COMMUNE DE VILLANDRY (37)

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Déclaration de projet n°1

AVIS DES SERVICES EXTÉRIEURS

atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

PROCÈS-VERBAL de la réunion du 1er octobre 2026

OBJET : REUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PORTANT SUR LA DECLARATION DE PROJET N°1, EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLANDRY

Personnes présentes :

Pour la Direction départementales des territoires :
Mme Anaïs DENIS — Chargée d'études urbanisme

Pour la commune de Villandry :
Mme Maria LEPINE — Maire
Mme Anne-Karine TAVERNIER — Directrice générale des services

Pour la commune de Savonnières :
M. Guy DAVY — Élu délégué à l'urbanisme

Pour la commune de Druye :
M. Philippe TAFFONNEAU — Élu

Pour le Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle :
Mme Caroline MARTENOT MANAC'H — Directrice et cheffe de projet SCOT

Pour l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours :
M. Jean-Charles DÉSIRÉ — Chargé d'études

Pour Tours Métropole Val de Loire :
Mme Aurélie THIBAULT — Responsable du service Planification et opérations d'aménagement

Début de la réunion : 14h00

Après un tour de table, Madame THIBAULT présente l'objet de la réunion et passe ensuite la parole à M. Jean-Charles DESIRE qui présente l'objet de la procédure, le projet d'aménagement du Racoupeau et les évolutions du document d'urbanisme.

Le site du Racoupeau est une zone à urbaniser de 1,9 ha, ouverte à l'urbanisation depuis le PLU approuvé en février 2020.
Ce tènement foncier appartient à la Commune de Villandry et a vocation à accueillir de l'habitat notamment pour répondre aux objectifs du programme local de l'habitat.
La Ville a confié au Crédit Mutuel Aménagement la réalisation de l'opération avec un programme de 39 logements (10 logements intermédiaires, 7 logements individuels groupés, 22 maisons individuelles).
Dans le cadre des premières prospections environnementales effectuées par l'opérateur, il est apparu qu'en partie sud de la zone, classée en 1AUp au PLU actuel, une zone humide a été repérée (avec le critère pédologique uniquement).

Par conséquent, le périmètre de la zone 1AUp doit être adapté, à surface et objectifs de construction équivalents, pour permettre la mise en œuvre du projet sans impacter la zone humide.
Il est précisé que ces terrains sont actuellement en jachère pour partie et qu'un éleveur bénéficie d'un bail précaire pour produire du fourrage, ce dernier ne cultivant que la partie ouest du terrain appartenant à la commune.

La redéfinition de la zone n'est pas compatible avec le PADD qui dans le schéma du développement urbain de la zone, fixait une limite d'urbanisation au niveau d'un verger à préserver, limite qu'il est donc nécessaire d'adapter pour intégrer le nouveau périmètre de la zone à urbaniser du Racoupeau.

Aussi, compte-tenu de l'intérêt général du projet visant à atteindre les objectifs de construction de 6 logements / an fixés par le PLH 2024-2029 (seulement 11 logements commencés entre 2020 et 2024 soit un rythme de 1,6 log/an), et de l'adaptation nécessaire du PADD pour permettre la réalisation de l'opération, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été retenue.

Par ailleurs, de par sa localisation dans le Val de Loire Unesco et la présence du château et de ses jardins, l'Architecte des bâtiments de France a été très associée, tant sur la conception du projet que sur le contenu de l'OAP et du règlement du PLU.

<u>Questions / observations des personnes publiques associées :</u>

- ***M. Davy*** s'interroge sur la taille des parcelles qui lui paraissent petites notamment pour gérer le stationnement (au moins deux voitures par logement).

Réponse de Mme Lépine — Le projet a été conçu avec des tailles de parcelles variées, entre 343 et 724 m², afin de proposer une offre diversifiée : des familles de 4 à 5 personnes aux familles monoparentales.

Réponse de M. Désiré — L'objectif est de concilier le projet avec les normes et obligations en matière de densité, de gestions des eaux pluviales, d'aspects financiers, …
Sept logements groupés sont prévus également pour répondre aux problématiques des personnes âgées qui habitent dans de grandes maisons, parfois à l'écart du centre-bourg, et qui souhaitent avoir un logement plus petit et à proximité du centre-bourg.

- ***M. Davy*** demande si les règles fixées pour ce projet sont bien en concordance avec ce qu'il est prévu d'inscrire dans le futur PLUm (hauteurs, retrait des constructions par rapport aux zones A et N, emprise au sol, …)

Réponse de M. Désiré — Les deux procédures sont menées en parallèle mais la compatibilité entre l'un et l'autre est assurée. Par ailleurs, le règlement de lotissement pourra comporter des dispositions plus précises que le règlement écrit du PLU, notamment en matière d'aménagement des espaces libres et de traitement architectural des constructions.

- ***La Chambre d'agriculture*** (pas de représentant lors de la réunion d'examen conjoint mais une note a été remise à la Métropole en amont de cette réunion) regrette l'utilisation d'une partie agricole exploitée.

Réponse de Mme Lépine — La Ville a signé avec un éleveur un bail précaire qui a donc toujours été informé du caractère temporaire de son activité sur ces terrains. Ce dernier n'a jusqu'à présent pas souhaité exploiter la partie identifiée en zone humide (déclarée en friche au titre de la PAC depuis 2024) mais rien ne l'empêche de prévoir à terme d'exploiter ce secteur pour produire du fourrage s'il le souhaite.
Par ailleurs, le périmètre de la zone 1AUp a été redéfinie de sorte à laisser un espace de 15 m de large pour accéder à la partie sud du secteur classé en zone agricole.

Si l'agriculteur ne souhaite pas à l'avenir exploiter cette partie, la Ville envisagera d'y faire un espace de préservation de la zone humide avec autour quelques aménagements compatibles avec la vocation du site.

- ***La Chambre d'agriculture*** regrette également que les surfaces restantes en AU et les dents creuses au sein du bourg ne soient pas mobilisées pour répondre à la demande de production de logements, plutôt que d'étendre l'urbanisation sur une zone agricole.

Réponse de Mme Lépine

La seconde zone à urbaniser, correspondant au site de la rue Creuse, a été classée en zone 2AU (non constructible) dans le PLU actuel car les terrains appartiennent à un particulier qui jusqu'à présent, n'a jamais manifesté le souhait de l'ouvrir à l'urbanisation pour y réaliser une opération de logements. Ce secteur n'est pas à ce jour mobilisable pour répondre aux objectifs de production de logements du PLH.
Le secteur du Racoupeau étant propriété de la commune, cela permet également d'avoir des prix de sortie moins importants.
Par ailleurs, le nombre de logements vacants est insuffisant, ou ces biens sont inadaptés pour répondre également à ces objectifs.

- ***Mme Denis*** émet au nom de la DDT un avis favorable considérant que le projet tel que présenté est abouti et qualitatif. Plusieurs éléments de réponses ont été apportés aux interrogations initiales qui portaient sur l'utilisation actuelle de la parcelle (bail précaire), l'insertion architecturale et paysagère du projet (association étroite de l'ABF) et le choix de la zone (maitrise foncière par la commune).
  Mme Denis suggère que la justification de l'intérêt général soit plus détaillée par rapport à la vacance des logements et à la densification.

Réponse de M. Désiré

Ce volet va pouvoir être renforcé et précisé en accédant aux données LOVAC.

Mme Denis indique que les chiffres produits par le CEREMA sur la consommation d'ENAF indique que 4 ha auraient été consommés sur Villandry entre 2021 et 2024.

Réponse de M. Désiré

Après vérification de la cartographie du CEREMA, ont été comptés dans ces 4 ha, de très grandes parcelles classées en zone agricole (Ap) sur lesquelles ont été construits des hangars une habitation et d'autres bâtiments liés à des exploitations agricoles.
Dans les faits, sur les 4 ha de consommation annoncés par le CEREMA, plus de 3 ha concernent des parcelles classées ENAF par le cadastre et ayant accueillies de nouvelles constructions agricoles.

- **Mme Martenot Manac'h** émet au nom du SMAT un avis favorable et remet en séance le courrier le formulant, considérant que le projet n'entraine pas d'incidence environnementale ni paysagère, qu'il offre un programme de logements diversifiés et que sa densité de 19 log/ha est compatible avec le SCoT en vigueur (15 log/ha minimum).

- **M. Taffonneau** constate que le projet répond tout à fait aux besoins de parcours résidentiel.

- **M. Davy** demande si la dimension du projet est bien compatible avec les capacités des réseaux et structures d'assainissement.

Réponse de Mme Lépine

Le projet doit permettre d'accueillir environ 100 nouveaux habitants. La station d'épuration actuelle, prévue pour 1500 eq/hab, est utilisée aux 2/3. Il n'y a donc aucune difficulté pour y raccorder ce nouveau lotissement de 39 logements.

Fin de la réunion : 15h10



Projet d'aménagement du quartier d'habitat du Racoupeau
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Examen conjoint des personnes publiques associées
1er octobre 2026

Contexte et objectif de la procédure

Le PLU de Villandry a été approuvé le 13 février 2020 (mis à jour le 12/05/2025).

