

DÉPARTEMENT DU LOIR ET CHER (41)

Commune de La-Ville-aux-Clercs

## Plan local de l'Urbanisme PLU



Dossier de Modification Simplifiée

Orientations d'aménagement et de programmation

Approbation

Vu pour être annexé à la  
délibération n° 2014-093 DEL  
du Conseil Municipal du  
06 NOV. 2014



CITADIA  
Agence Ile-de-France  
260 rue du Faubourg Saint Martin  
75010 Paris  
tel : 01 53 46 65 05  
fax : 01 53 46 65 06  
citadia.idf@wanadoo.fr  
www.citadia.com

## Sommaire

Sommaire .....	2
Préambule .....	3
Secteur 1 : Extension de l'Usage .....	4
Secteur 2 : Extension sud-est du bourg – rue Françoise de Lorraine ...	7
Secteur 3 : Extension ouest – rue des Ecoles .....	10
Secteur 4 : Extension nord – rue du Perche .....	12
Secteur 5 : Extension nord du centre-bourg – Chemin vert .....	15
Secteur 6 : Extension sud – zone à vocation dominante d'artisanat	17

## **PREAMBULE**

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement.

Le contenu de ces orientations est défini à l'article L.123-1-4 du même code :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principes caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

6 sites font l'objet d'orientations d'aménagement dans le PLU de La Ville-aux-Clercs :

- ⇒ Secteur 1 : extension à l'ouest de l'Usage
- ⇒ Secteur 2 : extension sud-est du bourg – rue Françoise de Lorraine
- ⇒ Secteur 3 : extension ouest – rue des Ecoles
- ⇒ Secteur 4 : extension nord – rue du Perche
- ⇒ Secteur 5 : extension nord du centre bourg – Chemin vert
- ⇒ Secteur 6 : extension sud à vocation d'activités artisanales

Ces orientations particulières d'aménagement ont été réalisées dans le cadre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme.

## **SECTEUR 1 : EXTENSION DE L'USAGE**

### **Localisation et éléments de contexte**

La zone pressentie se situe à l'ouest du hameau de l'usage qui fait face au centre-bourg de l'autre côté de la vallée du Gratteloup.

### **Accessibilité - Desserte**

Le site en lui-même est délimité par l'impasse des Jonquilles au nord et il est desservi, à l'est, à partir de la rue du Vieux Moulin qui se ramifie par de petites voies de desserte résidentielle, à savoir : le chemin des Aubépines et l'allée des Acacias.

Des chemins de terre existent au pourtour de la zone. Par ailleurs des passages piétons existent et méritent d'être conservés pour permettre une déambulation traversante du site depuis le bourg vers des espaces de découverte.

### **Occupation – Morphologie urbaine**

L'ensemble de la zone est aujourd'hui cultivé.

Le site s'accroche sur des habitations existantes à caractère pavillonnaire organisée en lotissement au niveau de l'allée des Acacias (parcelles de l'ordre de 750 m<sup>2</sup>) et de manière plus éparse et diffuse au nord de la zone via l'impasse des Jonquilles et aussi plus au sud (habitat rural plus ancien sur de grands tenements entre 2 000 et 4 000m<sup>2</sup>).

### **Paysage - Environnement**

Le site se localise en rebord de plateau et peut donc impacté visuellement depuis le nord, la ligne de crête étant alors souligné par de futurs faîtage de maisons. Depuis le sud, la ripisylve du Gratteloup constitue un écran arboré suffisamment dense pour assurer une bonne intégration et limité les relations de co-visibilité du centre-bourg vers le site. Le clocher de l'église constitue un point d'appel à valoriser dans la composition du projet.

La proximité du Gratteloup offre une ombionce intime ou sud. Il est important de conserver une bande inconstructible au sud pour servir d'espace tampon pour les débordements éventuels.

### **Proximité des équipements et services**

Le hameau de l'usage ne comprend pas directement de services, qui restent concentrés dans le centre-bourg. En empruntant le chemin le plus court, le site se positionne à 550m de la mairie, ce qui est tout à fait acceptable pour des déplacements piétons.

### **Desserte par les réseaux**

Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'un écoulement gravitaire naturel permettant la gestion des eaux de ruissellement via un talweg rejoignant le Gratteloup. Le site se situe en dehors du périmètre de protection du captage d'eau potable.



