

# PARTIE 2. DIAGNOSTIC

## 2.1 LE SOCLE HUMAIN



## 2.1.1. POPULATION

### 2.1.1.1. Une croissance démographique continue

Population communale	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Villefranche-sur-Cher	1 540	1 743	2 055	2 298	2 409	2 614	2 746

Source : INSEE - RP 2012 et précédents

L'analyse de la population repose sur le concept de la population municipale, défini par le décret n°2003-485 publié au journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population. Le concept correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique. Il ne comprend pas de doubles-comptes. La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

La commune compte 2 746 habitants en 2012. La population a progressé de + 78 % de 1968 à 2012. La croissance démographique est continue. Elle représente un gain de population d'environ 27 à 28 personnes par an sur la période.

### 2.1.1.2. Une progression de la population tirée par le solde migratoire

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+ 1,8	+ 2,4	+ 1,4	+ 0,5	+ 1,0	+ 1,0
due au solde naturel	0,0	- 0,3	- 0,1	- 0,1	+ 0,2	+ 0,1
due au solde apparent des entrées / sorties en %	+ 1,8	+ 2,7	+ 1,5	+ 0,6	+ 0,8	+ 0,9
Taux de natalité en ‰	13,3	11,2	11,3	9,9	11,1	9,5
Taux de mortalité en ‰	13,5	14,3	12,0	10,7	9,1	8,9

Source : INSEE - RP 2012 et précédents

La variation annuelle moyenne oscille entre + 0,5 % et + 2,4 %, selon les périodes intercensitaires. La progression a été la plus forte au cours des années 60 et 70. Elle est plus faible depuis les années 90, mais le rythme de progression reste soutenu avec + 1,0 % sur les deux dernières décennies.

Le solde migratoire a baissé mais il reste nettement positif et il est par ailleurs soutenu par un solde naturel également positif depuis les années 2000. Le territoire est attractif et les naissances dépassent désormais les décès, ce qui favorise le renouvellement des générations.

### 2.1.1.3. Une croissance quasi générale dans les communes proches du secteur de Romorantin-Lanthenay

Population des communes limitrophes	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Romorantin-Lanthenay	14 096	16 719	17 692	17 865	18 350	17 559	16 746
Gièvres	1 254	1 534	1 666	1 767	1 999	2 189	2 429
La Chapelle-Montmartin	213	289	306	329	372	393	415
Langon	601	610	755	813	770	832	879
Pruniers-en-Sologne	890	1 102	1 556	1 992	2 128	2 291	2 329
Saint-Julien-sur-Cher	403	447	553	627	663	746	760
Villeherviers	406	359	342	533	498	485	484

Source : INSEE - RP 2012 et précédents - *En violet* : baisse par rapport au recensement précédent

L'ensemble des communes limitrophes progresse, à l'exception de Romorantin depuis les années 2000, et de Villeherviers. Un desserrement de la population de la ville centre sur la périphérie s'est opéré.

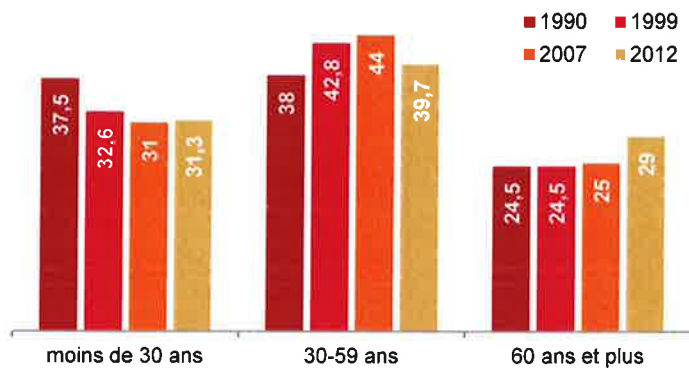


Les atouts à l'échelle du bassin de population de Romorantin sont notamment :

- le tissu industriel, qui reste important ;
- le cadre de vie et les activités récréatives de la Sologne ;
- la présence d'équipements structurants à Romorantin-Lanthenay, dont le centre hospitalier.
- l'A85 à environ 3 km de Villefranche-sur-Cher (entrée n°14). Elle relie la Touraine à l'A71 ;
- la gare de Villefranche-sur-Cher, sur la voie ferrée Tours - Vierzon, récemment électrifiée. Elle est conventionnée TER ;
- un point de passage pour la traversée du Cher, à l'intersection des D976 et D922.

#### 2.1.1.4. Un vieillissement de la population communale qui s'amorce

Population par tranche d'âge %



Source : INSEE - RP 2012 et précédents

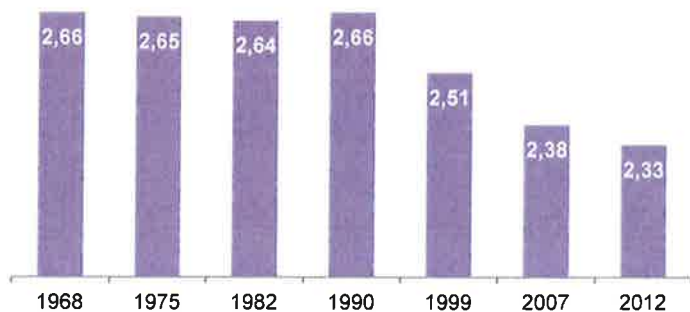
La population de 60 ans et plus progresse nettement entre 2007 et 2012. Précédemment, la classe d'âge était assez stable.

La baisse de la représentation de la classe d'âge des moins de 30 est enrayée sur la commune. On note même une légère augmentation depuis 2007.

La classe des actifs, de 30 à 59 ans, connaît une évolution inverse. Elle baisse sur ces dernières années.

#### 2.1.1.5. Un taux d'occupation communal en baisse depuis les années 1990

Population / résidences principales



Source : INSEE - RP 2012 et précédents

Le taux d'occupation est le rapport entre la population et le nombre de résidences principales.

Il est de 2,33 en 2012. Le phénomène de baisse du taux d'occupation est général (vieillesse de la population, baisse du nombre des enfants, familles monoparentales). Le taux est de 2,26 dans le département de Loir-et-Cher et de 2,27 dans la région Centre, en 2012.

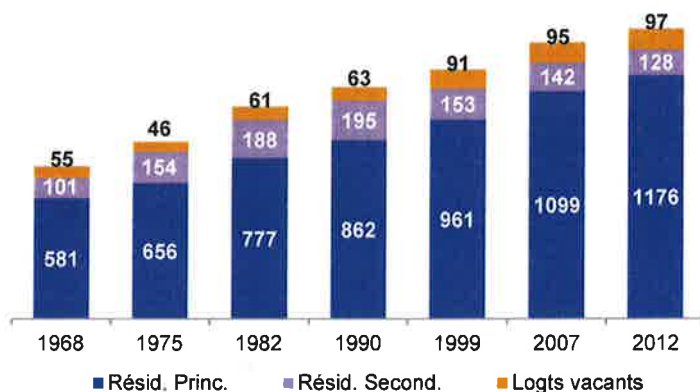
La commune compte 1 176 ménages, dont 344 sont constitués d'une personne seule, et 388 ont des enfants (couples et familles monoparentales). Entre 2007 et 2012, le nombre des ménages avec enfants progresse, mais moins que les ménages d'une personne, ce qui renvoie au vieillissement de la population.



## 2.1.2. HABITAT

### 2.1.2.1. Une progression régulière du parc et une vacance contenue

Evolution du parc de logements



Source : INSEE - RP 2012 et précédents

La commune compte 1 401 logements en 2012. Le parc a progressé de + 90 % de 1968 à 2012, soit une moyenne annuelle de + 2 %. L'accroissement est d'environ 15 logements par an sur la période.

Les résidences principales progressent régulièrement. A compter de la fin des années 1990, le nombre de résidences secondaires diminue après une période de croissance. En 2012, elles représentent 9,1 % du parc.

Les logements vacants augmentent assez peu depuis 1999. Leur proportion dans le parc total recule : 7,5 % en 1999, 7,1 % en 2007 et 6,9 % en 2012.

Le taux de vacance du parc est de 9,6 % dans le département de Loir-et-Cher et de 8,8 % dans la région Centre, en 2012. Par comparaison, ce taux est modéré à Villefranche-sur-Cher.

### 2.1.2.2. Un parc de propriétaires occupants

Statut d'occupation 2012	Propriétaire	Locataire	(dont locataire d'un logt HLM loué vide)	Logé gratuitement
Villefranche-sur-Cher	972 82,6 %	188 16,0 %	(16) (1,4 %)	16 1,4 %
Loir-et-Cher	68,2 %	29,8 %	(12,2 %)	2,0 %
Région Centre	63,8 %	34,4 %	(14,8 %)	1,9 %

Source : INSEE - RP 2012 et précédents

Les caractéristiques du parc de Villefranche-sur-Cher sont rurales, avec une forte proportion de propriétaires occupants. Le nombre de locataires est non négligeable, mais reste nettement inférieur aux moyennes départementales ou régionales. Il se développe néanmoins (162 logements locatifs en 2007, représentant 14,7 % du parc à cette date).

Un objectif de réalisation de 5 logements sociaux a été donné à la commune par le programme communautaire de logements.

### 2.1.2.3. Un parc quasi exclusivement constitué de maisons individuelles

En 2009, le parc de logements est majoritairement constitué de maisons individuelles (94,6% du parc). La proportion d'appartements a considérablement augmenté entre 1999 et 2009, passant de 18 à 67 appartements (4,8% du parc en 2009). La commune possède trois appartements au-dessus de la bibliothèque.



#### 2.1.2.4. Une rotation des habitants dans le parc classique

Lieu de résidence 1 an auparavant	Même logement	Autre logement de la même commune	Autre commune du même département	Autre département de la même région	Autres régions et hors France
Villefranche-sur-Cher	2 386 88,0 %	132 4,9 %	132 4,9 %	23 0,8 %	39 1,4 %
Loir-et-Cher	89,7 %	3,3 %	3,8 %	1,3 %	1,9 %
Région Centre	88,9 %	3,5 %	4,2 %	0,8 %	2,7 %

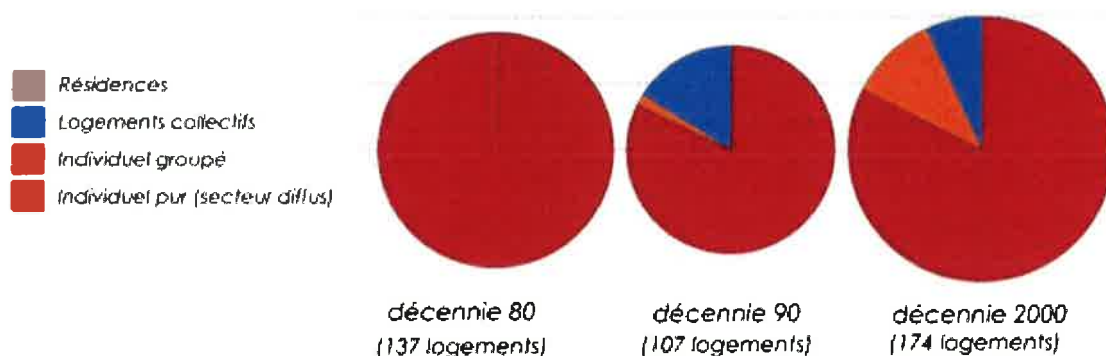
Source : INSEE - RP 2012 et précédents. Données pour les personnes d'un an ou plus

Sur une période d'une année, on note peu de différences en matière de rotation dans le parc, entre la commune et le département ou de la région. Environ 7 % de la population communale arrive d'une autre commune en une année, ce qui alimente la demande en logement.

#### 2.1.2.5. Un parc de logements qui se diversifie progressivement

De 2005 à 2010 (année 2010 comprise), la commune a approuvé 103 permis de construire, soit une moyenne de 17 permis approuvés chaque année. Cette pression de l'individuel pur tend cependant à diminuer depuis les années 1990, avec la construction d'individuel groupé et de logements collectifs.

Logements autorisés entre 1980 et 2009



Source des données chiffrées : MEEEDOM - SOeS - Site des2

## 2.1.3. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

### 2.1.3.1. Projections INSEE

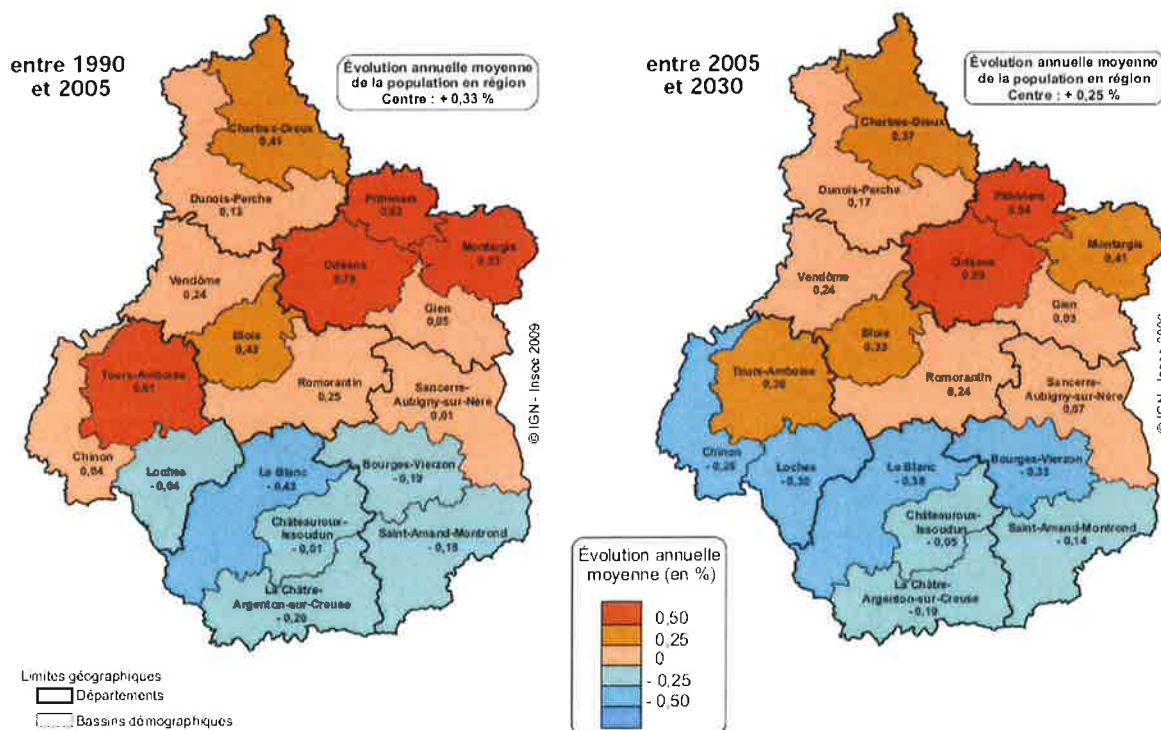
INSEE « La population de la région Centre et de ses territoires à l'horizon 2030 » Les dossiers de l'INSEE Centre n°14 - 2009. Projections de population à l'aide du modèle Omphale 2005 - Scénario central.

Le scénario central fournit des projections sous hypothèse de reconduction à l'identique des phénomènes démographiques observés sur un passé récent (1990-2005), suffisamment étendu pour dépasser les seuls phénomènes conjoncturels.

L'INSEE prévoit une progression de la population régionale plus faible à l'horizon 2030, avec un taux annuel moyen légèrement au-dessus de 0,25 %, contre près de 0,35 % entre 1990 et 2005. Le poids démographique de l'axe ligérien continuera à progresser. Les bassins démographiques de Montargis, Pithiviers, Chartes-Dreux, Orléans, Blois et Tours-Amboise se développeront plus vite que la moyenne régionale. La situation des autres bassins démographiques sera contrastée, avec le sud de la région en perte de population.

Le solde naturel sera en perte de vitesse mais relayé par un solde migratoire dynamique. Le vieillissement de la population doit s'accroître, suite à l'arrivée au troisième âge des générations du baby-boom et sous l'effet des mouvements migratoires. L'axe ligérien serait le seul à connaître une hausse de sa population jeune à l'horizon 2030.

### Région Centre Évolution annuelle moyenne de la population des bassins démographiques



Sources : Insee, Recensement de la population 1990, Omphale 2005 (scénario central)

Le bassin démographique de Romorantin va garder son rythme de progression de la population aux environs de + 0,25 % en moyenne annuelle (+ 0,25 % entre 1990 et 2005 ; + 0,24 % entre 2005 et 2030). Il progresse grâce aux migrations, entre 1990 et 2005. Ces migrations compensent un solde naturel négatif. Le vieillissement de la population devrait nettement s'accroître à l'horizon 2030. Néanmoins, la tranche d'âge 20-39 ans sera en croissance.

Le contexte général apparaît plutôt favorable pour la commune de Villefranche-sur-Cher, qui dispose par ailleurs d'atouts propres : proximité de Romorantin, desserte par les infrastructures, cadre de vie.



► « Poursuivre l'accueil de population, lui offrir des logements diversifiés, des terrains où bâtir... »

Le développement d'un territoire dépend en majeure partie de ses capacités d'accueil résidentiel. Une vision prospective est nécessaire afin de permettre une cohérence entre volume de population et volume de logements.

L'estimation des besoins en logements découle directement des hypothèses d'évolution démographique et du volume de logements potentiellement renouvelables. L'évolution des modes de vie (dessalement des ménages, cohabitations et décohabitations, allongement des études, allongement de l'espérance de vie...) a une influence majeure sur le volume de logements à mettre à disposition.

Il s'agit d'adapter l'offre de logements à la structure démographique actuelle et escomptée (programmation quantitative et qualitative de logements). Le choix d'un scénario démographique est nécessaire au préalable.

### 2.1.3.2. Perspectives démographiques : le choix d'un scénario démographique

Les deux variables principales utilisées dans la détermination de la projection démographique sont :

- le solde naturel (naissances/décès) et le solde migratoire (entrées/sorties du territoire) ;
- les « nouvelles » structures démographiques et familiales issues de l'évolution des modes de vie.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+ 1,8	+ 2,4 ↗	+ 1,4 ↘	+ 0,5 ↘	+ 1,0 ↗	+ 1,0 ↗
.due au solde naturel	0,0	- 0,3 ↘	- 0,1 ↗	- 0,1 →	+ 0,2 ↗	+ 0,1 ↘
.due au solde apparent des entrées / sorties en %	+ 1,8	+ 2,7 ↗	+ 1,5 ↘	+ 0,6 ↘	+ 0,8 ↗	+ 0,9 ↗

Evolution par rapport à la période précédente : positive ↗ ; négative ↘ ; stable →  
Source : INSEE - RP 2012 et précédents

Le solde naturel est positif (plus de naissances que de décès), mais il participe moins à la progression globale de la population que le solde migratoire (les personnes qui arrivent sur le territoire communal sont plus nombreuses que celles qui le quittent). Sur la période 1999-2009, la commune affiche une croissance de 1% de sa population par an. Tous les indicateurs sont positifs depuis 1999. Le solde naturel baisse légèrement ces dernières années.

Ménages selon la structure familiale	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2012	%	2007	%	2012	2007
Ensemble	1 176	100	1 100	100	2 656	2 552
Ménages d'une personne	344	29,3 ↗	300	27,3	344	300
.hommes seuls	184	15,6 ↗	152	13,8	184	152
.femmes seules	160	13,6 ↗	148	13,5	160	148
Autres ménages sans famille	32	2,7 ↗	0	0	72	0
Ménages avec familles dont la famille principale est :	800	68,0 ↘	800	72,7	2 240	2 252
.un couple sans enfants	412	35,0 ↘	432	39,3	844	888
.un couple avec enfant(s)	332	28,2 ↘	316	28,7	1 272	1 216
.une famille monoparentale	56	4,8 ↗	52	4,7	124	148

Evolution en % par rapport au recensement précédent : positive ↗ ; négative ↘ ; stable →  
Source : INSEE - RP 2012 et précédents

Taux d'occupation	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population / résidences principales	2,66	2,65	2,64	2,66	2,51	2,38	2,33

Source : INSEE - RP 2012 et précédents

Les couples avec ou sans enfants régressent en proportion, au profit des ménages d'une personne et des familles monoparentales. Cette évolution est importante. Les besoins en logements des ménages d'une personne sont différents de ceux des familles avec enfants.



Les ménages d'une personne approchent la proportion d'un tiers des ménages. Parmi les familles, les couples sans enfants sont nettement majoritaires. La part des familles monoparentales augmente.

Le taux d'occupation a été stable jusqu'en 1990, avant de baisser progressivement : environ - 0,16 par décennie sur 2 décennies.

