COMMUNE DE VILLANDRY (37)

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Déclaration de projet n°1

Rapport de présentation

Juin 2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du XX/XX/XXXX

approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Villandry

Le Maire,

Maria LÉPINE

atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

LISTE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX 5

INTRODUCTION 7

1. OBJET ET CONTENU DE LA DÉCLARATION DE PROJET 8

1.1 Objet de la déclaration de projet n°1 du PLU de Villandry 8
1.2 Rappel du champ d'application de la déclaration de projet 9
1.3 Déroulement de la procédure 9
1.4 Les modifications à apporter au dossier de PLU 10

2. LE PROJET D'URBANISATION DU RACOUPEAU 11

2.1 État initial de l'environnement du Racoupeau 11
2.2 Le projet d'aménagement du quartier du Racoupeau 34
2.3 Justification de l'intérêt général du projet d'aménagement du Racoupeau 46

3. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU 48

3.1 Modification de la limite du développement urbain du bourg (PADD) 48
3.2 Modification de l'OAP n°2 du Racoupeau 50
3.3 Modification du règlement graphique du PLU 53
3.4 Modification du règlement écrit du PLU 55

4. INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 60

4.1 Justification de l'absence d'incidence notable sur l'environnement 60
4.2 Auto-évaluation des incidences sur l'environnement 61
4.3 Annexes cartographiques 63

LISTE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

Figure 1 : localisation de la zone à urbaniser du Racoupeau au sein de l'enveloppe urbaine du PLU (PADD) 8
Figure 2 : localisation de la zone 1AUp du PLU de Villandry 10
Figure 3 : accessibilité de la commune de Villandry et localisation du site du Racoupeau 11
Figure 4 : itinéraire de la ligne R5 entre Villandry Centre et Tours (les 2-Lions) 12
Figure 5 : itinéraire cyclable entre Villandry et Tours (les 2-Lions) 12
Figure 6 : le Racoupeau sur la carte d'État-Major (vers 1860) 13
Figure 7 : le Racoupeau dans les années 1950 13
Figure 8 : contexte urbain et usage du sol en 2021 14
Figure 9 : vue aérienne du site du projet et de son environnement proche en 2023 14
Figure 10 : zones de culture déclarées au titre de la politique agricole commune en 2024 15
Figure 11 : relief du site du Racoupeau et du centre-bourg de Villandry 16
Figure 12 : réseau hydrographique présent à proximité du périmètre du projet 17
Figure 13 : situation hydraulique du site 19
Figure 14 : habitats semi-naturels recensés et relevés floristiques dans le périmètre de la zone 1AUp 21
Figure 15 : localisation des sondages et de la zone humide pédologique 22
Figure 16 : vue de la zone humide pédologique au sud depuis l'espace vert de la rue de la Joumeraie 23
Figure 17 : fourrés en formation en limite de l'ancienne ferme du Racoupeau (sud-ouest) 23
Figure 18 : vue de la partie cultivée du site (nord-ouest du Racoupeau) 23
Figure 19 : paysages emblématiques et secteurs de valorisation potentielle (PNR Loire Anjou Touraine) 26
Figure 20 : dynamiques d'évolution du Val de Loire inscrit à l'UNESCO 26
Figure 21 : localisation des vues sur le Racoupeau et le paysage alentour 27
Figure 22 : vue du tissu résidentiel peu dense bordant le Racoupeau (A) 28
Figure 23 : vue du verger privé (à gauche) et de la fenêtre sur la Loire bordant la rue de Munat (B) 28
Figure 24 : vue des espaces arborés et des bâtiments réhabilités de l'ancienne ferme du Racoupeau (C) 28
Figure 25 : vue vers la jachère humide au sud du Racoupeau (D) 28
Figure 26 : vue de l'impasse de l'Ancien Chai et de la haie bocagère à l'ouest (E) 29
Figure 27 : vue du carrefour de la rue de Munat et de l'impasse de l'Ancien Chai (F) 29
Figure 28 : vue du terrain privé arboré au nord du Racoupeau depuis l'ouest (G) 29
Figure 29 : vue sur la partie nord-est du Racoupeau, dos à la perspective sur le Val de Loire (H) 29
Figure 30 : vue panoramique sur le Val de Loire depuis la rue de Munat (I) 30
Figure 31 : vue de la vallée de la Loire et du coteau nord (dont pile gallo-romaine) depuis la rue de Munat 30
Figure 32 : vue du coteau de Villandry depuis la pile gallo-romaine de Cinq-Mars-la-Pile 30
Figure 33 : localisation du site du Racoupeau et de la pile gallo-romaine sur le coteau nord de la Loire 31
Figure 34 : vue du bourg et du Racoupeau (non visible) depuis le château de Villandry 32
Figure 35 : vue rapprochée du bourg et du Racoupeau (non visible) depuis le château de Villandry 32
Figure 36 : vue des frondaisons de résineux dominant le château de Villandry depuis le Racoupeau 32
Figure 37 : carte du patrimoine bâti et des périmètres de protection des monuments historiques 33
Figure 38 : plan de composition du quartier du Racoupeau 34
Figure 39 : localisation du programme d'habitat du quartier du Racoupeau 35
Figure 40 : quartier du Racoupeau, accès et circulation 36
Figure 41 : vues en coupe des profils de voirie (n°1, 2 et 4) 37