**Système agricole vallonné ouvert**



**Clocher en point d'appel visuel**



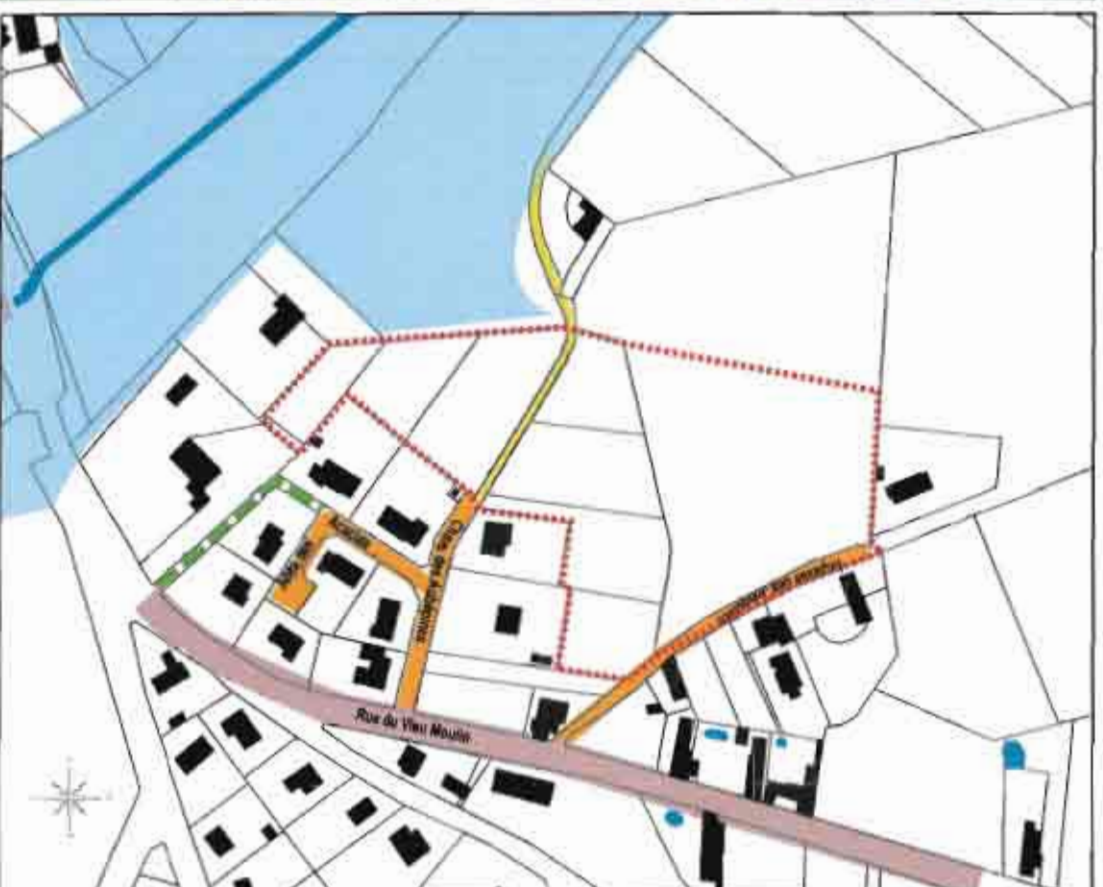
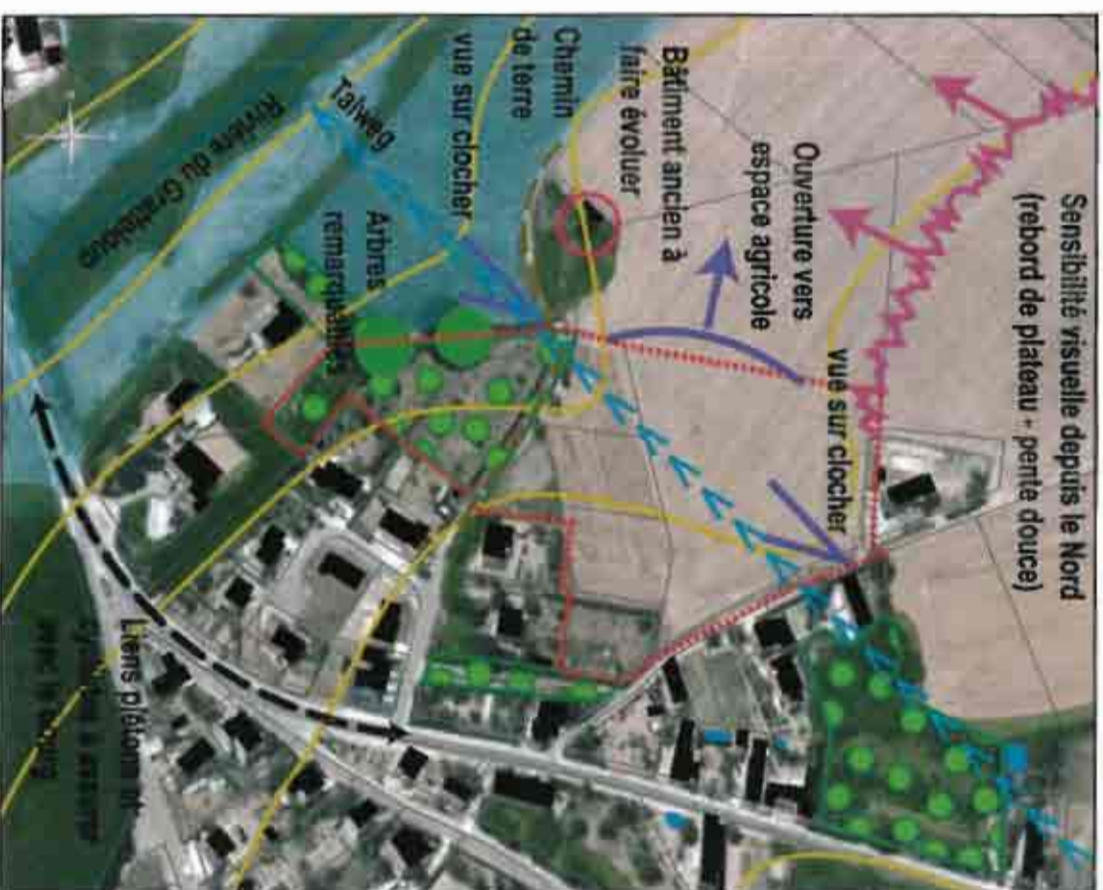
**Habitat individuel diffus sur de grandes parcelles**



