

# Élaboration du P.L.U. Villiers-sur-Loir

## Présentation du projet de PLU

Réunion PPA - Lundi 28 janvier 2013

■ **Bureau d'Etudes - Aménagement, Urbanisme, Architecture** Tel. 02.47.05.23.00 - Fax. 02.47.05.23.01 - Site : [www.be-aaa.com](http://www.be-aaa.com)  
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8.100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N°ordre national S 04947 - régional S 1155. Courriel: [BE-AUA@wanadoo.fr](mailto:BE-AUA@wanadoo.fr)  
Siège: 69 rue Michel Colombe, 37000 TOURS - Agences: Bât.640, Zone Aéroportuaire, 36130 DEOLS, 1 rue Guillaume de Varye, 18000 BOURGES



ATELIER ATLANTÉ



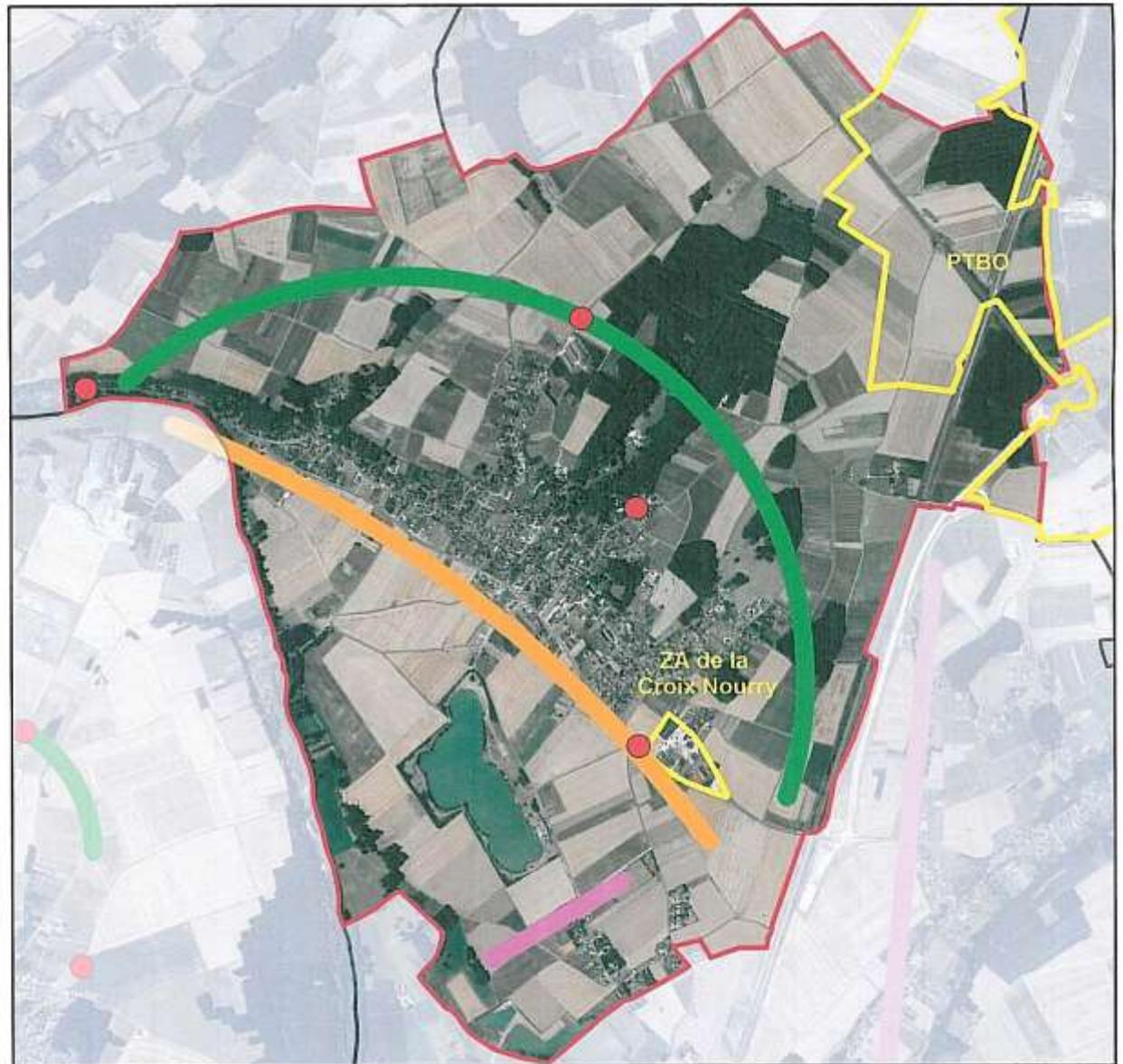
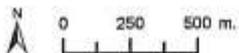
SCOT de l'agglomération vendômoise

Commune de  
**VILLIERS-SUR-LOIR**

**Prescriptions paysagères :**

-  Rupture physique
-  Frange de protection
-  Perception globale
-  Entrée de ville

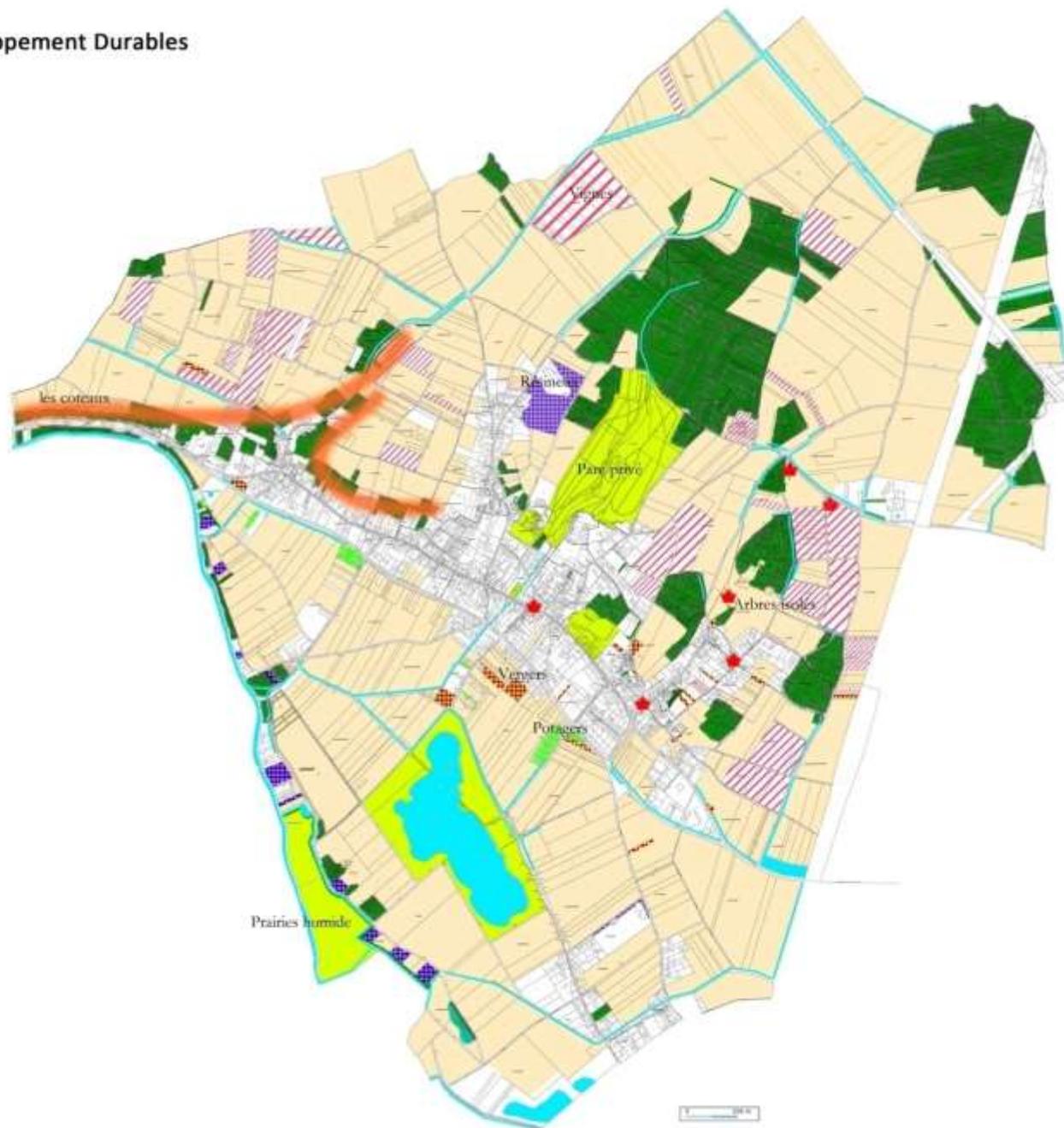
extrait du SCOT de  
l'agglomération vendômoise  
approuvé le 30 novembre 2007



Rappel carte de synthèse du SCOT

### Enjeux paysagers et environnementaux

- . Protéger la vallée du Loir en limitant le développement urbain, en protégeant, confortant et renforçant les rives du Loir, principalement avec de la végétation spécifique.
- . Préserver la Trame Bleue référencée, tout en la développant dans de nouveaux projets.
- . Maintenir et renforcer la végétation sur les talus pour en limiter l'érosion.
- . Protéger les talwegs en limitant l'imperméabilisation des sols, et en conservant les noues et fossés.
- . Préserver la Trame Verte à travers l'ensemble des espaces plantés, par la conservation et le développement des haies et boqueteaux sur l'ensemble du territoire, la protection des boisements historiques, ainsi que le maintien des prairies (sèches sur le plateau ou humide dans la vallée).
- . Protéger les arbres isolés acteurs du paysage agricole et/ou horticole, ainsi que les parcs et jardins privés ou publics d'intérêt horticole et paysager.
- . Les ouvertures sur le paysage de fond de vallée et la réciprocité visuelle sur l'autre versant du coteau de la vallée du Loir
- . Protection et mise en valeur des vignes, vergers et potagers.
- . Eviter les exploitations mono spécifique type peupleraie ou



**LA VALLEE DU LOIR**  
***Bord de rivière et ouvertures de paysage***



## ***LA VALLEE DU LOIR***

***Les vues depuis le coteau sur la vallée et le coteau de Rochambeau***



## LES ENJEUX PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE COMMUNAL

### Reconnaissance et identification des différentes entités patrimoniales :

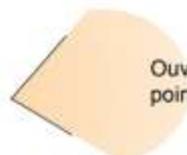
 Les ensembles originels  
- coteau St André - secteur de caves  
- centre bourg et domaines associés de coteau

 Les hameaux originels -  
Le Coudray, Les Boissières, Caves Lagas,  
La Garellière et Vaucroix

 Les écarts historiques : Villechatain,  
Villepoupin - La Procureuserie, Chantereine

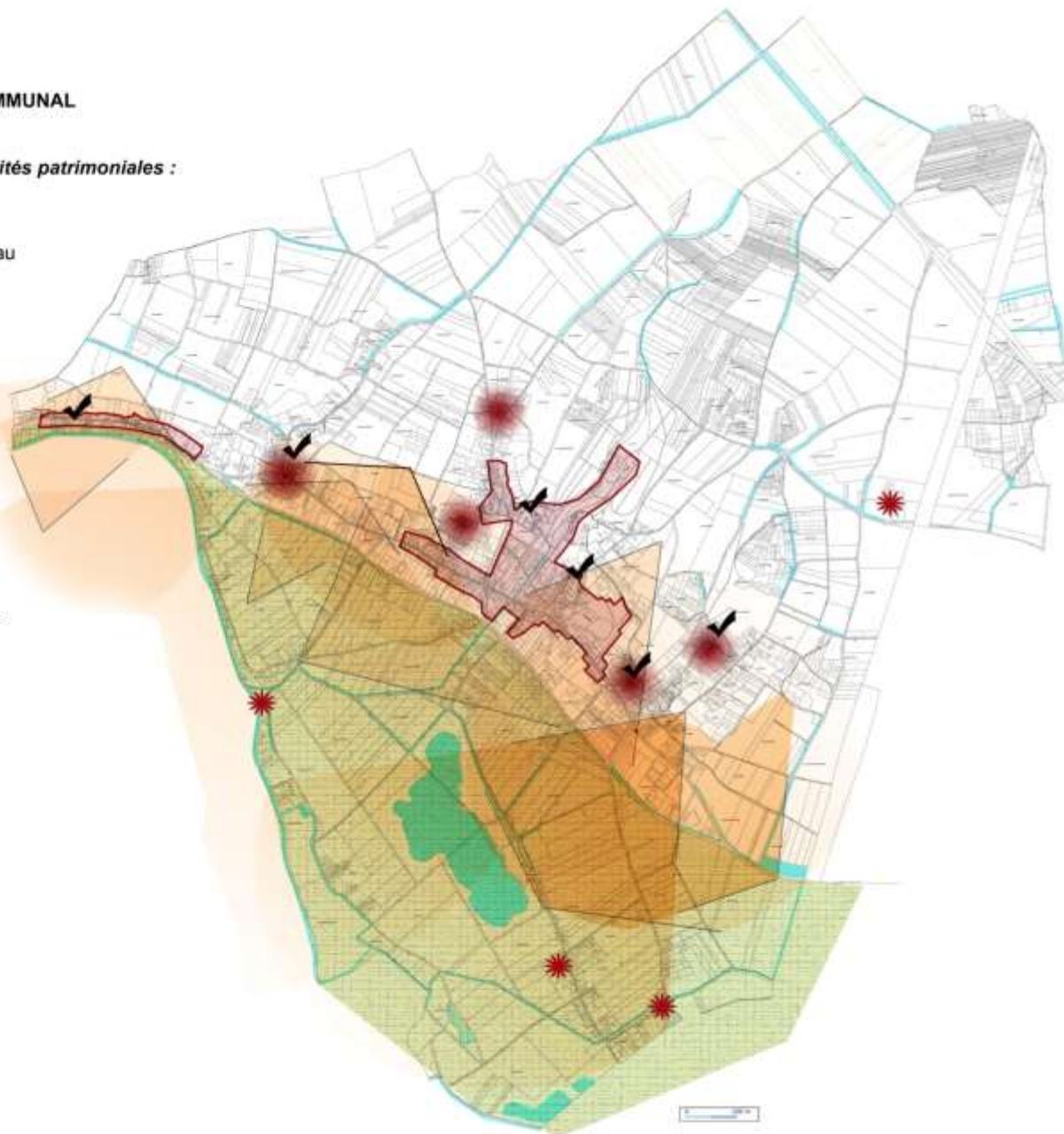
### Renforcement de l'attractivité touristique

