanié occupe la majeure partie du territoire communal. Il donne des terres plus douces, favorables à la culture des céréales.

Cependant assez imperméables, les terres sont trop humides. Le relief ne permet pas un ruissellement important, ce qui oblige les agriculteurs à drainer les terres (1300 ha drainés sur 1619 ha de SAU).

1.3. Le climat :

Le climat du Loir-et-Cher est un climat océanique dégradé. 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.

La pluviométrie annuelle est comprise entre 610 et 710 mm selon la région, avec un minimum en avril et août, un maximum en mai et novembre.

Les températures minimales sont comprises entre 5 et 6°, les maximales entre 15 et 16°C.

Le mois le plus froid est janvier avec 0°C en minimales et 7°C en maximales.

Le mois le plus chaud : juillet avec 11°C en minimales et 25°C en maximales.

Insolation : durée d'ensoleillement 1 760 heures.

Mois le plus ensoleillé : Juillet avec 255 heures.

Mois le moins ensoleillé : Décembre avec 50 heures.

Vent : la direction Sud-Ouest domine puis la composante Nord-Est vient en seconde position.

Valeurs remarquables :

Pluviométrie : Mois le plus sec : juin 1976, pas de pluie sur l'ensemble du département.

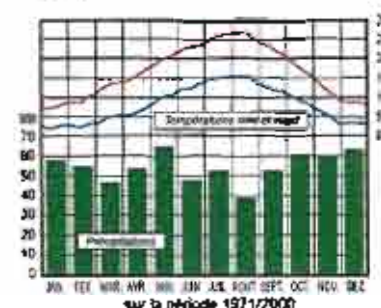
Mois le plus arrosé : 222,7mm en octobre 1960 à Romorantin.

Hauteur maximale en 24h : 128mm le 01 octobre 2000 à Montoire.

Températures : La plus basse -22°C le 17 janvier 1985 à Theillay, la plus chaude 42°C le 09 août 2003 à Lamotte-Beuvron ainsi que le 10 août 2003 à Saint Léonard en Beauce.

LE CLIMAT DANS LE LOIR ET CHER

Normales de températures et de précipitations à Blois



Quelques records depuis 1951 à Blois

Température la plus basse	-18 °C
Jour le plus froid	25/12/1964
Année la plus froide	1956
Température la plus élevée	40 °C
Jour le plus chaud	01/07/1952
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	102,8 mm
Jour le plus pluvieux	11/06/1980
Année la plus sèche	1976
Année la plus pluvieuse	1958

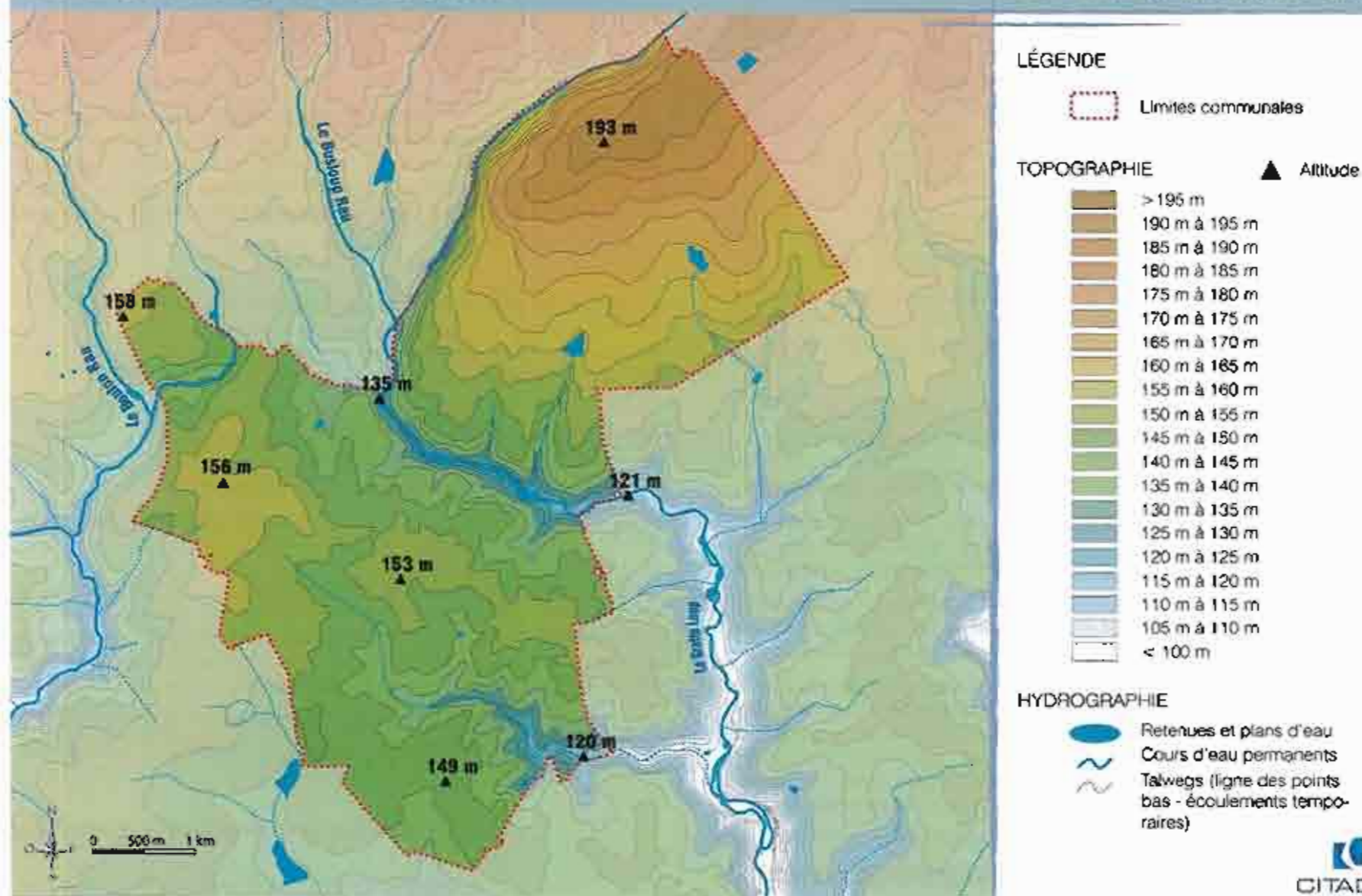
1.4. Le système hydrographique

Le plateau Perchois est entaillé et modelé par les deux principaux cours d'eau, affluents du Loir que sont le Boulon à l'ouest et le Gratteloup qui traverse en diagonale le centre de la commune. La commune comprend donc 2 principaux bassins versants et un chevelu hydrographique assez dense.

- La qualité générale des cours d'eau :

D'après le compte rendu de l'agence de l'eau Loire Bretagne pour 2003-2005 sur la qualité des cours d'eau sur le bassin, la qualité de l'eau sur le Gratteloup est bonne concernant les MOOX (matières organiques et oxydables), les matières azotées, les matières phosphorées et les effets de prolifération végétale. Concernant les nitrates la qualité est médiocre malgré une amélioration par rapport à la période précédente.

Les principales perturbations sont dues à des pollutions diffuses apportées par les petites agglomérations à proximité.



2. LES MILIEUX NATURELS ET BIOLOGIQUES

2.1. **Les protections environnementales :**

Les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) des milieux naturels sensibles :

Ces inventaires ou Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique constituent le fondement de la connaissance du patrimoine naturel et sont utiles à la mise en œuvre des politiques de conservation de la nature. Les ZNIEFF sont un outil de connaissance, mais ne possèdent aucune valeur juridique directe.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type 1 recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées) et sont le plus souvent d'une superficie limitée.
- Les ZNIEFF de type 2 définissent plus largement des ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable. De superficie plus importante, elles peuvent englober une ZNIEFF de type 1.

Une ZNIEFF est aujourd'hui située sur la commune de La Ville-aux-Clercs : « Forêt de Fréteval », qui est une zone naturelle de Type 2 d'intérêt faunistique et floristique, répertoriée sous la référence n°5051. Décrite en 1987, elle se caractérise par un milieu composé d'une forêt mixte de feuillus et de conifères.

Les espaces boisés classés (EBC) :

Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à céder, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, appartenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et IIème du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (...) »

Il s'agit d'une protection stricte et contraignante parfois difficilement compatible avec la nécessité d'entretien de certains espaces (jardins, espaces verts publics, cheminements, etc.).

- Le classement EBC permet de protéger de manière stricte et efficace les éléments boisés les plus significatifs du territoire communal.
- Des contraintes fortes, définies aux articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent à ces espaces ;
 - Sont interdits dans les zones classées EBC : le changement d'affectation, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la

conservation, la protection ou la création des boisements, le défrichement.

- Sont autorisés dans les zones classées EBC : le défrichement en zone en risque d'incendie, une autorisation de coupe ou d'abattage peut être délivrée si elle ne compromet pas la conservation du boisement.

Les surfaces classées EBC sont prises en compte dans le calcul du COS d'une parcelle.

Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine :

Conformément à l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut :

« Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Il s'agit d'une protection stricte et contraignante participant à la sauvegarde du patrimoine végétal du territoire et de l'image véhiculée par la ville.

Ces espaces jouent un rôle esthétique. Il peut s'agir de jardins d'agrément et potagers privés comme ceux qui agrémentent les fonds de parcelles du centre bourg mais aussi d'espaces agricoles de transition, d'anciens vergers identitaires à protéger.

Ces espaces ne doivent ni être construits, ni plantés d'arbre à grand développement de façon à conserver les ouvertures visuelles au sein du bâti dense. Les abris y sont interdits. Le traitement de ces espaces doit faire l'objet d'une étude paysagère détaillée jointe à la demande du permis de construire. Les travaux de restauration doivent entretenir la composition paysagère initiale.

Protection au titre de la loi Paysage :

L'article L. 123-1,7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU,

« d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour ces motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Il s'agit ainsi d'un repérage précis, adapté à chaque situation de terrain. Il permet de cibler les seuls individus végétaux les plus significatifs et remarquables afin de les protéger efficacement.

2.2. Les biotopes principaux :

La juxtaposition de milieux ouverts (cours d'eau, étangs, espace agricole « openfield »...) et fermés (forêts, bosquets, haies) sur le territoire contribue fortement à la diversité écologique.

La diversité hydrographique en fond de vallée (rivières, étangs, plan d'eau et zones humides) est importante pour la conservation d'écosystèmes variés. Cependant, cette biodiversité est fragilisée par l'avancée des grandes cultures, le drainage des terres, le retournement des prairies, l'arasement des haies et l'assèchement des zones humides.

La forêt de Fréteval :

Située au nord de la commune, elle couvre 1/5ème du territoire et se divise entre trois propriétaires, dont la Caisse des dépôts et de consignation. C'est une forêt historique et séculaire, inventoriée en ZNIEFF de type 2 pour ses richesses faunistiques et floristiques.

La forêt de Fréteval présente un intérêt ornithologique, batracologique et cynégétique.

Au niveau de la population ornithologique, dans la forêt de Fréteval sont présents :

- Coucou gris
- Tourterelles des bois
- Geais des chênes
- Engoulevents
- Chouette effraie
- Buse variable
- Autours des palombes
- Eperviers d'Europe



La forêt de
Fréteval

- Pics : vert, noir, épeiche, cendré
- Chauves-souris



Geai des chênes

Au niveau batracologique, on retrouve :

- Triton alpestre et crêté
- Salamandre
- Grenouille agile
- Fouine
- Blaireaux
- Putois

L'activité cynégétique est notamment importante. On retrouve dans la forêt de Fréteval le gibier commun à ce type de boisement (lièvres, chevreuils, perdrix) dont quelques cervidés et de nombreux sangliers.

Au niveau floristique, la forêt compte diverses orchidées : Orchis Singe (*Orchis simia*), Orchis tachetés (*Dactylorhiza maculata*), Orchis mâle (*Orchis mascula*) et Orchis pourpre (*Orchis purpurea*). (Source : Association Perche Nature : Mme Martin)



Orchis Singe

Une espèce botanique est répertoriée, comme étant « espèce faisant l'objet d'une réglementation de ramassage, de récolte ou de cession à titre gratuit ou onéreux dans le département » il s'agit de la Jacinthe des bois ou Jacinthe sauvage (*Hyacinthoides non-scripta*).

Alors que le massif de Fréteval constitue un atout paysager majeur dans la monotonie céréalière environnante, aucune mise en valeur touristique n'est établie, le réseau de chemins ouverts à la promenade ou à la randonnée restant assez pauvre.

La petite vallée du Gratteloup :

Le Gratteloup est un affluent du Loir qui prend sa source dans la forêt de Fréteval et se jette dans le Loir à Pézou. Il traverse la commune d'Est en Ouest en son centre.

C'est une rivière non domaniale. A l'aval immédiat du bourg de La Ville-aux-Clercs la vallée se compose d'une zone humide composée d'une série de trois étangs qui se suivent. On y retrouve des salmonidés (truite fario - espèce d'origine - et truite arc-en-ciel - en alevinage), des cyprinidés d'eaux vives (goujon, chevesne, gardon, carpe, vairon) et des espèces d'accompagnement comme le chabot ou l'anguille.

Des oiseaux déjà cités précédemment sont notamment présents dans la petite vallée du Gratteloup, comme pics, coucous ainsi que des rapaces comme des faucons crécelle, faucon Saint-Martin, Busards cendrés, Martins-pêcheurs.

La Ville-aux-Clercs possède notamment une zone humide au titre de l'article 2 de la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau. Elle se trouve à l'aval immédiat de l'étang communal et nécessite d'être protégée en raison de sa richesse spécifique pour les espèces animales et végétales.

Le plateau agricole :

Sur le territoire de La Ville-aux-Clercs, le plateau agricole connaît différentes utilisations :

- **Les grandes cultures :**

La commune conserve un caractère agricole fort avec une SAU représentant 56% de son territoire. Les exploitations agricoles sont au nombre de 13 en 2000 (Source : Agreste, RGA 2000).

Les systèmes d'exploitations sont basés sur la culture intensive de céréales (blé, orge...), de maïs, de fourrage pour les élevages et de légumes de type chou. Peu d'élevages sont recensés sur la commune (quelques bovins et volailles).

- **Le bocage**

Il est faible mais diversifié : haies, petits vergers, arbres isolés, bosquets... Le symbole du Perche Vendômois est la trogne : haies de pommiers, chênes, charmes, frênes, saules.... Elles fournissent par la taille à cycle régulier le bois de chauffage, le bois d'œuvre ou encore de fourrage. Elles sont aujourd'hui en déperdition et ne sont pas renouvelées par les agriculteurs pour qui elles représentent une charge et des contraintes.

- **Les jachères fleuries**

La Ville-aux-Clercs est une des premières communes dans le département du Loir-et-Cher à mettre en place des jachères fleuries à titre expérimental.



Les jachères fleuries ont été installées sur la zone du GIASC (Groupement d'Intérêt Agro Sylvo Cynégétique) du Gratteloup sur les communes de La Ville-aux-Clercs, Busloup, Pézou, Lisle, Saint-Firmin-des-Prés, Rahart dans le cadre du PACTE (Plan d'Action pour la Conservation des Territoires et de l'Environnement).

Différentes plantes, seules ou mélange, ont été testées. Lupins, pois de senteur, centaurées, pypsofile, cosmos, saucis, eschschiltzia fleurissent ou ont fleuri la campagne.

Cette année, sur les surfaces agricoles, 8 hectares de jachères ont été semés, sur une quinzaine de parcelles (la rotation est annuelle).

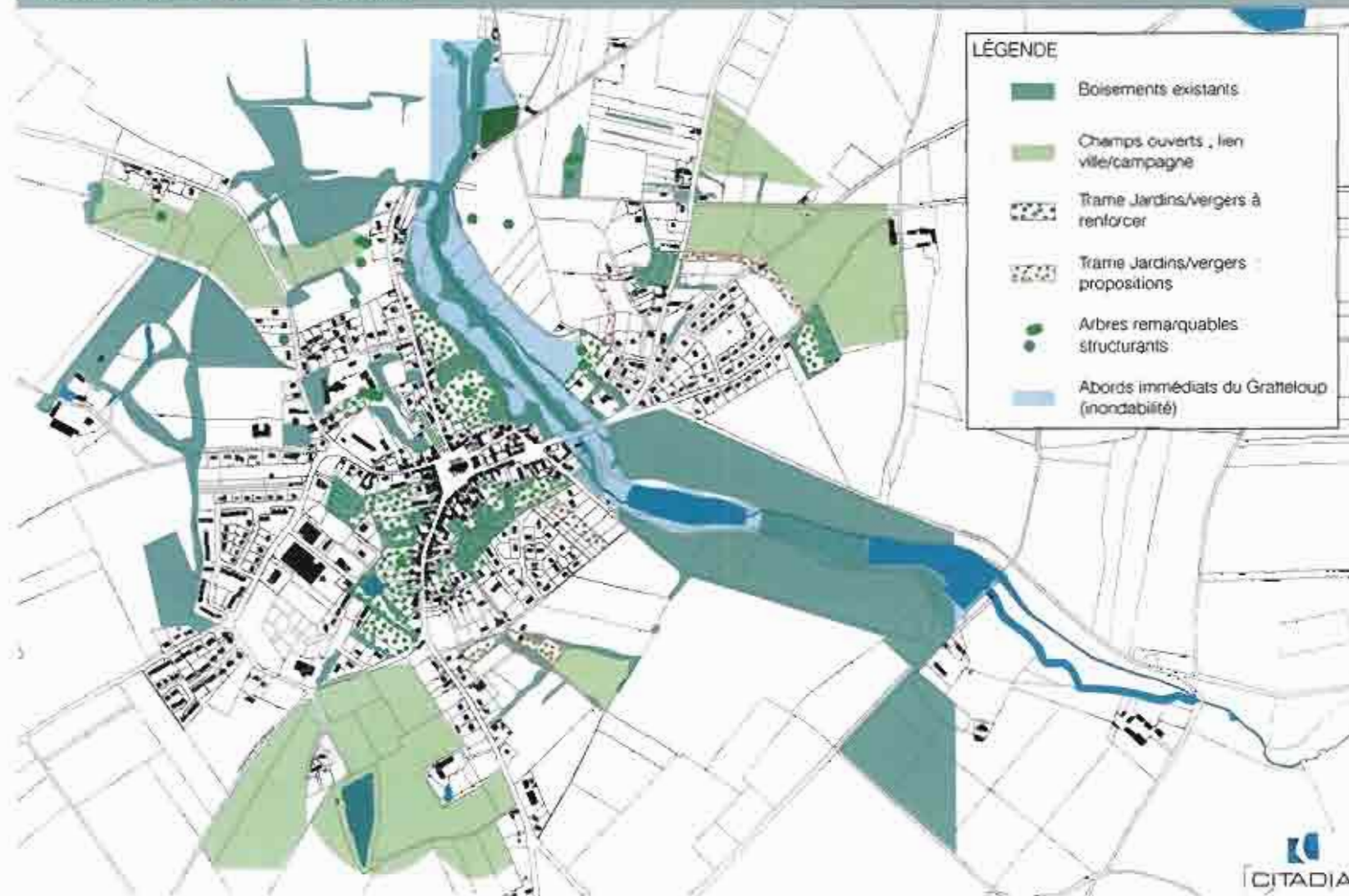
Une espèce fait la particularité de La Ville-aux-Clercs de part son importante densité : le faisan ou coq chanteur. On retrouve effectivement 6,4 coqs aux 100 hectares (plaines et bois confondus) ce qui constitue une population assez exceptionnelle et reste assez

rare (source : Fédération départementale des Chasseurs du Loir-et-Cher).



La trame verte du bourg :

La trame verte de l'espace urbanisé de La Ville-aux-Clercs est constituée pour beaucoup de l'ancienne trame bocagère typique de la région : haies résiduelles, vergers (issus de l'ancienne polyculture), bosquets et bois (cf. carte ci-après).



Constats généraux concernant les milieux naturels en biologiques :

Les milieux naturels et biologiques de La Ville-aux-Clercs sont composés par les ensembles formés par la forêt de Fréteval (ZNIEFF de type 2), la vallée du Gratteloup et le plateau agricole. Leurs caractéristiques principales sont les suivantes :

- des biotopes d'une importante richesse floristique et faunistique ;
- un fort potentiel agricole, mais des exploitations intensives et des risques de pollution du sol ;
- une diversité structurelle des espaces naturels (des jachères fleuries, bocage, cultures) mais la disparition des couloirs écologiques entre les zones menace les espèces animales et végétales.

Le PLU devra encadrer l'utilisation des espaces naturels et biologiques afin de conserver la diversité des milieux. Cette conservation s'effectuera à travers une gestion respectueuse des espaces de transition entre les grands ensembles écologiques et à travers une agriculture respectueuse des écosystèmes. La diversité des milieux naturels et écologiques contribuera à la pérennisation de l'identité locale, des paysages traditionnels et du cadre de vie.

3. LES RISQUES ET NUISANCES

3.1. Les risques d'inondation :

Sur la Ville-aux-Clercs il n'y a pas d'inondation avec enjeu humain et pas de Plan de Prévention des risques d'inondation (PPRI).

Toutefois, le Gratteloup est le siège d'inondations fréquentes en amont de Pézou. Les dernières crues marquantes sont celles de 1960, (la plus importante) et de décembre 1982. La durée de la crue est généralement de l'ordre de la journée, avec, selon les témoignages, des durées de montée et de descente d'environ 7 h.

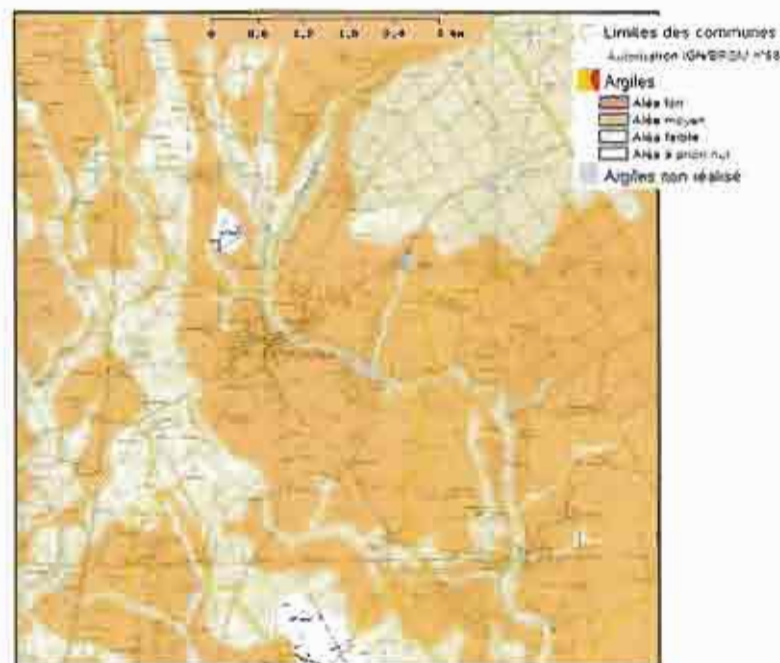
3.2. Les risques de mouvements de terrain :

La Ville-aux-Clercs n'est pas soumise aux risques mouvement de terrain. Il est à noter cependant la présence d'une ancienne exploitation minière de fer.

La commune présente une vulnérabilité forte au risque retrait-gonflement des sols argileux, notamment dans les zones urbanisées. 98% du territoire de la commune sont concernés par le risque lié aux sols argileux. Environ 50% du territoire se situent en aléa moyen.

Deux arrêtés de catastrophes naturelles relatifs aux mouvements de terrain ont été recensés en 1989 et 1999 et 9 sinistres ont été constatés entre 1982 et 2004.

La réalisation d'une étude géotechnique est recommandée pour la réalisation de tous les projets de construction.

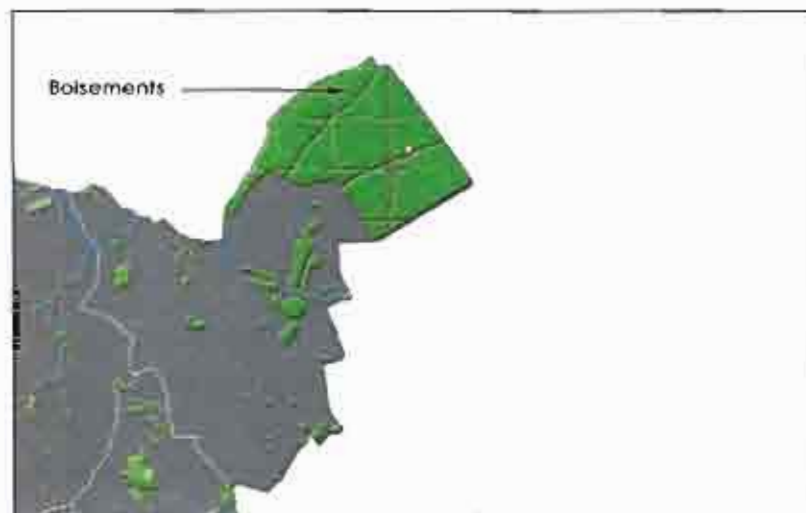


3.3. Les risques de feux de forêt :

La commune est concernée par le risque de feu de forêt par la présence du massif forestier de Fréteval à la forte densité de résineux. Cependant, comme il s'agit essentiellement de Douglas, moins inflammables, elle ne présente que des risques minimes. Les préconisations en termes de prévention des feux de forêt sont les suivantes :

- Mettre en place un système de surveillance des feux de forêt.
- Favoriser les feuillus lors de la régénération des peuplements.
- Informer les propriétaires du degré de risque lors des plantations de futaie résineuse.

(Source : SCoT de l'agglomération Vendômoise)



3.4. Les risques industriels :

La commune n'est pas concernée par les risques industriels. Elle n'a pas d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration ou autorisation, ni d'établissement classé SEVESO.

3.5. Les risques liés au transport de matières dangereuses :

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses qualités physico-chimiques, toxicologiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de produire, peut présenter des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement. Il existe une grande variété de matières dangereuses dont la majorité (environ 80%) est destinée à un usage industriel.

Ces produits peuvent être acheminés par canalisation, route, voie ferrée et voie fluviale. Le risque lié au transport de matières dangereuses relève de l'aléa « accident », et des réactions physiques et chimiques pouvant se produire en cas de rupture du contenant, et de la vulnérabilité liée au passage des véhicules en zone domestique ou non sécurisée.

La commune de la Ville-aux-Clercs est exposée à ce risque en raison de l'existence d'un tel type de transport sur différents axes qui traversent son territoire : l'ancienne RN157 devenue RD357, et la ligne TGV Paris-Bordeaux.

Il existe par ailleurs une canalisation de gaz naturel sous pression traversant la commune du nord au sud (le gazoduc reliant le dépôt de l'ouest de la France au stockage souterrain de Chémery et Soing-en-Sologne).

3.6. Le risque sismique :

La commune de La Ville-aux-Clercs se situe en aléa très faible (niveau 1).

Les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010 précisent la nouvelle classification et les nouvelles règles de construction parasismique applicable aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normale ». Le spectre de réponse en accélération à utiliser est défini dans le cadre des règles de construction parasismique dites « EC8 » disponibles auprès de l'AFNOR (norme NF EN 1998-1). La zone de sismicité et la catégorie de bâtiment permettent de définir l'accélération maximale de référence (notée *agr*) au niveau d'un sol rocheux à prendre en compte pour la définition de ce spectre.

Pour les installations classées « à risque spécial » situées en zone de sismicité 1 ou 2, un spectre a priori est défini. Le préfet, s'il le juge nécessaire, peut demander la réalisation d'une étude spécifique pour toutes les installations classées, y compris celles soumises au « risque normal » ou celles situées en zone de sismicité 1 et 2.

3.7. L'environnement sonore :

Perçu par les citoyens comme composante essentielle de leur cadre de vie, le bruit fait l'objet d'enjeux environnementaux à prendre en compte dans les projets d'urbanisme. La lutte contre le bruit représente en effet un objectif des documents de planification urbaine (Code de l'Urbanisme). De surcroît, cette démarche nécessite une approche préventive nécessairement moins chère et plus efficace qu'une approche curative ; c'est pourquoi elle est légitimement abordée dans ce rapport.

L'inventaire et la localisation des différentes sources sonores ainsi que des espaces d'exposition des populations au bruit permettent de mettre en évidence les éventuels conflits d'usages sur le territoire communal. Ceci permet non seulement d'identifier les priorités en

termes de réduction des nuisances, mais également de connaître l'impact acoustique des futures opérations d'aménagement importantes. De ce fait, l'encadrement de nouvelles installations nuisantes et la protection des nouvelles constructions n'en seront que plus efficaces.

"D'après les enquêtes réalisées régulièrement sur le sujet en France, **le bruit est perçu comme l'une des premières nuisances par 40 % des Français**, loin devant la pollution de l'air (18 %). Une très large majorité de la population française (86 %) estime que **le bruit est une nuisance insupportable, principalement due aux transports, aux bruits de voisinage et enfin aux activités humaines.**"

Ainsi, la perception du bruit comme atteinte à la qualité de vie de la part des populations urbaines peut aller au-delà du sentiment d'inconfort et avoir des effets néfastes sur la santé (surdité, troubles du sommeil, dépression etc.).