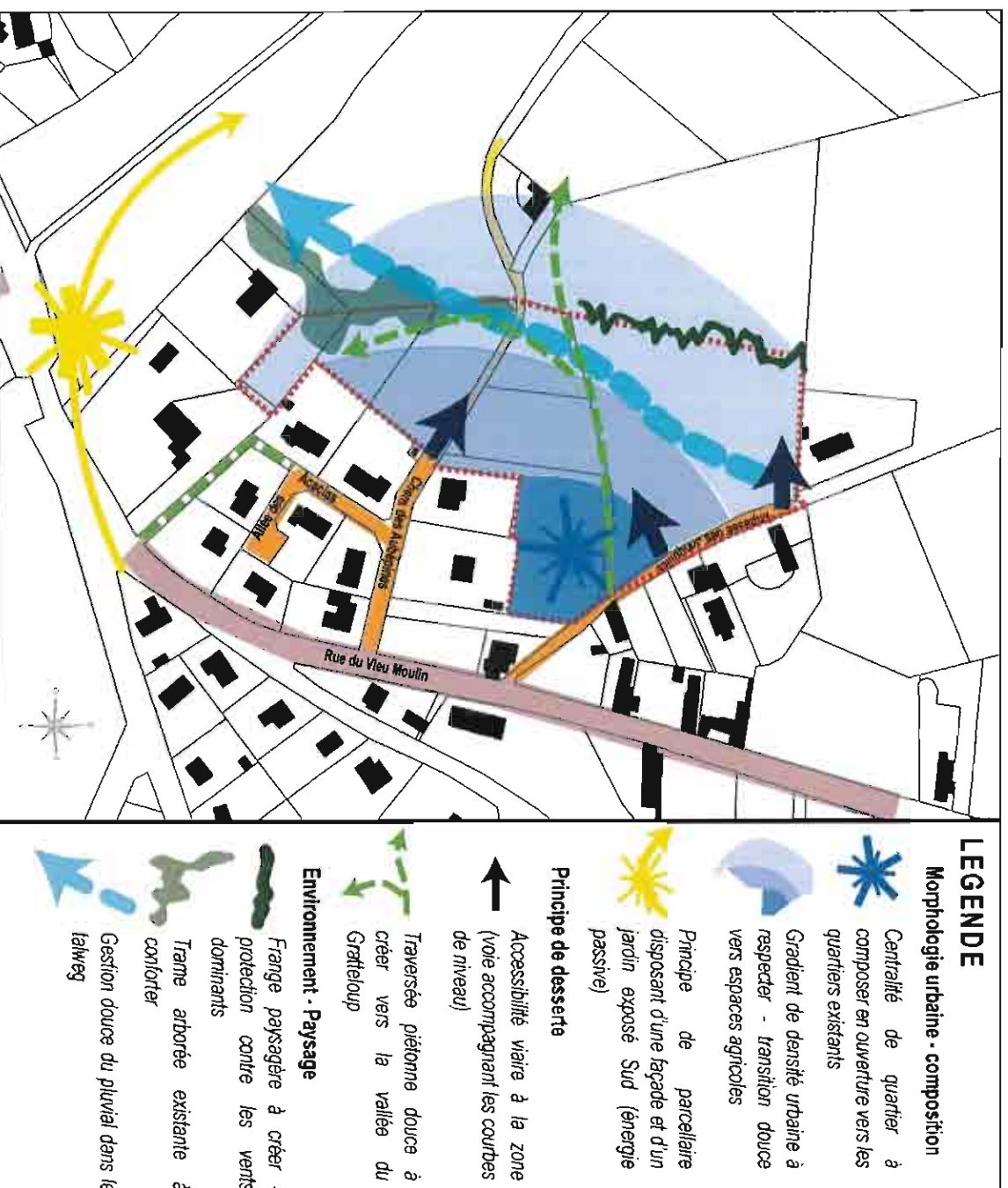
**Proximité du Gratteloup - promenades**



