

Commune de

VILLIERS-AU-BOUIN

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 4 juillet 2023
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Villiers-au-Bouin,
Le Maire,



A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Mayor, written over the seal.

ARRÊTÉ LE : 19/05/2022

APPROUVÉ LE : 04/07/2023

Dossier 21023727
04/07/2023

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des Petites
Granges
49400 Saumur

02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION 1. UN CADRE RURAL PRESERVE	4
Objectif 1.1 - Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal.....	5
Objectif 1.2 - Valoriser les milieux humides tout en prenant en compte leurs fragilités	5
Objectif 1.3 - Protéger et valoriser les éléments patrimoniaux.....	5
Objectif 1.4 – Préserver et valoriser la silhouette urbaine du bourg.....	5
Objectif 1.5 - Faire du paysage un facteur d'attractivité pour le tourisme vert	6
ORIENTATION 2. DES LIEUX DE VIE CONFORTES	7
Objectif 2.1 - Affirmer le développement prioritaire du bourg	8
Objectif 2.2 - Atteindre les 790 habitants d'ici 2035.....	8
Objectif 2.3 - Développer une offre d'habitat adaptée à la population	8
Objectif 2.4 - Aménager durablement les futures opérations d'extension	8
Objectif 2.5 - Faire de la Fare le support des lieux de sociabilisation	9
Objectif 2.6 - Penser l'aménagement en fonction des risques et des nuisances présents.....	9
Objectif 2.7 - Soutenir le développement des mobilités locales et douces.....	9
Objectif 2.8 – Permettre d'habiter en milieu rural	9
ORIENTATION 3. UNE CAMPAGNE PRODUCTIVE	10
Objectif 3.1 - Pérenniser l'activité agricole et sylvicole	11
Objectif 3.2 - Favoriser la diversification des activités agricoles et sylvicoles	11
Objectif 3.3 - Pérenniser la ressource en eau	11
Objectif 3.4 - Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses de l'environnement et des paysages.....	11
Objectif 3.5 - Conforter l'activité de la cimenterie et de la carrière	11
Objectif 3.6 - Maintenir et développer le maillage économique local	12
Objectif 3.7 - Accompagner le déploiement du réseau numérique sur toute la commune	12
LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	13
Objectif 4.1 - Tendre vers une densité minimale d'opérations de 15 logements par hectare sur la commune	14
Objectif 4.2 - Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins d'1 ha	14

PREAMBULE

Villiers-au-Bouin est une **commune rurale**, recensant en 2018 près de 755 habitants. Elle se situe à **proximité du pôle local de Château-la-Vallière**, au nord de la Touraine. A l'Est de la commune, sur les bords de la Fare est implanté le bourg. Les deux tiers du territoire sont couverts par des terres agricoles aux productions relativement diversifiées : céréaliculture, élevage, ... laissant place au Nord et au Sud à des boisements.

Par délibération du 21/01/2021, la commune a décidé de prescrire la révision de son document d'urbanisme.

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 27 janvier 2022. Ce débat a permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender. Ce projet de territoire, **projet politique** est articulé autour de **3 orientations**, qui sont les suivantes :

- Orientation 1 : Un cadre rural préservé ;
- Orientation 2 : Des lieux de vie confortés ;
- Orientation 3 : Une campagne productive.

Ces 3 orientations sont déclinées en objectifs. L'ensemble de ces orientations et objectifs forme le PADD du PLU de Villiers-au-Bouin. Enfin, **une quatrième orientation** a été définie et présente spécifiquement « **les objectifs chiffrés de la consommation foncière** ».

ORIENTATION 1. UN CADRE RURAL PRESERVE

Objectif 1.1 - Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal

- Protéger les réservoirs de biodiversité et notamment les boisements localisés au Nord et au Sud du territoire communal.
- Préserver les espaces reconnus au titre du patrimoine naturel (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)) tout en permettant le développement de la cimenterie CALCIA ;
- Protéger les haies ;
- Protéger les cours d'eau et leurs abords en préservant les continuités hydrauliques.

Objectif 1.2 - Valoriser les milieux humides tout en prenant en compte leurs fragilités

- Préserver les zones humides ;
- Préserver les étangs, mares et points d'eau.

Objectif 1.3 - Protéger et valoriser les éléments patrimoniaux

- Protéger les édifices singuliers et caractéristiques de la commune et notamment le dolmen situé à proximité de la cimenterie ;
- Exploiter le potentiel de reconversion des corps de ferme délaissés ou en cours de cession d'activité, par le changement de destination ;
- Protéger les haies participant à la qualité des paysages et notamment celles bordant les chemins de randonnée.

Objectif 1.4 – Préserver et valoriser la silhouette urbaine du bourg

- Préserver les entrées de ville ;
- Définir des règles adaptées et qualitatives au développement raisonné du bourg ;
- Proposer des formes urbaines denses, rappelant les formes urbaines traditionnelles notamment dans le cœur de bourg ;
- Qualifier les franges urbaines.