Les réseaux terrestres de La Ville-aux-Clercs :

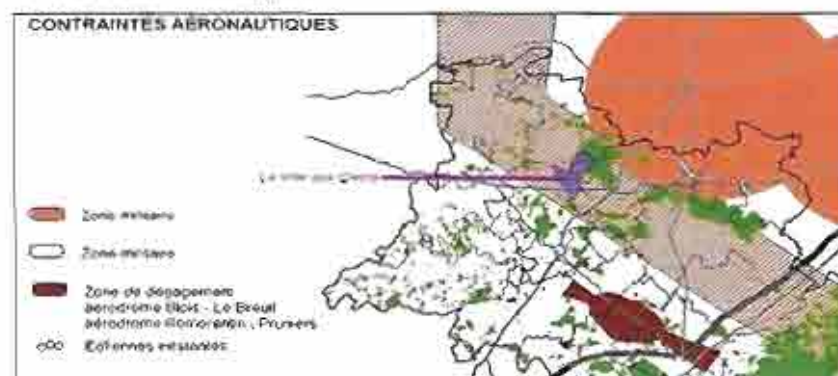
En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le Préfet du Loir-et-Cher a procédé, par arrêté, au classement des voies terrestres bruyantes, suivant les quatre catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 et à la délimitation de secteurs affectés par le bruit. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions neuves doivent respecter certaines règles d'isolation phonique.

La Ville-aux-Clercs subit surtout les nuisances sonores provoquées par les infrastructures de transport qui la traversent :

- **routières** : la RD357. La RD357 est classée « grande circulation », mais n'est pas catégorisée. Pourtant des gênes sont constatées par les riverains concernant la circulation poids lourds au milieu de la nuit.
- **ferroviaires** : la ligne TGV Paris-Bordeaux est classée infrastructure de catégorie 1, avec un isolement acoustique de 300 m.

Le trafic aérien :

La commune est impactée par les avions de la base militaire de Châteaudun vers 22h30.



Les sources de bruit ponctuelles :

Au-delà des sources classiques de bruit que sont les infrastructures de transports, on recense différents équipements susceptibles d'émettre du bruit. En effet, des équipements tels que les écoles, les salles polyvalentes sont traditionnellement émettrices de bruit à certains moments de la journée ou de la semaine.

Les groupes scolaires qui se situent dans le centre bourg sont, en effet, une source de bruit importante au moment des récréations par exemple. L'école élémentaire et l'école maternelle sont donc une source ponctuelle de bruit pour la rue des Ecoles et la rue de la Fleuriette.

Quelques repères sur l'échelle des bruits

Dans l'environnement	dB(A)	Quelques valeurs réglementaires
12 dB(A) - Pénalité d'un point sur une autoroute à 10 m - Niveau moyen au bord d'une autoroute	100	105 dB(A) Niveau maximum à 1 mètre d'une discothèque
30 dB(A) - Niveau moyen au bord d'une autoroute	90	100 dB(A) Niveau maximum des balcons (balcons)
70 dB(A) - rue calme - à 50 m d'une voie ferrée ou pont - quotidiennement 100 trains à 180 km/h	80	85 dB(A) Seuil d'alarme pour l'exposition au bruit en milieu professionnel
65 dB(A) - Niveau moyen dans une rue de centre-ville en ville - à 80 m d'une RN à 100 m d'une autoroute - moyennement chargée	70	72 dB(A) Niveau maximum d'équipement pour un équipement manuel à 1 m
60 dB(A) - Niveau d'une conversation normale - à 30 m d'une petite route (200 véhicules/hour)	60	> 70 dB(A) Seuil d'alarme pour le bruit en milieu professionnel
45 dB(A) - Niveau d'un bruit continu fort (le jour)	50	60 dB(A) Niveau d'alarme pour l'exposition au bruit en milieu professionnel
30 dB(A) - Niveau d'un bruit continu fort (le jour)	40	35 dB(A) Niveau limite pour le bruit des équipements autorisés dans les pièces habitables (NJC, chauffage, air climatisé...)
20 dB(A) - Niveau d'un bruit continu fort (le jour)	30	
	20	

PLU & Bruit : La Boîte à Outils de l'Aménageur, document élaboré par le Pôle de compétence Bruit de l'Isère, 2005

3.7. La qualité de l'air :

Le cadre réglementaire :

Les sources émettrices de polluants dans l'atmosphère sont fort nombreuses et concernent tous les secteurs relatifs aux activités humaines (domestique, industrie, agriculture, transports, etc.). Ainsi, s'assurer d'une qualité de l'air acceptable est devenu une problématique environnementale et un enjeu de santé publique à ne pas négliger.

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 vise à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Elle affirme « le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé ». La loi rend obligatoire la surveillance de la qualité de l'air et la définition d'objectifs de qualité. A ce titre, elle a institué deux outils de planification complémentaires et compatibles : les Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air (PRQA) et les Plans de Protections de l'Atmosphère (PPA – décret d'application du 25 mai 2001).

- Le **PRQA** de la région Centre a été adopté le 14 janvier 2002. Il doit être révisé tous les 5 ans. Il fixe les orientations à moyen et long termes permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre les objectifs de la qualité de l'air définis dans ce même plan.
- Le **PPA** vise à mieux connaître, et donc mieux traiter, la pollution atmosphérique de l'agglomération. L'agglomération orléanaise est dotée d'un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) depuis le 26 juillet 2006, celui de l'agglomération tourangelles est en cours de finalisation.

La qualité de l'air en région Centre :

Le bilan environnemental 2005-2006 de la DRIRE de la région Centre présente les constats issus de ces documents de planification. D'après le PRQA, **la qualité de l'air en région Centre est « bonne »**. Le dioxyde de soufre est rare (comme le monoxyde de carbone) et le dioxyde d'azote reste, en moyenne, très inférieur aux seuils fixés. On rencontre cependant, durant la période estivale, des pics de concentration en ozone, plus particulièrement dans le nord de la région. Les PPA des agglomérations tourangelles et orléanaise ont mis en évidence des dépassements localisés des seuils fixés pour le dioxyde d'azote. Ceux-ci semblent en partie dus à des conditions particulières de dispersion, par exemple dans des réseaux de rues mal ventilées. La qualité générale de l'air reste toutefois satisfaisante avec un indice de 3 pour la région sur une échelle de 10.

La surveillance de la qualité de l'air en région Centre est assurée par Lig'Air, qui est une association régionale créée en 1996.

Les informations relatives à la Ville-aux-Clercs concernent les émissions de la commune (dioxyde de soufre : SO₂, monoxyde de carbone : CO, oxyde d'azote : NO_x) et l'indice de la qualité de l'air, qui caractérise la qualité de l'air globale d'une commune. C'est un chiffre qui varie de 1 (qualité de l'air très bonne) à 10 (qualité de l'air très mauvaise). Il ressort que la qualité de l'air à la Ville-aux-Clercs est bonne. L'indice de la qualité de l'air au 3 décembre 2007 était en effet de 2. La commune n'émet que peu d'émissions de gaz.

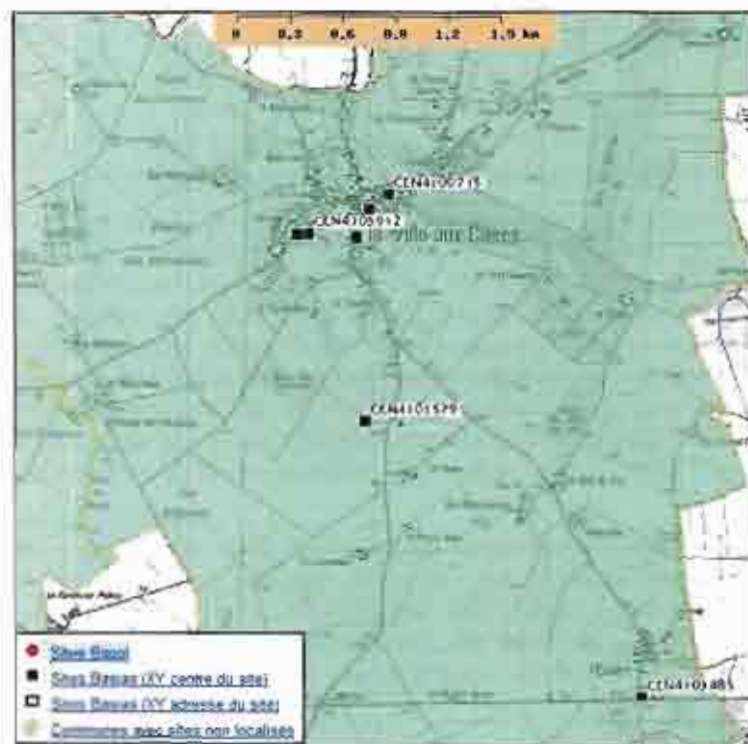
3.8. Les pollutions des sols :

Un site pollué est un site dont le sol et le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou l'infiltration de substances polluantes. Ces pollutions sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets

mais aussi à des fuites ou des épandages accidentels de produits chimiques.

L'inventaire fournit par la Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (base de données BASIAS) fait état de 8 anciens sites pollués sur la Ville-aux-Clercs. (Cf. tableau suivant)

A noter qu'une entreprise est toujours en activité.



Les principaux objectifs de cet inventaire sont :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- conserver la mémoire de ces sites ;
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de (s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code INSEE	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
CEA4100715	DELAGE Entreprise		Cloyes (Route de LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160)	Route Cloyes de LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	LA VILLE-AUX-CLERCS (41275)	g00.5, g29.4, g40.2b, g50.2a	Activité terminée	Inventaire
CEA4100573	Maire de la Ville aux Clercs	Décharge municipale	Coudrais (vie de la) LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	Les dt Coudrais la LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	LA VILLE-AUX-CLERCS (41275)	g00.0b	Activité terminée	Inventaire
CEA4100012	Sté La Cathine		Danzé (route de) LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	Route Danzé de LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	LA VILLE-AUX-CLERCS (41275)	g28.3, g25.2, g27.4f, g28.5a, g30.7d	Activité terminée	Inventaire
CEA4100475	ORPÈVRE DE France	Travail des métaux	Ecoles (rue des) 25, Zone industrielle LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	25 Rue Ecoles des Zone Industrielle LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	LA VILLE-AUX-CLERCS (41275)	g29.5a, z1	Activité terminée	Inventaire
CEA4100843	POULSAC Entreprise		Eglise (place de) 11, LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	11 Place Eglise de LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	LA VILLE-AUX-CLERCS (41275)	g50.2a, g50.5	En activité	Inventaire
CEA4100484	Veuil Entreprise	Veuil machines agricoles	QC n° 141 (Chemin de Grande Communication) LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	QC n° 141 (Chemin de Grande Communication) LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	LA VILLE-AUX-CLERCS (41275)	g29.3, g50.5	Activité terminée	Inventaire
CEA4100160	Soutrenon et Monchot entreprise, ex Brevas entreprise		RN 826 (route nationale) LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	Route nationale 826 LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	LA VILLE-AUX-CLERCS (41275)	g50.5	Activité terminée	Inventaire
CEA4100014	COUVILLEAU Entreprise		Vendôme (route de) LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	Route Vendôme de LA VILLE-AUX-CLERCS, 41160	LA VILLE-AUX-CLERCS (41275)	g50.2a, g50.5	Activité terminée	Inventaire

3.9. La pollution lumineuse :

Lorsque les éclairages artificiels sont si nombreux et omniprésents qu'ils nuisent à l'obscurité normale et souhaitable de la nuit, le terme de « pollution lumineuse » est utilisé.

Les conséquences les plus évidentes vont de la simple gêne (qui peut tout de même perturber le sommeil dans le cas d'une source lumineuse clignotante dirigée vers une chambre) aux dépenses inutiles d'énergie.

En France, les dernières enquêtes nationales notent qu'en 2002, l'éclairage public représente en moyenne 48% de la consommation totale d'électricité des communes et 40 % des dépenses. Or, l'ADEME estime que les économies sur ce poste peuvent atteindre 20 à 40 % avec des investissements de surcroît rentables.

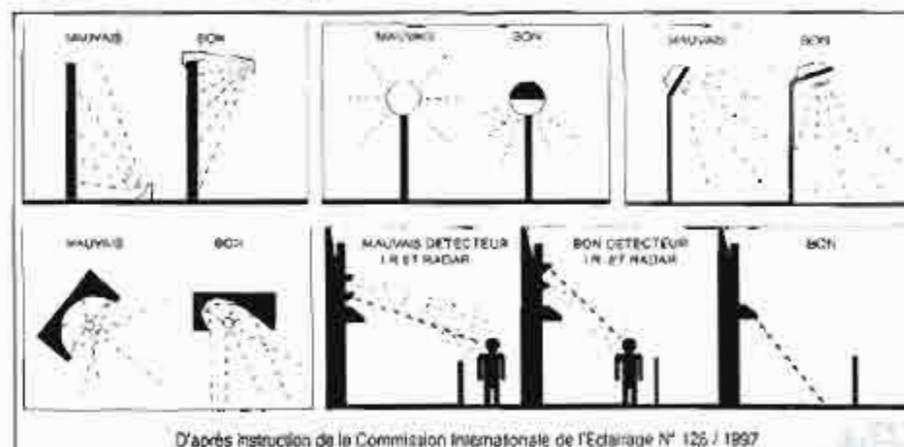
Un lampadaire bien conçu devrait éclairer le sol autour de lui, plutôt à un point stratégique où la visibilité pour les automobilistes notamment est nécessaire et non le ciel, un espace vierge ou un endroit inaccessible... Tout comme les enseignes lumineuses qui sont trop agressives.

Plus de 30% de l'énergie lumineuse émise sur la Terre éclaire les nuages et illumine le ciel en altitude. C'est ce halo diffus qui dénature la voûte céleste de nos villes les baignant dans une nuit artificielle mauve pâle et qui gêne considérablement l'observation astronomique. 90% des étoiles ne sont plus visibles.

Il est conseillé aujourd'hui de faire des économies d'énergie sur la consommation électrique, en passant par de nouveaux types d'éclairage. Actuellement l'évolution de la technologie permet un éclairage de moins en moins gourmand en énergie (lampes à sodium haute pression, LED...). Il serait souhaitable que ce progrès soit, non pas un moyen pour éclairer plus à prix égal, mais au contraire permette de réaliser des économies d'énergie en éclairant autant, voire moins.

Il existe notamment aujourd'hui :

- des pylônes à hydrogènes qui produisent de l'électricité par l'éolien. Ce système est avantageux car il ne nécessite pas de tirer des lignes électriques. Les piles se rechargent pour 8 jours. Il n'y a donc pas beaucoup de craintes qu'elles ne soient pas rechargées, 8 jours consécutifs sans vent étant très rares.
- des amorces électroniques qui permettent de diminuer le flux et l'intensité de l'énergie. Ces amorces fonctionnent sur des éclairages de type sodium (consomment 70W au lieu de 100 pour un même rendu).



TYPES D'ECLAIRAGE	PRECONISATIONS POUR LIMITER LE GASPILLAGE
Lampadaire urbain	Dispositif de verre plat permettant de limiter les déperditions de lumière
Boule lumineuse	Installation d'un cache réflecteur limitant la déperdition par le haut
Lanterne	Dispositif à ampoule encastrée et verre transparent pour éclairer le sol
Projecteur halogène	Dispositif doté d'une optique asymétrique et orienté vers le bas. Glace inclinée à l'intérieur du projecteur ou à vasque plate
Projecteur	Dispositif installé du haut vers le bas et caches réflecteurs permettant de canaliser la lumière

Un éclairage différencié : variation de puissance et durée d'éclairage

La décision d'éteindre l'éclairage ou de baisser l'intensité lumineuse permet de réaliser des économies importantes pour la collectivité tout en préservant le ciel nocturne.

Après 22h, dans le cas de cheminements piétonniers ou cyclables, l'éclairage peut même se limiter à de petits plots lumineux à la hauteur des jambes équipés de détecteurs de présence permettant de réaliser des économies importantes pour la collectivité tout en préservant le ciel nocturne. Les lieux peu fréquentés en pleine nuit ne justifient pas un éclairage permanent.

L'objectif est de raisonner sur les besoins réels en fonction des usages de l'espace, de hiérarchiser par la lumière, de préférer l'éclairage vers le sol et de cibler les lieux à éclairer en priorité (rues, carrefours, modes doux – cheminements).

4. LES RESEAUX TECHNIQUES URBAINS

4.1. L'eau potable :

La gestion de l'alimentation en eau potable est confiée à la Lyonnaise des Eaux par délégation, jusqu'en 2017. La commune de la Ville-aux-Clercs est regroupée en syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable avec la commune de Busloup. Pour desservir les habitants en eau potable, le service dispose d'une installation de production d'une capacité de production de 700m³ par jour, d'un réservoir (château d'eau) d'une capacité totale de stockage de 300m³ et d'un linéaire de canalisation de 51km.



Le Château d'eau

1 600 habitants sont desservis sur les deux communes.

La commune est alimentée en eau potable par un forage communal situé au lieu dit « la petite borne ». L'eau est prélevée dans l'aquifère du cenomanien inférieur à 124 m. Ce captage a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique le 30 septembre 2005 (sont déclarées d'utilité publique la dérivation des eaux souterraines et la définition des périmètres de protection du forage). Ce captage bénéficie d'une zone de protection immédiate, d'une zone de protection rapprochée et d'une zone de protection éloignée.

Le nombre d'abonnés en 2006 était de 615 (en augmentation depuis 5 ans malgré une légère baisse par rapport à 2005).

Les volumes prélevés dans le milieu naturel ont baissé en 2006, passant de 112 491m³ en 2005 à 106 907m³ en 2006.

Le volume distribué par an (104 844m³) représente 65,5% de la capacité de production (pas plus de 160 000m³ par an), avec un volume moyen de 287 m³ par jour distribué. Une partie de l'eau produite est exportée vers la commune de Fontaine-Raoul (3 513m³ en 2006). Le taux de rendement du réseau est de 94,53% en 2006.

La qualité des eaux d'alimentation :

L'eau captée subit un traitement de déferisation, puis de désinfection, avant distribution.

Les analyses réalisées en 2006, tant sur l'eau traitée aux stations de traitement que sur le réseau de distribution, montrent une eau conforme à 100% en bactériologie et à 100 % en physico-chimie.

4.2. L'assainissement :

La zone agglomérée de la commune est desservie par un réseau séparatif collectif et un réseau unitaire, dont les effluents sont traités par la nouvelle station d'épuration de la commune située sur le site de la rapière, en service depuis juin 2007, et d'une capacité de 1 700EH (équivalents habitants). La station est gérée par contrat d'affermage avec la Lyonnaise des Eaux depuis 1975, et encore jusqu'en 2012. L'ancienne station n'était plus aux normes et n'avait plus la capacité de tout traiter, les 2/3 des eaux usées étaient directement rejetées dans le Gratteloup. Afin de se mettre aux normes et de ne plus impacter le cours d'eau, le traitement retenu pour la nouvelle station d'épuration est biologique pour l'épuration des eaux usées et les boues sont traitées par un lit de roseaux, ce qui permet de les utiliser en épandage par les agriculteurs sous forme de compost au bout de 5 ans.

En 2006, le nombre d'abonnés était de 491. Il est en constante augmentation depuis 2002. Le réseau d'eaux usées est composé de 7 200m de canalisations de type séparatif et de 1 100m de canalisations de type unitaire. Deux déversoirs d'orage permettent l'évacuation des surplus d'eau lors des épisodes pluvieux.

Les volumes pompés sur le réseau sont en forte augmentation depuis 2003 : 4 746 m³ (par an) en 2003 contre 30 868m³ en 2006. Au contraire, en 2006 les volumes traités en station ont diminué passant de 61 247m³ en 2004 à 36 603m³ en 2006. En 2006, le volume d'eau consommé par client était de 104m³ par an.

En 2001, 102 logements étaient en assainissement non collectif. L'enquête menée dans le cadre de l'élaboration du zonage d'assainissement montre que la moyenne est de 3 habitants par logement, ce qui fait une moyenne de 306 habitants en assainissement non collectif.

Face au constat de la mauvaise aptitude des sols à la mise en place d'assainissement non collectif, et après analyse de la faisabilité de l'assainissement collectif (surface, topographie, occupation), il a été retenu le zonage suivant :

SECTEUR	ZONAGE
Le Bourg, l'Usage et la Grande Borne	Assainissement collectif
Le reste du territoire communal	Assainissement non collectif

Le schéma directeur d'assainissement :

La mise en place d'un schéma d'assainissement collectif est obligatoire pour les communes de plus de 2 000 habitants (décret

du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées). La commune de La Ville-aux-Clercs, en raison d'une population de 1 197 habitants en 1999, n'a pas été dans l'obligation de procéder à l'élaboration d'un tel schéma. Dans ce cas, la commune doit mettre en place un Service public d'assainissement non collectif (SPANC) qui doit assurer le contrôle technique (conception, implantation, exécution, vérification) de l'ensemble des ouvrages d'assainissement non collectif présents sur le territoire concerné.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle :

Les débordements de collecteurs représentent la source principale de nuisances liées à l'eau en ville. Les techniques alternatives au système traditionnel **avaloir + tuyau + stockage / dépollution** permettent une collecte en surface des eaux pluviales et une valorisation paysagère de cet élément : zones inondables multi-usages, noues engazonnées (fossé large et peu profond).

5. LA GESTION DES DECHETS

Le principal texte législatif concernant la gestion des déchets est la loi de 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement. Cette loi définit un certain nombre de principes s'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable :

- la prévention et la gestion des déchets à la source ;
- le traitement des déchets en favorisant leur valorisation (production de matière ou d'énergie) ;
- la limitation en distance du transport des déchets ;
- l'information du public ;
- la responsabilité du producteur.

Cette loi de 1992 a également introduit deux types de plans qui ont pour but d'établir un état des lieux du traitement des déchets sur un territoire défini, mais aussi de préciser les actions à entreprendre pour améliorer la situation. Ces deux plans sont :

- le plan régional d'élimination des déchets autres que ménagers et assimilés (PREDAMA) ;
- le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

Le PREDAMA de la région Centre :

Le PREDAMA concerne principalement les déchets qui se caractérisent par une absence de biodégradabilité (déchets industriels spéciaux (DIS), déchets agricoles spéciaux, déchets d'activités et de soins, etc.). Ces déchets représentent 165 000 tonnes par an dans la région, dont 151 500 de DIS. Le PREDAMA souligne la nécessité de sensibiliser les plus petites entreprises, dont la production de déchets est appréhendée moins facilement que pour les grandes sociétés.

Le PREDAMA note également que 98% des déchets de la région Centre sont traités hors de la région. Cela ne pose aujourd'hui pas de problèmes, mais des installations devront être créées dans le futur. Pour cela, des études doivent être lancées.

Enfin, face au constat de l'absence de cadre concernant la dépollution des sites pollués, le plan prévoit des dispositions pour traiter les sites affectés.

Le plan départemental d'élimination des déchets du Loir-et-Cher :

Le département du Loir-et-Cher dispose d'un plan départemental d'élimination des déchets depuis 1995. Depuis cette période,

l'univers du déchet a largement évolué. En quantité d'abord, puisqu'à l'augmentation continue du tonnage de déchets ménagers collectés, il convient d'ajouter les effets du développement du réseau des déchetteries, de la politique de résorption des décharges brutes et de la mise en place de collectes séparatives ou spécifiques ; l'ensemble de ces démarches ont ramené vers les flux traditionnels des déchets autrefois abandonnés dans la nature.

En raison de tous ces changements, le plan approuvé en 1995 avait besoin d'être réactualisé, ce qui a été fait en 2000 (nouveau plan approuvé en 2001). Les axes stratégiques du plan approuvé en 2001 sont les suivants :

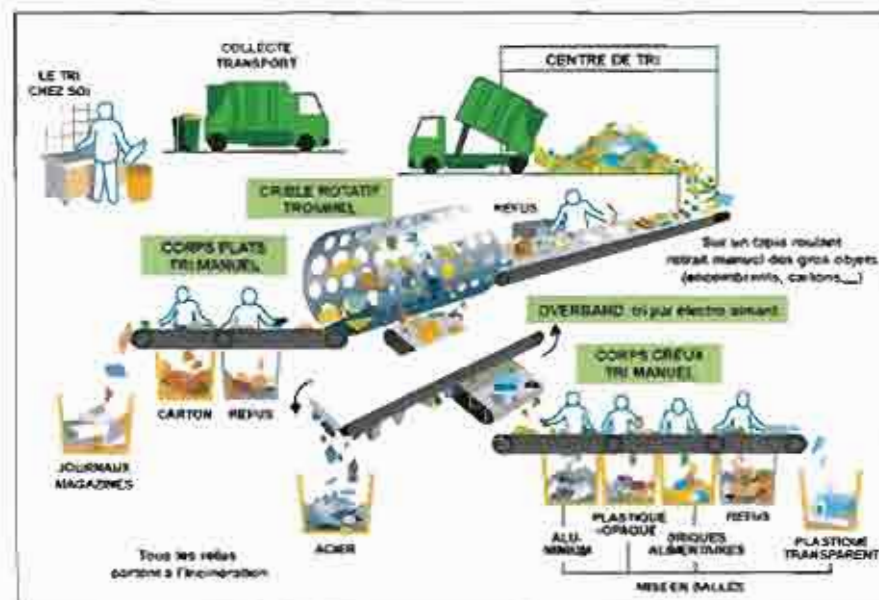
- encourager les initiatives locales permettant la réduction des déchets à la source ;
- favoriser la valorisation matière des matériaux recyclables ;
- développer la valorisation organique en créant une filière de compostage avec collecte séparative de la fraction fermentescible des ordures ménagères ;
- confirmer la filière de valorisation énergétique et encourager la valorisation des mâchefers produits ;
- réduire l'enfouissement ;
- construire une offre crédible pour la collecte et le traitement des déchets des ménages et des professionnels et résorber les décharges brutes ou sauvages ;
- informer et sensibiliser l'ensemble des acteurs ;
- assurer un suivi et une évaluation performants.

Au-delà de ces axes stratégiques, le plan dresse la typologie des déchets à éliminer, recense les orientations et les programmes

La déchetterie de Danzé, ouverte en 2004, fait partie des déchetteries prévues par le plan départemental de 2001.

A La Ville-aux-Clercs, la collecte des déchets est assurée par le VALDEM, qui est un établissement public de coopération intercommunal. VALDEM assure la collecte et le traitement des déchets sur 54 communes autour de Vendôme (environ 50 000 habitants concernés). C'est la société OURRY qui assure la collecte en tant qu'exploitant du VALDEM.

Les déchets collectés à La Ville-aux-Clercs sont acheminés au centre de transfert de Vendôme.



Le papier et les emballages sont directement envoyés au centre de tri de Mur-en-Sologne.

- gravats, ferraille, déchets verts et batteries ;
- encombrants (centre d'enfouissement technique d'Orchaise).

o hors du département :

- acier - bouteilles plastiques : Hauts de Seine (92) ;
- aluminium : Oise (60) ;
- carton, huiles : Indre-et-Loire (37) ;
- briques alimentaires, journaux et magazines : Vosges (88) ;
- verre : Charente (16) ;
- déchets toxiques : Ile-et-Vilaine (35).

Les déchets non recyclables sont envoyés à Blois pour être incinérés.
Ils serviront à alimenter une chaufferie urbaine.

Constats généraux concernant les réseaux urbains :

Les réseaux techniques urbains de la commune sont en bon état de fonctionnement. La collectivité a mis en place des équipements de qualité pour l'assainissement et l'alimentation en eau potable. Un secteur à forts enjeux environnementaux est celui de la collecte et le traitement des déchets :

- *un tri sélectif des déchets, mais des secteurs de stockages à capacité insuffisante ;*
- *une collecte sélective de porte à porte, mais des sites de traitement pour certains matériaux éloignés et aucune valorisation des déchets sur le territoire.*

La pérennisation de ce secteur et des résultats obtenus les années précédentes dépendra de la poursuite de la sensibilisation et de l'information des résidents. Ceci se ferait notamment à travers des projets de valorisation des déchets sur le territoire communal (le projet de méthanisation de la déchetterie de Danzé). En matière de sites de stockage, les besoins devront être recensés et réadapter leur capacité en fonction.

6. LA DURABILITE CULTURELLE

6.1. Morphologie et évolution urbaine

Evolution urbaine et étymologie

Source : LACASSAGNE James et Jean-Claude, *Histoire de La Ville-aux-Clercs et de ses châteaux*, 1995

La présence humaine sur le territoire villauciergeois est ancienne. Elle est attestée, dans le secteur, dès 2000 avant Jésus-Christ par la découverte de polissoirs à Lignières, Chauvigny-du-Perche et Nourray.

Au XII^{ème} siècle, le territoire de La Ville-aux-Clercs qui porte alors le nom de Desconfectura, est détaché de celui de la paroisse de Chauvigny. Desconfectura signifie abattis de bois, défrichement. La réalisation des premières constructions a en effet nécessité le défrichement de l'extrémité sud-ouest de la forêt de Fréteval.

A la même époque, le premier château féodal de Fort Girard, situé dans la forêt de Fréteval, sert de refuge aux magistrats, au clergé et aux principaux bourgeois qui ont fui Vendôme, mise à feu et à sang par Richard Cœur de Lion. Le bourg, à proximité du Fort Girard, prend alors le nom de La Ville-aux-Clercs (Villa clericorum).

Le bourg se développe ensuite progressivement autour de l'église, construite au XII^{ème} siècle au croisement des routes reliant Montoire à Cloyes et Vendôme à Droué. Les constructions sont réalisées à l'écart du ruisseau du Gratteloup et surtout de l'étang de la Déconfiture (disparu il y a plus d'un siècle) et de ses brouillards malsains.

