

DÉPARTEMENT DU LOIR ET CHER (41)

Commune de La-Ville-aux-Clercs

Plan local de l'Urbanisme
PLU

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 14 NOV. 2011
Le Maire,



**2. Projet d'Aménagement et de
Développement Durable (PADD)**

Arrêt	Enquête publique	Approbation
16 février 2011	23 juin 2011 – 23 juillet 2011	14 novembre 2011

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

28 NOV. 2011

REÇU LE

Sommaire

I. Rappel des principales conclusions du diagnostic territorial	5
II. Les orientations générales du PADD	9
Première orientation : Un village pour tous	10
Deuxième orientation : Un village attractif	14
Troisième orientation : Un village de caractère	19
Quatrième orientation : Un village durable	24

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, transcriptions de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec lui.

✓ **Rappel du contexte réglementaire**

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme précise que :

Le plan local d'urbanisme comprend :

- ⇒ un rapport de présentation,
- ⇒ le projet d'aménagement et de développement durables de la commune,
- ⇒ des orientations d'aménagement et de programmation,
- ⇒ un règlement,
- ⇒ des annexes.

L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels,

agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

L'article L 110 du code de l'urbanisme indique que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme expose que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1. L'équilibre entre :

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

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

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

I. RAPPEL DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Thématiques	Enjeux
DURABILITE SPATIALE	<p>POSITIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none">- Tirer parti de la localisation privilégiée de la commune et de sa bonne desserte, routière notamment ;- Intégrer dans le PLU les orientations et prescriptions du SCoT de l'agglomération vendômoise approuvé le 30 novembre 2007 ;- Affirmer la vocation de pôle de services de proximité de la commune ;- Prendre en compte les différents documents supra-communaux (PLH, PDU, charte de développement du Pays Vendômois, charte d'urbanisme commercial, SAGE, schéma d'assainissement). <p>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none">- Mieux gérer le trafic dans le centre bourg ;- Favoriser l'usage des transports en commun, notamment vers les principaux pôles d'emplois et les gares (Vendôme, Villiers-sur-Loir) ;- Sécuriser le franchissement des grands axes routiers ;- Répondre au déficit de places de stationnement ;- Développer le maillage de liaisons douces (cheminements piétonniers et cyclables) existant ;- Encourager les projets de pedibus et de cyclobus par la création de voies sécurisées ;- Initier une réflexion sur la mise en œuvre d'un système de transport à la demande à l'échelle intercommunale.

Thématiques	Enjeux
<p>DURABILITE SOCIALE ET ECONOMIQUE</p>	<p>DEMOGRAPHIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser la dynamique démographique observée depuis plusieurs décennies ; - Préserver les facteurs d'attractivité de la commune (qualité du cadre de vie, coût foncier encore limité, équipements, commerces, etc.) ; - Prendre en compte les phénomènes démographiques observés dernièrement : vieillissement structurel de la population d'une part et forte proportion de moins de 20 ans liée à l'arrivée de jeunes ménages d'autre part, diminution de la taille des ménages ; - Maintenir la population jeune sur place. <p>HABITAT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre de logements tant en termes de statuts (accession à la propriété privée et aidée, locatif privé et aidé) que de taille (un manque de petits logements est constaté) ; - Privilégier les formes moins consommatrices d'espace (maisons de ville, petits collectifs) ; - Inciter à la construction de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées ; - Maîtriser l'étalement urbain ; - Privilégier l'urbanisation des secteurs déjà urbanisés et en particulier des dents creuses ; - Limiter l'extension urbaine des hameaux ; - Veiller à la qualité architecturale et environnementale des constructions et à leur intégration dans le paysage local ; - Préserver l'identité de la commune dans le choix des formes urbaines des nouveaux projets de construction. <p>ECONOMIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'économie résidentielle (commerces, artisanat, services) ; - Maintenir les commerces du centre bourg ; - Autoriser l'installation d'activités artisanales non nuisantes dans le tissu urbain ;

Thématiques	Enjeux
DURABILITE SOCIALE ET ECONOMIQUE (suite)	<p>ECONOMIE (suite)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre une évolution modérée des petites zones d'activités artisanales existantes ; - Préserver l'activité agricole aujourd'hui en déclin ; - Maintenir de grands espaces agricoles productifs ; - Faciliter les circulations des engins agricoles ; - Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles qui ne sont plus en activités ou qui ne le seront plus d'ici quelques années ; - Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture. <p>EQUIPEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter la capacité des équipements, culturels et scolaires notamment, à la croissance démographique ; - Prendre en compte les phénomènes démographiques (vieillesse structurelle de la population d'une part et arrivée de jeunes ménages avec enfants d'autre part) dans la programmation des équipements.
DURABILITE ENVIRONNEMENTALE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	<p>MILIEUX NATURELS ET BIOLOGIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le patrimoine naturel et biologique présent sur le territoire communal ; - Identifier et protéger les éléments constitutifs de la trame verte (jardins privés, espaces publics, etc.) de la commune ; - Compléter la trame verte existante ; - Valoriser la qualité des milieux. <p>RISQUES ET NUISANCES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les risques naturels et technologiques existants dans la commune : inondation, retraits et gonflements d'argiles, feux de forêt, transports de matières dangereuses ; - Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles ;