Objectif 1.5 - Faire du paysage un facteur d'attractivité pour le tourisme vert

- Concilier la préservation du caractère naturel du territoire, ses habitats et espèces spécifiques et le développement de l'éco-tourisme ;
- Permettre la création d'infrastructure d'accueil pour le tourisme vert via notamment le changement de destination ou la création de secteurs spécifiques.

ORIENTATION 2. DES LIEUX DE VIE CONFORTES

Objectif 2.1 - Affirmer le développement prioritaire du bourg

- Permettre une mixité fonctionnelle dans le tissu bâti existant du bourg ;
- Projeter la majorité des constructions dans et à proximité immédiate du bourg, composé de commerces et de services de proximité ;
- Maintenir une offre d'équipements de proximité répondant aux besoins de la population
- Conserver une offre commerciale et de services de proximité.

Objectif 2.2 - Atteindre les 790 habitants d'ici 2035

- Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à accroître la population et atteindre environ 790 habitants d'ici 2035.

Objectif 2.3 - Développer une offre d'habitat adaptée à la population

- Offrir des typologies de logements adaptées aux jeunes ménages et aux personnes vieillissantes pour mieux répondre au parcours résidentiel ;
- Favoriser le renouvellement du parc social.

Objectif 2.4 - Aménager durablement les futures opérations d'extension

- Prise en compte des réseaux existants (eau potable / électricité / assainissement/communication numérique) pour le choix des sites à urbaniser ;
- Anticiper le développement de la fibre optique dans les futures opérations d'aménagement (logement / activité...);
- Soutenir le développement de la filière de l'écoconstruction en permettant l'utilisation de matériaux écologiques en respectant la qualité de l'environnement paysager et bâti ;
- Permettre des implantations bioclimatiques respectueuses du bâti historique des villages ;
- Encourager les bâtiments à énergie positive ;
- Privilégier une implantation d'essences végétales locales pour les secteurs perçus depuis l'espace public.

Objectif 2.5 - Faire de la Fare le support des lieux de sociabilisation

- Pérenniser les équipements socio-culturels implantés aux bords de la Fare (salle des fêtes, boulodrome)
- Implanter une nouvelle aire de jeux sur les bords de la Fare

Objectif 2.6 - Penser l'aménagement en fonction des risques et des nuisances présents

- Mettre en place des mesures d'accompagnement paysager pour les projets réduisant les espaces tampons entre différents usages du sol ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Informer du risque retrait-gonflement des argiles dans les futures constructions.

Objectif 2.7 - Soutenir le développement des mobilités locales et douces

- Sécuriser les voies piétonnes et cyclables dans les nouvelles opérations d'urbanisation ;
- Anticiper la création de bornes électriques et stations GNV dans les nouvelles opérations.

Objectif 2.8 – Permettre d'habiter en milieu rural

- Permettre la consolidation de hameaux densifiables dans leur enveloppe existante. Un hameau densifiable répond aux critères suivants :
 - La proximité avec le bourg (distance de moins d'un kilomètre) ;
 - La présence de l'assainissement collectif ;
 - Un minimum de 5 constructions principales existantes et continues (c'est-à-dire sans coupure d'urbanisation de plus de 50 mètres) au 1^{er} janvier 2021 ;
 - L'absence d'exploitation agricole en activité au sein du hameau.
- Permettre les extensions et annexes mesurées dans les écarts et lieux-dits.
- Permettre la création de nouveaux logements et de projets intégrés à l'environnement agricole, naturel ou forestier par le changement de destination en zone agricole ou naturelle.

ORIENTATION 3. UNE CAMPAGNE PRODUCTIVE

Objectif 3.1 - Pérenniser l'activité agricole et sylvicole

- Protéger les terres agricoles et les espaces boisés ;
- Préserver et permettre le développement et l'installation des sites d'exploitation ;
- Préserver les sièges d'exploitation principaux ou isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution ;
- Eloigner les secteurs de projet d'habitat des exploitations agricoles ;
- Permettre la valorisation des bois et des forêts de production tout en assurant leur pérennité.

Objectif 3.2 - Favoriser la diversification des activités agricoles et sylvicoles

- Permettre la diversification de l'activité sur les sites d'exploitation.

Objectif 3.3 - Pérenniser la ressource en eau

- Protéger le captage d'eau potable du lieu-dit de l'Héraudière.

Objectif 3.4 - Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses de l'environnement et des paysages

- Encourager l'implantation de systèmes relatifs aux énergies renouvelables sur les bâtiments existants et les nouveaux ;
- Permettre l'installation d'infrastructures favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables en accord avec la préservation des milieux naturels et des paysages.

Objectif 3.5 - Conforter l'activité de la cimenterie et de la carrière

- Permettre le développement de la cimenterie sur son site actuel ;
- Permettre l'activité de carrière autorisée par arrêté préfectoral.

Objectif 3.6 - Maintenir et développer le maillage économique local

- Permettre le maintien et le développement des activités artisanales et commerciales compatibles dans le bourg ;

Objectif 3.7 - Accompagner le déploiement du réseau numérique sur toute la commune

- Accompagner la desserte de qualité en communication numérique sur tout secteur habité notamment pour envisager le télétravail dans les secteurs les plus diffus.