 Secteurs de caves et  
d'habitats troglodytiques

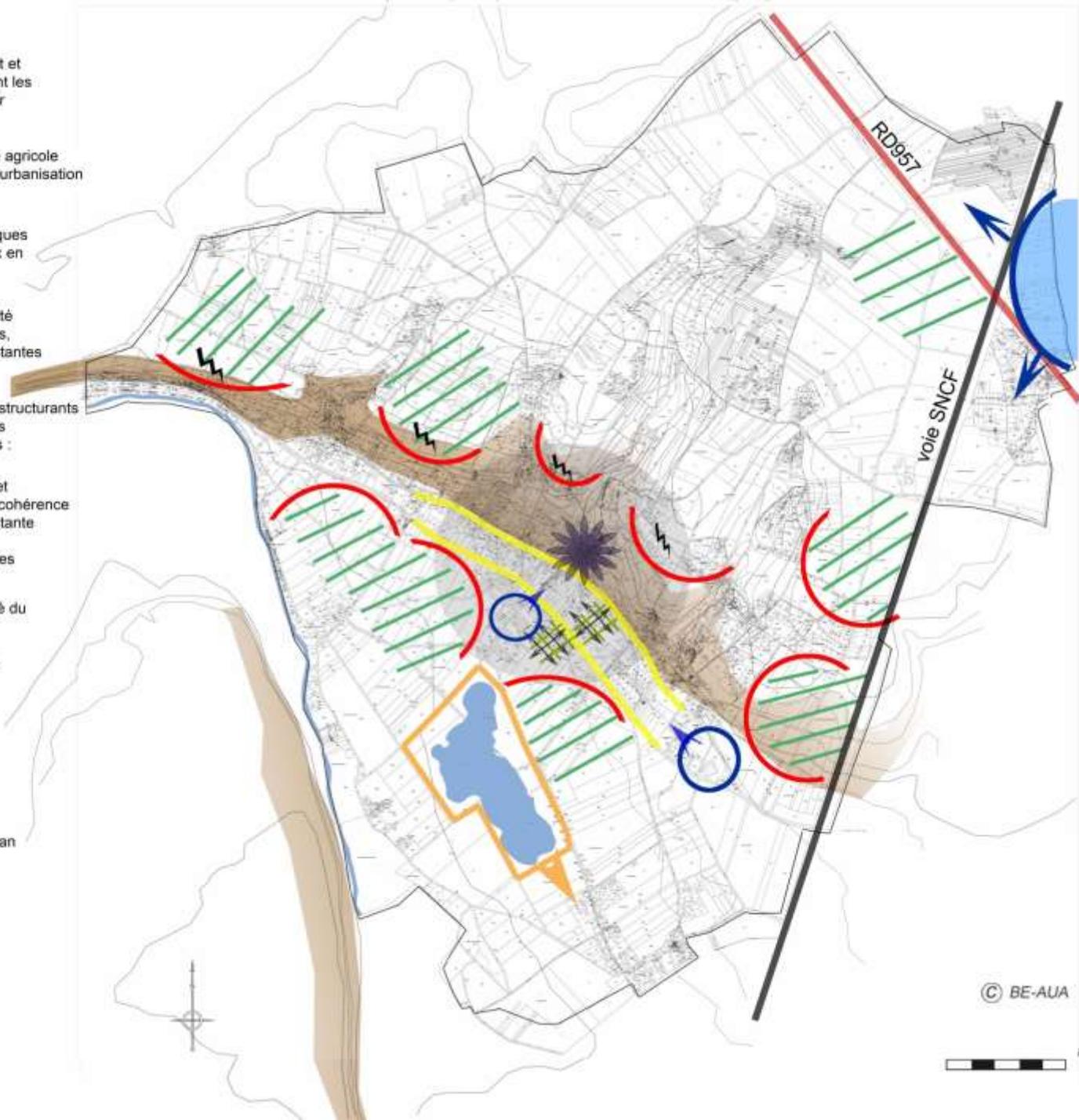
 Ouvertures de paysage et  
points de vue remarquables avec réciprocity

### Protection du cadre paysager, de l'environnement et des secteurs de biodiversité

 Protection de la vallée du Loir.

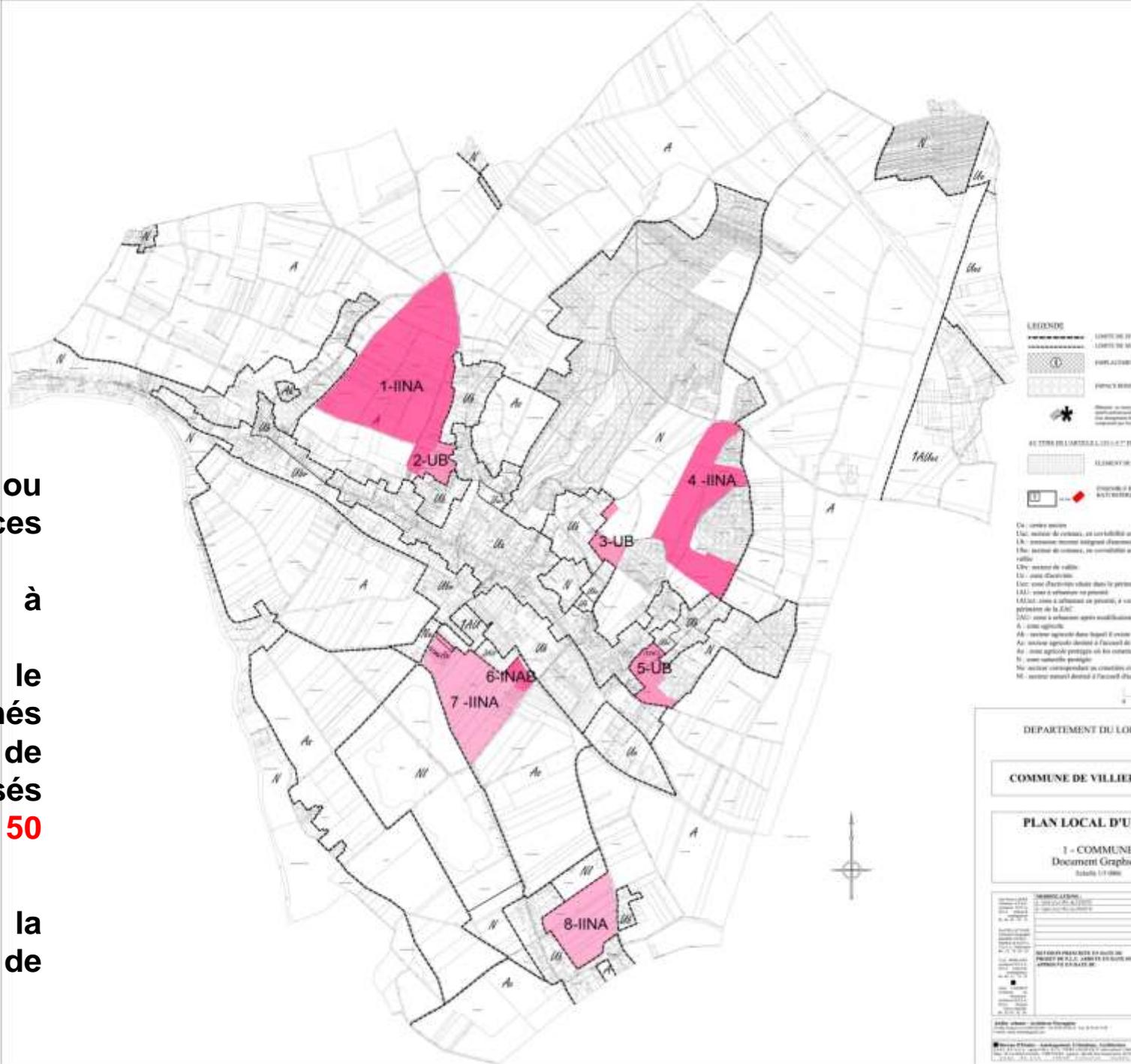


-  Limite d'urbanisation : développement cohérent et maîtrisé en recomposant les ensembles existants par densification
-  Préservation de l'activité agricole à proximité des zones d'urbanisation
-  Prise en compte des risques existants sur les coteaux en limitant l'urbanisation
-  Affirmation de la centralité  
Maintien des commerces, services et activités existantes dans le centre bourg
-  S'appuyer sur les axes structurants et proposer des parcours alternatifs plus sécurisés :
-  Mailler les potentialités et extensions urbaines en cohérence avec la trame viaire existante  
- trame viaire  
- trame de liaisons douces
-  Développement raisonné du Parc Technologique intercommunal « du Bois de l'Oratoire »
-  Composition d'une véritable entrée de bourg à partir du bâti existant
-  Prise en compte des projets notamment touristiques autour du plan d'eau



En rose, foncé ou clair, les espaces agricoles constructibles, à destination d'habitat dans le POS, supprimés dans le projet de PLU et reclassés en zone A, soit + 50 ha

Hors terrains de la ZAC du Bois de l'Oratoire



## Perspectives de développement urbain et objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La commune bénéficie d'un cadre de vie de qualité accompagné d'une forte dynamique villageoise (commerces, équipements et services au cœur du village) et de la proximité de l'agglomération vendômoise en tant que pôle d'emplois.

Le souhait de la collectivité est de pouvoir accueillir une moyenne de 5 à 7 constructions neuves par an, sur des terrains d'environ 700 m<sup>2</sup>, en centre bourg ou à proximité immédiate de ce dernier, afin de limiter les déplacements de première nécessité et développer un réseau de liaisons douces sécurisé.

Une forte rétention foncière existe sur le territoire ; un recensement exhaustif des terrains potentiellement constructibles (« dents creuses » au sein du tissu urbanisé), à échéance de 10 à 15 ans, permettrait la réalisation d'environ 35 constructions.

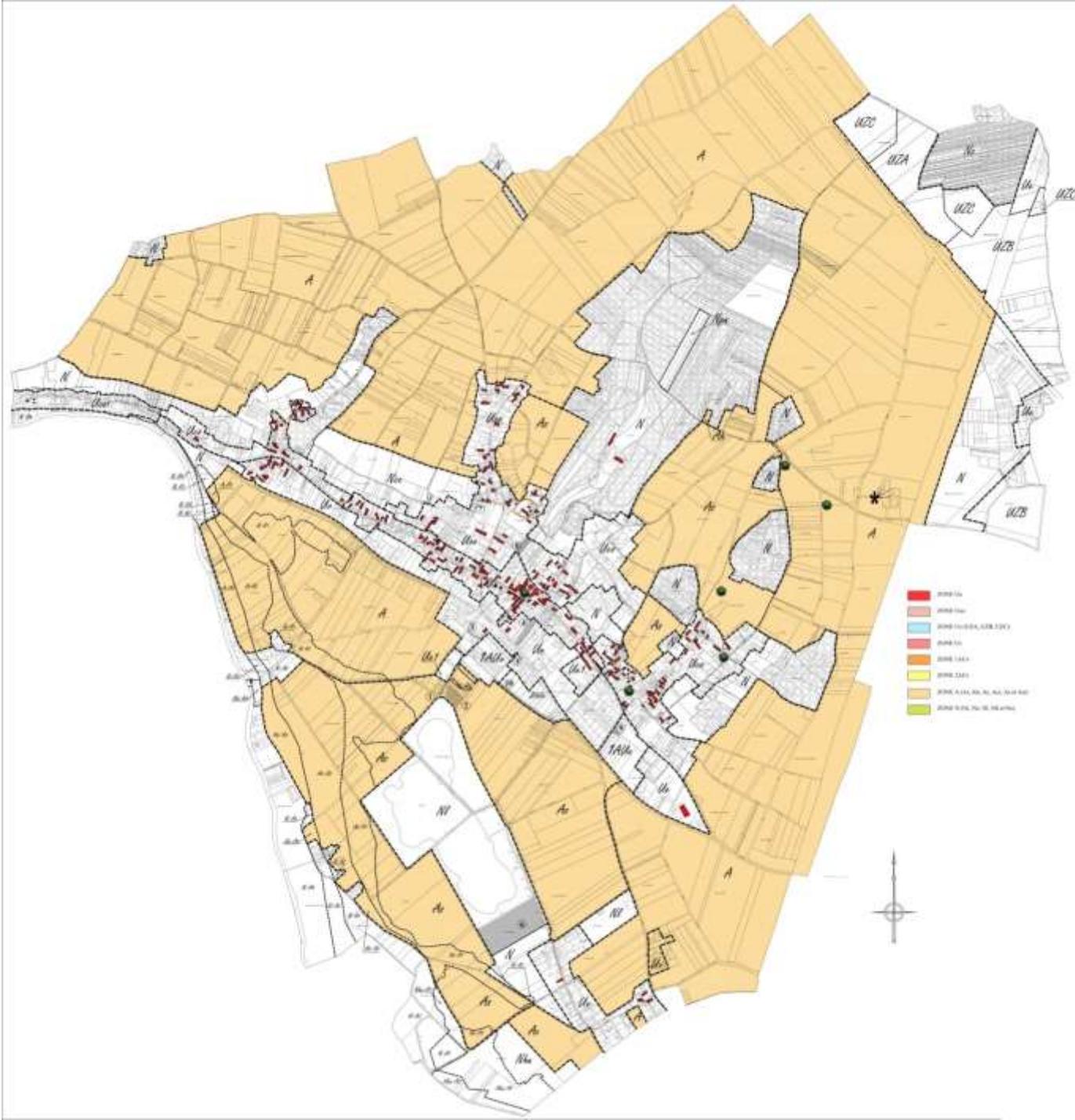
Le PLU établi pour une durée de vie d'environ 10 ans doit permettre la réalisation d'environ 70 logements, conformément aux données du SCOT et du PLH. Le SCOT préconise pour les communes satellites, dont Villiers-sur-Loir fait partie, 11 logements à l'hectare.