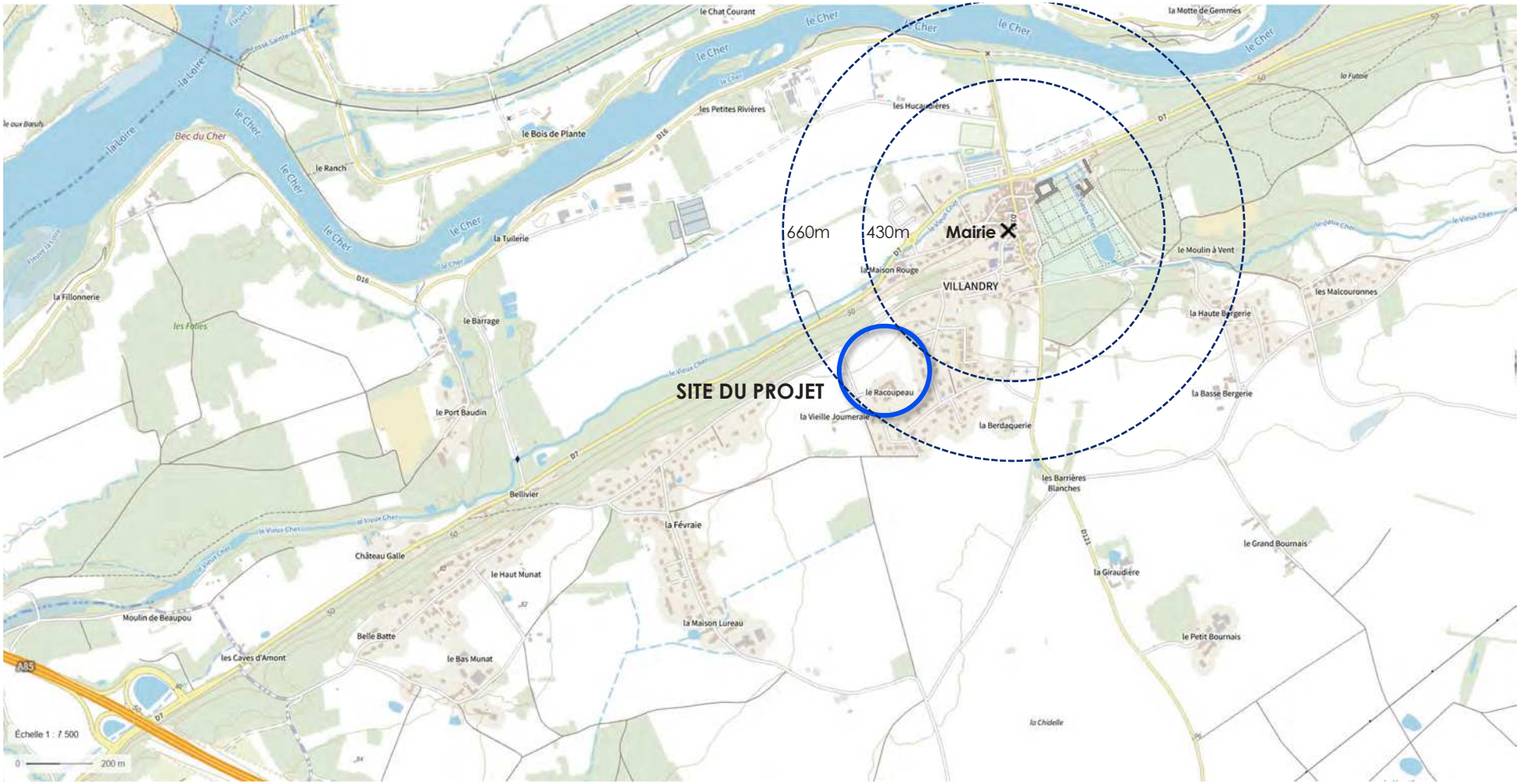
Le PLU prévoit une urbanisation du secteur du Racoupeau (1AUp) à court terme (la commune étant propriétaire des terrains).

La partie nord de la zone 1AUp abritant une zone humide, une modification du périmètre de la zone à urbaniser vers le sud-ouest [à surface et objectifs de construction équivalents] est rendue nécessaire pour permettre la mise en œuvre du projet, sans impacter la zone humide.

Le nouveau périmètre implique d'adapter les limites du développement urbain du centre-bourg (PADD) et les principes de desserte, de continuités végétales et d'organisation urbaine définis par l'OAP n°2 du PLU approuvé en 2020.

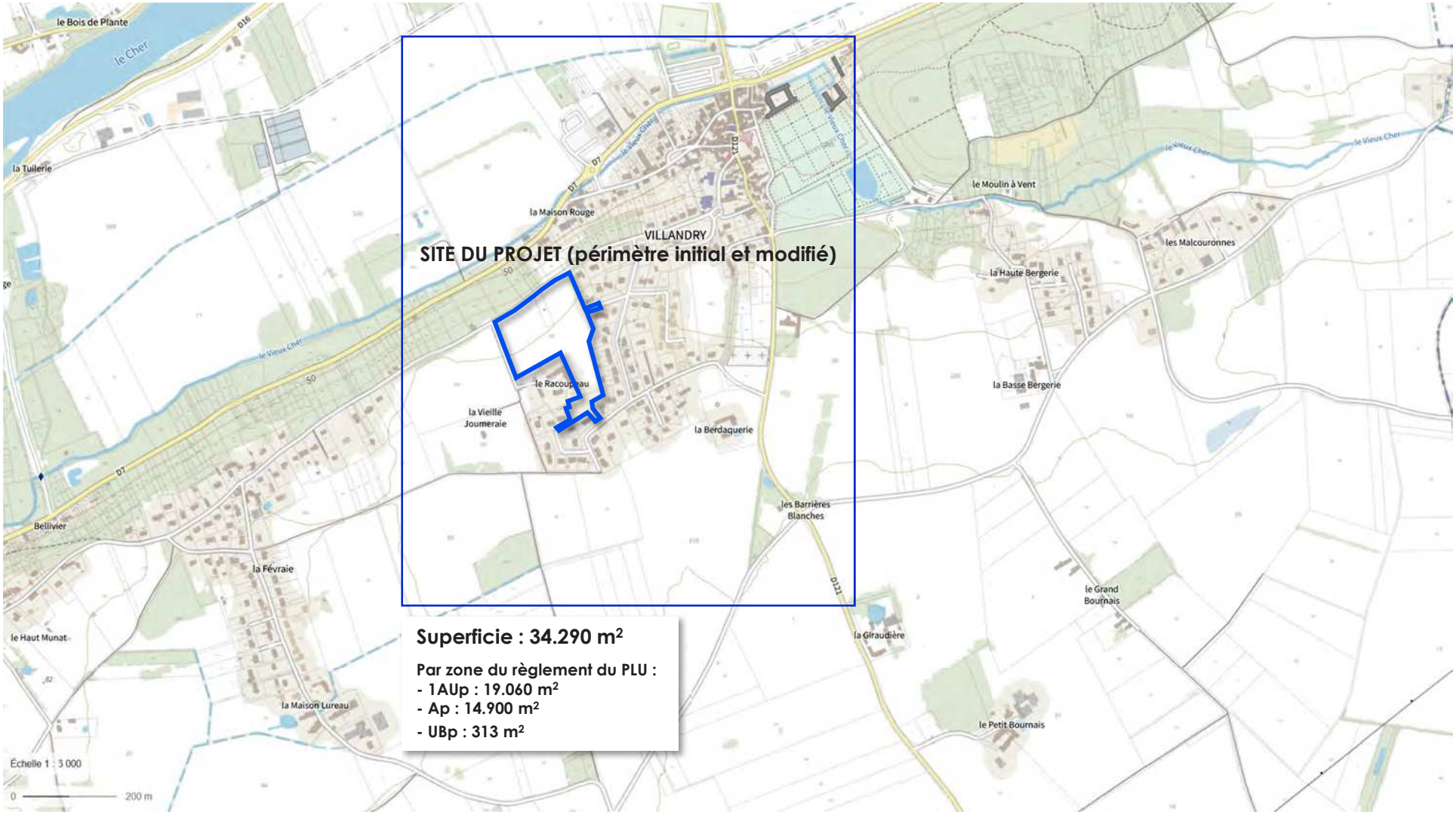
La modification des orientations du PADD et la réduction d'une zone agricole et d'une mesure de protection relative au paysage (CU, L151-19) n'entrant pas dans le champ de la modification (art. L153-36 et L153-31), les modifications envisagées impliquent de recourir à une procédure de déclaration de projet (CU, L600-1).

Un projet en continuité du tissu résidentiel du centre-bourg



Source : IGN

Un projet en continuité du tissu résidentiel du centre-bourg



Superficie : 34.290 m²

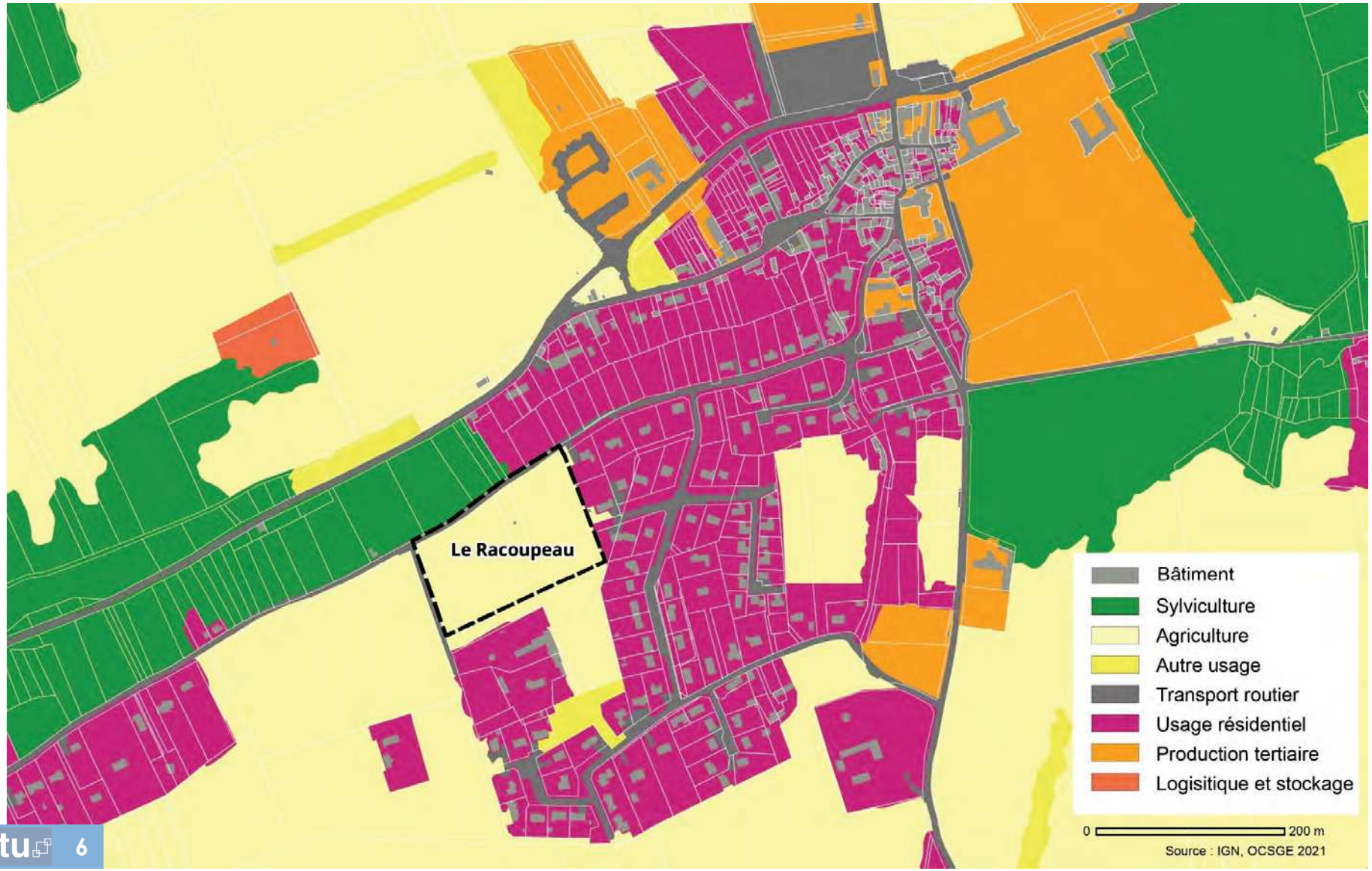
Par zone du règlement du PLU :
- **1AUp : 19.060 m²**
- **Ap : 14.900 m²**
- **UBp : 313 m²**

