



PLAN LOCAL D'URBANISME OAP



Commune de VILLANDRY Département d'Indre et Loire

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.

3

urbago ●
Atelier d'urbanisme

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

SOMMAIRE :

Avant propos	Page 3
Quelques principes communs en préambule	Page 5
OAP sur les dents creuses	Page 7
Les OAP sectorielles :	Page 8
1- La rue Creuse	
2- Racoupeau	
OAP portant sur la préservation du patrimoine	Page 15

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU est complété par des orientations d'aménagement, tel que prévu comme indiqué ci-dessous.

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

Article L 151-46 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'[article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation](#). Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

Article L 151-47 du Code de l'Urbanisme:

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains poursuit les objectifs énoncés aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.

Il comprend :

1° Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports ;

2° Le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'[article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005](#) pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au [II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

Alerte quant à l'Interprétation des OAP

Les éléments graphiques figurant sur les schémas des présentes orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés par l'aménageur. Toutefois ils peuvent être interprétés et ajustés, notamment dans leur localisation et leur emprise sur le terrain, dès lors que le respect de leurs principes généraux est démontré et justifié.

Quelques principes communs en préambule

Globalement les principes suivants sont proposés pour l'ensemble des OAP :

1° Les accès: les accès sur les grands axes routiers sont à éviter, les accès à créer devront présenter toutes les conditions de sécurité. Les accès directs depuis les axes routiers sont autorisés sur certaines OAP dans la mesure où elles n'entraînent pas de risque routier supplémentaire et où la configuration du site s'y prête. De façon générale, les accès groupés seront préférés.

2° Le stationnement: chaque nouvelle opération devra présenter des stationnements suffisants à l'opération. Les stationnements collectifs et mutualisés seront préférés, notamment dans un objectif de moindre consommation d'espace.

3° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Pour les opérations d'aménagement, mais aussi les constructions ponctuelles, les conditions de desserte des terrains par les réseaux et voiries devront être analysées.

La gestion des eaux pluviales devra être étudiée en référence au schéma directeur des eaux pluviales et être réalisée à l'échelle du projet. Plusieurs solutions seront possibles telles que la gestion à la parcelle, la création de bassin de rétention naturel et paysagèrement intégré, la réalisation de noues, ou bien en dernier recours en sous sol. La gestion à l'air libre permettant une filtration naturelle des eaux dans le sol sera préférée.

4° La préservation des boisements et arbres d'intérêt: globalement les arbres et boisements indiqués sur les OAP seront à préserver au mieux selon leur état sanitaire et leur emplacement. En cas d'impossibilité de les conserver pour des raisons techniques, sanitaires ou fonctionnelles, ils devront être remplacés par des plantations à l'échelle de projet, d'essences locales.

5° L'implantation des constructions: les principes de création de façade sur rue et/ou de continuité visuelle rue seront recherchés dans l'ensemble des OAP. Cette configuration pourra se traduire par plusieurs dispositifs: l'implantation en façade sur rue du bâti, leur mise en scène, l'implantation en pignon < ouvert > sur rue, le registre varié des clôtures, l'implantation des annexes et garages à l'alignement ou proche de ce dernier afin de maintenir la continuité visuelle sur rue, etc.

6° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Les OAP visant au renouvellement urbain, à l'extension urbaine ou à toute construction, devront veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement qu'il soit urbain ou paysager. Les architectures devront

être cohérentes avec l'existant (aspect, style, hauteur, gabarit...). Les aménagements devront se faire en tenant compte de la qualité paysagère des sites. Le caractère des routes sinueuses recensées sur la commune devra être préservé et reproduit

7° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Les opérations d'aménagement d'ensemble et de renouvellement urbain devront permettre la mixité fonctionnelle et sociale des sites. Les diverses opérations devront viser des objectifs de mixité sociale dans la typologie des logements proposés, mais aussi la mixité fonctionnelle, en alliant habitat, services et/ou équipements sur certains secteurs, tout en veillant à la qualité du cadre de vie et aux nuisances

8° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

La qualité environnementale des sites devra être recherchée. Les opérations devront respecter l'environnement dans lequel elles s'insèrent et chercher sa valorisation. Les opérations devront tenir compte des risques connus – notamment liés au risque d'éboulement des cavités, risque de rupture de digue, d'inondation, etc..