### Potentialités de développement du territoire

« dents creuses » et parcelles pouvant faire l'objet d'une densification dans l'enveloppe bâtie existante d'ici 10 à 15 ans (analyse conjointe mairie)	18 parcelles pour une surface de 31400 m <sup>2</sup> , soit environ 46 constructions (parcelles de 600 à 800 m <sup>2</sup> environ) application d'un taux de rétention foncière de 0.4 (soit 46 x 0.6) = <b>environ 28 constructions</b> (18840 m <sup>2</sup> )
Villepoupin	3 dents creuses = <b>3 constructions</b>
<b>Total dents creuses</b>	<b>Environ 30 constructions</b>
<b>Zone 1AU</b>	2.12 ha – cf OAP / = <b>20 à 25 constructions</b> (parcelles de 300 à 600 m <sup>2</sup> sur des parcelles de 15 à 30.00 m de profondeur) Opération mixte habitat social et privé / locatif et accession à la propriété
<b>Total1AU</b>	<b>Environ 25 constructions</b>
<b>Total U et 1AU / (sans modification/révision du PLU)</b>	<b>Environ 55 constructions</b>
Zone 2AU (après modification/révision du PLU)	2.12 ha – (VRD existants + epp) = 1.6 ha Soit 12 à 15 constructions environ, parcelles 800 m <sup>2</sup> environ
<b>Total U+1AU+2AU</b>	<b>Environ 70 constructions</b>

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain se concrétisent à travers le projet de développement urbain maîtrisé et raisonné du territoire. Le choix de la collectivité s'est porté sur un recentrage de son urbanisation autour de son bourg avec différents projets mixtes (logements locatifs aidés et accession à la propriété). Dans cette logique la commune a engagé une procédure d'acquisition des terrains afin de maîtriser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs et leur programmation.

**Traduction du PADD à travers le  
zonage et les OAP**



En orangé,

**le zonage agricole  
A, secteurs Ac, Ah,  
As et secteurs « i »  
inondables, soit  
environ ha**

**Zone A (Ac, As) +  
secteurs inondables i =  
592 ha soit 59,2% du  
territoire**

**Reconnaître** les espaces agricoles et les besoins qui y sont liés dans le respect du caractère rural et paysager ;

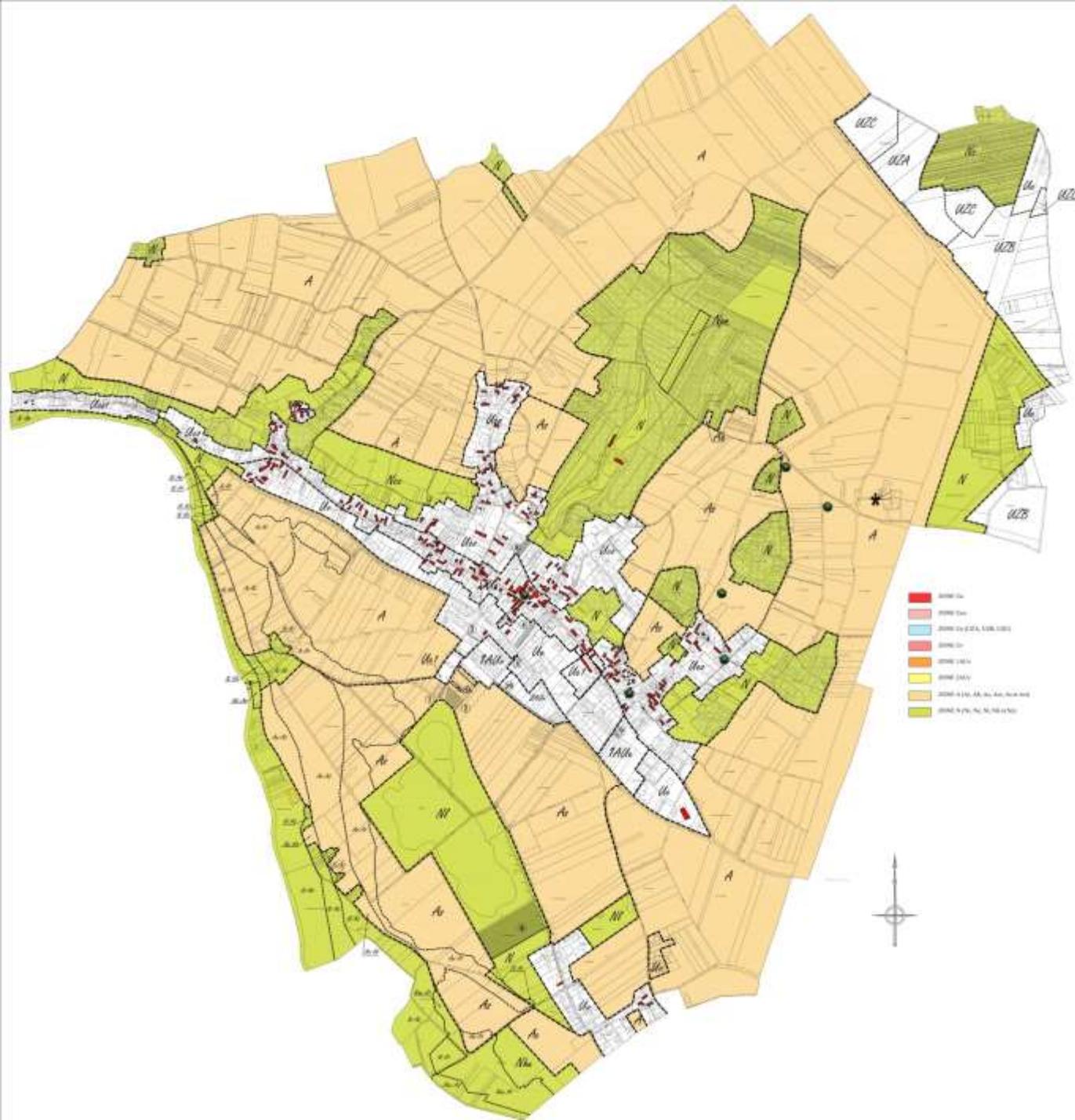
**Assurer le développement** de l'activité agricole et de sa diversification permettant la préservation des paysages ;

**Préserver les sites agricoles** en activité **et faciliter en** cas de besoin leur déplacement vers la zone d'activité artisanale en entrée de bourg ;

**Limiter la consommation d'espaces** agricoles aux seuls besoins liés à la croissance démographique souhaitée, après comblement des dents creuses et potentialités existantes au sein du tissu urbanisé ;

**Prendre en compte les cheminements** à l'usage des engins agricoles et préserver les circulations agricoles essentielles ;

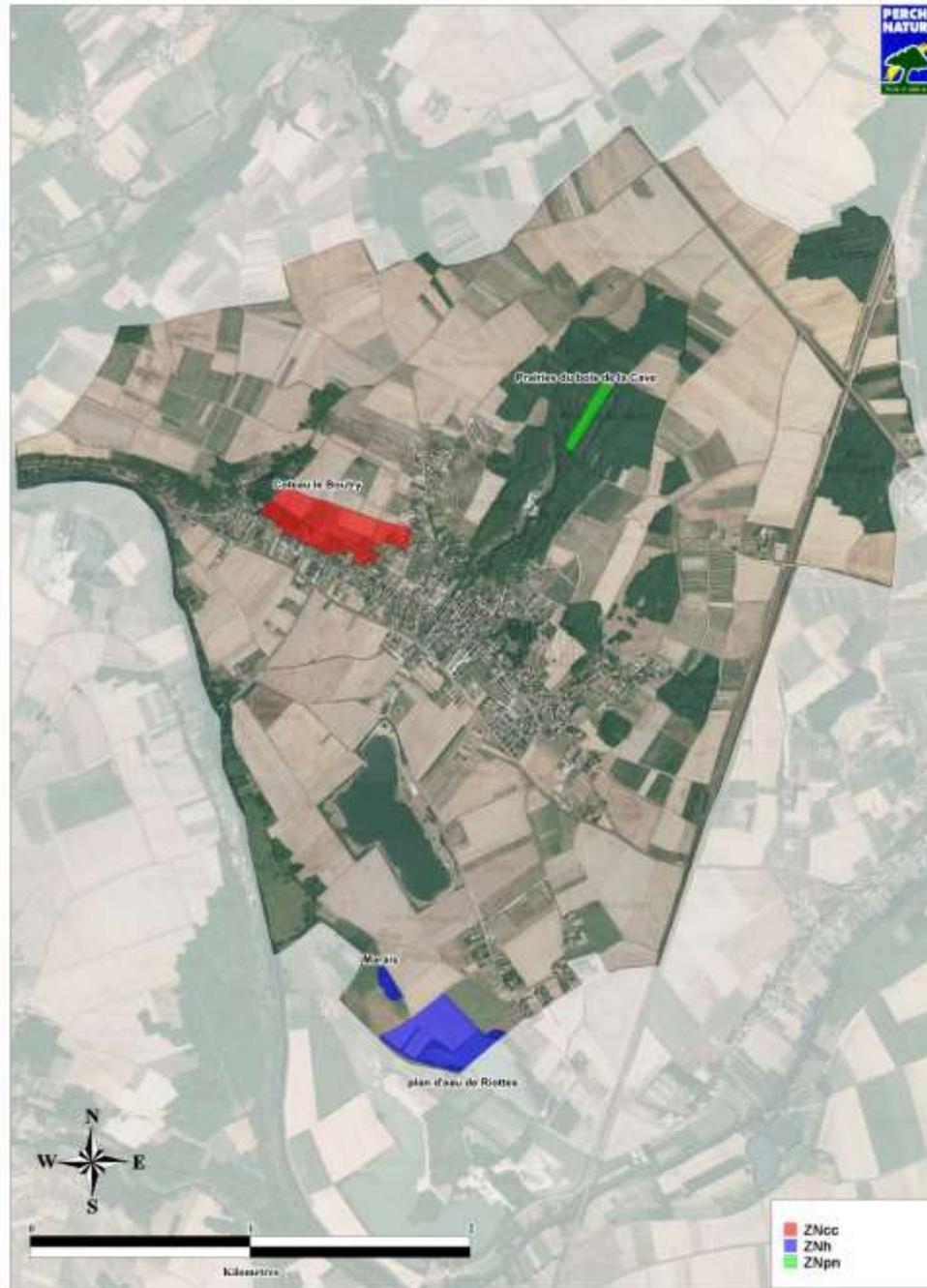
**Eviter les exploitations mono spécifique** type peupleraies et résineux qui ferment les paysages.



En vert,

**le zonage naturel  
N, secteurs Ncc,  
Nhu, Npn, Nh Nh,  
Ni, et secteurs  
inondables « i »  
environ**

## Zones d'intérêts écologiques de Villiers sur Loir



Premiers résultats de l'Inventaire de Biodiversité Communale réalisé par Perche Nature

En rouge un secteur de coteau calcaire

En vert une zone de prairie naturelle

En bleue, une zone humide à protéger

**Ces 3 secteurs sont repris dans le projet de zonage et classé en sous secteurs Ncc, Npn et Nhu.**

**Zone N (Nh, NI) +  
secteurs inondables =  
251 ha, soit 25.1% du  
territoire**

**Mettre en valeur le tissu traditionnel (caves, habitat troglodytiques du coteau Saint-André...)** ;

**Valoriser le paysage**, support du développement touristique : préserver les ouvertures de paysages et les vues réciproques depuis et vers le coteau ;

**Gérer le développement du plan d'eau** et ses activités de loisirs et de tourisme (maintenir son attractivité et sa place dans le vendômois et préserver la qualité paysagère du site) ;

**Prendre en compte les contraintes liées à la vallée du Loir** (PPRI) et les **risques naturels existants** (coteau St-André, cavités, présence des argiles...)