Source : IGN

Vue aérienne du Racoupeau en 2023

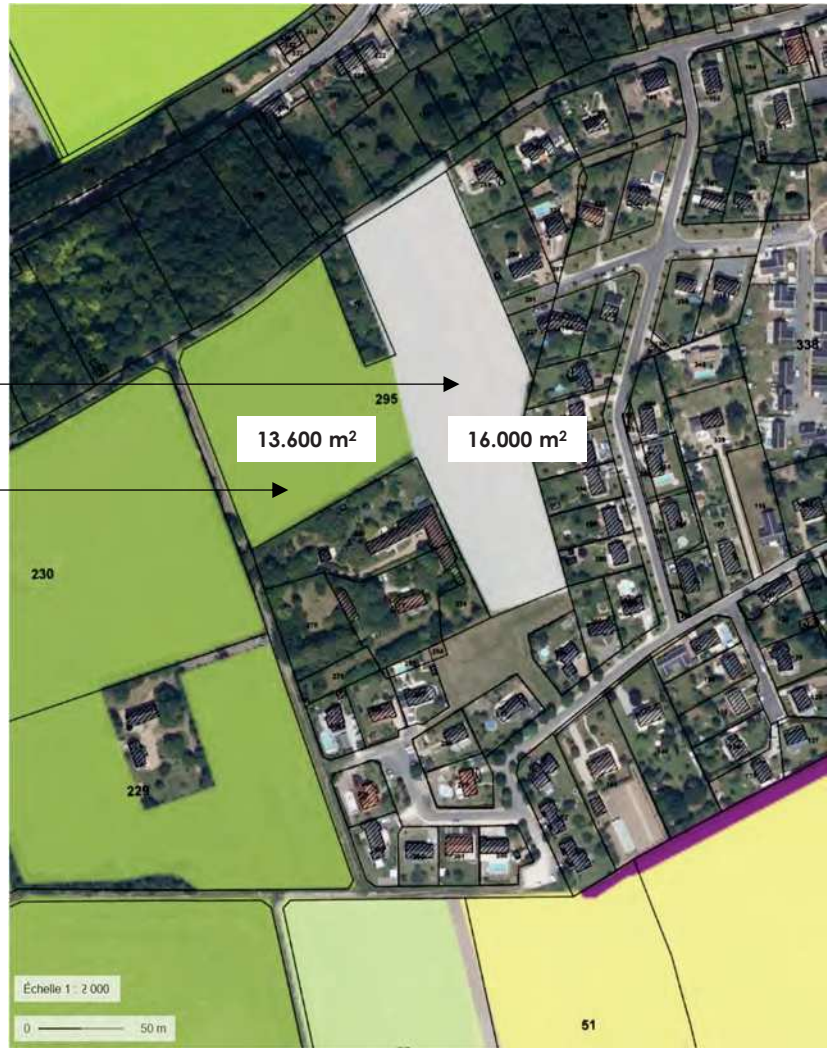


Usage des sols en 2021 (OCSGE)



Agriculture : zones de culture déclarées en 2024 (2,96 ha)

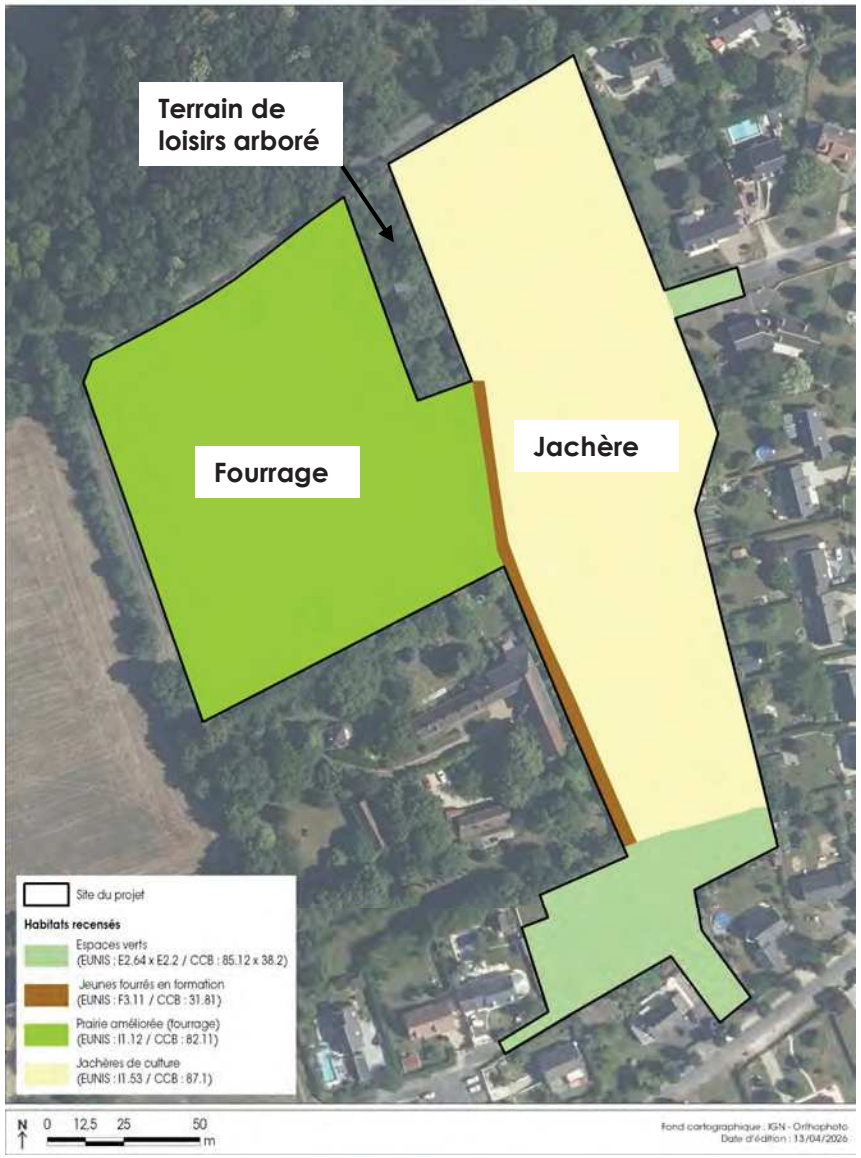
- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible



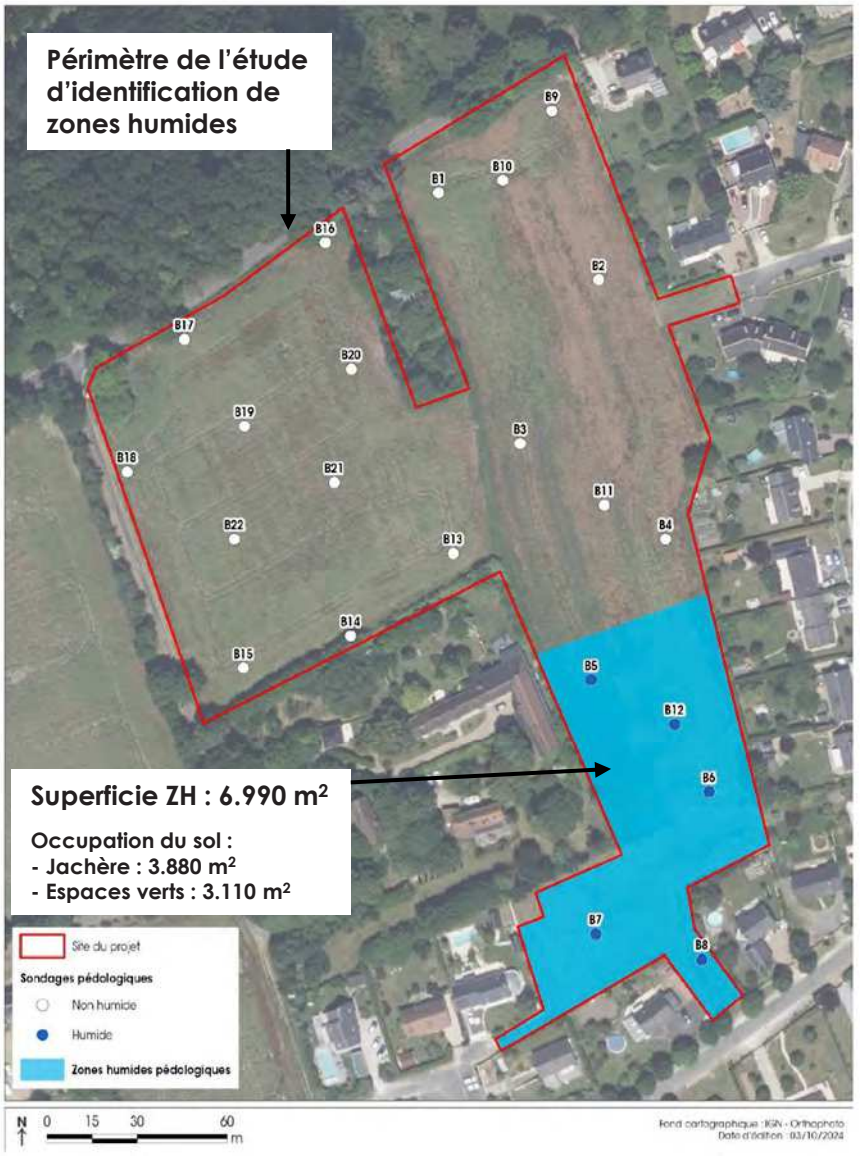
Source : IGN / Ministère de l'agriculture et de l'alimentation, cultures déclarées par les exploitants

Écologie : habitats semi-naturels identifiés

OCCUPATION DU SOL



ZONES HUMIDES PÉDOLOGIQUES



Modifications à apporter au dossier de PLU

- **PADD** : schéma et texte ;
- **OAP le Racoupeau** : schéma et texte ;
- **Règlement graphique** : zones 1AUp et Ap ; éléments de paysage (CU, L151-19) ;
- **Règlement écrit** : règles d'implantation et de hauteur, aspect extérieur des constructions et abords
- **Rapport de présentation :**
  - justification de l'intérêt général de l'urbanisation du Racoupeau ;
  - justification des modifications apportées aux dispositions du PLU ;
  - incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC).