De nouveaux traits de société se reflètent dans ces chiffres : Les structures familiales subissent davantage de changements qu'auparavant et les différents statuts se multiplient au fil du parcours familial. Les familles et les ménages se construisent de plus en plus sur l'union libre, moins durables que le mariage. Le divorce se généralise et les périodes de célibat tendent à se prolonger au sein des parcours familiaux. La démocratisation des études longues, les phénomènes de décohabitation, le recul de l'âge de la maternité sont autant de facteurs qui transforment durablement les foyers.

La « famille souche » (famille élargie regroupant différentes générations), devenue « famille nucléaire » (parents et enfants) prend peu à peu une forme « pluriparentale » (familles monoparentales, recomposées, homoparentales ...).

Il s'agit ici de prendre en compte la pluralité des besoins et l'évolution perpétuelle des structures familiales.

#### ► Evolution démographique sur la période 2007-2012

Région Centre	Département Loir-et-Cher	Arrondissement de Romorantin	Zone d'emploi de Romorantin	Aire urbaine de Romorantin	Villefranche-sur-Cher
1 842 communes	291 communes	63 communes	45 communes	11 communes	1 commune
2007 - 2012 : + 1,45 %	+ 1,64 %	+ 0,97 %	+ 0,11 %	- 1,19 %	+ 5,05 %
Moyenne par an : + 0,29 %	+ 0,33 %	+ 0,19 %	+ 0,02 %	- 0,24 %	+ 1,01 %

Les scénarii démographiques constituent des futurs possibles. Ils s'inspirent des grandes tendances et de situations localement observées.

Les évolutions démographiques récentes sur 5 ans, montrent que les évolutions sont globalement positives. Pour l'aire urbaine, l'évolution est à lier à la baisse de population importante sur la ville de Romorantin (- 4,63 % sur la période). Pour une part, ce mouvement doit bénéficier aux communes en périphérie, dont Villefranche-sur-Cher.

#### ► Projections démographiques pour Villefranche-sur-Cher

Année	Scénario tendanciel	Scénario mesuré	Scénario normatif
2012	2 746	2 746	2 746
2020	2 965	2 880	2 810
2025	3 100	2 960	2 850
2030	3 240	3 040	2 895

Différents scénarii s'offrent à la commune :

- le scénario tendanciel : poursuite de la tendance communale actuelle (+ 1 %) ;
- le scénario mesuré : niveau intermédiaire entre tendanciel et normatif (+ 0,6 %) ;
- le scénario normatif : niveau de croissance moyen se basant sur le département ou la région (+ 0,3 %).

Scénario de développement démographique retenu par la commune :

- scénario tendanciel : progression démographique de +1 % par an ;
- justification de ce choix : le rythme de construction s'est ralenti avec la crise économique, mais la ville conserve son attractivité. Le scénario tendanciel maintient le mouvement de développement communal,





► **Evolution du taux d'occupation des logements à horizon 2025**

Hypothèses	Baisse tendancielle	Baisse mesurée	Stabilisation
<b>Taux d'occupation</b>	2,15 personnes par logement (-0,18 sur 13 ans)	2,24 personnes par logement (-0,09 sur 13 ans)	2,30 personnes par logement (stable par rapport à 2012)

La réduction de la taille des ménages est un paramètre important, car il induit un besoin plus important en nombre de logements (-0,18 entre 1999 et 2012).

Scénario de projection de taux d'occupation retenu par la commune :

- baisse modérée du taux d'occupation à 2,30 personnes par logement à horizon 2025 ;
- justification de ce choix : la baisse de la taille des ménages est amortie en raison de l'accueil prévu de jeunes ménages et de familles.

**2.1.3.3. L'objectif de production de logements**

► **Volume de logements à produire sans effet démographique entre 1999 et 2012** : le calcul du « point mort » permet de connaître le besoin en logement nécessaire au maintien strict de la population. Ainsi, toute production au-delà de ce nombre aura pour effet une croissance démographique.

Trois variables influent sur le nombre de logements à produire :

- le renouvellement du parc (nouveaux logements affectés au remplacement des logements disparus) ;
- l'évolution de la taille des ménages ;
- les variations de logements occasionnels, vacants et secondaires.

Les calculs sont basés sur la dernière période de croissance démographique connue (1999-2012).

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements	Constructions neuves (*)	Population	Taux d'occupation
<b>2012</b>	1 176	128	97	<b>1 401</b>	-	2 746	2,33
<b>1999</b>	961	153	91	<b>1 205</b>	-	2 409	2,51
Evolution 1999/2012	+ 215	- 25	+ 6	<b>+ 196</b>	+ 228	+ 337	- 0,18

(\*) Constructions neuves : Sitadel

Renouvellement du parc (constructions neuves – évolution du parc total de logements) : 228 – 196  
= **32**

Variation logements secondaires et vacants : 6 – 25  
= **-19**

Desserrement des ménages ((population 1999 / taux d'occupation 2012) – résidences principales 1999) : (2 409 / 2,33) – 961  
= **73**

**Calcul du point mort 1999-2012** = renouvellement du parc + variation logt sec/vacants + desserrement des ménages  
= 32 - 19 + 73  
= **86 (en 13 ans)**

**Point mort annuel** : 6,6 logements / an

Sur cette période, le nombre de logements qui a permis de ne pas perdre de population est de 86 unités. En moyenne, la construction de 6,6 logements / an permettait donc de maintenir la population. Tout logement créé au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population communale. Ce sont des « logements à effet démographique ».



► Besoins en logements pour le scénario retenu

**Le point mort et l'effet démographique à horizon 2025**

Scénario mesuré	2012 (janv)	Horizon 2025	Commentaires
<b>Population</b>			
Nombre d'habitants	2 746	3 100	
Taux d'occupation logements	2,33	2,30	<i>Stabilisation du taux d'occupation</i>
<b>Point mort</b>			
Renouvellement du parc		20	<i>Parc ancien de plus en plus minoritaire, taux de renouvellement du parc appelé à baisser (rappel : 32 entre 1999 et 2012)</i>
Variation du parc secondaire et vacant		- 20	<i>Sur la base 1999 à 2012, ajusté sur 13 ans (soit - 20)</i>
Desserrement des ménages		0	<i>Hypothèse globale de stabilisation : pas de logements à créer</i>
<b>Total</b>		<b>0</b>	<i>Nombre de logements pour <b>conserver</b> la population : + 20 - 20 + 0</i>
<b>Effet démographique</b>			
<b>Total</b>		<b>150</b>	<i>Arrondi à Nombre de logements pour <b>accroître</b> la population : (population 2025 - population 2012) / taux d'occupation 2025</i>
<b>Total de logements à produire</b>			
Point mort		0	
Effet démographique		150	

Le scénario tendanciel induit la construction d'environ 150 logements à horizon 2025. Selon les engagements inscrits au PADD, la densité urbaine souhaitée par la collectivité est de 12 à 15 logements par hectare, incluant 25 % d'espaces publics et/ou collectifs.

La surface à urbaniser à vocation résidentielle à classer dans le PLU est d'environ 13 hectares.

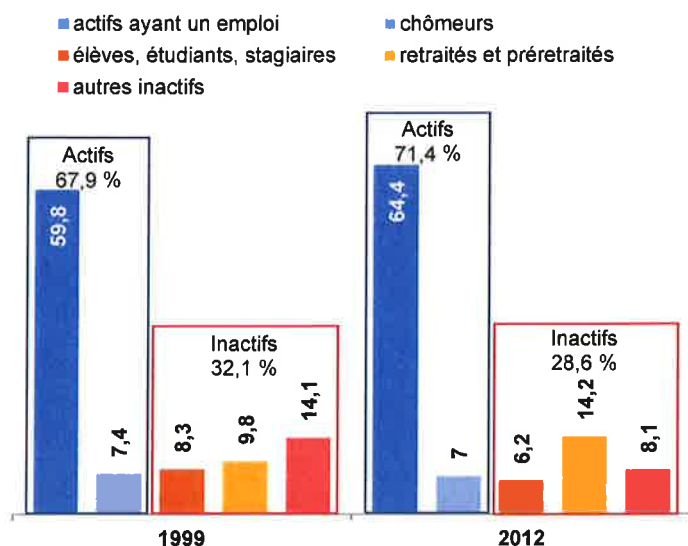
La surface des « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine permet de répondre largement à cet objectif



## 2.1.4. ACTIVITES

### 2.1.4.1. La population active augmente

Activités par type en % (population de 15 à 64 ans)



Source : INSEE - RP 2012 et précédents

On dénombre 1 213 actifs en 2012 (71,4% des 15-64 ans). Parmi eux, 1 094 actifs ont un emploi. Le nombre d'actifs augmente entre 1999 et 2012. La proportion de chômeurs est en légère baisse.

Parmi les inactifs, les retraités et préretraités deviennent majoritaires en 2012, devant les autres inactifs et les élèves, étudiants et stagiaires.

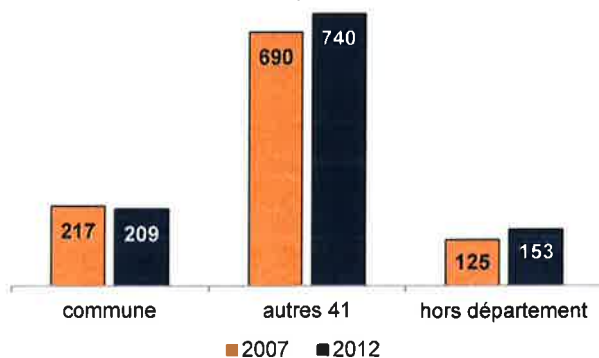
Les catégories socioprofessionnelles (CSP) les plus représentées en 2012 sont : les ouvriers (40,9 %), les artisans - commerçants et chefs d'entreprises (19,8 %), les professions intermédiaires (17,0 %) et les employés (16,8 %).

### 2.1.4.2. Les emplois baissent

Il existe 504 emplois en 2012 (- 17 emplois depuis 2007). L'indicateur de concentration d'emplois est de 45,8 (- 4,6 depuis 2007). L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Le nombre d'emplois est globalement orienté à la baisse.

Les secteurs d'emplois les plus représentés en 2012 sont les commerces - transports - services divers (29,2 %), devant l'administration publique - enseignement - santé - action sociale (29,0%), la construction (19,9 %), l'industrie (18,7 %) et l'agriculture (3,2 %).

#### ► Navettes domicile - travail (lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus de Villefranche-sur-Cher)



Source : INSEE - RP 2012 et précédents

19 % des actifs francillois travaillent sur la commune, soit 209 personnes. Ce pourcentage et ce chiffre sont en baisse.

La proportion des actifs travaillant dans une autre commune a augmenté entre 2007 et 2012. En grande majorité, ils travaillent dans le Loir-et-Cher (67,2%).

La part des actifs allant travailler dans un autre département que celui de leur résidence a aussi augmenté entre 2007 et 2012.



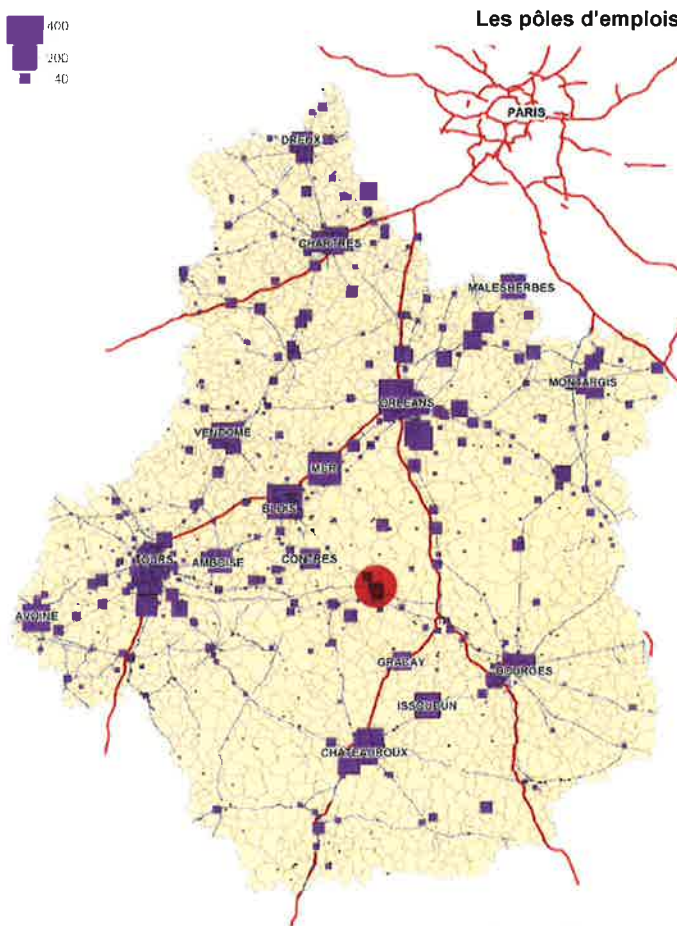
Les principaux pôles d'emplois identifiés localement sont

- Romorantin-Lanthenay ;
- Blois ;
- Selles-sur-Cher.

Romorantin-Lanthenay constitue le pôle urbain pourvoyeur d'emploi le plus proche. A l'échelle de la Région, les communes les plus pourvoyeuses d'emplois attirent de plus en plus d'actifs qui résident dans des communes au-delà de leur aire urbaine. Les liens se sont renforcés entre ces communes pôles comme le triangle Orléans-Blois-Tours, l'axe Dreux-Chartres ou les diagonales Vendôme-Blois-Romorantin-Lanthenay et Vierzon-Bourges-Issoudun-Châteaurox.

Villefranche-sur-Cher est dans l'aire urbaine romorantinaise, mais également proche de l'aire urbaine de Vierzon, et située à équidistance des aires de Blois et de Bourges. La proximité de l'A85 facilite les navettes domiciles-travail vers les départements limitrophes.

La conjoncture économique et le marché du travail, le développement des infrastructures de déplacement tendent à favoriser la mobilité journalière liée à l'emploi. Il sera nécessaire de prendre en compte cette tendance et raisonner en termes de chrono-aménagement ( concevoir l'aménagement en fonction des distances-temps de la vie quotidienne).



Source : Région Centre

Source : Région Centre

### 2.1.4.3. Les commerces doivent faire face à la proximité de Romorantin

La commune accueille de nombreuses entreprises diversifiées, implantées dans le bourg et les sites d'activité. Elle est néanmoins confrontée à un phénomène récurrent de vacance de ses commerces, notamment due à la proximité avec Romorantin.

La commune possède des équipements diversifiés au sens de la définition INSEE. Le dernier inventaire communal a été réalisé en 1998. Il dresse un portrait des équipements communaux présents en 1998 et estime à 8 km environ la distance à parcourir pour disposer des équipements absents, soit la distance à Romorantin.

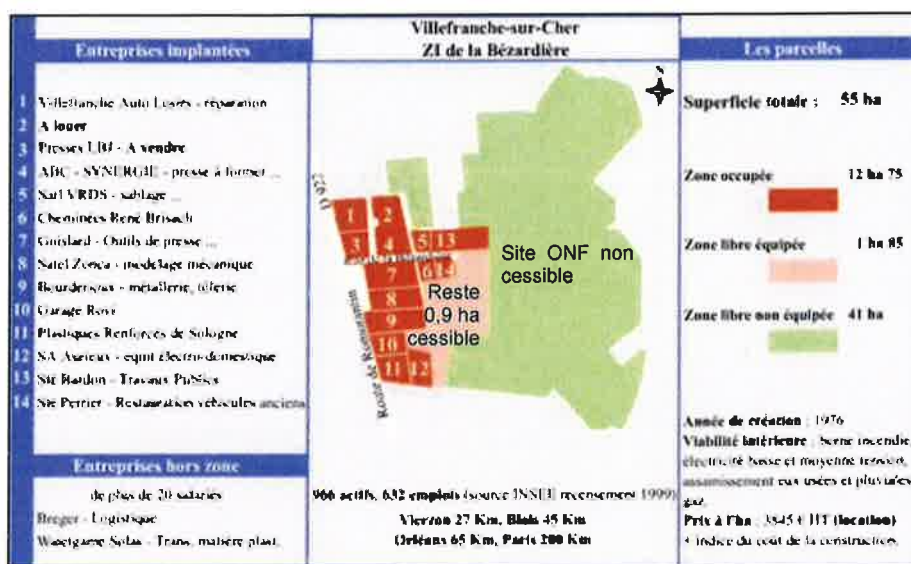
Villefranche-sur-Cher dispose notamment des équipements suivants : boulangerie - pâtisserie, boucherie - charcuterie, restaurant, garage, distribution de carburant, artisanat du bâtiment, salon de coiffure, café, bureau de tabac, bureau de poste, médecin généraliste, Infirmier ou infirmière, dentiste, masseur-kinésithérapeute, pharmacie, école maternelle et primaire.

Elle bénéficie donc de conditions favorables à l'accueil de nouvelles populations, ainsi qu'à la limitation des trajets « domicile-équipements ».



### 2.1.4.4. Les zones d'activité

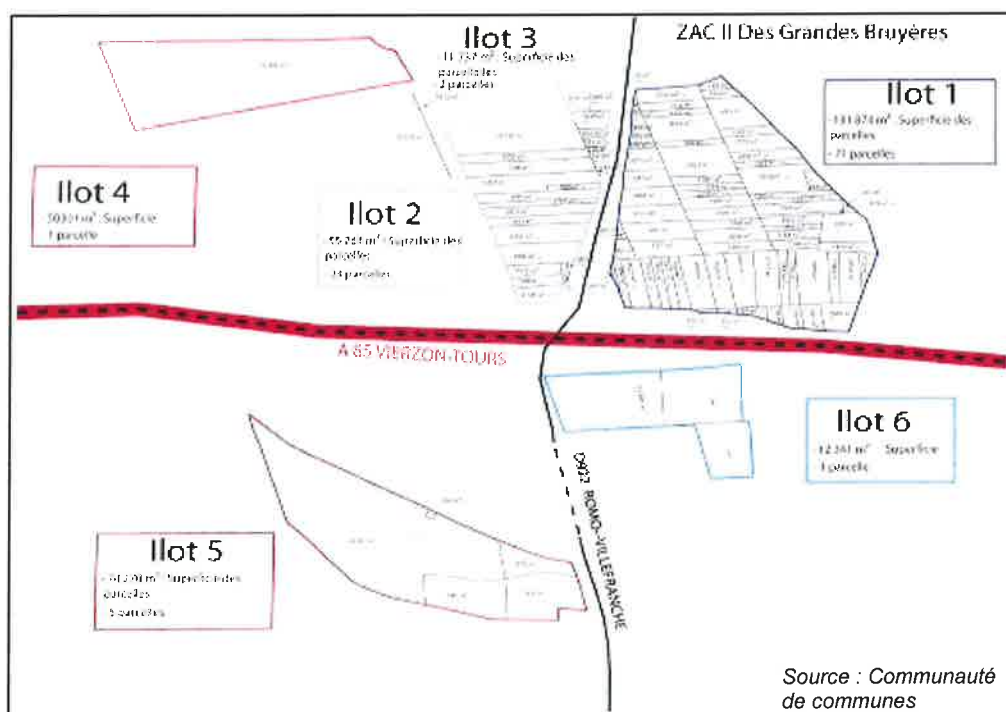
► La zone industrielle de la Bézardière a été créée en 1976 sur des terrains légués à la municipalité. Sur 55 ha, 13 sont loués avec option d'achat en fin de bail. Une quinzaine d'entreprises est installée : menuiserie, mécanique de précision, métallerie, terrassement, ... Le foncier disponible en 2015 est de 9 000 m<sup>2</sup>.



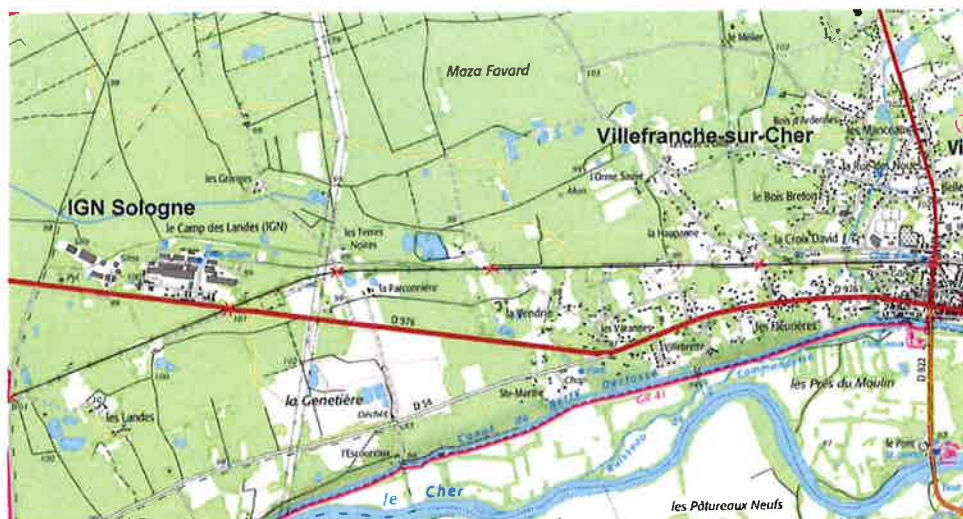
Source : site internet communal

► La ZAC II des Grandes Bruyères est une zone d'activités communautaire découpée en six îlots, située sur les communes de Romorantin et de Villefranche. La superficie totale sur Villefranche est de 395 832 m<sup>2</sup>. Une partie des terrains a été viabilisée (défense incendie et éclairage).