**Maintenir et préserver le réseau de fossés** à ciel ouvert leur comblement et/ou busage étant interdit ;

**Protection de la trame verte existante, pour la préservation des écosystèmes**

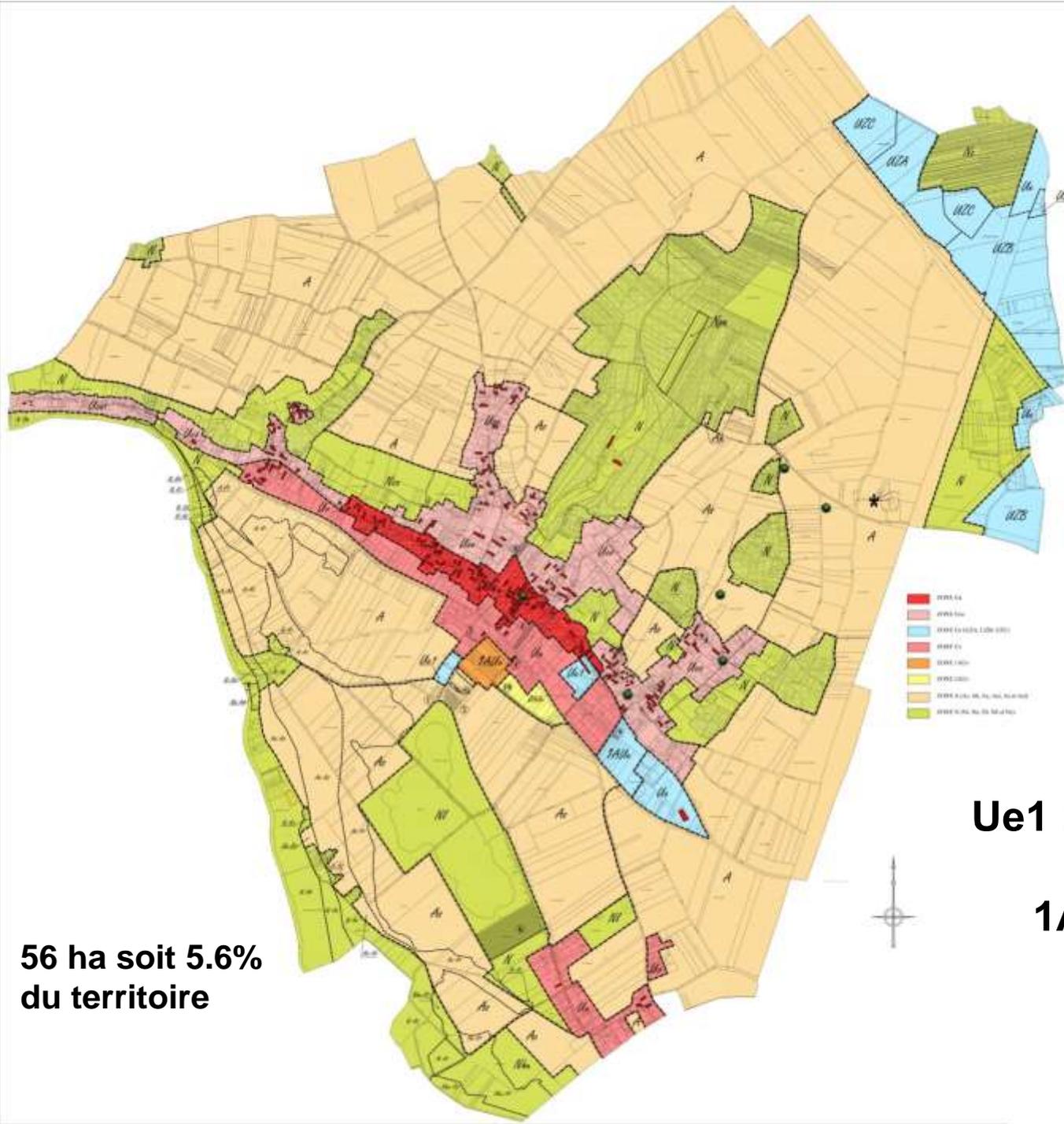
**Préserver la trame bleue : protéger la vallée en** limitant le développement urbain, en renforçant et confortant les rives du Loir, avec de la végétation adaptée au milieu ; **et préserver et développer le réseau de fossés** à ciel ouvert;

**Maintenir et renforcer la** végétation sur les talus pour limiter l'érosion , **protéger les talwegs en** limitant l'imperméabilisation des sols et en conservant les noues et fossés existants , **protéger les boisements** pour éviter le ravinement et les impacts visuels négatifs ;

**Protéger les boisements historiques** ainsi que les **parcs et jardins privés ou publics.**

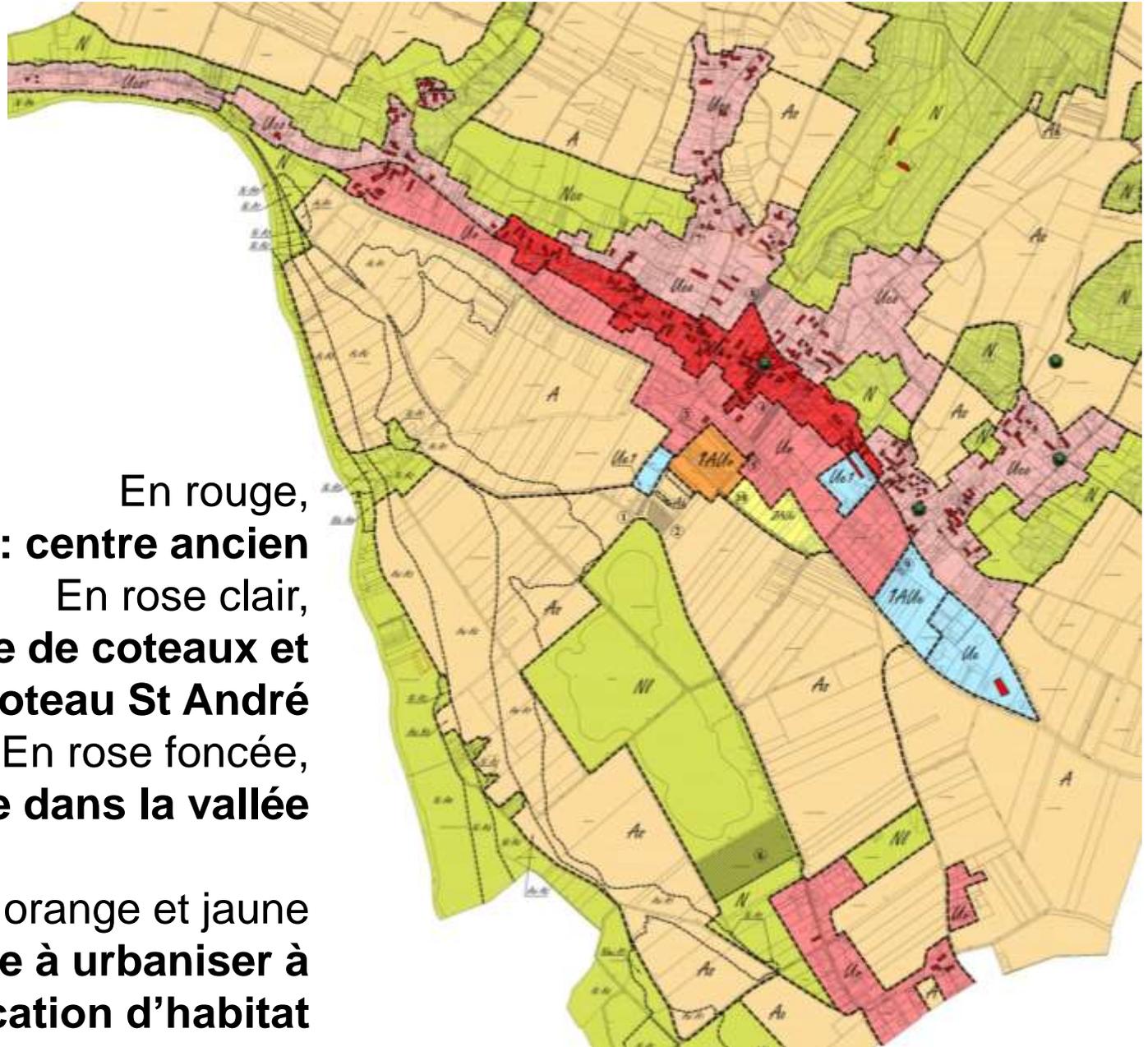
En bleu,

**UZ : ZAC du bois de l'oratoire  
Et Ue : zone d'activités**



**Ue : zone d'activités d'entrée de bourg  
Ue1 : zone d'équipements (cimetière et école)  
1AUe : zone d'activités mixte autorisant les activités agricoles**

**56 ha soit 5.6% du territoire**



En rouge,

**Ua : centre ancien**

En rose clair,

**Uco : zone bâtie de coteaux et  
secteur Uco1 : coteau St André**

En rose foncée,

**Uv : zone bâtie dans la vallée**

En orange et jaune

**1AUv/2AUv : zone à urbaniser à  
vocation d'habitat**

**Zone Ua, Uco/Uco1, Uv =  
97,3 ha  
Soit 9.7% du territoire**

**Permettre le maintien et l'installation de services et d'activités sans nuisance** pour l'habitat au cœur des espaces centraux favorisant l'esprit « cœur de village » ;

Affirmer l'identité du cœur de village autour du projet d'extension et de rénovation de la Maison des associations, créant un véritable lieu de centralité

**Mener une réflexion sur la requalification des espaces publics centraux** qui confèrent à la commune son attractivité et sa qualité de « ville à la campagne » (développement des commerces et services, gestion du stationnement et des cheminements doux) ;

**Reconnaître les différentes entités patrimoniales** : le coteau de St-André, le Coudray, les Boissières, le bourg, la Garellière, Vaucroix.

**Permettre harmonieusement le changement de destination et les extensions mesurées** des différents écarts et ensembles bâtis isolés ;

**Zone 1AUv = 2.12 ha**  
**Zone 2AUv = 2.17 ha**  
**Soit 0.42% du territoire**

**Créer de nouveaux quartiers à l'est et au sud** permettant la valorisation des entrées de bourg et leur intégration dans le tissu ancien tout en encadrant pour le secteur sud, les vues avec le site de Rochambeau ;

**Inciter à la mixité des formes urbaines et diversifier** l'offre de logements selon les différentes étapes du parcours résidentiel et selon les populations ;

**Renforcer la production locative aidée (zone 1AUv et ER) ;**

**Assurer le développement des secteurs centraux** situés au sud de la RD 5 par la réalisation d'une nouvelle voie de desserte et d'accès aux futures constructions, à l'arrière de la RD 5.

**Limiter les déplacements VL, de première nécessité,** en recentrant l'urbanisation autour du bourg et en sécurisant les déplacements par la réalisation d'une voie de desserte parallèle à la RD 5 ;

**Améliorer la perception** du développement urbain par son accompagnement paysager, mise en place de «renfort » végétal ;

**« Intégrer » dans le paysage existant** les secteurs d'urbanisation future ;

**Favoriser la plantation** de végétaux d'essences locales.

**les OAP**

## **1. Zone à vocation d'habitat : entrée de bourg – sud de la RD 5**

### **Les objectifs :**

Organiser et optimiser la mutation du parcellaire encore en partie rural ;

Développer un programme mixte d'habitat accueillant de l'habitat individuel et de l'habitat intermédiaire dont des logements locatifs aidés, conformément aux dispositions du SCOT de l'Agglomération vendômoise, qui préconise la répartition typologique suivante : 10% de collectif, 30% de maisons de ville et 60% individuel isolé.

Affirmer les liaisons douces avec le centre bourg, ses équipements, commerces et services et les équipements ;

Conserver et valoriser le patrimoine végétal présent sur le site, quelques vergers à l'est ;

Aménager l'entrée de bourg depuis le sud et préserver une transition végétale avec l'espace agricole limitrophe ;

Maîtriser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur (phasage 1AUv et 2AUv) ;

Prendre en compte les caractéristiques topographiques du site pour l'implantation des voies et la gestion des eaux pluviales ;

Intégrer la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) dans la gestion des eaux pluviales pour qualifier l'espace public et les traces du passé (noues paysagées, vallon) ;

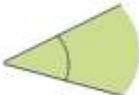
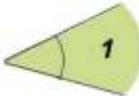
### **Les principes d'aménagement :**

#### **1. Déplacements et desserte**

Organiser la desserte du site dans le prolongement du réseau existant, sans générer de nouvelle sortie sur la RD 5.

Organiser un parking partagé en haut du secteur pour accéder aux parcelles en limite de la zone urbaine ;

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Secteur de l'Ormeau

-  ouverture sur le paysage à préserver
-  point de vue remarquable sur le château de Rochambeau à préserver :
-  recul des constructions, retrait traité en pelouse
-  secteur de franchissement sensible à qualifier ou requalifier - sortie directe interdite sur la RD.
-  opération mixte : habitat intermédiaire et maisons accolées, mixité locatif et accession à la propriété
-  fonds de parcelles urbanisables dans un second temps
-  principe de desserte à créer (voie mixte piéton/cycle/voiture) dans un premier temps.
-  principe de desserte à créer dans un second temps
-  support de transition paysagère avec l'espace agricole (haies champêtres)



-  principe de contre-allée
-  espace de paysage à protéger - ancien verger
-  parking partagé en entrée d'opération

Contraindre les déplacements automobiles et faciliter l'appropriation de la chaussée par les autres usagers par la mise en place d'aménagements spécifiques pour ralentir les véhicules ;

## **2. Paysage et biodiversité**

Conserver les plantations existantes de qualité, présence d'un ancien verger à l'est du secteur ;

Aménager une transition paysagère avec l'espace agricole au sud ;

Limiter les espaces résiduels dans le futur découpage foncier afin d'optimiser les espaces publics plantés de qualité ;

Intégrer au mieux les espaces de stationnement par des aménagements spécifiques (revêtement, plantations...) ;

## **3. Gestion de la ressource en eau**

Privilégier la mise en place de solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration...), afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur ;

Gérer les eaux de ruissellements par la création de noues sur le domaine public et la collecte des eaux de toiture sur chaque parcelle ;

## **4. Energie et formes urbaines**

La trame viaire et le découpage parcellaire devront :

- Favoriser une conception bioclimatique du futur quartier ;
- Assurer un bon rapport « linéaire de VRD / nombre de logements desservis » avec la volonté de rentabiliser les infrastructures.