Orientations du PADD (2020) :

poursuite de la croissance de la population de l'ordre d'1% d'ici 2030 soit 113 habitants supplémentaires.

objectif de production de 4 logements par an jusqu'en 2023 (conforme au PLH3) et de 3 à 5 logements au-delà de cette date (soit 40 à 50 logements sur 10 ans).

Afin de réduire la consommation d'espaces non artificialisés, le PADD fixe une densité minimale de 15 logements à l'hectare modulable en fonction du contexte local.

Le **besoin d'espace** pour le développement de la commune découlant de ces différents objectifs est estimé entre **3 et 4 hectares sur 10 ans** dont environ 2 hectares situés sur la zone 1AUp.

Nota :

Les modifications de la zone 1AUp découlant de la présence d'une zone humide sur la partie sud du site n'engendreront pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier supplémentaire.

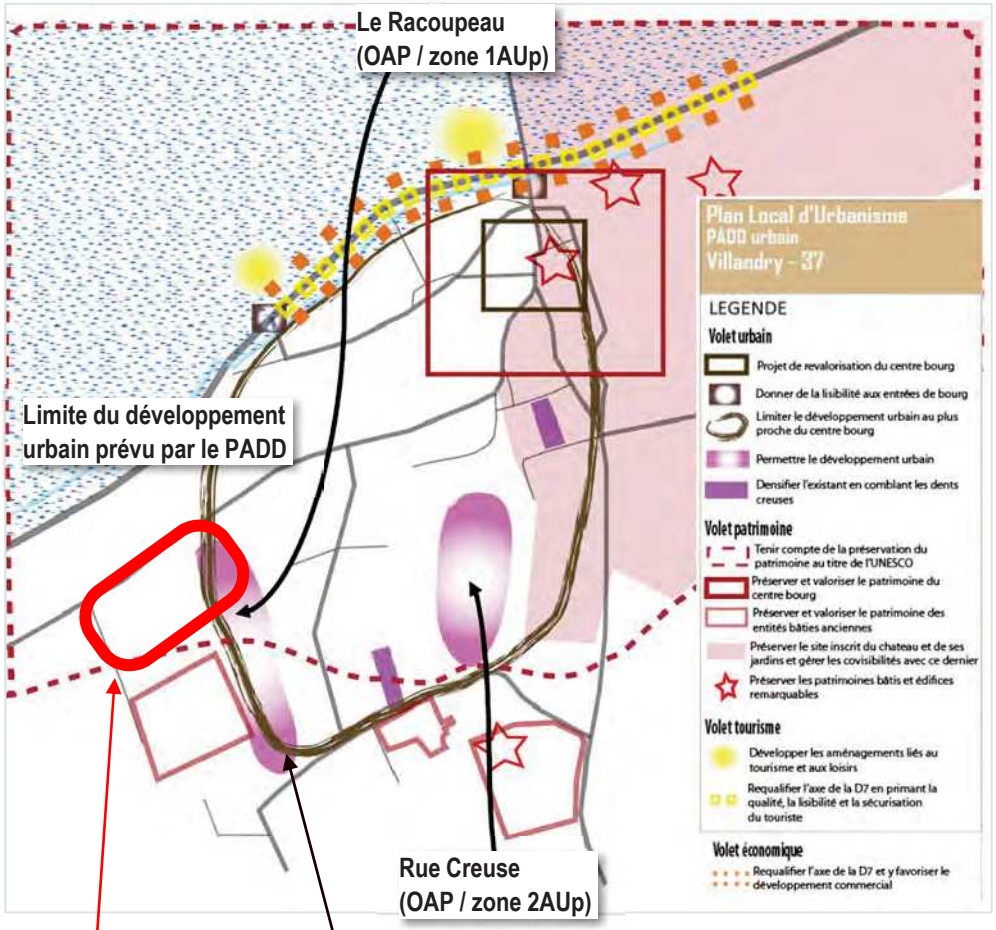
Ces modifications ne devraient pas remettre en cause le fonctionnement de l'exploitation agricole cultivant les parcelles en zone 1AUp (bail précaire).

Justification de l'intérêt général du projet

Le PADD (2020) prévoit une extension modérée et maîtrisée du bourg en mobilisant les dents creuses disponibles et en ouvrant à l'urbanisation **2 secteurs situés en continuité** du tissu urbain du bourg :

- le **secteur de Racoupeau** situé à l'ouest du bourg (d'une superficie d'environ 1,9 ha et classé en zone 1AUp) ;
- le secteur de la rue Creuse situé à l'est du bourg et à proximité du château de Villandry (d'une superficie d'1,7 ha et classé en zone 2AUp).

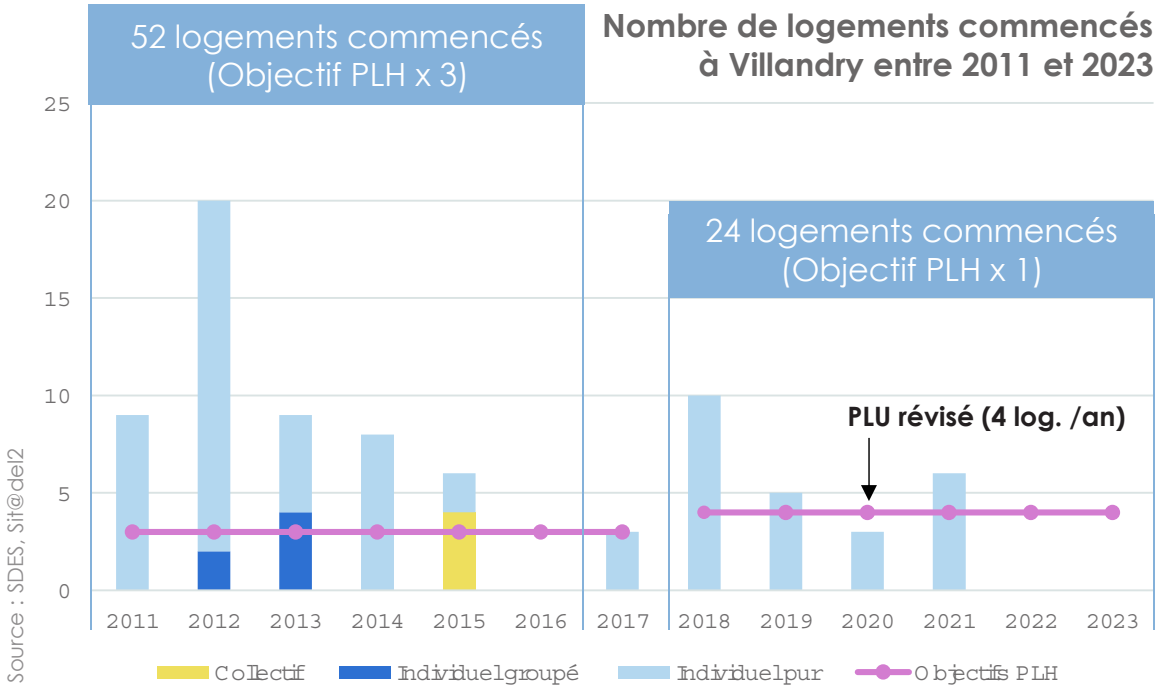
Schéma du développement urbain du centre-bourg (PADD)



Nouveau périmètre de la zone à urbaniser du Racoupeau

Limite du développement urbain à modifier (zone humide à préserver)

Une production de logements réduite depuis 2020



1038 habitants à Villandry en 2022.

Depuis 2016, 33 personnes supplémentaires (+0,5% / an) pour 24 logements créés (Insee, RP).

11 logements commencés à Villandry entre 2020 et 2024 (1,6 / an).

Objectifs du PLH 4 (2024-2029)

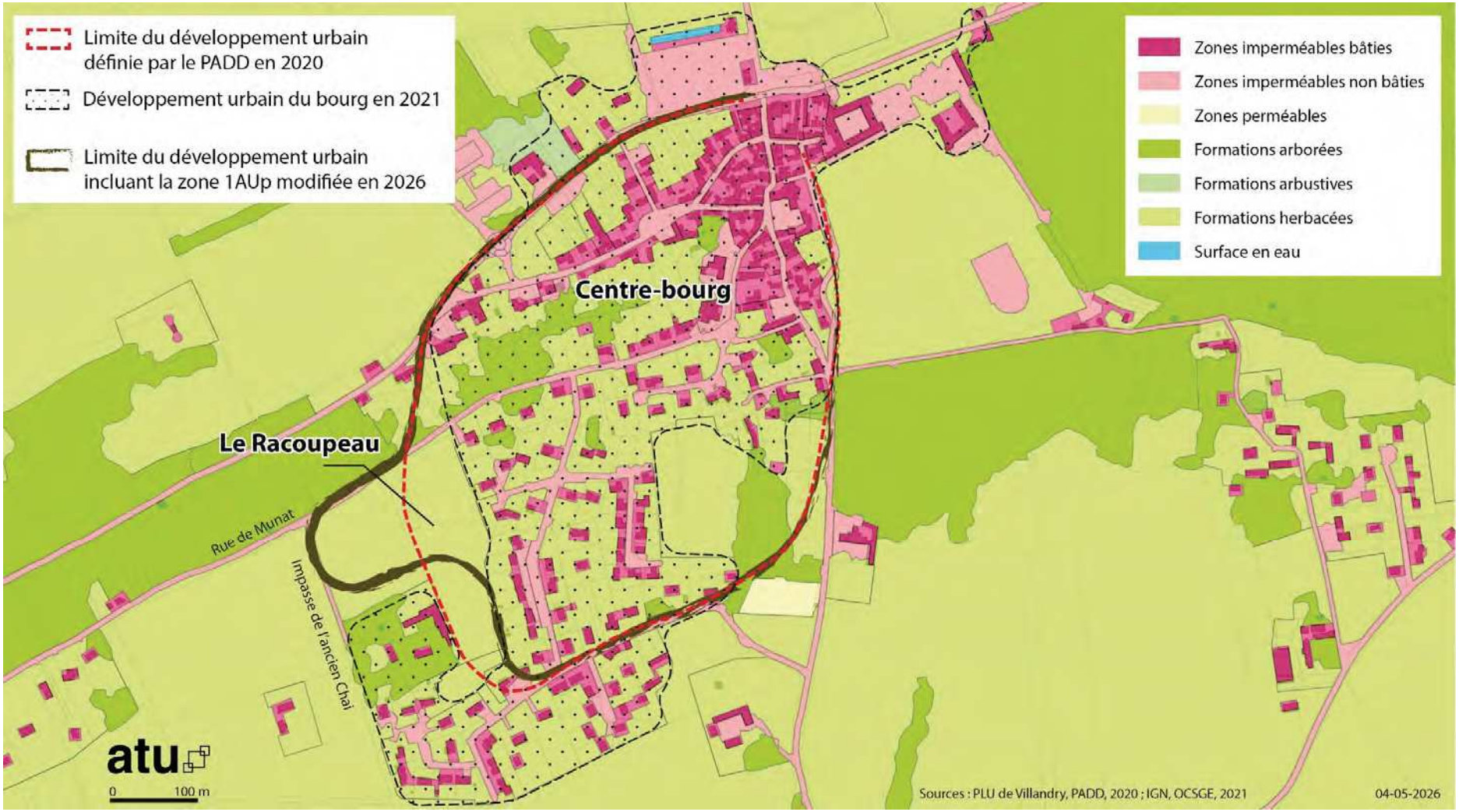
Nombre de logements à construire	33	6 / an	Part de la production
Dont logements locatifs sociaux (minimum)	9	2 / an	27%
Dont accession abordable (minimum)	6	1 / an	17%
Dont densification (minimum)	3		10%

Source : Tours Métropole Val de Loire, Programme local de l'habitat, fiches communales, mai 2024

La baisse du rythme de construction pourrait se traduire par une baisse des effectifs scolaires.