9° Les objectifs énergétiques

Privilégier des formes bâties compactes, l'orientation Nord-Sud avec espace intime au Sud, tout en portant une attention aux ombres portées

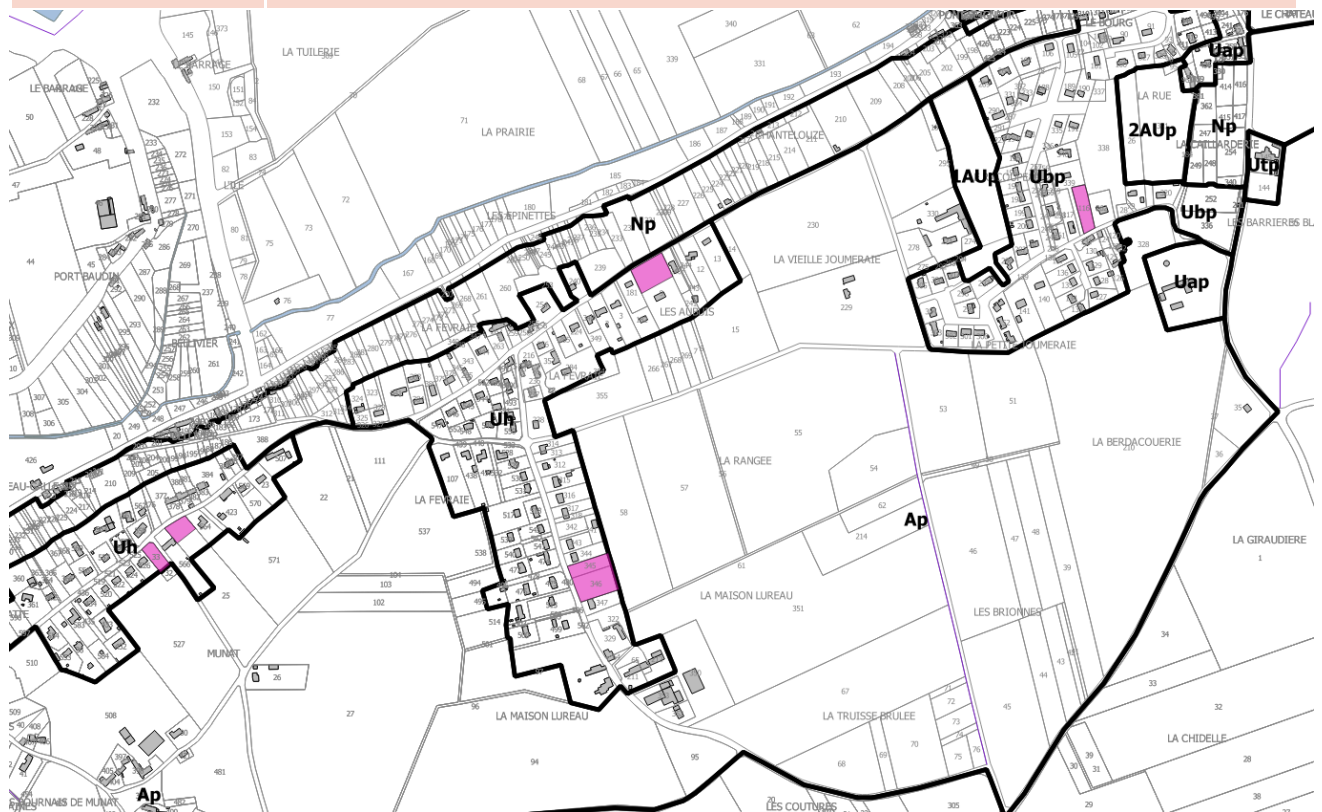
Les OAP de la commune de Villandry sont de trois types :

- une OAP écrite sur les dents creuses
- 2 OAP sectorielles : la Rue Creuse et la Racoupeau
- 1 OAP portant sur la préservation du patrimoine et du paysage à l'échelle de la commune

OAP portant sur les dents creuses

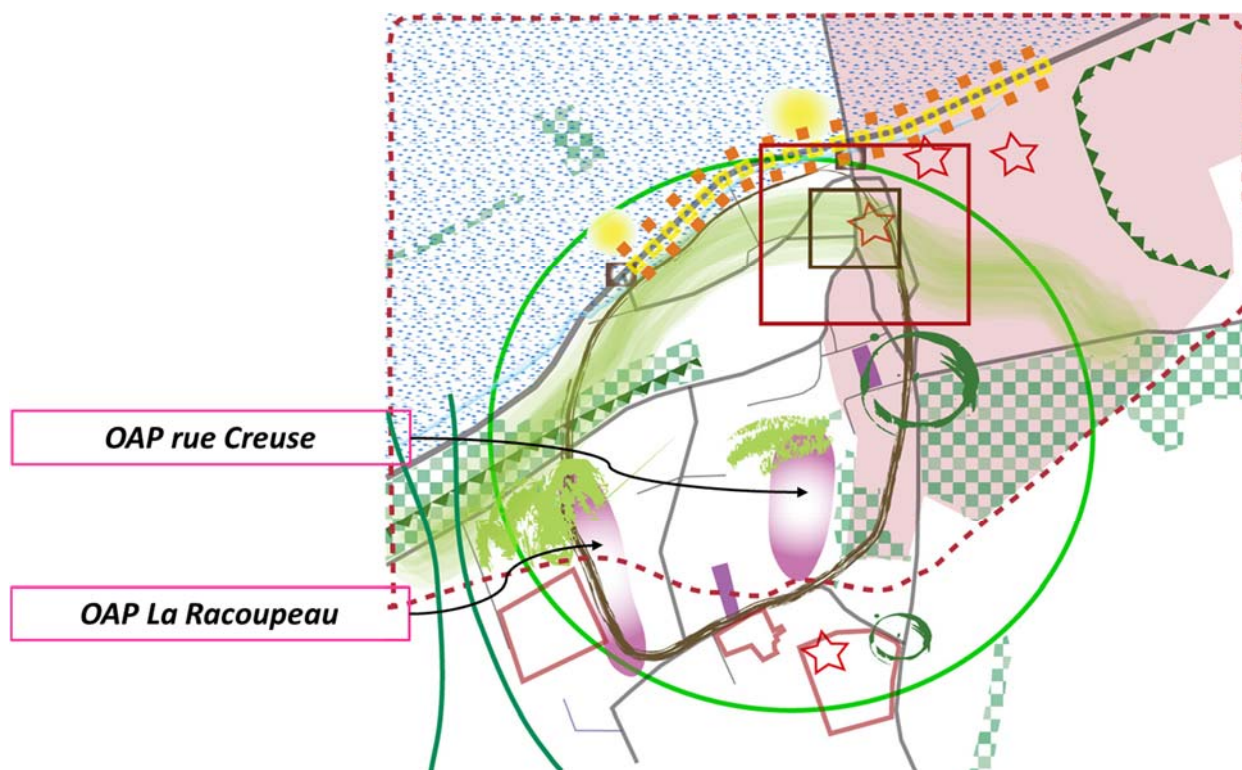
Cette OAP devra tenir compte de l'OAP portant sur la préservation du patrimoine et du paysage à l'échelle communale, notamment en ce qui concerne l'implantation des nouvelles constructions.