L'implantation du bâti devra permettre de dégager un espace libre côté sud pour :

- Limiter les effets de masque (ombrage) et profiter des apports solaires passifs et de la lumière naturelle ;

- Créer un espace de jardin exposé sud.

La programmation de logements et les règles d'implantation devront permettre l'émergence de formes bâties compactes, moins énergivores, et en accord avec les objectifs de densité.

Développer des typologies d'habitat et de densité variées, répondant à la demande et permettant de diversifier l'offre sur le territoire (locatif privé et social, accession à la propriété...) :

- Logements locatifs aidés – habitat intermédiaire (parcelles 300 à 400 m<sup>2</sup> environ) : 25% environ sur l'ensemble de la zone (1AUv et 2AUv)
- Lots libres (parcelles de taille variée, avec une moyenne de 700 m<sup>2</sup>) : 75%

### **Les objectifs :**

Organiser et optimiser la mutation du parcellaire encore en partie rural, situé entre un secteur d'habitat au nord et à l'ouest, une zone d'activité économique à l'est et la zone agricole au sud.

Aménager l'entrée de bourg depuis l'est et préserver une transition végétale avec l'espace bâti limitrophe ;

Prendre en compte les caractéristiques topographiques du site pour l'implantation des voies et la gestion des eaux pluviales ;

Intégrer la démarche HQE dans la gestion des eaux pluviales ;

Réaliser une étude hydraulique permettant d'une part de calculer la capacité du futur bassin de rétention des eaux pluviales et d'autre part de justifier de sa localisation précise ;

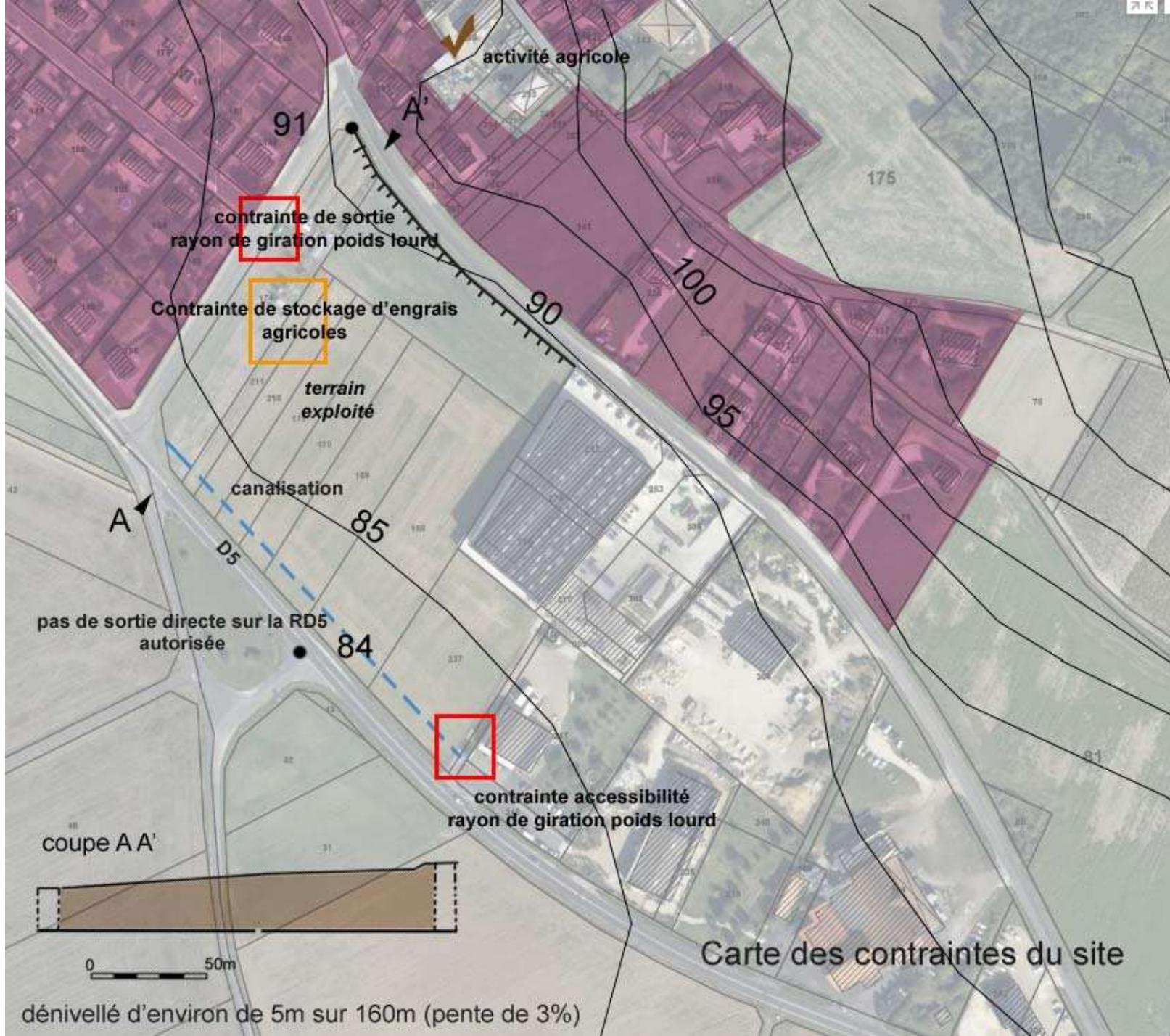
### **Les principes d'aménagement :**

En préalable : Associer le Conseil Général à la réflexion sur la future voie de desserte de la zone d'activités ;

Aménagement d'une voie traversante dimensionnée pour les poids lourds pouvant desservir des parcelles de part et d'autre et intégrant le projet d'activité agricole ; les accès directs depuis la RD 5 étant interdits ;

Récupération des eaux de toiture sur la parcelle et aménagement d'un bassin de rétention dans la partie sud du secteur ;

Plantation d'un écran végétal le long de la rue du Petit Thouars, face aux maisons d'habitation et le long de la croix Noury, tout en préservant la visibilité au carrefour avec la RD 5 ;



activité agricole

91

A'

contrainte de sortie  
rayon de giration poids lourd

Contrainte de stockage d'engrais  
agricoles

terrain  
exploité

canalisation

A

D5

85

pas de sortie directe sur la RD5  
autorisée

84

contrainte accessibilité  
rayon de giration poids lourd

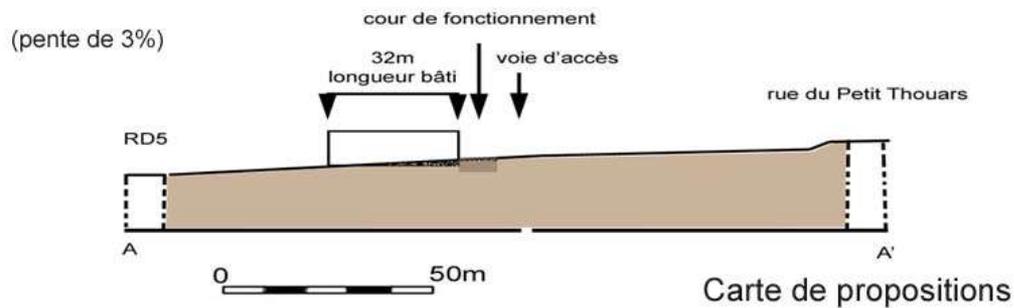
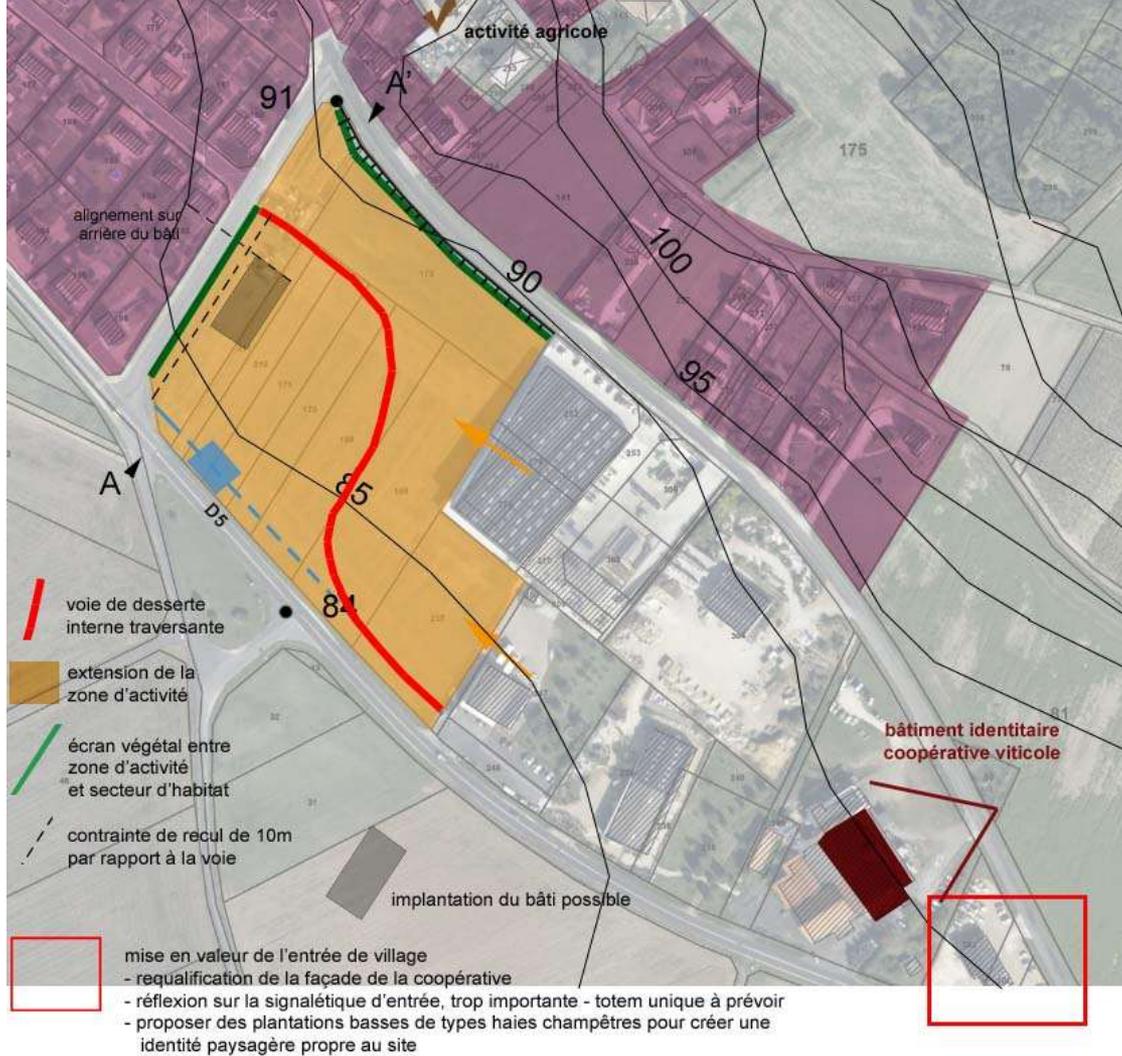
coupe AA'