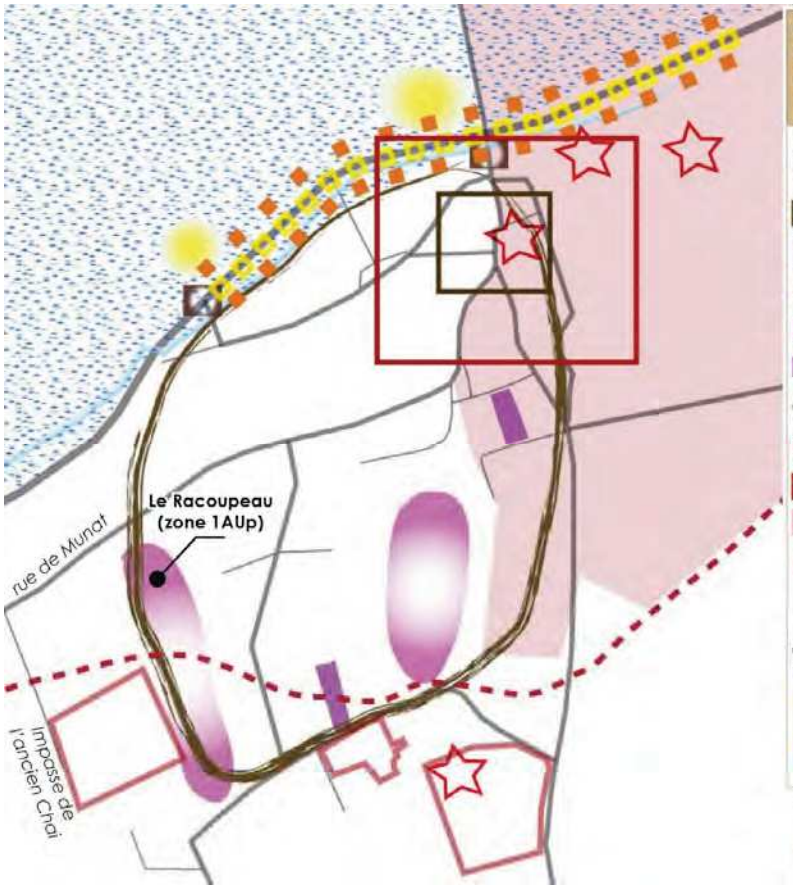
Modification du schéma du PADD

PADD : modification de la limite du développement urbain sur le secteur du Racoupeau



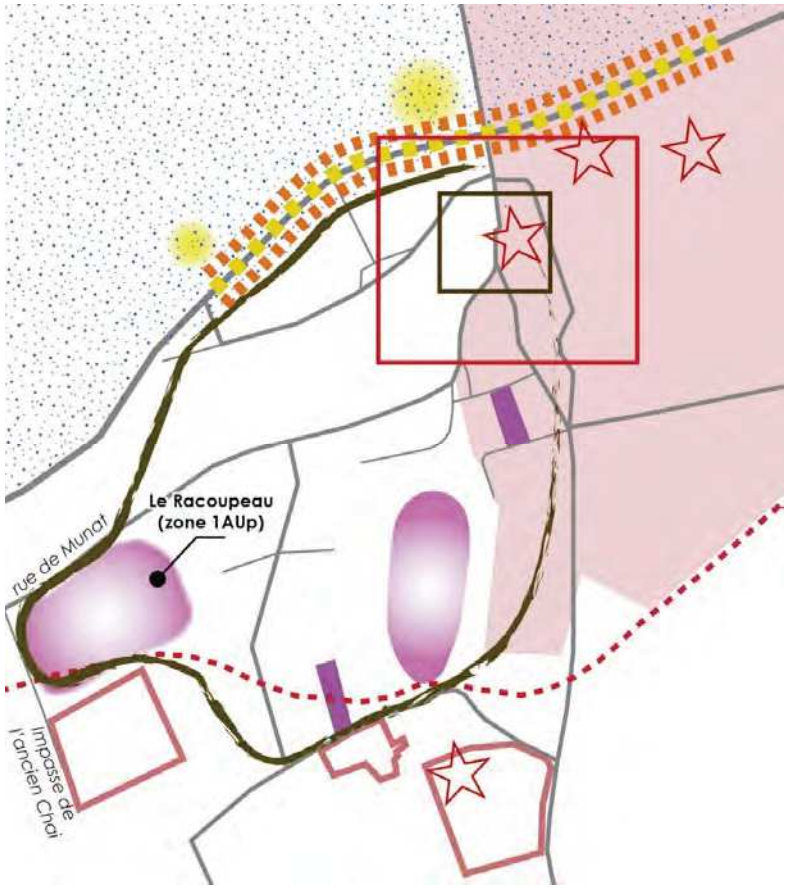
Modification du schéma du PADD

PADD - 2020





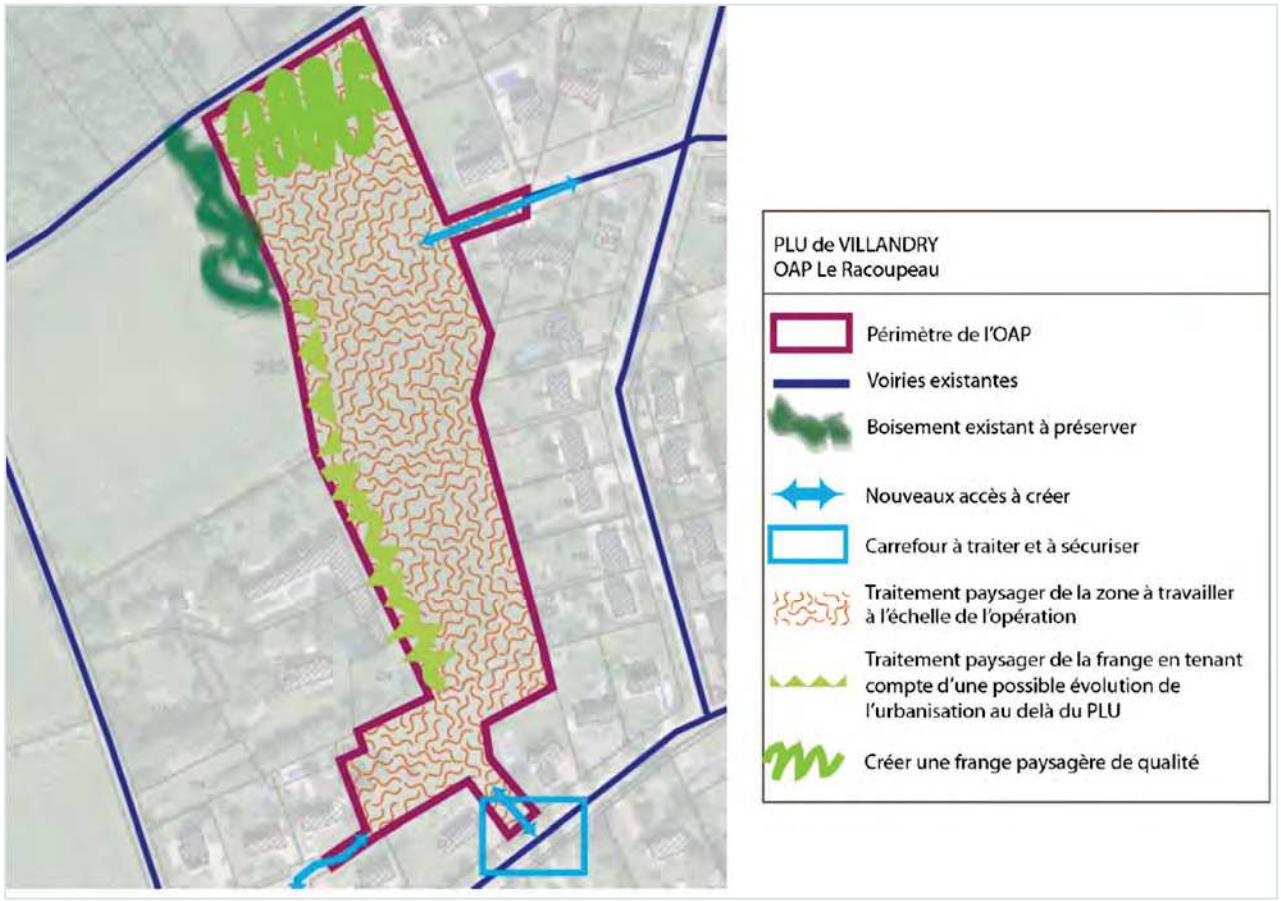
PADD - 2026



L'OAP le Racoupeau (2019)

L'OAP n°2 Le Racoupeau définit une fourchette de **28 à 38 logements** répartis sur 1,9 ha et mixant « habitat individuel, habitat groupé et petit intermédiaire ».