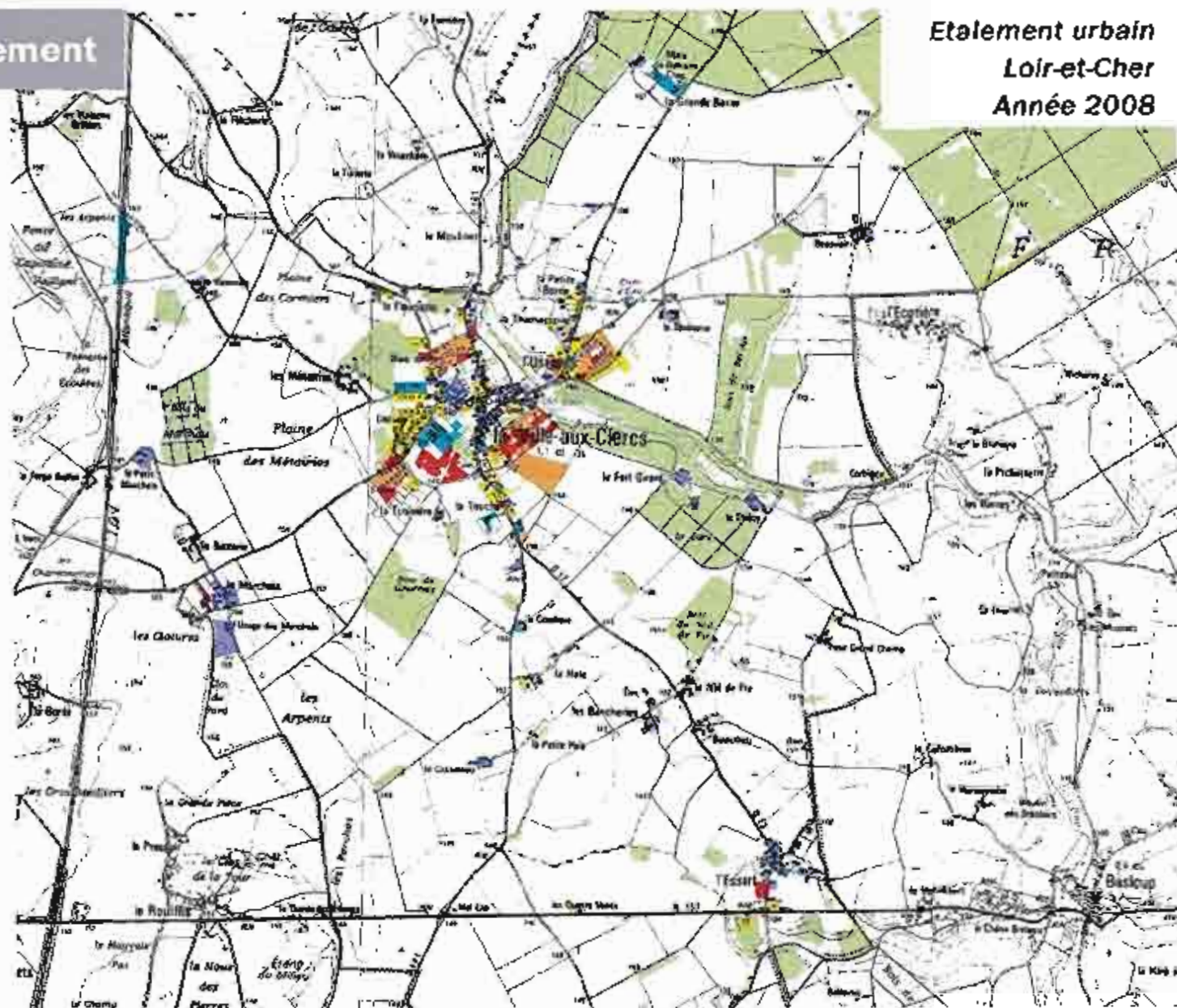
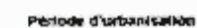
La commune de La Ville-aux-Clercs est traversée par le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle qui suit le tracé de la route reliant Chartres, Vendôme et Tours (actuelle route de Cloyes). La Ville-aux-Clercs est située sur la grande route des Pays du Blésois, du haut et bas Vendômois, du Val du Loir, de la Touraine, de l'Anjou et du

Berry, à proximité des villes de Vendôme, Châteaudun, Mondoubleau, Orléans, Chartres et Le Mans.

Cette bonne desserte a permis à la commune de connaître une période de relative prospérité du XVII^{ème} au XIX^{ème} siècle. En effet, en plus du marché hebdomadaire, La Ville-aux-Clercs accueille jusqu'à 8 foires par an. Ces foires contribuent à l'attractivité du territoire et favorisent le développement du commerce et de l'artisanat.

En 1793, la commune compte ainsi 28 auberges, cafés et cabarets et fait preuve d'un fort dynamisme économique lié non seulement à l'essor du commerce et de l'artisanat, mais également à l'existence d'une agriculture prospère (basée essentiellement sur l'élevage).

Au cours de cette période, la population villauciergeoise se maintient entre 900 et 1 000 habitants (cf. graphique en page suivante). L'importance de la population rend nécessaire la construction d'équipements. Ceux-ci, ainsi que la plupart des édifices monumentaux de la commune, sont réalisés au XIX^{ème} siècle, sous l'influence du Duc de la Rochefoucault. C'est le cas, par exemple, de l'ensemble halle/mairie/école, du presbytère, de l'établissement des Sœurs Religieuses (actuelle mairie), du château de la Gaudinière, de l'extension de l'église, de l'hospice de la Grande Borne).





La chapelle de la Grande Borne



Etablissement des Sœurs Religieuses (actuelle mairie)

Autrefois bien desservie, la commune de La Ville-aux-Clercs est

progressivement mise à l'écart des principales infrastructures de transport :

- 1770 : la route de Paris à l'Espagne (chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle) cesse de traverser la commune ;
- 1860 : le tracé de la ligne de chemin de fer Paris-Tours évite le village ;
- 1934 : le tramway qui reliait La Ville-aux-Clercs à Vendôme cesse son activité.

La commune **perd de son attractivité** : déclin progressif du commerce et de l'artisanat, fin des foires, mécanisation de l'agriculture entraînant une modification profonde des paysages (suppression des haies), vieillissement de la population, etc.

Dans les **années 1960-1970**, l'**arrivée de nouvelles entreprises** (textile notamment et maison de retraite « Les Cèdres ») permet cependant la création de **nouveaux emplois** et **limite l'exode rural**. Des lotissements sont alors construits en extension du bourg pour accueillir les nouveaux habitants.

Depuis quelques années, la commune connaît une **reprise de la croissance démographique** qui se traduit par une **augmentation de la construction neuve** (sous forme de lotissements essentiellement).

Morphologie urbaine :

Un **habitat dispersé**, caractéristique de l'**organisation du bâti dans le Perche**, réparti entre

- Le centre-bourg : de type rayonnant, il s'est structuré autour d'un espace central accueillant l'église, à l'ouest du ruisseau du Gratteloup et de ses brouillards malsains. Il doit son organisation actuelle aux travaux de restructuration voire réalisés au XIXème siècle. Le bâti a été construit majoritairement avant le début du XXème siècle.
- Les extensions récentes du centre-bourg : lotissements

réalisés depuis le début des années 1970, zone d'activités (de part et d'autre de la rue des Ecoles), lotissements récents ou en cours de réalisation (rue de la Tutinière, etc.).



- Les hameaux : L'Usage, à l'est du ruisseau du Gratteloup, et son extension (lotissement des années 1970) et l'Essert au sud de la commune, à proximité de la RN157, qui compte une centaine d'habitants.
- Les nombreux écarts : fermes (le Petit Marchais, la Batterie, la Vauvrille; la Haie, les Bancherles, Beauvoir, le Thiéry, etc.), manoir (Manoir de la Forêt) ou ancien hospice (maison de retraite de la Grande Borne).



L'Essert



La Batterie



Le Manoir de la Forêt

Le patrimoine bâti :

Le patrimoine bâti monumental :

Un patrimoine bâti monumental ou des vestiges ne bénéficiant pas d'un classement Monument Historique

- ✓ l'église Saint-Barthélemy (XII^{ème} siècle) et son clocher carré (XVII^{ème} siècle) ;
- ✓ le domaine de la Grande Borne (XIX^{ème} siècle) ;
- ✓ le Manoir de la Forêt (XIX^{ème} siècle) ;
- ✓ les vestiges du château de La Gaudinière (construit au XIX^{ème} siècle et détruit par un incendie en 1934) ;
- ✓ la porte du Fort Girard (XV^{ème} siècle).



L'église



La Grande Borne



La Gaudinière



Fort Girard

Le patrimoine bâti vernaculaire :

Des caractéristiques architecturales qui traduisent l'appartenance de la commune au Perche Vendômois :

- ✓ un volume simple, recouvert d'une toiture à deux pans (à l'exception des maisons de maître : toiture à quatre pans) en tuile plate ou en ardoise (utilisée uniquement dans le département du Loir-et-Cher) ;
- ✓ Les pentes de toiture sont souvent assez fortes ,

- ✓ Les matériaux utilisés, typiques de la région, varient en fonction des époques de construction et de la fonction du bâtiment : pans de bois sur des soubassements en moellons de silex, brique (brun foncé) ou moellons de silex et brique flamée pour les chaînages d'angle et les encadrements.



6.2. Le paysage

Le grand paysage villauciergeois :

Au-delà de ses limites administratives, le territoire de La Ville-aux-Clercs s'inscrit dans une plus vaste entité géographique qu'est le sud du Perche ou Perche Vendômois. Cette grande unité paysagère marque une transition entre :



- le Perche qui se caractérise par un bocage au maillage resserré et diversifié et son relief collinaire chahuté ;

- le plateau de Beauce où les grands openfields céréaliers s'étendent à l'horizontal jusqu'à perte de vue.

Ainsi, la commune de La Ville-aux-Clercs appartient au plateau nord-est perchois à l'est de la vallée du Boulon et surplombe la vallée du Loir. Ce paysage se caractérise par de grandes étendues cultivées, ponctuées de quelques arbres. L'ensemble est encadré par des boisements épars de type boqueteaux et par des forêts majeures, dont celle de Fréteval. Dans ce contexte s'insère un habitat traditionnel dispersé en hameaux ou fermes isolées. Le centre bourg, situé à la croisée des grands axes historiques de communication, présente un alignement continu de façades. Les extensions périphériques plus contemporaines et successives tendent à modifier et banaliser la perception de la silhouette villageoise.

Une image véhiculée :

La commune de la Ville-aux-Clercs véhicule une image de commune rurale moderne et dynamique par la présence de nombreux commerces, activités artisanales et services de proximité ainsi que de nombreux quartiers résidentiels en périphérie du centre-bourg.

La commune bénéficie d'un patrimoine riche et diversifié issu notamment de son histoire largement imprégnée des actions menées par le Vicomte Stanislas de La Rochefoucauld au XIX^{ème} siècle. Ce dernier est en effet à l'origine de grandes réalisations sur la commune : agrandissement de la rue de la gendarmerie, création d'un mail, restructuration du centre-bourg par l'aménagement d'une halle/mairie/école ainsi qu'un presbytère, réalisation d'un hospice et de la chapelle de la Grande Borne près de la forêt de Fréteval et du château de la Gaudinière (incendié en 1934).

L'ancrage rural de La Ville aux Clercs est très marqué. Les paysages parcourus alternent entre espaces cultivés ouverts et les forêts, boqueteaux et vallons plus intimistes.

Les éléments structurants du paysage :

- Le milieu physique : le socle et l'ossature du territoire

Les ensembles paysagers de La Ville-aux-Clercs reflètent les interactions entre la topographie des sites, de la composition des sols, du réseau hydrographique et un climat particulier :

- la topographie est définie par un relief de vallées aux larges ondulations avec des altitudes comprises entre et 120m et 193m ;
- la composition des sols se caractérise par la présence d'argiles chargées en silex recouvrant les plateaux, de sables ferrugineux nommés « Roussard », de différents types de calcaires (blanc, jaune), de marnes et de sables du jurassique ;
- le réseau hydrographique joue un rôle structurant formé par les deux principaux bassins versants (le Boulon et le Gratteloup) et leurs affluents ;
- le climat océanique dégradé du Loir-et-Cher se distingue par des variations des composantes climatiques : des hivers froids, des périodes de gelée plus longues, une pluviométrie importante.

- L'occupation des sols : utilisation anthropique ou naturelle du territoire

Le partage de l'espace entre urbain, rural et naturel est la résultante du paysage façonné par l'homme, véritable résultante de l'histoire de la commune.

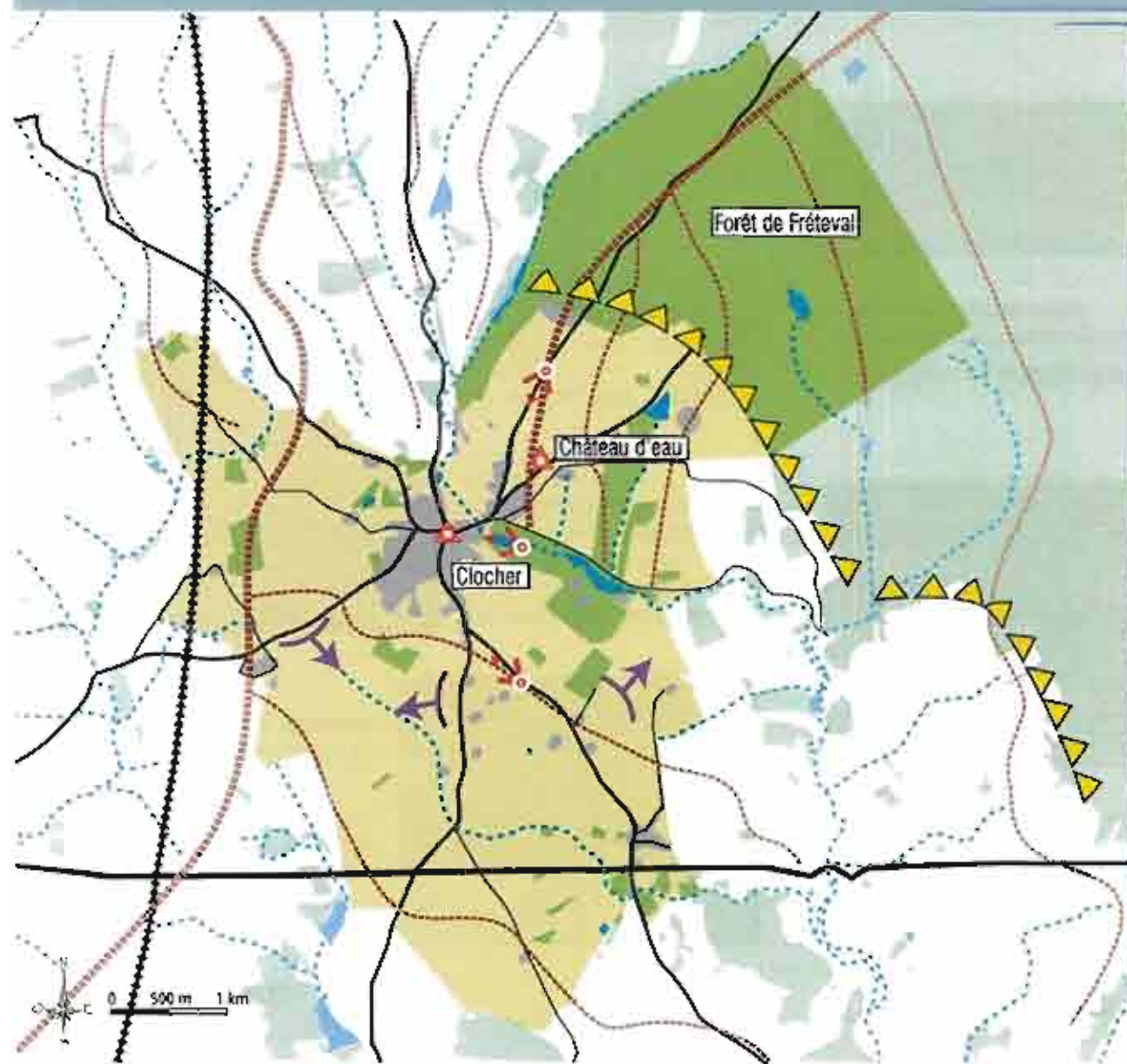
Perche signifie «arbres hauts et droits» en témoignage des îlots forestiers, bosquets, haies bocagères ... caractéristique de la région.

Un vocabulaire entre Perche et Beauce :

- **le bocage relictuel et les masses boisées ponctuelles :** haies, prés, vergers, arbres isolés, bosquets et alignements sont les formes diversifiées du bocage en déclin sur le territoire, on les trouve encore sous toutes leurs formes. Ces différentes structures arborées animent le paysage.
- **les forêts :** véritable île forestière qui domine la vallée, la forêt de Fréteval crée une masse boisée opaque en limite de perception, véritable paysage décor à la ville. La composition faite de feuillus et résineux est particulièrement perceptible à l'automne.
- **les prairies et vastes étendues céréalières agricoles**

- Les coupures physiques anthropiques, visuelles et/ou fonctionnelles :

- Les principales ruptures fonctionnelles sur le territoire sont constituées par certaines infrastructures majeures peu franchissables que sont la voie ferrée à grande vitesse traversant du nord au sud la commune à l'ouest, ainsi que la route RN157 au sud du territoire ;
- La Vallée du Gratteloup constitue une coupure naturelle, franchissable en un seul pont, celui du centre ville ;
- Par ailleurs, le relief (rupture de pente et lignes de crête sont des limites de perception visuelle).



LÉGENDE

Limites communales

OSSATURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

Crêtes = limite de perception
 Relief supérieur à 160 m
 Relief inférieur à 130 m (creux de vallées)
 Lignes des points bas (talwegs)

OCCUPATION DES SOLS

Boisement significatif = écran visuel - ambiance intime
 Tache urbaine actuelle
 Principaux axes viaries

RELATIONS VISUELLES

Point d'impact visuel = Appel
 Point de vue panoramique
 Cône de vue préférentiel et axe perspectif intéressant
 Covisibilité
 Dégagement visuel = fluidité et transparence du paysage
 Paysage décor d'arrière plan

Les relations visuelles :

Lignes de forces :

Le paysage de la Ville-aux-Clercs se caractérise par une prédominance des courbes par un relief ondulé.

Les versants créent de véritables tableaux montrant les différents plans à l'oblique.



Ce paysage vallonné offre aussi des situations de surplomb ouvrant des perspectives intéressantes notamment sur le bourg et son clocher.

Au niveau des vallées, le paysage se referme, générant une ambiance plus intime (perceptions très

rapprochées, peu accessible, espace parfois «confiné »).

Points d'impact dans le paysage :

Les éléments repères du paysage villauciergeois :

Toutes les verticales (lignes ou volumes) agissent en point d'appel visuel car elles viennent rompre l'orientation générale horizontale dominante (poteaux, clocher, bosquets).

Le clocher de l'église et le château d'eau représentent des verticales qui ressortent de la silhouette villageoise. Ce sont des points perspectifs réels.

Les lignes électriques aériennes s'étirent à la verticale au cœur du paysage rural.



Ouvertures et fluidités visuelles :

Les vastes plateaux agricoles aux cultures relativement rases offrent de belles perspectives,



Relations de co-visibilité :

La succession entre lignes de crête et talwegs dynamise le paysage et est à l'origine de relations de co-visibilité de versant à versant de part et d'autre de la vallée du Gratteloup.



Points noirs :

La **qualité des entrées de ville** (notamment sud et nord) : présence de garages, peu d'urbanité.

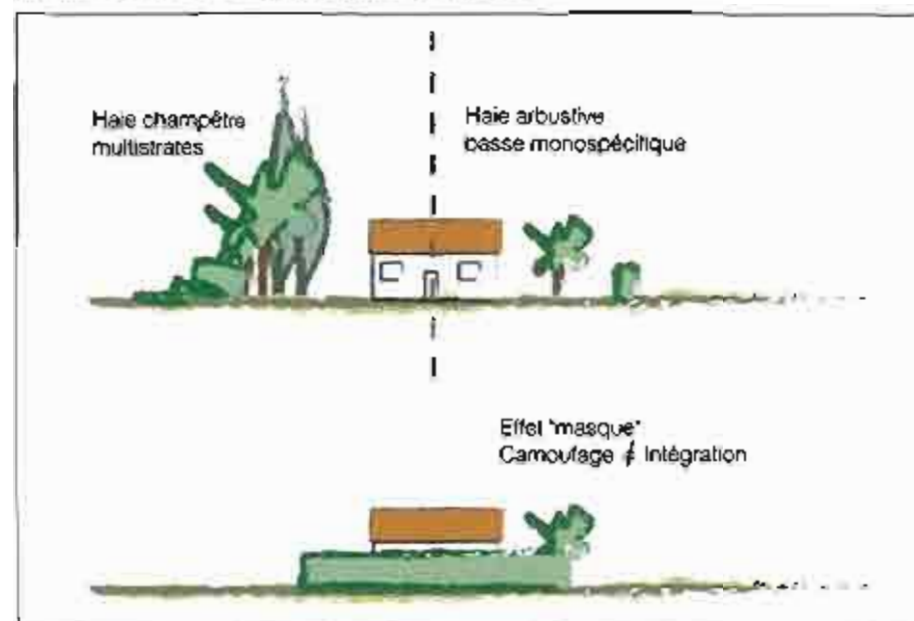
L'habitat rural dispersé et isolé pose la problématique de l'**insertion des grands volumes** (transition souvent brutale avec les terres agricoles ouvertes et homogènes).

Le village de La Ville-aux-Clercs s'est implanté en cœur de vallée. Les extensions se réalisent donc sur les 2 versants et gagnent aujourd'hui le haut des plateaux. Ceci conduit à **une sensibilité accrue des paysages** (lisière urbaine, inondabilité des parties basses).

Des paysages urbains « vitrine » et sensibles, l'intégration paysagère :

Les clôtures et traitement de la lisière urbaine :

Il existe une grande hétérogénéité dans les traitements des clôtures. Les clôtures minérales ont parfois un fort impact en limite d'urbanisation et la haie végétale est trop peu employée. Autrefois, les fruitiers (vergers) et les jardins assuraient une transition douce entre l'habitat et la campagne. Les arbres entouraient les bâtiments pour une inscription discrète au paysage.



Aujourd'hui, Les matériaux modernes (béton, briques, etc.) n'offrent pas le même intérêt que les hauts murs patrimoniaux. Ils représentent néanmoins une protection phonique sur les rues les

plus passantes, mais doivent être enduits et coordonnés à la couleur de façade du bâtiment principal.

Le traitement des franges urbaines en entrées de bourg et en hameaux :



Plateau nord et Entrée sud - ouest



Tendance récente :

- l'implantation des bâtiments ne s'inscrit pas en continuité du bâti existant (en façade sur rue) créant une rupture inesthétique ;
- la rupture entre urbanisation et espace rural est parfois trop franche, trop « minérale » : manque d'intégration paysagère (plantations), pas de transition des volumes, des hauteurs, des distances entre bâtiments.

L'intégration des corps de fermes et bâtiments d'exploitation :

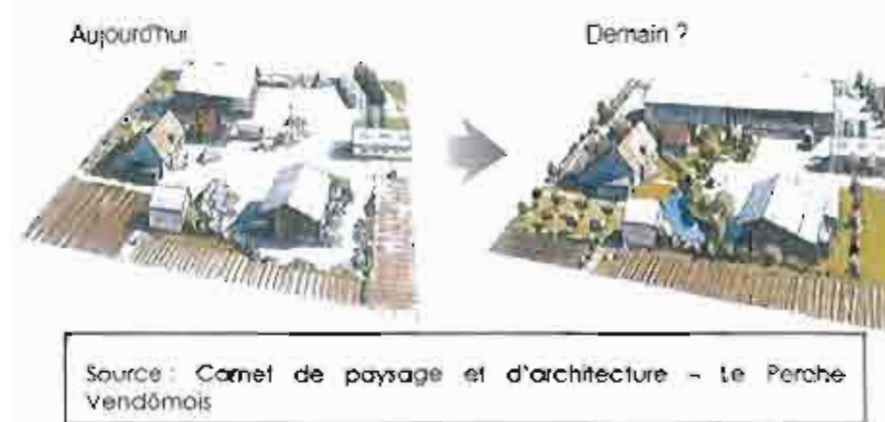
Les arbres qui entouraient les bâtiments et les haies qui découpaient le paysage et l'espace rural en divers plans ont disparu. Les fermes, discrètement intégrées au paysage, découvrent leurs masses bâties. Érigées à la verticale, elles contrastent nettement avec le plan horizontal et nu des terres labourées. Les bâtiments récents s'imposent dans le paysage par leurs volumes disproportionnés et par la nature des matériaux employés.

→ Repenser l'intégration des nouveaux bâtiments :

- Séparation entre espace privé d'agrément près de la partie habitée et la cour centrale dédiée aux activités agricoles.
- Utilisation de matériaux plus neutres (ex : bois).
- Simplicité des volumes et considération de l'échelle au regard des bâtiments adjacents.
- Recomposition du cadre végétal (replantation de haies champêtres arbustives et arborées, propices à la qualité de vie [protection des vents dominants, ombrage, etc.]).



Ferme « La Touche » en entrée de ville Sud – Plantation de la cour et des abords



Les perceptions dynamiques depuis les axes routiers :



Les unités paysagères :

On peut distinguer 6 grandes entités paysagères à La Ville-aux-Clercs fortement liées à la géographie et à l'occupation humaine et naturelle des sites et leurs relations visuelles. Enfin certaines entités sont isolées du fait des grandes infrastructures de déplacement.

UNITE PAYSAGERE	CARACTERISTIQUES	EVOLUTIONS / RISQUES	ENJEUX
-1- Grand ensemble boisé de Fréteval au nord	<ul style="list-style-type: none"> Entité très homogène au niveau de l'occupation végétale (forêt de Fréteval) Positionnement sur le sommet d'un mamelon collinaire (170m), ainsi que le long des coteaux adjacents Sites de patrimoine remarquable : site du château de la Gaudinière au cœur du massif et asile et chapelle de la Grande Borne adossés en lisière Axes traversant en damier orthogonal (RD24, allées de Montmorency, des Buis), passage du GR Fermeture visuelle des perspectives au nord 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Modification et vieillissement du massif selon le niveau d'entretien et l'exploitation pour le bois d'œuvre (replantations, régénération des peuplements arborés) ✓ Gestion de la frange forestière avec le milieu agricole et les espaces habités (étalement de la lisière à conserver) ✓ Abandon, dégradation ou translocation des éléments bâtis patrimoniaux, 	<ul style="list-style-type: none"> ↪ Entretien et gestion patrimoniale de la forêt ↪ Préservation de l'effet de lisière ↪ Restauration et valorisation des éléments de patrimoine de la Grande Borne et espaces extérieurs associés (chapelle et maison de retraite, verger, parc, concerts) ↪ Ouverture du massif au public et cohabitation entre les différentes activités liées à la forêt (scierie, activités cynégétiques, promenades et sports)
-2- Plateau agricole nord	<ul style="list-style-type: none"> Urbanisation sur le bas du coteau le long des axes en continuité du bourg Impact du château d'eau (point focal perspectif) Vue dégagée sur les espaces agricoles ouverts (grandes cultures céréalières et fourragères) Quelques beaux corps de ferme (Petite Borne, la Tévoterie, Beauvoir) Plateau agricole enserré par les longs boisements sur le coteau qui accompagnent le Gratteloup. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Abandon ou transformation des bâtiments agricoles ✓ Reboisements spontanés par baisse de l'activité agricole à partir des boqueteaux existants ✓ Risque de prolongement de l'urbanisation sur le haut du plateau, risque de mitage 	<ul style="list-style-type: none"> ↪ Caractère rural et forestier à préserver et entretenir par le maintien d'une dynamique de l'activité agricole sur le secteur ↪ Fixer des limites d'urbanisation au plateau, valoriser les cônes de vue surplombant sur le village (traitement de la lisière urbaine lors des extensions programmées) ↪ Préserver et restaurer les corps de ferme et habitat rural typique

UNITE PAYSAGERE	CARACTERISTIQUES	EVOLUTIONS / RISQUES	ENJEUX
-3- Vallée boisée du Gratteloup	<ul style="list-style-type: none"> • Occupation naturelle prédominante entre boisements (ripisylve), marais et étangs. Relief de vallée en creux. • Paysage fermé, vues proches (sous-bois), intimité du lieu • Présence d'un riche patrimoine historique (ruines du Fort Girard et ancien relais de chasse) • Activité ludique autour du premier étang communal et du site de l'ancien lavoir • Présence de la nouvelle station de traitement des eaux pluviales • Bassin récepteur (phénomènes d'inondations) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mauvais entretien de la ripisylve à l'origine d'embâcles accentuant les phénomènes de crues ✓ Mauvais état écologique des étangs (envasements, eutrophisation). ✓ Appauvrissement et détérioration de la ripisylve (perte de stabilité et érosion des berges) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Assurer la fluidité hydraulique et une bonne circulation piscicole (aménagements à réaliser : digue, pré-barrages pour la diminution des chutes d'eau) – Préservation des prairies amont comme champs naturels d'expansion des crues. ➤ Préservation et régénération de l'écrin boisé du Gratteloup ➤ Ouverture des étangs au public (continuité verte à mettre en valeur, « boucle des étangs »)
-4- Bourg aggloméré	<ul style="list-style-type: none"> • En rive droite du Gratteloup • Urbanisation historique réalisée le long des axes, alignement continu des façades du bourg, véritable centralité autour de l'église et de l'ensemble halle-mairie-école • Extensions résidentielles sous forme de lotissements denses et mixtes au niveau des formes urbaines, présence de pôles d'équipement. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Risque d'une urbanisation périphérique banalisante et non intégrée à l'environnement naturel et urbain traditionnel (consommation excessive du foncier) ✓ Perte des espaces de respiration et liaisons vertes à partir du centre (mise en réseau des espaces ludiques et pôles d'équipements) ✓ Dégradation du patrimoine et des façades (conseils, entretien, usage des matériaux) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Optimiser le foncier par des opérations de renouvellement au niveau du bourg ➤ Valoriser les entrées de ville et traiter les franges urbaines pour une bonne insertion des ensembles bâtis. ➤ Poursuivre et accentuer le maillage de sentes et de liaisons douces reliant l'hyper-centre et les lotissements. ➤ Veiller à la valorisation des espaces verts communaux et plantation d'alignements (mailis arborés, haies bocagères, etc.). ➤ Embellir et offrir une façade qualitative à la zone d'activités artisanales.

