



PLAN LOCAL D'URBANISME PADD

Commune de VILLANDRY Département d'Indre et Loire

2- PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du

13 Novembre 2014

PLU arrêté par délibération du Conseil Métropolitain du

27 juin 2019

PLU approuvé par délibération du Conseil Métropolitain
du

13 février 2020

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,



Christian GATARD.

2

urbago ●
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

SOMMAIRE :

Orientations générales en matière d'habitat	Page 3
Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Page 9
Orientations en matière de transport et de déplacements	Page 11
Orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Page 13
Orientations en matière de préservation ou remise en état des continuités écologiques	Page 15
Orientations en matière de développement économique	Page 17
Orientations en matière de développement des communications numériques et des énergies renouvelables	Page 17
Orientations en matière de protection du patrimoine	Page 18

Orientations générales en matière d'habitat et de développement

Permettre le développement de la commune de Villandry selon un taux de croissance de la population de 1%. Ce développement permettra d'apporter de la stabilité à la commune et de relancer de façon modérée et volontaire sa croissance. Ces objectifs ont pour conséquences :

- l'accueil de 113 nouveaux habitants d'ici 10 ans
- la production de de 4 logements supplémentaires par an jusqu'en 2023 conformément au Programme Local de l'Habitat de Tours Métropole et en tenant compte d'une baisse de la taille des ménages à 2,5 personnes par ménages
- et de 3 à 5 logements supplémentaires par an au-delà de 2023 en tenant compte du taux de vacance de la commune et de la poursuite de la baisse de la taille des ménages (2,3 personnes par ménages)

Le phénomène de desserement des ménages tend à s'accroître. Il s'agit d'une tendance nationale dans laquelle s'inscrit plus tardivement la commune de Villandry, qui pour l'heure observe encore des tailles de ménages supérieures à la moyenne nationale. Néanmoins, force est de constater selon les projections démographiques de l'INSEE et du PLH que ce phénomène va s'accroître engendrant une baisse de la taille des ménages. En ce sens, le nombre de logements à produire doit être plus élevé afin de répondre à la demande qui grandit à mesure que le desserement des ménages s'accroît.

► Ces objectifs de production de logement engendrent un besoin foncier estimé entre 3 et 4 ha sur 10 ans selon les disponibilités foncières et les contraintes de la commune

► Un développement sur trois axes principaux:

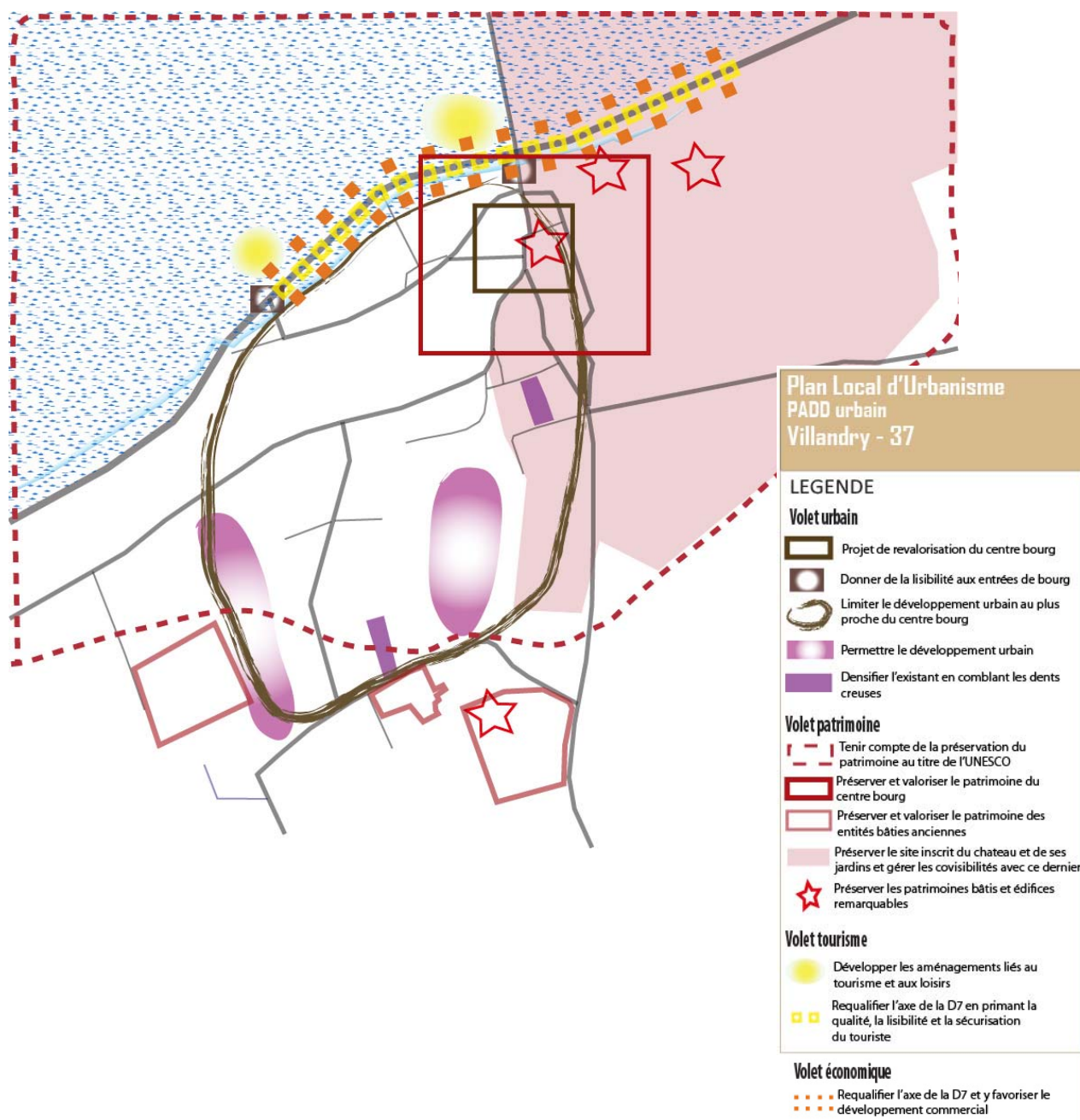
- 1/ Permettre à la commune de se restructurer sur elle-même et de se densifier tout en préservant son caractère rural: investir prioritairement le tissu urbain existant
- 2/ Puis, permettre son extension de façon modérée et maîtrisée, tout en préservant le cadre de vie et le patrimoine paysager de la commune
- 3/ La densification exceptionnelle des hameaux

Ce développement se doit d'être compatible avec le risque d'inondation avéré sur la commune et ne doit pas engendrer une augmentation de l'exposition au risque

1/ Permettre à la commune de se restructurer sur elle-même et de se densifier tout en préservant son caractère rural

Cette densification et restructuration urbaine se doivent de tenir compte du risque d'inondation, et de la préservation du patrimoine vert composants du paysage à l'intérieur du périmètre UNESCO