Le projet inscrit dans le **traité de concession** d'aménagement signé le 07/05/24 décline ces orientations dans un programme de **39 logements dont 10 logements intermédiaires et 7 logements individuels groupés.**



Programme du quartier d'habitat du Racoupeau



Source : Crédit Mutuel Aménagement Foncier, juin 2026)

Modification de l'OAP le Racoupeau

Reprise du projet d'OAP du PLU métropolitain (en cours d'élaboration)

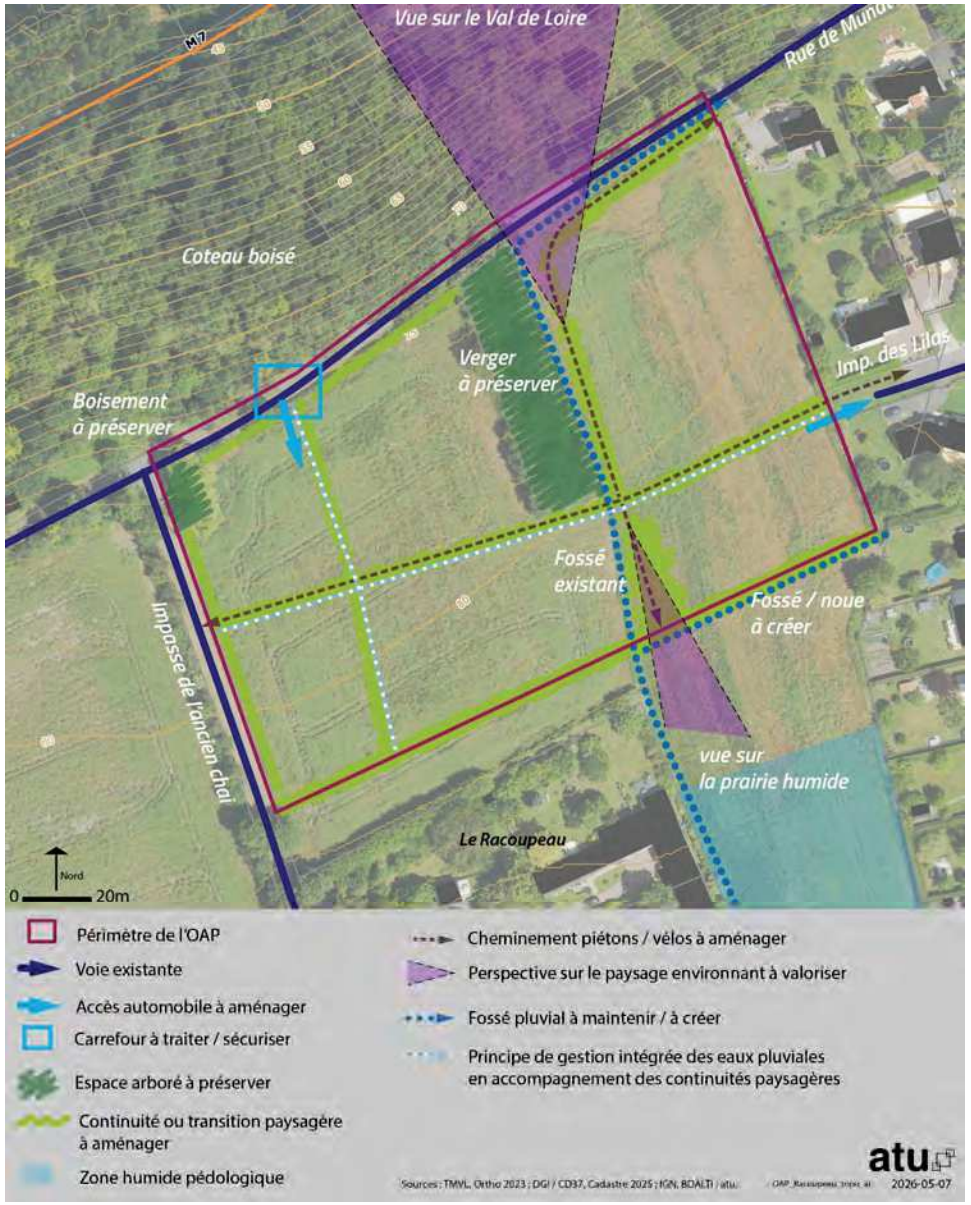
Programme :
Zone principale d'habitation mixte comprenant des logements individuels (groupés ou non) et intermédiaires.

Les hébergements (résidences, foyers avec services) sont également admis (cf. règlement).

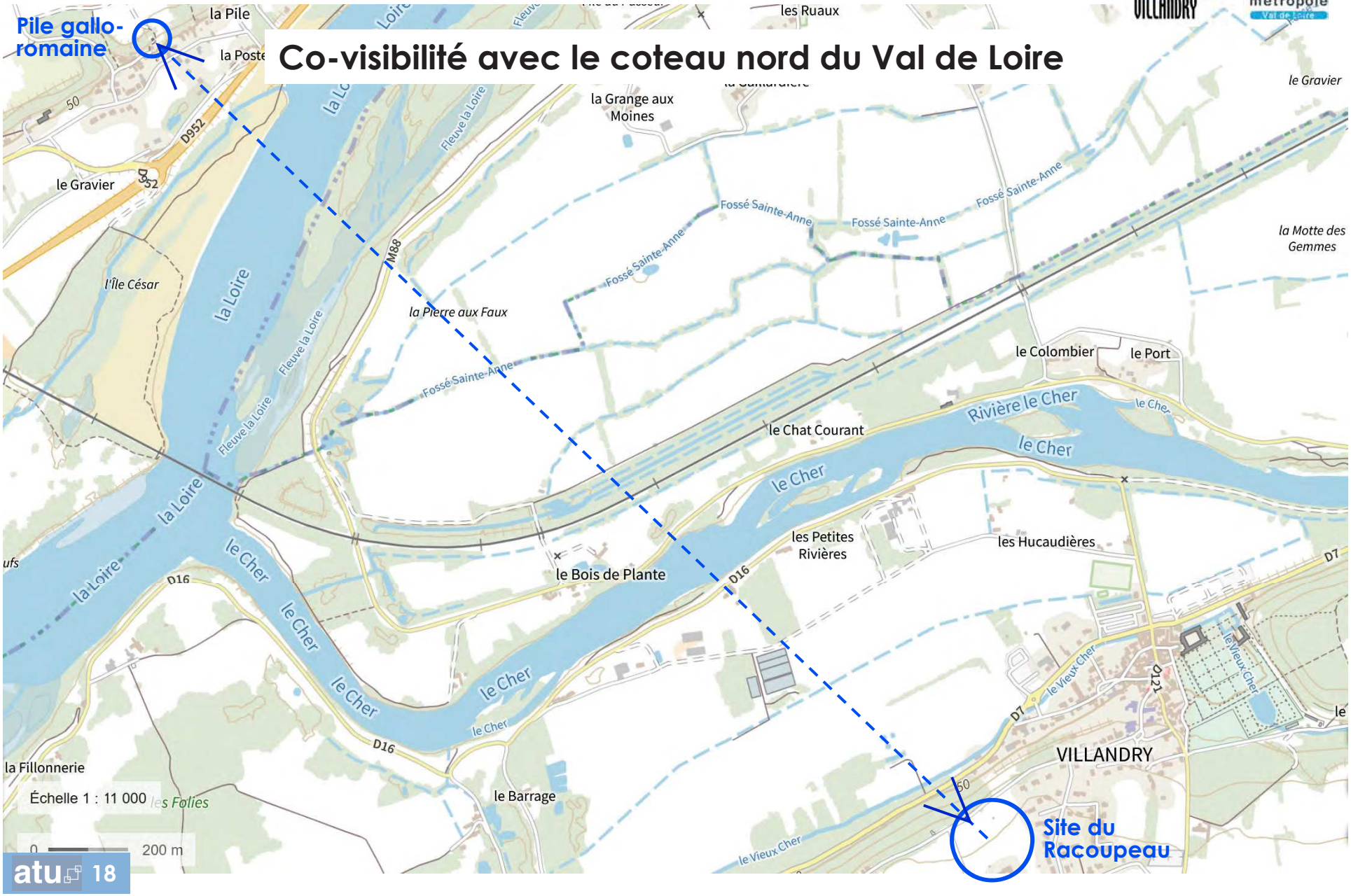
L'objectif d'une densité résidentielle plus importante que celle observée sur les îlots d'habitat limitrophes et l'enjeu prioritaire d'intégration de l'aménagement de ce secteur dans le grand paysage sont maintenus.

Densité minimale : 15 logements par hectare (cf. SCoT).

Schéma de l'OAP n°2 du Racoupeau modifiée



Modification de l'OAP du Racoupeau



Co-visibilité avec le coteau nord du Val de Loire

Vue sur les vallées du Cher et de la Loire et la tour antique de Cinq-Mars-la-Pile depuis la rue de Munat