Le secteur de la ZAC a été repris à la demande de la Communauté de communes, qui a des projets sur le secteur. Une s'agit d'une zone stratégique pour le développement d'activités autour de Romorantin-Lanthenay, dans l'environnement de l'autoroute. L'îlot 5 est à vocation économique et touristique, avec la création d'un parcours pédagogique.



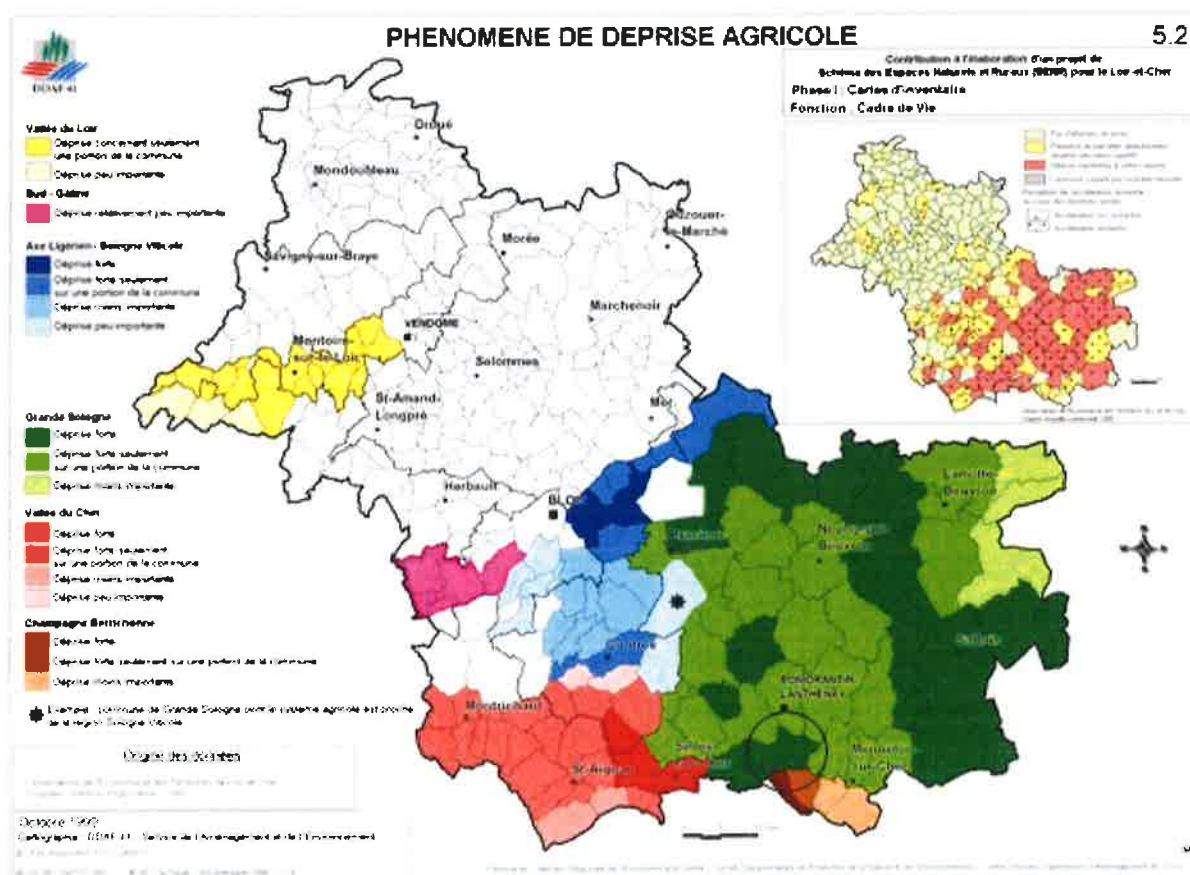
► L'ancien camp de l'armée américaine des Landes, est occupé par l'Institut Géographique National et Forestier (IGN) - Sologne. Il s'agit d'un site de l'IGN à vocation nationale, ce qui contribue à la reconnaissance de la commune de Villefranche. Les effectifs sur le site sont d'environ 45 emplois.



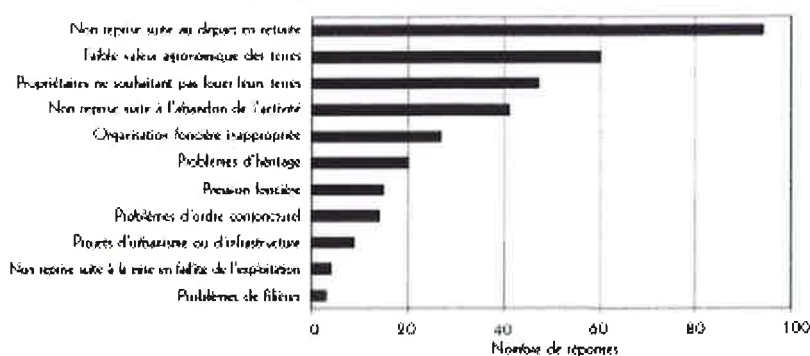
Source : géoportail - IGN

### 2.1.4.5. Un territoire en déprise agricole

La commune se situe dans la région naturelle et agricole de la Grande Sologne. La Grande Sologne se caractérise par un fort recul de l'activité agricole, en voie d'accélération, et donc une forte diminution des surfaces cultivées. Les communes du Sud du département, dont Villefranche-sur-Cher, sont particulièrement affectées par ce phénomène de déprise.



Les principales causes de déprise selon les élus



Observatoire de l'Économie et des Territoires de Loir-et-Cher d'après enquête communale 1998

Les causes de cette déprise en région Grande Sologne avaient été étudiées par l'observatoire de l'économie et des territoires de Loir-et-Cher, en 1999.

Le phénomène de déprise agricole est expliqué par :

- la proximité de l'agglomération romorantinaise et la pression urbaine liée à cette situation géographique ;
- une rétention foncière des terres agricoles ; les terres disponibles ne sont pas relouées aux exploitants actifs ;
- une pression foncière liée à l'activité économique de la chasse, plus rentable que certaines activités agricoles.

Les exploitants des communes limitrophes identifient des enjeux de :

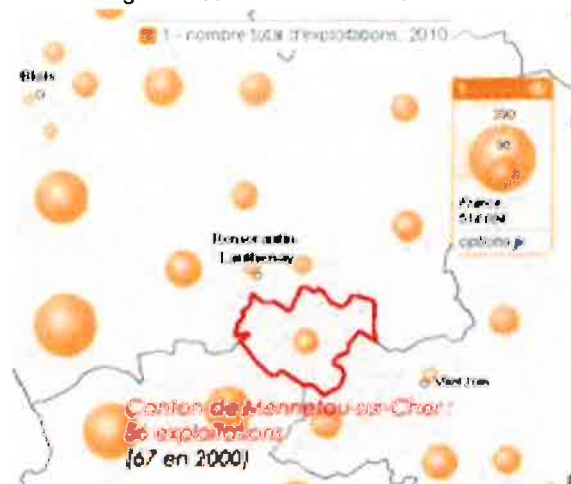
- préservation d'espaces de projets agricoles ; il est important de pouvoir faire évoluer les exploitations mais également de pouvoir accueillir des salariés sur sites, notamment pour les activités d'élevage qui demandent une proximité immédiate avec les animaux ;
- les superficies drainées sont importantes localement et devraient être optimisées ;
- prise en compte des axes de circulations agricoles ; les chemins ruraux et certaines voies rurales connaissent des augmentations importantes de trafic automobile. Les voies agricoles doivent être préservées et adaptées à la configuration des machines agricoles ;
- réfléchir à des modes d'actions cohérents à une échelle élargie (communauté de communes), en prenant en considération les potentiels économiques, touristiques, de préservation du cadre de vie et des paysages qui dépendent du maintien et du bon fonctionnement de l'agriculture ;
- organiser des partenariats entre exploitants et développer/valoriser les actions favorisant les circuits courts et l'agriculture biologique ou les procédés qualitatifs s'en rapprochant.

Un programme d'actions agricoles a été lancé récemment par la Communauté de communes. Des études de circuits courts et de développement de l'agriculture biologique sont également en cours dans la Vallée du Cher. La commune souhaiterait relancer les activités maraichères dans le val et près du canal de Berry.

La commune partage les enjeux et problématiques mises en avant lors de l'atelier et souhaiterait encourager des démarches de réflexions intercommunales en matière agricole.



## L'activité agricole sur le canton de Mennetou-sur-Cher



A l'échelle du Canton de Mennetou-sur-Cher, 56 exploitations actives sont recensées en 2010. La surface agricole utilisée (SAU) moyenne des exploitations du Canton atteint 97 hectares. Elle a progressé de 15% entre les deux recensements.

### ► Une activité agricole désormais très marginale sur la commune

Recensement agricole	1988	2000	2010
Exploitations avec siège sur la commune			
Exploitations	13	5	1
Superficie SAU (ha)	153	32	7
Terres labourables (ha)	81	s	s
Superficie toujours en herbe (ha)	70	8	0
Cheptels (UGB)	49	9	0

Recensement agricole 2010 - Agreste  
s : secret statistique

Le RGA ne recense plus qu'une exploitation ayant son siège sur la commune en 2010, contre 5 en 2000 et 13 en 1988. La quasi-totalité de la surface agricole est donc exploitée par des agriculteurs extérieurs à la commune : prairies dans la vallée, terres de culture imbriquées dans la forêt solognote en retrait de la vallée (proximité du quartier de la Richaudière).

Certaines données sont couvertes par le secret statistique, en raison de la faible représentation agricole.

L'orientation technico-économique de la commune a évolué entre 2000 et 2010 : la culture de céréales et oléoprotéagineux (COP) en 2010 remplace une économie qui était auparavant tournée vers la polyculture et le polyélevage. On note par ailleurs la présence d'activités locales d'apiculture.

La superficie agricole utilisée par l'exploitation locale est de 7 ha en 2010, contre 32 ha en 2000. Le cheptel (unité de gros bétail) a disparu en 2010.

L'atelier agricole réalisé dans le cadre de l'étude PLU a permis d'actualiser ces données locales et mis en avant le contexte suivant : il n'existe plus d'exploitant agricole professionnel sur la commune ; la collectivité regrette les évolutions connues à l'échelle de son territoire et l'enfrichement progressif des terres lié à leur abandon.





### ► Les parcelles agricoles



Source : géoportail - Registre parcellaire graphique 2012 (système d'information géographique permettant d'identifier les parcelles agricoles)



Les prairies permanentes sont situées dans la vallée du Cher, en ensemble continu. Les îlots de culture sont situés au Nord du territoire communal, de part et d'autre de l'A85, près de Romorantin, en quelques ensembles éclatés.

Les sols locaux présentent globalement des valeurs agronomiques moyennes liées à la nature des sols, mais également à des systèmes parcellaires et culturaux complexes.

### ► Les installations classées pour la protection de l'environnement

Source : « [www.installationsclassées.ecologie.gouv.fr](http://www.installationsclassées.ecologie.gouv.fr) »

Le régime des exploitations classées concerne les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances. Le régime de classement est défini en fonction de seuils indiqués dans la nomenclature des installations classées.

Il n'y a pas d'exploitation agricole concernée sur la commune (une activité industrielle est concernée par ailleurs).

### ► Le principe de réciprocité

L'article L.111-3 du code rural établit un principe de réciprocité en matière d'éloignement entre les activités agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Des dérogations peuvent être accordées sous conditions.



Depuis un arrêté ministériel du 27 décembre 2013 relatif aux installations classées, les logements occupés par les anciens exploitants font exception aux règles s'appliquant aux tiers.

► **L'appellation d'origine contrôlée (AOC)**

Source : INAO « [www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr) »

L'AOC est un signe français qui désigne un produit qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique. Elle est l'expression d'un lien intime entre le produit et son terroir. Les facteurs naturels et humains sont liés. Le produit qui en est issu ne peut être reproduit hors de son terroir. L'AOC est régie par un décret qui homologue le cahier des charges du produit et la délimitation de son origine géographique.

Villefranche-sur-Cher est située dans l'aire géographique de l'AOC Selles-sur-Cher (fromage de chèvres).

► **L'indication géographique protégée (IGP)**

Source : INAO « [www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr) »

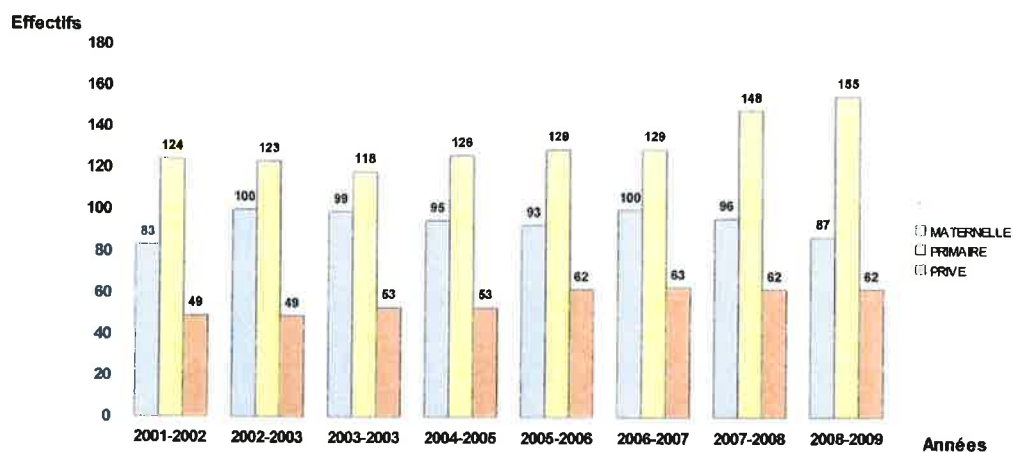
L'IGP est née de la volonté européenne d'étendre le système d'identification des produits par l'origine. L'IGP distingue un produit dont toutes les phases d'élaboration ne sont pas nécessairement issues de la zone géographique éponyme mais qui bénéficie d'un lien à un territoire et d'une notoriété. La relation entre le produit et son origine est moins forte que pour l'AOC mais suffisante pour conférer une caractéristique ou une réputation à un produit et le faire ainsi bénéficier de l'IGP.

La commune de Villefranche-sur-Cher est concernée par les IGP viticoles du Val de Loire blanc, Val de Loire gris, Val de Loire primeur ou nouveau blanc, Val de Loire primeur ou nouveau gris, Val de Loire primeur ou nouveau rosé, Val de Loire primeur ou nouveau rouge, Val de Loire rosé, Val de Loire rouge, volailles de l'Orléanais, volailles du Berry.



## 2.1.5. EQUIPEMENTS ET SERVICES LOCAUX

### 2.1.5.1. Des effectifs scolaires qui progressent



La commune comprend 2 écoles, accueillant environ 300 élèves. Les effectifs sont croissants depuis 2001(+48 élèves).

Le groupe scolaire Les Dauphins comprend des classes maternelles et primaires :

- maternelle (3 classes pour 84 enfants, dont 70 % habitent Villefranche) ;
- primaire (6 classes pour 136 enfants, dont 86 % habitent Villefranche).

Le groupe a une cantine et une garderie. Il est desservi par 3 circuits de transport scolaire.

L'école privée Sainte-Marie comprend des classes maternelles et primaires et accueille environ 90 élèves en 2015.

Le collège et les lycées sont situés à Romorantin-Lanthenay.

### 2.1.5.2. Secteur sportif et de loisirs



Pôles sportifs (salle omnisports et terrains de tennis, stade de foot, salle de judo) ; espace Sologne (gymnastique, tennis de table...) ; centre de loisirs ; école de musique ; bibliothèque G. Sand

### 2.1.5.3. Secteur médical

Il comprend des médecins, infirmières, un chirurgien-dentiste, des masseurs-kinésithérapeutes, un pharmacien et des taxi-ambulances.



#### 2.1.5.4. Secteur associatif



Une quarantaine d'associations sportives, culturelles, de loisirs, patriotiques ou sociales, sont présentes.

Les deux salles municipales de l'Espace Sologne et du Foyer Marie-Louise Carré, ont une capacité d'accueil respectivement de 300 et 50 personnes. La bibliothèque comporte un espace exposition.

#### 2.1.5.5. Une vocation touristique liée à la Grande Sologne, quantitativement modérée

Villefranche-sur-Cher bénéficie d'une certaine attractivité touristique, du fait notamment de l'implantation de bâtiments de la Commanderie. Elle possède trois monuments historiques : l'église, la Maison des Templiers et la Croix de Fer. On trouve également un réseau de puits et de fontaines.

Elle compte un camping, le camping de la Plage, qui est mis à disposition d'une association. Il compte 27 emplacements. Il existe également trois gîtes / chambres d'hôtes :

- 1 appartement de 80 m<sup>2</sup> ;
- 3 chambres ;
- 1 gîte avec 2 chambres, pour 6 personnes.

#### 2.1.5.6. Services divers

La ville possède un bureau de poste et d'un point d'informations touristiques. Les habitants de la commune disposent d'un Relais d'Assistantes Maternelles à l'espace Sologne.

## CARACTERISTIQUES - ATOUTS

### Population

- Développement constant de la population (2 746 habitants en 2012)
- Soldes naturels et migratoires positifs

### Habitat

- 15 constructions par an en moyenne depuis 1968 (1 401 logements en 2012)
- Parc relativement récent
- Parc vacant contenu (6,9 %)

### Activité

- Progression du nombre des actifs (1 213 actifs en 2012)
- Légère baisse du taux de chômage
- Activités diversifiées (zones d'activité, commerces, services dont les services médicaux, tourisme)

### Equipement

- Bon niveau équipements, avec présence d'écoles et d'équipements diversifiés

## EVOLUTIONS A SURVEILLER - ENJEUX

### Population

- Vieillesse de la population
- Baisse du taux d'occupation des logements



Pistes / propositions : créer des logements adaptés aux demandes des jeunes ménages ; conforter les équipements pour les jeunes (scolaires, loisirs)

### Habitat

- Parc locatif limité, privé ou HLM



Pistes / propositions : créer des logements locatifs privés ou publics dans les futurs lotissements, pour proposer un parcours résidentiel complet dans la commune

### Activité

- Baisse du nombre des emplois à Villefranche (504 emplois en 2012, représentant - 17 emplois depuis 2007)
- Peu de foncier disponible en zone d'activité
- Forte déprise agricole, très peu de terres cultivées, des prairies essentiellement dans la vallée du Cher



Pistes / propositions : optimiser le nombre des emplois sur les zones d'activité existantes ; ouvrir les milieux ruraux et périurbains à l'activité de maraichage

### Equipement



Pistes / propositions : conserver le niveau d'équipements en entretenant le mouvement d'accueil de population

## 2.2. LE SOCLE REGLEMENTAIRE



## 2.2.1. ESPACES NATURELS

### 2.2.1.1. Les mesures et inventaires visant à assurer une préservation des habitats et des espèces

Mesures et inventaires	Site	Impact réglementaire
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	<p><b>Type 1</b> « Prairies de la vallée du Cher à Villefranche-sur-Cher » « Prairie humide de la Baleinerie » « Prairie marneuse de la Richaudière » « Prairie de la Demanchère »</p>	<p>Inventaire naturaliste de secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation</p> <p><b>Type 1</b> : zone de superficie limitée avec un intérêt biologique remarquable <b>Type 2</b> : grand ensemble naturel riche et peu modifié ou qui offre des potentialités biologiques importantes</p>
Natura 2000	<p><b>Type 2</b> « Prairies de Villefranche-sur-Cher »</p> <p><b>ZSC « Sologne » n°FR242001</b> Arrêté du 26 octobre 2009</p> <p>(hors commune - limitrophe : ZPS Plateau de Chabris / la Chapelle Montmartin)</p>	<p>Obligation de prise en compte par le PLU. Il ne s'agit pas de mesures de protection réglementaires</p> <p>Assurer la conservation de certaines espèces d'oiseaux et de sites permettant la conservation de milieux naturels et d'autres espèces</p> <p>Obligation de maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Evaluation environnementale du PLU</p>
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Région Centre	<p>Sous-trame des <b>milieux boisés</b> : corridors diffus de la vallée du Cher</p> <p>Sous-trame des milieux prairiaux : réservoir de biodiversité de la vallée du Cher et corridors diffus</p> <p>Sous-trame des <b>pelouses et lisières sèches sur sols calcaires</b> : réservoir de biodiversité au nord, en périphérie de Romorantin, corridors diffus au nord et corridor potentiel à l'est de la commune</p> <p>Sous-trame des <b>pelouses et landes sèches à humides sur sols acides</b> : corridors diffus à l'ouest de la commune</p> <p>Sous-trame des <b>milieux humides</b> : réservoir de biodiversité de la vallée du Cher et corridors diffus (fragmentation par les infrastructures A85 et voie ferrée)</p>	<p>Freiner la perte de la biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel</p> <p><b>Réservoir de biodiversité</b> : zones vitales riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abris, ...)</p> <p><b>Corridor écologique</b> : voie de déplacement empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité</p> <p>Opposable au PLU, dans un rapport de prise en compte. Notion de prise en compte : obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés</p>
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	<b>SDAGE Loire Bretagne</b> Arrêté du préfet coordinateur du bassin du 18 novembre 2009	<p>Document qui décrit les priorités de la politique de l'eau pour le bassin hydrographique, et les objectifs à atteindre</p> <p>Obligation de compatibilité du PLU avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE</p>
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	<b>En cours de réalisation</b> SAGE Sauldre SAGE Cher aval	<p>Document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère, ...). Obligation de compatibilité avec le SDAGE</p> <p>Obligation de compatibilité du PLU avec les objectifs de protection définis par le SAGE</p>



## 2.2.2. BIENS ET PERSONNES

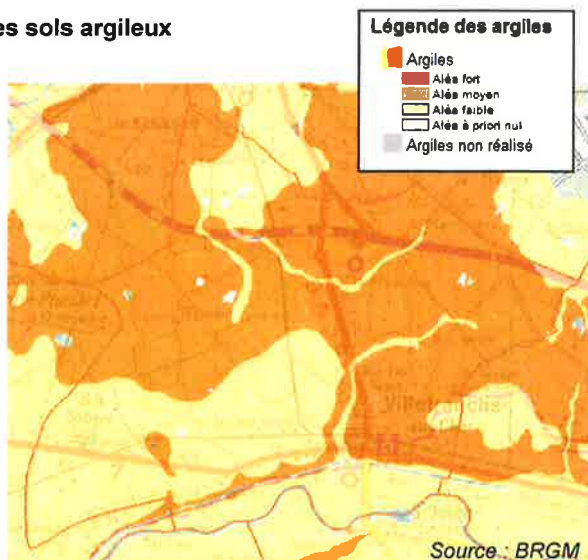
### 2.2.2.1. Les inventaires visant à assurer une préservation des biens et des personnes

#### ► Mouvements de terrain par « retrait-gonflement » des sols argileux

La quasi-totalité du territoire est concernée par ce risque. La partie sud-ouest et une petite zone au nord-est du territoire sont situées dans une zone d'aléa faible (environ 41% du territoire). Le reste du territoire, comprenant la partie centrale du bourg, ainsi que les zones nord et est du bourg, est concerné par un aléa moyen (environ 58%).