Figure 42 : axonométrie de l'entrée nord du quartier du Racoupeau 38
Figure 43 : marquage des carrefours et traversées piétonnes 39
Figure 44 : localisation des vues en coupe du quartier du Racoupeau 40
Figure 45 : vue en coupe du quartier du Racoupeau AA' 40
Figure 46 : vue en coupe du quartier du Racoupeau BB' 40
Figure 47 : vue en coupe du quartier du Racoupeau CC' 41
Figure 48 : vue en coupe du quartier du Racoupeau DD' 41
Figure 49 : illustration de l'aménagement des placettes du Racoupeau 42
Figure 50 : plan et croquis du projet de jardin partagé du Racoupeau 43
Figure 51 : zones d'infiltration et ouvrages d'infiltration et de collecte des eaux pluviales 44
Figure 52 : axonométrie du projet du Racoupeau 45
Figure 53 : le projet du Racoupeau dans le paysage environnant 45
Figure 54 : nombre de logements commencés à Villandry entre 2011 et 2023 46
Tableau 1 : objectifs de production de logements définis par le PLH4 pour Villandry 47
Figure 55 : limite du développement urbain fixée par le PADD et enveloppe urbaine du bourg de Villandry 48
Figure 56 : schéma du PADD en vigueur (2020) 49
Figure 57 : schéma du PADD modifié (2026) 49
Figure 58 : schéma de l'OAP n°2 du Racoupeau en vigueur (2020) 50
Figure 59 : schéma de l'OAP n°2 du Racoupeau modifiée (2026) 52
Tableau 2 : évolution de la superficie des zones concernées par la déclaration de projet n°1 53
Tableau 3 : emplacement réservé créé sur l'emprise du verger du Racoupeau (n°3) 53
Figure 60 : règlement graphique du PLU en vigueur : zone 1AUp (2020) 54
Figure 61 : règlement graphique modifié : zone 1AUp (2026) 54
Tableau 4 : modifications apportées aux dispositions générales du règlement 55
Tableau 5 : modifications apportées aux dispositions du règlement de la zone 1AUp 57
Tableau 6 : synthèse des thèmes de l'auto-évaluation 61
Figure 62 : accessibilité de la commune de Villandry 63
Figure 63 : accessibilité du site du Racoupeau 64
Figure 64 : les sites Natura 2000 65
Figure 65 : les protections des espaces naturels 66
Figure 66 : la gestion de l'eau 67
Figure 67 : les types de sols 68
Figure 68 : aptitude agronomique des sols 69
Figure 69 : parcelles de culture déclarées au titre de la PAC en 2024 70
Figure 70 : risques naturels et technologiques 71
Figure 71 : risques de remontée de nappes d'eau souterraines 72
Figure 72 : classement sonore des infrastructures de transports terrestres 73
Figure 73 : carte des nuisances sonores 74
Figure 74 : patrimoine bâti et protection des monuments historiques 75

INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme de Villandry a été approuvé le 13 février 2020.

Conformément aux dispositions des articles L. 300-6 et R.153-15 du code de l'urbanisme, une déclaration de projet n°1 emportant mise en comptabilité du PLU de Villandry a été prescrite par Tours Métropole Val de Loire le 29 septembre 2025.

Cette procédure vise à permettre la modification du périmètre d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AUp, lieu-dit le Racoupeau), en raison de la présence d'une zone humide identifiée dans la partie sud du périmètre initial de la zone.

La première partie de ce rapport expose le champ d'application, le déroulement et le contenu de la déclaration de projet. La deuxième partie du rapport présente l'état initial du site d'implantation du projet, le projet lui-même et justifie l'intérêt général de ce dernier, notamment au regard des orientations des documents de planification locaux. La troisième partie du présent rapport présente les modifications apportées aux dispositions opposables du PLU et leurs justifications, notamment au regard des orientations générales du PLU approuvé en février 2020, des enjeux identifiés sur le site d'implantation du projet et du contexte normatif actuel. La dernière partie constitue une synthèse des incidences de la procédure de déclaration de projet sur l'environnement.

Les informations détaillées justifiant l'absence d'incidence probable de la présente procédure sur l'environnement sont présentées dans le formulaire de demande d'examen au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale destinée à la mission régionale de l'autorité environnementale Centre-Val de Loire auquel le présent rapport est annexé. Le rapport d'identification de la zone humide occupant la partie sud du périmètre initial de la zone à urbaniser 1AUp est également joint au dossier transmis à l'autorité environnementale.

1. OBJET ET CONTENU DE LA DÉCLARATION DE PROJET

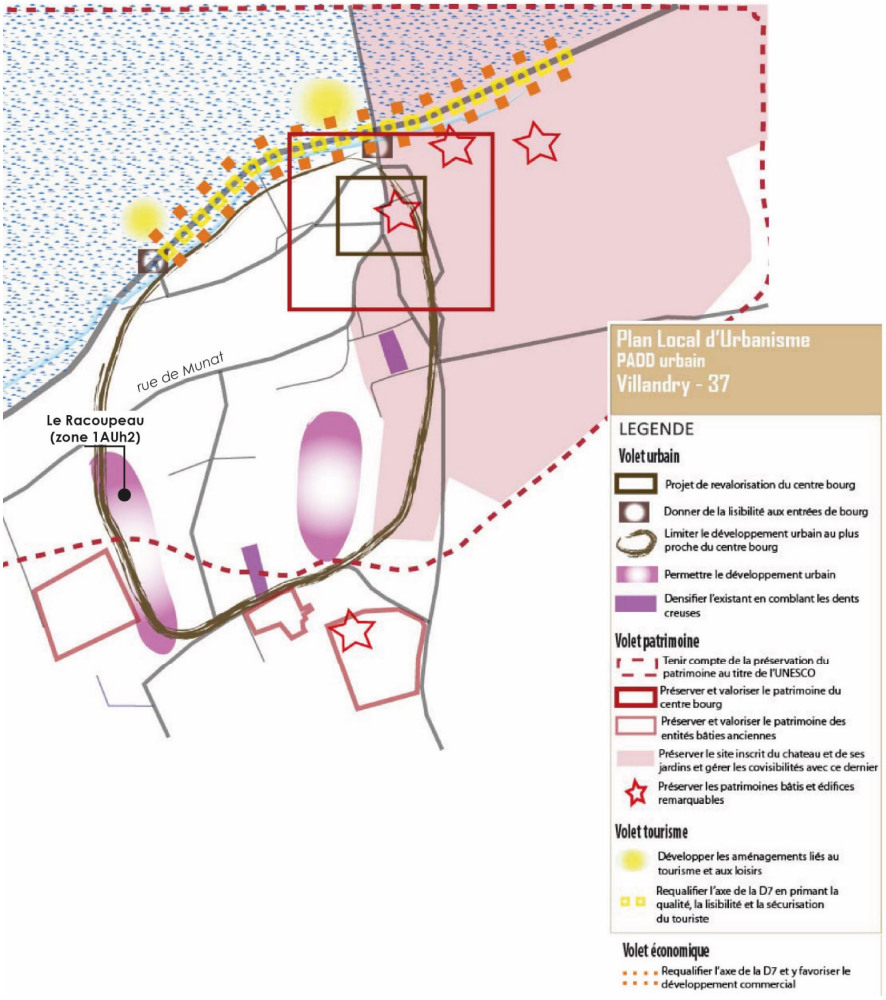
1.1 Objet de la déclaration de projet n°1 du PLU de Villandry