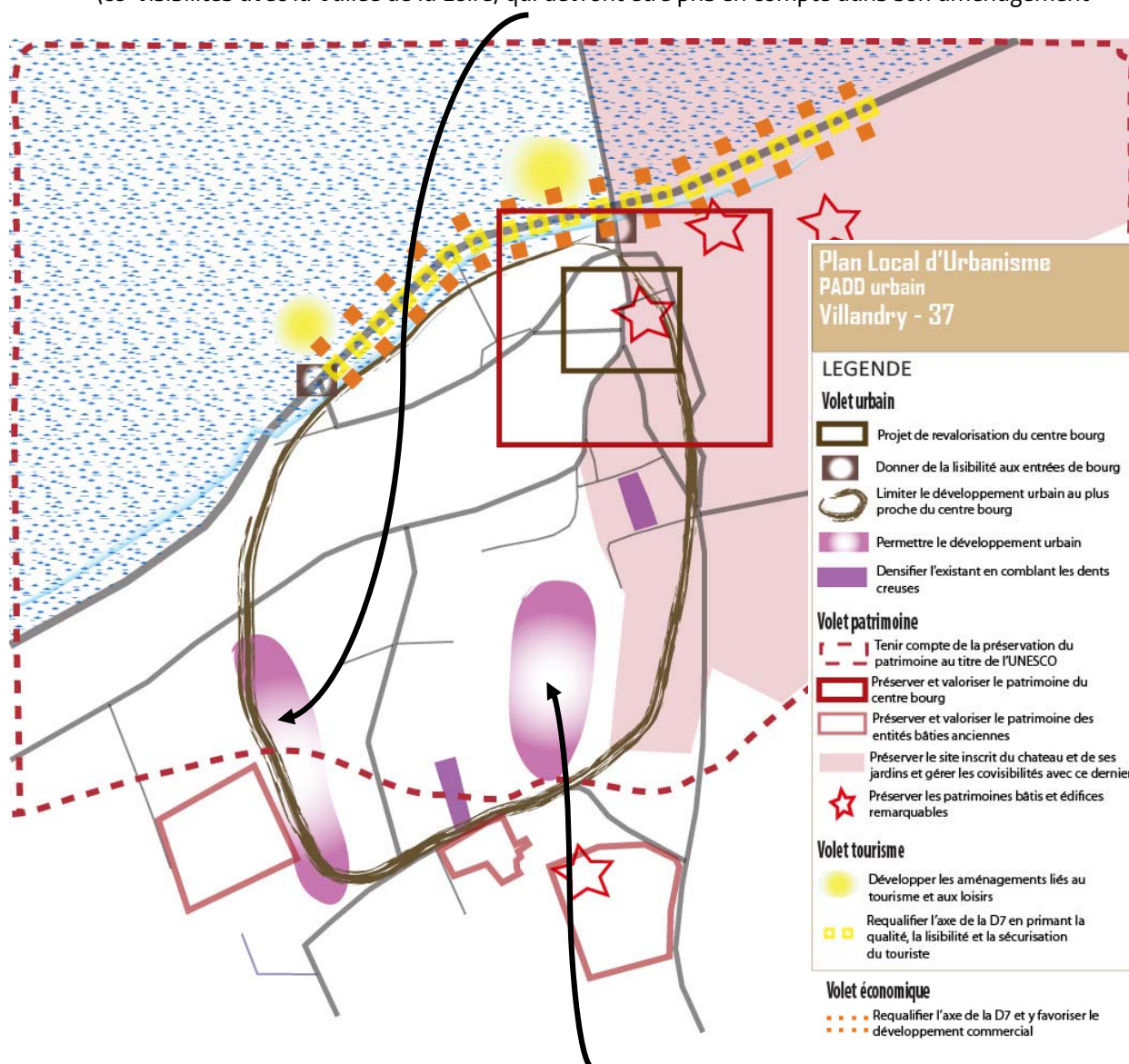
- la densification en comblant les dents creuses recensées, qui répondent à un ensemble de critères: l'accessibilité, la sécurisation de l'accès, la sensibilité écologique et paysagère, l'intérêt agricole des terrains, la desserte par les réseaux primaires, la distance vis-à-vis des exploitations agricoles, le respect de l'identité architecturale



2/ Puis, permettre son extension de façon modérée et maîtrisée, tout en préservant le cadre de vie et le patrimoine paysager de la commune

Dimensionner les extensions au regard du potentiel de densification :

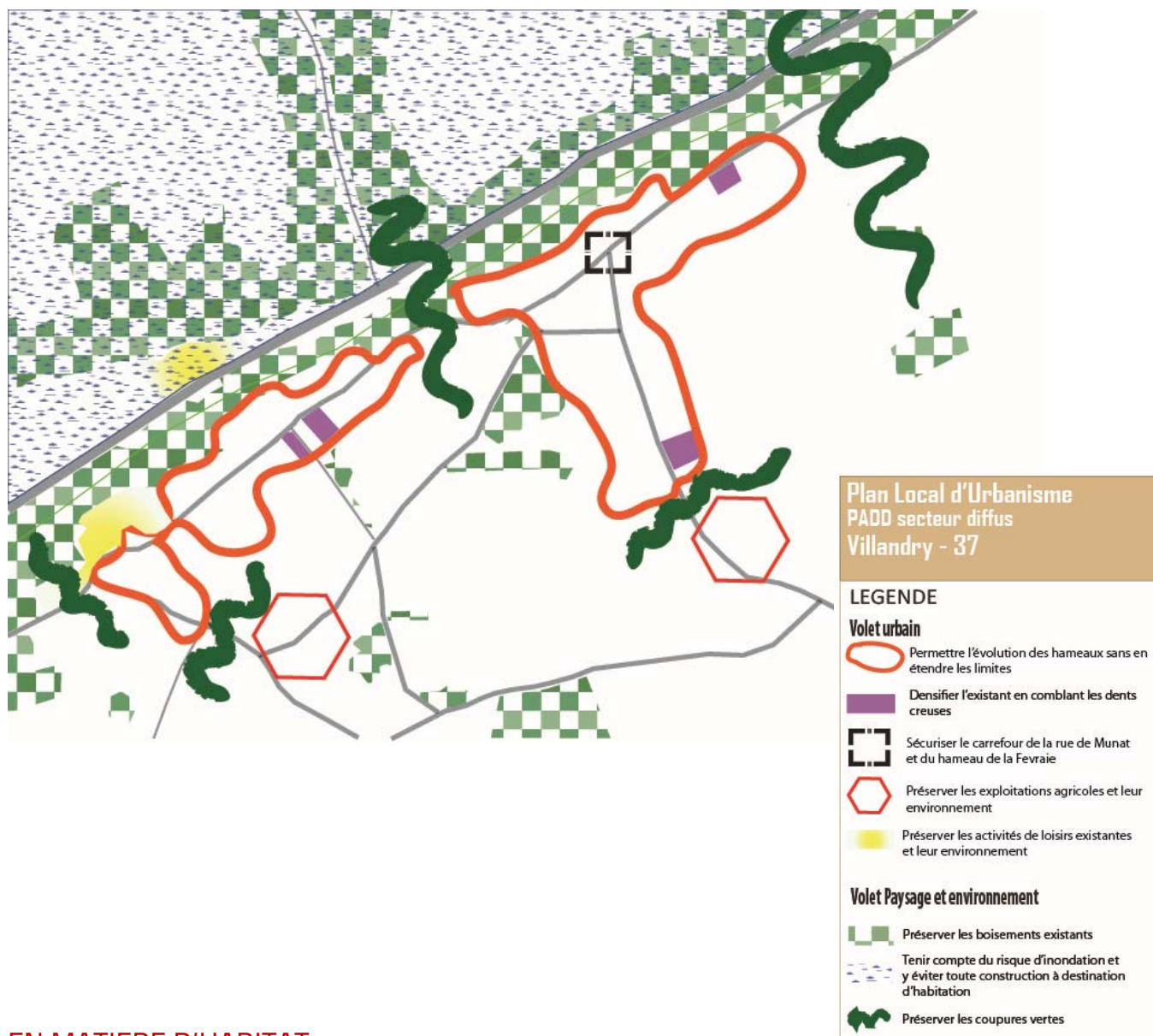
- permettre l'extension de la commune sur un secteur préférentiel, à l'Ouest du centre bourg, Le Racoupeau, sur une superficie d'environ 1,9 ha. Ce secteur présente des enjeux paysagers forts (co-visibilités avec la Vallée de la Loire) qui devront être pris en compte dans son aménagement