Thématiques	Enjeux
<p>DURABILITE ENVIRONNEMENTALE</p> <p>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Graduer les secteurs en fonction de leur niveau d'exposition au bruit et conjuguer « effet écran » et « éloignement de la source bruyante » ; - Réaliser les aménagements visant à limiter les nuisances sonores dans les quartiers résidentiels futurs et existants ; - Identifier les sites et sols pollués et les dépolluer afin de permettre la reconversion de ces sites à moyen ou long terme ; - Préserver la qualité de l'air ; - Promouvoir l'usage des transports alternatifs et encourager les économies d'énergie. <p>GESTION DES DECHETS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les actions de sensibilisation engagées ; - Prévoir des espaces de stockage des déchets intégrés dans le paysage dans les nouveaux projets. <p>RESEAUX TECHNIQUES URBAINS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité de l'eau.
<p>DURABILITE CULTURELLE</p>	<p>EVOLUTION URBAINE ET PATRIMOINE BATI</p> <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 ; <p>PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lutter contre la banalisation des paysages et le mitage excessif des espaces agricoles. - Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles opérations d'aménagement ; - Mettre en valeur les entrées de ville par des aménagements paysagers et sécurisés stratégiques.

II. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les multiples enjeux existants à La Ville-aux-Clercs. Il est nécessaire de les concilier à travers un projet d'aménagement et de développement durable qui sera la base de toute la réflexion d'aménagement de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durable doit répondre aux questions suivantes :

⇒ Un village pour tous

Comment **pérenniser la dynamique démographique** observée depuis plusieurs décennies dans la commune et ainsi affirmer sa **vocation de « commune satellite de positionnement secondaire »** ?

Quel visage envisager pour la commune de demain, en termes de localisation des nouvelles zones à urbaniser et de valorisation des dents creuses ?

Comment **répondre au mieux aux besoins de la population** et **assurer une répartition spatiale équilibrée des équipements et des services** ?

⇒ Un village attractif

Comment **maintenir les activités et les services** existants dans la commune ?

Comment **améliorer les déplacements** hors et dans le village, développer les liens entre les quartiers ?

⇒ Un village de caractère

Comment **concilier développement urbain et sauvegarde des atouts identitaires** de la commune (patrimoine bâti, écrin paysager) ?

⇒ Un village durable

Comment **prendre en compte au mieux l'environnement et préserver**, ainsi, la **symbiose** qui existe à la Ville-aux-Clercs **entre espaces urbains et espaces naturels** ?

Première orientation : Un village pour tous

RAPPEL DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Dotée d'un **cadre de vie de qualité**, d'un **environnement naturel remarquable**, d'une **offre en équipements et services diversifiée**, la Ville-aux-Clercs est attractive pour les jeunes ménages. Le maintien de cette dynamique démographique est, entre autres, corrélé à la diversification de l'offre existante en habitat, équipements et services.

Aujourd'hui, la commune dispose d'un **parc de logements important**, mais qui nécessite d'être adapté à la demande locale, ainsi qu'aux nouveaux comportements socio-démographiques (décohabitation des jeunes, desserrement des ménages, vieillissement de la population, etc.). L'**augmentation de l'offre en logements destinée aux jeunes villauclois et aux personnes âgées** constituera l'un des **enjeux principaux** afin d'assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.

Pour assurer son développement démographique, social et économique, la Ville-aux-Clercs doit appuyer également sur les **capacités d'accueil des équipements existants et les opportunités de les augmenter** (délocalisation, diversification de l'offre).