L'aléa semble a priori nul dans de rares poches disséminées.

Trois arrêtés préfectoraux ont été pris en 1992, 1993, 1998. Douze sinistres ont été recensés jusque-là, principalement au nord de la voie ferrée et le long de la nationale.



Il existe également des risques de mouvements de terrain par affaissement, par éboulement et chutes de pierres et de blocs, ainsi que par effondrement, glissement de terrain et tassements différentiels.

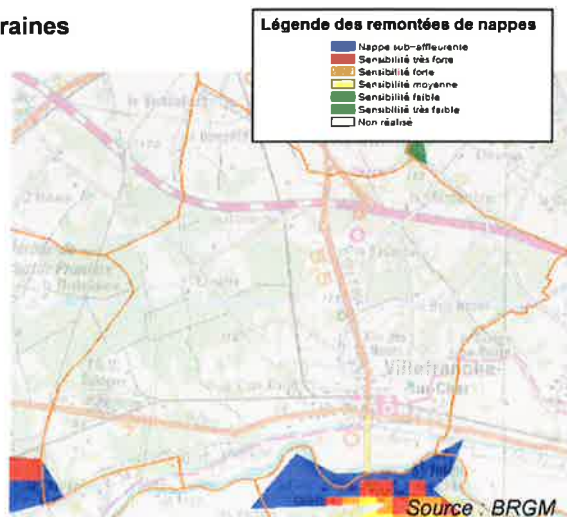
#### ► Mouvements de terrain par la présence de cavités souterraines

La commune compte 0 à 0,5 cavités par km<sup>2</sup>.

#### ► Risque d'inondation par remontée de nappes souterraines

Le territoire n'a pas été totalement inventorié. La nappe a cependant été reconnue comme sub-affleurante dans la Vallée du Cher.

La sensibilité doit être faible voire très faible au nord de la vallée.



#### ► Risque d'inondation par inondation et coulée de boue

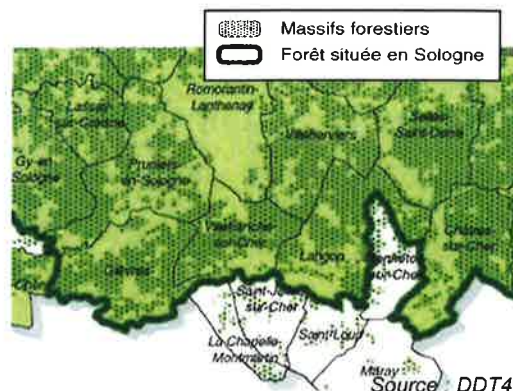
Quatre arrêtés préfectoraux ont été pris en 1985, 1988, 1999 et 2001.





► **Autre risque**

- Feu de forêt,
- Séisme,
- Industriel (stockage de céréales et dépôt d'engrais, sur le site de Ligéa),
- Transport de marchandises dangereuses (canalisation/rail/route/autoroute).



► **Sols industriels**

Les sites connus des autorités administratives compétentes, et pour lesquels il y a pollution potentielle ou constatée, font l'objet de l'inventaire national des sites et sols pollués. Ce dernier ne constitue cependant pas un inventaire exhaustif de tous les sites pollués ou potentiellement pollués. Le but est de garder la mémoire de toutes les situations où une pollution de sol présente un risque pour l'environnement ou la sécurité des personnes, ceci afin d'assurer la surveillance nécessaire et de tenir compte des contraintes éventuelles pour l'utilisation future de l'espace. Le tableau de bord des sites peut être consulté dans une base de données nationale dénommée BASOL (<http://basol.environnement.gouv.fr>).

Sur la commune, 27 sites potentiellement pollués sont localisés. Les activités sont terminées ou toujours en cours.

Identifiant	Raison sociale - Adresse - Nom usuel	Occupation du site	Dernière adresse
CEN4104483	SCAO Centrale d'enrobage	Activité terminée	Autoroute A85
CEN4101542	Société INTERMETAL	Activité terminée	Rue de l'Aubier
CEN4101541	FAUVIN Entreprise	Activité terminée	La Bézardière
CEN4101445	Société SPECITOL	En activité	La Bézardière
CEN4104132	Bourderieux et fils Entreprise (ferronnerie)	En activité	La Bézardière
CEN4103438	Bourderieux Entreprise (ferronnerie)	Activité terminée	Rue A. Briand
CEN4103439	Richard Entreprise (menuiserie)	Activité terminée	Rue A. Briand
CEN4104031	SARL Wategame Company LA SOLAS (transformation de résines polyester)	En activité	D922
CEN4100725	STAL DECO SARL	Activité terminée	Rue des Chantelettes
CEN4103724	SA Compagnie de transports et de services publics (décharge contrôlée)	Activité terminée	Chemin vicinal
CEN4101543	PERRIER Entreprise	En activité	Rue Joliot Curie
CEN4101490	DIDIER Entreprise	Activité terminée	La Gaillardière
CEN4101496	Etablissement LANDRE (décharge)	En activité	La Genetière
CEN4101446	Etablissement BARRY	Activité terminée	Rue des Grands Murs
CEN4103512	Jandot Entreprise (garage AD Automobiles)	En activité	Rue Joliot Curie
CEN4100722	VENAILLE Entreprise	Activité terminée	Rue Joliot Curie
CEN4104484	Société Métallurgique du Vertou (déchetterie)	En activité	La Bézardière
CEN4104481	COFIROUTE (station service)	En activité	Autoroute A85
CEN4103440	Degeneve Entreprise	Activité terminée	Rue des Noues
CEN4101323	Société LIGEA	En activité	N76
CEN4100862	ALSER Innovation	Activité terminée	Route de Romorantin
CEN4101566	IGN (imprimerie)	En activité	Route de Tours
CEN4103435	Ordronneau Entreprise (récupérateur de métaux)	En activité	Rue des Tuileries
CEN4100721	GUENARD Entreprise (garage station service)	Activité terminée	Rue de Verdun
CEN4100723	COMBARELLE Entreprise	Activité terminée	Rue de Verdun
CEN4100724	EUROCLIP Société	En activité	Rue de Verdun
CEN4103730	Entreprise Auffray	Activité terminée	Rue de la Petite Vitesse



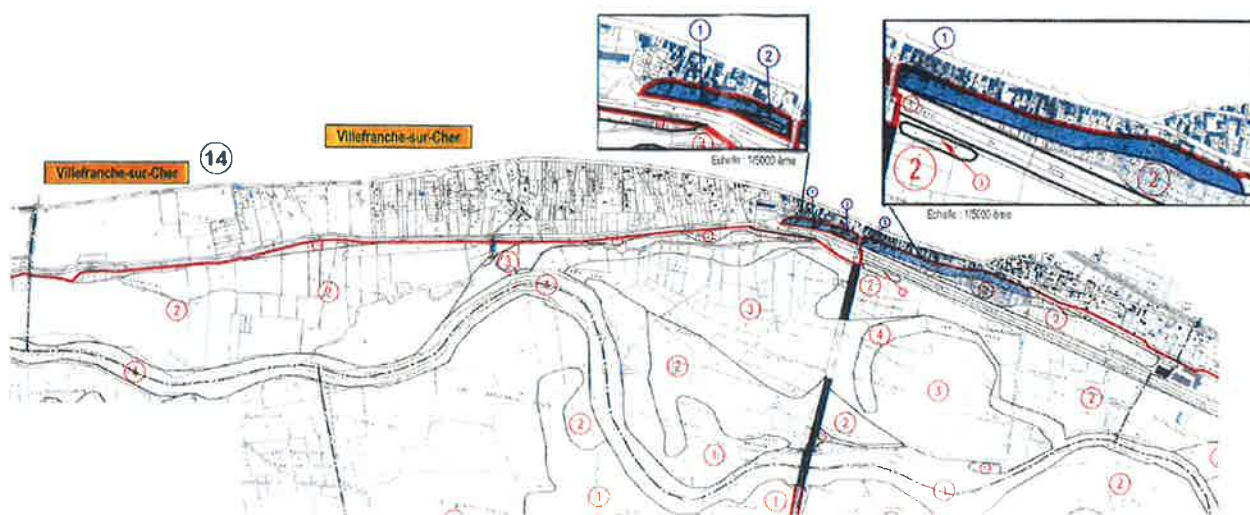
### 2.2.2.2. Les servitudes d'utilité publique

La commune compte 14 servitudes d'utilité publique sur son territoire (cf. annexe au PLU).

#### ► Plan de prévention des risques d'inondation

Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Cher a été approuvé par arrêté préfectoral du 3 octobre 2000. Le PPRI compte 4 niveaux d'aléa, fonctions de la profondeur de submersion et de la vitesse du courant. La commune est concernée par les 4 niveaux d'aléa.

Quelques dizaines de maisons sont en zone inondable en rive droite du canal (au sud de la rue Marcel Gère et de la rue de la Chevrotterie), et une usine aux Plantes Basses. Les opérations possibles (digue, rehaussement de la berge rive gauche du canal, contrôle des exutoires sous le canal, clapets), sont classées en priorité 2, sur 2 niveaux de priorité 1 et 2, pour des actions visant à une réduction directe des dommages. *Source : Etude Ingérop – 2004.* Les études n'ont pas été engagées à ce jour, faute de financement.



*Source : Porter à connaissance*

#### ► Transport de gaz

La commune est concernée par des canalisations de transport de gaz suivantes :

- Haute Pression de Chémery - Neuville-lès-Decize (DN 600) ;
- Artère HP de Méry-sur-Cher - Chémery (DN 600) ;
- Doublement Méry-sur-Cher - Chémery (DN 600) ;
- Branchements de Romorantin-Lanthenay 1 et 2 (DN 80) ;
- Branchement de Villefranche - Franciace (DN 80) ;
- Antenne de Tours (DN 150).

La commune est également concernée par des installations de surface annexes aux canalisations de transport exploitées par GRTgaz : Villefranche Ligéa CI, Romorantin 2 DP et Villefranche-sur-Cher.

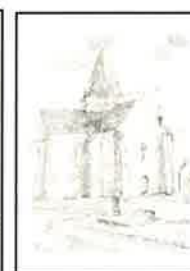
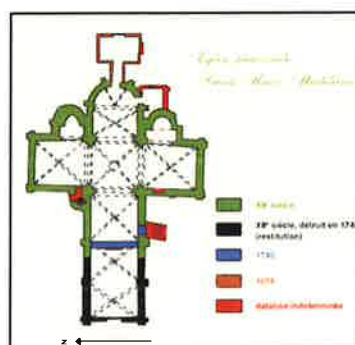
Ces ouvrages sont réglementés par l'arrêté du 4 août 2006 (cf. annexe au PLU).

#### ► Monuments historiques

Eglise Sainte-Marie Madeleine (XII<sup>e</sup> siècle) (classement au 14.03.1986)

Maison du XIII<sup>e</sup> siècle (inscription au 02.03.1926)

Croix de carrefour (inscription au 23.12.1981)



*Source : site communal*



La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques vise à protéger les immeubles qui présentent un intérêt public du point de vue de l'histoire ou de l'art. Elle prévoit la protection des abords de chaque monument inscrit ou classé, dans un rayon de 500 mètres autour du monument. Aucune modification des immeubles dans ces abords ne peut être engagée sans l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique, soit une limitation administrative au droit de propriété, qui s'applique quelles que soient les dispositions du plan local d'urbanisme



Source :  
googlemap

### 2.2.2.3. Les inventaires culturels et patrimoniaux spécifiques

#### ► Sites archéologiques

Un inventaire scientifique des potentiels archéologiques fonde l'arrêté préfectoral définissant les sites archéologiques présents sur le territoire communal. Ces informations ne sont pas exhaustives.

#### ► Sites et monuments remarquables

Vestiges d'une commanderie des templiers  
Maison des Templiers  
Château de la Prévostière

#### ► Inventaire du petit patrimoine

Un inventaire a été réalisé sur le petit patrimoine. Il a permis d'identifier différentes constructions qui constituent des traces du passé et sont d'intérêt culturel. Sont notamment identifiés des fontaines, des puits, des fours à pain et à chaux.

Parmi les éléments de détail de constructions, sont recensés des murs maçonnés en silex, briques, pierres du XVème - XVIème siècles, avenue de Verdun, une fenêtre de toit en briques, également avenue de Verdun, et une lucarne en zinc et fonte, rue Marcel Géré.

Leur préservation est à organiser par le PLU.



### CARACTERISTIQUES - ATOUTS

#### Espaces naturels

- Richesse naturelle de la commune (Natura 2000, ZNIEFF, nombreuses sous-trames du Schéma Régional de Cohérence Ecologique)

#### Biens et personnes

- Servitudes d'utilité publique à prendre en compte, dont périmètres autour des monuments historiques dans le bourg

### EVOLUTIONS A SURVEILLER - ENJEUX

#### Espaces naturels

- Fort impact des aménagements urbains et des infrastructures sur le territoire communal



Impact : obligation de prise en compte ou de compatibilité pour le PLU, selon la nature des zones naturelles

#### Biens et personnes

- Diversité des risques potentiels (mouvements de terrain, feu de forêt, inondation, ...)

- Sinistres ponctuels par retrait gonflement des argiles au nord de la voie ferrée, et par inondation / coulées de boue

- Sensibilité aux remontées de nappe dans la vallée et risque d'inondation de quelques maisons près du canal



Impact : respect strict des dispositions en zones de risques réglementées

# PARTIE 3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

## 3.1. L'IDENTIFICATION D'ENJEUX

L'analyse territoriale a permis à la collectivité d'identifier des enjeux locaux à prendre en compte au sein du projet communal.

### **3.1.1. Enjeux sociodémographiques**

- Poursuivre un développement démographique raisonné, qui tienne compte des atouts communaux, en particulier : qualité de la desserte, proximité de Romorantin-Lanthenay, cadre de vie.
- Adapter le parc de logements aux demandes et aux besoins locaux spécifiques notamment face à la baisse de la taille des ménages : production de petits logements pour accroître la diversité de l'offre.
- Encourager le développement du locatif dans les futurs lotissements, pour proposer aux jeunes ménages un parcours résidentiel complet sur la commune.

### **3.1.2. Enjeux économiques et équipements**

- Préserver le tissu commercial et artisanal de la ville intéressant en termes de mixité des fonctions urbaines.
- Optimiser le nombre des emplois sur les zones d'activité existantes (aller vers moins de consommation d'espace par entreprise), en concertation avec la Communauté de communes sur la ZAC II des Grandes Bruyères.
- Se positionner quant à l'économie agricole de la commune, désormais marginale. Etudier des solutions telles que les activités de maraichage, qui peuvent s'intégrer dans les marges urbaines, entre bâti et forêt.
- Conserver le niveau d'équipement, notamment scolaire et médical. Entretenir pour cela le mouvement d'accueil de population.

### **3.1.3. Enjeux de déplacements**

- Limiter les étirements urbains le long des voies départementales, pour conserver leur fonction de transit, importante sur la commune (D922 et D976).
- Développer des liaisons douces cyclo-piétonnières, dans le bourg et en direction de pôles d'emplois communaux, notamment le long de la D922.

### **3.1.4. Enjeux paysagers**

- Valoriser les éléments de patrimoine naturel, historique, architectural... afin de conserver une identité territoriale propre, et inciter à la découverte du territoire, notamment : architecture traditionnelle du centre bourg, canal du Berry, bois.
- Protéger les paysages de vallée et valoriser les bords de l'eau dans la vallée du Cher, canal et prairies associées.
- Paysager les marges des zones d'activité.

### **3.1.5. Enjeux urbains**

- Préserver l'homogénéité du bâti ancien du centre de la ville : bâti de bourg, avec alignement et mitoyenneté.
- Encadrer la taille des parcelles en opération d'aménagement.
- Comblé les dents creuses, représentant près de 20 ha dans le bourg, pour densifier le bourg.
- Limiter les étirements urbains linéaires, qui fragmentent les territoires ruraux et multiplient les accès le long des



voies, dont certaines ont une forte vocation de transit (D922, D976).

- Prendre en compte dans le bourg, le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Cher.
- Informer les pétitionnaires de l'existence de sites potentiellement pollués : 27 sites potentiellement pollués sont localisés dans la commune par la base Basias.

### **3.1.6. Enjeux environnementaux**

- Protéger les espaces naturels sensibles : site Natura 2000, à fort intérêt environnemental et qui contribue à l'identité solognote de la commune ; ZNIEFF notamment concernant la vallée du Cher.
- Conserver les connections entre les écosystèmes, notamment celles des milieux humides, des milieux prairiaux, et des pelouses et lisières sèches.
- Se positionner quant à l'évolution des modes de protections des espaces boisés.
- Préserver la vallée du Cher, espace de ressources et de risques naturels : canal du Berry, zones humides, risque d'inondation.
- Limiter l'imperméabilisation des sols dans le bourg, au contact du canal du Berry.
- Développer le recours aux énergies renouvelables



### **3.2. LE SCENARIO D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT URBAIN CHOISI**

La commune s'est positionnée sur un scénario d'aménagement correspondant à un développement tendanciel de la population, permettant de conserver l'échelle rurale du bourg et les équilibres démographiques, en cohérence avec le niveau d'équipement.

#### **3.2.1. Le scénario d'accueil de population prévisionnel et d'espaces à urbaniser retenu par la collectivité**

La commune s'est donnée comme objectif d'atteindre environ 3 100 habitants à l'horizon 2025 :

- scénario tendanciel : progression démographique de +1 % par an, soit gain prévisionnel d'environ 350 nouveaux habitants à horizon 2025 par rapport à 2012 ;
- justification de ce choix : le rythme de construction s'est ralenti avec la crise économique, mais la ville conserve son attractivité, grâce à son cadre de vie, à la proximité de Romorantin et à la présence de zones d'activités autour de l'A85. Le scénario tendanciel maintient le mouvement de développement communal. Il permettra de rentabiliser et de pérenniser les services et équipements en place.

#### **Logements à créer pour répondre à l'essor de population**

Pour atteindre 3 100 habitants à horizon 2025, la collectivité doit gagner 350 habitants, représentant environ 150 logements supplémentaires, pour un taux d'occupation de 2,30 personnes par résidence principale, soit environ 11 à 12 logements à créer par an.