UNITE PAYSAGERE	CARACTERISTIQUES	EVOLUTIONS / RISQUES	ENJEUX
-5- Plateau agricole sud	<ul style="list-style-type: none"> Composé de 4 sous-entités : <ul style="list-style-type: none"> le hameau de l'Essert implanté en amont du vallon de la Buronnière et à proximité immédiate de la RN157 Espace agricole dégagé au sud (« le poirier rond »), comportant peu de boisements et déconnecté physiquement et fonctionnellement du reste du plateau par la RN157. Le plateau sud en continuité du bourg comportant un habitat rural très dispersé associé à un maillage viaire relativement dense, quelques mares et boisements (Gournay, Nid de Pie, Marchais) Espace agricole en vallée à l'ouest du bourg (relief en creux, déconnexion visuelle) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Disparition des haies bocagères, individus arborés isolés remarquables ou bosquets, uniformisation des paysages perçus. ✓ Intégration des bâtiments d'exploitation agricole ✓ Développement désordonné et hors d'échelle de certains hameaux ✓ Accentuation du mitage aux portes du bourg. 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Préservation et replantation des haies en accompagnement des bâtiments et le long des axes ➔ Maîtrise de l'urbanisation sur le plateau et maintien des exploitations et de la fonctionnalité agricole sur le plateau ➔ Prévoir les modalités d'évolution du hameau de l'Essert (fonctionnement avec Busloup)
-6- Bassin versant du Boulon et Boqueteaux	<ul style="list-style-type: none"> Passage de la ligne TGV à grande vitesse (enterrée avec talus) Ligne de crête séparant le bassin versant du Gratteloup et celui du Boulon (rupture de pente, déconnexion visuelle) 		<ul style="list-style-type: none"> ➔ Préservation des boqueteaux pour une meilleure insertion de la voie ferrée dans le paysage ➔ Maîtrise stricte de l'urbanisation et de l'évolution des bâtiments existants aux abords (limitation des nuisances).

SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

THEMATIQUES	POTENTIALITÉS	CONTRAINTES	ENJEUX
Population	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une population en constante augmentation ▪ Un apport migratoire stable 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un solde naturel négatif ▪ Un vieillissement de la population ▪ Une part stable des moins de 20 ans, mais inférieure à celle des personnes âgées de plus de 60 ans 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la population jeune sur place ▪ Attirer de jeunes ménages permettant ainsi de diminuer les effets du solde naturel (liés à la présence de maisons de retraite sur le territoire).
Parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un parc de logements dynamique ▪ Des disponibilités foncières pour de nouveaux projets de construction ▪ Une offre importante de logements sociaux ▪ Une majorité des logements de grande taille favorisant l'installation de familles avec enfants ▪ Une part importante de propriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un desserrement de la population (diminution de la taille des ménages) ▪ Un manque de petits logements qui ne permet pas le maintien des jeunes décohabitants ▪ Des immeubles collectifs quasiment absents du parc locatif 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifier l'offre de logements (petits immeubles collectifs et logements de petite taille), notamment dans les nouveaux projets de construction ▪ Préserver l'identité de la commune dans le choix des formes urbaines des nouveaux projets de construction ▪ Développer l'offre locative de logements des jeunes ménages ▪ Equiper les logements pour les personnes à mobilité réduite ▪ Restructurer dans la mesure du possible les grands logements en logements de petite taille pour limiter l'extension urbaine

THEMATIQUES	POTENTIALITES	CONTRAINTES	ENJEUX
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> Une activité traditionnelle pour la commune Une part importante de terres agricoles sur le territoire communal 	<ul style="list-style-type: none"> Une diminution de la surface agricole utilisée (SAU) Une diminution du nombre d'exploitations agricoles Une disparition progressive de l'élevage Une faible part des agriculteurs dans la population active 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver l'activité agricole et son principal outil de travail Renforcer le rôle de l'agriculture pour le développement économique de la commune en lui donnant une dimension touristique (développement d'un tourisme vert de qualité)
Population active et tissu économique	<ul style="list-style-type: none"> Des secteurs de l'éducation, de la santé et de l'action sociale en hausse Maintien du commerce et de la construction Une offre de commerce de proximité diversifiée Une diversité d'activités artisanales Des disponibilités d'accueil dans la zone d'activité 	<ul style="list-style-type: none"> Une population moins aisée qu'aux niveaux départemental et régional Une disparition du secteur de l'industrie, des biens de consommation et d'équipement Une faible part de population qui travaille sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Evaluer les besoins des habitants en matière de services de proximité et adapter l'offre locale Pérenniser l'activité artisanale Diversifier et augmenter l'offre d'emplois sur la commune Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en proposant des services de qualité
Equipements	<ul style="list-style-type: none"> Une diversité générale de l'offre d'équipements Des activités destinées à toutes les tranches d'âge Une forte volonté et une implication de la population Un tissu associatif développé et actif Des effectifs scolaires en augmentation 	<ul style="list-style-type: none"> Des horaires d'ouverture insuffisants de la halle-garderie Un manque d'assistantes maternelles Une salle des fêtes trop petite Des équipements sportifs vieillissants et ne répondant pas à la demande 	<ul style="list-style-type: none"> Des projets d'amélioration des équipements culturels (la salle de fête, la bibliothèque) Des travaux d'entretien des équipements sportifs existants Adapter les équipements éducatifs (tous âges confondus) aux besoins locaux

THEMATIQUES	POTENTIALITÉS	CONTRAINTES	ENJEUX
Transports	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une bonne desserte routière ▪ Un accès aux infrastructures routières régionales ▪ De vastes espaces de stationnement mobilisables en périphérie ▪ Des cheminements doux existants ▪ Une bonne proximité des gares SNCF voisines dont la gare TGV de Vendôme-Villiers ▪ Une offre de ramassage scolaire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une concentration des générateurs de trafic dans le centre ▪ Des axes de circulation avec des excès de vitesse ▪ Des espaces piétons mal sécurisés ▪ Des difficultés d'accès aux gares en transports en commun ▪ Des problèmes de stationnement dans le centre bourg (véhicules légers et poids lourds) ▪ De faibles fréquences des transports en commun en direction des gares SNCF 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mieux gérer le trafic dans le centre bourg ▪ Favoriser l'usage de transports en commun ▪ Sécuriser le franchissement des grands axes routiers ▪ Répondre au déficit de places de stationnement ▪ Favoriser le développement de la circulation douce par des circuits pédestres et cyclables ▪ Développer les projets de « pédibus » et de « cyclobus » ▪ Développer les liaisons vers les gares SNCF de Vendôme ▪ Développer une offre de transports en commun à la demande (à une échelle intercommunale ?)
Milieus naturels et biologiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des ensembles naturels de qualité ▪ Une diversité floristique et faunistique d'importance écologique ▪ Une trame verte qui innervait la ville 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un risque de banalisation et d'uniformisation des espaces naturels et biologiques par l'urbanisation ▪ Une intégration des constructions 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le patrimoine naturel et biologique ▪ Valoriser la qualité des milieux

THEMATIQUES	POTENTIALITÉS	CONTRAINTES	ENJEUX
Risques et réseaux urbains	<ul style="list-style-type: none"> Des risques peu contraignants sans enjeux humains : ruissellements et débordements ponctuels du Gratteloup, feux de forêt de Fréteval, sol en argiles avec des aléas moyens Une bonne qualité de l'air 	<ul style="list-style-type: none"> Des risques liés au transport de matières dangereuses (RD357 et ligne TGV Paris-Bordeaux) Des nuisances sonores provoquées par la circulation de poids lourds et le trafic aérien Des vents polluant orientés sud-ouest rabattant la pollution de l'air de la RD357 8 sites recensés avec des pollutions du sol 	<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser les risques et préserver la population Réaliser des aménagements visant à limiter les nuisances sonores dans les zones résidentielles Dépolluer les sites
Les réseaux techniques urbains	<ul style="list-style-type: none"> Une bonne qualité générale des cours d'eau Un réseau d'assainissement collectif et un réseau d'assainissement non collectif Une collecte sélective de porte à porte des déchets Un tri sélectif Un projet de méthanisation des déchets à Danzé 	<ul style="list-style-type: none"> Des zones à mauvaise aptitude empêchant la mise en place d'un réseau unique collectif Des besoins de plus en plus importants d'espaces pour le stockage des déchets Des plateformes de traitement très éloignées pour certains matériaux Pas de revalorisation des déchets sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver la qualité de l'eau Sensibiliser les résidents aux enjeux du tri sélectif des déchets Prévoir des espaces de stockage de déchets intégrés dans le paysage dans les nouveaux projets Un fort potentiel énergétique du processus de méthanisation (si le projet de Danzé aboutit)

THEMATIQUES	POTENTIALITÉS	CONTRAINTES	ENJEUX
Evolution urbaine et patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un patrimoine architectural et historique de qualité ▪ Des constructions traditionnelles reflétant l'appartenance de la commune au Perche Vendômois 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des risques d'uniformisation du patrimoine bâti ▪ Une absence de classement des constructions remarquables de la commune en tant que Monument Historique 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veiller à la préservation du patrimoine bâti traditionnel ▪ Favoriser l'intégration architecturale des nouvelles constructions dans le cadre bâti existant
Paysages	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une diversité paysagère ▪ Un paysage à dominante ouverte et plane rythmé par les masses végétales 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des paysages « vitrines » sensibles depuis les axes qui convergent vers le centre bourg ▪ Un manque d'intégration de certaines constructions à vocation d'habitat et agricoles en limite des zones urbaines 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles opérations d'aménagement ▪ Mettre en valeur les entrées de ville par des aménagements paysagers et sécurisés stratégiques

PROSPECTIVES ET ANALYSE DES BESOINS

1. PREAMBULE

A l'issue du diagnostic territorial, les principaux atouts / contraintes ont été mis en avant. Les enjeux ont été dégagés en conclusion. L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, repose sur une anticipation et une réponse à des besoins de développement, issus d'une part du diagnostic territorial et d'autre part de l'état initial de l'environnement.

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme précise que « Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services. Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

Pour imaginer quelle sera la physionomie de La Ville-aux-Clercs à l'horizon 2025, il est nécessaire d'imaginer combien d'habitants l'occuperont.

La croissance démographique de La-Ville-aux-Clercs a été relativement continue depuis la fin des années 1960. La population communale a ainsi crû de manière constante, sans grandes ruptures, selon un rythme annuel oscillant entre +0,4%/an (entre 1968 et 1975) et +1,78%/an (entre 1982 et 1990).

Évolution de la population entre 1990 et 2008

	1990	1999	2007	2008
Population municipale	1 114	1 197	1 300	1 313

Source : INSEE, recensement de la population 2008

Évolution du taux de variation annuel

	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Taux de variation annuel	+1,78%/an	+0,80%/an	+1,04%/an

Source : INSEE, recensement de la population 2007

Quelles sont les perspectives possibles d'évolution de la population ? Comment maîtriser la croissance démographique et la concilier avec la préservation du cadre de vie et de l'environnement ? C'est en vue de répondre à ces questions que des perspectives chiffrées sont réalisées à travers des scénarios. Le projet de la commune et la réponse aux besoins futurs ne découlent pas d'une interprétation linéaire des chiffres, mais d'un constant aller et retour entre le futur possible et le futur souhaité.

La réalisation de perspectives démographiques chiffrées compose le premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune.

2. PROSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

3.1. Élaboration de 4 scénarios

Les 4 scénarios de population ont été élaborés à partir des données du recensement général de la population de 1999 et du recensement de la population de 2007.

Le **scénario 1** intitulé « **Évolution tendancielle** » prolonge le phénomène de croissance de la population au même rythme que celui constaté entre 1990 et 2007. La population villauciergeoise passerait de 1 300 habitants en 2007 à 1 520 en 2025 (+0,9% par an).

Le **scénario 2** « **Une croissance maîtrisée** » envisage les conséquences d'une légère accélération de la croissance démographique, avec un taux de variation de 1,2% par an.

Le **scénario 3** « **Une croissance dynamique** » envisage les conséquences d'une accélération plus importante de la croissance démographique. Le taux d'évolution annuel atteint alors 2,11%, identique à celui observé entre 1982 et 1990.

Le **scénario 4** « **Une forte croissance** » envisage les conséquences d'un rythme soutenu de la croissance démographique. Le taux d'évolution atteint 3,14%.

Scénario 1 « Un maintien de la croissance démographique » : 1 520 habitants en 2025

Le scénario 1 « **Évolution tendancielle** » s'appuie sur l'hypothèse d'une augmentation de population au même rythme annuel moyen que celui observé entre 1990 et 2007 (+0,9% par an entre 2007 et 2020). Dans ce scénario, La Ville-aux-Clercs compte 1 520 habitants en 2025.

Scénario 1 : Un maintien de la croissance démographique

	1990	1999	2007	2025
Population municipale	1 114	1 197	1 300	1 520

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2007 ; estimation Citadía pour 2025

Scénario 1 : Variation de la population

	1990-1999	1999-2007	2008-2025
Variation	+83	+103	+220
Taux d'évolution	+0,80%/an	+1,04%/an	+0,92%/an

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2007 ; estimation Citadía pour 2025

Scénario 2 « Une croissance maîtrisée » : 1 600 habitants en 2025

Ce scénario se traduit par une croissance démographique plus importante que celle observée au cours de la période 1990-2007, soit un taux de variation de 1,23% par an.

Scénario 2 : Une croissance maîtrisée

	1990	1999	2007	2025
Population municipale	1 114	1 197	1 300	1 600

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2007 ; estimation Citadia pour 2025

Scénario 2 : Variation de la population

	1990-1999	1999-2007	2008-2025
Variation	+83	+103	+300
Taux d'évolution	+0,80%/an	+1,04%/an	+1,23%/an

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2007 ; estimation Citadia pour 2025

Scénario 3 « Une croissance dynamique » : 1 855 habitants en 2025

Le scénario de croissance dynamique envisage les conséquences d'une accélération plus importante de la croissance démographique. Le taux d'évolution annuel atteint alors 2,11%, identique à celui observé entre 1982 et 1990.

Scénario 3 : Une croissance dynamique

	1990	1999	2007	2025
Population municipale	1 114	1 197	1 300	1 855

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2007 ; estimation Citadia pour 2025

Scénario 3 : Variation de la population

	1990-1999	1999-2007	2008-2025
Variation	+83	+103	+555
Taux d'évolution	+0,80%/an	+1,04%/an	+2,11%/an

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2007 ; estimation Citadia pour 2025

Scénario 4 « Une forte croissance » : 2 200 habitants en 2025

Le **scénario de forte croissance** envisage les conséquences d'un rythme soutenu de la croissance démographique. Le **taux d'évolution atteint 3,14%**.

Scénario 4 Une forte croissance

	1990	1999	2007	2025
Population municipale	1 114	1 197	1 300	2 200

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2007 : estimation Citadia pour 2025

Scénario 4 Variation de la population

	1990-1999	1999-2007	2008-2025
Variation	+83	+103	+900
Taux d'évolution	+0.80%/an	+1.04%/an	+3.14%/an

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2007 : estimation Citadia pour 2025

3.2. Évaluation des impacts des scénarios sur la construction neuve

Estimation des besoins en logements neufs pour atteindre les objectifs des scénarios

Les besoins théoriques en logements neufs à horizon 2025

	2008-2025
Scénario 1 « Un maintien de la croissance démographique »	126 logements 7 / an
Scénario 2 « Une croissance maîtrisée »	162 logements 9 / an
Scénario 3 « Une croissance dynamique »	288 logements 16 / an
Scénario 4 « Une forte croissance »	432 logements 24 / an

Des besoins estimés en tenant compte du « point mort » ou « seuil d'équilibre »

Le calcul du « seuil d'équilibre » constitue un préalable indispensable pour définir le nombre de logements à réaliser pour atteindre les différents objectifs démographiques définis dans les scénarios ci-dessus.

En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet dans un premier temps le maintien de la population.

3 phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- ⇒ le renouvellement du parc de logements ;
- ⇒ le desserrement des ménages ;
- ⇒ la variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels.

Afin de réaliser des scénarios de population les plus réalistes possibles, il est nécessaire d'évaluer l'importance de ces 3 phénomènes et de calculer ainsi le seuil d'équilibre annuel, c'est-à-dire le nombre de logements neufs à produire chaque année pour permettre le maintien de la population.

Chaque phénomène a été étudié pour la période 1990-2007 à partir des données diffusées par l'INSEE (recensement général de la population de 1999, recensement de la population 2007) et des données sur la construction neuve de La Ville-aux-Clercs.

Le renouvellement du parc de logements

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre vocation (commerces, bureaux). Parfois, à l'inverse, des locaux d'activités sont transformés en logements.

Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.

Logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc

	Nombre de logements neufs (A)	Variation du parc total de logements (B)	Nombre de logements consommés par le renouvellement (A-B)
1990-1999	59	36	23
1999-2007	66	69	-3

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2007

Le taux de renouvellement du parc de logements était de 0,56% entre 1990 et 1999 et de -0,08% entre 1999 et 2007. 20 logements neufs ont été absorbés par ce phénomène au cours de la période entre 1990 et 2007.

Le desserrement des ménages

A l'échelle nationale, comme à l'échelle communale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux : augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, décohabitation, vieillissement de la population, etc.

Logements consommés par le desserrement des ménages

	Pop. des ménages au début de la période (A)	Taille des ménages à la fin de la période (B)	Nbre de résidences théoriques à la fin de la période (A/B)	Nbre de résidences principales à la fin de la période (C)	Nombre de logements consommés (A/B)-C
1990-1999	991	2,54	390	368	22
1999-2007	1 062	2,37	448	418	30

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2007

52 logements neufs ont été consommés par le phénomène de desserrement des ménages.

La variation de la vacance et du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel.

La part des logements vacants et des résidences secondaires a nettement diminué à La Ville-aux-Clercs, passant de 18,0% du parc total de logements en 1990 à 12,9% en 2007.

Logements consommés par la variation de la vacance et des résidences secondaires et logements occasionnels

	1990	1999	2007	Variation 1990-2007
Nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels	89	76	72	-17

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2007

Évolution du seuil d'équilibre entre 1990 et 2007

Seuil d'équilibre : tableau de synthèse

	1990-1999	1999-2007
Renouvellement du parc	23	-3
Desserrement des ménages	22	30
Variation de la vacance et des résidences secondaires	-14	-3
Seuil d'équilibre	31	24
Nombre de logements construits	59	66

Entre 1990 et 2007, la construction de 55 logements neufs était nécessaire pour maintenir la population. Étant donné que 125 logements ont été construits, le seuil d'équilibre a été dépassé ce qui a permis une croissance de la population sur la période.

Estimation du seuil d'équilibre pour la période 2008-2025

Plusieurs hypothèses ont été faites pour permettre d'estimer le seuil d'équilibre pour la période 2008-2025 :

- le taux de renouvellement du parc est de nouveau positif et atteint 0,1% par an : les modifications dans les comportements sociaux entraînent des changements de destination et des divisions des immeubles en petits logements ;
- la taille des ménages poursuit sa baisse au même rythme (-0,5%) tout en restant élevée, elle atteint ainsi 2,23 personnes par ménages en 2025 ;
- le taux de vacance se stabilise à 7% en 2025;
- le taux de résidences secondaires et de logements occasionnels diminue encore légèrement et atteint 5% en 2025.

Ces différentes hypothèses de calcul aboutissent à un **seuil d'équilibre** :

⇒ **de 40 logements pour la période 2008-2025 ;**

3.3. Impacts des scénarios sur la consommation foncière et le tissu urbain : des disponibilités foncières supplémentaires à identifier

Afin de mesurer l'impact d'un développement résidentiel sur la consommation foncière, 3 hypothèses ont été émises. Celles-ci font référence à 3 modes d'urbanisation différents, caractérisés par des densités bien distinctes.

Ces 3 hypothèses sont les suivantes :

- Hypothèse 1 : la tendance actuelle se poursuit. La densité moyenne se maintient à **9 logements par hectare** (Individuel pur très peu dense), soit des parcelles de 900m² en moyenne hors voirie et espaces publics ;
- Hypothèse 2 : la densité augmente et atteint **15 logements par hectare**. La construction individuelle est encore majoritaire, mais la taille des parcelles diminue, passant de 900m² en moyenne hors voirie et espaces publics à 500m² ;
 - ⇒ **L'Approche Environnementale de l'Urbanisme préconise une densité minimale de 15 logements par hectare. Cette hypothèse permet de s'inscrire dans une politique de gestion économe de l'espace, tout en tenant compte du caractère rural de la commune.**
- Hypothèse 3 : l'habitat dit « intermédiaire » est privilégié. La densité atteint alors **25 logements par hectare**. La taille moyenne des parcelles atteint alors 350m² environ, hors voirie et espaces publics.

Scénario 1 « Un maintien de la croissance démographique »

Besoins en logements pour la période 2008-2025

	Scénario 1
Évolution de la population municipale	+ 300
Nombre de logements à produire	126

Hypothèse 1 :

La construction de **126 logements** entraîne la consommation de **14 ha**.

Hypothèse 2 :

La consommation foncière est alors de **8 ha** pour **126 logements**.

Hypothèse 3 :

La consommation foncière chute à **5 ha** pour **126 logements**.

Scénario 2 « Une croissance maîtrisée »

Besoins en logements pour la période 2008-2025

	Scénario 2
Évolution de la population municipale	+ 260
Nombre de logements à produire	162

Hypothèse 1 :

La construction de **162 logements** entraîne la consommation de **18ha** ;

Hypothèse 2 :

La consommation foncière est alors de **11ha** pour **162 logements**.

Hypothèse 3 :

La consommation foncière chute à **6ha** pour **162 logements**.

Scénario 3 « Une croissance dynamique »

Besoins en logements pour la période 2008-2025

	Scénario 3
Évolution de la population municipale	+ 515
Nombre de logements à produire	288

Hypothèse 1 :

La construction de **288 logements** entraîne la consommation de **32ha** ;

Hypothèse 2 :

La consommation foncière est alors de **19ha** pour **288 logements**.

Hypothèse 3 :

La consommation foncière chute à **12ha** pour **288 logements**.

Scénario 4 « Une forte croissance »

Besoins en logements pour la période 2008-2025

	Scénario 4
Évolution de la population municipale	+ 860
Nombre de logements à produire	432

Hypothèse 1 :

La construction de **432 logements** entraîne la consommation de **48ha** :

Hypothèse 2 :

La consommation foncière est alors de **29ha** pour **432 logements**.

Hypothèse 3 :

La consommation foncière chute à **17ha** pour **432 logements**.

3. ANALYSE DES BESOINS INDUITS PAR LE SCENARIO VALIDE PAR LA VILLE

3.1. Rappel

La ville de La Ville-aux-Clercs a validé le scénario 2 « Une croissance maîtrisée » dont les grandes lignes sont rappelées ci-dessous :

Scénario 2 : Une relance de la croissance démographique

	1990	1999	2007	2025
Population municipale	1 114	1 197	1 300	1 600

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2007 ; estimation Citadia pour 2025

Besoins en logements pour la période 2008-2025

	Scénario 2
Évolution de la population municipale	+ 300
Nombre de logements à produire	162

C'est ce scénario de développement qui va guider l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Les besoins en habitat, équipements et services publics, découlant du choix de ce scénario, vont être analysés ci-après, avant d'être traduits réglementairement dans les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme.

La mise en œuvre de ce scénario nécessite de mobiliser environ 11ha pour permettre la construction de 162 logements, soit une densité d'environ 15 logements par hectare, préconisée par l'Approche Environnementale de l'Urbanisme.

3.2. Réceptivité théorique du territoire

Le potentiel foncier de la commune a été évalué. Confronté aux objectifs démographiques et aux besoins en logements, il permet de déterminer s'il est nécessaire ou non d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones. La carte de réceptivité identifie ainsi les principaux secteurs de densification à étudier de manière préférentielle.

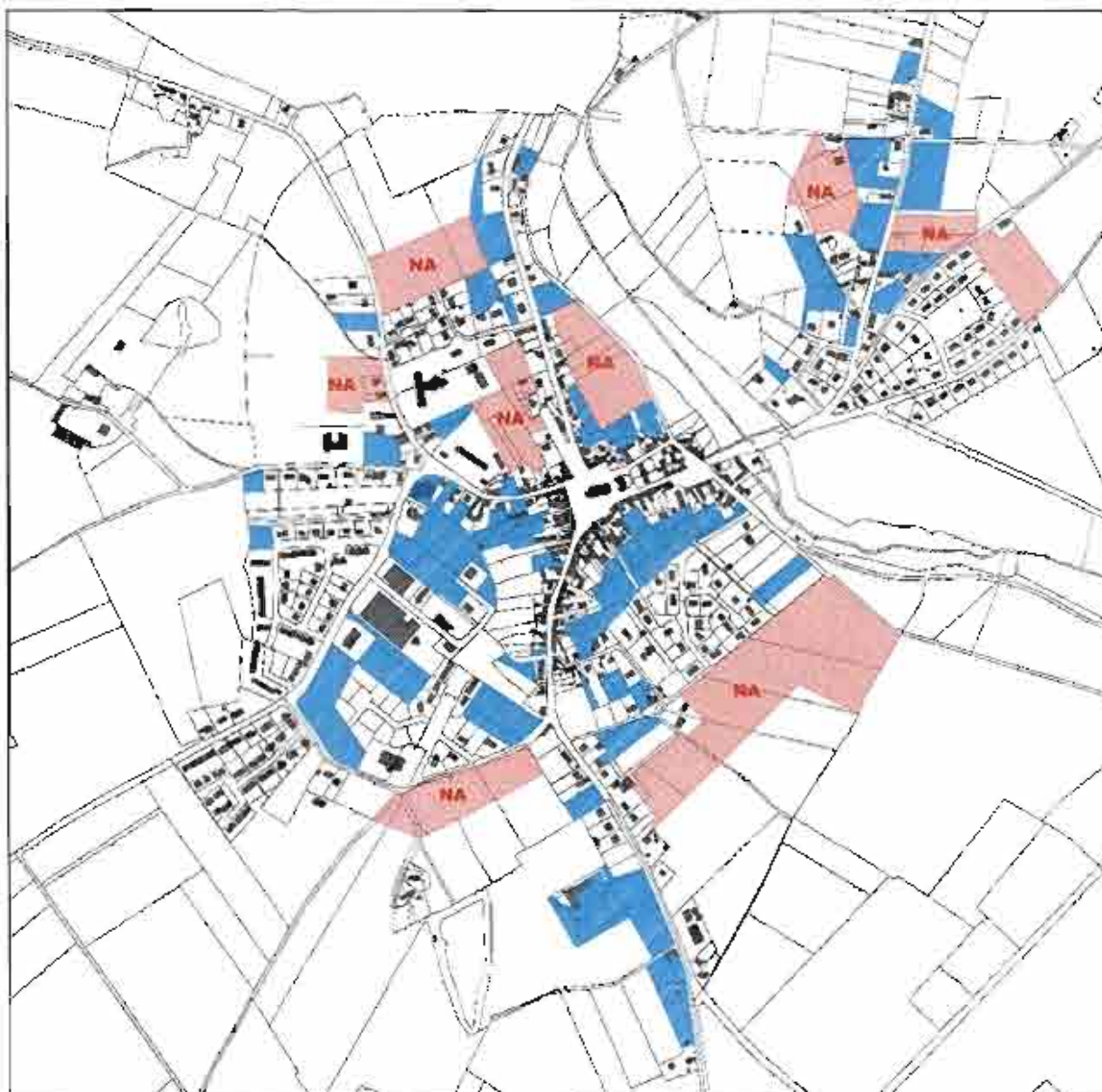
Ces secteurs de densification potentielle ont été identifiés au regard :

- ⇒ **de la structuration spatiale du territoire et de ses différentes entités** : espaces actuellement bâtis et espaces actuellement ouverts (espaces agricoles et autres espaces naturels), organisation par quartier ;
- ⇒ **des principaux axes de transport** ;
- ⇒ **des secteurs de centralité** : concentration d'équipements commerciaux et d'équipements collectifs (administrations, culture, enseignement, etc.)

Potentiel constructible en centre-bourg et à l'Usage

Légende :

-  Zone à urbaniser
-  Dent creuse



Potentiel constructible au hameau de l'Essert



L'analyse de la réceptivité du territoire a mis en évidence un **potentiel de logements compris entre 350 et 910 logements** en fonction des densités envisagées (cf. tableau ci-dessous).

Réceptivité théorique du territoire

		Surface théorique (ha)	Surface couverte de l'AEU (ha)
Le Bourg	Dents creuses	32,85	24,28
	Extensions	16,31	12,05
L'Essert	Dents creuses	6,07	5,5
	Extensions	6,07	5,5
TOTAL		59,72	31,78

		Nombre de logements			Surface couverte (ha)
		Forêt de 200m	Forêt de 500m	Forêt de 900m	
Le Bourg	Dents creuses	373	241	145	13,05
	Extensions	378	245	147	13,23
L'Essert	Dents creuses	157	110	61	5,5
	Extensions	157	110	61	5,5
TOTAL		908	434	253	31,78

Afin de maîtriser l'étalement urbain et de respecter les objectifs du scénario retenu, il est donc nécessaire de faire des choix dans le zonage du PLU et de mettre en œuvre une véritable politique foncière permettant d'encadrer et de limiter le développement urbain.