Thème abordé	Développement
Programmation urbaine	Secteurs de dents creuses dont la superficie est supérieure à 600m². Densité à mettre en œuvre : entre 10 et 12 logements par hectare à minima
Accessibilité et déplacement	Accès direct sur voirie existante autorisé sous condition de ne pas engendrer une dangerosité routière supplémentaire.
Insertion paysagère	Les nouvelles constructions sur les dents creuses devront respecter les gabarits de bâtiments proches et ne devront pas impacter de façon significative le paysage dans lequel elle s'insère



Plan de localisation des dents creuses recensées.

Les OAP sectorielles

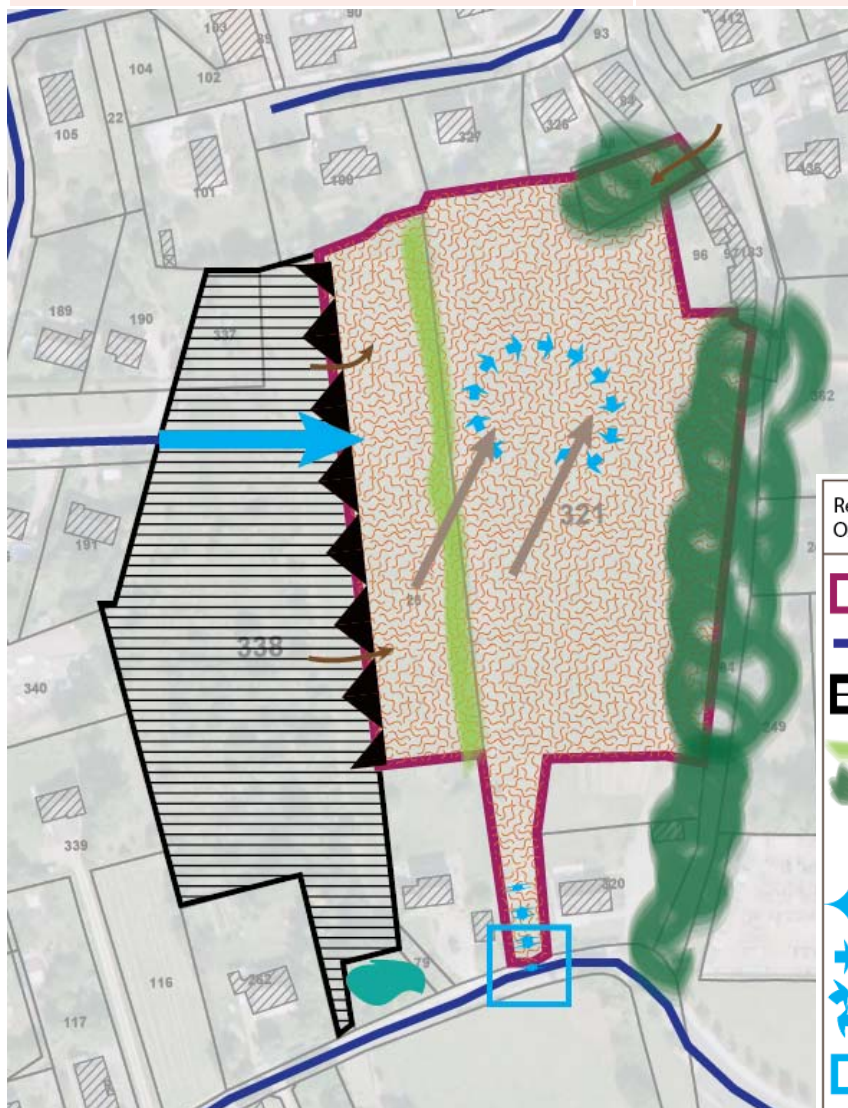


1. OAP de la rue Creuse

Cette OAP devra tenir compte de l'OAP portant sur la préservation du patrimoine et du paysage à l'échelle communale.