# SITE 1 : EXTENSION DE L'USAGE - ETAT EXISTANT



## SITE 1 : EXTENSION DE L'USAGE – ORIENTATION D'AMENAGEMENT



## **SECTEUR 2 : EXTENSION SUD-EST DU BOURG – RUE FRANÇOISE DE LORRAINE**



Système agricole très ouvert – forte sensibilité en entrée de ville



Clocher en point d'appel au Nord



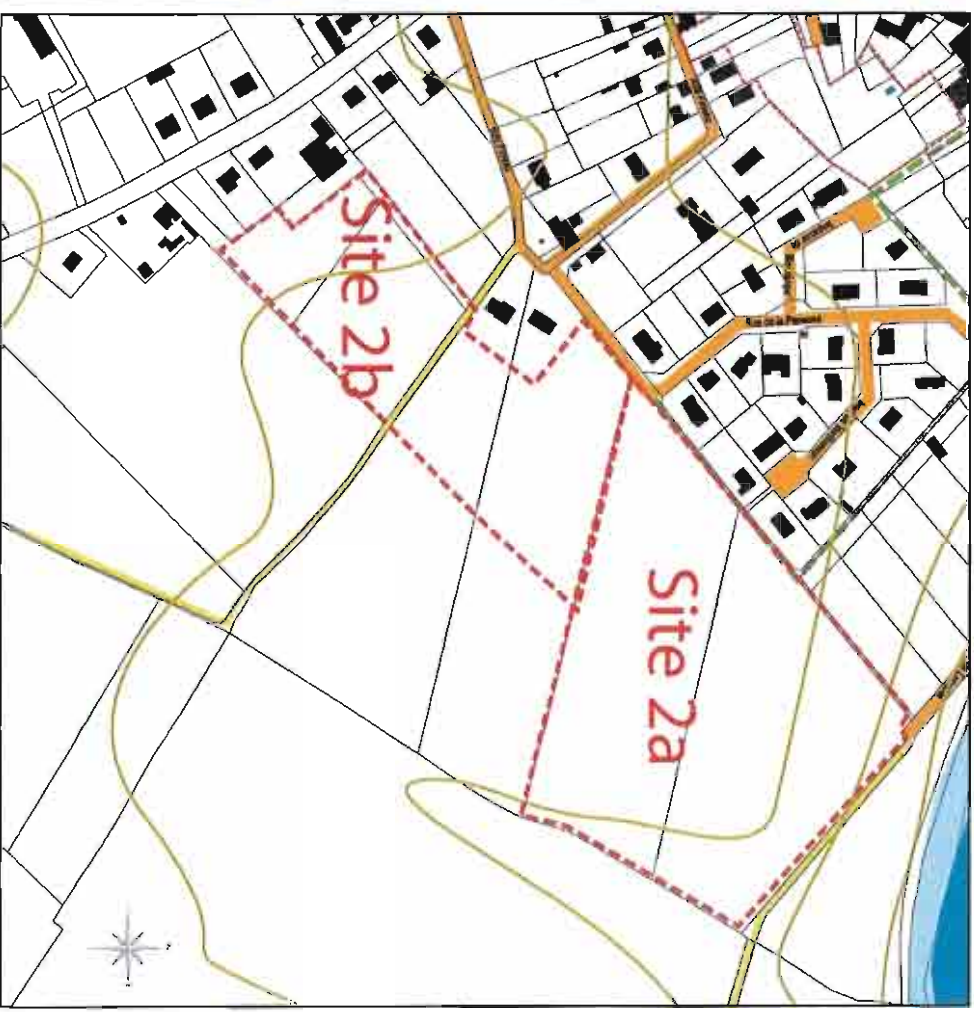
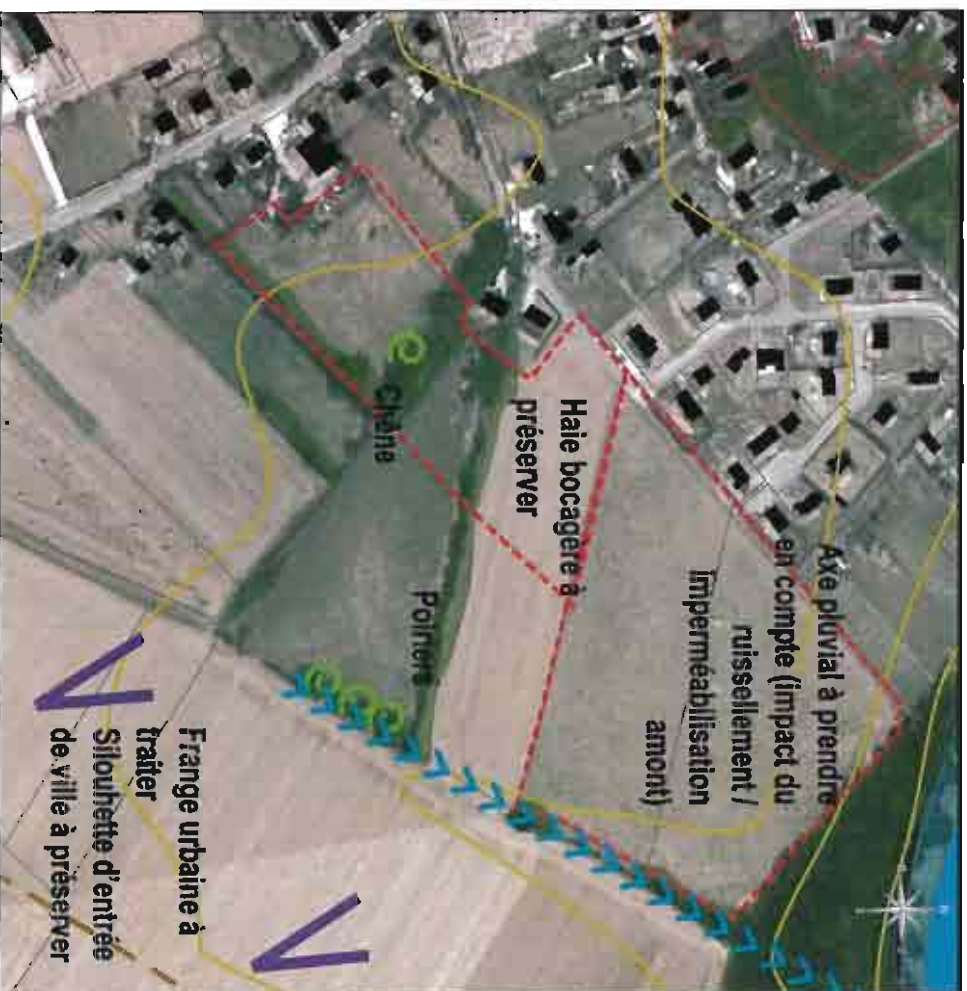
Bande enherbée de transition