La réalisation du scénario 2 nécessite donc :

- 1) de revoir le classement de certaines zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation dans le POS et de les inscrire en zones naturelles ou agricoles ;
- 2) d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones d'urbanisation future en prévoyant des zones à urbaniser à court terme et d'autres à moyen ou long terme ;
- 3) de redéfinir le zonage du hameau de L'Essert afin de limiter l'étalement urbain dans ce secteur qui présente un important potentiel constructible en l'état (60 à 160 logements) ;
- 4) de privilégier l'urbanisation des dents creuses et des secteurs situés à proximité immédiate du centre bourg.

En matière d'habitat, le diagnostic a également mis en évidence la nécessité :

- de retenir les populations jeunes en leur offrant la possibilité de rester sur la commune, via des parcours résidentiels adaptés ;
- d'attirer de nouveaux ménages en insistant sur la qualité et la diversité du parc de logements.

3.3. Une réceptivité revue par l'Approche Environnementale de l'Urbanisme

L'AEU confirme la nécessité de limiter l'étalement urbain et de préserver la ceinture verte existante autour du centre bourg.

La 1^{ère} analyse de la réceptivité réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a donc été revue par le prisme de l'AEU et avec une volonté affichée de préserver au mieux la trame verte existante.

Cette analyse affinée conduit à un potentiel de 178 logements à l'horizon du PLU (avec une hypothèse de 15 logements par hectare) dont près de 66% en dents creuses :

Evaluation du potentiel constructible

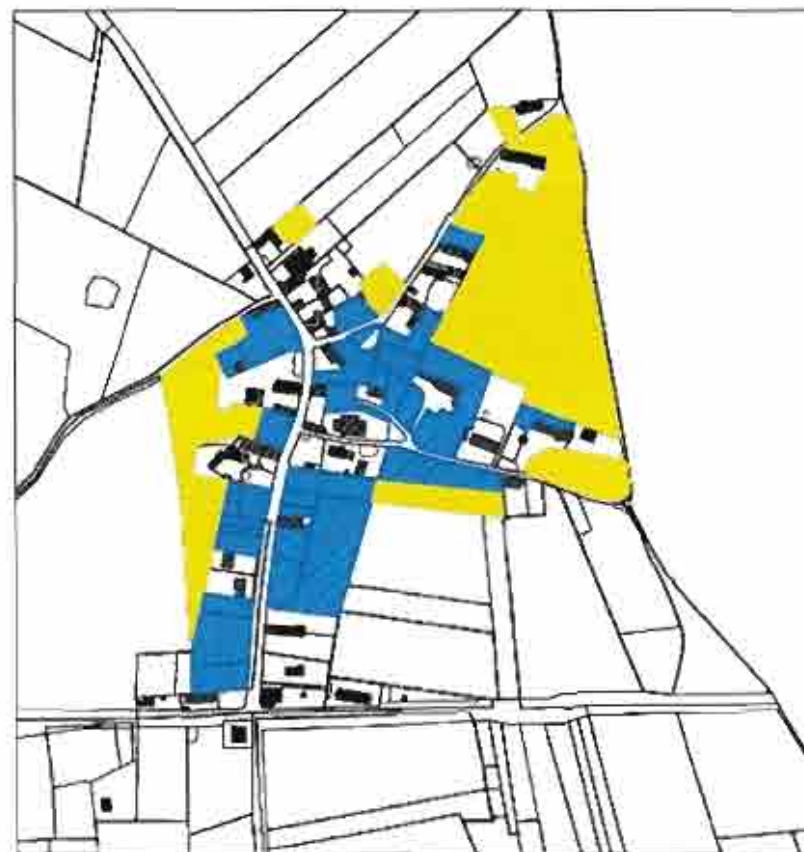
	Moyen terme (horizon PLU)		Long terme (ha)
	Superficie	Nombre de logements	
Centre bourg			
Dents creuses	6ha	90	2,5ha
Extension urbaine	2,5ha	37	5,8ha
Total centre bourg	8,5ha	127	8,3ha

Evaluation du potentiel constructible

Usage	Moyen terme (horizon PLU)		Long terme (ha)
	Superficie	Nombre de logements	
Dents creuses	0,8ha	12	0,8ha
Extension urbaine	1,6ha	24	3,7ha
Total Usage	2,4ha	36	4,5ha
Essert			
Dents creuses	1,5ha	15	1,5ha
Total Essert	1,5ha	15	1,5ha
TOTAL	10,4ha	178	14,3ha

Hypothèses faites pour évaluer ce potentiel constructible :

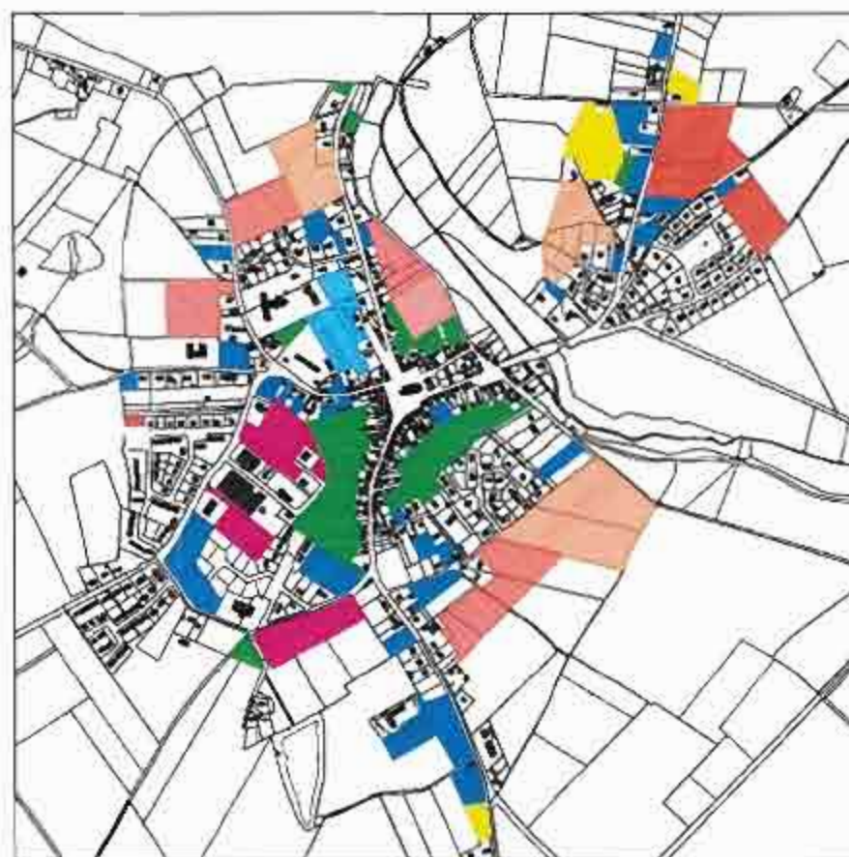
- une densité de 15 logements par hectare dans le centre bourg et à l'Usage ;
- une densité de 9 logements par hectare à l'Essert ;
- un coefficient de rétention de 0,5 à moyen terme à l'Usage et à l'Essert et 0,7 dans le centre bourg.



- Secteur dont la vocation agricole ou naturelle doit être maintenue
- Dents creuses

Potentiel constructible au hameau de l'Essert – revu par l'AEU

Potentiel constructible dans le centre bourg et à l'Usage – revu par l'AEU



- Secteur dont la vocation agricole doit être maintenue
- Secteur dont la vocation naturelle doit être maintenue
- Secteur à vocation d'activités
- Secteur à vocation d'équipements
- Extension urbaine à court-moyen terme (horizon PLU)
- Extension urbaine à long terme - réserve foncière
- Dents creusées

3.4. Les besoins en matière d'équipements et de services publics

Équipements scolaires et de la petite enfance

Le scénario 2 implique l'installation de 113 nouveaux ménages à l'horizon 2025. Les besoins en équipements scolaires ont été examinés au regard des hypothèses suivantes :

- 0,09 place en école maternelle par ménage ;
- 0,14 places en école élémentaire par ménage.

Le scénario 2 conduit aux besoins suivants :

- 10 places supplémentaires en écoles maternelles ;
- 16 places supplémentaires en écoles élémentaires.

Concernant les équipements de la petite enfance (crèche, garderie...), les besoins induits par ce scénario sont plus difficilement quantifiables. Actuellement, la commune ne dispose que d'une seule structure d'accueil, proposant une dizaine de berceaux. L'offre est d'ores et déjà inadaptée à la demande locale.

Transports et déplacements

Le diagnostic territorial a mis en évidence le besoin de diminuer la part de l'automobile en améliorant l'offre en transport en commun entre secteurs d'emplois et d'habitat et en promouvant les circulations douces.

Le diagnostic fait également mention du fait que le tissu du centre-bourg connaît d'importants problèmes en matière de stationnement lors d'événements communaux (marché, foire...), alors que de vastes espaces périphériques sont mobilisables.

Les besoins en matière de protection de l'environnement

L'état initial de l'environnement a mis en avant la nécessité, en matière d'environnement et de paysage :

- d'encadrer l'utilisation des espaces naturels et biologiques afin de conserver la diversité des milieux ;
- de gérer respectueusement des espaces de transition entre les grands ensembles écologiques ;
- de promouvoir une agriculture respectueuse des écosystèmes ;
- de réfléchir à la valorisation des déchets sur le territoire communal.

Les besoins en matière d'assainissement

D'une capacité de 1 700 équivalents-habitants, la station d'épuration existante permet de répondre à l'accroissement de population induit par le scénario 2.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les différents constats et enjeux mis en évidence dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis à la commune de La Ville-aux-Clercs de faire le choix d'un scénario de croissance maîtrisée de la population à l'horizon du Plan Local d'Urbanisme.

Ce choix d'un scénario adapté au mieux à la réalité du contexte local a également été fait en fonction des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale.

Les objectifs du scénario retenu sont :

- ⇒ d'encadrer la croissance démographique que connaît la commune depuis plusieurs décennies ;
- ⇒ de répondre aux besoins en logements des habitants ;
- ⇒ de préserver un cadre de vie de qualité tant grâce à la protection du patrimoine naturel que bâti ;
- ⇒ d'encourager le maintien de l'activité économique sur le territoire communal.

Ces objectifs ont été déclinés en 4 axes dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), justifiés ci-après, et retranscrits dans le document graphique et les prescriptions écrites du règlement (chapitre suivant sur les justifications du zonage, du règlement et des inscriptions graphiques).

1. AXE 1 : UN VILLAGE POUR TOUS

La croissance démographique de La-Ville-aux-Clercs a été relativement continue depuis la fin des années 1960. La population communale a ainsi crû de manière constante, sans grandes ruptures, selon un rythme annuel oscillant entre +0,4%/an (entre 1968 et 1975) et +1,78%/an (entre 1982 et 1990).

Au recensement de 2008, la population villauciergeoise atteint 1 313 habitants, soit une augmentation de 13 habitants par rapport à l'année précédente.

1.1. Maîtriser la croissance démographique

Afin de concilier dynamisme démographique et préservation de son caractère villageois et des espaces naturels et agricoles, la commune de la Ville-aux-Clercs a fait le choix d'un scénario de croissance maîtrisée (+1,23%/an) qui permette d'atteindre 1 600 habitants en 2025, soit 300 habitants supplémentaires.

Pour éviter un développement tous azimuts, fortement consommateur de foncier, la commune s'est fixé comme objectif d'adapter les zones d'urbanisation future à l'objectif de population retenu. Un travail fin a été mené, dans le cadre de l'élaboration du PLU, sur le potentiel constructible permis par le POS actuel et la réceptivité du territoire.

Cette analyse a permis de prendre conscience de l'important potentiel foncier qui existait dans la commune (350 à 910 logements), notamment au hameau de l'Essert (60 à 160 logements supplémentaires). Le PADD de la commune affirme donc la nécessité de retravailler en profondeur le zonage du POS en vigueur en limitant le nombre de zones à urbaniser, en échelonnant dans le temps leur ouverture à l'urbanisation et réduisant le périmètre de la zone urbaine constructible à l'Essert.

1.2. Offrir un véritable parcours résidentiel assurant la mixité sociale

Le diagnostic territorial a également mis en évidence la nécessité de poursuivre la diversification du parc de logements afin, d'une part, de permettre aux jeunes ménages de rester sur le territoire communal et, d'autre part, de répondre aux évolutions démographiques constatées : vieillissement de la population, tendance à la diminution de la taille des ménages.

La commune de la Ville-aux-Clercs comptait, en 2007, 128 logements sociaux et répondait aux objectifs du PLH de la Communauté de communes du Pays Vendômois. Le SCoT fixe un objectif de 10% de logements sociaux supplémentaires sur le territoire villauciergeois.

Cet objectif est repris dans les zones à urbaniser du PLU, dans un souci de plus grande mixité sociale et afin, notamment, de permettre aux jeunes ménages avec ou sans enfant et aux personnes âgées de trouver un logement adapté à leur revenu et à leurs besoins.

1.3. Favoriser la création de véritables « quartiers »

Conformément au principe du développement durable qui impose de limiter l'étalement urbain, la commune de la Ville-aux-Clercs souhaite urbaniser en priorité les dents creuses et les sites mutables à proximité immédiate du centre-bourg.

Ont ainsi été identifiés comme secteurs à urbaniser prioritairement pour de l'habitat, en raison de leur localisation à proximité des commerces et services du centre-bourg : le site de l'ancien silo, l'ancienne gendarmerie, les parcelles perpendiculaires à la rue des Ecoles (en face de l'ancien silo) à vocation d'activités dans le POS.

La commune souhaite que les opérations futures soient des opérations mixtes, tant du point de vue de la forme urbaine (maison individuelle, habitat intermédiaire, petits collectifs) que du statut d'occupation (location et accession aidées et privées), et des fonctions urbaines (habitat, activités compatibles avec l'habitat, équipements).

L'objectif est de créer de véritables quartiers s'intégrant au tissu environnant et respectueux de l'environnement. Les règles d'urbanisme ont été conçues dans cet esprit. Elles permettent la réalisation de formes urbaines plus innovantes et moins consommatrices d'espace (implantation en limite séparative autorisée).

Les orientations d'aménagement réalisées pour les différentes zones à urbaniser à court terme répondent également à cet objectif en prévoyant des liaisons douces vers le centre-bourg notamment et contribuant ainsi au désenclavement des futurs quartiers.

1.4. Adapter les équipements et les services à l'évolution de la population

La croissance démographique envisagée dans le scénario retenu par la commune, ainsi que les évolutions constatées (vieillissement de la population) nécessite d'adapter l'offre en équipements.

Le zonage a été adapté afin de permettre, notamment, la réalisation d'une salle des fêtes qui réponde aux besoins d'une commune de 1 600 habitants, ce qui n'est pas le cas de l'actuelle salle des fêtes. La réalisation de ce nouvel équipement permettra de libérer l'actuelle salle de fête, bâtiment de caractère bénéficiant d'une localisation privilégiée au cœur du centre-bourg.

2. AXE 2 : UN VILLAGE ATTRACTIF

Soucieuse de limiter les déplacements automobiles, de maintenir son tissu économique et de répondre aux besoins en commerces et

services des habitants, la commune souhaite préserver, voire développer les emplois existants sur le territoire communal.

2.1. Maintenir la dynamique économique de la Ville-aux-Clercs

Le SCoT du Pays de Vendôme identifie la Ville-aux-Clercs comme commune satellite de positionnement secondaire, véritable commune relais de Vendôme.

Afin de conforter son statut, la commune souhaite développer son tissu artisanal en valorisant la zone artisanale existante et en permettant la création d'une nouvelle zone au sud du centre-bourg.

Le maintien et le développement des activités existantes situées dans le tissu urbain et compatibles avec l'habitat doivent également être encouragés : préservation des linéaires commerciaux autour de la place du Puits, extension de la scierie, etc.

2.2. Soutenir l'agriculture en perte de vitesse

L'état initial de l'environnement, ainsi qu'une réunion de travail organisée avec les agriculteurs de la commune, a permis d'identifier les besoins spécifiques de cette profession.

Afin de soutenir l'agriculture, aujourd'hui en perte de vitesse, le PLU doit s'attacher à permettre la diversification de l'activité agricole et à préserver les espaces agricoles du mitage en classant les terres cultivées en zone agricole.

Les rencontres avec la profession agricole ont mis en évidence les difficultés de circulation des engins agricoles, notamment pour la traversée du centre-bourg. Pour y remédier, le PLU prévoit la réalisation d'une déviation qui fait l'objet d'un emplacement réservé sur le plan de zonage.

2.3. Renforcer l'attractivité touristique du village

La commune bénéficie d'un cadre de vie et d'un environnement naturel de qualité (vallée du Gratteloup, forêt de Fréteval) sur lesquels peut s'appuyer un développement touristique.

Le tourisme représente également un potentiel de diversification de leur activité pour les agriculteurs et de mise en valeur du patrimoine villauciergeois, notamment aux abords du Manoir et du Fort Girard.

2.4. Optimiser le fonctionnement du territoire et hiérarchiser les déplacements

Le diagnostic a mis en évidence les nuisances et les dangers induits par un fort trafic de transit (en particulier poids lourds) dans le centre-bourg et des difficultés de stationnement ponctuelles lors de grandes manifestations.

Le PLU doit poursuivre la politique d'acquisition foncière (par le biais d'emplacements réservés) permettant l'élargissement des voies les plus étroites. La réalisation d'une voie de contournement à l'est du centre bourg permettra de limiter la circulation des engins agricoles dans le centre-bourg.

De même, les orientations particulières d'aménagement portant sur les zones d'urbanisation future privilégient les déplacements alternatifs à l'automobile et favorisent la création de cheminements piétonniers et cyclables qui participeront à la réduction du trafic automobile.

La largeur des voies doit également être adaptée en fonction de la fréquentation attendue et favoriser le partage de la voirie entre les différents modes afin d'assurer des déplacements sécurisés pour tous.

3. AXE 3 : UN VILLAGE DE CARACTERE

La commune bénéficie d'un patrimoine riche et diversifié, lié à une occupation très ancienne et à la personnalité du Vicomte Stanislas de la Rochefoucauld qui est à l'origine de grandes réalisations au XIX^{ème} siècle.

3.1. Mieux connaître et faire connaître les éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager

Le patrimoine bâti et paysager est bien réparti sur l'ensemble du territoire, mais est encore peu mis en valeur, notamment par le biais du tourisme.

Le diagnostic a identifié plusieurs éléments bâtis à préserver : les lavoirs, la salle des fêtes, la porte du Fort Girard, la Grande Borne, une ancienne maison à colombage, qui sont autant de traces de l'histoire de la commune. Ces constructions font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme dans le PLU.

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme, réalisée parallèlement à l'élaboration du PLU, a permis une identification précise de la trame verte et la définition, dans le zonage et le règlement, d'outils réglementaires spécifiques pour sa préservation et sa mise en valeur.

Le zonage a ainsi été élaboré avec le souci de préserver la ceinture verte qui entoure la partie historique du centre-bourg et ses extensions plus récentes à vocation d'habitat ou d'activités. Bien que proches du centre-bourg et de ses commerces et services, la commune a fait le choix de ne pas ouvrir à l'urbanisation ces secteurs, aujourd'hui à vocation de jardins. Ces espaces jouent, en effet, un rôle essentiel de poumons verts pour la commune ; la biodiversité y est importante. Ces espaces participent également activement à la gestion des eaux pluviales en permettant le maintien de zones perméables à proximité de la zone la plus dense de la commune.

3.2. Préserver la qualité du cadre de vie

L'enjeu du PLU de la Ville-aux-Clercs est de concilier dynamisme démographique, attractivité et préservation du cadre de vie et des espaces naturels.

Cet objectif ne peut être atteint qu'en privilégiant le renouvellement urbain, la densification des espaces déjà construits et en limitant l'étalement urbain.

Un soin particulier doit également être accordé au traitement architectural, paysager et urbain pour toute opération nouvelle. Les orientations d'aménagement, réalisées dans le cadre de l'AEU, y veillent par la réalisation de transitions paysagères entre les différentes entités bâties, ainsi qu'entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles.

De même, dans toutes les zones urbaines, y compris celles à vocation d'activités, un coefficient d'espaces verts de pleine terre a été défini pour permettre le maintien de surfaces non imperméabilisées et affirmer le caractère « vert » de la commune. Un repérage précis des différents boisements, arbres isolés, haies, vergers à préserver a également été réalisé sur l'ensemble du territoire, avec le même objectif.

4. AXE 4 : UN VILLAGE DURABLE

En réalisant une Approche Environnementale de l'Urbanisme, la commune de la Ville-aux-Clercs a souhaité mettre le développement durable et l'environnement au cœur de l'élaboration de son document d'urbanisme.

Plusieurs dispositions réglementaires mises en œuvre dans ce document ont ainsi anticipé la loi Grenelle 2 entrée en vigueur récemment. Le travail poussé mené à la fois sur la réceptivité du

territoire et la consommation, ainsi que sur la préservation de la trame verte et bleue s'inscrivent également dans cette logique.

Dans ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ainsi que dans l'ensemble de son document d'urbanisme, la commune a souhaité mettre en avant les notions :

- ⇒ de préservation et de valorisation des espaces naturels et ruraux par une identification précise de la trame verte qui a servi de base à l'élaboration du zonage ;
- ⇒ de préservation de la ressource en eau avec une attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- ⇒ de limitation de la consommation énergétique des constructions en favorisant la mise en place de sources d'énergies renouvelables et locales tant pour les constructions nouvelles que lors de rénovation (isolation par l'extérieur possible, bonification en cas d'utilisation de dispositifs d'énergies renouvelables ;
- ⇒ de réduction des émissions de gaz à effets de serre et de préservation de la qualité de l'air en développant les modes alternatifs à l'automobile pour les déplacements quotidiens vers les équipements, les commerces de proximité ;
- ⇒ de préservation de la biodiversité par la protection de la trame verte et des secteurs particulièrement riches : vallée du Gratteloup, haies, lisières boisées, etc.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT

1. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

1.1. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire de La Ville-aux-Clercs s'étend sur une surface de 2 661ha. Le tableau qui suit détaille les surfaces de chaque type de zone déterminé dans le PLU :

	Zone	Superficie en hectares	Part en %
Zones urbaines	Ua	9,5	0,4
	Ue	7,5	0,3
	Ui	59,9	2,3
	Up	5,4	0,2
Total zones urbaines		82,1	3,2
Zones à urbaniser	1AUh	9,7	0,4
	1AUl	1,6	0,1
	2AU	9,1	0,3
Total zones à urbaniser		20,4	0,8
Zone agricole	A	1 707,2	64,1
	Ah	14,1	0,5
	Aa	0,3	0,01
Total zone agricole		1 721,6	64,6
Zones naturelles	N (stricte)	830	31,1
	Nj	6,8	0,3
	Nl	0,1	0
Total zones naturelles		836,9	31,4
Total commune		2661	100

L'ensemble des zones urbaines représente 3,2% de la superficie du territoire communal soit 82,1ha.

Les zones destinées à être urbanisées ultérieurement représentent quant à elles près de 20ha, soit moins d'1% du territoire villauciergeois. Deux types de zones à urbaniser existent : celles à court terme - 1AUh (9,7ha) et 1AUl (1,6ha)- et celle à long terme : 2AU (9,1ha). Les zones 1AU comprennent une zone à vocation dominante d'habitat (1AUh) et une à vocation dominante d'artisanat et d'industrie (1AUl). La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies par les équipements publics constituant ainsi des réserves foncières urbanisables à 2 conditions :

- la modification du PLU qui permettra la rédaction d'un règlement pour ces secteurs ;
- l'urbanisation totale des zones 1AUh.

Commune profondément rurale, les espaces agricoles et naturels représentent à eux-seuls plus de 95% de la superficie totale de la commune. La zone agricole, avec plus de 1 721ha représente près 65% du territoire villauciergeois. Les espaces classés en zone naturelle sont très présents à La Ville-aux-Clercs puisque ces derniers représentent 836,9ha, soit 31,4% de la superficie totale de la commune.

1.2. Tableau des principales caractéristiques des zones du Plan Local d'Urbanisme

Zone	Vocation
Ua	La zone Ua correspond au noyau historique de la commune de La Ville-aux-Clercs. Elle regroupe diverses fonctions : habitat, services, activités et équipements.
Ue	La zone Ue correspond au noyau ancien de la commune, et au hameau de l'Essert.
Ui	La zone Ui est une zone urbaine réservée à l'implantation d'activités artisanales, commerciales et industrielles.
Up	La zone Up est une zone à dominante pavillonnaire.
1AUh	La zone 1AUh correspond à une zone située à proximité immédiate du centre-bourg. A vocation dominante d'habitat, elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme.
1AUi	La zone 1AUi correspond à une zone à vocation dominante d'artisanat et d'industrie destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme.
2AU	La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant des réserves foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'activités.
N	La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger. Elle est composée de 3 secteurs.
secteur Nj	La zone Nj est une zone à vocation de jardins où seule la construction d'abris de jardins est autorisée.
secteur Nt	La zone Nt est une zone à dominante naturelle où les constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif et d'hébergement hôtelier sont autorisées (future salle des fêtes).

Zone	Vocation
A	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.
secteur Ah	La zone Ah est une zone agricole partiellement bâtie où des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées afin de limiter le mitage des espaces agricoles. La plupart de ces constructions avait autrefois une vocation agricole qu'elles n'ont plus du tout actuellement.
Secteur Aa	Le secteur Aa correspond à une activité artisanale (scierie) située en limite avec la commune de Chauvigny-du-Perche.

1.3. Grands principes d'élaboration du zonage

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le zonage du Plan Local d'Urbanisme de La Ville-aux-Clercs a été conçu avec une volonté :

- de rendre plus cohérent le zonage du Plan d'Occupation des Sols actuel,
- de répondre aux besoins en logements afin de permettre une croissance démographique maîtrisée,
- de permettre l'évolution du bâti,
- de limiter le mitage et consolider le tissu urbain du bourg,
- de favoriser le maintien et le développement des entreprises dans les zones d'activités, ainsi que les commerces dans le centre-bourg,
- de promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables et des modes doux,
- de mettre en valeur et préserver la trame verte et bleue,
- de protéger les espaces paysagers et boisés et le patrimoine bâti,
- de prendre en compte les divers risques impactant le territoire communal.

Ces grands principes se traduisent notamment par la suppression du coefficient d'occupation des sols, autorisant ainsi des densités plus fortes dans le centre bourg. Un pourcentage minimum d'espaces verts (article 13) a également été défini dans la plupart des zones afin, d'une part, de préserver le caractère végétalisé de la commune et, d'autre part, de limiter l'imperméabilisation des sols et de permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

2. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES URBAINES

2.1. Justifications des règles communes aux zones urbaines

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Pour l'ensemble des zones urbaines à l'exception de la zone Ui, en cas de voies nouvelles, la commune de La Ville-aux-Clercs a défini une largeur minimale obligatoire de 3,5m. Ces dernières devront également s'intégrer au maillage viaire environnant.

Cet article mentionne également le fait qu'aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables ou les sentiers mentionnés sur le plan de zonage. La réalisation d'une opération sera ainsi conditionnée à son accès, la largeur de ce dernier devant être supérieure ou égale à 3,5m.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cet article impose le raccordement de tout terrain constructible au réseau de distribution d'eau potable et d'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

Dans l'ensemble des zones urbaines, la commune a souhaité privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle lorsque la perméabilité des sols le permet. Lorsque l'infiltration n'est pas

possible pour des raisons techniques ou sanitaires, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé, à raison d'un débit de fuite maximum de 1 litre par seconde et par hectare. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée.

La zone Ui accueillant de nombreuses activités industrielles, la gestion des eaux fait l'objet de règles spécifiques, détaillées au chapitre 2.3.

Dans un souci de préservation des paysages et du cadre de vie, le branchement des nouvelles constructions aux différents réseaux doit être enfoui.

Concernant les déchets ménagers et les déchets liés aux activités présentes au sein de la zone, ces derniers devront être dissimulés au sein de locaux spécialement destinés à cette fonction. Leur capacité d'accueil ainsi que leurs caractéristiques seront adaptées au type de collecte pratiqué dans la commune. Les déchets liés aux activités présentes au sein de la zone Ui devront quant à eux être dissimulés au sein de locaux intégrés dans les bâtiments principaux ou dans des locaux annexes.

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et dans un souci d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé pour l'ensemble des zones urbaines, à l'exception de la zone Ue.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article régit l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation d'un bâtiment se fait ainsi soit à l'alignement par rapport à celles-ci, soit en retrait. Cependant, dans certains cas, afin d'aboutir sur un urbanisme

cohérent, certaines dérogations aux règles prescrites sont possibles. Ainsi, une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.1 pourra être autorisée en cas d'extension ou de réhabilitation d'une construction déjà existante, si celle-ci s'intègre convenablement dans le paysage urbain et ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La commune de La Ville-aux-Clercs a décidé de ne pas fixer de distance minimale à respecter entre chaque construction sur une même unité foncière pour les zones urbaines, à l'exception de la zone Ui. Dans un souci d'accorder plus de souplesse et de favoriser la densité, l'article 8 n'est ainsi pas réglementé.

Articles 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les normes de stationnement sont les mêmes pour l'ensemble des zones urbaines, à l'exception de la zone Ui, zone réservée à l'urbanisation de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'industrie.