Un site qui s'inscrit au cœur de l'enveloppe urbaine de la commune, et en extension d'une opération en cours de réalisation. La spécificité de ce secteur est sa proximité avec le Château de Villandry. La gestion des covisibilités et la gestion de l'impact paysager de cet aménagement sont des enjeux primordiaux. L'aménagement du site ne pourra être conçu que dans sa totalité. Ensuite un aménagement par phase pourra être réalisé

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Accueil principal d'habitat mixte - maisons individuelles, habitat groupé, petit intermédiaire – commerces et services – équipements	1,7 ha
Densité moyenne de 15 à 20 logements /ha	Environ 20 à 34 logements –



Révision du POS de VILLANDRY OAP rue Creuse	
	Périmètre de l'OAP
	Voiries existantes
	Opération de lotissement en cours
	Haie existante à valoriser au mieux
	Boisement existant à préserver
	Mare existante
	Nouveaux accès à créer
	Nouveaux accès à créer si possible
	Principe de retournement à créer en cas d'accès unique
	Carrefour à traiter et à sécuriser
	Traitement paysager de la zone à travailler à l'échelle de l'opération
	Créer un lien avec l'opération existante
	Liaisons piétonnes à renforcer ou à créer
	Tenir compte de la topographie du site

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	L'accès principal au site se fera dans la continuité du Clos des Glycines. Deux accès secondaires pourront être réalisés en fonction de la configuration du site, l'un depuis la rue de la Joumeraie, nécessitant un aménagement de carrefour, et l'autre depuis la Rue de la Caillarderie à l'angle Nord Est du site, impliquant une percée dans le boisement. En cas d'accès unique un principe d'espace public central, de type placette, permettant le retournement, au sein de l'opération devra être aménagé. Un cheminement piéton devra être réaliser au sein du site, et permettra de rallier le centre bourg et les équipements publics.
Paysage et environnement	Ce site bénéficie d'une richesse environnementale et paysagère délivrant un cadre de vie de qualité : proximité du château, présence de boisement, exposition au soleil, présence d'une haie qui traverse le site Nord-Sud, proximité du centre bourg...En ce sens, cette qualité paysagère devra être préservée et renforcée afin de limiter les co visibilitées depuis le château. Le traitement paysager devra se faire sur l'ensemble de l'opération. Les espaces publics et privés devront être traités et plantés. Des arbres de hauts jets permettront une bonne intégration du bâti. La haie existante devra être valorisée au mieux et pourra permettre les liaisons piétonnes au cœur du site. La topographie du site devra être prise en compte et préservée. Le boisement à l'Est du site, ainsi que le chemin creux existant, devront être préservés exceptés les

	quelques aménagements piétons. Des barrières pourront être positionnées aux extrémités du chemin creux afin d'éviter les passages motorisés.
Qualité urbaine et architecturale	Compte tenu de la proximité du Château de Villandry et de l'inscription de la commune au sein du patrimoine mondial de l'UNESCO, la qualité urbaine et architecturale du site devra être finement maîtrisée. La volumétrie ainsi que la forme et l'orientation des constructions ne devront pas impacter le paysage depuis le château, et devront être en cohérence avec l'histoire et les formes architecturales du centre bourg. Un travail de liaison urbaine devra être réalisé sur la frange Ouest du projet afin de lisser la transition entre les deux opérations Une diversité de la taille des parcelles devra être proposée afin de permettre la mixité et l'adéquation entre l'offre et la demande. Cette opération devra proposer une offre en logement social Les espaces publics devront être composés et traités avec soin. Les plantations en pleine terre avec des essences locales seront privilégiées.



2. OAP Le Racoupeau

Cette OAP devra tenir compte de l'OAP portant sur la préservation du patrimoine et du paysage à l'échelle communale.