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Objectif 4.1 - Tendre vers une densité minimale d'opérations de 15 logements par hectare sur la commune

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035. Pour cela et en conformité avec le SCoT Nord Ouest de la Touraine en cours d'élaboration, il est recherché de tendre vers une densité minimum de 15 logements par hectare au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Objectif 4.2 - Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins d'1 ha

Sur le volet résidentiel, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035, notamment avec les objectifs suivants :

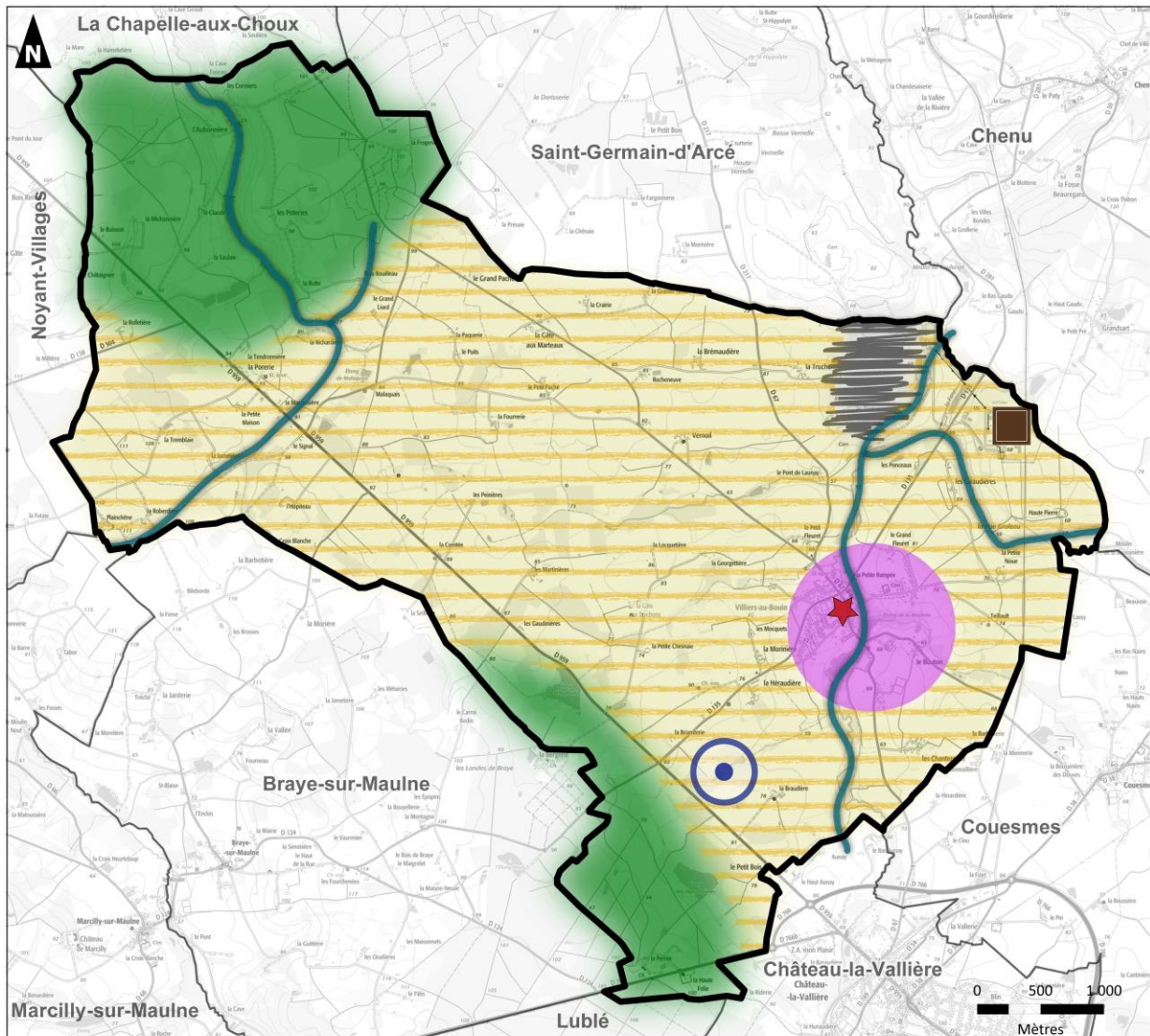
- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain du bourg et ses extensions en proximité immédiate ;
- Permettre le maintien des lieux-dits répondant à la définition du hameau densifiable, sans en permettre les extensions ;
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.

La consommation foncière maximale projetée est de moins de 0,6 ha pour le volet résidentiel.

Sur le volet économique / touristique / équipement, le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation.



Projet d'Aménagement de Développement Durables



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, mars 2023

1 : Un cadre rural à préserver

- Boisements à préserver
- Cours d'eau protégé

2 : Des lieux de vie confortés

- Centralité à conforter
- Commerces et services de proximité
- Risque d'inondation

3 : Une campagne productive

- Captage d'eau potable
- Carrière en cours d'exploitation
- Cimenterie
- Une activité agricole très présente