#### **Logements à créer pour répondre au maintien de la population de 2012 (point mort prévisible à horizon 2025)**

Le point mort définit le nombre de logements à construire sur une période donnée si on veut maintenir la population actuelle. Entre 1999 et 2012, la construction de 6,6 logements / an a permis de maintenir la population.

A l'horizon 2025, la commune table sur une stabilité du taux d'occupation des logements par l'accueil de jeunes et de familles, la poursuite de la baisse du parc des résidences secondaires + logements vacants, et un moindre besoin en renouvellement du parc existant (le parc ancien est de plus en plus minoritaire). Globalement, le nombre de logements à créer pour le maintien de la population devrait être à peu près nul.

#### **Programmation à horizon 2025**

La densité urbaine souhaitée par la collectivité est de 12 à 15 logements par hectare, incluant 25 % d'espaces publics et/ou collectifs. Le besoin en surface constructible dans le PLU est donc d'environ 13 hectares, pour près de 150 logements.

Les dents creuses représentent environ 19,45 ha à l'intérieur du bourg. Le PLU cible donc la valorisation des espaces urbains, par densification et comblement des dents creuses, pour la totalité des objectifs. Elle s'inscrit pleinement de cette façon dans les objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme.

Ainsi, il n'y a pas de zones à urbaniser AU à créer dans le cadre de cette révision du document d'urbanisme.



## Rappel : potentiel foncier en dents creuses



Un travail en commission communale a permis d'identifier 58 dents creuses dans le bourg de Villefranche-sur-Cher, représentant une surface globale de 19,45 ha. Ce travail a permis d'orienter le PLU sur des objectifs de comblement des dents creuses dans les espaces bâtis, permettant de densifier le bourg en périphérie de son centre.

### 3.2.2. La justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Logements et terrains par époque	Avant 1950	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2008
Construction de maisons	500	35	107	269	200	87	137
Surface totale des terrains des maisons, en ha	35	2	13	43	33	13	23
Surface moyenne des terrains des maisons, en m <sup>2</sup>	709	713	1 255	1 665	1 697	1 539	1 641

Source : DDT 41

Au cours des années 2000, la surface moyenne des terrains des maisons est de 1 641 m<sup>2</sup>, représentant par année une consommation foncière de 2,8 ha.

Le PLU retient un objectif de 12 à 15 logements par ha. En construction au coup par coup, sans création d'espaces publics, l'objectif représente une surface de parcelle de 670 à 830 m<sup>2</sup>, soit une réduction supérieure à 50 % par rapport aux surfaces au cours des années 2000.

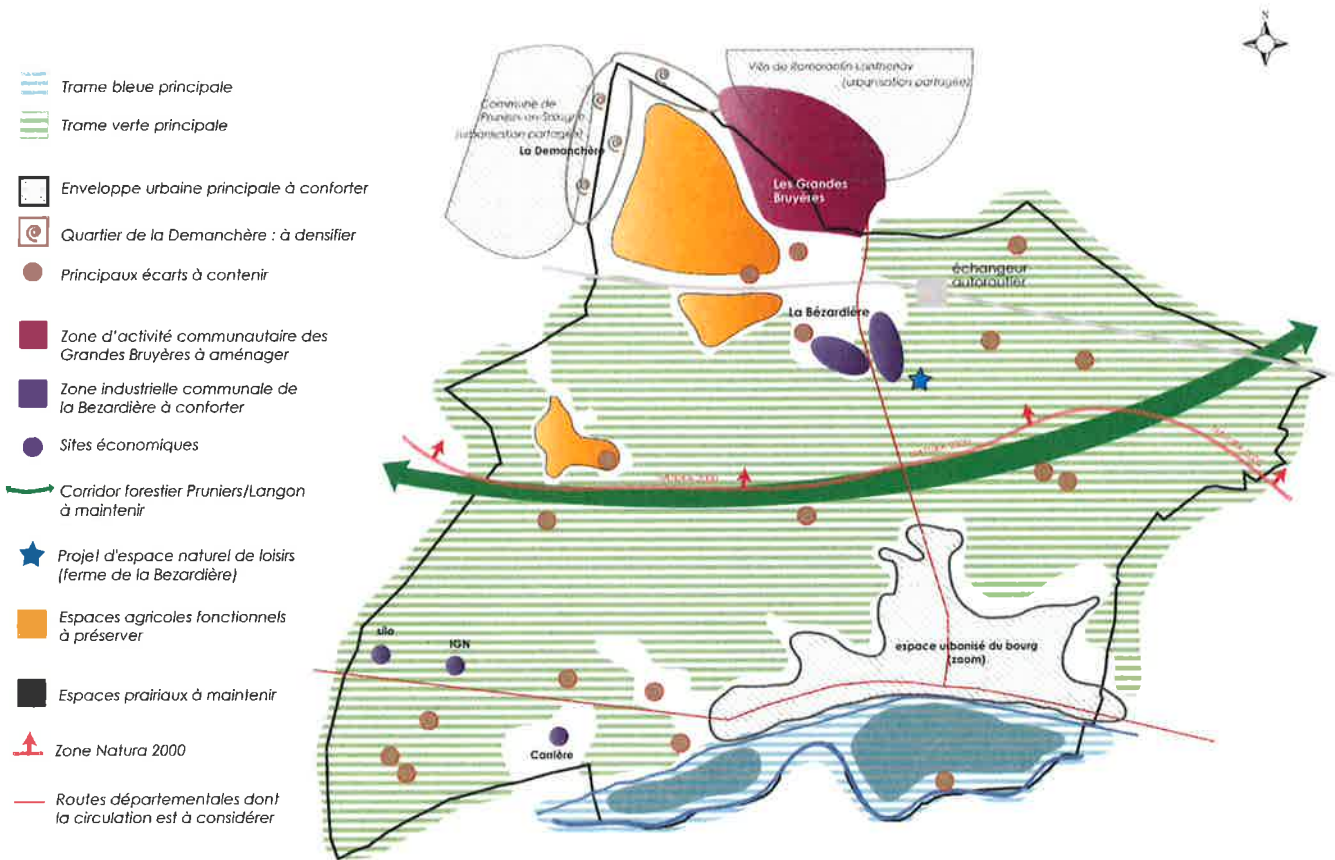
En opération d'aménagement avec réalisation d'espaces publics (base d'environ 25 %), l'objectif représente une surface de parcelle moyenne d'environ 500 à 625 m<sup>2</sup> soit une réduction de la parcelle de plus de 60 % par rapport à la période 2000-2008.

Par rapport aux réalisations entre 1999 et 2010, il représente une réduction très significative de la consommation foncière moyenne.





### 3.2.3. Principes et intentions d'organisation territoriale de la commune de Villefranche-sur-Cher



### 3.3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ET LE RESPECT DES OBJECTIFS DU CODE DE L'URBANISME

Contenu des PADD	Orientations du PADD de Villefranche-sur-Cher
<p><b>3.3.1. Orientations générales des politiques communales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- politique d'aménagement et d'équipement</li> <li>- politique d'urbanisme</li> <li>- politique de paysage</li> <li>- politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers</li> <li>- politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>.Conserver les services et équipements en place</li> <li>.Aménager un espace de rencontre pour adolescents</li> <li>.Resserrer le tissu urbain et enrayer l'urbanisation linéaire pour une gestion plus économe des espaces naturels</li> <li>.Favoriser l'urbanisation des parcelles non bâties dans le tissu existant <b>et la réappropriation d'une partie des logements vacants</b></li> <li>.Diversifier la forme urbaine (habitat mitoyen, petit collectif...) et les hauteurs des constructions</li> <li>.Protéger le petit patrimoine végétal et bâti</li> <li>.Valoriser les espaces naturels en préservant les espaces forestiers et les zones humides : régulation des eaux de pluie, entretien des zones humides ; protection des abords de la vallée du Cher et du canal pour des activités spécifiques (jardins, maraichage)</li> <li>.Favoriser le maintien d'espaces de projets agricoles : prise en compte des îlots de culture PAC.</li> <li>.Maintenir les trames verte et bleue : corridor forestier entre Pruniers-en-Sologne et Langon</li> </ul>
<p><b>3.3.2. Orientations générales thématiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- habitat</li> <li>- transports et déplacements</li> <li>- réseaux d'énergie</li> <li>- communications numériques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>.Poursuivre un développement démographique cohérent pour conserver les services et équipements en place : croissance démographique annuelle de 1 % en moyenne, pour atteindre 3 100 habitants à horizon 2025</li> <li>.Construire environ 150 logements à horizon 2025</li> <li>.Favoriser la mixité sociale</li> <li>.Offrir des formes urbaines et des surfaces de parcelles diversifiées, pour varier l'accueil de nouveaux ménages, notamment les jeunes familles</li> <li>.Encourager les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle et développer l'offre en transports collectifs et privés : maintien de la gare ferroviaire, l'aménagement d'une aire de covoiturage</li> <li>.Préserver et aménager les circulations douces pour relier les espaces urbanisés du bourg : cheminement vers l'espace Sologne</li> <li>.Sécuriser les principaux axes et encourager la diminution des flux routiers dans le bourg</li> <li>.Encourager les installations utilisant les énergies renouvelables</li> <li>.Soutenir la couverture numérique optimale du territoire communal (mise en œuvre du schéma départemental d'aménagement numérique)</li> </ul>



<p>- développement de l'équipement commercial, de l'économie et des loisirs</p>	<p>.Valoriser l'économie locale et maintenir les emplois existants : poursuivre l'aménagement de la zone d'activités en lien avec la Communauté de communes          .Valoriser le tourisme vert          .Développer les chemins de randonnées piétonne et cycliste (voie verte, liaison canal-Cher...          .Créer une complémentarité touristique et pédagogique entre la Vallée du Cher et le canal          .Identifier un espace pour accueillir du public, ayant un potentiel de zone naturelle de loisirs (ferme de la Bézardière)</p>
<p><b>3.3.3. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b></p>	<p>.Diminuer la taille moyenne des parcelles pour répondre aux besoins des différents ménages, en retenant une densité moyenne de 12 à 15 logements à l'hectare incluant 25 % d'espaces publics et/ou collectifs          .Consommation foncière pour le développement résidentiel : environ 13 hectares, soit une consommation annuelle projetée évaluée un peu inférieure à 1,5 ha, contre 2,17 ha entre 1950 et 2008</p>

Le PADD s'inscrit dans les objectifs du code de l'urbanisme, notamment parce qu'il oriente le projet réglementaire sur le recentrage de l'urbanisation et le comblement des dents creuses, sur la qualité du cadre de vie pour les habitants (verdissement, déplacements doux, ...), et sur la préservation de la vallée.

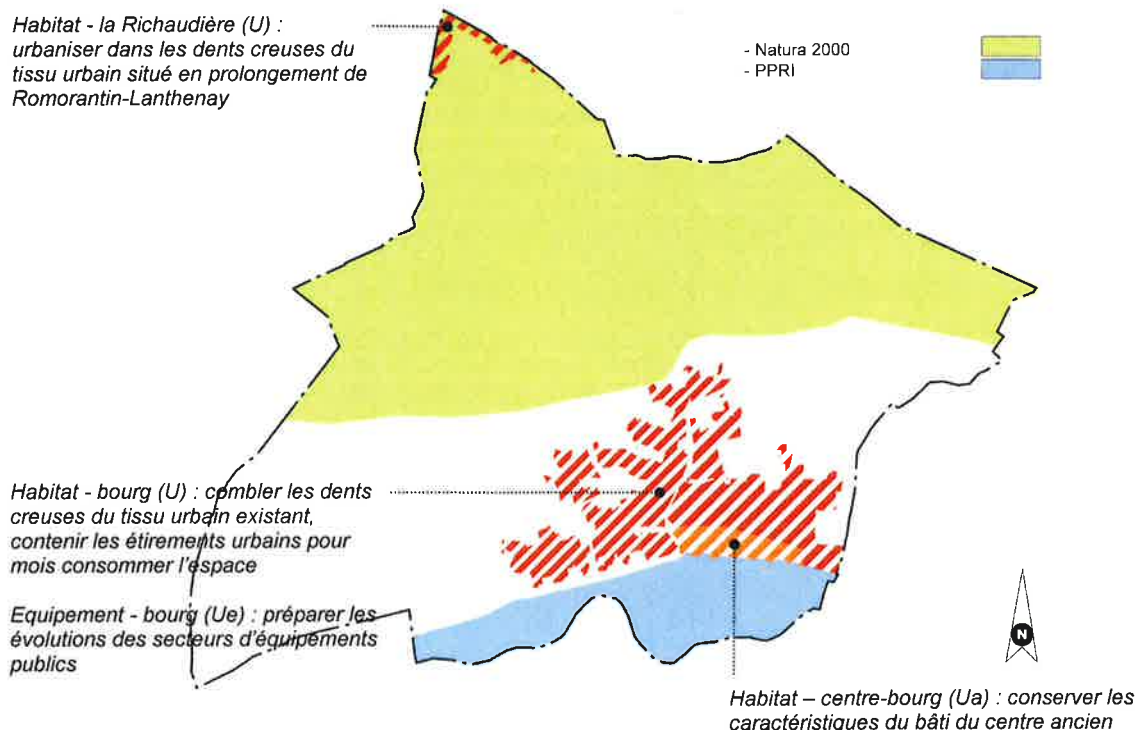
# PARTIE 4. EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 4.1. PLAN DE ZONAGE

Le territoire est décomposé en 4 grandes zones réglementaires. Des secteurs complémentaires ont été mis en œuvre afin de prendre en considération les spécificités locales. Chaque zone ou secteur se définit par des règles qui lui sont propres.

### 4.1.1. Les zones urbaines « U »

**Zones U - Habitat et équipement** (représentation simplifiée du zonage)



**Situation** : bourg et quartier de la Richaudière en continuité de l'agglomération de Romorantin-Lanthenay.

**Superficie totale (tous secteurs confondus)** : la zone U (U - Ua - Ue) couvre 268,4 ha, soit 9,9 % du territoire communal.

**Fonction** : la zone urbaine constitue un espace en majorité bâti et qui présente des fonctions diverses (habitat, économie, commerces, équipements publics...). Elle est immédiatement constructible.



Motivations de classement : la zone urbaine a été délimitée en cohérence avec les enveloppes urbaines existantes et la desserte en réseaux. Des espaces libres (jardins, friches, ...) représentent un potentiel de densification. La commune table sur leur urbanisation à l'horizon du PLU pour le volet construction du projet urbain.

Spécificités :

La zone urbaine se décompose en 3 secteurs.

**Secteur Ua**

Le centre-bourg de Villefranche-sur-Cher est composé d'habitat, d'équipements, de commerces et de services. Le patrimoine bâti est ancien. L'identification de ce secteur a pour objet de préserver le patrimoine bâti ancien et la forme urbaine, notamment la typologie du bâti de bourg, mitoyen et dense, qui est une caractéristique du centre urbain.

**Prise en compte des objectifs de développement durable du code de l'urbanisme : sauvegarde des ensembles urbains ; qualité urbaine, architecturale et paysagère ; revitalisation des centres urbains ; diversité des fonctions urbaines.**

**Secteur U**

Les espaces à dominante résidentielle autour du centre, comprennent des activités urbaines complémentaires : services, commerces, équipements, ... compatibles avec la notion d'habitat.

Elle refond les secteurs précédemment classés en zone UB et UC, et elle intègre certaines zones d'aménagement d'ensemble NA dont l'urbanisation est achevée.

Le règlement permet d'engager la densification, en ouvrant les possibilités d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives.

Les possibilités de valorisation urbaine ont été évaluées : 58 dents creuses dans le bourg, représentant une surface globale de 19,45 ha (essentiellement en U, à la marge en Ua). Le projet ne prévoit pas d'extension urbaine.

**Prise en compte des objectifs de développement durable du code de l'urbanisme : renouvellement urbain ; restructuration des espaces urbanisés ; revitalisation des centres urbains ; diversité des fonctions urbaines.**

**Secteur Ue**

Un secteur d'équipements publics est identifié. Il comprend l'espace Sologne, le stade et le cimetière. La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour répondre à tout besoin en matière d'équipement.

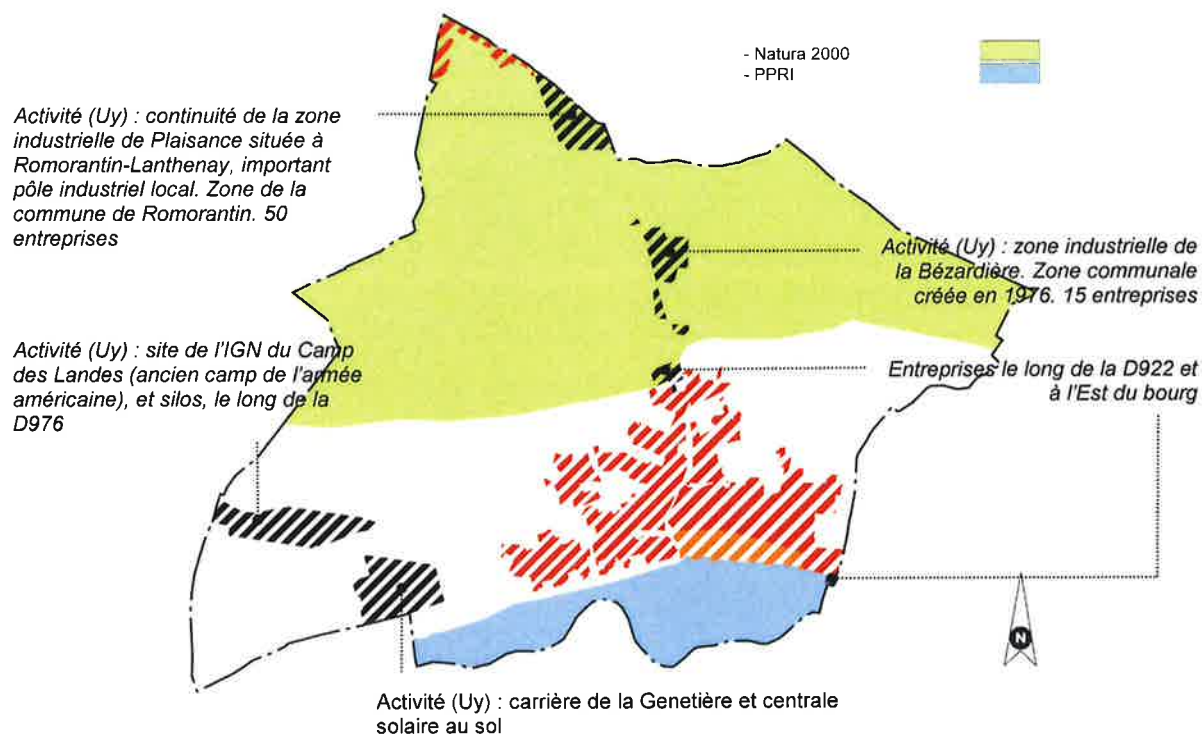
**Prise en compte des objectifs de développement durable du code de l'urbanisme : diversité des fonctions urbaines, satisfaction des besoins présents et futurs en équipements publics.**

Niveau d'équipement de la zone U :

La zone urbaine dispose de l'ensemble des équipements nécessaires à la constructibilité du foncier, en quantité suffisante. Elle est desservie par les réseaux techniques (eau potable, défense incendie et électricité). Un système d'assainissement collectif couvre le bourg, à l'exception d'une partie à l'Est.



## Secteur Uy - Activité (représentation simplifiée du zonage)



Situation : sites le long de la D922, en continuité de secteurs sur Romorantin, et le long de la D976.

Superficie totale (tous secteurs confondus) : le secteur Uy couvre 124,9 ha, soit 4,6 % du territoire communal.

Fonction : les secteurs sont en majorité bâtis et à vocation d'activités. Ils sont immédiatement constructibles.

Motivations de classement : les zones d'activités sont anciennes et largement occupées.

### Spécificités :

L'objectif est d'identifier des secteurs existants spécifiquement destinés aux activités, souvent de type industrielles. Ils sont tous occupés et proposent peu de possibilités de développement. Des activités ponctuelles pourront le cas échéant s'implanter ou remplacer des activités en place. Ainsi, à la Genetière, une reconversion récente a eu lieu : ancien centre d'enfouissement technique des déchets, réaménagé en centrale solaire au sol.