Le secteur du Racoupeau s'inscrit en extension urbaine des derniers lotissements créés. L'enjeu prioritaire de l'aménagement de ce secteur est de limiter l'impact dans le grand paysage et notamment les covisibilités depuis l'autre berge de la Loire, tout en limitant la consommation d'espace en appliquant une densité plus importante

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Accueil principal d'habitat mixte - maisons individuelles, habitat groupé, petit intermédiaire -	1,9 ha
Densité moyenne de 15 à 20 logements par hectare	28 à 38 logements– la densité de ce secteur peut être un peu plus importante sous réserve du traitement paysager de la frange Nord du site



PLU de VILLANDRY
OAP Le Racoupeau

- Périmètre de l'OAP
- Voiries existantes
- Boisement existant à préserver
- Nouveaux accès à créer
- Carrefour à traiter et à sécuriser
- Traitement paysager de la zone à travailler à l'échelle de l'opération
- Traitement paysager de la frange en tenant compte d'une possible évolution de l'urbanisation au delà du PLU
- Créer une frange paysagère de qualité

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	Trois accès pourront être réalisés : l'un depuis le lotissement existant via l'Impasse des Lilas, un second après aménagement et sécurisation du carrefour Rue de la Journeraie, et enfin un dernier plus restreint rejoignant l'impasse Racoupeau La desserte interne devra intégrer la possible évolution à terme, au-delà du PLU, de cette zone d'habitat vers l'Ouest. Des accès et liaisons piétonnes devront être intégrés à l'opération

Paysage et environnement	Le site s'intègre dans un environnement semi urbain semi naturel, et au cœur du périmètre de protection de l'UNESCO Val de Loire. Il se situe sur la partie haute du talus boisé et en limite entre fin de l'urbanisation et espaces agricoles. Un boisement existant est à préserver afin de venir caler cette opération. Au nord du site une barrière visuelle devra être créée par un paysagement de qualité et à l'aide de plantation par exemple afin de limiter les impacts visuels dans le grand paysage et notamment depuis l'autre berge de la Loire. Plus globalement, un traitement paysager de l'ensemble de l'opération devra être travaillé afin de faciliter l'intégration de cette nouvelle zone d'habitat dans le grand paysage. Des plantations à base d'essences locales devront être réalisées en limite avec le secteur agricole. La frange avec les arrières de la ferme de la Joumeraie devra être traitée.
Qualité urbaine et architecturale	Ce secteur n'observe aucune co visibilité avec le château et pourra donc être un peu plus architecturalement ouvert. Néanmoins, ces dernières devront rester en harmonie avec l'environnement avoisinant et avec le caractère villageois de la commune. Des calages bâtis devront être organisés dès l'Impasse des Lilas et au carrefour de la rue de la Joumeraie. La reconquête de l'espace vert < inutile > au Sud de l'opération sera l'opportunité de créer une entrée de qualité. Les espaces publics devront être composés et traités avec soin. Les plantations en pleines terre avec des essences locales seront privilégiées.

OAP portant sur la préservation du patrimoine

Cette OAP a pour but de renforcer la préservation du patrimoine sur l'ensemble de la commune. Elle se présente en quatre thématiques :

- la restauration des bâtiments existants, la reconstruction, la construction visant le cœur de village, les granges ou les anciens corps de ferme
- L'aménagement des nouvelles opérations
- la mise en valeur des abords des constructions et la préservation de l'identité « village jardin » de la commune
- la préservation du paysage

Restauration des bâtiments ou construction en secteur Uap

La restauration ou la reconstruction des bâtiments existants devra respecter :