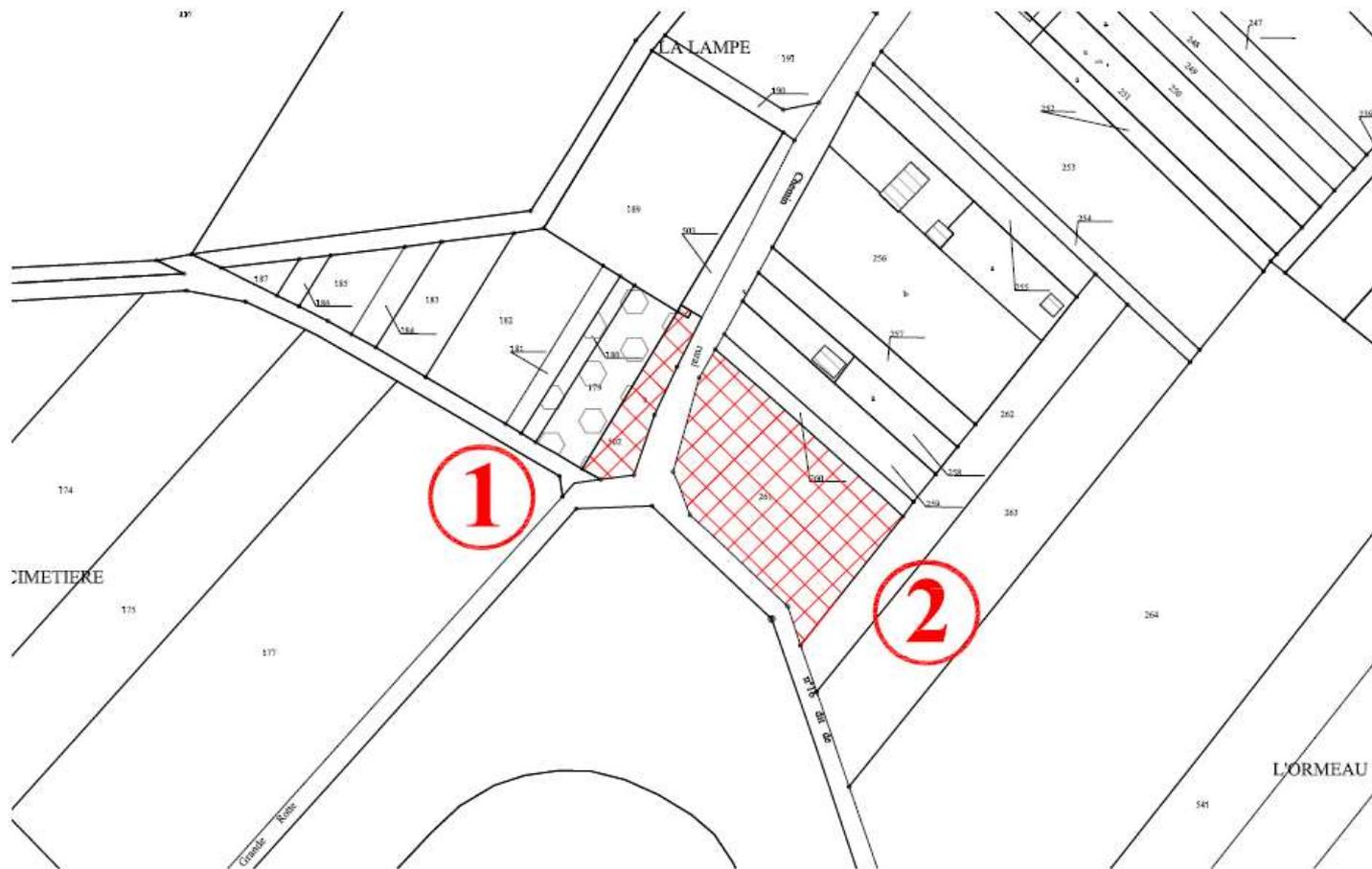
0 50m

dénivellé d'environ de 5m sur 160m (pente de 3%)

Carte des contraintes du site



**les ER**



ER N°1 et N°2 1 / 2 000ème

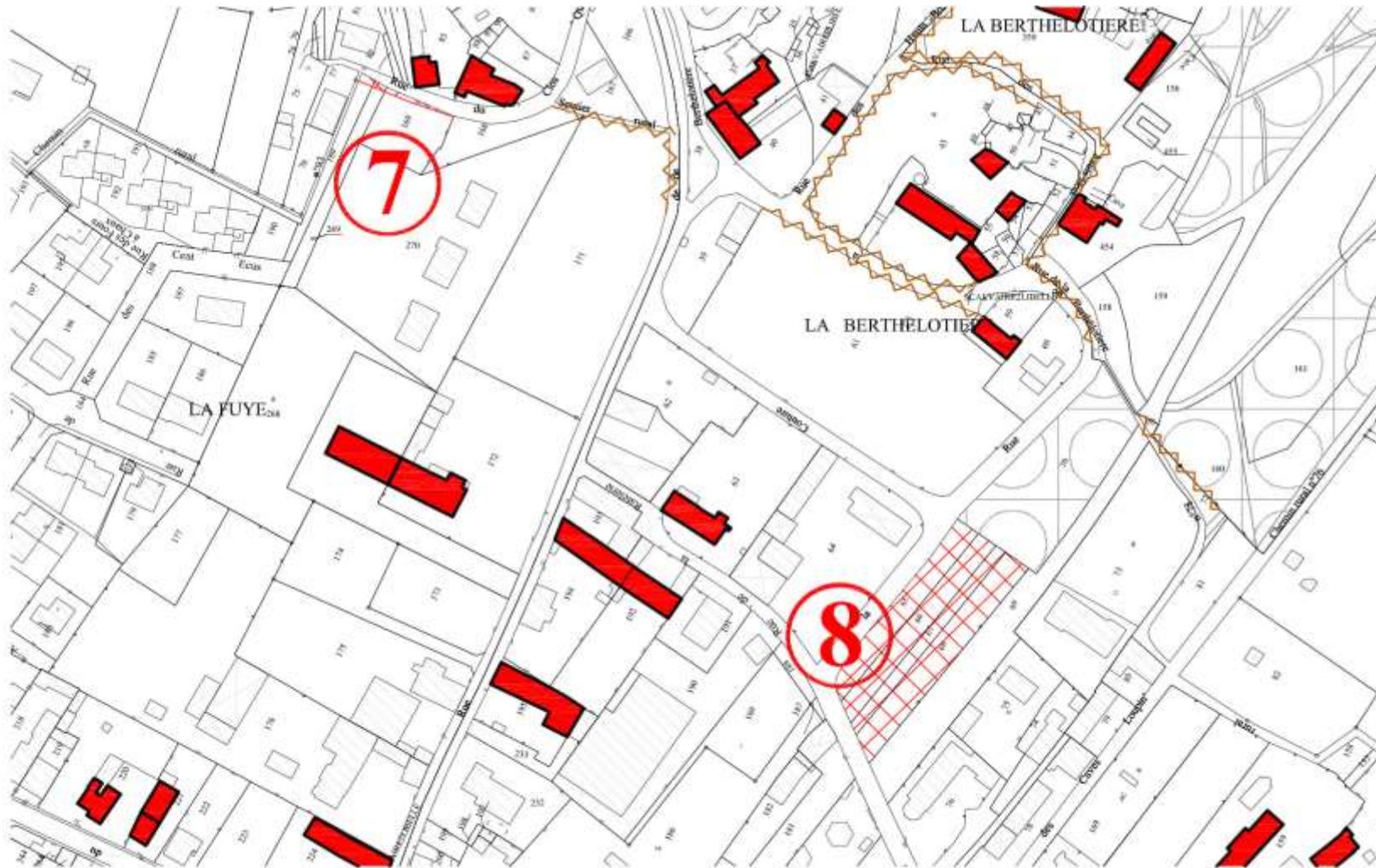


ER N°3 , N°4 et N°5 1 / 2 000ème

**ER n°4 : accueil d'un programme de logements locatifs**



ER N°6 1 / 2 000ème



ER N°7 et N°8 1 / 2 000ème

**ER n°8 : accueil d'un programme de logements locatifs**





L'article L.123-1-5-7° du Code  
de l'Urbanisme - un outil au  
service du PLU

Des protections bâties...

## ANNEXE 1 – LISTE DES PROTECTIONS BATIES

<b>Article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, avis de l'ABF pour démolition</b>		
Portés au plan de zonage	document de recommandation en annexe du règlement	Traduction dans les articles du règlement PLU
<b>ensembles groupés historiques</b>		
Centre-bourg	X	Articles 1, 6, 10, 11
Coteau Saint-André et Cave Laurent	X	Articles 1, 6, 10, 11
Le Coudray	X	Articles 1, 6, 10, 11
Les Boissières	X	Articles 1, 6, 10, 11
Caves Lagas	X	Articles 1, 6, 10, 11
La Garellière et Vaucroix	X	Articles 1, 6, 10, 11
<b>GRANDS DOMAINES – Hôtel particulier, communs et annexes diverses et parcs avec murs de clôtures et portail</b>		
Le château du Petit Thouars	X	Articles 1, 6, 10, 11 et fiche en annexe
La Berthelotière	X	Articles 1, 6, 10, 11 et fiche en annexe
La Vallée	X	Articles 1, 6, 10, 11 et fiche en annexe
<b>DOMAINES AGRICOLES HISTORIQUES</b>		
La Procureuserie		Articles 1, 6, 10, 11
Villepoupin		Articles 1, 6, 10, 11
Villechatain		Articles 1, 6, 10, 11
<b>PATRIMOINE HYDRAULIQUE</b>		
Moulin de Chantereine		Articles 1, 6, 10, 11
Ancien lavoir		Articles 1, 6, 10, 11
<b>PATRIMOINE VITICOLE</b>		
La Coopérative		Articles 1, 6, 10, 11

**LES ENSEMBLES HISTORIQUES**  
***Perception des anciens groupements***

Le centre bourg



Vaucroix



La Basse Boissière



**LES ENSEMBLES HISTORIQUES**  
***Anciens domaines agricoles isolés***

***Villechatain***



***Villepoupin***



**LES ENSEMBLES HISTORIQUES**  
**Domaines bourgeois et Grands domaines Historiques**

Le «château» de Villiers

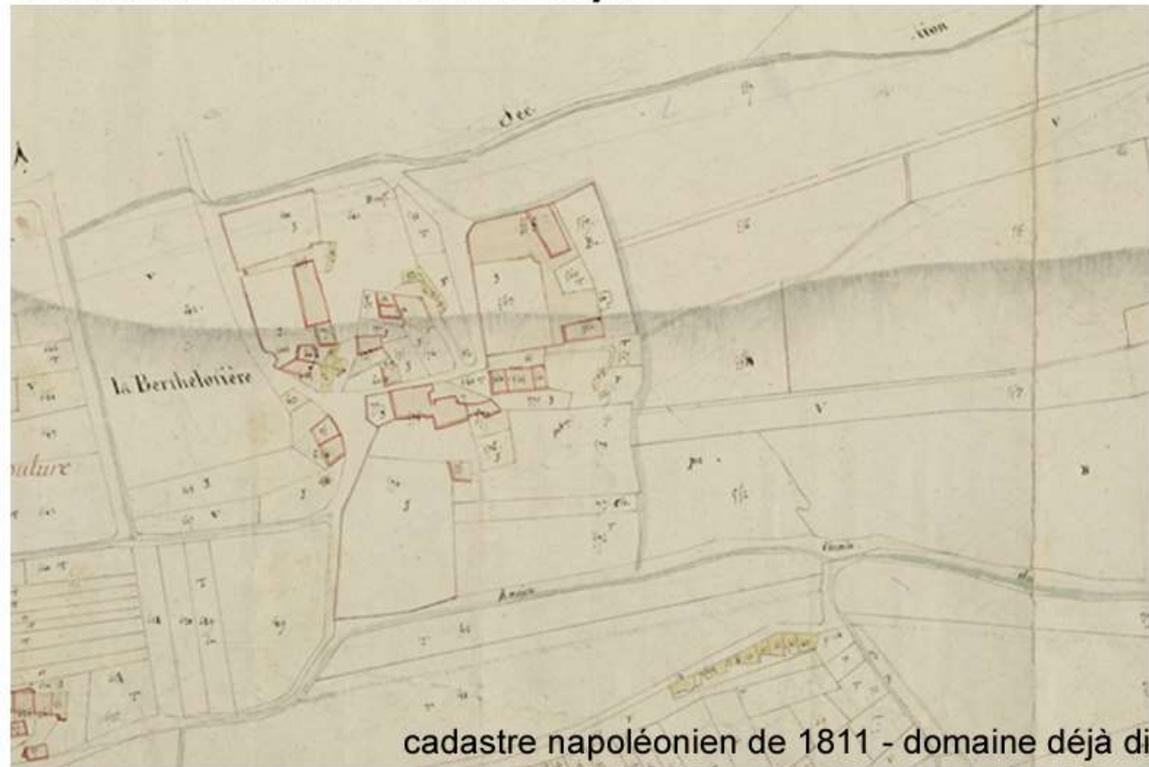


# VILLIERS-SUR-LOIR – enjeux patrimoniaux et paysagers

## **LES ENSEMBLES HISTORIQUES**

### ***Domaines bourgeois et Grands domaines Historiques***

#### ***La Berthelotière***



cadastre napoléonien de 1811 - domaine déjà divisé

**LES ENSEMBLES HISTORIQUES**  
**Domaines bourgeois et Grands domaines Historiques**  
**La Berthelotière**

secteur de cave  
et mur de la Berthelotière 1

hôtel particulier 2



entrée «charretière»



entrée piétonne



Règlement d'urbanisme  
Annexes informatives - recommandations

## **ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, préserver les implantations existantes (alignement ou retrait).

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEURS**

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :
  - Conserver les gabarits existants. Les surélévations et écrêtements sont interdits, sauf en cas de contraintes de fonctionnement pour un bâtiment d'activité agricole.
  - En cas d'adjonction, le volume créé devra être de moindre importance (conserver la hiérarchie de volume entre bâtiment principal et annexe), sauf en cas de contraintes de fonctionnement pour un bâtiment d'activité agricole.

## **ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales**

Ne pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis repérés et aux vues sur la vallée du Loir : (matériaux brillants, teintes trop soutenues, criardes...).