Le PLU prévoit une urbanisation du secteur du Racoupeau (d'une superficie d'1,9 hectare et classé en zone 1AUp du règlement) à court terme (la commune étant propriétaire des terrains).

Dans le cadre des études préalables à l'aménagement du site, l'identification en 2024 d'une zone humide pédologique sur la partie sud de la zone 1AUp conduit à décaler le périmètre initial de la zone à urbaniser 1AUp vers le nord-ouest (espace actuellement classé en zone Ap) afin de conserver le programme d'habitat prévu par le PLU, tout en préserver la zone humide présente sur la partie sud du site. Cette modification de l'emprise de la zone à urbaniser implique de revoir les principes de desserte, de continuités végétales et d'organisation urbaine définis par l'OAP n°2 du PLU approuvé en 2020. Elle implique également de modifier le règlement graphique et certaines dispositions du règlement écrit du PLU.

La modification des orientations du PADD et la réduction d'une zone agricole n'entrant pas dans le champ de la procédure de modification de droit commun du PLU (art. L153-36 et L153-31du code de l'urbanisme), les modifications envisagées nécessitent de recourir à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, sous réserve de justifier l'intérêt général de l'extension urbaine envisagée.

Figure 1 : localisation de la zone à urbaniser du Racoupeau au sein de l'enveloppe urbaine du PLU (PADD)



1.2 Rappel du champ d'application de la déclaration de projet

La finalité de la procédure de déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme est la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt général ne nécessitant pas d'expropriation. La déclaration de projet s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Le champ d'application de cette procédure est défini à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme :

Article L300-6

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023, modifiée par la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables (…).

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

1.3 Déroulement de la procédure

La déclaration de projet n°1 du PLU de Villandry a été prescrite par arrêté municipal le 25 mars 2025.

Cette procédure d'évolution du PLU fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale auprès de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire.

En l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, le dossier de mise en compatibilité du PLU sera soumis à un examen conjoint des personnes publiques associées.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU sera également soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'Indre-et-Loire (CDPENAF).

Le dossier de mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une enquête publique conduite par le Maire de Villandry comme le prévoit l'article L.153-55 du code de l'urbanisme. L'avis de la CDPENAF et le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques seront joints au dossier d'enquête publique.

Avant d'être approuvé par délibération du conseil municipal de Villandry, le dossier de mise en compatibilité du PLU pourra être amendé pour tenir compte des avis qui

ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur (art. L.153-58 du code de l'urbanisme).

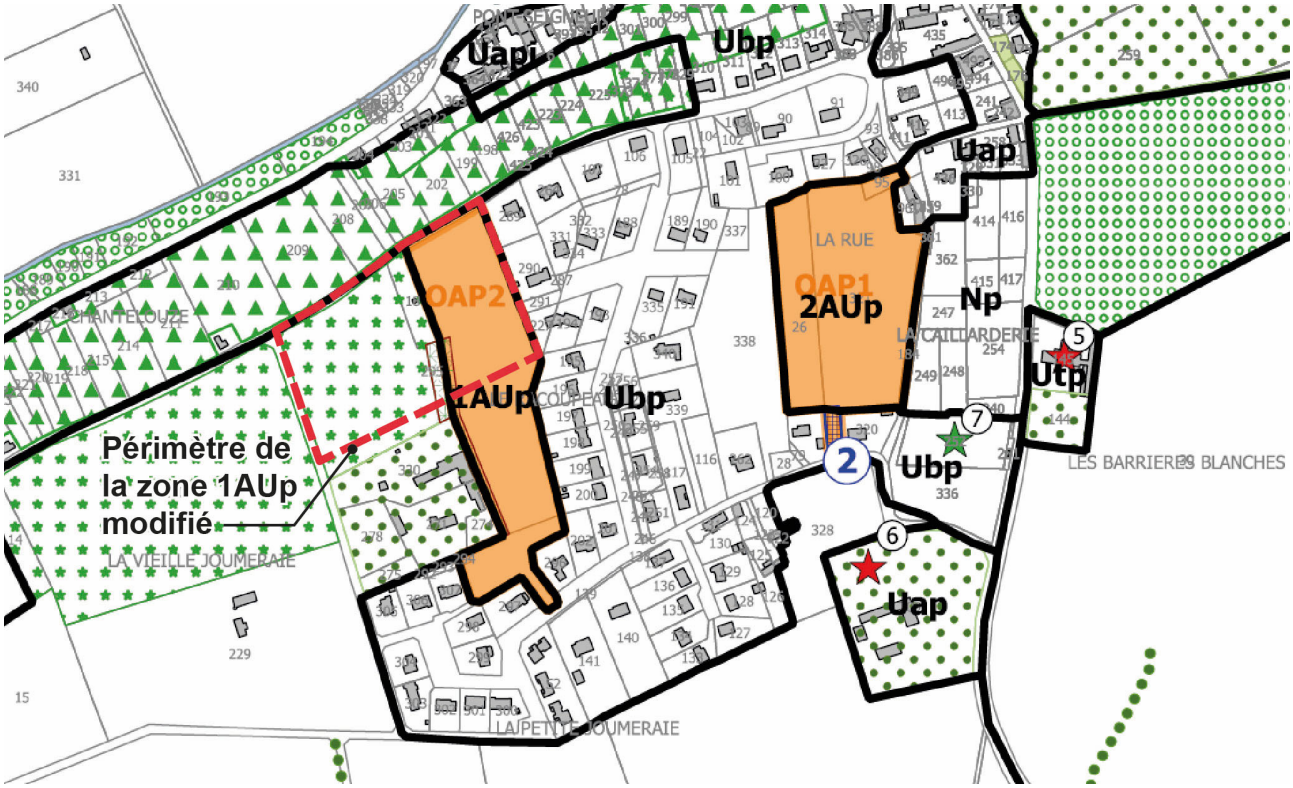
La déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Villandry deviendra exécutoire dès sa publication sur le géoportail de l'urbanisme (art. L.153-23 du code de l'urbanisme).