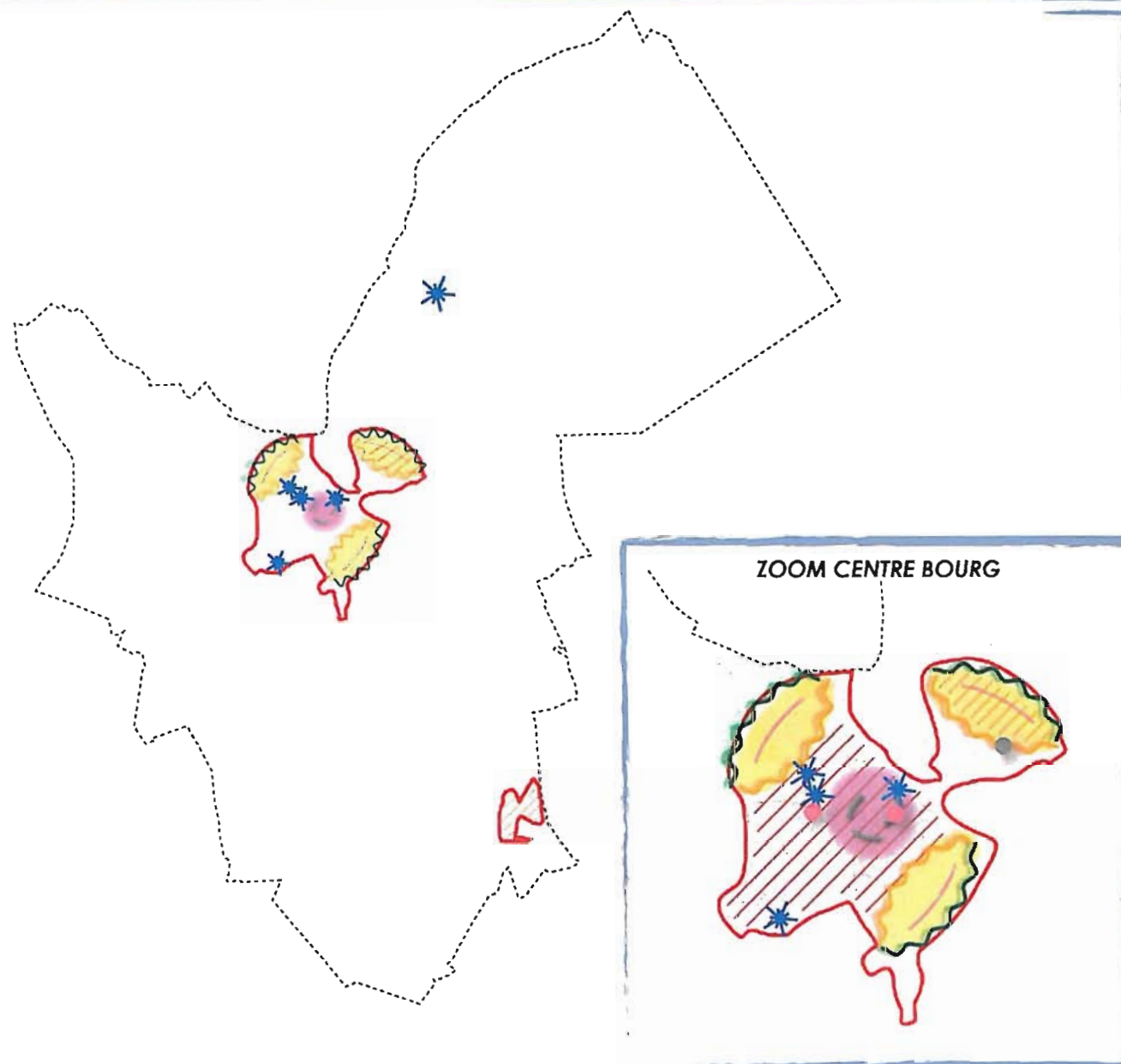
La Ville-aux-Clercs dispose d'un **important potentiel foncier** pour le maintien et l'accueil de nouveaux ménages. L'enjeu fort pour la collectivité sera d'**encadrer la consommation foncière**, afin de **préserver la qualité du cadre de vie**, atout indispensable pour l'attractivité de la commune.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

La thématique « un village pour tous » s'attache à prévoir les structures (logements, équipements) dans l'objectif d'assurer un développement urbain dynamique, équilibré et diversifié.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1. Maîtriser la croissance démographique	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Opter pour un scénario de croissance maîtrisée ; ⇒ Limiter le nombre d'habitants à 1 600 en 2025 ; ⇒ Adapter les zones d'urbanisation future, à l'objectif de population défini, en les agrandissant ou en les diminuant en fonction de leur taille dans le document d'urbanisme actuel.
2. Offrir un véritable parcours résidentiel assurant la mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Diversifier l'offre en logements en favorisant la construction de logements répondant aux besoins des ménages avec enfants ; ⇒ Compléter l'offre existante destinée à des publics spécifiques tels que personnes âgées et jeunes actifs : petits logements situés à proximité du centre bourg de ces services, commerces et équipements ; ⇒ Répondre à l'objectif de 10% de logements sociaux dans les nouvelles opérations de construction.
3. Favoriser la création de véritable « quartiers »	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Limiter l'étalement urbain en urbanisant en priorité les « dents creuses » (parcelles non construites au sein du tissu urbain), notamment le secteur de l'ancien silo ; ⇒ Promouvoir, dans les zones d'urbanisation future, un modèle urbain répondant aux objectifs de durabilité : mixité sociale et urbaine (habitat/équipements/services), offre en logements diversifiée et adaptée aux revenus de chacun (maisons individuelles, maisons de ville), etc. ; ⇒ Veiller à l'intégration des opérations futures dans l'environnement naturel ou urbain tant du point de vue architectural, paysager et topographique, que de la desserte routière et en liaisons douces.
4. Adapter les équipements et les services à l'évolution de la population	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prévoir l'extension ou le déplacement des équipements existants dont la capacité est aujourd'hui insuffisante (école, bibliothèque, etc.) ; ⇒ Localiser les nouveaux équipements à réaliser compte tenu de la croissance démographique envisagée et des manques déjà constatés : salle des fêtes, dojo, etc.