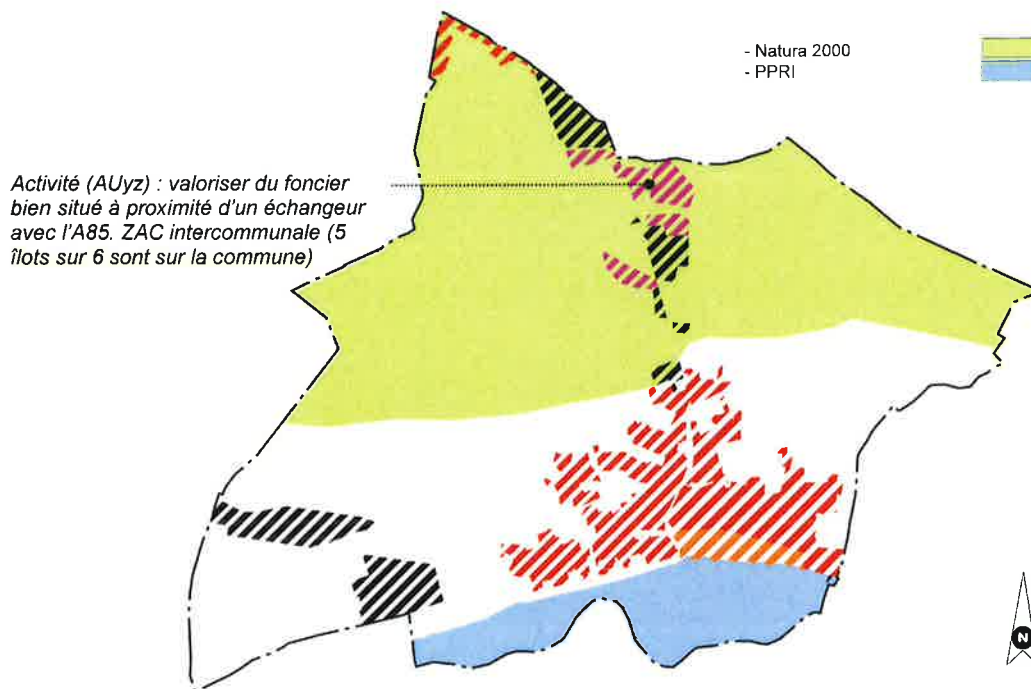
Ces secteurs sont importants pour l'économie locale, à l'échelle de l'agglomération de Romorantin. Le site IGN du Camp des Landes est à vocation nationale (activités de stockage et maintenance - environ 45 emplois).

**Prise en compte des objectifs de développement durable du code de l'urbanisme : diversité des fonctions urbaines ; satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.**



#### 4.1.2. La zone à urbaniser « AU »

##### Zones AUyz - Activité (représentation simplifiée du zonage)



Situation : la ZAC II des Grandes Bruyères est une zone d'activités communautaire découpée en six îlots, située sur les communes de Romorantin et de Villefranche, de part et d'autre de la D922.

Superficie totale (tous secteurs confondus) : le secteur AUyz couvre 39,2 ha, soit 1,4 % du territoire communal.

Fonction : classement en zone à urbaniser, de secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

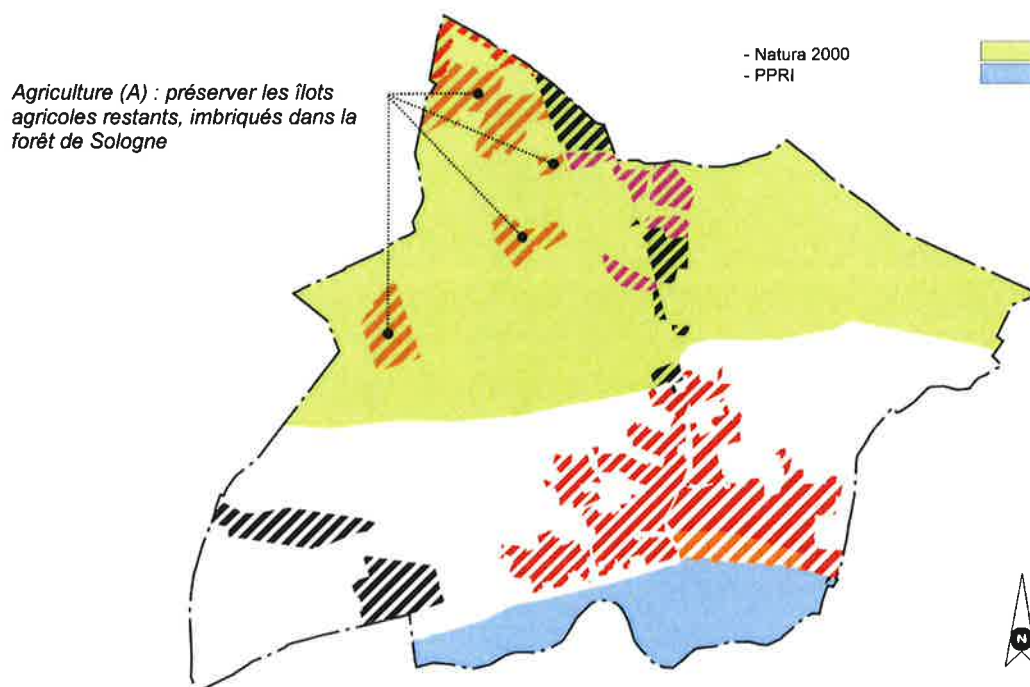
Motivations de classement : zone portée par la Communauté de communes, à forte potentialité, située à proximité d'un accès autoroutier. Elle permet de développer les secteurs d'activité d'intérêt communautaire.

##### Spécificités :

Les constructions sont autorisées dans tous secteurs, à la condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**Prise en compte des objectifs de développement durable du code de l'urbanisme : diversité des fonctions urbaines ; satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.**

#### 4.1.3. La zone agricole « A »



Situation : Nord du territoire communal, de part et d'autre de l'A85, près de Romorantin, en quelques ensembles éclatés.

Superficie totale (tous secteurs confondus) : la zone A couvre 91,15 ha, soit 3,3 % du territoire communal.

Fonction : la zone agricole constitue un espace économique permettant le maintien ou les évolutions des exploitations existantes.

Motivations de classement : les sols locaux présentent globalement des valeurs agronomiques moyennes et les enjeux agricoles sont faibles à Villefranche-sur-Cher. La zone agricole préserve les derniers îlots identifiés, pour les besoins des derniers exploitants. Rappelons qu'il n'existe plus d'exploitant agricole professionnel sur la commune, et que certaines terres ont été abandonnées (enfrichement progressif). Des exploitants dont le siège est extérieur à Villefranche-sur-Cher travaillent sur la commune.

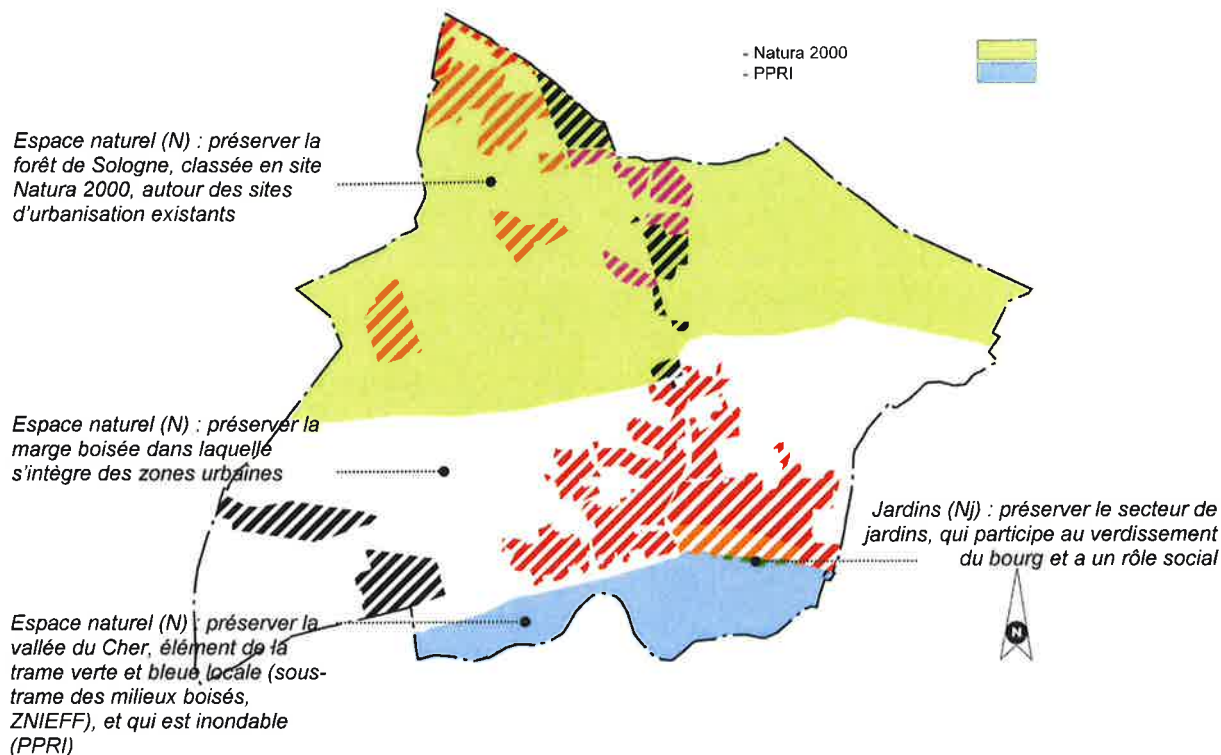
Spécificités :

La zone recouvre les terres de culture (maïs, céréales). Les prairies de la vallée du Cher sont identifiées en zone naturelle (risque d'inondation).

**Prise en compte des objectifs de développement durable du code de l'urbanisme : préservation des espaces affectés aux activités agricoles.**



#### 4.1.4. La zone naturelle « N »



Situation : essentiel du territoire communal, correspondant au Sud de la forêt de Sologne et à la vallée du Cher.

Superficie totale (tous secteurs confondus) : la zone N couvre 2 199,6 ha, soit 80,8 % du territoire communal.

Fonction : la zone naturelle couvre des espaces sensibles que la collectivité souhaite préserver. Elle admet peu de constructions, en raison de son rôle protecteur.

Motivations de classement : elle couvre deux grands types d'espace, la vallée du Cher, au titre de la trame verte et bleue (sous-trame des milieux humides, des milieux prairiaux et boisés), et la forêt de la Sologne, qui comprend ponctuellement des secteurs de prairies, des pelouses et lisières sèches sur sols calcaire, des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides, et des zones humides.

Spécificités :

La zone naturelle se décompose en 2 secteurs.

##### Secteur N

Le territoire communal est largement couvert par la trame verte et bleue, ce qui justifie le classement en zone naturelle. Le règlement resserre les possibilités de construction autour des activités liées, notamment : exploitation forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des possibilités de faire vivre le bâti existant (extensions, annexes).

**Prise en compte des objectifs de développement durable du code de l'urbanisme : préservation des espaces affectés aux activités forestières ; protection des sites, des milieux et paysages naturels ; préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes et des espaces verts ; préservation des continuités écologiques ; prévention des risques naturels prévisibles.**



## Secteur Nj

Il couvre des jardins situés en transition entre le bourg et la vallée du Cher, en zone inondable. Ces secteurs couvrent des espaces de jardins familiaux qui participent pleinement à l'animation paysagère de la ville et méritent également d'être préservés pour leur rôle social.

**Prise en compte des objectifs de développement durable du code de l'urbanisme : préservation des espaces verts ; prévention des nuisances.**

### 4.1.5. Une nouvelle répartition de l'espace

#### Zones urbaines

POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
UA	26,8 ha	Ua	27,9 ha
UB	188,3 ha	U	234,5 ha
UC	103,8 ha	Ue	6,0 ha
UI	91,8 ha	Uy	124,9 ha
UY	39,3 ha		
<b>Total</b>	<b>450 ha</b>	<b>Total</b>	<b>393,3 ha</b>
Part de la commune	16,5 %	Part de la commune	14,5 %

#### Zones à urbaniser

POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
NA	185 ha	AUyz	39,2 ha
<b>Total</b>	<b>185 ha</b>	<b>Total</b>	<b>39,2 ha</b>
Part de la commune	6,8 %	Part de la commune	1,4 %

#### Zones agricoles

POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
NC	1 154 ha	A	91,15 ha
<b>Total</b>	<b>1 154 ha</b>	<b>Total</b>	<b>91,15 ha</b>
Part de la commune	42,4 %	Part de la commune	3,3 %

#### Zones naturelles

POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
ND	934 ha	N	2 196,0 ha
		Nj	3,6 ha
<b>Total</b>	<b>934 ha</b>	<b>Total</b>	<b>2 199,6 ha</b>
Part de la commune	34,3 %	Part de la commune	80,8 %

La surface communale est de 2 723 ha. La surface des zones agricoles et naturelles du POS, de 2 088 ha, est portée à 2 290 ha. Les zones urbaines et à urbaniser restituées aux espaces naturels représentent 202 ha.

La surface des terres agricoles a été réduite, ce qui est plus conforme à la réalité communale (seulement une exploitation avec son siège sur la commune au recensement agricole de 2010 ; plus d'exploitant agricole professionnel sur la commune en 2015).

Les zones urbaines et à urbaniser représentaient 23,3 % du territoire de la commune avec le POS. Elles représentent 15,9 % du territoire communal avec le PLU. En matière d'habitat, c'est le résultat d'un travail important sur la maîtrise des développements urbains et la priorité accordée au comblement des dents creuses.

Il y a donc une prise en compte supérieure de l'environnement naturel et des paysages locaux dans le PLU.



#### 4.1.6. Autres dispositions réglementaires graphiques

##### Les emplacements réservés

Des emplacements réservés ont été inscrits dans le PLU pour des voies et ouvrages publics, et des installations d'intérêt général, sur des terrains qui n'appartiennent pas à la collectivité. Les emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut particulier afin de ne pas faire l'objet d'une utilisation incompatible avec la destination prévue par la collectivité après acquisition des terrains. Les constructions ou aménagements dont les destinations sont différentes de celles prévues par l'emplacement réservé, sont interdits.

N° PLAN	OBJET	SURFACES	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Création d'équipements publics	5 423 m <sup>2</sup>	Commune
2	Création d'équipements publics	7 913 m <sup>2</sup>	Commune
3	Création, élargissement de l'accès	2 684 m <sup>2</sup>	Commune
4	Création, élargissement de l'accès	3 900 m <sup>2</sup>	Commune
5	Création, élargissement de l'accès	1 490 m <sup>2</sup>	Commune
6	Création, élargissement de l'accès	1 573 m <sup>2</sup>	Commune
7	Voie d'accès	934 m <sup>2</sup>	Commune
8	Voie d'accès	962 m <sup>2</sup>	Commune
9	Extension du cimetière	2 221 m <sup>2</sup>	Commune

##### 1. Voies et ouvrages publics :

- améliorer la circulation routière dans le quartier des Varannes (n°3, 4 et 5) ;
- créer une voie pour améliorer la circulation dans le quartier de Bois d'Ardenes (n°6) ;
- accéder à un cœur d'îlot préservé en zone verte dans le bourg (n°7 et 8).

##### 2. Installations d'intérêt général :

- espace public : agrandissement du cimetière (n°9) ;
- équipement public : -

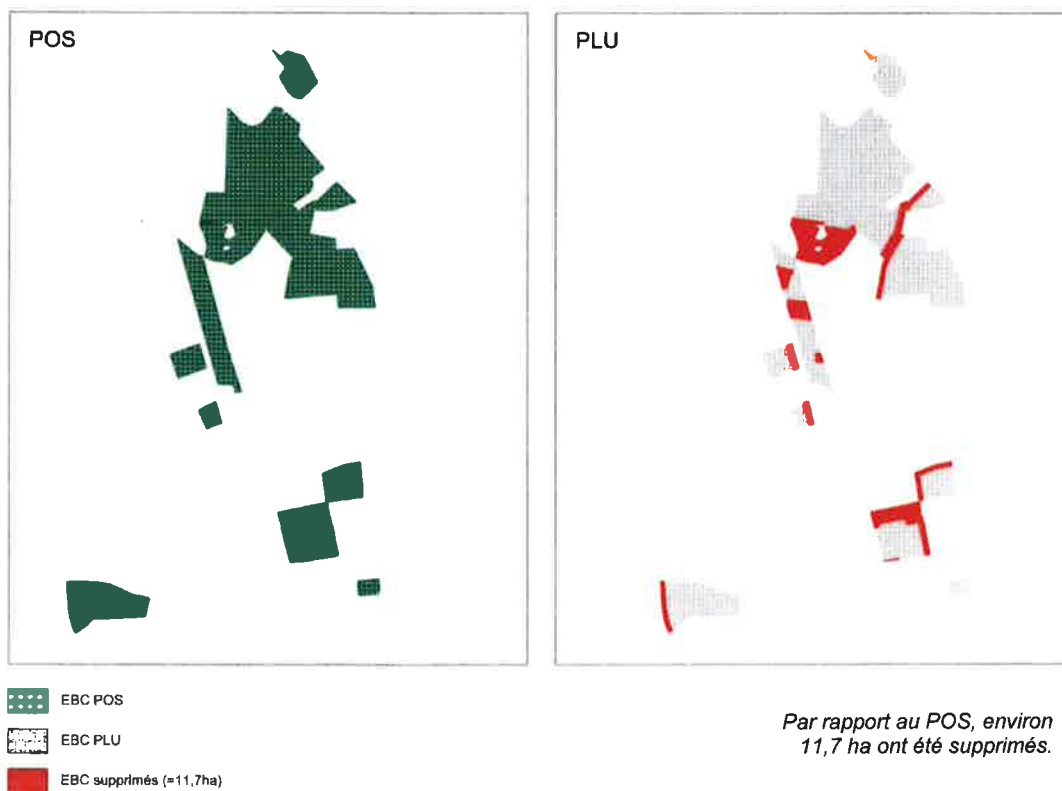
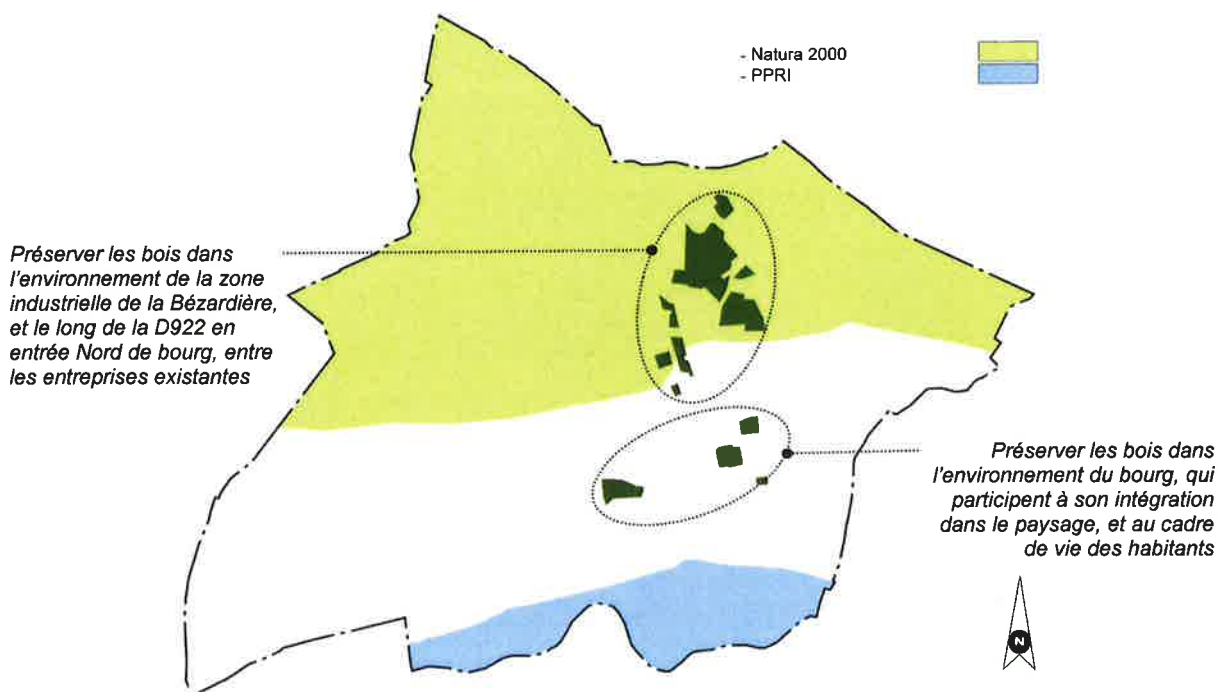
##### 3. Espaces verts :-

Ces destinations ont pour objet de répondre aux besoins en équipements publics, et d'améliorer les conditions de circulation dans les quartiers existants.



## Les espaces boisés classés

Outil de protection stricte des boisements sélectionnés localement pour leur intérêt écologique et paysager. 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. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration. Le classement entraîne le rejet de toute demande de défrichement.



### Protection du petit patrimoine

Des éléments du paysage naturel qui ont un intérêt patrimonial sont à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (origine loi sur la protection et la mise en valeur des paysages de 1993). Cette préservation permet d'accroître la prise en compte du paysage dans le projet de PLU, d'une façon souple. La coupe des éléments identifiés est soumise à déclaration.