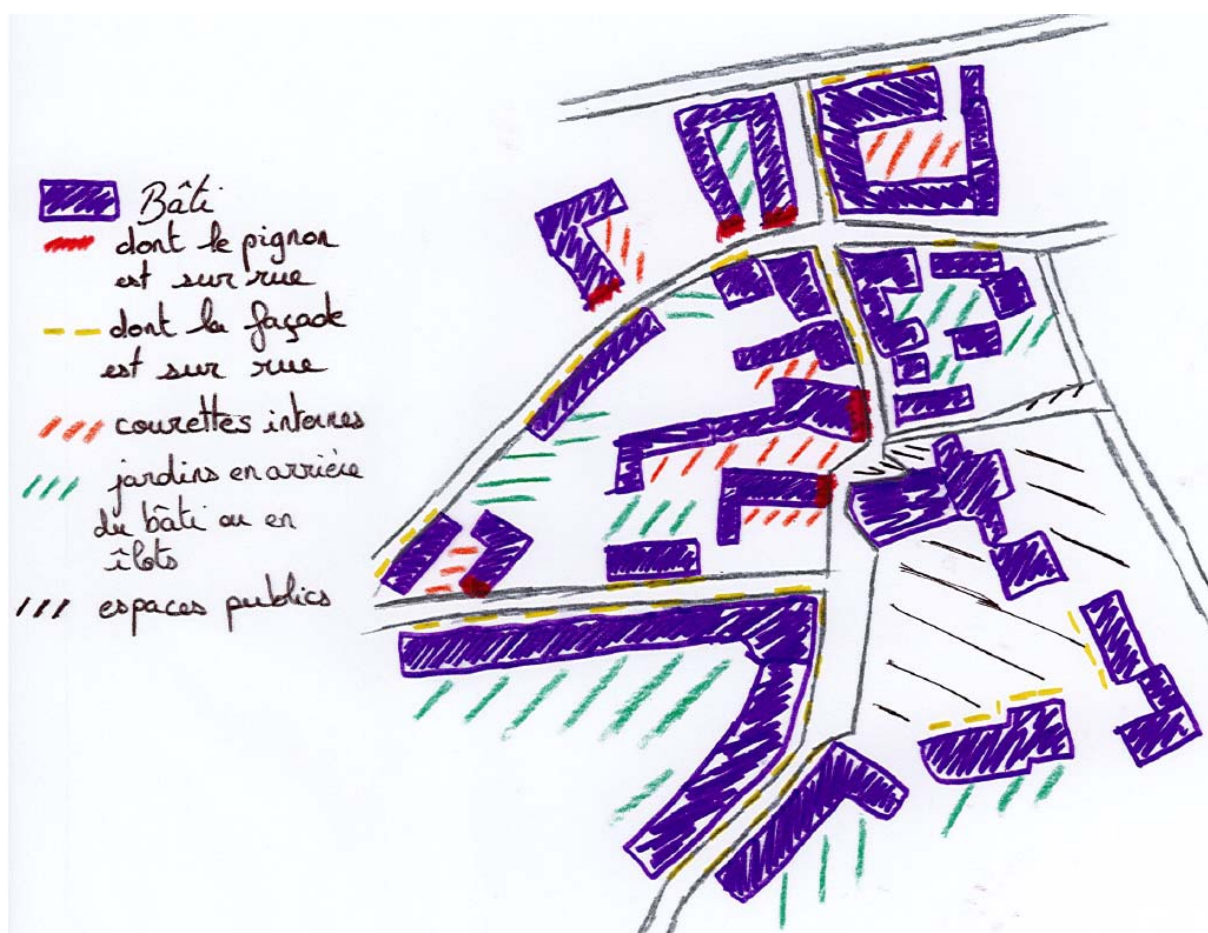
- le gabarit et la volumétrie du bâtiment (hauteur à la gouttière et au faîtage, rapport entre la façade et la toiture, ...)
- l'implantation actuelle ou historique du bâtiment (alignement, décrochements et rythmes d'implantation sur rue et espace public, exposition en pignon sur rue avec cours intérieure...)
- les principes architecturaux du bâtiment (pentes du toit, rythme et proportion des ouvertures, gestion des pentes du terrain avec soubassements, matériaux différenciés des soubassements...)
- les matériaux utilisés devront faire références aux bâtiments avoisinants et à l'histoire de la commune

L'aménagement des nouvelles opérations : secteur de la Rue Creuse et secteur du Racoupeau

Les nouvelles constructions devront respecter:

- le gabarit et la volumétrie des bâtiments existants à proximité

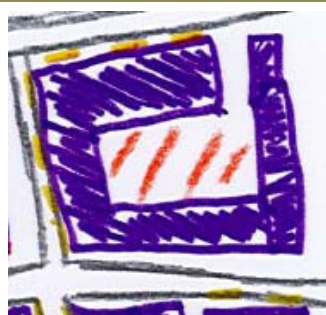
- une mise en scène et une forme urbaine, créées par un jeu d'implantation faisant référence aux implantations historiques de la commune, permettant la création de petits espaces verts privés intimes et de petits espaces publics
- une utilisation de matériaux locaux inspirés des matériaux utilisés dans le centre bourg
- une architecture simple s'inspirant de celle du centre bourg et faisant référence à la maison de centre bourg (principalement pour le secteur de la Rue Creuse) respectant les grands principes (ouverture, toiture, soubassement, ...)



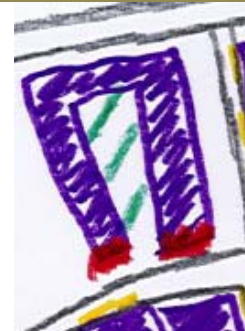
Les différents exemples de formes urbaines référentes



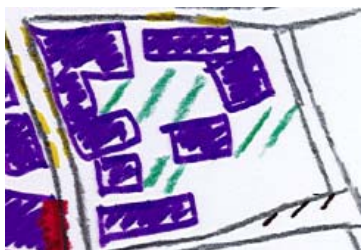
L'implantation pignon sur rue dégageant une petite cour interne dont l'espace peut rester ouvert sur la voirie ou fermé et intimisé par un jeu de clôture et portail



L'implantation en îlot avec façade sur rue permettant une cour intime et cloisonnée en cœur d'îlot



L'implantation en îlot avec pignon sur rue d'un côté créant un îlot de jardin au cœur pouvant rester ouvert sur la voirie



Des implantations plus anarchiques incluant façade sur rue, retrait vis-à-vis de la voirie...qui permettent en enchevêtrement de petits espaces verts de jardins privés intimes

Une implantation du bâti en façade permettant de caler la rue et le carrefour et de créer des espaces jardins à l'arrière