Orientation n° 1 : UN VILLAGE POUR TOUS



1. MAÎTRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Adapter la taille des zones d'urbanisation future à l'objectif de population défini

2. OFFRIR UN VÉRITABLE PARCOURS RESIDENTIEL

Privilégier la réalisation de logements destinés aux personnes âgées et aux jeunes à proximité des équipements et services

Favoriser la réalisation d'opérations mixtes (statuts d'occupation, formes architecturales)

3. FAVORISER LA CREATION DE VÉRITABLES "QUARTIERS"

Urbaniser en priorité à l'intérieur du tissu villageois existant

Secteur à potentiel de renouvellement urbain (ancien silo, gendarmerie)

Affirmer le rôle de la Place de l'Usage dans la vie de quartier

Maîtriser le développement urbain dans le secteur des hameaux

Urbaniser en priorité les dents creuses dans le bourg

Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des nouveaux projets au tissu urbain existant

Veiller à l'intégration paysagère des nouveaux projets au cadre naturel environnant

4. ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES À L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Conforter les pôles d'équipements existants et anticiper leurs besoins en extension

Tissu commercial, d'équipement et de service à maintenir et à créer en priorité dans le centre bourg

Deuxième orientation : Un village attractif

RAPPEL DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** de la Communauté du Pays de Vendôme définit La Ville-aux-Clercs comme une **commune satellite de positionnement secondaire**.

Cette vocation est confortée par la **présence d'un tissu artisanal et commercial dense** et le développement du secteur des services. La pérennité économique du territoire dépend également de la diversité du tissu économique et du maintien des activités existantes. C'est pourquoi la **préservation de l'activité agricole** apparaît également comme un **enjeu fort pour la commune**.

La mobilisation des atouts naturels et agricoles au profit de l'économie doit se faire dans une logique de **respect de l'environnement et de la ressource agricole**.

La commune doit mettre en avant sa **localisation stratégique**, au carrefour des principaux axes de circulation à l'échelle intercommunale. La **sécurisation de la desserte interne** et la **continuité des cheminements doux** (piétonniers et cyclables) sont les **axes prioritaires pour le renforcement du maillage territorial**.

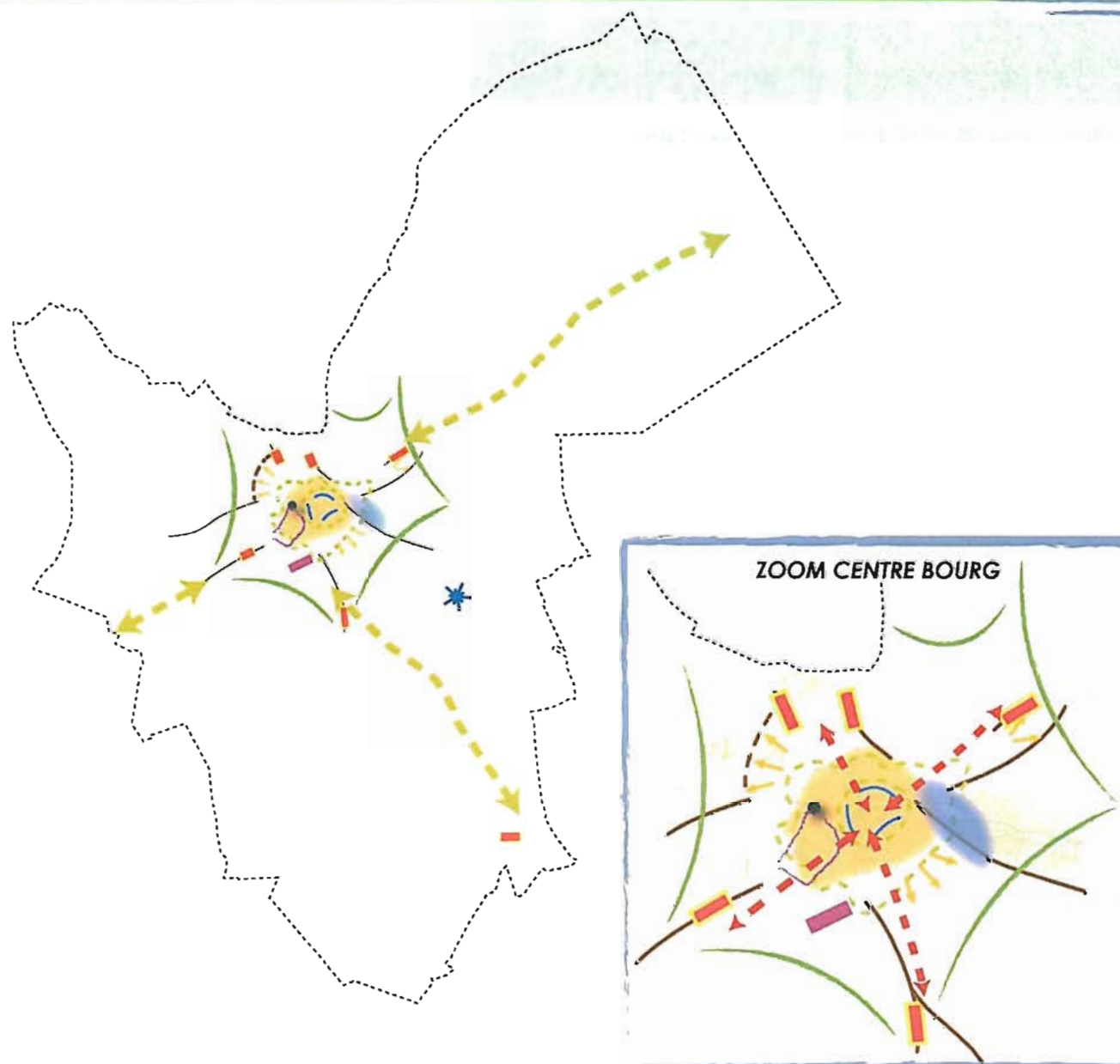
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