Deux bois qui marquent le paysage urbain sont préservés au titre du paysage, à l'Ouest du bourg à l'intersection de la rue des Varannes avec la rue de la Vendrie, et dans le centre du bourg près de l'impasse des Folies.

Sur la base d'un inventaire du petit patrimoine local, différents éléments ont été préservés pour conserver des traces de l'histoire locale :

1. Fontaine Sainte-Marthe, XIXème siècle ;
2. Fontaine Tisoine, rue de la Fontaine ;
3. Four à chaux, XIXème siècle, près de la gare tournante du canal du Berry ;
4. Céramiques architecturales Perrusson, rue Marcel Géré ;
5. Puits, XIXème – XXème siècles, rue de Belle Croix ;
6. Puits, XIXème – XXème siècles, rue Renaud Dabert ;
7. Puits, XIXème – XXème siècles, rue \_\_ ;
8. Puits, XIXème – XXème siècles, rue \_\_ ;
9. Murs maçonnés en silex, briques, pierres provenant des carrières proches et en chaux comme dans le centre de la commune, XVème – XVIème siècles, avenue de Verdun ;
10. Four à pain, rue \_\_ ;
11. Fenêtre de toit en briques, avenue de Verdun ;
12. Lucarne en zinc et fonte, rue Marcel Géré.

### Zone non aedificandi

Une zone non aedificandi est définie à travers le tissu urbain, en correspondance avec la zone naturelle N, pour préserver une coulée verte établissant une liaison entre la forêt au Nord, le bourg et la vallée du Cher au Sud. Elle présente un intérêt pour le cadre de vie des habitants et la biodiversité dans le bourg.



## 4.2. REGLEMENT

### 4.2.1. Zones urbaines

<b>Respect des objectifs du code de l'urbanisme</b>	<b>Dominante habitat : U (secteur urbain mixte) - Ua (centre ancien) - Ue (équipements publics)</b>	<b>Activités : Uy (vocation économique)</b>
<p><b>Occupations et utilisations du sol</b> Diversité des fonctions urbaines Prévention des risques, pollutions et nuisances</p>	<p>Une grande diversité des fonctions urbaines est permise. Le règlement limite les interdictions aux occupations et utilisations des sols incompatibles avec le caractère résidentiel des secteurs, et/ou nuisantes, et l'implantation de camping et de parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Dans le centre ancien (Ua), les nouvelles activités industrielles sont interdites pour préserver la quiétude et le cadre de vie, également éviter des circulations de poids lourds. La reprise des logements existants, qui est un enjeu important des centres-bourgs, est aussi liée à cette préservation du cadre de vie.</p> <p>Dans le secteur urbain mixte (U), l'activité industrielle est en revanche autorisée pour répondre à la mixité des fonctions urbaines. Mais le règlement encadre leurs possibilités d'implantation en fonction de différents critères : compatibilité avec les infrastructures de desserte, compatibilité des nuisances, installations classées.</p> <p>En secteur Ue, les implantations possibles sont ciblées : constructions et installations à usage d'équipements publics ou collectifs</p>	<p>La zone UY permet les implantations d'activités incompatibles avec les quartiers d'habitat. Elle offre donc des solutions d'implantation pour l'ensemble des types d'activités sur le territoire.</p> <p>Elle offre également des solutions de repli dans le cas d'activités existantes en tissu mixte habitat - activité, mais dont le développement serait trop important pour être compatible avec la présence de l'habitat.</p>
<p><b>Desserte par les voies</b> Maîtrise des déplacements, sécurité</p>	<p>Le règlement vise dans son ensemble à assurer la sécurité des déplacements et l'accessibilité des services de sécurité et salubrité publiques, en imposant une largeur minimum d'accès.</p>	
<p><b>Desserte par les réseaux</b> Salubrité publique Prévention des risques, pollutions et nuisances</p>	<p>Le règlement vise dans son ensemble à assurer la salubrité publique, par le raccordement aux réseaux existants, lorsqu'il existe dans le cas du réseau des eaux usées</p> <p>Villefranche est une commune traversée par le Cher et le canal du Berry, où la qualité de l'eau est un thème important. Cette qualité de l'eau est prise en compte par l'interdiction d'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossés, égouts pluviaux, cours d'eau), et également par une gestion à l'unité foncière des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.</p>	
<p><b>Superficie minimale des terrains</b> Utilisation économe et maîtrisée de l'espace Mixité de l'habitat</p>	<p>Ce point n'est pas réglementé en zone urbaine à vocation dominante d'habitat, pour répondre à tous les besoins en surface et donc privilégier la mixité.</p>	<p>Ce point n'est pas réglementé, pour répondre à tous les besoins.</p>



### **Implantation des constructions**

Utilisation économique et maîtrisée de l'espace

Sauvegarde du patrimoine bâti

Dans le centre ancien (Ja), l'alignement est imposé le long des voies pour conserver la forme urbaine. Le retrait d'une construction ne peut être imposé que pour harmonisation par rapport à une habitation voisine

En zone urbaine mixte (U), l'alignement des constructions le long des voies est possible, pour favoriser une moindre consommation de l'espace. En cas de retrait, une distance minimale de 3 mètres est imposée pour permettre différents usages sur les terrains en premier plan (plantation, stationnement, ...). Pour prendre en compte l'importance du trafic, la sécurité et d'éventuelles nuisances sonores, un retrait de 5 mètres est imposé le long des voies départementales.

La possibilité d'implantation en limite séparative est possible pour densifier et laisser de la liberté d'implantation aux pétitionnaires. Mais elle n'est pas obligatoire. En cas d'implantation en retrait, le retrait sera supérieur ou égale la moitié de la hauteur du bâtiment, pour favoriser l'évolution autour des bâtiments : passage de véhicules, entretien, ...

L'implantation des équipements publics n'est pas réglementée, pour valoriser l'espace si nécessaire et tenir compte des nécessités de proximité avec les voies, le cas échéant. Elle ne l'est pas non plus pour les annexes dans le même objectif, sauf par rapport aux voies dans le centre ancien.

Sur une même propriété, la règle a pour objet de favoriser l'ensoleillement des pièces principales, donc la salubrité des logements et les économies d'énergie.

### **Emprise au sol**

Utilisation économique et maîtrisée de l'espace

Les zones urbaines n'ont pas d'emprises au sol imposées. Toutes les tailles de parcelles pourront être valorisées, ce qui permettra d'économiser l'espace.

### **Hauteur**

Sauvegarde du patrimoine bâti

Utilisation économique et maîtrisée de l'espace

Une réglementation est mise en place, pour contribuer à l'intégration du bâti dans le tissu urbain, respecter la silhouette urbaine ancienne : les constructions à usage d'habitation ne dépasseront pas plus de R+1 plus le comble (annexes limitées au rez-de-chaussée). Elle est abaissée à 4 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions, pour ne pas poser de problèmes d'intégration dans un tissu urbain où l'habitat est largement dominant.

Il n'y a pas de règlement pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou collectifs, en tenant compte de la diversité des équipements possibles et du contrôle de la collectivité sur ces projets.

En secteur Uj, les hauteurs sont modulées selon la nature des activités. Elles sont supérieures pour les constructions dédiées à des activités industrielles ou artisanales (10 mètres), les volumes nécessaires pouvant être supérieurs. Pour les activités tertiaires, commerciales ou de services, la hauteur est limitée à 8 mètres.

En zone d'activité, les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise publique, pour la sécurisation par rapport à l'espace public, et faciliter l'évolution des véhicules liés aux activités.

Par rapport aux limites séparatives, la réglementation varie selon le degré des nuisances et risques potentiels, en tenant compte de la présence des quartiers d'habitat.

Sur une même propriété, la distance entre deux bâtiments ne peut pas être inférieure à 4 mètres, pour la sécurité dans des zones où les activités peuvent être dangereuses : évolution des véhicules de sécurité, éviter la propagation des sinistres.



<p><b>Aspect extérieur</b> Sauvegarde du patrimoine bâti Préservation de l'environnement</p>	<p>Le règlement est développé pour les secteurs à dominante d'habitat. Des adaptations au règlement sont possibles pour favoriser les énergies renouvelables et l'habitat durable. Néanmoins, en zones U et Ua, le respect de l'architecture traditionnelle conduit à réglementer des points particuliers en cas de travaux sur les constructions anciennes représentatives : ouvertures et ornements de façade.</p> <p>Les dispositions sur l'adaptation au sol ont pour objet l'intégration du bâti et la prise en compte des risques liés au ruissellement (pas de garages en sous-sols)</p> <p>Le règlement sur les façades et les ouvertures et menuiseries distingue les constructions existantes des nouvelles, avec comme objectif pour celles existantes l'harmonisation en cas de travaux et d'extension, et pour les nouvelles l'intégration au tissu urbain existant.</p> <p>Pour les toitures, l'intégration des futures constructions doit être favorisée notamment par le respect des pentes de toits et le sens des faitages. Néanmoins, des assouplissements sont apportés pour permettre une expression contemporaine.</p> <p>Des conditions sont imposées pour harmoniser les pratiques sur les hauteurs et types de clôtures, notamment : limitation des hauteurs à 2,00 mètres pour les murs, 0,80 mètre pour les murs bahuts, couleurs et nature des grillages.</p> <p>En secteur d'équipements (Ue), le règlement est ouvert pour permettre plus facilement des innovations architecturales. Les clôtures sont limitées à 2 mètres, et seront constituées d'une haie végétale doublée d'un grillage.</p>	<p>Le règlement est ouvert, pour permettre une évolution souple du tissu urbain, y compris une expression contemporaine. Des adaptations au règlement sont aussi possibles pour favoriser les énergies renouvelables et l'habitat durable.</p> <p>Les clôtures sont limitées à 2 mètres et seront constituées d'une haie végétale doublée d'un grillage. Même objectif d'harmonisation qu'en secteur d'équipements.</p>
<p><b>Stationnement</b> Sécurité Diversité des déplacements</p>	<p>Le règlement a pour objet d'éliminer des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations. Des normes s'appliquent également pour le stationnement des vélos, de façon à favoriser cette pratique et à limiter l'utilisation de la voiture pour les déplacements entre lieux d'habitat et lieux de travail.</p>	<p>Le règlement a pour objet d'éliminer des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations. Des normes s'appliquent également pour le stationnement des vélos, de façon à favoriser cette pratique et à limiter l'utilisation de la voiture pour les déplacements entre lieux d'habitat et lieux de travail.</p>
<p><b>Espaces libres et plantations</b> Préservation de l'environnement</p>	<p>Les essences seront autochtones, pour être adaptées aux milieux et aux paysages locaux. Une grande diversité d'essences pourra être plantée.</p>	<p>Les essences seront autochtones, pour être adaptées aux milieux et aux paysages locaux. Une grande diversité d'essences pourra être plantée.</p>
<p><b>Performances énergétiques, communications électroniques</b></p>	<p>Les articles sont non réglementés. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ces thèmes. La réglementation thermique s'applique, de même que le principe d'inopposabilité des dispositions d'urbanisme s'opposant à l'utilisation de dispositifs, matériaux et procédés écologiquement performant.</p>	<p>Les articles sont non réglementés. La collectivité n'a pas identifié d'enjeux locaux liés à ces thèmes. La réglementation thermique s'applique, de même que le principe d'inopposabilité des dispositions d'urbanisme s'opposant à l'utilisation de dispositifs, matériaux et procédés écologiquement performant.</p>





#### 4.2.2. Zones à urbaniser

La zone AUyz correspond à la ZAC des Grandes Bruyères à vocation économique, gérée par la Communauté de communes, dont le règlement a été établi dans le cadre de la procédure de mise en place de la ZAC. Il est annexé au règlement écrit.

#### 4.2.3. Zones agricoles

Respect des objectifs du code de l'urbanisme	Agricole : A
<b>Occupations et utilisations du sol</b> Fonctions rurales Prévention des risques, pollutions et nuisances	<p>La zone A est réservée pour l'exercice des activités agricoles (exploitations et habitations liées) et des activités complémentaires telles que la transformation et/ou la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole, activités pédagogiques, accueil à la ferme, ... pour la diversification et la viabilité économique des activités agricoles.</p> <p>L'extension des habitations non liées à une activité agricole est autorisée, de façon mesurée (voir emprise et hauteur). L'objectif est de permettre aux constructions existantes de vivre, pour répondre aux besoins des familles, sans renforcement important de la construction pour ne pas développer la capacité d'accueil et créer des difficultés avec l'activité agricole. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p>
<b>Desserte par les voies, desserte par les réseaux</b> Prévention des risques, pollutions et nuisances	<p>Le règlement vise dans son ensemble à assurer la sécurité des déplacements et l'accessibilité des services de sécurité et salubrité publiques, en imposant une largeur minimum d'accès.</p> <p>Le règlement vise dans son ensemble à assurer la salubrité publique, par le raccordement aux réseaux existants, lorsqu'il existe dans le cas du réseau des eaux usées. Villefranche est une commune traversée par le Cher et le canal du Berry, où la qualité de l'eau est un thème important. Cette qualité de l'eau est prise en compte par l'interdiction d'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossés, égouts pluviaux, cours d'eau), et également par une gestion à l'unité foncière des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.</p>
<b>Superficie minimale des terrains</b>	Non réglementé.
<b>Implantation des constructions</b> Sécurité	Un recul minimum de 10 mètres est imposé en cas général, par rapport à l'axe de la voie, pour la sécurité routière. Des exceptions sont prévues pour permettre la conservation de bâtiments anciens existants. L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée pour faciliter leurs réalisations et tenir compte des nécessités de proximité avec les voies, le cas échéant. Même réglementation par rapport aux limites séparatives. Sur une même propriété, les annexes isolées seront, en tout point, impérativement implantées à une distance maximale de 50 mètres de l'habitation, pour conserver une unité de lieu avec les habitations.
<b>Emprise au sol</b> Protection de l'activité agricole	L'extension des habitations est limitée, pour assurer la prédominance des espaces non bâtis par rapport aux espaces bâtis, ne pas faire muter l'ambiance rurale des lieux, ne pas créer des conflits d'usage avec l'activité agricole : limitée à 30 % de l'emprise existante. L'emprise au sol des annexes isolées est limitée à 40 m <sup>2</sup> , pour répondre aux besoins des familles (garages, abris, ...), sans fortement développer la constructibilité.
<b>Hauteur</b> Protection des sites et paysages	Pour les extensions des habitations, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant, pour l'intégration dans le paysage rural. La hauteur des annexes isolées est limitée au rez-de-chaussée avec une hauteur maximal inférieure à celle de l'habitation, pour l'intégration dans le paysage rural et la valorisation du bâti principal existant.



<p><b>Aspect extérieur</b> Préservation de l'environnement</p>	<p>Des adaptations au règlement sont possibles pour permettre l'architecture contemporaine, favoriser les énergies renouvelables et l'habitat durable.</p> <p>Des dispositions sont imposées pour l'unité avec le bâti préexistant et l'intégration dans les sites : couvertures et façades sur les couleurs et enduits, adaptation au terrain naturel.</p> <p>Les annexes devront présenter une unité d'aspect avec le bâtiment principal, pour l'intégration dans le paysage rural. Des exceptions sont autorisées pour les abris de jardins préfabriqués, en matériaux légers (bois, tôle) et dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> par terrain, ainsi que les vérandas, pour prendre en compte les produits existants.</p> <p>Des conditions sont imposées pour les haies en clôture, hors clôtures agricoles et forestières : intégration à l'environnement, priorité aux clôtures végétales d'essences locales. La nature des haies contribue à l'harmonie du paysage local et à l'identité des sites. Leur création permet également une bonne intégration des opérations.</p> <p>Le règlement a pour objet d'éliminer des voies publiques le stationnement des véhicules, pour motif de sécurité.</p> <p>Les haies doivent être vives et composées d'essences autochtones, pour être adaptées aux milieux et aux paysages locaux.</p> <p>Non réglementé.</p>
<p><b>Stationnement</b> Diversité des déplacements</p>	
<p><b>Espaces libres et plantations,</b></p>	
<p><b>Performances énergétiques, communications électroniques</b></p>	

#### 4.2.4. Zones naturelles

Respect des objectifs du code de l'urbanisme	Naturelle - N (protection)	Jardins - Nj
<p><b>Occupations et utilisations du sol</b> Fonctions rurales Prévention des risques, pollutions et nuisances</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées, pour préserver les milieux. Le règlement resserre les possibilités de construction autour de l'activité d'exploitation forestière, et des possibilités de faire vivre le bâti existant (extensions, annexes).</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p>	<p>L'objectif est de préserver les jardins dans la vallée du Cher. Les abris de jardin de 5m<sup>2</sup> maximum y sont autorisés, conformément à la vocation des lieux.</p>
<p><b>Desserte par les voies, desserte par les réseaux</b> Prévention des risques, pollutions et nuisances</p>	<p>Le règlement vise dans son ensemble à assurer la sécurité des déplacements et l'accessibilité des services de sécurité et salubrité publiques, en imposant une largeur minimum d'accès.</p> <p>Le règlement vise dans son ensemble à assurer la salubrité publique, par le raccordement aux réseaux existants, lorsqu'il existe dans le cas du réseau des eaux usées.</p>	<p>Villefranche est une commune traversée par le Cher et le canal du Berry, où la qualité de l'eau est un thème important. Cette qualité de l'eau est prise en compte par l'interdiction d'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossés, égouts pluviaux, cours d'eau), et également par une gestion à l'unité foncière des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.</p>
<p><b>Superficie minimale des terrains</b></p>	<p>Non réglementé.</p>	



**Implantation des constructions**  
Sécurité

Pour prendre en compte la sécurité, un retrait de 5 mètres est imposé le long des voies départementales. L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée pour faciliter leurs réalisations et tenir compte des nécessités de proximité avec les voies, le cas échéant.

La possibilité d'implantation en limite séparative est possible pour laisser de la liberté d'implantation aux pétitionnaires. Mais elle n'est pas obligatoire. En cas d'implantation en retrait, le retrait sera supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la hauteur du bâtiment, pour favoriser l'évolution autour des bâtiments : passage de véhicules, entretien.

**Emprise au sol**  
Protection des espaces naturels

L'extension des habitations est limitée, pour assurer la prédominance des espaces non bâtis par rapport aux espaces bâtis, ne pas faire muter l'ambiance rurale des lieux, ne pas créer des conflits d'usage avec l'activité agricole : limite à 30 % de l'emprise existante. L'emprise au sol des annexes isolées est limitée à 40 m<sup>2</sup>, pour répondre aux besoins des familles (garages, abris, ...), sans fortement développer la constructibilité.

**Hauteur**  
Protection des sites et paysages

Pour les extensions des habitations, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant, pour l'intégration dans le paysage rural. La hauteur des annexes isolées est limitée au rez-de-chaussée avec une hauteur maximal inférieure à celle de l'habitation, pour l'intégration dans le paysage rural et la valorisation du bâti principal existant.

**Aspect extérieur**  
Préservation de l'environnement

Des adaptations au règlement sont possibles pour permettre l'architecture contemporaine, favoriser les énergies renouvelables et l'habitat durable.

Des dispositions sont imposées pour l'unité avec le bâti préexistant et l'intégration dans les sites : couvertures et façades sur les couleurs et enduits, adaptation au terrain naturel.

Les annexes devront présenter une unité d'aspect avec le bâtiment principal, pour l'intégration dans le paysage rural. Des exceptions sont autorisées pour les abris de jardins préfabriqués, en matériaux légers (bois, tôle) et dont la surface n'excède pas 10 m<sup>2</sup> par terrain, ainsi que les vérandas, pour prendre en compte les produits existants.

Des conditions sont imposées pour les haies en clôture, hors clôtures agricoles et forestières : intégration à l'environnement, priorité aux clôtures végétales d'essences locales, hauteur limitée à 1,80 mètre. La nature des haies contribue à l'harmonie du paysage local et à l'identité des sites. Leur création permet également une bonne intégration des opérations.

**Stationnement**  
Diversité des déplacements

Le règlement a pour objet d'éliminer des voies publiques le stationnement des véhicules, pour motif de sécurité.

**Espaces libres et plantations**

Les haies doivent être vives et composées d'essences autochtones, pour être adaptées aux milieux et aux paysages locaux.

**Performances énergétiques, communications électroniques**



#### **4.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Il n'y a pas d'orientations d'aménagement et de programmation réalisées dans le cadre du PLU, l'urbanisation pour l'habitat se faisant en dents creuses dans le tissu existant, sans recours à des zones à urbaniser (AU). Pour la ZAC, les études propres à la procédure de création ont défini les dispositions nécessaires pour son urbanisation. Il n'y a donc pas non plus d'orientations d'aménagement et de programmation réalisées.



# PARTIE 5. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

## 5.1. PREAMBULE :

En application du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il s'agit de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, les milieux écologiques, les risques et nuisances, les biens et les personnes, ... et d'exposer les mesures et précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

Les éléments d'étude inclus dans cette partie du dossier, sont pour partie issus de l'étude d'incidence Natura 2000 réalisée par NCA Environnement.