1.4 Les modifications à apporter au dossier de PLU

Le projet de déclaration de projet n° 1 du PLU de Villandry porte sur les éléments du dossier suivants :

- La modification d'un schéma graphique du PADD définissant les limites du développement urbain du centre-bourg ;
- la modification de l'OAP sectorielle n°2 Le Racoupeau ;
- la modification du périmètre de la zone 1AUp et des prescriptions graphiques du règlement du PLU,
- l'adaptation des dispositions du règlement écrit du PLU applicables à la zone 1AUp.

Figure 2 : localisation de la zone 1AUp du PLU de Villandry



2. LE PROJET D'URBANISATION DU RACOUPEAU

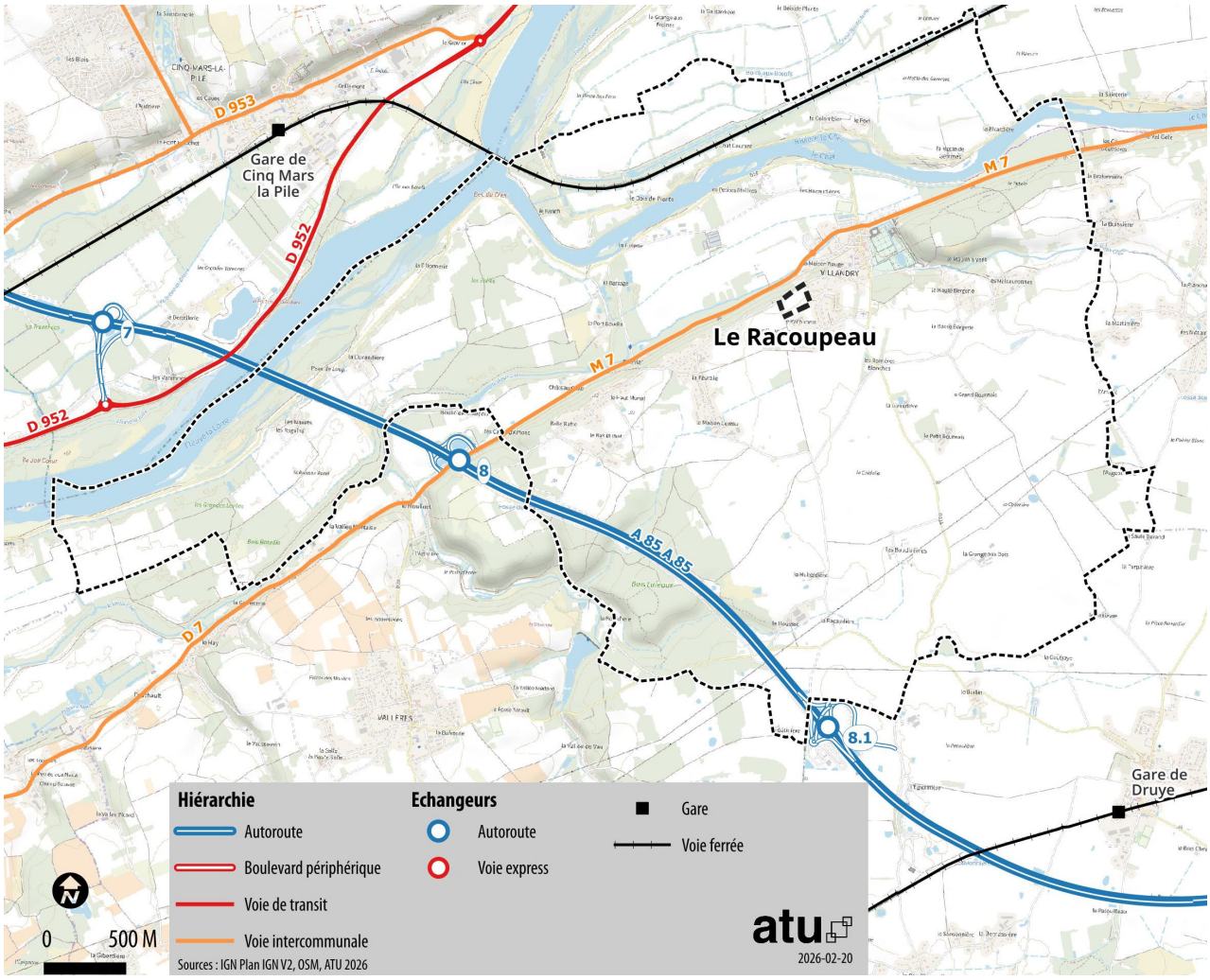
2.1 État initial de l'environnement du Racoupeau

Le Racoupeau : un site agricole en continuité du tissu résidentiel du centre-bourg de Villandry

Le site du Racoupeau est situé à 500 m au sud-ouest du bourg de Villandry (mairie), lui-même implanté sur la rive gauche du Cher[1], à 12 km à l'ouest de la Ville de Tours.

Le site du Racoupeau est entouré à l'est et au sud par des îlots d'habitat individuel récent et au nord-ouest par des parcelles agricoles. La rive nord est encadrée par les frondaisons des boisements qui recouvrent le coteau sud de la vallée du Cher. La rive ouest du site est isolée du reste du plateau agricole par l'impasse de l'ancien chai, doublé d'une haie bocagère.