La thématique « un village attractif » aborde les moyens de conforter le rayonnement extraterritorial de La Ville-aux-Clercs. Le territoire est avant tout attractif parce qu'il offre aux ménages un cadre de vie agréable à proximité d'un pôle d'emploi structurant. La commune bénéficie de disponibilités foncières à des prix encore maîtrisés. L'enjeu est donc de conforter le rôle de commune relais que joue La Ville-aux-Clercs à l'échelle intercommunale, en mettant en valeur les atouts dont elle dispose.





Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1. Maintenir la dynamique économique de La Ville-aux-Clercs	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Affirmer et valoriser l'artisanat comme activité phare du développement économique de la commune et permettre, à l'intérieur du tissu villageois, le maintien des PME et des activités artisanales compatibles avec l'habitat ; ⇒ Améliorer la qualité architecturale et paysagère de la zone artisanale existante (matériaux, plantations, etc.) ; ⇒ Poursuivre la reconversion de la friche de l'ancien silo bénéficiant d'une localisation stratégique, à proximité du centre bourg et en entrée de village ; ⇒ Prévoir la création d'une nouvelle zone artisanale pour permettre l'accueil d'activités supplémentaires, l'extension de la zone existante n'étant pas envisageable.
2. Soutenir l'agriculture en perte de vitesse	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Conserver la vocation agricole des espaces situés aux abords du bourg ; ⇒ Permettre la diversification de l'agriculture ; ⇒ S'assurer de ne pas enclaver les terres agricoles et de ne pas empêcher la circulation des engins agricoles.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
3. Renforcer l'attractivité touristique du village	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Préserver et valoriser les potentialités touristiques liées au patrimoine bâti, à la vallée du Gratteloup, à la forêt de Fréteval et aux paysages agricoles ; ⇒ Développer l'offre touristique existant, notamment dans le cadre de la diversification de l'activité agricole et, ce afin, de faire connaître la diversité des richesses locales ; ⇒ Créer une offre d'hébergement touristique de qualité, notamment à travers la création d'une aire de mobile-homes dans le secteur du manoir ; ⇒ Compléter le maillage de cheminements piétonniers et cyclables existant sur le territoire communal.
4. Optimiser le fonctionnement du territoire et hiérarchiser les déplacements	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Réduire le trafic routier en centre bourg afin de diminuer les nuisances, les pollutions et l'insécurité tout en favorisant son accessibilité ; ⇒ Hiérarchiser le gabarit des voies de circulation en fonction de la taille des opérations afin de limiter le trafic de transit dans des secteurs résidentiels ; ⇒ Faciliter les déplacements des personnes âgées des secteurs résidentiels vers les équipements et les services du centre bourg ; ⇒ Créer des parcs de stationnement automobiles et poids lourds en périphérie du centre bourg ; ⇒ Valoriser les entrées de village et signaler les entrées du centre bourg.