- permettre l'extension de la commune sur un autre secteur, celui de la Rue Creuse, qui représente un potentiel de 1,7 ha. Par sa proximité avec le Château de Villandry et son inscription en totalité au sein du périmètre UNESCO, ce site présente des enjeux forts, notamment en termes de formes urbaines et d'intensité

3/ Enfin, permettre la densification à titre exceptionnel des hameaux au sein de leur empreinte urbaine

Enfin, la densification des hameaux est rendue possible par l'identification de 4 dents creuses au caractère constructible. Comme pour le centre bourg, la maîtrise foncière et la faisabilité de ces aménagements restant inconnues, l'estimation de la surface peut être revue à la baisse.



EN MATIERE D'HABITAT

- Proportionner l'offre de logements aux capacités de développement et la phaser dans le temps pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation:

- envisager une urbanisation à court terme sur un secteur de maîtrise communale, celui du Racoupeau
- à compléter avec une urbanisation à long terme, qui ne pourra se réaliser qu'à la suite d'une procédure de modification de PLU, sur le secteur de la Rue Creuse.
- Maîtriser l'offre et la qualité de vie à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs d'extension urbaine
- Veiller à ce que la construction neuve s'inscrive dans la géographie de son site: Villandry présente la particularité de se développer sur le coteau. Il sera donc essentiel de composer des nouveaux projets d'aménagement en harmonie avec cette topographie

Construire un projet de développement dans le sens de la mixité : s'attacher à la mixité des fonctions urbaines ainsi qu'à la mixité sociale et viser une cohérence et une optimisation urbaine

- Un besoin avéré de mixité afin de lutter contre l'homogénéité des logements de la commune de Villandry et de renforcer à la fois l'attractivité du territoire, mais aussi l'offre en réponse aux demandes et évolutions des parcours résidentiels
- - développer le parc locatif aidé et régulé à la hauteur de 10% de l'offre nouvelle, principalement au sein des opérations groupées et proches du centre bourg
- - la prise en compte des objectifs de mixité au sein des OAP
- - un travail sur les formes urbaines et les typologies des logements à produire
- - une mixité fonctionnelle source de bien vivre
- La nécessité de s'orienter vers une nouvelle offre en logements permettant de répondre aux besoins de chacun
- Concentrer les nouvelles opérations à proximité du bourg, des services et équipements et veiller à leur accroche avec le tissu urbain existant

Orientation générale en matière de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- La commune a consommé un peu plus de 0,5 ha par an en moyenne depuis 2002. Le projet de la commune s'inscrit dans la diminution de cette consommation
- Pour se faire elle se donne deux objectifs:
 - tendre vers une densité moyenne minimum de 15 logements à l'hectare, une densité qui peut être modulée en fonction des enjeux et du contexte locale.

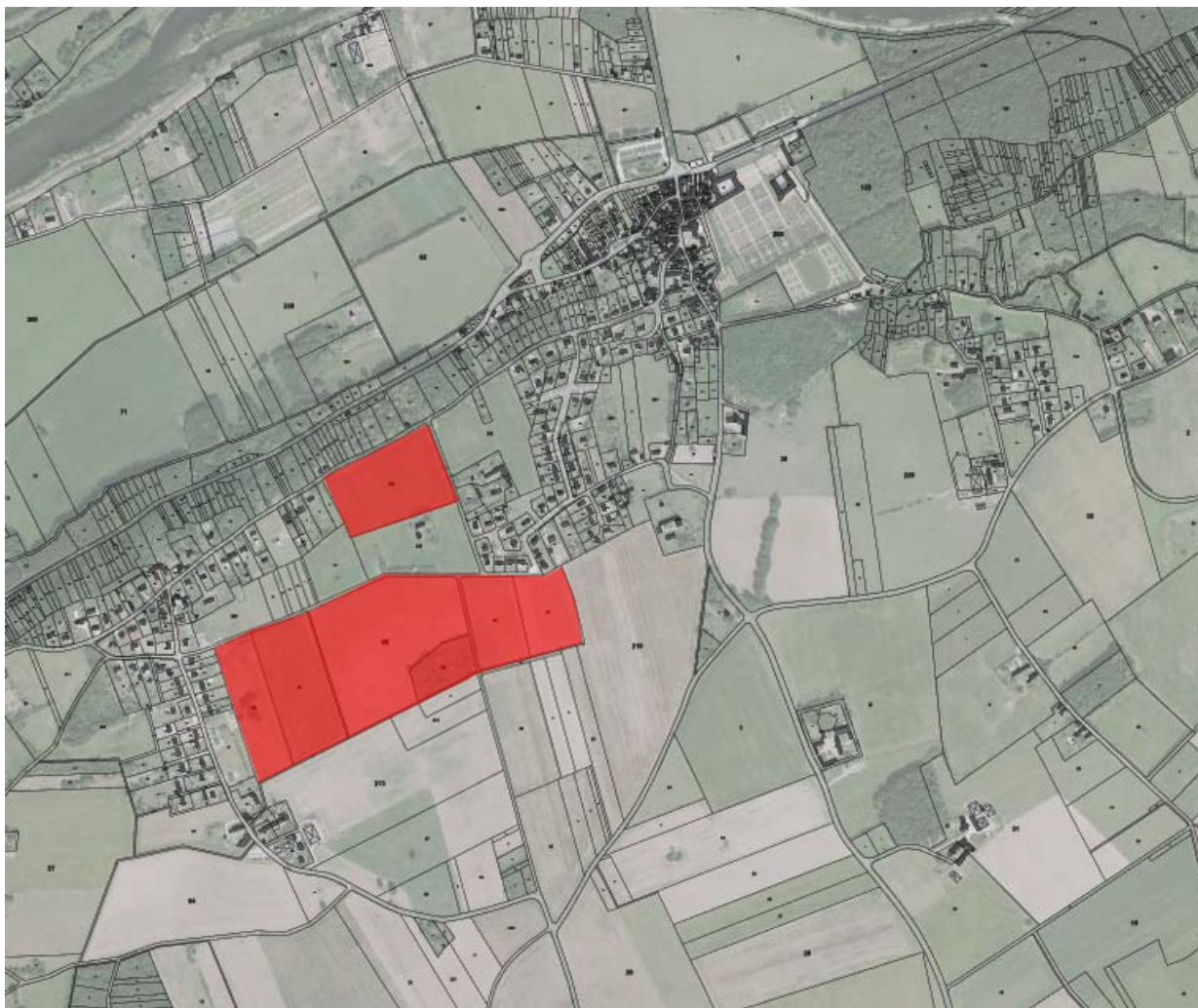
Néanmoins, la qualité paysagère, ainsi que les enjeux paysagers de la commune liés à la fois:

- à la topographie marquée du territoire à proximité du centre bourg
- à la présence du Château et de ses jardins, et donc à la gestion des covisibilités
- et aux enjeux patrimoniaux de la commune inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO

font que ces objectifs de densité pourront être diminués sur certains secteurs où une densité moindre pourra être étudiée

- et la diminution de la taille moyenne des parcelles qui est actuellement de 1 500m²
- La commune décide d'abandonner certaines zones urbanisables dans le POS:
 - Le secteur 1NA de La Vieille Joumeraie
 - Le secteur NA de la Rangée

Ce qui représente un foncier de environ 17 ha



- Mais aussi les dents creuses non retenues, ne répondant pas aux critères de sélection
- Préservation des coupures urbaines qui permettent d'aérer le tissu urbain, de préserver la morphologie des hameaux et de casser l'étalement urbain
- Permettre la densification exceptionnelle des hameaux

Orientations en matière d'aménagement d'équipement commercial, public et de loisirs

- Encourager le développement commercial en façade sur la D7
 - encourager et permettre le changement de destination des bâtiments le long de cet axe
 - sécuriser les aménagements le long des façades et redonner une place au piéton
 - aménager les zones de stationnement nécessaires et favoriser leur mutualisation
- Permettre le développement de la zone de loisirs dans son enveloppe actuelle
 - envisager l'implantation d'une aire de jeux à proximité des équipements existants
- Favoriser le développement touristique de la commune dans un esprit qualitatif
 - Création d'une aire d'accueil et de service pour campings cars offrant une trentaine d'emplacements dédiés,
 - création d'une aire de stationnement pour les cars de tourisme et de 15 places dont deux arrêts < dépose minute > à proximité du château ainsi que d'une zone de retournement à l'est du château,
 - Construction d'un nouvel office de tourisme sur le parking existant : de 90m²
- S'assurer d'un accès simple des habitants aux services et équipements, notamment en priorisant le développement urbain sur le centre bourg à proximité de ces derniers
- Permettre l'extension du cimetière au besoin dans la continuité de l'existant
- Réaménager le centre bourg au sein d'une opération < cœur de village > afin d'apporter une nouvelle cohérence urbaine à cet espace et de permettre son désenclavement
 - requalification du traitement de l'espace permettant de donner une place privilégiée au piéton
 - création de deux espaces distincts sur chaque place
 - création d'un nouvel espace de stationnement (parcelle à l'arrière de la mairie) et de ses accès pour libérer le pied de l'église
 - végétalisation des pieds de façades et des places

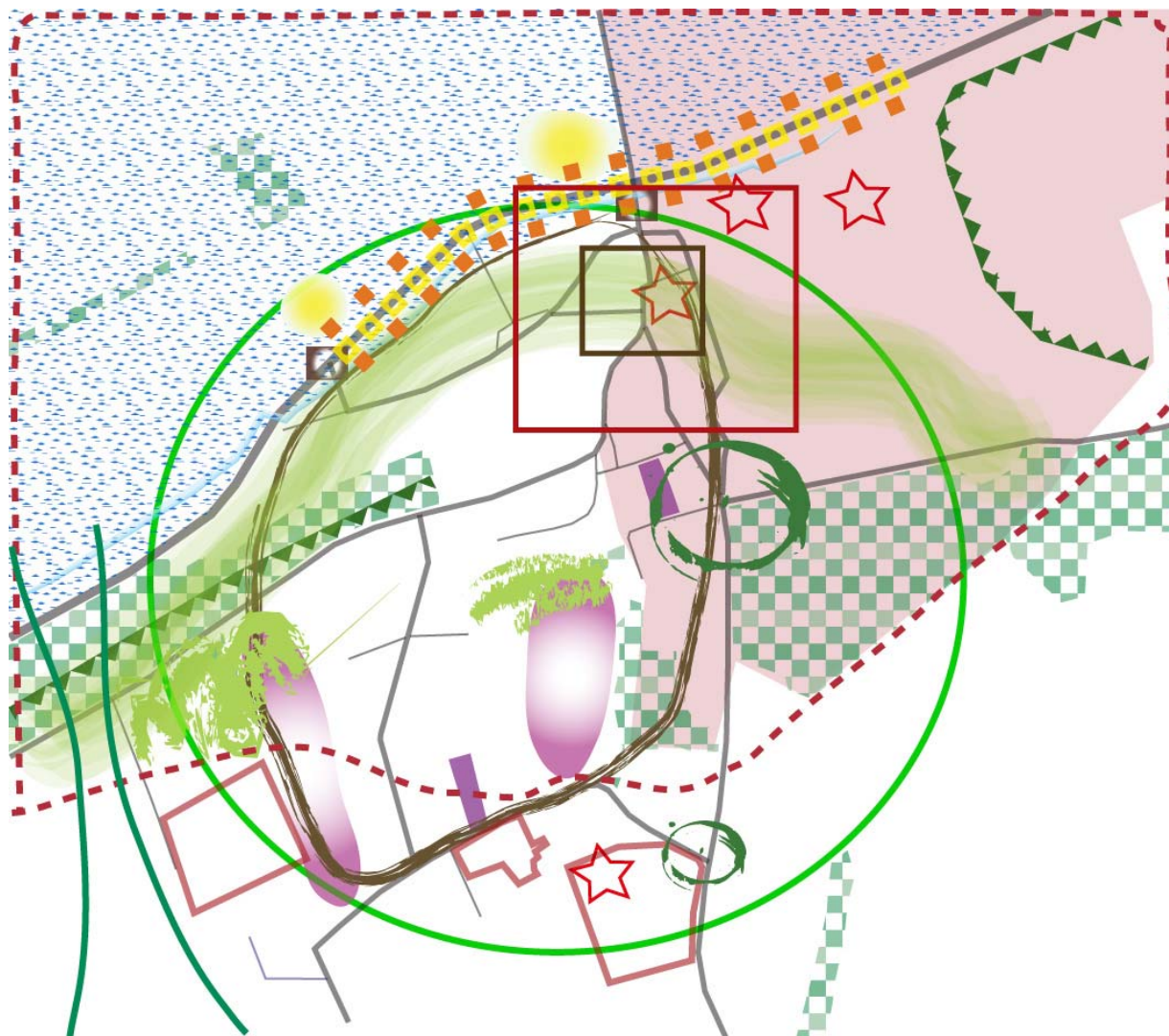
- l'aménagement qualitatif et techniquement adéquat (nature du sol, topographie, caves, ruissellement...)
- compatibilité de l'aménagement avec l'implantation d'un podium sur la place du 8 Mai 1945
- le déplacement de la stèle sur la Place des Tilleuls
- Inscrire le bourg comme une composante urbaine à proprement parlé et affirmer son lien avec le château et la D7
- Porter une attention particulière au traitement des espaces communs au sein des opérations nouvelles