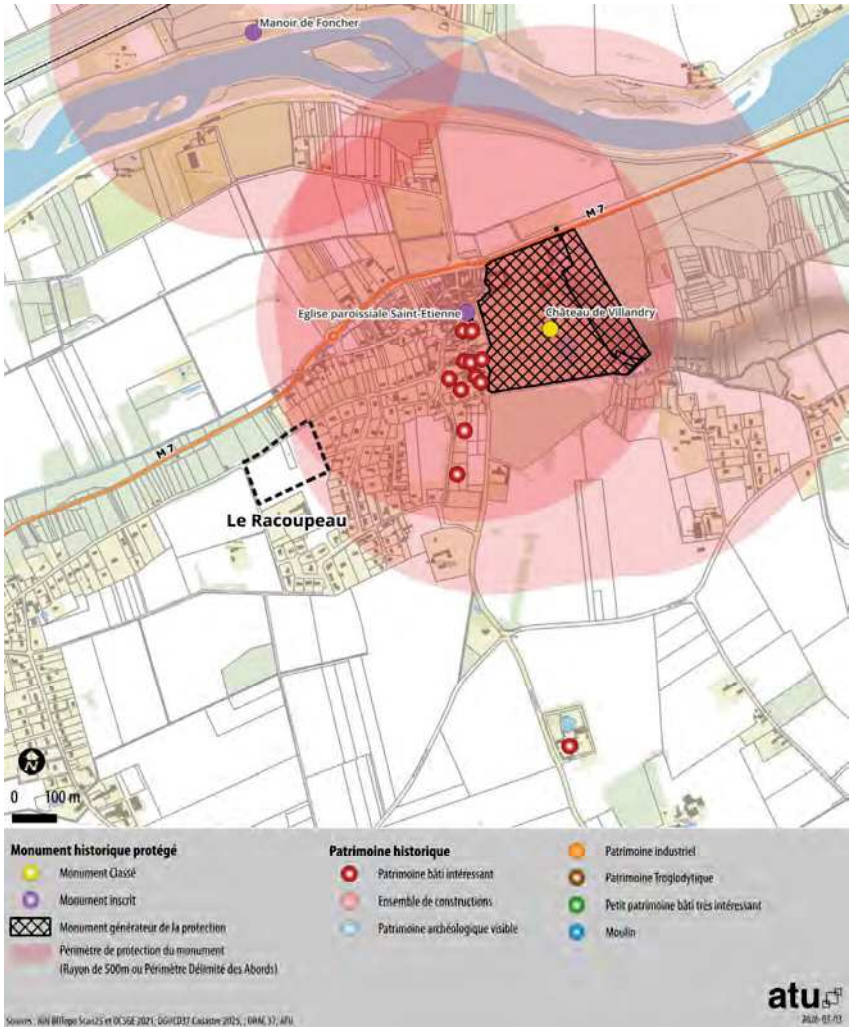


Vue du coteau de Villandry depuis la pile gallo-romaine de Cinq-Mars-la-Pile

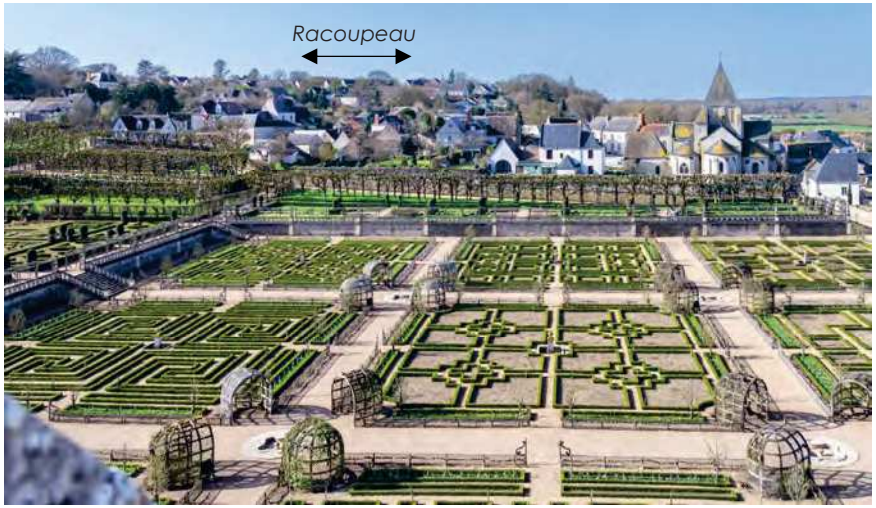


Photos : atu, mars 2026

Absence de co-visibilité avec le patrimoine historique à l'est



Vue rapprochée du bourg et du Racoupeau (non visible) depuis le château de Villandry



Vue depuis le Racoupeau des frondaisons de résineux surplombant le château de Villandry à l'est



Le règlement graphique du PLU en vigueur (2020)

Uap: secteur dense ancien du centre bourg protégé à vocation mixte
Uapi: secteur dense ancien du centre bourg protégé à vocation mixte soumis au PPRi
Ubp: secteur de développement urbain protégé
Utp: secteur touristique protégé
Uh: secteur de densification exceptionnelle des hameaux
1AUp: secteur à urbaniser à court terme au caractère patrimonial
2AUp: secteur à urbaniser à long terme au caractère patrimonial
Np: secteur naturel protégé
Npi: secteur naturel protégé soumis au PPRi
Nlpi: secteur naturel protégé à vocation d'équipement et de loisirs soumis au PPRi
Ap: secteur à vocation agricole protégé
A: secteur à vocation agricole

Limites de zones

Eléments Remarquables du Paysage au titre du L151-19 et 23 du CU

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
Chemin creux et boisement à préserver
Coteau boisé ou non
Coupure verte, point de vue paysager
Jardins à préserver
Jardins inondables du centre bourg non densifiables
Plantation à réaliser

Eléments Remarquables du Paysage au titre du L151-19 du CU

Patrimoine bâti ponctuel à préserver
Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural - Domaine et Chateau avec parc

Eléments Remarquables du Paysage au titre du L151-23 du CU

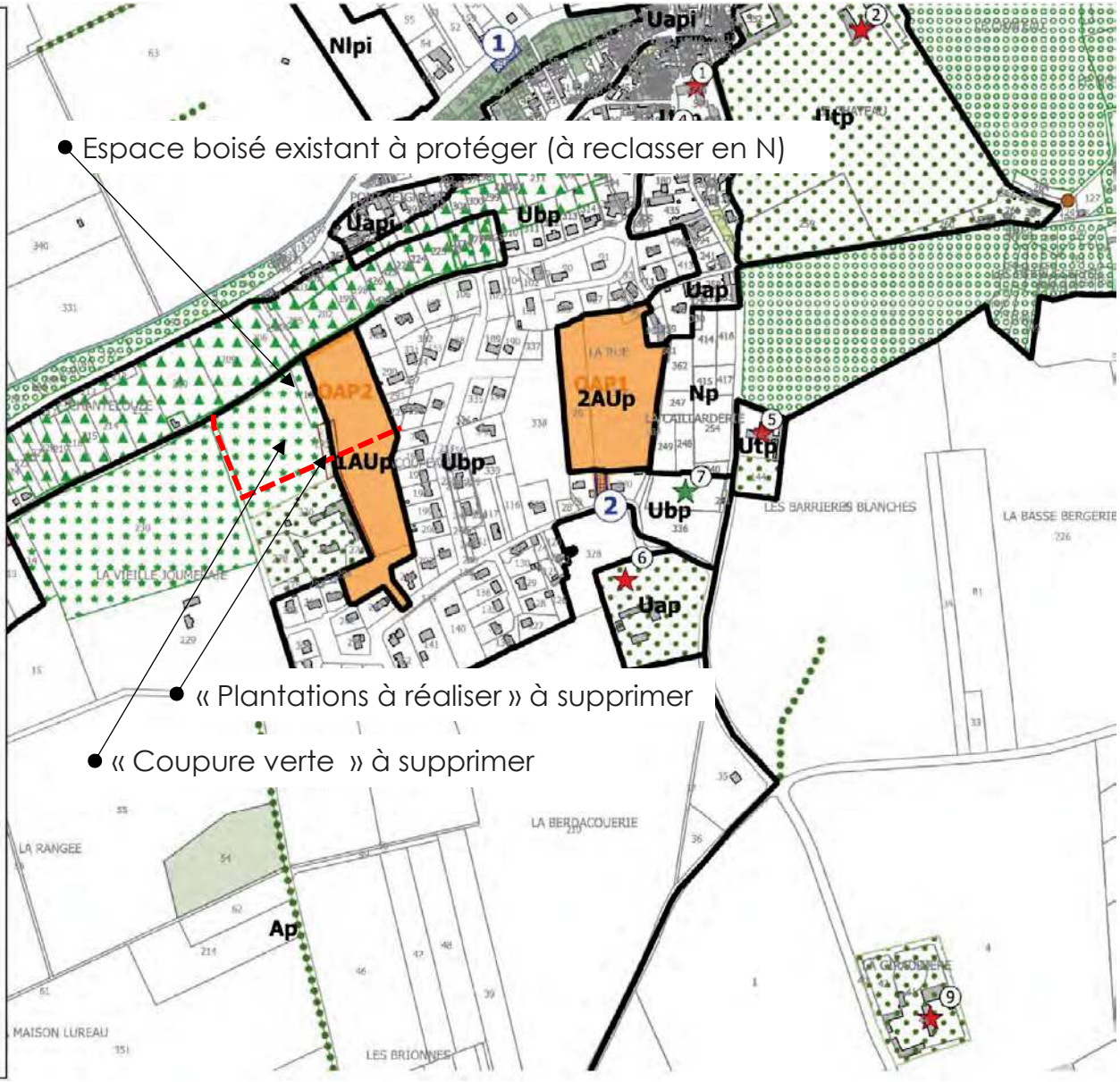
Arbres ponctuels à préserver
Haie ou alignement d'arbres à préserver
PRESCRIPTION SURF
Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (boisements essentiellement)

Nuisances et Risques

Zone de nuisances sonores de l'A85 (250m)
Zone de nuisances sonores de la voie ferrée (100m)
Cavités souterraines (sources:Cavités 37)

Autres prescriptions

Emplacement réservé
Règles d'implantation des constructions - bande de constructibilité des hameaux
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Bâtiment susceptible de changer de destination - L151-11 du CU



Le règlement graphique du PLU modifié (2026)

Uap: secteur dense ancien du centre bourg protégé à vocation mixte
Uapi: secteur dense ancien du centre bourg protégé à vocation mixte soumis au PPRi
Ubp: secteur de développement urbain protégé
Utp: secteur touristique protégé
Uh: secteur de densification exceptionnelle des hameaux
1AUp: secteur à urbaniser à court terme au caractère patrimonial
2AUp: secteur à urbaniser à long terme au caractère patrimonial
Np: secteur naturel protégé
Npi: secteur naturel protégé soumis au PPRi
Nlpi: secteur naturel protégé à vocation d'équipement et de loisirs soumis au PPRi
Ap: secteur à vocation agricole protégé
A: secteur à vocation agricole

Limites de zones

Eléments remarquables du Paysage au titre du L151-19 et 23 du CU

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

- Numéro renvoyant à la liste des éléments remarquables du paysage (Pièce 4-4 du PLU)
- Coteau boisé ou non
- Coupure verte, point de vue paysager
- Jardins à préserver
- Jardins inondables du centre bourg non densifiables

Eléments Remarquables du Paysage au titre du L151-19 du CU

- Patrimoine bâti ponctuel à préserver
- Patrimoine paysager à protéger pour des motifs culturel, historique, architectural - Domaine et Chateau avec parc