Orientation n° 2 : UN VILLAGE ATTRACTIF







1. MAINTENIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE :

-  Maintenir le tissu artisanal en centre bourg
-  Création d'une nouvelle zone artisanale
-  Aménagement et intégration paysagère de la zone artisanale Le Bourg
-  Poursuivre la reconversion de la friche de l'ancien silo






2. SOUTENIR L'AGRICULTURE EN PERTE DE VITESSE :

-  Conserver la vocation agricole des espaces situés en périphérie du bourg
-  Liaisons de circulation entre les zones agricoles et le village et voirie destinée aux engins agricoles existantes ou à prévoir
- S'assurer de ne pas enclaver les terres agricoles

3. RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE :

-  Potentiel touristique
-  Localisation préférentielle d'une aire de mobile-homes (secteur du manoir)
-  Cheminements doux à favoriser
-  Création de liaisons douces vers les secteurs résidentiels périphériques

4. OPTIMISER LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE ET HIERARCHISER LES DEPLACEMENTS :

-  Trafic de voitures dans le centre bourg à réduire
-  Entrée de ville à mettre en valeur
-  Parking voiture et poids lourds à réaliser en périphérie du centre bourg
-  Extension des voies existantes pour desservir les futures zones résidentielles
-  Faciliter les déplacements des personnes âgées des quartiers périphériques vers le bourg

Troisième orientation : Un village de caractère

RAPPEL DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

La commune bénéficie d'un **patrimoine riche et diversifié** lié à une occupation très ancienne et 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 dans 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 que d'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). Ce **patrimoine** est **bien réparti** sur l'ensemble du territoire, mais est **encore peu mis en valeur**, notamment par le biais du tourisme.


Le **centre bourg** bénéficie d'un **ensemble bâti patrimonial cohérent et de bonne qualité**, caractéristique de l'architecture du Perche Vendômois, et structuré autour de l'espace central de l'église.

Quelques corps de ferme de grande qualité architecturale contribuent également à la richesse du patrimoine rural de la commune (le Thiery, la Vauvrille...).

La ville connaît un développement depuis quelques années **qu'il s'agira donc de maîtriser**, tant en termes de consommation de l'espace que de sauvegarde du patrimoine et de cohérence dans les formes urbaines, en lien avec une ouverture de certains sites patrimoniaux remarquables au public.