Orientations en matière de transports et de déplacements

- Repenser l'aménagement de la Départementale 7 et permettre:
 - de sécuriser la traversée de la commune
 - de requalifier l'axe structurant de la commune
 - revaloriser les accès aux transports en commun depuis cet axe
- Optimiser, renforcer et mutualiser l'offre en stationnement
- Permettre la décongestion du village
- Développer le réseau de continuités douces
 - favoriser les accès piétons et renforcer les continuités piétonnes, que ce soit à l'échelle de la commune, avec le renforcement des liens entre la D7, la façade commerciale, et le centre bourg, comme à l'échelle de l'opération avec la création de continuités piétonnes au sein des nouvelles zones d'urbanisation permettant de les relier au centre bourg et aux équipements
 - renforcer l'attractivité de Villandry dans le cadre de La Loire à Vélo

Orientations en matière d'aménagement vert: étendre sans porter atteinte à la Valeur Universelle d'Exception (périmètre UNESCO)

- Préserver les petits jardins paysagers dans l'enveloppe du centre bourg, qu'ils soient privés ou publics et encourager leur développement permettant d'affirmer le caractère « Village jardin » de la commune
- Préserver les entrées vertes – carrefour de la rue de la Mairie et de la Rue du Bocage et le carrefour de la D121 et la Rue de la Joumeraie
- Préserver les boisements qui ponctuent le centre bourg, tout comme ceux qui en définissent les limites, ainsi que les boisements du coteau

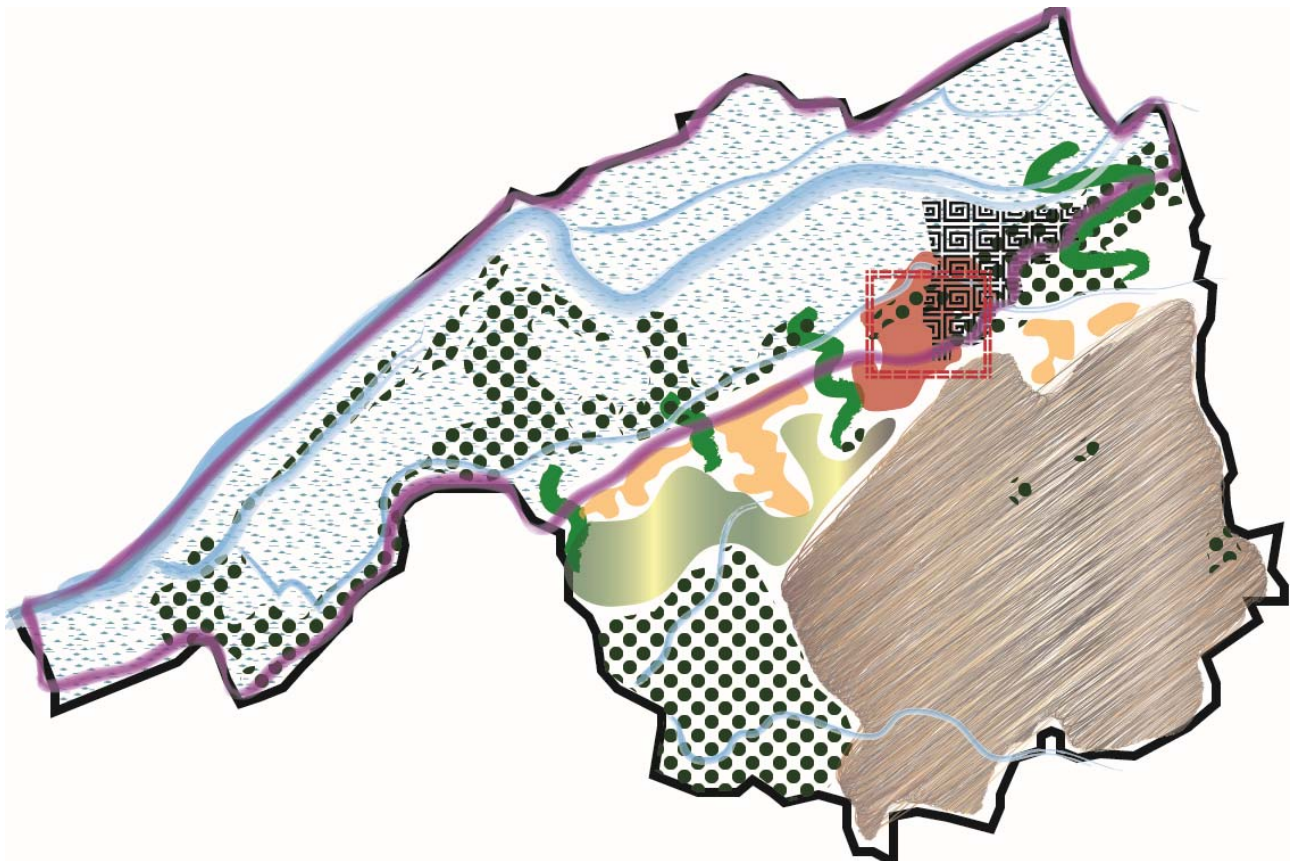




Orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers

- Préserver les espaces NATURA 2000 qui protègent les habitats et espèces qu'offre la Loire et assurer la cohérence du projet de développement avec les objectifs de préservation et de valorisation de ces sites
- Préserver les entités boisées du territoire
 - Préserver la butte boisée qui avoisine le château tout en permettant son entretien
 - préserver le coteau boisé qui longe la D7
 - préserver le plateau boisé à l'Ouest du territoire qui accompagne le passage de l'A85
- Préserver les zones humides et leurs fonctionnalités

- favoriser la connaissance des zones humides, et particulièrement sur les secteurs à enjeux
- Préserver les cours d'eau, leur vallée respective, ainsi que leurs berges
 - La Loire, cours d'eau majeur,
 - le Cher et sa zone de confluence avec la Loire
 - le vieux Cher
 - favoriser l'accès au public
 - veiller à la bonne qualité des eaux, notamment en réduisant l'utilisation des intrants chimiques et pesticides
- Développer la commune en tenant compte de la gestion des eaux sur le territoire
 - tenir compte des capacités d'alimentation en eau potable, et tendre vers la réduction des prélèvements en eau
 - tenir compte de la gestion des eaux pluviales et s'orienter vers des modes de gestion alternatifs, tout en réduisant l'imperméabilisation des sols
 - assurer une cohérence entre projet de développement et schéma d'assainissement collectif
 - rendre obligatoire le raccordement aux réseaux des eaux usées lorsqu'ils existent
- Veiller à l'aspect pratico-pratique de l'activité agricole
 - limiter l'enclavement des terres agricoles dans les zones urbaines
- Préserver l'outil principal de l'agriculture: la terre
 - tenir compte le plus possible des potentialités agronomiques des terrains dans les politiques d'aménagement
 - protéger les exploitations agricoles de la commune et permettre l'extension et la mise aux normes des bâtiments d'exploitation
 - Limiter l'étalement urbain
 - Préserver les cultures et prairies au sein de la Vallée de la Loire
 - Promouvoir une agriculture en cohérence avec les enjeux paysagers



Révision du POS de Villandry PADD

 Préservation de la Vallée inondable de la Loire et du Cher

 Préservation des boisements

 Permettre un développement de la commune maîtrisé au coeur d'une enveloppe urbaine existante

 Préserver les hameaux

 Restructurer et densifier le centre bourg et en préserver le patrimoine

 Inscrire un projet de développement au coeur d'une zone protégée de l'UNESCO

 Préserver le site inscrit du château et des ses jardins

 Préserver La Loire et les cours d'eau

 Préserver les coupures vertes et limiter l'étalement urbain

 Maintenir les espaces agricoles et préserver la terre ...