Habitat individuel  
attenant  
Limite plantée

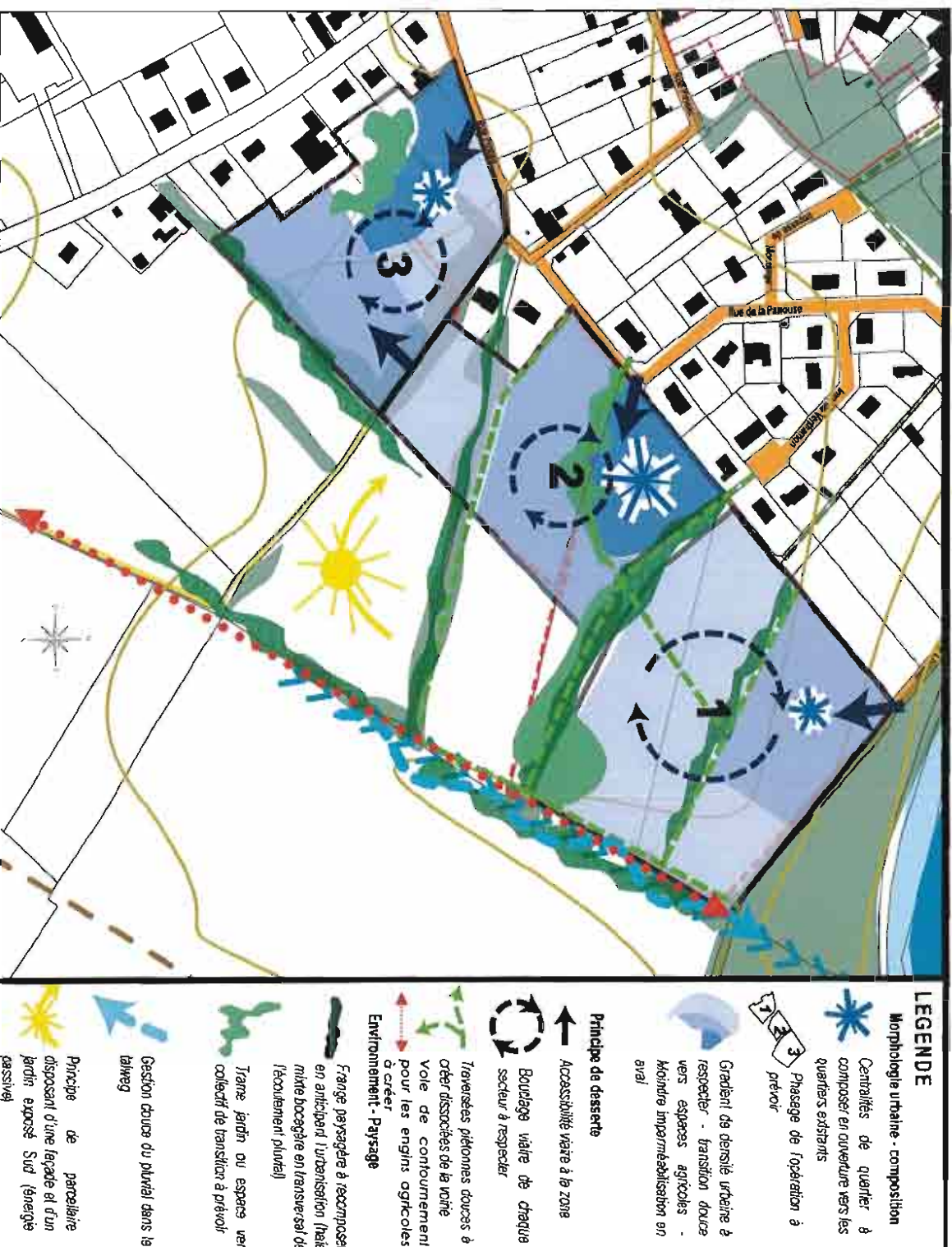


## SITE 2 : EXTENSION SUD-EST DU BOURG – ETAT EXISTANT





## SITE 2 : EXTENSION SUD-EST DU BOURG – ORIENTATION D'AMENAGEMENT



### **SECTEUR 3 : EXTENSION OUEST – RUE DES ECOLES**