Les normes de stationnement sont distinguées en fonction des destinations des constructions telles que définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

Afin de tenir compte de la réforme des autorisations de constructions qui rend facultatif la mention du nombre de logements réalisés, les places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation sont réglementées par tranche de m² de SHON et non plus par logement.

La dimension de chaque emplacement de stationnement est réglementée. Cet article prévoit ainsi une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Pour les zones Ua et Ue des normes de stationnement pour les deux-roues et poussettes sont définies, dans l'objectif de favoriser le développement des modes de transports alternatifs à l'automobile et pour améliorer le cadre de vie des habitants. Pour chaque construction à usage de bureaux et de commerces, 1,5m² (minimum) de locaux couverts sont à réaliser par tranche de 100m² de SHON.

Fonctions	Normes de stationnement automobile
Habitations	1 place de stationnement automobile pour 60m ² de SHON Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.123-1-3°, L. 421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.
Bureaux	1 place pour 30m ² de SHON
Commerces et artisanat	1 place pour 60m ² de SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	25% minimum de la SHON

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Conformément à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la règle sur le Coefficient d'Occupation des Sols est supprimée.

2.2. Justifications des règles spécifiques à la zone Ua

La zone Ua correspond au noyau historique de la commune. Il s'agit d'une zone mixte relativement dense, où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ; Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

S'agissant d'une zone mixte d'habitat, de services, d'activités et d'équipements, les constructions à vocation industrielle et agricole sont interdites. Les dépôts sauvages et les aires de stationnement de caravanes y sont également proscrits, dans un souci d'agrément visuel. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous certaines conditions qui ont pour but de ne pas introduire de risques ou de nuisances vis-à-vis des usagers de la zone (commerçants, chalands, habitants...). Afin d'affirmer le caractère urbain du centre historique, les poulaillers y sont interdits.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est obligatoirement à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies existantes ou à créer afin de préserver une certaine cohérence urbaine et architecturale au sein du secteur historique de la commune.

Toutefois, l'implantation en retrait par rapport à l'alignement est autorisée lorsque la continuité urbaine est maintenue par l'édification d'un bâtiment à l'alignement des voies, la création d'un mur de clôture, ou par la réalisation d'une construction en continuité avec les constructions existantes voisines situées en retrait de l'alignement. L'extension d'un bâtiment existant situé en retrait est également autorisée.

Ces règles concourent à affirmer le caractère urbain et central de ce quartier, tout en respectant et en préservant l'implantation historique des constructions.

Pour une plus grande souplesse d'installation des équipements d'intérêt collectif, les principes de la règle générale ne s'appliquent pas.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La rédaction de cet article prévoit une distinction selon l'éloignement par rapport aux voies et emprises publiques. Dans le cas où la construction nouvelle est située à moins de 25m de l'alignement, cette dernière devra être édifiée sur au moins l'une des limites séparatives.

Au-delà de cette bande de 25m de profondeur, la construction peut être édifiée le long des limites séparatives latérales si sa hauteur n'excède pas 4m de hauteur. Dans le cas contraire, l'éloignement vis-à-vis de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3m.

En cas d'extension de bâtiments existants, implantés en retrait par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes des deux cas précédents sont autorisées, à condition que l'extension soit implantée dans la continuité de l'existant ; ceci dans l'objectif de permettre au bâti existant d'évoluer sans « aggraver » la situation.

Afin d'inciter le développement des énergies renouvelables, les dispositifs nécessaires à leur production et à l'isolation du bâti sont autorisés à l'intérieur des marges de retrait, à condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Pour une plus grande souplesse d'installation des équipements d'intérêt collectif, les principes de la règle générale ne s'appliquent pas.

Ces règles ont pour objectif de favoriser une certaine densité le long des voies, donnant ainsi un caractère plus urbain à ces dernières. Ceci concourt également à l'aération de l'arrière des parcelles, et ainsi à la préservation des jardins.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

La rédaction de l'article 9 reprend celle de l'article 7 qui prévoyait des règles différentes selon l'éloignement par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque la construction nouvelle est réalisée à moins de 25m de l'alignement, l'emprise au sol maximal est de 70% de la superficie de l'unité foncière située dans la bande des 25m. Pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique et/ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ce taux est bonifié à hauteur de 80%.

Lorsque la construction nouvelle est réalisée au-delà de la bande des 25m, l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de la bande.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Afin de conserver la physionomie urbaine du noyau historique caractéristique de ce dernier, la hauteur maximale des constructions nouvelles est égale à 11m au faîtage ou à l'acrotère.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements

Les règles générales édictées visent la qualité architecturale par la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement proche ainsi que l'harmonie des constructions entre elles. Toute excentricité dans l'utilisation des matériaux, dans les formes géométriques du bâtiment, dans les styles de clôtures et portails est proscrite.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cet article contribue à déterminer la qualité paysagère et urbaine des lieux et à la gestion du rapport entre surface imperméabilisée et surface perméable.

Il prévoit ainsi que dans la bande de 25m de profondeur calculée par rapport à l'alignement, 10% au minimum de la superficie du terrain située dans cette même bande doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Au-delà de cette bande de 25m, 30% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espace vert de pleine terre d'un seul tenant. De plus, 1 arbre de hauf jet doit être planté par tranche de 300m de terrain non bâti.

Afin de favoriser la plantation de nombreux arbres au sein de la zone, cet article prévoit qu'en cas de parc de stationnement aérien de plus de 100m², 1 arbre pour 4 places de stationnement doit être planté.

2.3. Justifications des règles spécifiques à la zone Ue

La zone Ue correspond au tissu bâti du hameau de l'Essert, situé au sud de la commune.

Tout en permettant une certaine densification de ce secteur, la commune a fait le choix de préserver les caractéristiques bâties du hameau de l'Essert : à savoir une implantation des constructions à l'avant de la parcelle pour préserver des cœurs d'îlots végétalisés assurant une transition entre le tissu bâti du hameau et la zone agricole.

De la même manière, seule l'implantation sur une limite séparative est autorisée afin de conserver des percées visuelles sur les fonds de parcelles non bâties.

Le tissu bâti de l'Essert demeure ainsi moins dense que celui du centre bourg. La commune ne souhaite pas densifier outre mesure ce secteur qui n'est pas raccordé à l'assainissement collectif, est mal desservi par les transports en commun et ne bénéficie pas de la présence de commerces de proximité.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ; Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

S'agissant d'une zone à dominante d'habitat, les constructions à vocation industrielle et forestière sont interdites. Les dépôts sauvages et les aires de stationnement de caravanes y sont également proscrits, dans un souci d'agrément visuel.

Les constructions à usage d'activités non industrielles sont autorisées sous certaines conditions qui ont pour but de ne pas introduire de risques ou de nuisance vis-à-vis des usagers de la zone.

Étant donné que ce hameau est localisé au centre de terres agricoles, l'activité agricole y est autorisée.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cet article impose le raccordement de tout terrain constructible au réseau de distribution d'eau potable et d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel devra être prévu. Cette situation n'étant que provisoire, ces dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de manière à être branchés sur le réseau collectif dès lors qu'il aura été aménagé.

Article 5 : Superficie minimale des terrains

L'article 5 définit pour cette zone, la superficie minimale des terrains constructibles qui ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement. Cette superficie plancher est légitimée par le fait qu'en deçà de celle-ci, un dispositif d'assainissement individuel est difficilement réalisable.

Ainsi, la superficie minimale des terrains constructibles non desservis par le réseau collectif d'assainissement est fixée à 500m².

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est obligatoirement à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. Cette règle se veut garante de la physionomie urbaine et architecturale du hameau de l'Essert, en concentrant les constructions à l'avant des parcelles.

Pour une plus grande souplesse d'installation des équipements d'intérêt collectif, les principes de la règle générale ne s'appliquent pas.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article prévoit que les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une des limites séparatives, ou en retrait par rapport à celles-ci. Cette seconde option est réglementée, et un retrait minimum est fixé. Celui-ci est alors égal au minimum à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvant être inférieur à 3m, et ce dans un souci de respect du voisinage.

Pour une plus grande souplesse d'installation des équipements d'intérêt collectif, les principes de la règle générale ne s'appliquent pas.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale possible est de 50% au sein de cette zone afin que les nouvelles constructions s'insèrent correctement dans ce tissu urbain relativement ancien et peu dense.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Afin que les constructions futures s'insèrent harmonieusement au sein de cette zone, la hauteur des constructions nouvelles ne peut dépasser 8m à l'acrotère ou au faîtage, hormis lorsque ces constructions ont pour vocation d'être destinées à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif. Ce type de gabarit correspond ainsi à des maisons individuelles de type R+C.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements

Les règles générales édictées visent la qualité architecturale par la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement proche ainsi que l'harmonie des constructions entre elles.

Cet article fixe également des règles plus précises concernant les clôtures et prévoit ainsi une hauteur maximale à ne pas dépasser (2m).

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cet article contribue à déterminer la qualité paysagère et urbaine des lieux et à la gestion du rapport entre surface imperméabilisée et surface perméable.

Il prévoit ainsi que dans la bande de 25m de profondeur calculée par rapport à l'alignement, 10% au minimum de la superficie du terrain située dans cette même bande doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Au-delà de cette bande de 25m, 30% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espace vert de pleine terre d'un seul tenant. De plus, 1 arbre de haut jet doit être planté par tranche de 300m de terrain non bâti.

Cette règle a pour objectif d'établir une zone de transition entre le tissu urbain du hameau de l'Essert et la zone agricole en périphérie de ce dernier.

Afin de favoriser la plantation de nombreux arbres au sein de la zone, cet article prévoit qu'en cas de parc de stationnement aérien de plus de 100m², 1 arbre pour 4 places de stationnement doit être planté.

2.4. Justifications des règles spécifiques à la zone Ui

La zone Ui est une zone réservée à l'urbanisation de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'industrie localisée au sein du centre-bourg. Les règles d'urbanisme sont sensiblement différentes de celles édictées dans les autres zones urbaines.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ; Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

S'agissant d'une zone principalement destinée à de l'activité, les constructions à vocation résidentielle ainsi que celles destinées à l'exploitation forestière et agricole sont interdites. Les dépôts sauvages et les aires de stationnement de caravanes y sont également proscrits.

Afin d'assurer la surveillance et le gardiennage de cette zone, les constructions destinées au logement du personnel responsable de ces services sont autorisées.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En cas de voies nouvelles, la ville de La Ville-aux-Clercs a défini une largeur minimale obligatoire de 6m afin d'assurer un bon écoulement des flux de circulation au sein de la zone. Cet article prévoit une largeur supérieure comparativement aux autres zones urbaines étant donné que la zone Ui accueille de nombreuses entreprises génératrices d'une circulation de fret.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Concernant les eaux résiduaires industrielles, celles-ci devront être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public. Afin que l'impact environnemental soit le plus faible possible, les rejets d'eaux de refroidissement ne devront pas excéder une température de 20° afin de pouvoir être rejetées dans le milieu naturel.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article prévoit que les constructions nouvelles pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 5m minimum par rapport à celui-ci. Ce retrait tient compte de la hauteur plus élevée des constructions et permet de réaliser des places de stationnement à l'avant des parcelles.

Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont dispensés de cette règle.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article prévoit que les constructions nouvelles doivent être implantées selon un retrait de minimum 5m par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone Ui.

Cependant, cette zone étant limitrophe à certaines autres zones urbaines telles la zone Ua et Up (zones à dominante résidentielle), un retrait de 8m par rapport aux limites séparatives de ces zones est exigé. Ce retrait a pour objectif d'établir une zone tampon entre la zone d'activités et les zones résidentielles afin de protéger ces dernières d'éventuelles nuisances inhérentes aux activités industrielles.

Pour une plus grande souplesse d'installation des équipements d'intérêt collectif, les principes de la règle générale ne s'appliquent pas.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin que le bon fonctionnement de matériels de lutte contre l'incendie soit assuré, ainsi que l'entretien des parcelles, un espace sera aménagé entre les constructions non contigües d'une même parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale possible est de 50% au sein de cette zone. Toutefois, afin d'encourager une requalification paysagère de cette zone d'activités et de favoriser la récupération des eaux pluviales à la parcelle tout en permettant aux entreprises de s'étendre, il a été décidé d'autoriser une emprise au sol de 60% lorsque les constructions nouvelles présentent des toitures végétalisées.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Afin que les constructions futures s'insèrent harmonieusement et que cette zone d'activités ne tranche pas fondamentalement par rapport au reste de la commune, la hauteur des constructions nouvelles ne peut dépasser 11m à l'acrotère ou au faitage. Pour les constructions à usage d'habitation mentionnées à l'article 6.2, la hauteur de ces dernières ne pourra excéder 7m au faitage ou à l'acrotère.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements

Les règles générales édictées visent la qualité architecturale par la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement proche ainsi que l'harmonie des constructions entre elles.

Articles 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les normes de stationnement sont distinguées en fonction des destinations des constructions telles que définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Ces normes ont été fixées en fonction du nombre d'emplois générés par le type d'activité envisagé ainsi que par le public susceptible de fréquenter ces locaux.

Fonctions	Normes de stationnement automobile
Logements de fonction	1 place pour 80m ² de SHON
Bureaux et services	1 place pour 30m ² de SHON
Commerces	1 place pour 30m ² de SHON
Artisanat	1 place pour 80m ² de SHON
Industrie	1 place pour 80m ² de SHON
Entrepôts	1 place pour 400m ² de SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	25% minimum de la SHON

Afin d'encourager le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, il est prévu que pour chaque construction à usage de bureaux et de commerces, 1,5m² (minimum) de locaux couverts destinés au stationnement des deux-roues soient réalisés par tranche de 100m² de SHON.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cet article contribue à déterminer la qualité paysagère et urbaine des lieux et à la gestion du rapport entre surface imperméabilisée et surface perméable.

Il prévoit ainsi qu'au minimum 10% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre. En cas de réalisation d'aires de stationnement de plus de 100m², celle-ci devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier. Ces règles sont

garantes d'une certaine qualité paysagère et d'un traitement des eaux pluviales efficace.

2.5. Justifications des règles spécifiques à la zone Up

La zone Up est une zone à dominante pavillonnaire, dont l'urbanisation est plus récente et la densité moindre. Sont classés en zone Up les extensions récentes du centre bourg et le hameau de l'Usage.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ; Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

S'agissant d'une zone à dominante pavillonnaire, les constructions à vocation industrielle, agricole et forestière sont interdites. Les dépôts sauvages et les aires de stationnement de caravanes y sont également proscrits, dans un souci d'agrément visuel. La construction d'équipements tels les Parcs Résidentiels de Loisirs, villages de vacances ou parcs d'attraction y est interdite, ne correspondant pas à la vocation d'habitat de la zone.

Les constructions à usage d'activités non industrielles sont autorisées sous certaines conditions qui ont pour but de ne pas introduire de risques ou de nuisance vis-à-vis des habitants du secteur (habitants...).

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions se fait obligatoirement en retrait de minimum 3m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont dispensés de cette règle, et peuvent ainsi s'implanter selon un retrait moins important.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article prévoit que les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une des limites séparatives, ou en retrait par rapport à celles-ci. Cette seconde option est réglementée et un retrait minimum est ainsi fixé. Celui-ci est alors égal au minimum à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3m, et ce dans un souci de respect du voisinage.

Ces règles ont pour objectif de permettre aux nouvelles constructions de s'émanciper du modèle pavillonnaire classique qui imposait l'implantation de pavillons en milieu de parcelle. Ce modèle était alors très fort consommateur de foncier.

Pour une plus grande souplesse d'installation des équipements d'intérêt collectif, les principes de la règle générale ne s'appliquent pas.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Dans un souci de conserver le caractère pavillonnaire de la zone tout en le densifiant, l'emprise au sol maximale possible est de 30% (soit 10-15% de plus qu'actuellement). Afin d'encourager la maîtrise de la consommation énergétique, celui-ci peut-être de 40% lorsque les constructions remplissent des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable.

Ces règles sont ainsi garantes de formes urbaines innovantes, moins consommatrices de foncier, accordant un poids important aux préoccupations environnementales.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Afin de conserver la physionomie urbaine de ce quartier pavillonnaire, la hauteur des constructions nouvelles ne peut dépasser 9m à l'acrotère ou au faîtage, hormis lorsque ces constructions sont destinées à l'accueil de services publics ou

d'intérêt collectif. Ce type de gabarit correspond ainsi à des maisons individuelles de type R+1+C - R+2.

L'élévation de ces hauteurs (les hauteurs autorisées sont plus importantes que celles constatées actuellement) participe à la densification de ce tissu pavillonnaire consommateur de foncier.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements

Les règles générales édictées visent la qualité architecturale par la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement proche ainsi que l'harmonie des constructions entre elles.

Cet article fixe également des règles plus précises concernant les clôtures et prévoit ainsi une hauteur maximale à ne pas dépasser (2m).

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cet article contribue à déterminer la qualité paysagère et urbaine des lieux et à la gestion du rapport entre surface imperméabilisée et surface perméable.

Il prévoit ainsi une végétalisation à hauteur de 30% minimum de la superficie du terrain d'assiette d'un projet. Chaque projet devra également faire l'objet d'un traitement paysager spécifique.

Ces règles sont garantes d'une certaine qualité paysagère et d'un traitement des eaux pluviales efficace.

3. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES A URBANISER

3.1. Justifications des règles communes aux zones à urbaniser

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cet article, réglementé pour toutes les zones à urbaniser à l'exception de la zone 2AU, impose le raccordement de tout terrain constructible au réseau de distribution d'eau potable et d'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

A l'instar des zones urbanisées, la commune a souhaité privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle lorsque la perméabilité des sols le permet.

La zone 1AUi accueillant de nombreuses activités industrielles, la gestion des eaux fait l'objet de règles spécifiques, détaillées au chapitre 3.3.

Dans un souci de préservation des paysages et du cadre de vie, le branchement des nouvelles constructions aux différents réseaux doit être enfoui.

Concernant les déchets ménagers et aux activités présentes, ces derniers devront être dissimulés au sein de locaux spécialement destinés à cette fonction. Leur capacité d'accueil ainsi que leurs caractéristiques seront adaptées au type de collecte pratiqué dans la commune. Les déchets liés aux activités présentes au sein de la zone 1AUi devront quant à eux être dissimulés au sein de locaux intégrés dans les bâtiments principaux ou dans des locaux annexes.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et dans un souci d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé pour l'ensemble des zones à urbaniser.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Conformément à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la règle sur le Coefficient d'Occupation des Sols est supprimée.

3.2. Justifications des règles spécifiques à la zone 1AUh

La zone 1AUh correspond à une zone située à proximité du centre bourg. Elle est destinée principalement au développement résidentiel à court terme.

La mise en place d'un système de bande constructible dans le centre bourg, comme à l'Essert, ainsi que d'un secteur Nj, a pour objectif de préserver les fonds de parcelles de toute urbanisation, garantissant ainsi la continuité des corridors écologiques. La contrepartie de ce choix, guidé par l'Approche Environnementale, est de limiter fortement le nombre de dents creuses urbanisables dans le tissu urbain constitué.

Pour répondre aux besoins en logements neufs induits par le scénario 2 « Une croissance maîtrisée », soit 162 logements, il est alors nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

Les zones 1AUh, situées à proximité immédiate du centre bourg, ont été définies pour permettre la réalisation de ces 162 logements à l'horizon du PLU.

Les zones 1AUh représentent 9,7ha. Or, pour permettre la réalisation des 162 logements nécessaires à la réalisation du scénario 2, les besoins en foncier avaient été estimés à 6 à 18ha en fonction de la densité retenue (9 à 25 logements).

Les zones 1AUh permettent donc la réalisation des 162 logements du scénario 2, tout en ayant une densité assez intéressante (15 logements/ha environ) et en permettant la préservation des arbres et haies remarquables existants dans ces secteurs, ainsi que la création de liaisons douces et de nouvelles continuités écologiques.

La majeure partie de ces zones 1AUh étaient classées en NA ou en U dans le POS.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ; Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

S'agissant d'une zone à vocation résidentielle, les constructions destinées à de l'activité industrielle, agricole, ou forestière sont interdites. Les dépôts sauvages et les aires de stationnement de caravanes y sont également proscrits.

Le développement résidentiel de cette zone est conditionné par la réalisation des équipements internes, tels qu'ils sont prévus dans les orientations particulières d'aménagement. Son urbanisation sera ainsi au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

D'autre part, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale définis dans le PADD, les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitation doivent comprendre 10% minimum de logements financés par un prêt aidé de l'Etat.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

En cas de création de voies nouvelles, la commune de La Ville-aux-Clercs a défini une largeur minimale de 3,5m. Cette largeur minimale permet ainsi d'assurer un bon écoulement des flux de circulation.

Afin d'éviter que certains ilots ne soient enclavés et afin d'assurer une meilleure intégration de ces secteurs au tissu urbain existant, les voies en impasse ne devront pas excéder 50m et devront permettre de réaliser aisément un demi-tour. Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles permettent de rendre constructibles certains secteurs en lanière ne permettant pas la réalisation de voies les traversant ainsi qu'en cas d'impossibilité technique de réalisation de voies traversantes notamment due à des problématiques d'écoulement des eaux.

Concernant les accès, ceux-ci doivent présenter une largeur minimale de 3,5m afin que la sécurité des usagers soit pleinement assurée.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de limiter la consommation foncière et de sortir du modèle pavillonnaire traditionnel (pavillon en milieu de parcelle), l'article 6 a été rédigé avec plus de souplesse. Les constructions nouvelles peuvent ainsi s'implanter à l'alignement ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies. L'objectif est ainsi de favoriser des formes urbaines plus compactes et de permettre à la construction de s'adapter en fonction de l'orientation de la parcelle.

L'article 6, tel qu'il est rédigé en 1AUh, permet également d'avoir une continuité des formes urbaines avec le centre bourg où les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour une plus grande souplesse d'installation des équipements d'intérêt collectif, les principes de la règle générale ne s'appliquent pas.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De la même manière et toujours dans un souci de compacité des formes urbaines, l'article 7 permet l'implantation sur une limite séparative. Ce type d'implantation permet également d'avoir des constructions mieux isolées et moins consommatrices d'un point de vue énergétique.

Afin d'inciter le développement des énergies renouvelables et l'amélioration énergétique des constructions, les dispositifs nécessaires à leur production et à l'isolation du bâti sont autorisés à l'intérieur des marges de retrait, à condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Pour une plus grande souplesse d'installation des équipements d'intérêt collectif, les principes de la règle générale ne s'appliquent pas.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article 8 n'est pas réglementé pour la zone 1AUh.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Dès lors qu'elle sera équipée, l'urbanisation de cette zone présentera un caractère pavillonnaire affirmé. Ainsi, les règles concernant l'emprise au sol au sein de cette zone sont les mêmes qu'au sein de la zone Up, soit une emprise au sol maximale de 30%. Afin d'encourager la maîtrise de la consommation énergétique, celui-ci peut s'élever à 40% lorsque les constructions remplissent des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable.

L'emprise au sol telle qu'elle est réglementée au sein de cet article permet ainsi la réalisation de quartiers pavillonnaires innovants par leur densité plus importante.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Afin que l'urbanisation de cette zone soit cohérente et ne constitue pas une rupture avec les quartiers environnant, la hauteur maximale des futures constructions est fixée à 7m au faitage ou à l'acrotère. Afin d'encourager la maîtrise de la consommation énergétique et le développement des énergies renouvelables, cette hauteur pourra être bonifiée jusqu'à 11m pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements

Les règles générales édictées visent la qualité architecturale par la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement proche ainsi que l'harmonie des constructions entre elles.

Pour favoriser une architecture plus innovante, les toitures terrasses sont autorisées en 1AUh, à condition qu'elles soient végétalisées ; ce, afin de participer à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Articles 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les normes de stationnement sont distinguées en fonction des destinations des constructions telles que définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Fonctions	Normes de stationnement automobile			
Habitations	1	place	de	stationnement

Fonctions	Normes de stationnement automobile
	<p>automobile pour 60m² de SHON</p> <p>Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.123-1-3°, L. 421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.</p>
Bureaux	1 place pour 30m ² de SHON
Commerces et artisanat	1 place pour 60m ² de SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	25% minimum de la SHON

Afin d'encourager le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, il est prévu que pour chaque construction à usage de bureaux et de commerces, 1,5m² (minimum) de locaux couverts destinés au stationnement des deux-roues soient réalisés par tranche de 100m² de SHON.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Ces règles contribuent à déterminer la qualité paysagère et urbaine des lieux et à la gestion du rapport entre surface imperméabilisée et surface perméable.

Il prévoit ainsi qu'au minimum 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre, dont 10% en espaces verts collectifs d'un seul tenant en cas d'opérations d'ensemble. En

cas de réalisation d'aires de stationnement de plus de 100m², celle-ci devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier.

Ces règles sont garanties d'une certaine qualité paysagère et d'un traitement des eaux pluviales efficace.

3.2. Justifications des règles spécifiques à la zone 1AUi

A l'instar de la zone 1AUh, cette zone est destinée à être urbanisée à court terme. Elle correspond à une zone à vocation dominante d'artisanat et d'industrie.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ; Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

S'agissant d'une zone destinée à de l'activité type artisanat ou industrie, les constructions destinées à de l'activité agricole ou forestière sont interdites. Les aires de stationnement de caravanes, de camping ainsi que les habitations type mobil'home y sont également proscrites. Les locaux d'habitation sont autorisés dans la mesure où ils sont liés et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions mentionnées précédemment.

Toutefois, l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation des équipements internes, tels qu'ils sont prévus dans les orientations particulières d'aménagement.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En cas de création de voies nouvelles à l'occasion de la réalisation d'un projet, la commune de La Ville-aux-Clercs a défini une largeur

minimale de la bande de roulement de 6m. Cette largeur minimale permet ainsi d'assurer un bon écoulement des flux de circulation, nécessaire au développement d'une zone d'activités traversée par de nombreux poids lourds.

Afin que le schéma de circulation soit cohérent à l'échelle du territoire communal, ces voies nouvelles devront être conçues de manière à s'intégrer le mieux possible au maillage viaire environnant.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Concernant les rejets liés aux activités industrielles, les eaux résiduaires devront être pré-épurées avant d'être rejetées dans le réseau d'assainissement. Afin de minimiser l'impact de ces activités sur l'environnement, les eaux de refroidissement ne pourront être rejetées dans le milieu naturel qu'après refroidissement.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article prévoit que les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un retrait de minimum 5m par rapport à celui-ci. Ce retrait tient compte de la hauteur plus élevée des constructions et permet de réaliser des places de stationnement à l'avant des parcelles.

Pour une plus grande souplesse d'installation des équipements d'intérêt collectif, les principes de la règle générale ne s'appliquent pas.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article prévoit que les constructions soient implantées selon un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins 5m. Ce retrait

PLU de La Ville-aux-Clercs_Citadia conseil_Modification simplifiée_Rapport de présentation_Août 2014

s'élève à 8m pour les parcelles dont les limites séparatives jouxtent les zones Up et A. Cette zone tampon a pour objectif de protéger les riverains des nuisances potentielles causées par les activités.

Pour une plus grande souplesse d'installation des équipements d'intérêt collectif, les principes de la règle générale ne s'appliquent pas.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin que le bon fonctionnement de matériels de lutte contre l'incendie soit assuré, ainsi que l'entretien des parcelles, un espace sera aménagé entre les constructions non contigües d'une même parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Cet article fixe une emprise au sol maximale de 50%, pour permettre aux activités existantes de s'étendre et, ainsi, conforter la zone d'activités artisanales, principal pôle d'emplois de la commune.

De plus, ce coefficient d'emprise au sol peut être bonifié de 10 points lorsque les constructions nouvelles présentent des toitures végétalisées, ceci dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Afin que l'urbanisation de cette zone soit cohérente et ne constitue pas une rupture avec les quartiers environnant, la hauteur maximale des futures constructions à usage d'activité est fixée à 11m au faitage ou à l'acrotère. La hauteur des constructions à usage d'habitation est quant à elle limitée à 7m.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements

Les règles générales édictées visent la qualité architecturale par la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement proche ainsi que l'harmonie des constructions entre elles.

Articles 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les normes de stationnement sont distinguées en fonction des destinations des constructions telles que définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Ces normes ont été fixées en fonction du nombre d'emplois générés par le type d'activité envisagé ainsi que par le public susceptible de fréquenter ces locaux.

Fonctions	Normes de stationnement automobile
Logements de fonction	1 place pour 80m ² de SHON
Bureaux et services	1 place pour 30m ² de SHON
Commerces	1 place pour 30m ² de SHON
Artisanat	1 place pour 80m ² de SHON
Industrie	1 place pour 80m ² de SHON
Entrepôts	1 place pour 400m ² de SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	25% minimum de la SHON

Pour chaque construction à usage de bureaux et de commerces, 1,5m² (minimum) de locaux couverts destinés au stationnement des deux-roues sont à réaliser par tranche de 100m² de SHON.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Ces règles contribuent à déterminer la qualité paysagère et urbaine des lieux et à la gestion du rapport entre surface imperméabilisée et surface perméable.

Il prévoit ainsi qu'au minimum 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre. En cas de réalisation d'aires de stationnement de plus de 100m², celle-ci devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier.

Ces règles sont garantes d'une certaine qualité paysagère et d'un traitement des eaux pluviales efficace.

3.3. Justifications des règles spécifiques à la zone 2AU

Cette zone étant peu desservie par des équipements publics, son urbanisation est prévue à plus long terme que les 2 zones précédentes. L'urbanisation de cette zone sera d'ailleurs conditionnée à une modification du PLU, établissant ainsi un règlement pour cette zone.

Les zones 2AU constituent des réserves foncières pour la commune. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque toutes les zones 1AUh auront été urbanisées.