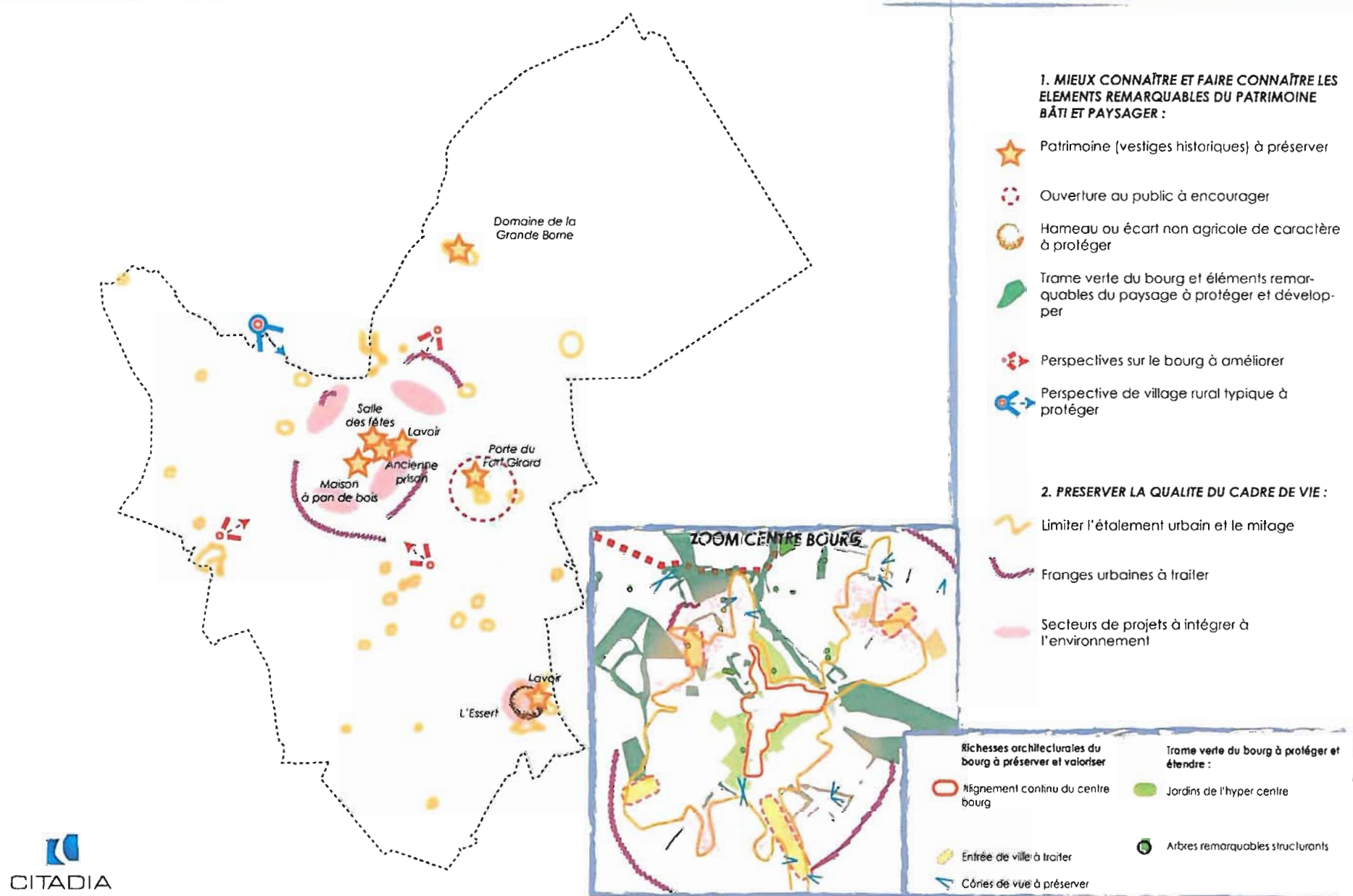
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Envisager le développement urbain dans le respect du patrimoine naturel et bâti permet de garantir la sauvegarde d'une identité propre à la Ville-aux-Clercs et d'affirmer toute l'importance accordée à la valorisation du cadre de vie. La Ville-aux-Clercs dispose d'un patrimoine remarquable (occupation très ancienne, grands monuments : château de la Gaudinière...), ainsi qu'un patrimoine rural plus ordinaire à mieux connaître et faire connaître.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<p>1. Mieux connaître et faire connaître les éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager</p>  <p><i>Silhouette de village préservée depuis le nord/ouest</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Protéger les éléments bâtis remarquables comme le patrimoine monumental, les vestiges historiques, le patrimoine archéologique et le bâti agricole ancien. ⇒ Valoriser le patrimoine rural de caractère plus ordinaire : <ul style="list-style-type: none"> - les <u>bâtiments isolés ou ensembles bâtis à protéger</u>, hameaux, écarts, corps de ferme ; - les <u>bâtiments agricoles pouvant changer de destination</u>. ⇒ Valoriser les richesses architecturales du centre bourg (alignements, façades, matériaux, hauteurs, volumes, placettes...) ; tout ce qui fait l'harmonie de cet ensemble mérite d'être clairement identifié pour en permettre une évolution dans le respect des caractéristiques typiques (cahier de prescriptions architecturales et urbaines, zonage spécifique). ⇒ Protéger et compléter la trame verte du centre bourg et les éléments remarquables du paysage : deux couronnes distinctes ont été identifiées au niveau du bourg, l'une enserrant l'hyper-centre et constituée de jardins laniérés, l'autre permettant l'intégration à une échelle plus large de l'ensemble villageois (grandes masses boisées, ripisylve, etc.). Par ailleurs, d'anciennes haies bocagères ou encore les ensembles arborés, arbres remarquables, mails et plantations liées aux espaces publics urbains complètent la trame verte et servent de supports aux cheminements doux du centre-bourg. ⇒ Préserver les perspectives et cônes de vue : certaines perspectives sur le bourg nécessitent une prise en compte particulière du fait de leur préservation actuelle et du caractère typique rural conservé. Les perceptions depuis les axes d'accès au bourg sont également sensibles (sites potentiels d'extension urbaine). ⇒ Hiérarchiser le niveau de contraintes réglementaires suivant l'intérêt patrimonial et paysager et adapter les règles de constructibilité aux caractéristiques architecturales et morphologiques du secteur (zonage et règlement).

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<p>2. Préserver la qualité du cadre de vie</p>	<p>⇒ Limitier l'urbanisation diffuse et le mitage en privilégiant la densification de l'enveloppe urbaine (dents creuses et opérations de renouvellements).</p> <p>⇒ Limitier l'extension des hameaux et des écarts : le développement doit privilégier le renforcement de la centralité de bourg pour maintenir un espace rural préservé.</p> <p>⇒ Accorder un soin particulier au traitement architectural, paysager et urbain lors d'opérations nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en veillant à la cohérence urbaine concernant le bouclage viaire, l'intégration des itinéraires de modes doux, les modalités d'implantation (découpage parcellaire) et les caractéristiques architecturales et volumétriques des constructions nouvelles entre elles et avec l'environnement immédiat ; - en anticipant un traitement paysager des franges urbaines, espace de transition entre le tissu urbain et les espaces naturels. Il s'agira notamment de l'intégration des futures zones en extension, pré verdissement, proposition d'une palette végétale préconisée, ... ; - en imposant la réalisation d'espaces verts, de plantations et d'espaces publics de qualité dans les opérations futures afin de conserver le caractère aéré et « vert » de la commune. <p>⇒ Traiter qualitativement les entrées de ville et les principaux axes de circulation (entrée sécurisée des écoles et entrées au nord et au sud du bourg : abords de la RD 141)</p>

Orientation n°3 : LA VILLE-AUX-CLERCS UN VILLAGE DE CARACTERE



Quatrième orientation : Un village durable

RAPPEL DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

La Ville-aux-Clercs bénéficie d'une **trame verte et bleue diversifiée** qui fait la richesse de son identité et de ses paysages, avec des **biotopes variés** et une **trame verte qui innerve véritablement le centre bourg**.