Figure 3 : accessibilité de la commune de Villandry et localisation du site du Racoupeau



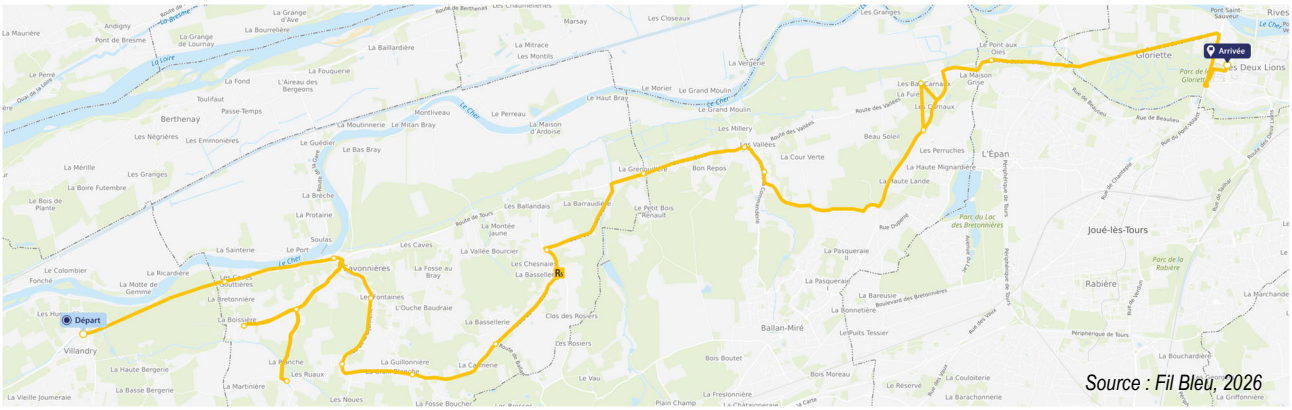
[1] Le Cher se jette dans la Loire sur la commune de Villandry, à 2 km au nord-ouest du bourg. Il a la particularité de partager sa vallée avec celle de la Loire depuis Tours.

Une accessibilité largement dépendante de la voiture

Le Racoupeau est desservi par la rue de Munat qui rejoint la route métropolitaine 7 (M7, reliant Tours à Candes-St-Martin), elle-même raccordée à l'autoroute A85 (accessible depuis l'échangeur n°8 situé à 3 km à l'ouest du bourg de Villandry). Le Racoupeau est situé à 6 km de la gare SNCF de Druye au sud et à 9 km de celle de Cinq Mars la Pile au nord.

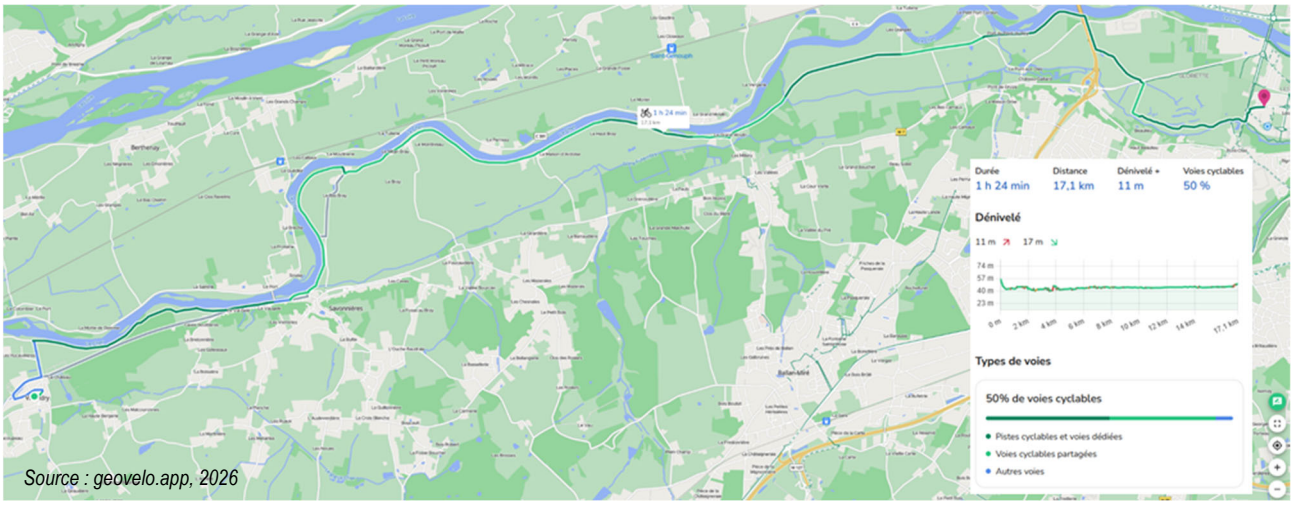
La commune de Villandry est desservie par la ligne 32 (Lycée Grandmont) et la ligne R5 (sur réservation) du réseau Fil Bleu. L'arrêt de bus le plus proche est situé dans la vallée du Cher, en bordure de la M 7 (près de l'office du tourisme) à 10 mn à pied du Racoupeau. Le temps de parcours des bus entre l'arrêt de Villandry et l'arrêt des 2-Lions à Tours (ligne 1 du tramway) est de 20 mn. La ligne de bus dessert les communes voisines de Savonnières et les quartiers nord de Ballan-Miré.

Figure 4 : itinéraire de la ligne R5 entre Villandry Centre et Tours (les 2-Lions)



La commune est également desservie par l'itinéraire cyclable Loire à vélos. Le temps de parcours pour rejoindre Tours (quartier des 2-Lions) en utilisant cet itinéraire est de 1 heure et 24 mn avec un vélo traditionnel (ou 55 mn avec un vélo à assistance électrique).