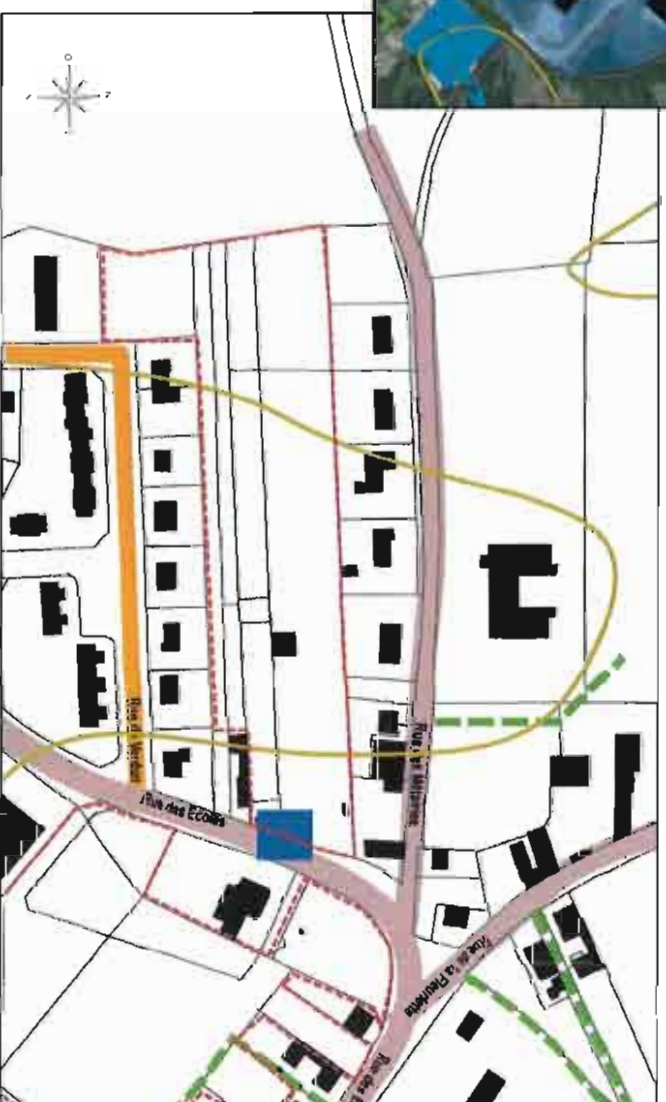


**Patrimoine bâti remarquable**



**Carrefour**

### SITE 3 : EXTENSION OUEST – ETAT EXISTANT





**SITE 3 : EXTENSION OUEST – ORIENTATION D'AMENAGEMENT**



**LÉGENDE**

**Principe de desserte**

→ Accessibilité vaine à la zone (voie accompagnant les courbes de niveau)