### **2. Dispositions particulières**

#### **2.1 Pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme,**

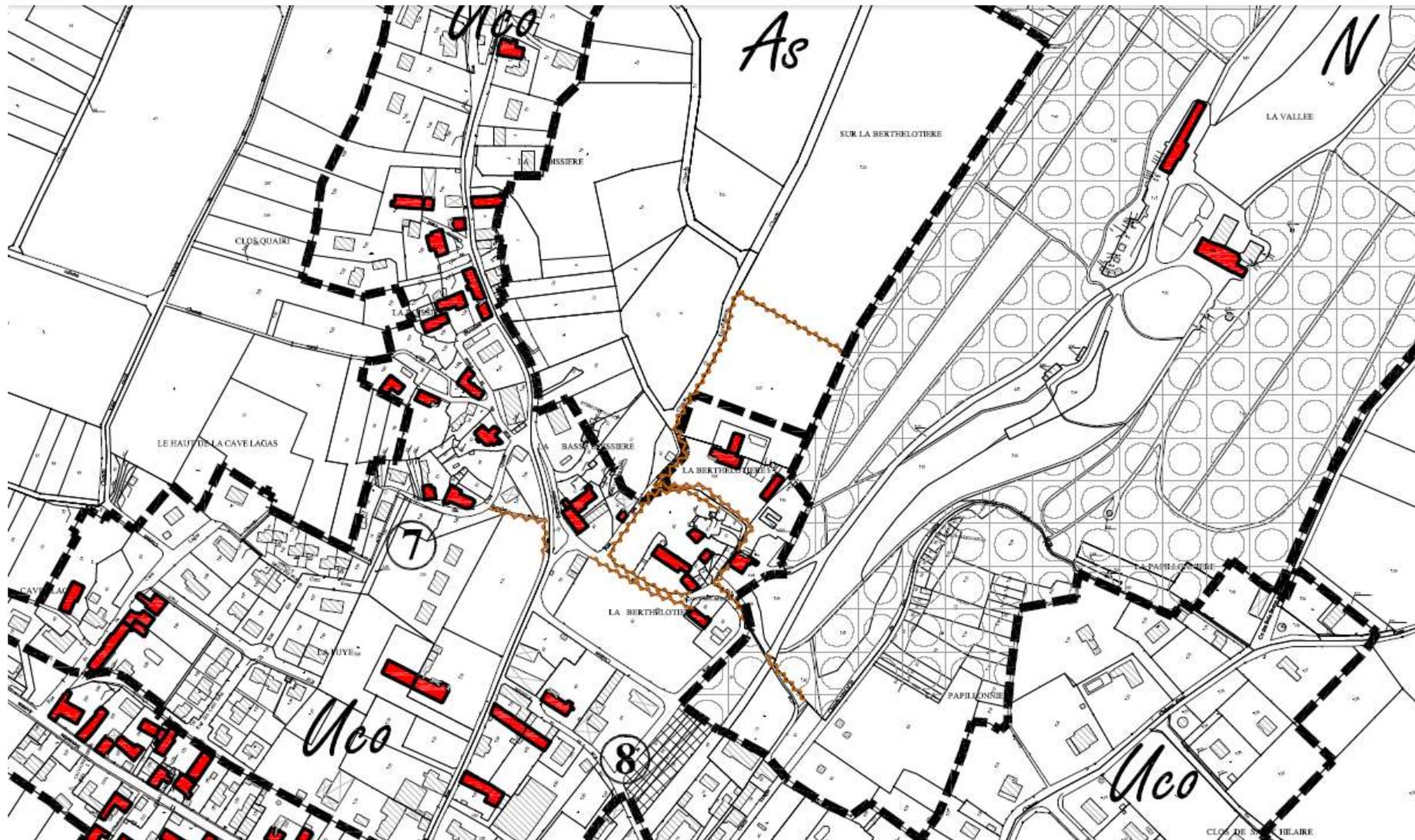
Sont interdits :

- les enduits non-respirants et les placages de pierre ou de matériaux d'imitation hors restauration.
- Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses.
- Le percement de nouvelles portes de garage sauf en cas de contraintes de fonctionnement pour un bâtiment d'activité agricole.

#### **2.3 Clôtures, forme et matériaux**

##### **sont interdits :**

- La démolition des murs traditionnels existants de qualité repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;



- Document d'encadrement des ensembles groupés	
Historiques	3
- Fiches de protection	12
Le domaine de La Berthelotière	13
Le domaine de la Vallée	23
Le domaine du Petit Thouars	35
- Fiches d'information	49
Patrimoine et performance énergétique	50
Paysage et énergie solaire – implantation sur le bâti	51
Paysage et énergie solaire – gestion de l'impact paysager	52
Gestion des eaux pluviales	53
- Glossaire architectural	65

## Le document d'encadrement des ensembles groupés historiques

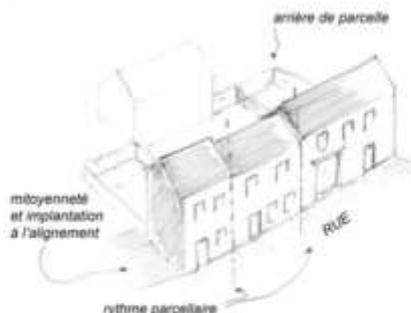
### Recommandations

#### Hierarchie des éléments :

Les architectures traditionnelles de qualité sont repérées en rouge sur le plan de zonage, ce qui permet une précision liée à un enjeu patrimonial par rapport aux autres non repérés. Dans les pages qui suivent à chaque fois qu'il est fait mention de bâtiments repérés, il s'agit de ceux précisés ci-dessus.

## PRINCIPES GENERAUX POUR LES BÂTIMENTS NON REPERES

Implanter le bâti neuf sur rue dans le respect du rythme parcellaire et des alignements sur rue structurant l'espace public.



#### Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

On préférera installations non perçues depuis la vallée du Loir sont autorisées sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

On pourra, par exemple, les placer au sol ou sur un élément bas (appentis, ou édicules secondaires).

Préférer les cadres métalliques et châssis de teinte foncée et les disposer dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert.

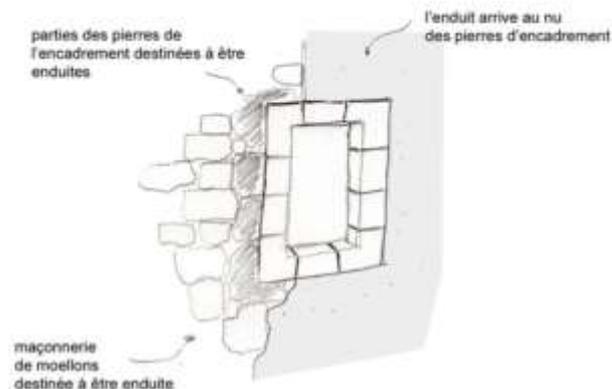
#### Installations aériennes :

Les antennes de télévision seront disposées si possible en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront si possible implantés sur versants non visibles depuis l'espace public ou dans les combles.

En extérieur ces éléments seront de préférence peints de la couleur du support.

#### L'enduit et l'encadrement en Pierre de taille - principe de pose



Adapter autant que possible la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique.

Conserver si possible les particularités des maçonneries des façades secondaires et d'annexes lorsqu'elles possèdent des façades des maçonneries d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.

Les enduits seront de préférence réalisés à chaux et sable.

#### - Matériaux -

Teinter de préférence les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, on choisira des matériaux s'intégrant au mieux dans l'environnement paysager et les éléments repérés au plan de zonage.

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est fortement déconseillée.

#### Baies :

Conserver si possible les ouvertures d'origine.

DOMAINE DU PETIT THOUARS



Source géoportail

Anciennes  
dépendances  
du domaine



Villiers-sur-Loire (L.-&Ch.) - Château de Villiers - Vue d'ensemble.



Villiers (L.-&Ch.) - Château de Villiers

2



Source Mme Guillemeau - cartes postales début XX°

**RECOMMANDATIONS POUR LA PRESERVATION  
DE L'ENSEMBLE BÂTI**

*Le nom du domaine provient des amiraux Bergasse du Petit Thouars Abel et son fils Aristide qui ont figuré parmi les propriétaires du domaine de la Marsauderie. Il s'agit à l'origine d'une ancienne closerie qui fut achetée en 1854 par Robert Francis Mac Leod, un riche commerçant irlandais ayant fait fortune dans l'import-export, après l'avoir tout d'abord louée à partir de 1847.*

Le bâtiment existant daté de 1855 (voir dessin de Thomassina Mac Leod<sup>1</sup> ci-après) a été agrandi avec une surélévation des deux pavillons latéraux et l'ensemble de la propriété a fait l'objet de travaux d'aménagement.

La façade du bâtiment principal sur la cour d'accueil est traitée en brique, présentait des jeux de polychromie, et en pierre de taille pour les décors et les renforts (angles et murs de refends). C'est une façade entièrement minérale et relativement austère qui contraste avec la façade sur le parc.

La façade sur le parc est traitée en pierre de taille et porte un treillage. Il existe également une terrasse couverte. Cette façade est d'un caractère plus champêtre avec de nombreuses plantes grimpantes qui dialogue avec l'ensemble paysager qui s'ouvre devant elle.

La terrasse accolée à l'est du bâtiment et de période plus récente présente une maçonnerie de moellon avec décors de briques. Le traitement et la couleur de cette extension l'intègre parfaitement dans l'ensemble du bâtiment principal. Une treille accompagne la façade est de l'extension.

La toiture est composée en fonction des différents corps de bâtiments :

- Quatre pans sur le corps central avec un faîtage parallèle à la rue.
- Quatre pans sur les deux ailes réhaussées avec une présentation perpendiculaire à la rue
- Faux Mansart pour la toiture de l'extension nord
- Terrasse pour la couverture de l'extension sud.

L'ensemble des couvertures à pans est en ardoise, excepté le terrasson du faux Mansart qui est probablement traité en zinc (supposé).

Une grande pelouse s'étend devant la façade sur jardin.

Le parc planté de grands sujets est entouré d'un mur de clôture et accessible par le portail charettier doublé d'une entrée piétonne correspondant à l'entrée d'origine en face de la façade d'accueil de l'hôtel particulier. Une seconde entrée existe également au niveau de ce qui était probablement la maison du gardien, le portail d'origine ayant été démoli, on ne peut détailler plus avant. Cette entrée se faisait par le potager et la serre, puis par une allée du parc qui conduit sur le côté du bâtiment.

Cet ensemble présente un caractère paysager remarquable.

L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques des différents bâtiments encore préservés (volumes, matériaux, percements, décors, échelle...) et de leur relation historique entre eux, notamment la préservation des spécificités de traitement de la façade sur le cour d'honneur et de la façade du château sur la grande pelouse.
- D'autre part sur la préservation de l'ensemble paysager et la des murs de clôtures et portails.

<sup>1</sup> Thomassina Mac Leod épouse Abel Bergasse du Petit Thouars (1832 – 1890).

## IMPLANTATION

Les extensions ne devront pas dénaturer le site, les compositions paysagères l'équilibre de la façade de l'hôtel particulier.



Dessin de Thomassina Mac Leod  
« Le Villiers de mon enfance »

Eviter les châssis de plus de 60cm de large et de plus 90 cm de long. Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture

Les antennes de télévision seront si possible disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront de préférence implantés sur versants non visibles depuis espace public ou dans les combles.

Pour un souci d'intégration avec un impact visuel minimum, il est souhaitable qu'en extérieur ces éléments soient peints de la couleur du support.

## **MURS, PAREMENTS DE FACADE ET COMPOSITION**

### *- Composition -*

Respecter l'harmonie plein/vide de la façade et la répartition des ouvertures alignées de manière verticale et horizontale qui rythme la façade de l'hôtel particulier.

### *- Matériaux -*

Teinter de préférence les matériaux en accord avec le traitement des façades existantes : couleur brique et pierre (de la teinte de celles présentes) sur la façade de la cour d'honneur, et en enduit se référant à la teinte de l'enduit de la façade sur parc pour les annexes ou extensions qui viendrait s'implanter de ce côté.

Dans les interventions en restauration sur les bâtiments existants : trouver des teintes permettant de mettre en valeur les décors de brique ou de pierre de taille : conserver un contraste permettant de voir les décors sans les « effacer ».

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions mesurées, les matériaux devront si possible s'intégrer dans l'environnement paysager et les éléments existants du domaine.

Respecter autant que possible les appareillages de pierre de taille et de brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...), l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

### *- Entretien des façades -*

Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.

Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique.

### Façade brique sur cour d'honneur :

Remplacer si possible les briques détériorées par des produits semblables, la finition des joints étant reprise selon ceux de l'existant.

Lorsqu'il n'est pas possible de retrouver des produits semblables, effectuer le raccordement avec des briques de tonalité et d'aspect le plus proche possible.

Ne pas venir recouvrir les briques de quelques enduits ou peinture que se soit.

Effectuer le rejointoiement en cas de joints dégradés en reconstituants les joints au mortier de chaux après avoir enlevé les matériaux dégradés jusqu'au mortier sain.

Le mortier doit être plus poreux que les briques pour constituer une surface de drainage.

### Façades enduites (extension est) :

Eviter les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).

Le décrochage des façades enduites est fortement déconseillé car il détériore les maçonneries.

Respecter les appareillages de pierre de taille encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

L'application de peinture sur les enduits est déconseillée (hors technique de badigeon traditionnelle)

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et, les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont à éviter, car ils fixent les mousses et salissures.

### Façade et éléments en pierre : décors et renforts et d'angle ou de murs de refend (harpes)

Les parements et éléments décoratifs des façades ou de leurs accès (perrons) seront maintenus dans la mesure du possible et entretenus dans leurs particularités.

La patine est un précieux témoin du temps. L'encrassement superficiel doit être supprimé en douceur sans porter atteinte au calcin protecteur. Aujourd'hui, la pollution généralisée donne peu de chance à une pierre dont le calcin est endommagé de se reconstituer une protection naturelle assez rapidement pour lutter efficacement contre une atmosphère agressive.

Pour cette raison, les nettoyages agressifs, ravèlement au chemin de fer, sablage, et même l'eau si elle est utilisée sous forte pression, sont fortement déconseillés.