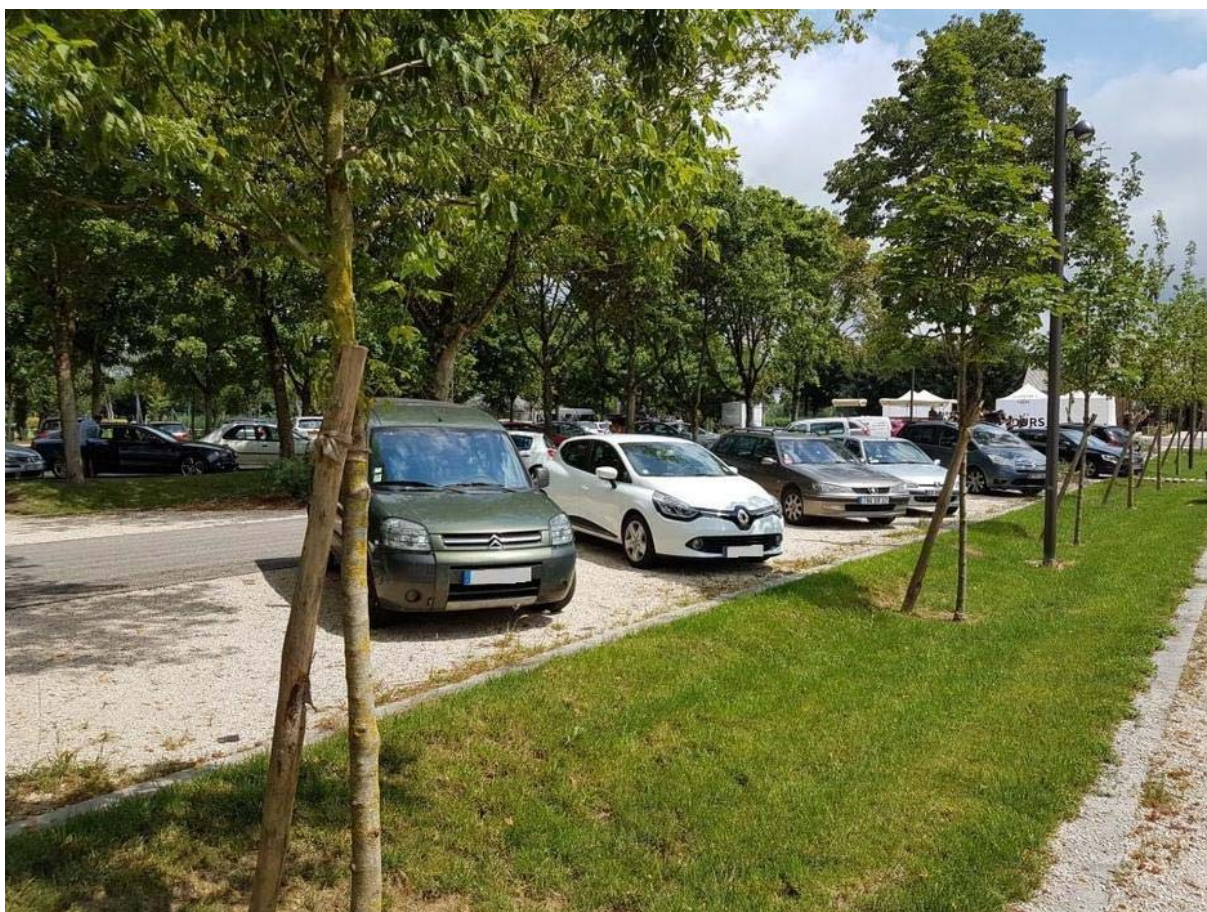


Un retrait du bâti vis-à-vis de la voirie permettant de développement de quelques espaces publics de taille modérée, mais aussi un décrochement de la voirie induit par le calage du bâti permettant de casser le rythme de la voirie et la création de petits espaces publics

Bâti
 ■ dont le pignon est sur rue
 ■ dont la façade est sur rue
 ■ courtes intimes
 ■ jardins en arrière du bâti ou en îlots
 ■ espaces publics



Exemple des implantations en centre bourg



Exemple de traitement d'espace public : parking aménagé et planté



Exemple d'aménagement et de traitement d'espace public : requalification du centre bourg

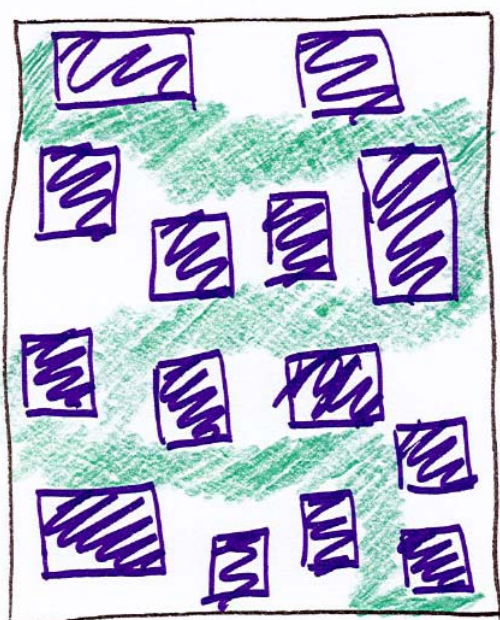
La mise en valeur des abords des constructions et la préservation de l'identité « village jardin » de la commune

Le patrimoine végétal omniprésent dans le centre bourg de Villandry, qu'il soit public, privé, ordinaire ou d'intérêt affirme le caractère « village jardin » de la commune. Cette philosophie devra être préservée au sein des nouvelles opérations. L'idée de l'aménagement en patchwork devra guider la philosophie de l'aménagement et la ponctuation des espaces bâtis par les espaces verts et aménagés (privés ou publics) devra être respectée. Les espaces privés et publics devront être plantés.