Voie

**Environnement - Paysage**

★ Espace vert collectif (aire de pique-nique, aire de jeux, parc...) à prévoir

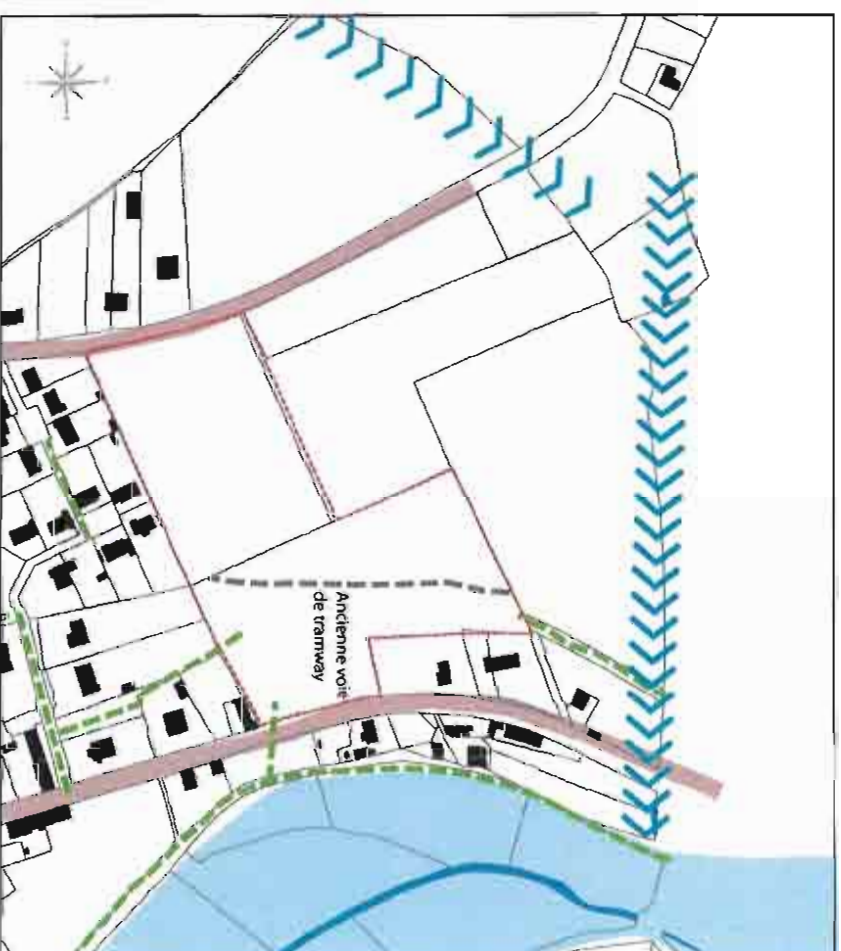
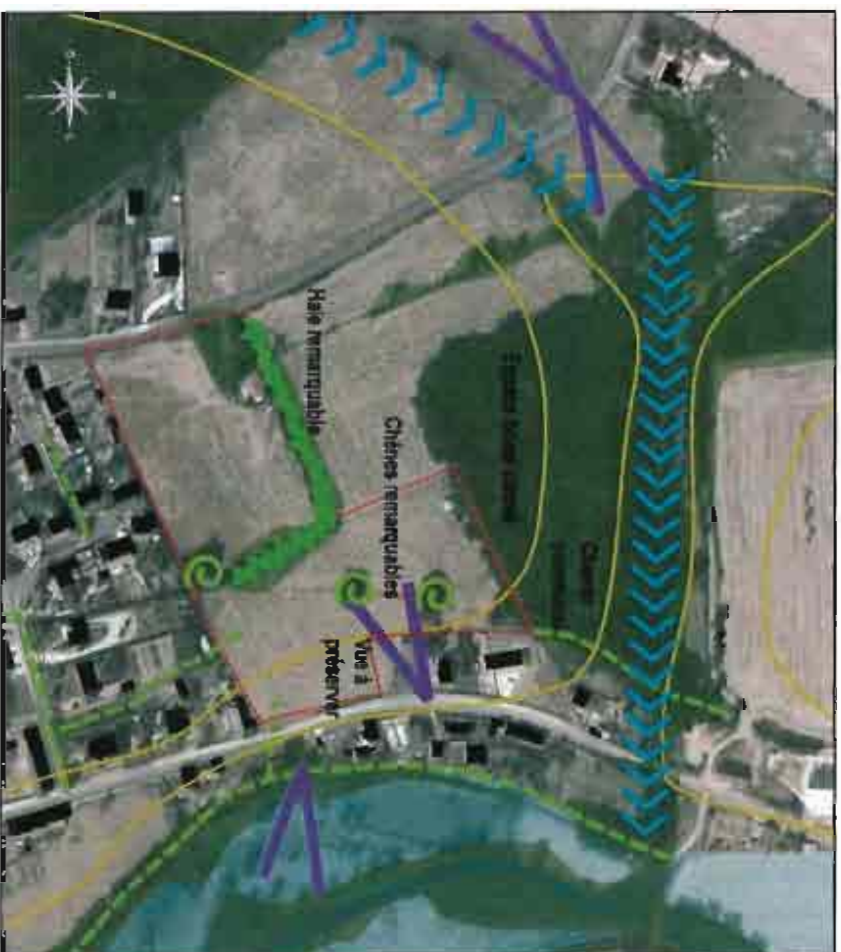
Trame-jardins orientée Sud à prévoir

Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur



## SECTEUR 4 : EXTENSION NORD – RUE DU PERCHE

SITE 4 : EXTENSION NORD – ETAT EXISTANT







## SITE 4 : EXTENSION NORD - ORIENTATION D'AMENAGEMENT






### LÉGENDE







#### Morphologie urbaine - composition

-  Centralité de quartier à composer
-  Implantation du bâti
-  Typologie du bâti plus dense
-  Principe de parcellaire disposant d'une façade et d'un jardin exposé Sud

#### Principe de desserte

-  Accessibilité viaire à la zone (voie accompagnant les courbes de niveau)
-  Voirie
-  Traversées piétonnes douces à créer dissociées de la voirie

#### Environnement - Paysage

-  Polarité avec traitement qualitatif
-  Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur
-  Arbre remarquable à préserver et intégrer
-  Espace vert collectif (aire de pique-nique, aire de jeux, parc...) à prévoir
-  Trame-jardins orientée Sud à prévoir
-  Zone inondable



## SECTEUR 5 : EXTENSION NORD DU CENTRE-BOURG – CHEMIN VERT

SITE 5 : EXTENSION NORD DU CENTRE BOURG – ETAT EXISTANT



## SITE 5 : EXTENSION NORD DU CENTRE BOURG – ORIENTATION D'AMENAGEMENT



### LÉGENDE

#### Principe de desserte

→ Accessibilité vaine à la zone (voie accompagnant les courbes de niveau)

Voie

Traversées piétonnes douces à créer dissociées de la voie

#### Environnement - Paysage

Acteur remarquable à préserver et intégrer

Espace vert objectif : aire de pique-nique, aire de jeux, parc, à prévoir

Espace vert existant et planifié

Principe d'alignement d'arbres

Principe de haies paysannes

Zone inondable



## SECTEUR 6 : EXTENSION SUD – ZONE A VOCATION DOMINANTE D'ARTISANAT