 ...tout en tenant compte de la préservation du grand paysage

- Limiter l'exposition au risque et tendre à la diminution de ce dernier
- Tenir compte des mouvements de terrain
 - limiter la densification sur les zones concernées par les aléas de retrait et gonflement des sols

argileux et tenir compte des prescriptions architecturales liées à ce risque sur ces secteurs de projet

- sensibiliser les futurs propriétaires à l'importance de mener une étude géotechnique lors de la délivrance du permis d'aménager, de construire ou du certificat d'urbanisme pour les zones soumises au risque de retrait et gonflement des sols argileux

- limiter la densification sur les secteurs de cavités souterraines

- Préserver les zones inondables

- limiter la constructibilité au sein de la plaine inondable de la Loire et respecter les prescriptions architecturales du PPRi Val de Loire-Val de Luynes

- limiter l'imperméabilisation des sols en zone inondable

- tenir compte du risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique

- informer sur le risque de rupture de digue et assurer un développement cohérent avec ce risque

- Limiter l'exposition au risque feux de forêt engendré par la présence des boisements recensés sur la commune

- Tenir compte du risque de transport de marchandises dangereuses en évitant toute nouvelle construction aux abords de l'A85

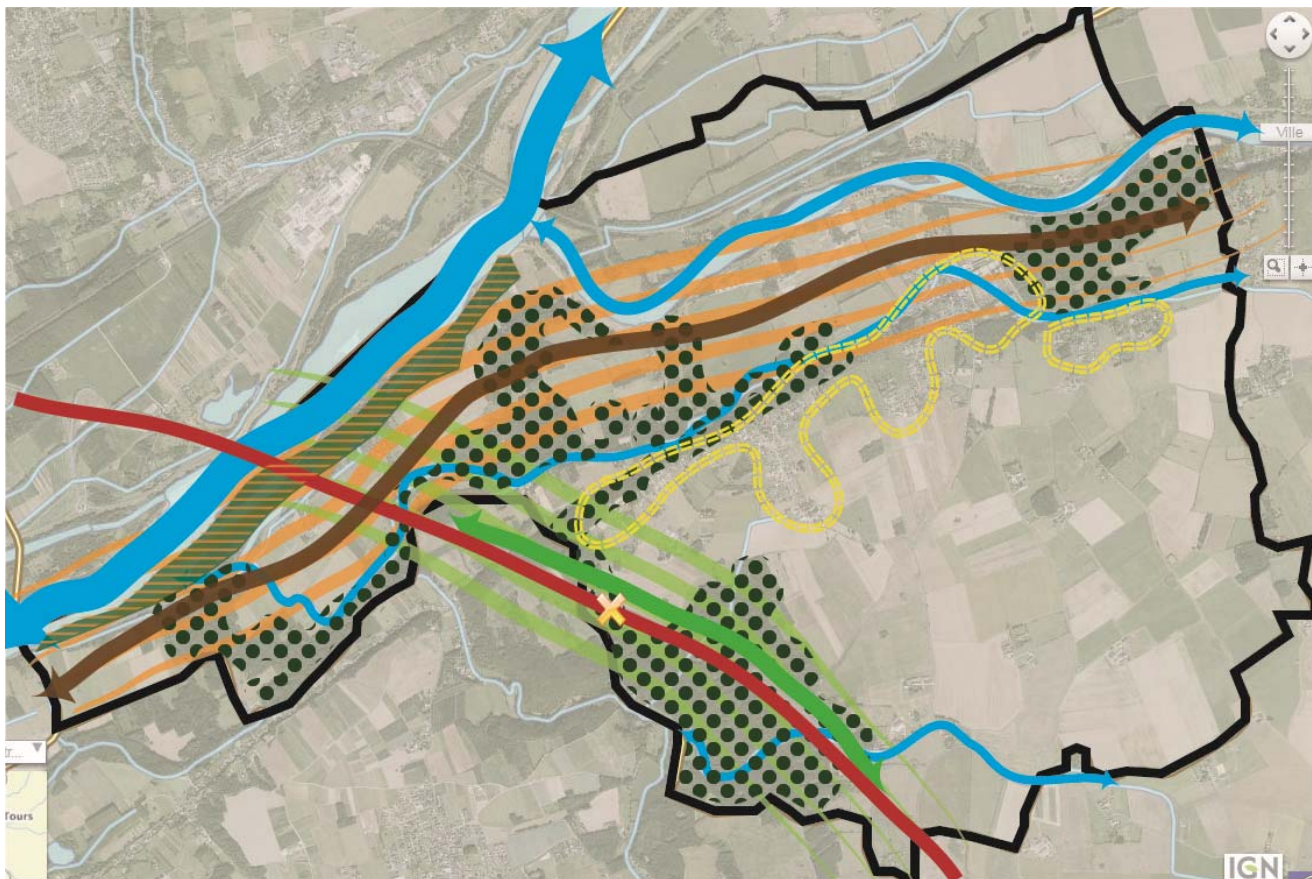
- Tenir compte des nuisances engendrées par les voies de déplacements – l'A85 et la voie ferrée sont classées engendrant pour la première un périmètre de nuisance sonore de 250 m de part et d'autre de la voie, et pour la seconde un périmètre de 100m de part et d'autre de la voie

Orientations en matière de préservation et de remise en état des continuités écologiques

- Préserver La Loire comme corridor écologique majeur du territoire et vecteur de biodiversité et en assurer le bon fonctionnement écologique

- Préserver les réservoirs de biodiversité forestiers et de pelouses et lisières sur sols calcaires, qui entremêlés, représentent des éléments écologiques d'intérêt, en accompagnement du corridor de la Loire

- Des boisements constitutifs de la TVB communale sur lesquels la préservation est à ajuster
- Des corridors secondaires à préciser et à préserver
- Une perméabilité à maintenir et à assurer avec les enveloppes urbaines
- Des éléments de fragmentation à améliorer grâce à des équipements existants



Révision du POS de Villandry Trame Verte et Bleue PADD	
	Préserver le corridor majeur de la Loire et du Cher
	Préserver les autres cours d'eau inscrits au SRCE
	Préserver les réservoirs de biodiversité milieux boisés
	Préserver les réservoirs de biodiversité pelouses et lisières sèches sur sols calcaires
	Ajuster la préservation des autres boisements participants à la cohérence écologique territoriale
	Corridors potentiels à préserver dans la sous trame boisée
	Corridors prairiaux potentiels à remettre en bon état
	Zone de corridors boisés diffus à préciser localement
	Zone de corridors prairiaux et pelouses sèches diffus à préciser localement
	Element de fragmentation majeur A85
	Intersection avec axes routiers moyennement franchissable mais pouvant être optimisée par des aménagements existants
	Assurer la perméabilité des enveloppes urbaines

Orientations en matière de développement économique

- Le développement économique de la commune se fait principalement le long de la D7 qui doit rester un secteur privilégié pour l'activité commerciale = Promouvoir la D7 comme façade commerciale de la commune
- Cette offre peut être complétée avec l'implantation de quelques commerces et services en centre bourg
- La commune ne projette pas le développement d'une zone d'activités en raison des enjeux paysagers et inondables qui s'imposent à elle, mais répondra aux besoins à l'échelle de l'Agglomération
- Continuer à promouvoir l'agriculture en tant qu'économie à proprement parler tout en préservant le grand paysage de la commune:
 - Réserver un espace dédié à l'implantation de l'agriculture en dehors du périmètre UNESCO
 - Permettre l'extension et la mise aux normes des exploitations de la commune
 - Encourager l'implantation de nouvelles structures
 - Permettre la diversification de l'offre en offrant la possibilité aux exploitants de réaliser de la vente directe ou encore de développer une activité touristique en lien avec l'activité agricole (exemple de ferme pédagogique, de campement à la ferme...)