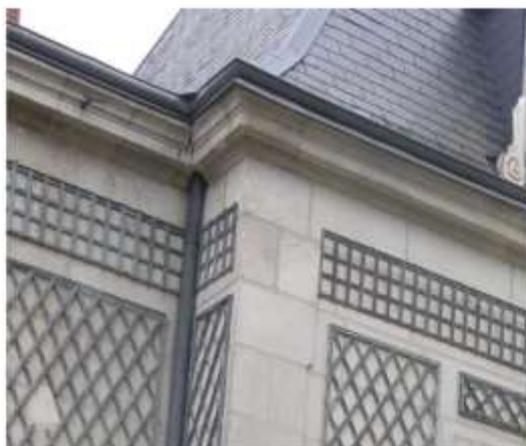
Le nettoyage de la pierre de taille se réalise par un brossage à la brosse à chiendent sans utilisation d'outil abrasif ni d'outil de taille de pierre, un lessivage manuel à l'eau douce sans détergent agressif et polluant ou un nettoyage mécanique par projection d'eau à basse pression sans granulat.

Les interventions douces respectent la protection naturelle de la pierre (calcin) et préservent le parement les moulurations, les éléments sculptés et le traitement spécifique des arêtes.

Le parement en pierre de taille de la façade sur Parc



Détail de la corniche moulurée



Les décors et renforts en pierre de la façade sur la cour d'honneur ainsi que le perron.



10

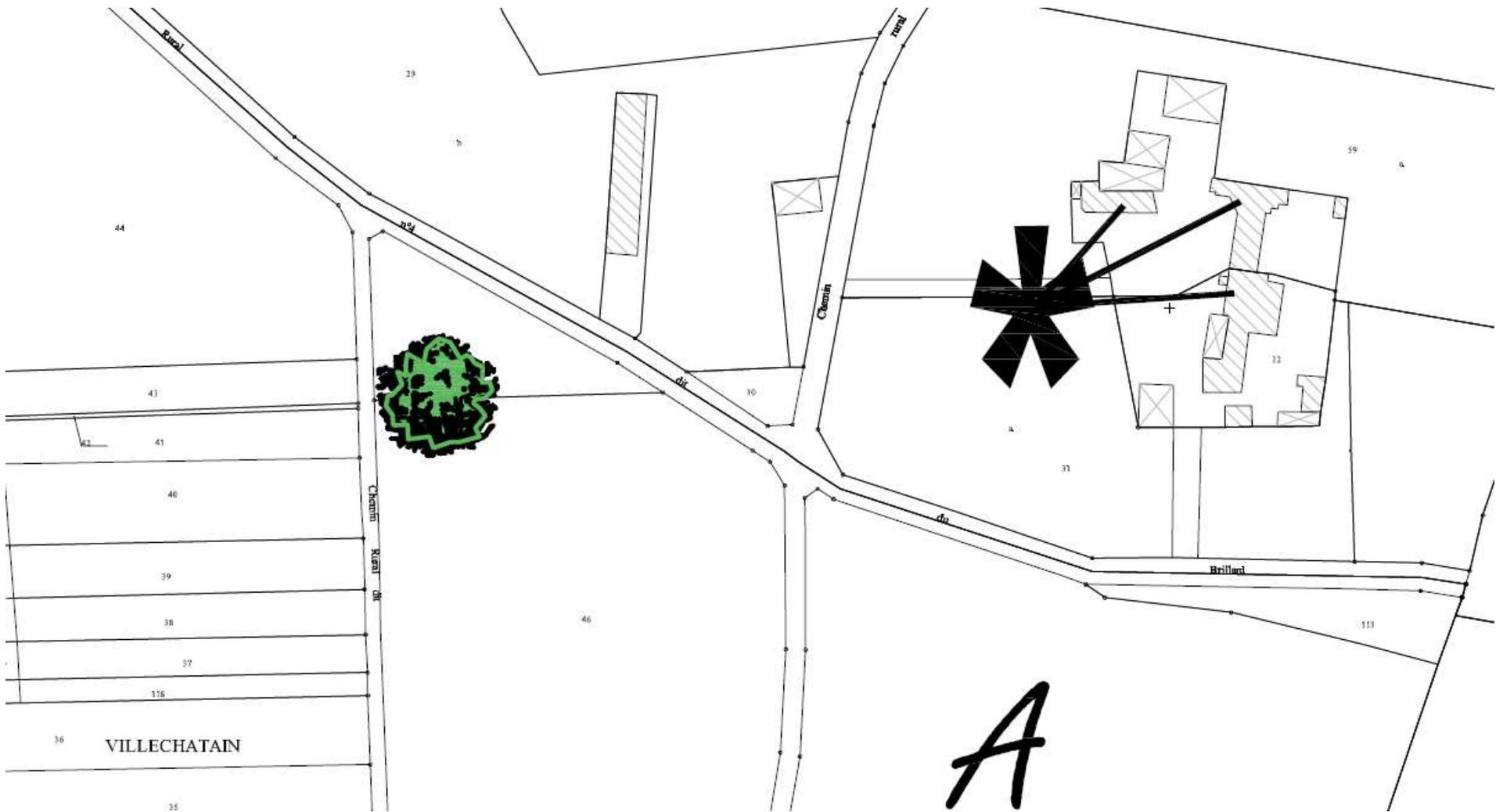
**EQUIPEMENTS DE FACADES - Fonctionnement**

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou en accord avec la composition de la façade.

Elles seront de préférence réalisées en zinc patiné.

... et paysagères

Catégories	Prescriptions
Secteurs parcs (inclus dans la protection des domaines bâtis)	Cf. fiche bâti
Boisements de coteaux + couvert végétal au-dessus des caves 	<p>Ces secteurs privés ou publics jouent un rôle important dans la préservation des coteaux, ils retiennent les eaux de ruissellement et évitent les éboulements de terrain. Leur présence est indispensable.</p> <p>Seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.</p> <p>Tout déboisement, si nécessaire, doit se faire en plusieurs fois et doit être compensé par la plantation de nouveaux arbustes adaptés au terrain. Le dessouchage est interdit, sauf cas exceptionnel.</p>
Haies bocagères 	<p>Plantées en limite de propriété, elles structurent le paysage et délimitent le parcellaire agricole. enjeu paysager structurant les haies sont un refuge pour la faune et la flore. Elles jouent un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité en assurant des corridors verts pour beaucoup d'espèces. Elles ont de plus une importance géologique par le maintien des terres et limitent le ravinement.</p> <p>Leur conservation est indispensable.</p> <p>Seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.</p> <p>Tout déboisement, si nécessaire, doit se faire en plusieurs fois et doit être compensé par la plantation de nouveaux arbres adaptés au terrain</p>
Arbres remarquables 	<p>Ces sujets sont « inscrits » dans le paysage communal, souvent isolés et de grandes tailles, ils constituent des points d'appel dans le paysage.</p> <p>Toute végétation arborée constitue un maillon dans la trame verte et les corridors écologiques, ils représentent des relais entre réservoirs de biodiversité.</p> <p>Les plantations repérées sur le plan sont à conserver. Toute coupe doit être compensée par la plantation de nouveaux arbres, de même essence ou à défaut de même stature.</p>



**Le règlement à travers les  
thématiques du grenelle**

## Eau, les enjeux:

- Economiser la ressource
- Renforcer l'infiltration des eaux pluviales

### **Réglement d'urbanisme**

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

##### **Zones Ua, Uco,**

##### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).

Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée,

o Les cuves de récupération des eaux pluviales d'un volume :

- supérieur à 2m<sup>3</sup> seront enterrées,

- inférieur à 2m<sup>3</sup> pourront être aériennes à condition d'être implantées en arrière du bâtiment, depuis le domaine public ou masquées par un bardage bois ou un écran végétal.

L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les parcelles devront comprendre 25%/30% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre (zones Ua/Uco et Uv) ;

Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable (zones Ua, Ub, Uh)

## Formes urbaines, les enjeux:

- Limiter la consommation d'espace
- Renforcer les centralités
- Préserver le patrimoine bâti identitaire

### **Règlement d'urbanisme**

#### **Article 2 : occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme se reporter aux annexes du présent règlement d'Urbanisme.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – zone 1AUv**

Les constructions principales doivent être implantées, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, dans une bande comprise entre 15 et 20 mètres comptée :

o par rapport aux voies et emprises publiques, pour les parcelles situées au sud de la voie ;

o par rapport au fond de la parcelle, pour les parcelles situées au nord de la voie ;

afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

L'implantation des constructions doit permettre d'optimiser les apports solaires passifs, en plus d'optimiser la lumière naturelle ;

Sauf impératif technique, les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière des constructions, non visibles depuis le domaine public.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – zone Ua**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale ;

Si un retrait est préservé sur une des limites, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

#### **Article 11 : Aspect extérieur:**

« La démolition des murs traditionnels existants de qualité, repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ; »

## Exigences de performance énergétique, les enjeux:

- Permettre la mise en oeuvre de démarche de développement durable

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – zone UCo**

L'orientation des constructions principales résultera d'une logique bioclimatique (recherche d'optimisation des apports solaires), la façade principale sera orientée au sud, afin de permettre la mise en place de solutions liées au développement durable et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Le long des voies perpendiculaires aux coteaux : les constructions principales doivent être implantées perpendiculairement à la voie. Dans le cas d'une double pente, l'implantation se fera perpendiculairement à la pente qui pose le moins de contraintes techniques. Le pignon pourra être implanté à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2.50 m traité en pelouse ou matériaux drainants.

### **Article 11 : Aspect extérieur**

Sont interdits :

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;

**Des dispositions différentes** aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable (toitures végétalisées, maisons bioclimatiques, maisons innovantes...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

### **Article L.123-1-5-7° du CU**

#### **Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :**

Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

On peut envisager des installations au sol ou sur un élément bas (appentis, ou édicules secondaires) non visibles depuis l'espace public.

Les cadres métalliques et châssis seront de teinte foncée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert.

## Déplacements et stationnement, les enjeux:

- Développement durable,
- Privilégier les modes de déplacements moins polluants
- Prévoir la réalisation de stationnement pour les cycles

### Règlement d'urbanisme :

#### **- article 12 « Stationnement » - zone 1AUv**

1 place de stationnement par logement créé en individuel ou en logements intermédiaires, la deuxième place nécessaire au logement sera reportée sur un parking public prévu à cet effet au sein de la zone.

Stationnement vélo :

o Bâtiments à usage d'habitation collective : une surface de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 3 logements,

Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

#### **- article 13 «Espaces libres »**

Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;

## Déchets et matériaux, les enjeux:

- Assurer la gestion des déchets
- Favoriser la réutilisation ou le recyclage des déchets

### **Règlement d'urbanisme :**

- article 4 « Desserte par les réseaux »

#### **5 - Stockage des déchets (1AUv)**

Des points d'apports volontaires devront être prévus lors de l'aménagement de tout quartier et dimensionné en fonction du nombre d'habitants.

#### **6 – Stockage des déchets (1AUe)**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Les systèmes de stockage pourront être mutualisés selon la destination des constructions.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur.

## Trame verte et biodiversité, les enjeux:

- Assurer la préservation de la biodiversité

**Zonage : article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, zone N et As**

### **Règlement d'urbanisme :**

#### **- article 2 « occupation et utilisation du sol autorisé sous condition »**

Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.

#### **- article 13 « Espaces libres et plantations »**

Favoriser la biodiversité :

Chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;

La plantation d'espèce invasives est proscrite

.

## I - Patrimoine et performance énergétique

### PRODUITS ADAPTES

Les produits utilisés doivent être aux techniques de constructions du bâti ancien :

- Eviter les produits et techniques qui sont imperméables à l'eau comme les ciments, les isolants minces, etc.
- Toujours préconiser des produits "respirants" laissant migrer la vapeur d'eau: chaux, terre, laine de bois, chanvre, liège, laine de mouton etc.

### ISOLATION :

Les bâtiments anciens étaient souvent isolés par le plancher et le comble (les combles sont généralement habités aujourd'hui) les déperditions énergétiques les plus importantes se font par la toiture et le sol : en moyenne, 30% des déperditions se font par les planchers hauts et les combles, 13% par les murs, 15% par le sol, et seulement 12% par les fenêtres.

En conséquence, si les toitures et les sols ne sont pas isolés au préalable, il n'est pas judicieux de vouloir isoler les fenêtres : sur le bâti ancien, les fenêtres (en bois la plupart du temps) sont souvent de meilleure qualité que les fenêtres en alu ou en plastique vendues aujourd'hui, et ont une durée de vie supérieure.

- L'isolation thermique par l'extérieure n'est pas adaptée au patrimoine ancien
- L'isolation la plus performante et la plus adaptée est l'isolation par la couverture (isolation des combles en sous-face) qui permet de réduire les pertes thermique de l'édifice de 30%

L'éco-prêt à taux zéro accordé est destiné à financer des travaux permettant d'améliorer la consommation énergétique des logements anciens.

Il est accordé sous réserve de respecter certaines conditions tenant au bénéficiaire et à la nature des travaux envisagés. Ce prêt est accordé jusqu'au 31 décembre 2013.

## II - Paysage et énergie solaire

### GESTION DE L'IMPACT PAYSAGER :

Les secteurs Uv et Uco et Uco1 du PLU



Principe :

Éviter d'implanter une installation de panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture principale de la maison très exposée et envisager un projet moins visible depuis la vallée du Loir

Propositions :

- Adosser à la maison, si le terrain et l'exposition le permettent, une treille qui abrite la terrasse ou la voiture dont les brises soleil sont des lames en panneaux photovoltaïques ; le sens et l'inclinaison des panneaux peuvent s'adapter au meilleur rendement souhaitable.
- Profiter des volumes en toiture terrasses adossés à la maison pour y placer l'installation photovoltaïque ;
- Concevoir pour une extension ou pour un projet de construction neuve, une architecture contemporaine dont le parti architectural intègre les panneaux solaires.

source <http://www.aude.gouv.fr>