Les espaces publics devront s'affirmer sous la forme de petite placette végétalisée et paysagée. Ils devront favoriser les plantations en pleine terre d'essences locales.

Le paysagement des nouvelles opérations pourra se faire par exemple :

- de façon étagé: une alternance de bâti et d'espaces verts et plantés selon la topographie du site faisant référence à un système de couches ...
- de façon regroupée: des cœurs verts au sein d'îlots urbains, jardins familiaux...
- de façon éparées: des plantations réparties sur l'ensemble de la zone et une variation d'essences proposées incluant le traitement des espaces privés (obligation de plantation) et les espaces publics (placettes plantées et végétalisées, jardins paysagers traitement des eaux paysager...)



 implantation
du bâti

 espaces verts publics
ou privés

Exemple de paysagement étagé



Une trame végétale composée de jardins privés, de parc végétale, d'arbres, de paysagement d'espaces publics... qui s'entremêle aux espaces bâtis marquant le caractère « village jardin »

La préservation du paysage, des perspectives paysagères et des covisibilités

La préservation du paysage en général et à toutes les échelles devra être recherchée par :

- l'étude de l'impact paysager des nouvelles constructions dans le grand paysage (notamment sur le secteur de la Racoupeau) / compacter des formes urbaines, couleurs et matériaux des façades et des toitures, intégration systématique et harmonieuse du végétal dans l'urbain
- la bonne gestion des pentes et des différences de niveaux pour l'aménagement des nouvelles opérations –ex : jouer avec les rez-de-jardin et les rez-de-rue, limiter les hauteurs des talus et les degrés des pentes de talus, imposer le paysagement des talus, intégrer les murets de soubassements, etc.
- la préservation des éléments de patrimoine bâti et végétal identifiés au sein ou à proximité des futures constructions
- la gestion des covisibilités et notamment celles avec le Château de Villandry
- la préservation des perspectives urbaines
- la préservations des perspectives sur le grand paysage



Vue sur le futur secteur du Racoupeau depuis la rive Nord de la Loire – obligation de gérer les covisibilités et d'éviter l'impact des futurs aménagements dans le grand paysage

La préservation des perspectives paysagères et la gestion des covisibilités sont de 3 ordres :

1

Les perspectives paysagères sur le grand paysage rural : il ne s'agit pas d'interdire toute évolution de l'agriculture sur ces espaces qui sont bel et bien voués à la préservation de l'activité agricole, mais plutôt de l'encadrer par les implantations, les volumes, les matériaux et les couleurs....

2

Les perspectives paysagères sur le grand paysage de la Vallée fluviale et sur le bourg: il s'agit ici de préserver les vues identifiées depuis les nouveaux secteurs d'urbanisation, principalement celui de la rue Rue Creuse, sur la vallée fluviale mais aussi, sur le Château et le centre bourg étant donné que le site se situe sur les hauteurs – pour se faire un certains nombre de données d'aménagement et de constructions devront être maîtrisés – densité, gabarit et hauteur des constructions, aspect jouer avec les rez de jardin et les rez de rue, suivre la pente naturelle du terrain pour étager les constructions ... mais aussi limiter les plantations de haut jet sur le secteur du centre bourg et en limite de secteur d'opération

3

Les covisibilités depuis de le château de Villandry: le secteur de la rue Creuse ainsi que celui de la rue du Commerce sont les principaux secteurs concernés par cette covisibilité. Il s'agira pour le secteur de la rue creuse de venir inclure les nouvelles constructions dans le profil existant du centre bourg en gérant les implantations vis-à-vis du terrain naturel, les gabarits des bâtiments, les toitures, les matériaux... Pour le secteur de la rue creuse il est essentiel de limiter les impacts visuels depuis le chateau- paysagement général de la zone, plantation de quelques arbres de hauts jets, travail sur la silhouette du nouveau secteur, réglementation des hauteurs, gabarits, toitures, matériaux utilisés ...

Révision du POS de Villandry
PADD

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Préservation de la Vallée inondable de la Loire et du Cher |  | Inscrire un projet de développement au coeur 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 coeur d'une enveloppe urbaine existante |  | Préserver La Loire et les cours d'eau |
|  | Préserver les hameaux |  | Préserver les coupures vertes et limiter l'étalement urbain |
|  | Restructurer et densifier le centre bourg et en préserver le patrimoine |  | Maintenir les espaces agricoles et préserver la terre |
| | |  | Préserver les perspectives paysagères |
| | |  | Gérer les covisibilités |