Eléments Remarquables du Paysage au titre du L151-23 du CU

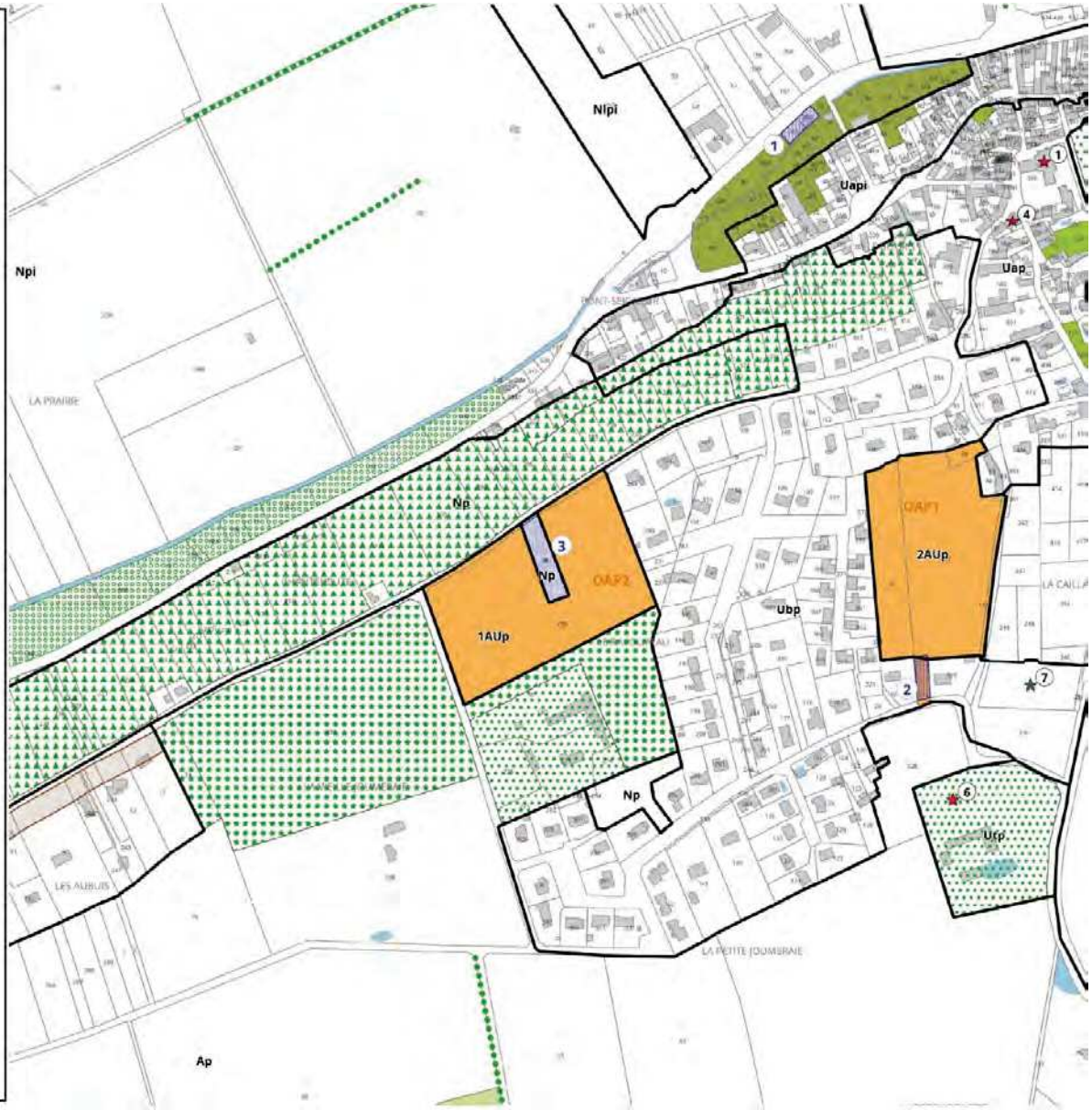
- Arbres ponctuels à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (boisement essentiellement)

Nuisances et Risques

- Zone de nuisances sonores de l'A85 (250m)
- Zone de nuisances sonores de la voie ferrée (100m)
- Cavités souterraines (sources:Cavités 37)

Autres prescriptions

- Numéro renvoyant à la liste des emplacements réservés (Pièce 4-3-1 du PLU)
- Emplacement réservé
- Règles d'implantation des constructions - bande de constructibilité des hameaux
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Bâtiment susceptible de changer de destination - L.151-11 du CU
- Espaces Boisés Classés L.113-1 du CU



Le règlement graphique du PLU modifié (2026)

Évolution de la superficie des zones concernées par la déclaration de projet n°1

Noms des zones	Actuellement		Après modification		
	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Évolution (en ha)
1AUp	1,95	0,11%	2,13	0,12%	0,18
Ap	137,26	7,74%	136,60	7,70%	-0,66
Np	71,42	4,03%	71,88	4,04%	0,46

Emplacement réservé créé sur l'emprise du verger du Racoupeau (n°3)

ER n°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
3	Verger du Racoupeau – espace vert public	1 353 m²	Commune



Modification du règlement écrit

Dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones

Objet	Dispositions en vigueur	Modification du règlement
2.1.2 Emprise au sol des constructions	▪ Reprise de la définition du PPRI dans les zones concernées.	Ajout d'une définition de l'emprise au sol en dehors du PPRI (projection verticale du volume de la construction, ornements et débords de toiture exclus).
2.1.3 Hauteur des constructions		Approfondissement de la définition des éléments pris en compte dans le calcul (points de référence, expression en mètres et niveaux, gabarit pour le niveau au-dessus de l'égout de toiture).
3.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation du sol et les débits en eaux pluviales		Précisions apportées aux dispositions favorisant une gestion intégrée des eaux pluviales (en concertation avec la DCE de TMVL).
4. Lexique		▪ Surface active : surface à prendre en compte pour le dimensionnement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales correspondant à la surface de l'emprise d'un projet de construction ou d'aménagement qui contribue effectivement au ruissèlement, pour une pluie donnée. ▪ Espaces en pleine terre : ils correspondent à la surface du terrain non artificialisée plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements constituant des obstacles entre le sol, le sous-sol et la nappe phréatique. Les espaces de circulation et de stationnement, les allées et les terrasses ne font pas partie des espaces en pleine terre.

1AUp

Objet	Dispositions en vigueur	Commentaire
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	▪ Logements, annexes, abris et piscines liés ; ▪ Équipements d'intérêt collectif ; ▪ Commerce et activité de service, excepté le commerce de gros.	Les sous-destinations de constructions suivantes sont ajoutées : - l'hébergement (résidence avec service) ; - le bureau (incluant les activités de service ne recevant pas de clientèle).
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Néant.	Les dispositions suivantes sont ajoutées : Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. La zone 1AUp étant inscrite dans le périmètre du patrimoine mondial de l'Unesco, les travaux et les constructions doivent respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien et ne pas porter atteinte à la VUE (valeur universelle exceptionnelle) du site UNESCO.
Emprise au sol	Non réglementé.	L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes est limitée à 40% de la surface totale du terrain.

Modification du règlement écrit de la zone 1AUp

1AUp

Objet	Dispositions en vigueur	Commentaire
Hauteur des constructions	Les nouvelles constructions, extensions et élévations, à destination principale d'habitation, devront respecter une hauteur maximum équivalente à un gabarit R+1 ou R+combles.	Les nouvelles constructions, extensions et sur-élévations, à destination principale d'habitation, devront respecter une hauteur maximale équivalente à : ▪ à l'ouest du verger existant, R+1+combles, soit une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ; ▪ à l'est et au sud de ce verger, R+combles, soit une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions principales doivent rechercher un principe d'implantation à l'alignement ou proche de celui-ci, en respectant une bande d'accroche obligatoire comprise entre 0 et 5m, sous réserve de cohérence au sein de l'opération. Des exceptions à cette règle peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public.	Les dispositions suivantes sont ajoutées : ▪ Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division. ▪ En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique). ▪ Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des retraits différents peuvent être admis exceptionnellement, à condition que ceux-ci participent à la composition urbanistique globale de l'opération.

1AUp

Objet	Dispositions en vigueur	Commentaire
Implantation par rapport aux limites séparatives	▪ Soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s) ; ▪ Soit avec un recul minimum de 3 mètres.	Les dispositions suivantes sont ajoutées : ▪ Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division. ▪ En cas d'implantation des constructions en retrait des limites séparatives, la distance minimale est de 2 mètres.
Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection		Les dispositions suivantes sont ajoutées : Les projets de construction d'inspiration contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte local, avec des teintes proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels.

1AUp

Objet	Dispositions en vigueur	Commentaire
Panneaux solaires en toiture	Néant.	Les dispositions suivantes sont ajoutées : Les panneaux solaires ou photovoltaïques s'intègrent harmonieusement avec la composition architecturale du bâti : composés d'un seul tenant, de forme rectangulaire et proportionnés au pan de toiture. Autant que possible, les panneaux sont positionnés sur un bâtiment annexe ou en extension du corps du bâtiment principal, en privilégiant une implantation sur la totalité de la couverture, que ce soit sur le rampant le plus favorable ou sur un toit-terrasse. Les panneaux posés en toiture sont encastrés dans le rampant de couverture ou, sur toit plat, être intégralement masqués par l'acrotère. Ils présentent une teinte sombre, y compris les encadrements. Les panneaux solaires mats, traités en croisillons ardoisés doivent être privilégiés.
Traitement environnemental et paysager		Les dispositions suivantes sont ajoutées : <u>Espace en pleine terre et plantations :</u> Tout terrain recevant une construction comporte au moins 40% d'espaces libres en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface du terrain naturel, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement. Les espaces en pleine terre doivent présenter une emprise et une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Les espaces en pleine terre peuvent associer arbres, arbustes et végétaux couvre-sol. Les haies sont constituées d'un mélange d'essences locales (voir en annexe, Guide de l'Agence Régionale de la Biodiversité Centre-Val de Loire, planter local).

Justification de l'absence d'incidences notables sur l'environnement (résumé de l'auto-évaluation)

Thèmes	Enjeux & incidences probables	Orientations du PLU & mesures ERC
Natura 2000	Pas d'incidence.	Néant.
Consommation ENAF	Maintien de la surface initiale (2 ha).	Adaptation du développement urbain du bourg (PADD, OAP et règlement).
Biodiversité	Enjeu faible (espace cultivé ; absence d'espèce à enjeu de conservation).	Classement d'un terrain de loisirs boisé en zone N et en ER. Pleine terre : 40%
Zones humides	Partie sud du site.	Classement en zone Ap (évitement) + bande d'accès pour culture / gestion.
Eau potable (besoin) et nappes	Impact faible / nombre d'habitants attendu (environ 40 abonnés suppl. / 135 EH).	Programme initial de l'OAP maintenu (densité 15 log. / ha).
Eaux pluviales et usées	Idem. Capacité nominale station communale de 1500 EH utilisée au 2/3	Dispositions du PLU et du règlement d'assainissement de TMVL. Emprise au sol + pleine terre.
Sols pollués / déchets	Néant.	
Risques naturels	Retrait gonflement des sols argileux.	Néant (cf. règlementation CCH).
Risques technologiques	Néant.	
Nuisances sonores	Très faible impact (trafic interne).	Néant.
Paysage et patrimoine bâti	Co-visibilité coteau nord Loire. Transition avec espace agricole. Prise en compte du bâti existant.	OAP du Racoupeau modifiée. (Rappel : OAP patrimoine maintenue). Règles de hauteur + aspect ext. Constr.

Calendrier de la procédure

Septembre 2025 :	lancement de la procédure
Oct. 2025 - juin 2026 :	étude technique (projet d'aménagement, études environnementales et hydrauliques, modification des pièces du PLU) et préparation du dossier de demande d'avis de la MRAE préalable à l'évaluation environnementale
Juillet-août 2026 :	examen au cas par cas (MRAE)
27 août 2026 :	avis favorable de la MRAE sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Septembre 2026 :	notification du dossier de déclaration de projet aux PPA
1er octobre 2026 :	**examen conjoint des PPA**
Mi-oct. - mi-nov. 2026 :	enquête publique
Mi-déc. 2026 :	rapport d'enquête publique
Début 2027 :	approbation de la déclaration de projet