Figure 5 : itinéraire cyclable entre Villandry et Tours (les 2-Lions)



Les habitants de Villandry demeurent fortement dépendants de la voiture individuelle, 97,5% des ménages résidant dans la commune possédant au moins une voiture en 2022 (contre 96% en 2011). Ce mode représente 89% des

déplacements domicile-travail en 2022 (contre 91% en 2011). 2,5% de ces déplacements sont réalisés en 2-roues en 2022 (contre 0,7% en 2011) et aucun en transports en commun (contre 3% en 2011).

Un environnement à dominante agricole

Les cartes et photos aériennes anciennes disponibles sur le site de l'IGN « Remonter le temps » (voir ci-après) attestent de la stabilité de l'occupation agricole du site à urbaniser (champs cultivés).

Datant de la seconde moitié du XIX^{e} siècle, la carte d'État-Major ne recense aucune prairie, zone humide ou étendue d'eau, ni patrimoine arboré au sein du site du Racoupeau ou dans son environnement proche. On note la présence de vignes occupant la totalité du coteau sud de la vallée du Cher (aplat de couleur gris bleu). Depuis la crise du phylloxéra (1882), ces dernières ont été remplacées par des boisements.

Figure 6 : le Racoupeau sur la carte d'État-Major (vers 1860)