Les zones 2AU étaient essentiellement classées en NA dans le POS et constituaient déjà des réserves foncières.

A l'heure actuelle, seuls les articles 1, 2, 6 et 7 sont réglementés. Le règlement est volontairement souple car peu de constructions sont autorisées. Sont ainsi autorisées, uniquement les constructions et installations nécessaires à l'équipement de cette zone. Ces constructions se doivent d'être implantées soit à l'alignement, soit selon un recul minimum de 5m par rapport à ce dernier.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives latérales, la règle est la même : une implantation en limite séparative ou un recul de 5m minimum par rapport à celle-ci.

Pour une plus grande souplesse d'installation des équipements d'intérêt collectif, les principes de la règle générale des articles 6 et 7 ne s'appliquent pas.

4. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES NATURELLES

4.1. Justifications des règles communes aux zones naturelles

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article est réglementé pour l'ensemble des zones naturelles, à l'exception de la zone Nj. Pour être constructibles, les terrains situés en zone naturelle (à l'exception de la zone Nj), doivent ainsi être desservis par des voies carrossables permettant leur accessibilité et le bon écoulement des flux de circulation, au regard de la destination des constructions autorisées. Concernant les accès, ceux-ci doivent présenter une largeur minimale de 4m afin que la sécurité des usagers soit pleinement assurée.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cet article impose le raccordement de toute construction autorisée au réseau de distribution d'eau potable et d'assainissement collectif. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront alors être dirigées vers des dispositifs de traitement et d'évacuation.

La commune a souhaité privilégier la gestion des eaux pluviales en partie privative lorsque la perméabilité des sols le permet. Lorsque l'infiltration n'est pas possible pour des raisons techniques ou sanitaires, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé, à raison d'un débit de fuite maximum de 1 litre par seconde et par hectare. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée.

Dans un souci de préservation des paysages et du cadre de vie, le branchement des nouvelles constructions aux différents réseaux doit être enfoui.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article permet de fixer une surface minimale en dessous de laquelle un terrain ne peut être considéré comme constructible. Au sein des zones naturelles, le choix a été non pas de quantifier cette surface, mais de la considérer au regard des besoins en terme de desserte en eaux usées et de gestion des eaux pluviales. Ainsi pour qu'une parcelle soit constructible, il est nécessaire qu'elle puisse accueillir des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales conformes à la réglementation sanitaire.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'ensemble des zones naturelles, les nouvelles constructions doivent être implantées selon un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce retrait obligatoire permet ainsi de réduire l'effet visuel des constructions, en proposant des espaces verts entre les routes et les constructions autorisées.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'ensemble des zones naturelles, à l'exception de la zone Nj, afin de limiter l'impact des constructions autorisées, ces dernières se doivent d'être implantées selon un retrait au moins égal à 6m par rapport aux limites séparatives latérales et 12m minimum par rapport aux limites de fond de parcelle.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A l'exception de la zone Nt, l'article 8 régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle n'est pas réglementé pour les zones naturelles.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements

Les règles générales édictées visent la qualité architecturale par la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement proche, le choix des matériaux, le type de toitures, etc. Les règles édictées sont souples et visent à promouvoir des formes de construction innovantes ainsi que le développement des énergies renouvelables (autorisation des panneaux solaires).

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions des constructions existantes et des annexes) non visibles depuis le domaine public, à condition qu'elles soient végétalisées.

Articles 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article impose aux constructeurs des terrains situés en zone naturelle certaines obligations relatives aux aires de stationnement. Ces dernières doivent ainsi être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération si cela est possible.

Cet article, à l'inverse des zones urbaines ou à urbaniser, ne fixe pas un nombre de places de stationnement à réaliser, mais insiste sur le fait que celles-ci doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, ces dernières étant peu nombreuses.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Afin de réduire au maximum l'impact des constructions autorisées sur le milieu naturel environnant, l'article 13 prévoit que pour l'ensemble des zones naturelles à l'exception de la zone Nt, les constructions, voiries et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et éléments végétaux remarquables.

Les voiries et éléments de desserte interne doivent également faire l'objet d'un traitement particulier (dallage, pavage, etc.) afin de réduire l'imperméabilisation de ces voies.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Conformément à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la règle sur le Coefficient d'Occupation des Sols est supprimée.

4.2. Justifications des règles spécifiques à la zone N stricte

La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur valeur écologique importante. Ceci justifie les protections strictes qui s'y appliquent.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ; Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cette zone, regroupant les espaces naturels et forestiers à protéger, n'est pas destinée à être urbanisée. Dès lors, les constructions y étant autorisées concernent les installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, et ce sous certaines conditions.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Afin de limiter la consommation foncière au sein cette zone naturelle et forestière, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la surface du terrain.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11m au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur des constructions autorisée reste ainsi limitée.

4.3. Justifications des règles spécifiques au secteur Nj

Le zonage du PLU a été élaboré avec la volonté affirmée d'identifier et de préserver la ceinture verte autour du centre bourg. L'instauration de ce secteur permet ainsi de préserver les jardins, poumons verts du centre bourg, et constitue ainsi une véritable transition entre ce centre-bourg et les zones environnantes telles la zone artisanale ou la zone pavillonnaire.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ; Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ce secteur a pour seule vocation de constituer une ceinture verte autour du centre bourg. Ainsi, seuls les abris de jardin sont autorisés au sein de cette zone.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Ce secteur a pour seule vocation de constituer une ceinture verte autour du centre bourg. La construction de logements ou de locaux d'activités n'est pas envisagée. Il n'est ainsi pas nécessaire que les terrains concernés soient desservis par des voies carrossables. Au contraire, le développement des liaisons douces est encouragé. L'article 3 fixant les conditions de desserte des terrains n'est ainsi pas réglementé.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les abris de jardin autorisés devront être implantés soit en limites séparatives, soit selon un retrait de 3m minimum par rapport à ces dernières. Étant donné la taille limitée des constructions autorisées et le peu de nuisances qu'elles génèrent, ces règles d'implantation sont assez souples.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Étant donné que les seules constructions autorisées sont des abris de jardin, leur emprise au sol ne peut excéder 10m². Cette superficie maximale permet également de limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Étant donné que les seules constructions autorisées au sein de cette ceinture verte sont des abris de jardin non destinés à être utilisés comme logement, leur hauteur ne peut excéder 2,5m au faîtage ou à l'acrotère.

4.4. Justifications des règles spécifiques au secteur N2

Le secteur N2 est un secteur à dominante naturelle voué à accueillir quelques constructions telles des constructions à usage de services publics et d'intérêt collectif et d'hébergement hôtelier. Ce secteur a pour objectif de favoriser la découverte de la vallée du Gratteloup, espace naturel majeur pour la commune et de permettre le développement touristique de la commune, enjeu majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules les constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif et d'hébergement hôtelier sont autorisées, à condition qu'elles respectent la valeur écologique et paysagère du site. En raison de l'éloignement de ce secteur par rapport aux secteurs résidentiels, ce secteur est pressenti pour accueillir la future salle des fêtes communale.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans un objectif d'aération et de bon voisinage, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres prévoient une distance proportionnelle à leur hauteur, sans que cette distance puisse être inférieure à 8m.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Afin de limiter l'artificialisation des terres au sein de cette zone et ainsi de préserver son caractère naturel, l'emprise au sol maximale ne doit pas excéder 10% de la surface du terrain.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions autorisées ne pourra pas excéder 11m au faîtage ou à l'acrotère. Cette disposition permet aux nouvelles constructions de s'insérer harmonieusement au sein du paysage environnant et permet également la réalisation d'un équipement type salles des fêtes.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cet article prévoit qu'au moins 80% de la superficie du terrain d'assiette d'un projet doivent être traités en espaces verts de pleine de terre. A l'instar des autres zones naturelles, les voiries et éléments de desserte interne devront également faire l'objet d'un traitement particulier (dallage, pavage, etc.) afin de réduire l'imperméabilisation de ces voies. Ces règles visent notamment à réduire l'impact des constructions autorisées sur leur environnement.

5. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES AGRICOLES

La commune de la Ville-aux-Clercs, en raison de ses nombreuses terres de culture revêt un caractère profondément agricole. En effet, en 2000 les terres agricoles représentaient plus de 60% du territoire communal.

La zone A est ainsi constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend 2 secteurs :

- Ah qui correspond aux secteurs à vocation dominante d'habitat dispersé situés au milieu de la zone agricole ;
- Aa qui correspond à une activité artisanale située sur les communes de Chauvigny-du-Perche et de la Ville-aux-Clercs, en milieu agricole.

5.1. Justifications des règles de la zone A

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ; Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cette zone étant destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, seules les constructions et installations liées et nécessaires au maintien de l'agriculture, ainsi que celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées.

Sont également autorisées les constructions nouvelles à usage de logement destinées au logement des personnes dont la présence est permanente. Afin d'éviter le mitage des zones agricoles, l'implantation des logements autorisés fait l'objet de règles spécifiques.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article conditionne la réalisation des constructions précédemment autorisées à leur desserte. Pour être constructibles, les terrains situés en zone agricole doivent ainsi être desservis par des voies carrossables permettant le bon écoulement des flux de circulation, au regard de la destination des constructions autorisées. Concernant les accès, ceux-ci doivent présenter une largeur minimale de 7m afin que la sécurité des usagers soit pleinement assurée et que la circulation des engins agricoles soit aisément praticable.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cet article impose le raccordement de toute construction autorisée au réseau de distribution d'eau potable et d'assainissement collectif. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront alors être dirigées vers des dispositifs de traitement et d'évacuation.

La commune a souhaité privilégier la gestion des eaux pluviales en partie privative lorsque la perméabilité des sols le permet. Lorsque l'infiltration n'est pas possible pour des raisons techniques ou sanitaires, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé, à raison d'un débit de fuite maximum de 1 litre par seconde et par hectare. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée.

Dans un souci de préservation des paysages et du cadre de vie, le branchement des nouvelles constructions aux différents réseaux doit être enfoui.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article permet de fixer une surface minimale en dessous de laquelle un terrain ne peut être considéré comme constructible. Au sein des zones agricoles, le choix a été non pas de quantifier cette surface, mais de la considérer au regard des besoins en termes de desserte en eaux usées et de gestion des eaux pluviales.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce retrait obligatoire permet ainsi de réduire l'effet visuel des constructions toute en les aérant, en proposant des espaces verts entre les routes et les constructions autorisées.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives. Cependant, lorsqu'une construction est d'ores et déjà édifiée sur la limite séparative d'une parcelle voisine, et si cette dernière est également située en zone A, alors la nouvelle construction pourra être édifiée en limite séparative, contre le bâtiment préexistant.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans un objectif d'aération et de bon voisinage, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres prévoient lorsqu'elles ne sont pas contigües, une distance proportionnelle à leur hauteur, sans que cette distance puisse être inférieure à 8m.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé pour la zone A.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Cet article distingue les constructions à usage d'habitation et celles liées à l'activité agricole. Concernant les premières, elles ne pourront excéder une hauteur de 11m au faîtage ou à l'acrotère. Les constructions à usage agricole pourront quant à elles atteindre une hauteur de 15m. Un dépassement ponctuel pourra être admis pour raisons fonctionnelles, pour ce qui concerne les constructions agricoles.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements

Les règles générales édictées visent la qualité architecturale par la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement proche, le choix des matériaux, le type de toitures, etc. Ainsi, l'utilisation du bois est préconisée de manière à réduire au maximum l'impact des constructions dans le paysage. Afin de minimiser les effets de brillance, les toitures des bâtiments agricoles doivent présenter des matériaux mats, non réfléchissants.

Articles 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Seul le stationnement pour les logements de fonction est réglementé. Il est ainsi que prévu qu'une place de stationnement automobile soit réalisée par tranche de 60m² de SHON. Ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cet article contribue à déterminer la qualité paysagère et urbaine des lieux et à la gestion du rapport entre surface imperméabilisée et surface perméable.

Il prévoit ainsi que tous les projets de constructions devront être étudiés au regard d'une conservation des plantations existantes. En cas de suppression de ces dernières, des remplacements devront être envisagés.

Afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, des mesures devront être prises. Ceci se traduit notamment par la conservation des talus situés en limite séparative ou en bordure de voie.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Conformément à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la règle sur le Coefficient d'Occupation des Sols est supprimée.

5.2. Justifications des règles spécifiques aux secteurs Ah et Aa

Le secteur Ah est un secteur agricole comportant à l'heure actuelle quelques constructions disséminées au sein des zones non bâties de la commune. Ces constructions avaient pour la plupart d'entre elles, une vocation agricole qu'elles n'ont plus aujourd'hui. Désormais, l'objectif est d'interdire la réalisation de nouvelles constructions (hormis en secteur Aa correspond aux abords de la scierie) afin de limiter le mitage. Ainsi, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

L'activité artisanale existante et classée en Aa est une activité pérenne qui est implantée sur les communes de Chauvigny-du-Perche et la Ville-aux-Clercs. Afin de permettre le maintien de cette activité, des possibilités, limitées, de nouvelles constructions et d'extensions, ont été définies.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ; Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sein de cette zone, seuls l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes (sous conditions) sont autorisés.

Sur les terrains supportant d'ores et déjà une habitation, les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de ces habitations.

Plus spécifiquement, les nouvelles activités artisanales sont autorisées au sein du secteur Aa, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter les risques et les nuisances éventuelles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu de la nature des constructions autorisées (extension, réfection, changement de destination...), l'article 6 précise uniquement que les extensions autorisées doivent s'implanter en continuité des constructions existantes.

Concernant le secteur Aa, les constructions nouvelles destinées à l'activité artisanale devront être édifiées avec un recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques, et ce afin de garantir entre la construction et la voirie un espace permettant la plantation d'espaces verts ou la réalisation éventuelle d'espaces de stationnement.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Etant donné que seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour le secteur Ah. Toutefois, l'article 2.2 précise que ces extensions ne doivent pas conduire à un accroissement de plus de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

Le secteur Aa autorisant l'implantation d'activités agricoles, un coefficient d'emprise au sol est établi. Celui-ci, fixé à 10% de la surface du terrain, permet de limiter l'artificialisation des terres au sein de ce secteur.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions autorisées au sein de la zone Ah, à savoir les extensions de bâtiments, ne pourra pas excéder celles des constructions existantes.

Concernant les nouvelles constructions autorisées au sein du secteur Aa, leur hauteur ne pourra pas excéder 11m au faitage ou à l'acrotère afin de permettre et d'encourager le développement d'une activité artisanale.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements

Les règles générales édictées visent la qualité architecturale par la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement proche, le choix des matériaux, le type de toitures, etc.

6. JUSTIFICATION DES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

6.1. Espaces boisés classés (EBC)

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier du livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois mors [...].

Au total, près de 814ha sont en espaces boisés classés.

6.2. Éléments de paysage et de patrimoine à préserver

Différents éléments de patrimoine, tant naturels que bâtis, ont été identifiés et sont soumis à des dispositions particulières conformément à la loi Paysage (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).

Les éléments de patrimoine bâti remarquable, repérés sur le document graphique par des étoiles oranges participent à la qualité du cadre de vie villauciergeois et offrent une diversité architecturale et bâtie. La liste exhaustive des éléments préservés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme figure au titre 8 des prescriptions écrites.

Les éléments de patrimoine paysager à préserver sont de divers types :

- Les arbres remarquables isolés (identifiés sur le document graphique par des étoiles vertes),
- Les alignements d'arbres structurant à protéger (identifiés sur le document graphique par des segments verts),
- Les ensembles boisés (bois et boqueteaux) à préserver (identifiés sur le document graphique par des hachures vertes),
- Les vergers anciens de poiriers et de pommiers (identifiés sur le document graphique par un aplat de couleur verte).

6.3. Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

La liste et la vocation des emplacements réservés figurent sur le document graphique. Ils sont rappelés ci-après :

N°	Vocation	Bénéficiaire
1	Élargissement de la rue Pineau	Commune
2	Création d'une voie de liaison vers la zone IAUh	Commune
3	Création d'une voie	Commune
4	Création d'une voie de liaison vers la zone IAUh	Commune

N°	Vocation	Bénéficiaire
5	Création d'une liaison douce	Commune
6	Élargissement de la voie	Commune
7	Création d'une voie de liaison vers la zone 2AU	Commune
8	Création d'une liaison douce (8m de large)	Commune
9	Création d'une voie vers la zone 1AUh	Commune

- **l'emplacement réservé n°9** doit permettre la création d'une voie permettant de relier la zone 1AUh à la rue de Verdun. Cette voie contribuera à une meilleure intégration de la future opération au tissu bâti existant en évitant une desserte du secteur par une voie en impasse.

7 emplacements réservés sont nouvellement créés :

- **l'emplacement réservé n°3** doit permettre la création d'une voie reliant le chemin vert à la rue du Perche et contribuant ainsi au désenclavement d'une zone 1AUh et 2AU ;
- **l'emplacement réservé n°4** doit permettre la création d'une voie de liaison, privilégiant les déplacements doux entre la zone 1AUh et la rue des Métairies ;
- **l'emplacement réservé n°5** doit permettre la création d'une liaison douce le long de la rue de la Tutinière et vers les constructions récentes de la Tutinière ;
- **l'emplacement réservé n°6** doit permettre l'élargissement de du chemin rural existant pour créer une voie de contournement du centre-bourg destinée aux engins agricoles ;
- **l'emplacement réservé n°7** doit permettre la création d'une voie de liaison entre la zone 2AU et la rue de la Fleuriette ;
- **l'emplacement réservé n°8** doit permettre la création d'une liaison douce débouchant sur le mail et créant un accès piéton à l'école ;

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

1. OBJECTIFS POS – PLU

Dans cette partie sont rappelées et justifiées les évolutions intervenues sur les règles d'urbanisme antérieures dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

1.1. **Les objectifs du Plan d'Occupation des Sols**

La commune de La Ville-aux-Clercs était jusqu'alors dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 22 août 1985, mis-à-jour en dernier lieu le 11 février 1997. La dernière modification du POS est devenue exécutoire le 16 décembre 1997.

Les objectifs de développement de la ville traduits dans le Plan d'Occupation des Sols se déclinent en 3 grands axes :

- **Favoriser l'accueil de nouveaux habitants et d'activités supplémentaires** en délimitant des zones d'urbanisation immédiate, en augmentant l'offre de terrains à bâtir et en prévoyant l'installation d'activités dans le tissu urbain.
- **La protection et le développement de l'activité agricole** en interdisant la dissémination des constructions nouvelles dans l'espace naturel et en interdisant strictement les constructions n'ayant aucun rapport avec l'agriculture.
- **La protection et la mise en valeur du caractère paysager de la commune** et plus spécifiquement ceux de la vallée du Gratte-Loup et du «vieux village». Cet objectif s'est également traduit également par le classement de tous les massifs boisés importants.

1.2. **Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme**

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les modifications apportées au POS ont pour objectif d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- « L'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé [...] ;
 - l'utilisation économe des espaces naturels [...] ;
 - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] ;
- 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. »

2. REGLEMENT : DOCUMENT GRAPHIQUE

2.1. **Le Plan d'Occupation des Sols**

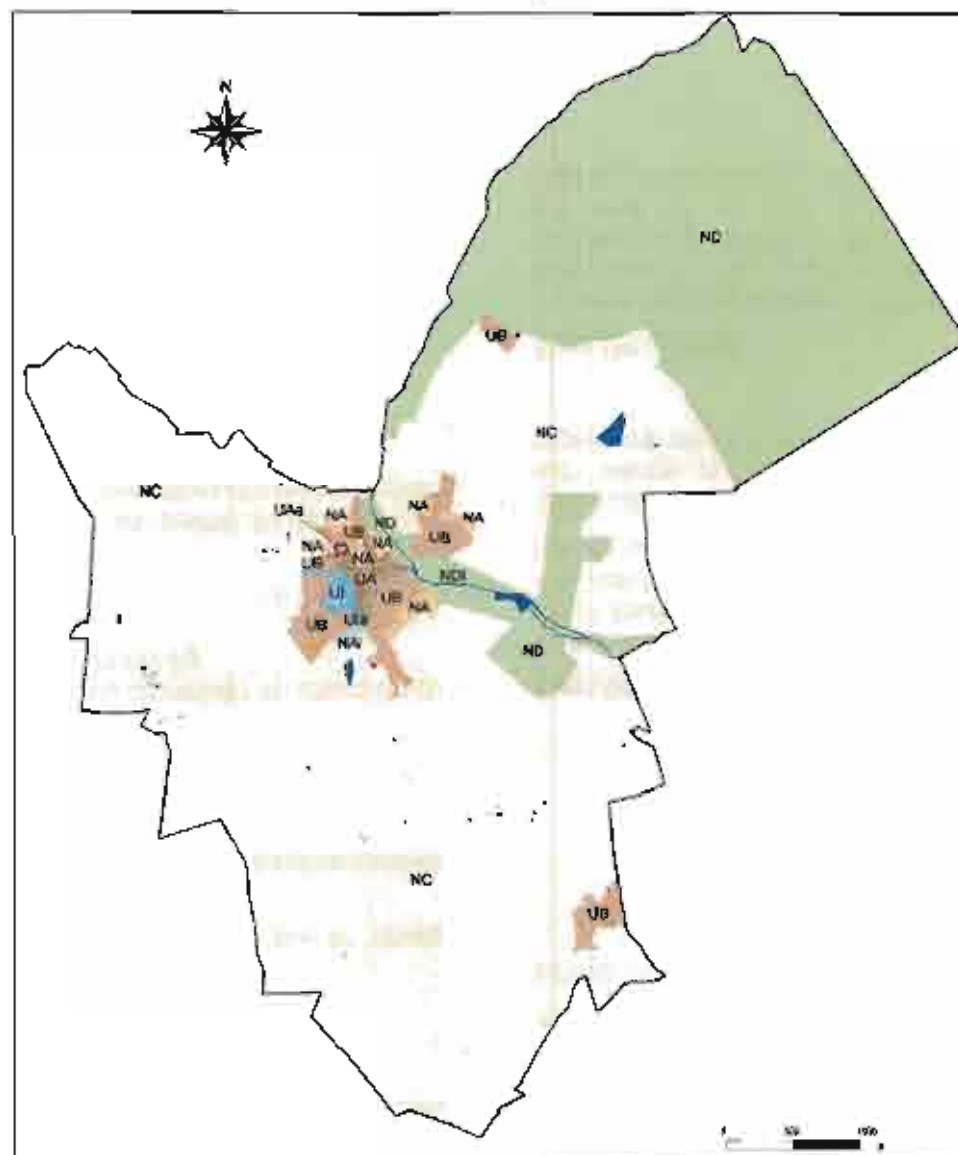
Le document graphique réglementaire du Plan d'Occupation des Sols modifié en 1997 comprenait au total 7 zones :

- 3 zones urbaines : UA, UB, UI ;
- 4 zones naturelles NA, NAI, NC, ND.

Zone UA

- Zone d'urbanisation immédiate constituée par le bourg historique
- Sous secteur Uaa

Plan de zonage du POS



Zone UB

- Zone d'urbanisation immédiate constituée par les terrains de la 1^{ère} couronne du bourg historique

Zone UI

- Zone d'urbanisation immédiate constituée par le bourg historique
- Sous secteur UIa destiné à l'extension de la zone industrielle existante

Zone NA

- Zone non équipée destinée à être urbanisée en raison de sa situation par rapport au centre du bourg

Zone NAI

- Zone non équipée destinée à permettre l'extension des zones urbaines sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation d'activités

Zone NC

- Zone agricole protégée qui s'étend sur des terrains dont la valeur agricole est dominante par rapport à la valeur paysagère

Zone ND

- Zone de site lorsque la valeur paysage est dominante par rapport à la valeur agricole, ou zone de risque lorsque les terrains sont situés dans des zones submersibles
- Sous secteur NDI : secteur communal à usage de loisir

2.1. Le Plan Local d'Urbanisme

Le zonage du PLU a été élaboré dans un souci d'intégrer divers objectifs tels le développement résidentiel de la commune, l'évolution de son tissu bâti, la lutte contre le mitage, la promotion de l'utilisation des énergies renouvelables et des modes doux...

Le PLU compte désormais 12 zones :

- 4 zones urbaines : Ua, Ue, Up, Ui
- 3 zones à urbaniser : 1AUh, 1AUi, 2AU
- 1 zone naturelle N comprenant 2 sous secteurs Nj, Nl
- 1 zone agricole A comprenant 2 secteurs Ah et Aa

Zone Ua : noyau historique

La zone Ua correspond au noyau historique de la commune, autour de la Mairie et de l'Eglise. Son périmètre correspond peu ou prou à celui de la zone UA au POS, hormis la partie nord-ouest, le long de la rue de la Fleuriette désormais classée en zone Up.

Cette zone est à dominante résidentielle. L'orientation n°1 du PADD, « *Un village pour tous* » insiste sur la nécessaire réalisation de logements destinés aux personnes âgées et aux jeunes.

Zone Ue : l'Essert

La zone Ue correspond au hameau de l'Essert, situé au sud-est de la commune. Ce tissu pavillonnaire constitue l'un des hameaux les plus importants du territoire villauclergeois. Ce secteur était ainsi classé en zone UB au POS. Cette dernière correspondant aux zones urbaines périphériques affectées en priorité à de l'habitat.

Zone Up : 1^{ère} couronne urbanisée

La zone Up correspond au tissu résidentiel jouxtant le noyau historique. Cette zone, caractérisée par un tissu pavillonnaire moderne (parcelles de taille modeste, pavillons implantés au centre de ces dernières...), regroupe ainsi les secteurs classés en zone UB du précédent POS, hormis les hameaux de l'Essert et de la Grande Borne, le nord-ouest de l'ancienne zone UA (le long de la rue de la Fleuriette) ainsi que le sous secteur U1a, précédemment destiné à l'extension de la zone industrielle existante

Zone Ui : zone à vocation économique

Cette zone correspond à la zone d'activités du Bourg, située à proximité immédiate du centre ancien. Le POS prévoyait que cette zone industrielle soit agrandie, et avait ainsi délimité un secteur d'extension correspondant au secteur U1a. Ce projet d'extension n'étant plus d'actualité, ce secteur est désormais classé en zone Up, afin que celui-ci contribue au développement résidentiel de la commune.

La zone Ui comprend désormais la Zone UI du POS, hormis le sous secteur U1a et les parcelles attenantes à la rue des Métairies.

Zones 1AU : zones à urbaniser à court terme

Il s'agit de secteurs d'extension urbaine de la commune, constructibles dès l'approbation du PLU.

2 types de zones 1AU ont été définis :

- **1AUh à vocation d'habitat** : situés en extension de quartiers pavillonnaires, ces zones sont destinées à accueillir un développement résidentiel.
- **1AUi à vocation économique** : située au sud de l'actuelle zone industrielle, ce secteur est destiné à accueillir de nouvelles activités artisanales ou industrielles.

Les zones à urbaniser à court terme du PLU correspondent globalement aux secteurs identifiés au sein du POS. Quelques ajustements concernant leur périmètre sont tout de même à noter. Un nouveau secteur à urbaniser a tout de même été repéré et

classé comme tel : le secteur au sud-ouest du hameau de la Thomasserie (classé en 1AUh).

Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme

Les zones 2AU constituent les réserves foncières de la commune. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU qui permettra d'établir un règlement précis et par l'urbanisation totale des zones 1AUh.

5 localisations ont ainsi été définies :

- 2 zones au nord-ouest du centre ancien ;
- 2 zones au nord-est du centre ancien, en continuité du hameau de l'Usage ;
- 1 zone située au sud du centre ancien, en bordure d'un quartier pavillonnaire. Cette zone lorsqu'elle sera urbanisée sera connectée aux rues de Vendôme et de La Panouse.

Les zones à urbaniser à long terme du PLU correspondent globalement aux secteurs identifiés au sein du POS. Quelques ajustements concernant leur périmètre sont tout de même à noter.

Zone N : zone naturelle

La zone naturelle stricte correspond aux larges espaces naturels à forte valeur écologique tels la forêt de Frêteval ou les espaces boisés situés le long de la rue du Perche. Les constructions y sont interdites, hormis les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

La zone N stricte correspond à la zone ND du POS, à laquelle il faut retrancher les espaces boisés bordant l'étang du milieu.

Secteur Nj : zone à vocation de jardins

Ces secteurs situés pour l'essentiel entre le quartier historique et les quartiers pavillonnaires plus récents, sont des secteurs à vocation de jardins où seule la construction d'abris de jardin est autorisée. Ces

secteurs à vocation naturelle n'étaient pas repérés au sein du POS. Ils étaient pour l'essentiel classés en zone urbanisée.

Secteur Nt : zone à dominante naturelle accueillant des services publics ou d'intérêt collectif et d'hébergement hôtelier

Cette zone naturelle, située entre le centre historique et l'étang du milieu, a pour vocation d'accueillir des bâtiments destinés à usage de services publics ou d'intérêt collectif et d'hébergement hôtelier. Elle correspond au secteur NDI du POS identifié comme secteur communal à usage de loisir.

Cette zone est pressentie pour accueillir la future salle des fêtes.

Zone A : zone agricole

La zone agricole représente plus de la moitié du territoire communal. Elle correspond globalement à la zone NC du POS.

Secteur Ah : zone agricole accueillant quelques constructions

Les zones Ah correspondent aux poches urbanisées (hameaux) au sein des zones agricoles (A). Elles n'ont ainsi pas vocation à accueillir de nouvelles constructions hormis celles relatives à la réfection, au changement de destination ou à l'extension de constructions existantes.

Ces secteurs, introduits par le PLU, n'étaient pas repérés au sein du POS.