Ce **patrimoine naturel** est **encore peu mis en valeur** dans la commune (tourisme, appropriation par les habitants), et **parfois menacé avec l'avancée des grandes cultures** (disparition progressive du bocage, banalisation des paysages...). Il s'agira donc pour la commune de **trouver un équilibre entre les différents espaces naturels**, tout en assurant une ouverture et une appropriation de ce patrimoine naturel par les populations.

Les **futures opérations d'aménagement** devront ainsi s'inscrire dans une **prise en compte accrue de l'environnement**, en assurant un cadre de vie de qualité, fortement lié à ce patrimoine naturel (efficacité énergétique avec la mobilisation des ressources locales, gestion de l'écoulement pluvial, préservation du paysage et entretien de la trame verte ...).

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Le développement durable implique la prise en compte de la dimension environnementale au même titre que celle de l'économie ou que la satisfaction des besoins sociaux. Ainsi, un enjeu phare du développement de La Ville-aux-Clercs réside en la préservation de ses richesses naturelles.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1. Protéger et valoriser les espaces naturels et ruraux	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Protéger les espaces naturels remarquables (ZNIEFF de la forêt de Fréteval, vallées du Gratteloup et du Boulon), tout en permettant l'ouverture au public des espaces les moins sensibles ; ⇒ Préserver les espaces agricoles, parties intégrantes de l'histoire et de l'identité communale, en limitant l'étalement urbain et encourager une gestion agricole et forestière respectueuse des écosystèmes tout en assurant la fonctionnalité des exploitations en place (bâtiments, projets, accessibilité) ; ⇒ Gérer les interfaces entre espaces naturels et bâtis en fixant des limites claires et durables entre ces espaces ; ⇒ Assurer plus généralement la préservation et le développement de l'ensemble des écosystèmes relais et corridors écologiques tels que les haies bocagères (renforcement de la trame), les espaces boisés, les zones humides, les abords des rivières (ripisylves du Gratteloup) et les lisières forestières en tant qu'espaces tampons.
2. Préserver la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Préserver le patrimoine en eau pour ses qualités environnementales et paysagères, son rôle pour la vie quotidienne et l'agriculture ainsi qu'en tant qu'atout pour le développement touristique et de loisirs dans la commune ; ⇒ Poursuivre la mise en valeur de la trame bleue (promenade le long de la vallée du Gratteloup, découverte du patrimoine lié à l'eau) ; ⇒ Prendre en compte le schéma d'assainissement et les contraintes liées à l'assainissement ainsi que les périmètres de protection du captage d'eau potable dans la localisation des secteurs urbanisables ; ⇒ Intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales en amont des projets de développement et d'aménagements urbains de la commune, à toutes les échelles, de façon à limiter les ruissellements trop importants et privilégier la gestion à la parcelle (absorption difficile) – (bassins d'orage, gestion en linéaire par des noues plantées, gestion individuelle à la parcelle, etc.) ; ⇒ Réglementer l'usage et la création des étangs, futurs et existants, dans la commune.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<p>3. Concourir à un développement urbain respectueux de l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 (solaire passif, isolation, etc.). ⇒ Encourager les aménagements à faible empreinte écologique notamment pour les futures opérations d'ensemble (cf. orientations particulières). ⇒ Maintenir un cadre de vie de qualité dans tous les quartiers par l'aménagement et l'entretien de la trame verte. ⇒ Favoriser le développement des écosystèmes (haies et bosquets) en introduisant des essences arbustives et arborées locales et caractéristiques du Perche ; ⇒ Préserver la qualité de l'air par la promotion, notamment, des modes de déplacements alternatifs et en complétant le maillage de liaisons douces à l'intérieur du centre bourg, mais également entre le bourg et les lotissements existants ou futurs et également entre le bourg et le hameau de l'Essert. ⇒ Poursuivre la sensibilisation des habitants à une meilleure gestion des déchets à la source (tri sélectif, compostage individuel, etc.) et intégrer la gestion des la conception des aménagements (intégration des aires de collecte, locaux spécifiques et facilement accessibles, etc.). ⇒ Prendre en compte les risques naturels et technologiques (sensibilisation – principe de précaution), notamment les risques de ruissellement. ⇒ Réduire les nuisances sonores liées aux infrastructures et aux activités (talus plantés, éloignement, aménagement pour les quartiers futurs ou existants).

Orientation n°4 : LA VILLE-AUX-CLERCS UN VILLAGE DURABLE