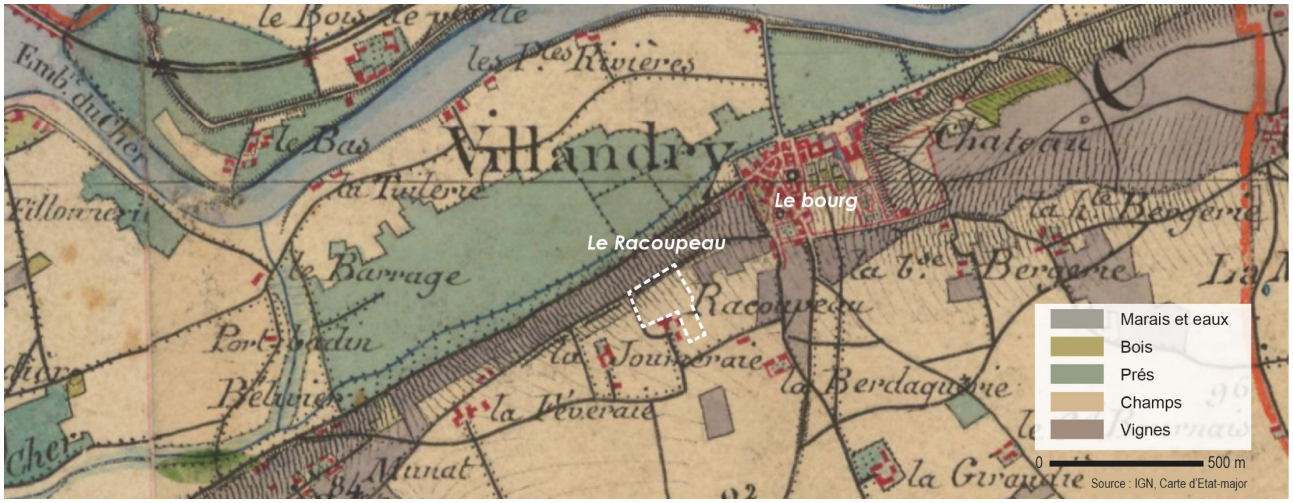


Figure 7 : le Racoupeau dans les années 1950



Source : IGN, Remonter le temps

Figure 8 : contexte urbain et usage du sol en 2021

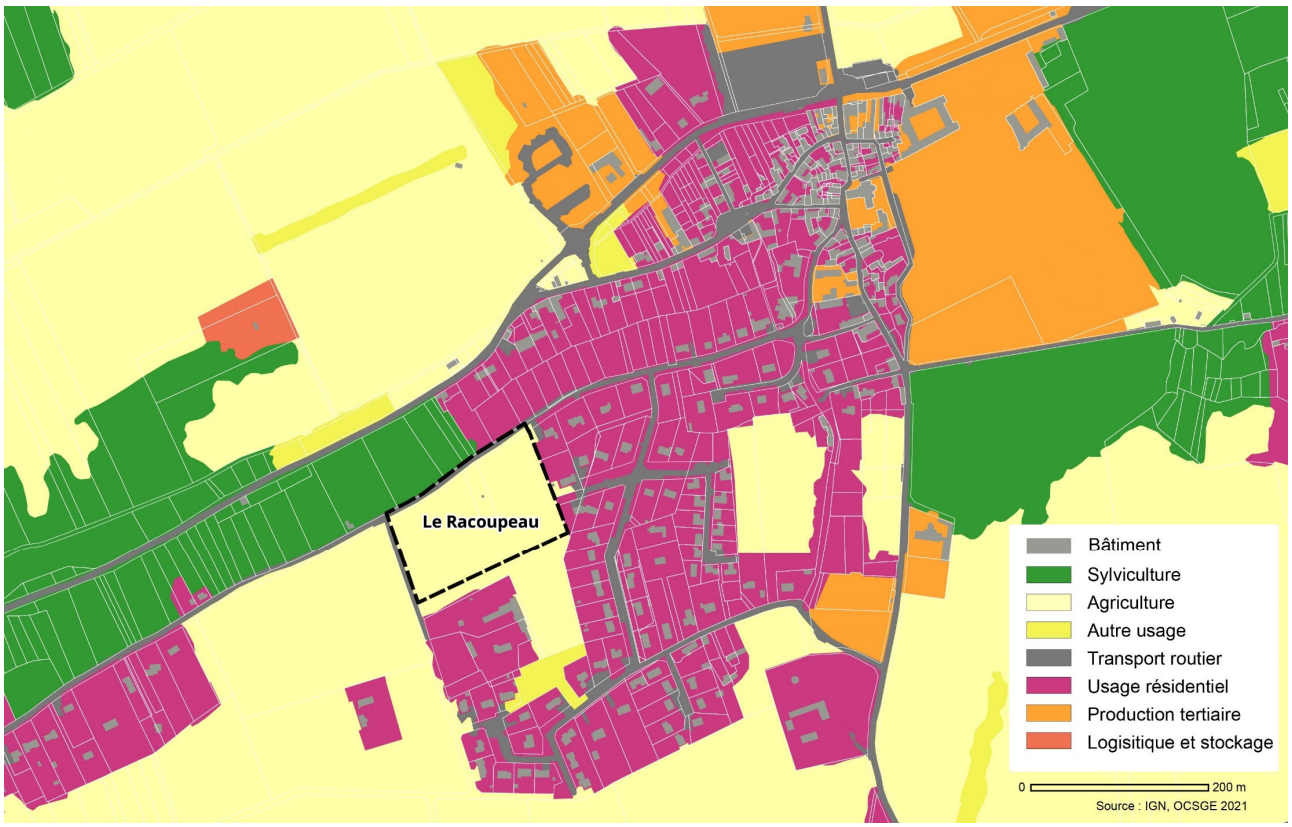


Figure 9 : vue aérienne du site du projet et de son environnement proche en 2023

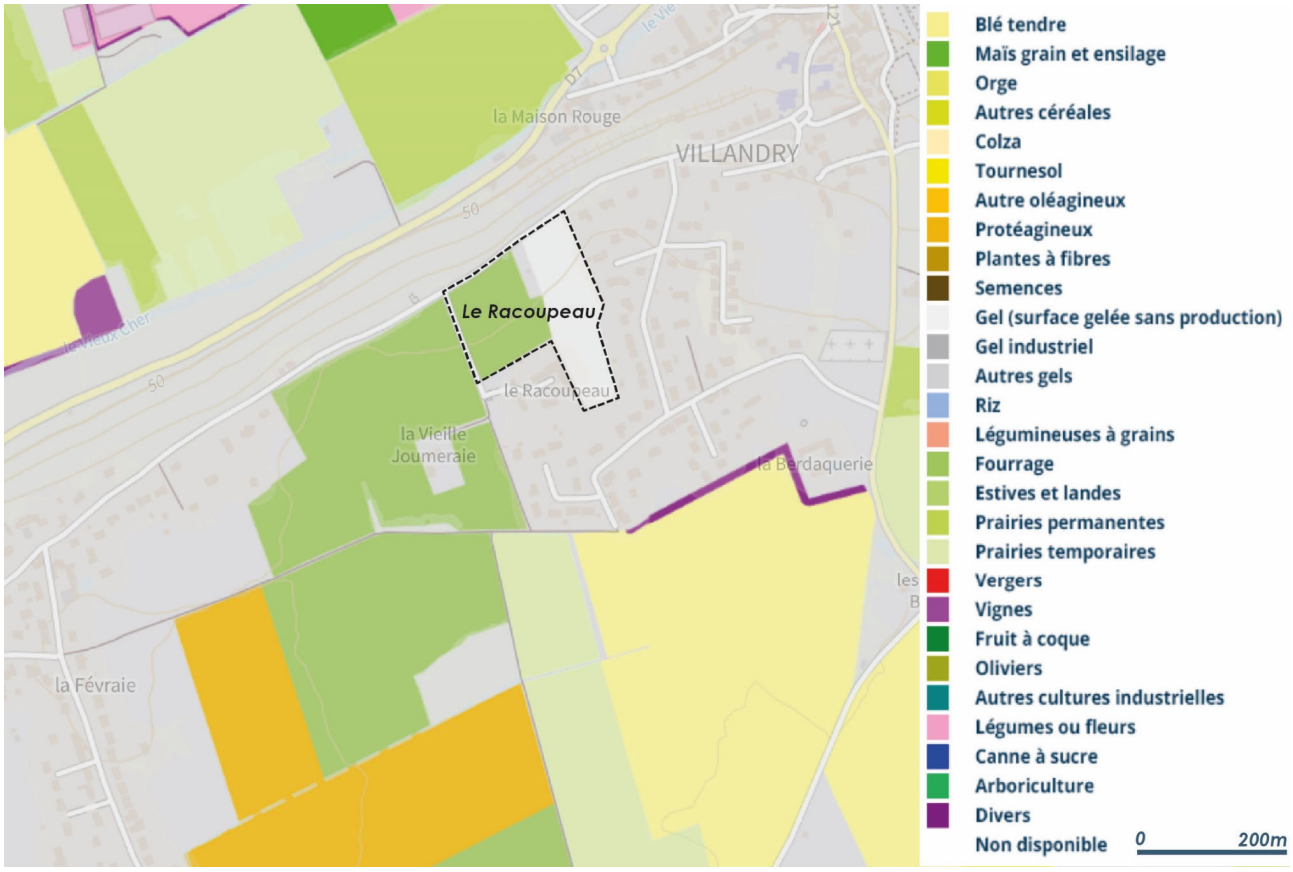


L'urbanisation de la frange est du site du Racoupeau (en continuité des quartiers s'étendant sur le plateau agricole au sud du centre-bourg historique) s'est déroulée des années 1980 à 2000. Celle-ci s'explique principalement par le caractère inondable de la partie basse du centre-bourg et la présence du château de Villandry à l'est, interdisant tout extension urbaine dans cette direction. Le tissu résidentiel environnant le site du Racoupeau se distingue par sa faible densité (de l'ordre de 8 à 10 logements par hectare contre 25 logements par hectare dans le centre-bourg) et son uniformité (habitat individuel discontinu de 1 à 2 niveaux composé de maisons de plain-pied ou sur sous-sol surmontées d'une toiture à double pente). Ces espaces résidentiels sont desservis par trois voies ouvertes à la circulation automobile : la rue de Munat, la rue du Colombier et la rue de la Joumeraie. La partie nord du site du Racoupeau est desservi par deux de ces voies : la rue de Munat et la rue du Colombier (via l'impasse des Lilas).