Secteur Aa : zone agricole accueillant une activité artisanale

Le secteur Aa correspond à l'emprise et aux alentours d'une scierie.

Ce secteur, introduit par le PLU, était classé en agricole dans le POS.

3. REGLEMENT : PRESCRIPTIONS ECRITES

3.1. Le Plan d'Occupation des Sols

Cf. Tableau de synthèse des prescriptions écrites du POS de La Ville-aux-Clercs pages suivantes.

3.2. Le Plan Local d'Urbanisme

L'élaboration du PLU a été l'occasion d'une redéfinition des différentes zones qui existaient auparavant. Le règlement intègre désormais les dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000. Un changement de logique s'est donc opéré entre le règlement de l'ancien POS et celui du présent PLU.

La suppression de l'article 15 (Dépassement du coefficient d'occupation du sol)

En application de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU comprend désormais 14 articles. Seuls les articles 6 et 7 réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent obligatoirement être rédigés ou faire l'objet d'inscriptions graphiques sur le document graphique du règlement.

La prise en compte du développement durable

Le règlement du PLU introduit plusieurs mesures qui répondent aux objectifs fixés par le développement durable : possibilité d'isolation des constructions existantes par l'extérieur, gestion du pluvial à la parcelle, bonification d'emprise au sol pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique et/ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable...

TABEAU DE SYNTHESE DES ZONES DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA VILLE-AUX-CLERCS

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
UA	<p>Centre historique de la commune dont il convient de protéger le caractère architectural</p> <p>Cette zone comprend un secteur UAa</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation à l'alignement • Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales ou selon un retrait d'au moins 3m par rapport à celles-ci • Hauteur maximum : R+1+C et R+2+C en secteur UAa • COS : 1,5
UB	<p>1ère couronne urbanisée du bourg historique destinée à de l'habitat en priorité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Caractéristiques des terrains : superficie minimale de 400m², largeur au moins égale à 18m • Implantation selon un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement • Implantation en bordure des limites séparatives ou selon un retrait d'au moins 3m par rapport à celles-ci • Hauteur maximum : 4m à l'égout du toit • COS : 0,5
UI	<p>Zone « activités » réservée aux installations à caractère industriel commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.</p> <p>Elle comprend un secteur Uia réservé à l'extension de la zone industrielle</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation selon un recul de 10m minimum par rapport à l'alignement • Implantation en retrait d'au moins 10m par rapport aux limites séparatives des autres zones • Implantation en retrait d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone UI • Emprise au sol maximale : 40% • Hauteur maximum : 6m à l'égout du toit pour les bâtiments réservés aux activités et locaux annexes • Hauteur maximum : 4m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation, bureaux, services sociaux, magasins de détail • Pas de COS
NA	<p>Zone naturelle destinée à une urbanisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être édifiées suivant la conception du plan

TABLEAU DE SYNTHESE DES ZONES DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA VILLE-AUX-CLERCS		
Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
	future à vocation d'habitat	d'ensemble <ul style="list-style-type: none"> • Implantation sur limite séparative ou selon un retrait minimal de 3m • COS : 0,6 • Pas de COS pour le secteur NAI
NAI	Zone naturelle destinée à une urbanisation future à vocation d'activités	<ul style="list-style-type: none"> • Les opérations ne sont admises que si elles respectent les conditions énoncées à l'article 1.2.
NC	Zone agricole à protéger en raison de sa valeur économique	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques : 10m minimum de l'axe des voies communales, 15m minimum de l'axe des autres chemins départementaux, 30m minimum de l'axe des routes nationales et des « voies à grandes circulation » • Implantation en retrait de 10m minimum par rapport aux limites séparatives • Implantation en retrait de 30m minimum par rapport espaces boisés classés • Hauteur maximum : 10m à l'égout du toit pour les bâtiments d'exploitation agricole ou liés à une autre activité admise dans la zone • Hauteur maximum : 3,5m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation • Pas de COS
ND	Zone naturelle à protéger en raison de la qualité de leurs sites ou de leur exposition à des risques naturels ou à des nuisances particulières Cette zone comporte un secteur communal NDr à usage de loisir	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques : 10m minimum de l'axe des voies communales, 15m minimum de l'axe des autres chemins départementaux, 30m minimum de l'axe des routes nationales et des « voies à grandes circulation » • Implantation en retrait de 10m minimum par rapport aux limites séparatives et de 30m minimum par rapport espaces boisés classés • Hauteur maximum : 6m à l'égout du toit pour les bâtiments d'activités • Hauteur maximum : 4m à l'égout du toit pour les bâtiments d'habitation • Pas de COS

TABLEAU DE CORRESPONDANCE ENTRE LES ZONES DU POS ET DU PLU			
POS			PLU
Zone	Secteurs et sous-secteurs	Vocation / localisation	
UA	UA	Zone d'habitat ancien (centre historique)	Ua, Up, Nj
	UAa		Up
UB		Zone d'habitat plus récent (périphérie)	Up, Ue, Nj, Ah, IAUh, ZAU
UI	UI	Zone d'activités économiques (ZI le Bourg)	Ui, IAUh, Up
	UIa		Nj, Up
NA		Zone naturelle destinée à une urbanisation future à vocation d'habitat	Up, Ah
NAI		Zone naturelle destinée à une urbanisation future à vocation d'activités	IAUi, Ah
NC		Zone agricole	A, Ah, Aa
ND	ND	Zone naturelle	N, Nr, Ah
	NDr		Nr

4. EMBLEMENTS RESERVES

Le POS comptait 9 emplacements réservés dont :

- 1 au bénéfice de la SNCF, d'une superficie de 13ha, relative à l'éventuelle traversée du train à grande vitesse (TGV) « Atlantique » ;
- 6 au bénéfice de la commune de La Ville-aux-Clercs, destinés à l'amélioration des conditions de circulation routière par la création ou l'élargissement de voies ;
- 2 au bénéfice de la commune de La Ville-aux-Clercs, destinés à l'extension du cimetière et à l'agrandissement du foyer occupationnel.

LES EMBLEMENTS RESERVES DU POS			
n°	Vocation	Etat	Justification
1	Extension du cimetière	supprimé	La commune a la maîtrise foncière
2	Elargissement de la rue Pineau à 8m	mis à jour et intégré à l'ER n°1 du PLU	Les parcelles non acquises ont été intégrées à l'ER n°1 qui a la même vocation
3	Elargissement du chemin rural n°26 à 8m	supprimé	La commune a la maîtrise foncière
4	Elargissement du chemin de l'Usage à 8m	supprimé	Réalisé
5	TGV Atlantique	supprimé	Réalisé
6	Création d'une voie de liaison entre la zone NA « près du Bourg » et la rue du Perche	maintenu	ER n°2 dans le PLU

LES EMBLEMENTS RESERVES DU POS			
n°	Vocation	Etat	Justification
7	Agrandissement du foyer occupationnel	supprimé	Réalisé
8	Desserte du futur lotissement à partir de la rue des Ecoles	supprimé	Le cheminement a été déplacé et réalisé sur des terrains appartenant à la commune
9	Elargissement de la rue Pineau	mis à jour	ER n°1 dans le PLU

5. ESPACES BOISES CLASSES

La délimitation des espaces boisés classés a été retenue à partir d'un travail fin de terrain et de la photo aérienne, permettant ainsi d'affiner le travail fait lors de l'élaboration du POS. Des protections plus adaptées au caractère identitaire de certains éléments (article L.123-1-5,7) ont également été proposés en plus du classement en EBC.

La majeure partie des EBC présents dans le POS a été maintenue dans le PLU. Aussi, le POS classait 842,27 ha, alors que le PLU en classe 817,83 ha. Les boisements en EBC au POS le long de la vallée du Gratteloup font aujourd'hui l'objet d'une double protection, plus adaptée à son contexte :

- le classement en zone Nt, limitant la constructibilité à 10% d'emprise au sol et imposant la mise en place d'espaces verts de pleine terre sur 80% de la superficie d'assiette du projet ;
- le classement en espaces boisés à préserver au titre de l'article L.123-1-5,7 du Code de l'urbanisme.

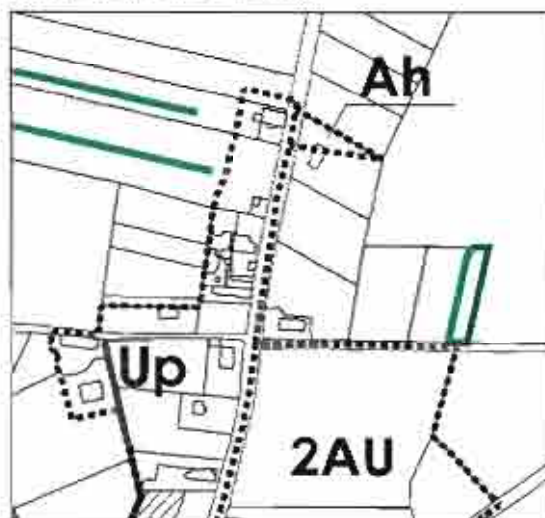
6. LA PRISE EN COMPTE DU PERIMETRE DE CAPTAGE

Le lieu-dit la Petite Borne a fait l'objet d'un zonage spécifique, à la parcelle, pour tenir compte du captage d'eau potable et des différents périmètres de protection existants.

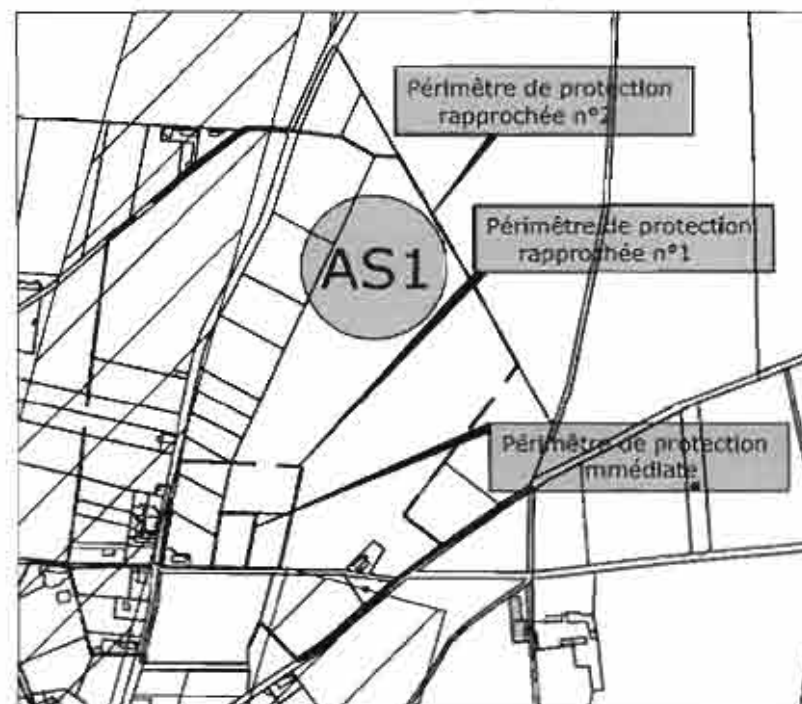
L'objectif a été d'interdire les nouvelles constructions, par un classement en A, dans le périmètre de protection immédiate, et une constructibilité très limitée dans le périmètre de protection rapprochée n°1.

Ainsi, la construction existante, située dans le périmètre de protection rapprochée a été classée en Ah ; seule une extension limitée de cette construction est autorisée. Malgré la présence de réseaux, il a été fait le choix de figer l'urbanisation dans ce secteur très sensible d'un point de vue environnemental.

Extrait du plan de zonage



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique



EVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE : LA PRISE EN COMPTE DES RQUES ET NUISANCES

1.1. La prise en compte des risques naturels

La commune de la Ville aux Clercs n'est pas concernée par le risque inondation et ne possède pas de PPRI. Toutefois, le Gratteloup est le siège d'inondations fréquentes et en particulier, celles de 1960 et de 1982 en amont de Pézou.

Depuis une dizaine d'années, le remplacement des prairies humides en grandes cultures au niveau du bassin versant du Gratteloup à l'aval de la Ville-aux-Clercs constitue un facteur aggravant lors d'épisodes pluvieux importants car il augmente la vitesse et le volume des eaux dans le Gratteloup.

La zone humide située à l'aval de l'étang communal, ainsi que la forêt de Fréteval où le cours d'eau prend sa source, jouent un rôle important dans le contrôle du risque inondation du Gratteloup car elle permet l'étalement des crues et la régulation du fonctionnement hydrologique. Le SDAGE Loire Bretagne (1996) recommande la sauvegarde de ces milieux.

Le PLU aura un impact non négligeable sur la réduction des risques d'inondations liés aux crues du Gratteloup, puisqu'il rend inconstructible les parcelles situées de part et d'autre du cours d'eau, zones d'expansion de crues préférentielles. Ces secteurs sont identifiés en zones naturelles strictes (N), en zones (N~~i~~) au niveau des étangs, zone dans laquelle les constructions publics ou d'intérêt collectif et d'hébergement hôtelier sont autorisées et en zones Nj, zone dans laquelle seuls les abris de jardins sont autorisés.

Les aménagements et constructions autorisées en zone N~~i~~ doivent respecter la valeur écologique et paysagère du site et ne pas accroître le risque lié aux inondations.

Les risques d'inondation peuvent également être liés aux problèmes de saturation des réseaux d'évacuation des eaux pluviales lors d'épisodes pluvieux importants. Dans l'ensemble des zones du PLU,

l'article 4 précise que les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, réduisant ainsi la quantité rejetée dans les réseaux et donc le risque de saturation.

Ces prescriptions favorisent la gestion durable des eaux pluviales sur le territoire et œuvrent pour la diminution des risques d'inondation.

Le territoire communal n'est pas soumis aux risques de mouvement de terrain, il existe néanmoins une ancienne exploitation minière de fer présentant des risques potentiels.

La commune de la Ville-aux-Clercs comprend des zones classées en aléa faible et moyen en ce qui concerne les mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles présentes dans le sol. Deux catastrophes naturelles relatives aux mouvements de terrain ont été répertoriées sur le territoire en 1989 et en 1999. Le respect des normes de construction permet de lutter contre ce risque. Une cartographie de ces aléas figure dans le rapport de présentation du PLU dans la partie « état initial de l'environnement » et est annexée au PLU.

Enfin la commune est concernée par le risque feux de forêt lié à la présence du massif forestier de Fréteval qui présente une forte densité de résineux. Le PLU prend en compte ce risque naturel puisque l'ensemble du massif est classé en zone naturelle stricte inconstructible (N). L'axe 4 du PADD : un village durable, prévoit la prise en compte des risques naturels et en particulier la sensibilisation et les principes de précaution. D'autre part, une bande de retrait de 10m de la lisière de la forêt classée en zone N inconstructible devra être respectée afin de limiter l'exposition au risque feux de forêt ainsi que pour préserver la biodiversité des lisières forestières.

1.2. La prise en compte des risques technologiques

Il n'existe pas sur la commune de risques industriels : aucun établissement classé SEVESO, ni aucune installations classées pour la

protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation ne sont présentes sur le territoire.

Elle est cependant exposée au risque lié aux transports de matières dangereuses du fait de la RD357, de la ligne TGV Paris-Bordeaux ainsi que de canalisations de gaz traversant la commune du nord au sud.

Les servitudes d'utilité publique correspondantes figurent en annexe du PLU dans la liste des servitudes. D'autre part, le PLU rappelle les dispositions de la circulaire du 4 août 2006, en application de laquelle 3 zones de dangers sont définies de part et d'autres de ces canalisations : zone des effets irréversibles, zone des premiers effets létaux, zone des effets létaux significatifs. A l'intérieur des ces zones certaines constructions sont interdites.

La commune présente également des risques liés aux sols pollués. Il existe 8 sites pollués ou potentiellement pollués inventoriés par la base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS) identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Une cartographie des sites industriels pollués est portée en annexe du PLU.

1.3. La prise en compte des nuisances sonores

La Ville aux Clercs subit des nuisances sonores provoquées par les infrastructures de transport qui la traversent. D'après l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, les infrastructures de transport sont classées en 5 catégories selon le niveau de pollution sonore qu'elles génèrent. Les voies concernées sont la ligne TGV Paris-Bordeaux et la RD357 classée « grande circulation » mais pas catégorisée malgré les gênes occasionnées et constatés par les riverains.

Les arrêtés préfectoraux classant les différentes infrastructures de transport ainsi que la carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, faisant apparaître les bandes affectées par les nuisances sonores, sont portés en annexe du PLU dans la rubrique des « informations utiles ».

Le PLU autorise les constructions dans les secteurs affectés par le bruit mais le règlement rappelle dans les dispositions relatives aux risques et nuisances que les constructions seront soumises aux

normes d'isolement acoustique prescrites dans les différents textes réglementaires.

La Ville aux Clercs est également impactée par les nuisances sonores provoquées par le trafic aérien des avions de la base militaire de Châteaudun vers 22h30.

La cartographie des contraintes aéronautiques figure dans le rapport de présentation du PLU dans la partie « état initial de l'environnement ».

2. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'EAU

La commune de la Ville aux Clercs bénéficie d'une densité végétale exceptionnelle, représentée par les espaces boisés et espaces agricoles, les espaces paysagers ainsi que les espaces privatifs fortement végétalisés. Les espaces naturels et agricoles représentent un peu plus de 96% (2558ha) de la superficie communale.

Ainsi le PLU classe en zone naturelle environ 850ha de terrains soit plus de 30% du territoire communal. Cette classification inclut les zones naturelles strictes N (inconstructibles), les secteurs à dominante agricole accueillant quelques constructions à usage d'habitation (Ah), les secteurs à vocation de jardin (Nj) et ceux accueillant des équipements (Ne).

Pour répondre aux objectifs communaux de croissance maîtrisée et mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durable du PLU, il est nécessaire de créer 162 logements à horizon 2025. Ces nouvelles constructions vont entraîner l'accroissement des surfaces imperméabilisées qui ont pour conséquences le ruissellement des eaux pluviales et une augmentation du risque d'inondation.

Afin de compenser cette imperméabilisation nouvelle, 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) :

- Le PADD prévoit la prise en compte de la problématique de gestion des eaux pluviales en amont des projets de développement et d'aménagement urbain de la commune, à toutes les échelles, de façon à limiter les ruissellements trop importants et privilégier la gestion à la parcelle (rejet minimal dans les réseaux).
- Le règlement de l'ensemble des zones indique que les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées dans les réseaux à débit limité de 0.5l/s/ha si et seulement si le réseau d'assainissement d'eaux pluviales peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

En outre, la commune prévoit la mise en place d'ouvrages hydrauliques (bassin de rétention) destinés à stocker des volumes d'eaux pluviales important et notamment au niveau de l'extension du secteur nord.

La volonté de croissance maîtrisée, affichée par les élus, se manifeste dans le PLU par une consommation maîtrisée de l'espace (urbanisation prioritaire des dents creuses) qui aura ainsi pour conséquence de limiter les impacts du développement urbain. De plus, le PLU prévoit et incite à une réduction du taux d'imperméabilisation des sols en milieu urbain à travers ses prescriptions écrites :

- le maintien des boisements d'importance ou le classement en espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et du R123-11-a° du code de l'urbanisme ;
- la protection par la commune d'espaces naturels ou paysagers identifiés et soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme : Arbre remarquable isolé, alignements d'arbres, espaces boisés paysagers, vergers ;
- la végétalisation des marges de recul, retraits, aires de stationnement, des clôtures et espaces libres (article 13 des prescriptions écrites) ;
- la mise en place d'un pourcentage minimal d'espaces vert de pleine terre (10 à 30% de la superficie des terrains) en zones urbaines ;
- la réalisation d'autres formes de végétalisation participant à la régulation des eaux pluviales : les toitures terrasses végétalisées ;
- la mise en place de traitement perméable des voiries et dessertes à privilégier (sablage, dallage, pavage...) face aux bitumes et enrobés.

Ces prescriptions garantissent le maintien d'un taux important de surfaces perméables végétalisées dans les zones urbaines ou à urbaniser favorisant l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol.

3. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'AIR ET LE CLIMAT

3.1. La maîtrise des besoins en déplacements pour la préservation de la qualité de l'air

Le transport constitue la première source de pollution atmosphérique, de consommations énergétiques et de nuisances.

La qualité de l'air est satisfaisante sur la commune de la Ville aux Clercs qui ne produit que très peu d'émissions de gaz. Cependant on observe lors des périodes estivales des pics de concentration en ozone. Afin de limiter au maximum la pollution de l'air, la commune de la Ville aux Clercs prend des mesures dans son PLU favorable à l'atmosphère.

A travers son PADD, la commune s'engage à :

- préserver la qualité de l'air par la promotion, notamment de déplacements alternatifs à la voiture et en complétant le maillage de liaisons douces à l'intérieur du centre bourg mais également entre le bourg et les quartiers pavillonnaires périphériques existants ou à venir, et également entre le bourg et le hameau de l'Essert ;
- réalisation de parkings relais voitures et poids lourd en périphérie du centre-bourg ;
- réduction du trafic dans le centre-bourg.

Les prescriptions écrites ont été de ce fait rédigées afin :

- d'urbaniser en priorité des dents creuses et les secteurs proches du centre bourg ;
- de faciliter l'usage du vélo en imposant des normes de stationnement minimales à prévoir dans les nouvelles constructions ;
- de limiter la circulation des engins agricoles dans le centre bourg en créant une voie de dérivation périphérique.

3.2. La maîtrise de la consommation énergétique

La commune de la Ville aux Clercs manifeste son engagement à réduire ces consommations énergétiques dans l'axe 4 du PADD :

- Encourager les aménagements à forte empreinte écologique notamment dans les futures opérations d'ensemble ;
- Maîtriser et diminuer la consommation énergétique en favorisant la mise en place de sources d'énergies renouvelables et locales tant pour les constructions nouvelles que lors des rénovations (solaires passifs, isolation...).

Le règlement favorise le développement des énergies renouvelables ainsi que les constructions économes en énergie, à travers les dispositions suivantes :

- l'autorisation de mise en place de panneaux solaires sur l'ensemble des zones constructibles à condition qu'ils soient encastrés (article 11)
- l'autorisation de mise en place de toitures végétalisées qui renforcent l'isolation thermique des bâtiments par rapport à une toiture classique (article 13) et permet la récupération des eaux pluviales ;
- l'augmentation de l'emprise au sol maximale des constructions lorsqu'elles remplissent des critères de performances énergétiques et/ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable (article 9)
- l'augmentation de l'emprise au sol maximale des constructions afin de permettre la densification du bâti (article 9)
- l'autorisation d'installer dans les marges de recul ou de retrait des dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur des

constructions, à condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade (article 7).

4. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA FAUNE, LA FLORE, LE PATRIMOINE CULTUREL ET LES PAYSAGES : LA MISE EN VALEUR DU CADRE URBAIN

4.1. L'identification de la trame verte et la préservation de la biodiversité

La commune de la Ville aux Clercs bénéficie d'un patrimoine naturel exceptionnel qui s'étend sur plus d'un tiers de sa superficie. Ces espaces hébergent de nombreuses espèces animales et végétales, rares voire protégées.

Le PLU protège cette richesse patrimoniale en classant plus de 830ha en zone naturelle stricte inconstructible, soit plus de 30% de la superficie communale.

Plusieurs outils de connaissance et de protection de ce patrimoine attestent de cette richesse et ont guidé l'élaboration du plan de zonage et du règlement.

La ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 2 « forêt de Fréteval » est classée en zone naturelle stricte, à l'exception de l'ancien vestige du château de la Gaudinière et de la maison de retraite de la Grande Borne classés en Ah. Une double protection s'applique sur ce vaste espace également classé en Espaces Boisés Classés (EBC).

La vallée du Gratteloup recense de nombreuses espèces et en particulier au niveau des zones humides (succession de 3 étangs). Le SDAGE recommande la préservation de ces milieux à forte valeur patrimoniale grâce à leur richesse spécifique pour les espèces animales et végétales. Cet espace est classé dans le présent PLU en zone naturelle N1 où les constructions à usage d'intérêts collectifs et d'hébergement hôtelier sont autorisées si elle n'excède pas 10% d'emprise au sol et 11m de hauteur.

Par ailleurs, le plateau agricole présente également une richesse écologique du fait de la diversité des modes culturels : grandes cultures, jachères et bocages se côtoient sur le plateau.

En particulier, le système bocager est très favorable à la biodiversité par son système de haies et de trognons. Ces éléments sont repérés et protégés dans le présent PLU : ils sont identifiés sur le plan de zonage sous forme d'inscriptions graphiques (article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, un certain nombre de jachères fleuries (8ha) participent à l'amélioration et à la biodiversité en milieu agricole.

Enfin, les espaces plantés au cœur des espaces urbanisés forment une trame verte en couronnement du bourg. Véritables espaces de respiration, ils sont constitués pour beaucoup par l'ancienne trame bocagère typique de la région : haies résiduelles, vergers issus de l'ancienne polyculture, bosquets et bois, mais aussi par :

- les plantations de tilleuls autour de l'église
- les platanes du mail 1882
- les arbres isolés (exemple : Chêne centenaire derrière l'école),
- l'espace sportif en entrée de ville,
- les ripisylves

La plupart de ces espaces sont protégés dans le PLU et apparaissent sous forme d'inscriptions graphiques sur le plan de zonage. Le niveau de protection est adapté à la valeur écologique des plantations, aux enjeux de pérennité, d'entretien et d'aménagement propres à chacun :

- les Espaces Boisés Classés (à protéger, conserver ou à créer, L.130-1 du code de l'urbanisme), protection la plus forte, couvrent une superficie de 814 ha et concernent à la fois le grand massif boisé de Fréteval, mais aussi le bois des Maisons brûlées, le bois du Marchais, le bois de Gournay, le bois du Nid de Pie, le bois de Bel-Air, le bois des Métairies et de

Fleuriette et plusieurs parcelles boisées qui bordent l'espace urbanisé.

- Les espaces boisés paysagers à protéger (L123.1-7 du code de l'urbanisme) représentent 54,9ha, soit 2% de la superficie communale. L'abattage d'arbres sur ces espaces est soumis à autorisation et tout abattage doit faire l'objet d'une plantation compensatrice.
- Les vergers anciens de pommiers et de poiriers (1.44ha), les arbres remarquables isolés et les alignements d'arbres structurant (haies bocagères, mails...) à protéger (L123.1-7).

4.2. Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

L'article 13 du règlement du PLU fixe les normes relatives aux espaces libres, aires de jeux et plantations.

La commune de la Ville-aux-Clercs a choisi de réglementer le pourcentage minimum de surfaces des unités foncières qui doit être réservé à la pleine terre pour toutes les zones urbaines du PLU, y compris dans la zone Ua, zone dense du centre ancien et dans la zone Ui à vocation économique.

Cette règle garantit la mise en place de végétaux robustes et d'arbres de haute-tige dans laquelle l'avifaune peut se nicher.

Ce pourcentage varie entre 10% dans les zones à vocation économique à 30% dans les zones pavillonnaires et intègre les spécificités de chacune des zones.

4.3. La qualification des espaces vitrines : entrées de ville et franges d'urbanisation

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la nécessité de requalifier certains espaces vitrines. Les entrées de ville à requalifier sont identifiées et localisées sur la carte de l'axe 2 du PADD.

L'axe 1 du PADD précise que les espaces de franges doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale au cadre environnant.

La requalification de ces espaces est rendue possible dans le PLU par la mise en œuvre d'un traitement architectural, paysager et urbain qualitatif des opérations nouvelles situées en périphérie du bourg.

4.4. La protection du patrimoine paysager au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

En application des articles L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, « les documents graphiques du PLU peuvent identifier et localiser [...] les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ».

« Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du PLU, en application du 7° de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable ».

Un certain nombre d'éléments remarquables de la trame verte communale ont été identifiés sur le territoire communal comme présentant des qualités essentielles pour l'amélioration du cadre de vie des Villauclergeois et le maintien de l'identité du village. La commune a souhaité mettre en œuvre la protection de ces éléments dans son PLU.

Cette volonté est exprimée dans le PADD à travers les objectifs de l'axe 3 : « mieux connaître et faire connaître les éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager ».

Des inventaires ont été réalisés sur le patrimoine paysager de la commune afin de les inscrire comme éléments à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, il s'agit des éléments de la trame verte communale répartis selon les catégories suivantes :

1. Les arbres isolés remarquables

2. Alignement d'arbres structurant à protéger (Haies bocagères, mauls en milieu urbain)
3. Les ensembles boisés (bois et boqueteaux)
4. Les anciens vergers de pommiers et de poiriers

Les prescriptions et caractéristiques particulières propres à chaque élément identifié sont précisées dans le règlement du PLU au titre 8 des prescriptions écrites intitulé 'dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (L.123-1-5-7°)'.

En outre à l'article 13 des zones concernées, il est rappelé que « Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé dans les documents graphiques au titre de la loi Paysage doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles ».

4.5. La prise en compte de Natura 2000

La commune a fait le choix de privilégier une densification du tissu déjà constitué et des extensions urbaines dans la continuité immédiate du bâti existant pour limiter le mitage des espaces agricoles et naturels.

Elle a également accordé une attention particulière à la préservation de sa trame verte par le biais de zones naturelles ou d'inscriptions graphiques adaptées aux types de plantations.

Les franges de la commune conservent leur vocation naturelle ou agricole.

Le PLU de La Ville-aux-Clercs n'aura donc pas d'incidence majeure sur les sites Natura 2000 voisins (sites « Petite Beauce » et « Coteaux calcaires riches en chiroptères des environs de Montoire-sur-le-Loir »), distants de plusieurs kilomètres.

Extrait du zonage du domaine de la biodiversité – DREAL Centre