## 5.2. INCIDENCES

### 5.2.1. Patrimoine naturel

#### Incidence sur le site Natura 2000 « Sologne »

La surface couverte par le site Natura 2000 sur la commune est d'environ 1207 ha. Les zones à urbaniser représentent environ 3,2 % de cette superficie. Il s'agit de la zone AUyz de la ZAC II des Grandes Bruyères découpée en six îlots, de part et d'autre de la D922. C'est une zone d'activités communautaire. L'îlot le plus au Sud est à vocation économique et touristique (parcours pédagogique).

Aucun secteur ne présente d'habitat d'intérêt communautaire.

Deux mares sont présentes, dont une recèle un véritable potentiel amphibien :

- habitat de reproduction potentiel de la reinette verte dans un cas, protégé au titre de la directive Habitats - Faune - Flore. Des mesures de compensation sont à mettre en œuvre en cas de destruction ;
- habitat de reproduction potentiel du triton crêté et/ou marbré et de la grenouille agile dans un autre cas, protégés au titre de la directive Habitats - Faune - Flore. Le projet prévu sur cette zone concerne la création d'un parcours pédagogique, qui préservera le site. Les préconisations concernent les périodes de travaux pour les aménagements.

Une analyse plus précise des incidences du projet sur Natura 2000 est annexée au présent PLU.

Sont également situés sur ce site :

- la zone d'activité de la Bézardière et la continuité de la zone industrielle de Plaisance (Romorantin-Lanthenay) sur la commune ;
- la zone urbaine correspondant au prolongement du quartier de la Richaudière (Romorantin-Lanthenay) sur Villefranche-sur-Cher.

Ces secteurs sont déjà urbanisés et ne présentent pas de potentiel important de développement, autrement que par renouvellement urbain. Il n'y aura pas de nouveaux impacts sur le site.



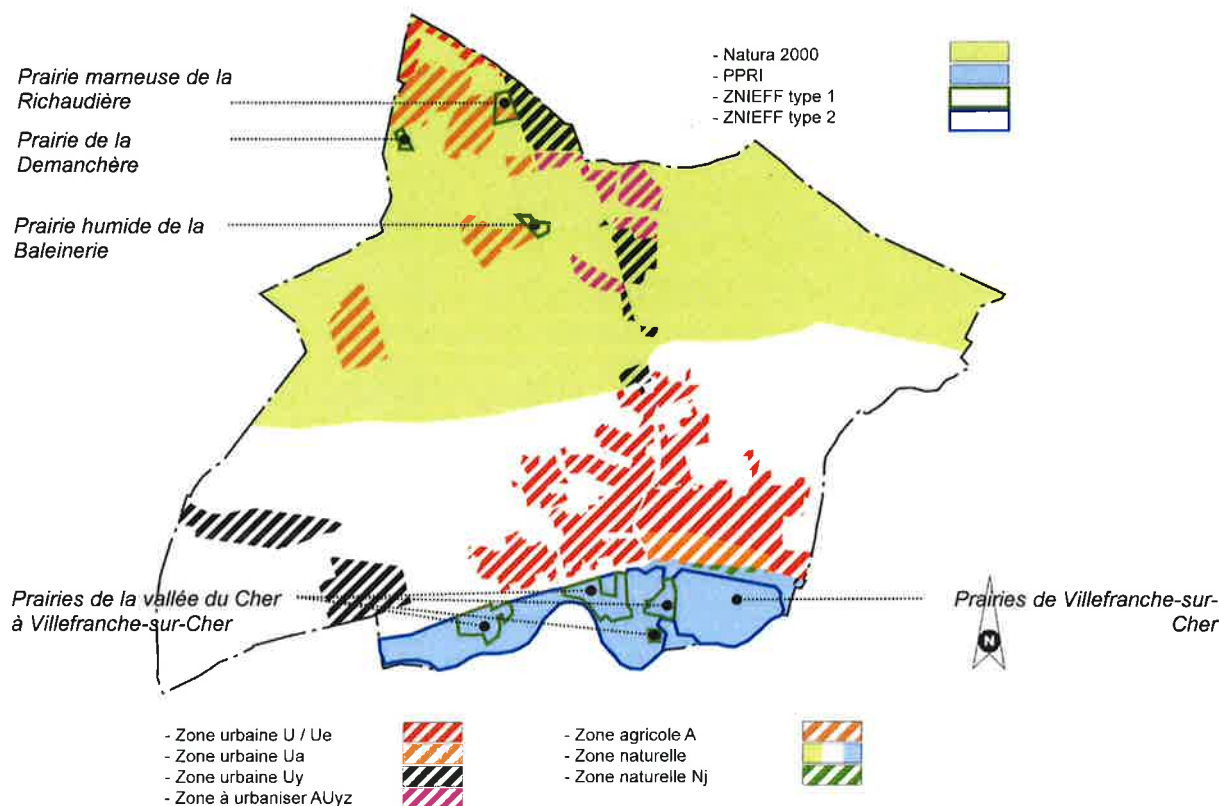
### Incidence sur le site Natura 2000 « Plateau de Chabris/La Chapelle-Montmartin »

Le site Natura 2000 s'étend au Sud du Cher. Il ne recouvre pas la commune. La partie qui le jouxte sur la commune est classée en zone naturelle : vallée du Cher jusqu'au bourg, prairies et zones inondables couvertes par le PPRI.

### Incidence sur les autres zones naturelles d'intérêts reconnus

Le PLU ne comprend pas de zones à urbaniser recouvrant des sites naturels sensibles :

- Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Prairies de Villefranche-sur-Cher », dans la vallée protégée en zone naturelle ;
- Z.N.I.E.F.F. de type 1 « Prairies de la vallée du Cher à Villefranche-sur-Cher » incluse dans la ZNIEFF de type 2, « Prairie humide de la Baleinerie » localisée près de l'autoroute, « Prairie marneuse de la Richaudière » et « Prairie de la Demanchère », toutes situées en zones agricoles ou naturelles.



### Incidence sur les zones humides présentes sur la commune :

Les zones humides jouent un rôle important de régulation des débits, d'interception des pollutions diffuses, d'épurateur des eaux et de conservation de la biodiversité. Les zones humides doivent donc être conservées voir restaurées lorsqu'elles ont été dégradées.

La grande Sologne est caractérisé par une omniprésence de la forêt dont de vieilles chênaies acidiphiles et des milieux associés, en particulier des landes sèches et humides, des zones tourbeuses et des étangs sur substrats acidiphiles. Elle est concernée par deux zones nodales d'intérêt suprarégional qui couvrent l'intégralité du territoire : la Sologne des milieux boisés et la Sologne des milieux humides. Elle est donc en soit une vaste zone humide.



La présence de zones humides a été étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale pour les zones à urbaniser, soit les terrains de la ZAC des Grandes Bruyères. Des dispositions sont notamment prévues pour les mares présentes (voir page précédente et évaluation environnementale).

En ce qui concerne les zones généralistes destinées à l'habitat et aux activités et équipements liés, tous les secteurs constructibles situés en zone urbaine correspondent à des petites surfaces en dents creuses dans le tissu urbain existant (pas de zones à urbaniser AU dans ce cas). Ils sont situés en-dehors de la vallée du Cher, où sont localisées des prairies humides, et de la forêt solognote. Il n'y a pas d'incidence potentielle du projet sur les zones humides pour ces zones.

## **5.2.2. Eau**

### **Incidence quantitative**

Les terrains constructibles de la zone urbaine du bourg sont desservis par le réseau d'eau potable. Les besoins en renforcement du réseau seront limités puisqu'on ne compte pas d'extensions urbaines.

Le SIVOM du canton de Mennetou-sur-Cher possède un réseau interconnecté, 5 châteaux d'eau. Il n'y a pas de problèmes d'approvisionnement relevés. Le volume d'eau consommé en 2014 à Villefranche-sur-Cher est de 103 003 m<sup>3</sup>. Le volume produit par les captages de la commune est de 160 404 m<sup>3</sup>. (Source : *Rapport annuel du délégataire 2014 - Véolia*)

Concernant la nappe du cénomaniens-albien qui est la plus sollicitée par les captages communaux, on observe une variation piézométrique saisonnière importante selon les différentes périodes pluvieuses et estivales. Les dernières mesures piézométriques (16 août 2015) indiquent un bon niveau sur la nappe cénomaniens, avec une tendance à l'amélioration (Source : [www.donnees.centre.developpement-durable.gouv.fr](http://www.donnees.centre.developpement-durable.gouv.fr)). Néanmoins, des insuffisances chroniques ont conduit au classement depuis 2003 de l'ensemble de la nappe en zone de répartition des eaux (Z.R.E).

Le PLU aura une incidence sur les eaux de ruissellement à travers l'urbanisation de nouvelles surfaces. L'augmentation de l'imperméabilisation de surfaces entraînera une diminution de la surface utile à l'infiltration des eaux pluviales, soit une légère diminution de l'alimentation en eau des nappes phréatiques. L'incidence reste toutefois faible au regard de la taille du bassin versant d'alimentation des aquifères concernés par rapport aux surfaces constructibles.

### **Incidence qualitative**

L'eau de Villefranche-sur-Cher provient de trois forages dont 2 sont situés sur la commune. Les arrêtés de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages sur la commune datent du 6 janvier 2015. Ils permettent de préserver la qualité de la ressource, au regard de la situation récente de la commune.

Le PLU peut avoir un impact sur la qualité des eaux superficielles ou souterraines de part l'augmentation des rejets d'eaux pluviales notamment, mais également d'eaux usées insuffisamment traitées ou de rejets accidentels ou chroniques d'eaux polluées. Les habitations situées en zone d'assainissement autonome font l'objet depuis 2010 d'un contrôle de leurs installations. Ces contrôles doivent permettre d'avoir une meilleure connaissance de l'état des dispositifs mis en place sur la commune, et de permettre leur mise aux normes.

### **Règlement de PLU**

Le règlement vise dans son ensemble à assurer la salubrité publique, par le raccordement aux réseaux existants, lorsqu'il existe dans le cas du réseau des eaux usées, pour toutes les zones. La qualité de l'eau est prise en compte par l'interdiction d'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossés, égouts pluviaux, cours d'eau), et par une gestion à l'unité foncière des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.



### 5.2.3. Paysage

#### Incidence sur les paysages naturels

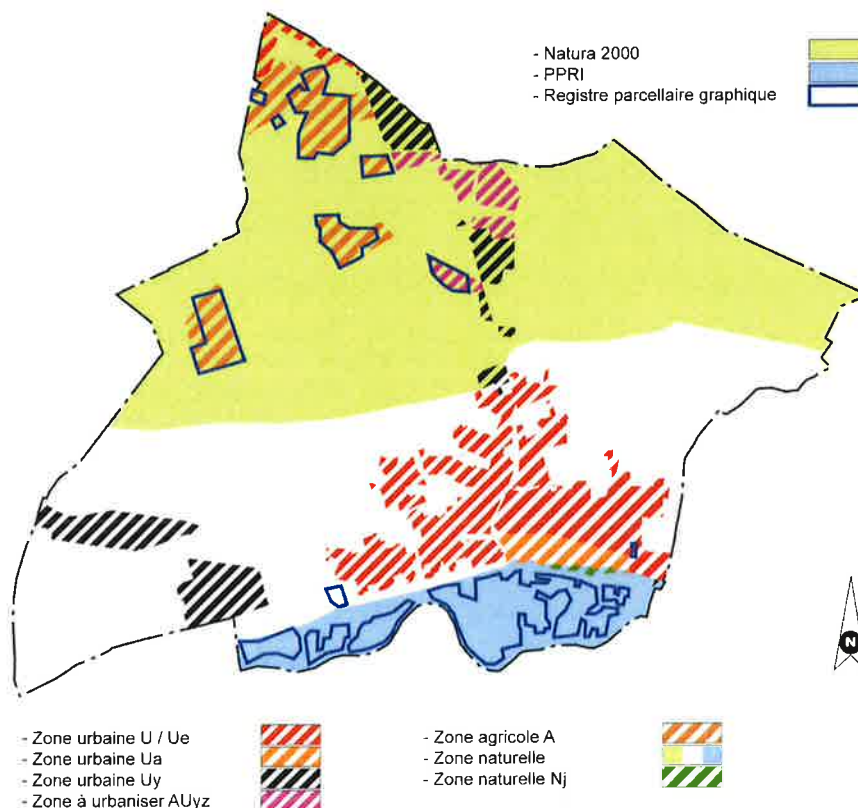
Les zones urbaines à vocation généraliste (U, Ua) sont contenues dans leurs enveloppes actuelles, au bourg et dans le quartier de la Richaudière. Le choix de combler les dents creuses a un impact positif pour la préservation des paysages naturels en marge des zones bâties : maintien des lisières boisées, continuité de boisements en imbrication dans le tissu urbain.

#### Incidence sur les paysages agricoles

Le PLU ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation d'espaces actuellement cultivés. L'îlot 5 de la ZAC des Grandes Bruyères est identifié en prairies permanentes par le registre parcellaire graphique 2012 (système d'information géographique permettant d'identifier les parcelles agricole). Cependant, il est à vocation économique et touristique, avec la création d'un parcours pédagogique, ce qui permettra de sauvegarder pour l'essentiel la vocation actuelle des sols. Une très petite parcelle en prairie est située dans la zone urbaine du bourg, sans enjeu agricole (elle appartient à un ensemble de parcelles identifiées en potentiel de moins d'1 ha).

Rappelons que la vocation agricole du territoire est faible, qu'il n'existe plus d'exploitant agricole professionnel sur la commune, et que l'enrichissement gagne progressivement les terres abandonnées par l'agriculture.

#### Les parcelles agricoles - Registre parcellaire graphique 2012



Source : géoportail - Registre parcellaire graphique 2012 (système d'information géographique permettant d'identifier les parcelles agricoles)

#### Incidence sur les paysages économiques

Les zones à urbaniser sont liées à la ZAC des Grandes Bruyères. Les principaux îlots sont imbriqués entre l'A85, les voies de l'échangeur et la D922, donc fortement marqués par les infrastructures et les premiers aménagements réalisés.

Les études de ZAC ont cependant développé le volet paysager, de façon à bien intégrer les futures implantations.





## Règlement de PLU

Des espaces boisés sont classés dans le pourtour Est des zones d'activités et de la ZAC, de part et d'autre de l'A85. Les boisements permettront soit de créer un arrière plan boisé favorable à l'intégration des futures constructions, soit de créer des écrans pour les usagers des voies en provenance de l'Est.

Deux bois qui marquent le paysage urbain sont préservés au titre du paysage, à l'Ouest du bourg à l'intersection de la rue des Varannes avec la rue de la Vendrie, et dans le centre du bourg près de l'impasse des Folies.

Le règlement écrit précise, pour toutes les zones, que les haies doivent être vives et composées d'essences autochtones. La création de haies doit donc contribuer à l'intégration des futures constructions, dans le respect des paysages locaux.

### **5.2.4. Patrimoine culturel**

#### Incidence sur les monuments historiques

Les trois constructions classées monuments historiques sont situées dans le bourg : église Sainte-Marie Madeleine du XII<sup>e</sup> siècle, maison du XIII<sup>e</sup> siècle, croix de carrefour.

Des terrains en potentiel pour la construction ont été identifiés près de la croix, sur des petites surfaces. La loi sur la protection des monuments historiques prévoit la protection des abords de chaque monument inscrit ou classé, dans un rayon de 500 mètres autour du monument. Aucune construction ou modification des immeubles dans ces abords ne peut être engagée sans l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Compte tenu de ce contrôle et des petites surfaces de terrains situées en dents creuses, l'impact est estimé limité.

#### Incidence sur le patrimoine archéologique

Les futurs projets d'urbanisation prévus peuvent être à l'origine d'une dégradation ou d'une destruction d'une partie de ce patrimoine. Toutefois, la législation en vigueur prévoit en amont des projets des fouilles préventives et d'éventuelles prescriptions.

L'incidence du PLU sur le patrimoine archéologique et historique peut être positive. La réalisation de recherches en amont de projets d'aménagement permettra d'enrichir la connaissance historique du territoire.

## Règlement de PLU

Le plan de zonage identifie différents éléments du petit patrimoine bâti, qui ont été préservés pour conserver des traces de l'histoire locale, notamment des fontaines, des puits, des fours à chaux et à plâtre, ainsi que des éléments de détail de constructions.

### **5.2.5. Environnement humain**

#### Superficie retenue en secteur à urbaniser

Le PLU traduit la vocation économique de la commune, en prévoyant des zones d'urbanisation future à destination d'activités, en cohérence avec les tracés des grandes infrastructures : A85 et D922. Cette vocation s'inscrit dans le projet de la Communauté de communes : accroître les emplois, renforcer le pôle économique romorantinais.

Les autres zones à vocation d'accueil de population, dans le bourg et à la Richaudière, sont contenues aux enveloppes urbaines actuelles. Le scénario d'accueil retenu par la collectivité entretient le rythme de construction récent, sans renforcement.



### Protection des biens et des personnes

Le projet prend en compte l'existence de risques locaux dans la vallée du Cher, par un classement en zone naturelle. Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) encadre ce qu'il est possible de faire. Un PPRI est une servitude d'utilité publique, soit une limitation administrative au droit de propriété, qui s'applique quelles que soient les dispositions du plan local d'urbanisme

### Concertation locale autour du projet

La commune a fait l'objet de diverses requêtes d'administrés qui ont été étudiées dans le cadre du bilan de la concertation réalisé par le Conseil municipal.



# PARTIE 6. ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »

Article L.513-27 - « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Objectifs	Indicateurs	Définition	Valeur de référence en 2016
Renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux. Utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et protection des sites, des milieux et paysages naturels	Occupation du sol	Evolution de la répartition des surfaces sur la commune	Zones U : 393,30 ha Zones AU : 39,20 ha Zones A : 91,15 ha Zones N : 2 199,60 ha
	Terres agricoles	Evolution de la surface agricole utilisée (SAU) des exploitations communales Evolution des surfaces des terres classées en zone A	7 ha en 2010  91,15 ha en 2016
Besoins en matière de mobilité, diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile	Consommation foncière	Densité des constructions, en nombre de logements par ha	Objectif de 12 à 15 logements par ha en moyenne
	Déplacements doux	Evolution du linéaire de liaisons douces communales	« 0 » en 2016, afin d'estimer le linéaire créé à partir de l'entrée en vigueur du PLU
	Stationnement vélos	Nombre d'emplacement de stationnement pour les vélos sur les parkings collectifs	« 0 » en 2016, afin d'estimer le nombre à partir de l'entrée en vigueur du PLU
Besoins en matière d'habitat. Diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat	Urbanisation de la zone AUyz  Création de logements locatifs	Pourcentage des zones urbanisées, avec opérations réalisées ou en cours  Proportion de logements locatifs dans le parc total	Année 2016 : AUyz : 39,2 ha  Année 2012 : 16,0 % (188 logements locatifs pour 1 176 résidences principales)



	Création de logements locatifs sociaux	Proportion de logements locatifs sociaux dans le parc total	Année 2012 : 1,4 % (16 logements locatifs sociaux)
<p>Amélioration des performances énergétiques. Réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources renouvelables</p>	<p>Consommation énergétique de l'habitat</p>	<p>Répartition du parc de logements – nombre de constructions BBC, HQE... Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie...)</p>	<p>Nombre de nouvelles constructions en basse consommation</p>
<p>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 Préservation et remise en bon état des continuités écologiques, et prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</p>	<p>Consommation énergétique de l'habitat Qualité des eaux superficielles</p>	<p>Evolution qualitative des cours d'eau</p>	<p>Nombre de nouvelles installations autorisées Voir état initial de l'étude Données mobilisables en fonction de l'existence de bilan sur les bassins hydrographiques et des données disponibles auprès de l'Agence de l'Eau</p>
	<p>Zonage du patrimoine naturel</p>	<p>Surveillance de l'évolution des périmètres de zonage des sites Natura 2000 et des ZNIEFF</p>	<p>En référence au plan de zonage</p>
	<p>Risques d'inondations</p>	<p>Surveillance des constructions en zone inondable</p>	<p>Permis de construire en zone inondable (réhabilitation, changement de destination, ...)</p>
	<p>Eaux usées</p>	<p>Suivi du fonctionnement de la station d'épuration</p>	<p>Rapport de fonctionnement du gestionnaire</p>
	<p>Eaux usées</p>	<p>Suivi du réseau d'assainissement des eaux usées (linéaire du réseau et raccordements) et des installations autonomes</p>	<p>Rapport de fonctionnement du gestionnaire</p>
	<p>Déchets</p>	<p>Evolution des volumes des déchets collectés et recyclés</p>	<p>Rapport de fonctionnement du gestionnaire</p>