Orientations en matière de développement des communications numériques et énergies renouvelables

- Développer la fibre numérique
- Améliorer la gestion de l'éclairage public, et tendre vers à la fois sa réduction, mais aussi des concepts moins énergivores et moins impactant en termes de pollution lumineuse

- Tendre vers un aménagement du territoire soucieux des énergies:
 - favoriser la densité et la compacité du centre bourg afin d'encourager la réduction des déplacements motorisés et la déperdition d'énergie
 - concevoir les aménagements en fonction des atouts climatiques des secteurs
- Permettre l'optimisation énergétique des constructions existantes et nouvelles, et favoriser la conception bioclimatique des bâtiments
- Encourager le recours aux énergies renouvelables et les dispositifs de transformation ou de production des énergies
- Favoriser les circuits courts agricoles

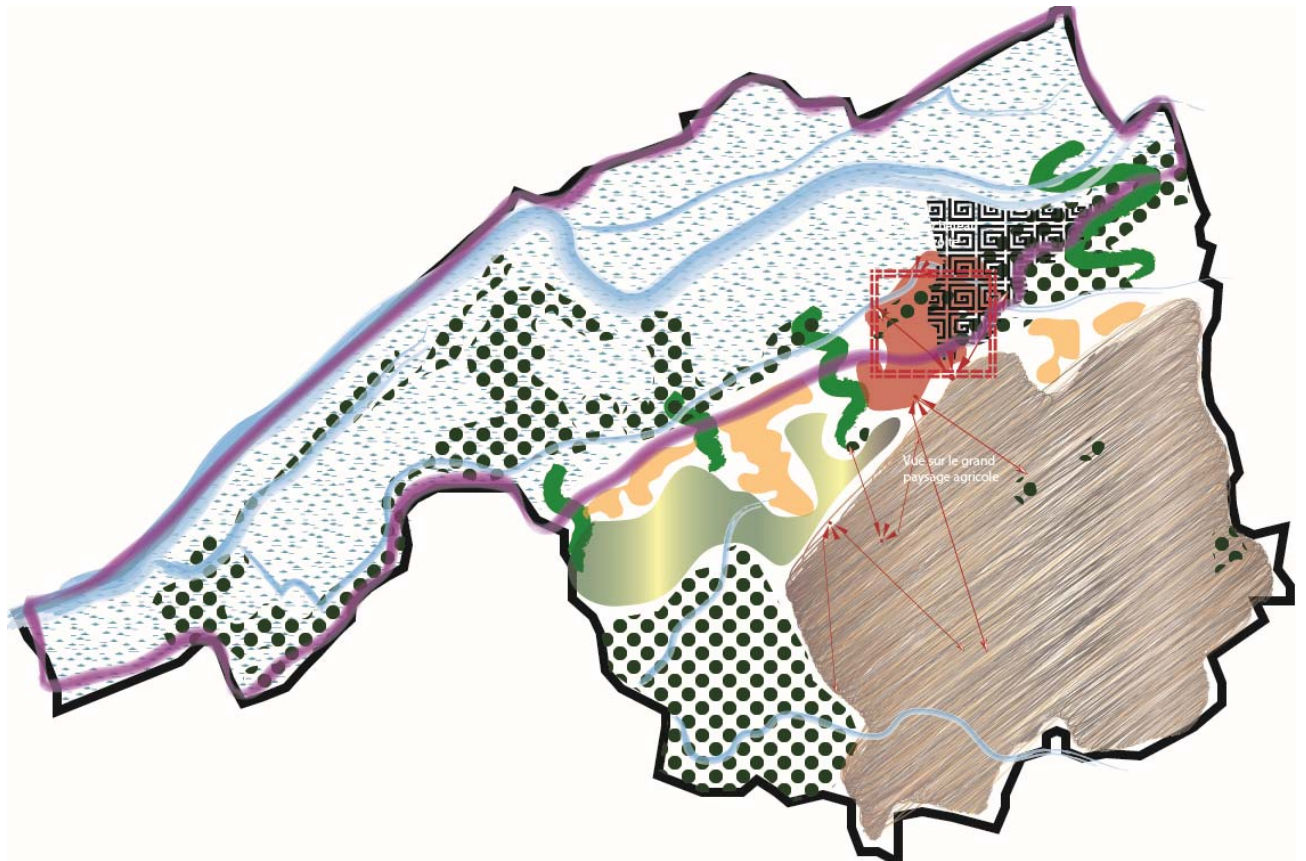
Orientations en matière de protection du patrimoine et du paysage

Des orientations à trois échelles différentes :

- préserver le grand patrimoine paysager, et affirmer le rôle de la commune dans sa valorisation
- permettre un développement de la commune sous le signe de la qualité paysagère, urbaine et architecturale
- inventorier, préserver et gérer les patrimoines
- **Préserver le grand patrimoine paysager, et affirmer le rôle de la commune dans sa valorisation**
- Reconnaître la valeur du grand paysage inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO dans lequel la commune se développe et vie et préserver sa Valeur Universelle d'Exception constituée par:
 - * sa double valeur paysagère qui allie Vallée fluviale au Nord et plaine agricole au Sud
 - * la reconnaissance d'un bâti propre à la commune dont la valeur est augmentée par la présence de petits jardins qui ponctuent le paysage
 - * le développement et la composition historique de la commune où le Château fait face au bourg dont la structuration fait appel à différents types d'organisation urbaine selon les périodes historiques

* la silhouette des villages et hameaux

- Affirmer l'identité de « Village Jardin » de la commune par la préservation de l'existant, sa valorisation, mais aussi de nouvelles mises en scène



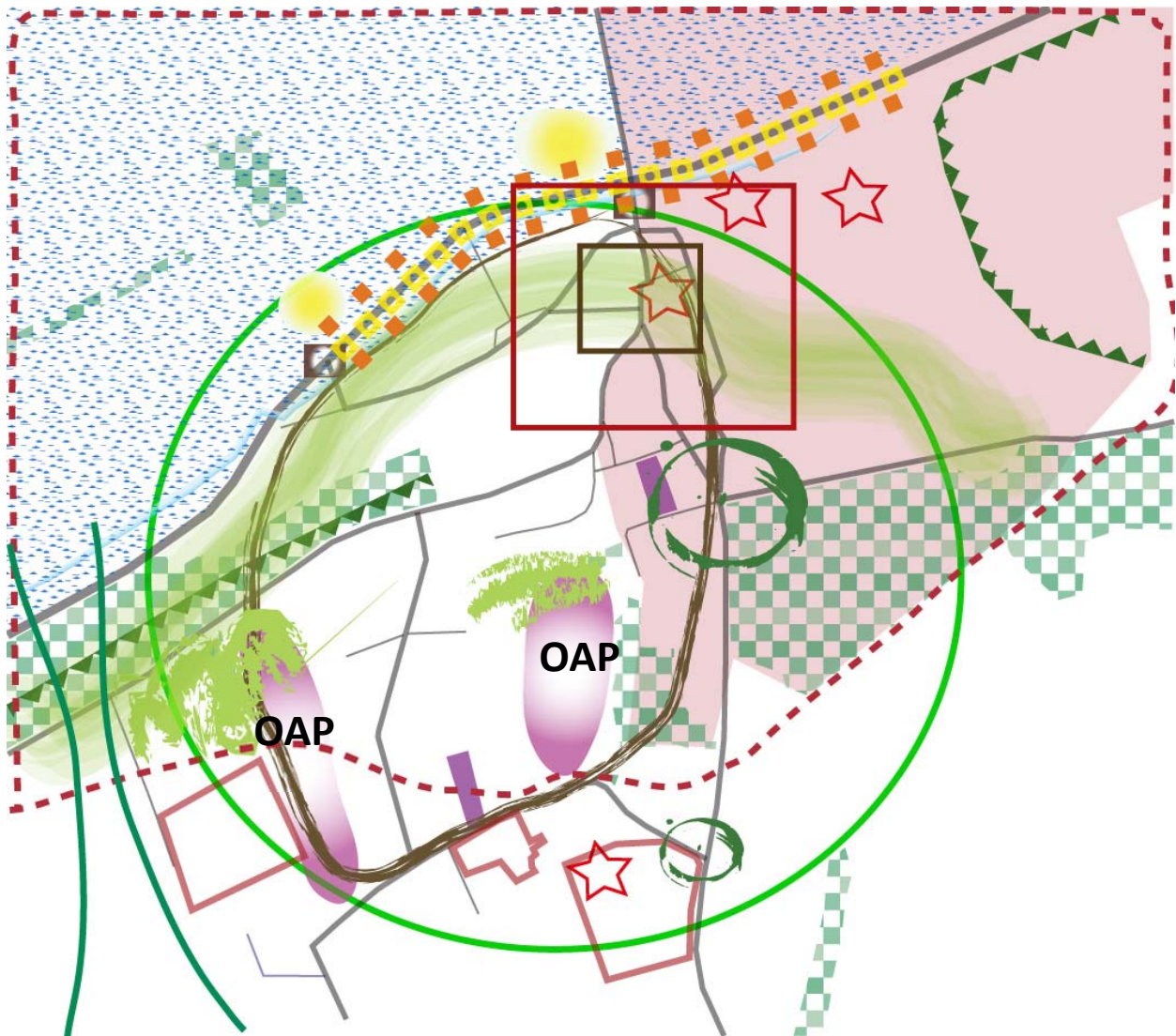
Révision du POS de Villandry PADD

	Préservation de la Vallée inondable de la Loire et du Cher		Inscrire un projet de développement au cœur d'une zone protégée de l'UNESCO
	Préservation des boisements		Préserver le site inscrit du château et des ses jardins
	Permettre un développement de la commune maîtrisé au cœur d'une enveloppe urbaine existante		Préserver La Loire et les cours d'eau
	Préserver les hameaux		Préserver les coupures vertes et limiter l'étalement urbaine
	Restructurer et densifier le centre bourg et en préserver le patrimoine		Maintenir les espaces agricoles et préserver la terre ...
			...tout en tenant compte de la préservation du grand paysage
			Préserver les perspectives paysagères

- Tendre à un développement plus compact et moins impactant en termes de covisibilité dans le

grand paysage

- Préserver les perspectives paysagères
 - Se donner l'objectif de réduire la consommation d'espace
 - Maîtriser le développement de la commune
 - Conforter la qualité architecturale et les savoirs-faire patrimoniaux de la commune
 - Valoriser les silhouettes du bourg et des hameaux
 - Maintenir ou créer de nouveaux accès visuels au grand paysage
 - Protéger et valoriser les chemins ruraux et touristiques
 - Garder perceptible le patrimoine végétal
- Valoriser toutes les composantes du paysage à l'intérieur du périmètre UNESCO
- Permettre un développement de la commune sous le signe de la qualité paysagère, urbaine et architecturale
 - Identifier les secteurs d'enjeux en termes de développement et maîtriser leur aménagement notamment sous la forme d'OAP
 - Promouvoir la qualité des constructions, et veiller à une architecture cohérente avec l'architecture communale
 - Préserver les cônes de vues au sein des nouvelles opérations
 - Préserver les petits jardins et espaces libres présentant un intérêt paysager au sein du périmètre UNESCO



Plan Local d'Urbanisme PADD urbain Villandry - 37	
LEGENDE	
Volet urbain	Volet économique
Projet de revalorisation du centre bourg	Requalifier l'axe de la D7 et y favoriser le développement commercial
Donner de la lisibilité aux entrées de bourg	Volet Paysage et environnement
Limiter le développement urbain au plus proche du centre bourg	Préserver les boisements existants
Permettre le développement urbain	Tenir compte de la topographie et des talus dans l'aménagement du territoire
Densifier l'existant en comblant les dents creues	Tenir compte du risque d'inondation et y éviter toute construction à destination d'habitation
Volet patrimoine	Gérer les covisibilités liées à la topographie et limiter l'impact de l'urbanisation dans le grand paysage
Tenir compte de la préservation du patrimoine au titre de l'UNESCO	Préserver la coupure verte qui rompt la continuité entre le centre bourg et les hameaux à l'Ouest
Préserver et valoriser le patrimoine du centre bourg	Créer des franges paysagères
Préserver et valoriser le patrimoine des entités bâties anciennes	Préserver, mettre en valeur et créer les aménagements de type jardins paysagers qui marquent l'identité de la commune
Préserver le site inscrit du château et de ses jardins et gérer les covisibilités avec ce dernier	Préserver les entrées vertes
Préserver les patrimoines bâtis et édifices remarquables	
Volet tourisme	
Développer les aménagements liés au tourisme et aux loisirs	
Requalifier l'axe de la D7 en primant la qualité, la lisibilité et la sécurisation du touriste	

- Veiller à la qualité patrimoniale des réhabilitations et extensions
- Requalifier les espaces publics et exploiter leurs liens avec le patrimoine communal et notamment le Château de Villandry
- Porter un soin particulier aux franges urbaines et leur apporter un traitement de qualité

- Inventorier, préserver et gérer les patrimoines
- Reconnaître le caractère patrimonial du centre bourg et des secteurs anciens et mettre en place une politique de préservation par la mise en place de secteurs patrimoniaux et de préservation de l'existant
- Tendre vers une politique à long terme de préservation du patrimoine bâti, architectural, urbain, et paysager de la commune
- Inventorier le patrimoine communal et le protéger hors PLU
 - le patrimoine monumental: château, Eglise, jardins paysagers du château, manoir, moulin...
 - le patrimoine bâti et urbain: édicule, pont, statue, alignement de bâtis, ...
 - le patrimoine vert: parcs et jardins, arbres remarquables, haie, boisements...