Bien qu'implantée sur le rebord du coteau sud de la vallée du Cher, cette urbanisation est peu perceptible dans le grand paysage (que ce soit depuis le fond de la vallée ou depuis le coteau nord de la vallée de la Loire, distant d'environ 3 km) en raison des boisements quasi ininterrompus surmontant le coteau sud de la vallée du Cher (et bordant la rue de Munat).

Le plateau agricole s'étendant à l'ouest du site du Racoupeau abrite deux ensembles bâtis anciens (aux lieux-dits Le Racoupeau et La Joumeraie présents sur la carte d'État-Major de 1860). Les anciens bâtiments du Racoupeau et leurs abords arborés sont identifiés par le PLU en tant qu'éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Figure 10 : zones de culture déclarées au titre de la politique agricole commune en 2024



Source : IGN, Géoportail, Agence de services et de paiement, Registre parcellaire graphique, 2024

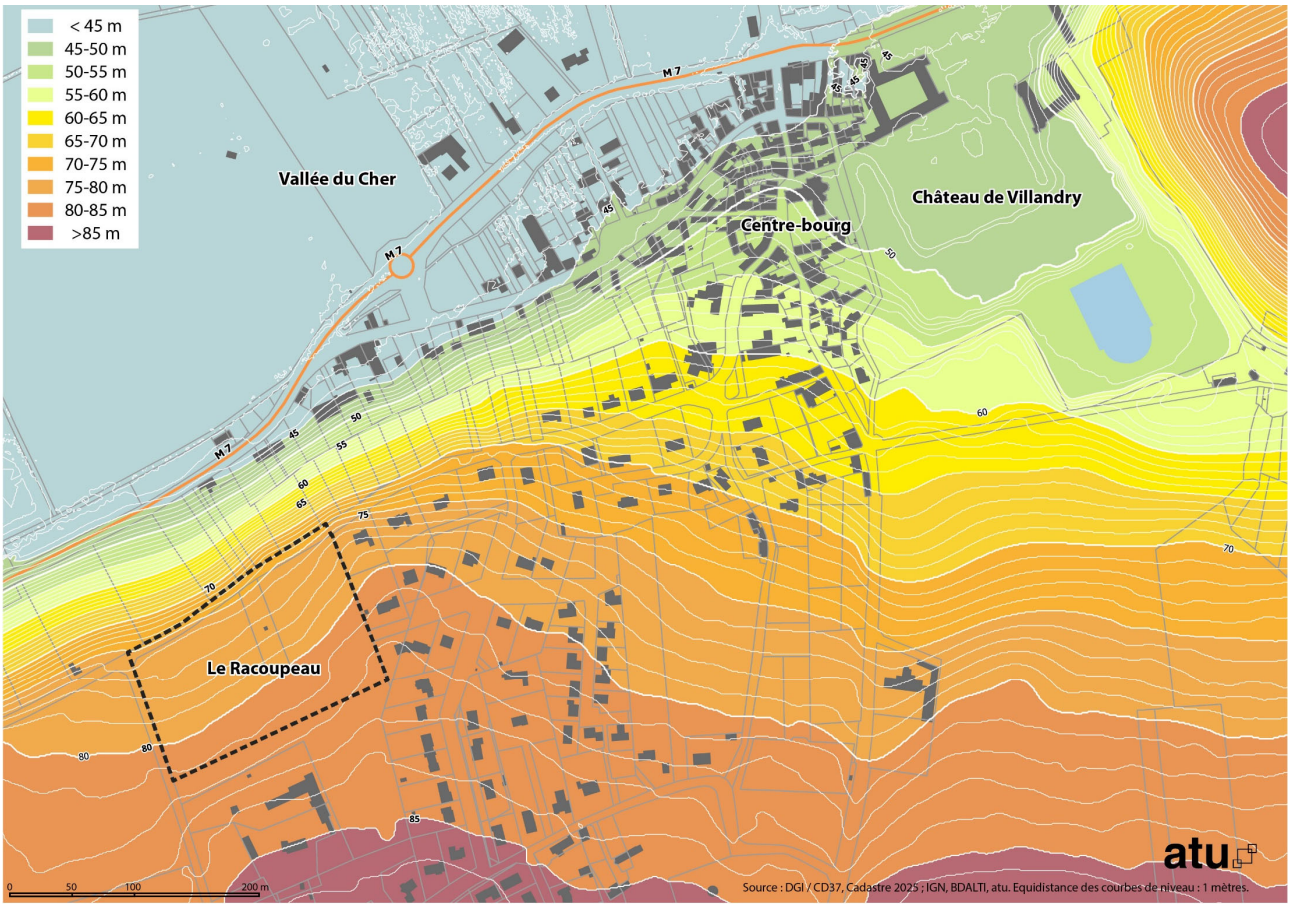
Les zones de culture déclarées par les exploitations agricoles au titre de la politique agricole commune dans le périmètre du projet (parcelle ZH 0295) sont constituées de cultures fourragères à l'ouest (1,3 ha) et de jachère à l'est (1,6 ha). Propriété communale, la parcelle est louée par le biais d'une convention d'occupation précaire à un éleveur dont le siège d'exploitation est situé à 500 m au sud-ouest (au lieu-dit la Maison Lureau).

Contexte topographique[2]

Située sur la rive gauche du Cher, le relief de la commune de Villandry est marqué par la présence d'un plateau séparé de la plaine alluviale du Cher par un versant abrupt. Le sud de la commune s'étend sur un vaste plateau agricole d'une altitude d'environ 90 mètres tandis que le nord de la commune, correspondant à la plaine alluviale du Cher, s'élève à environ 40 mètres.

Les relevés topographiques réalisés sur le site (dont l'altitude varie entre 75 et 82 mètres du nord au sud) révèlent une pente moyenne d'environ 4%, annonçant le coteau de la vallée du Cher. La pente du site du projet est orientée selon un axe sud-nord, en direction de la rue de Munat. On note que la partie sud est quasiment plane, tandis que les pentes s'accentuent à mesure que l'on se rapproche de la rue de Munat.

Figure 11 : relief du site du Racoupeau et du centre-bourg de Villandry

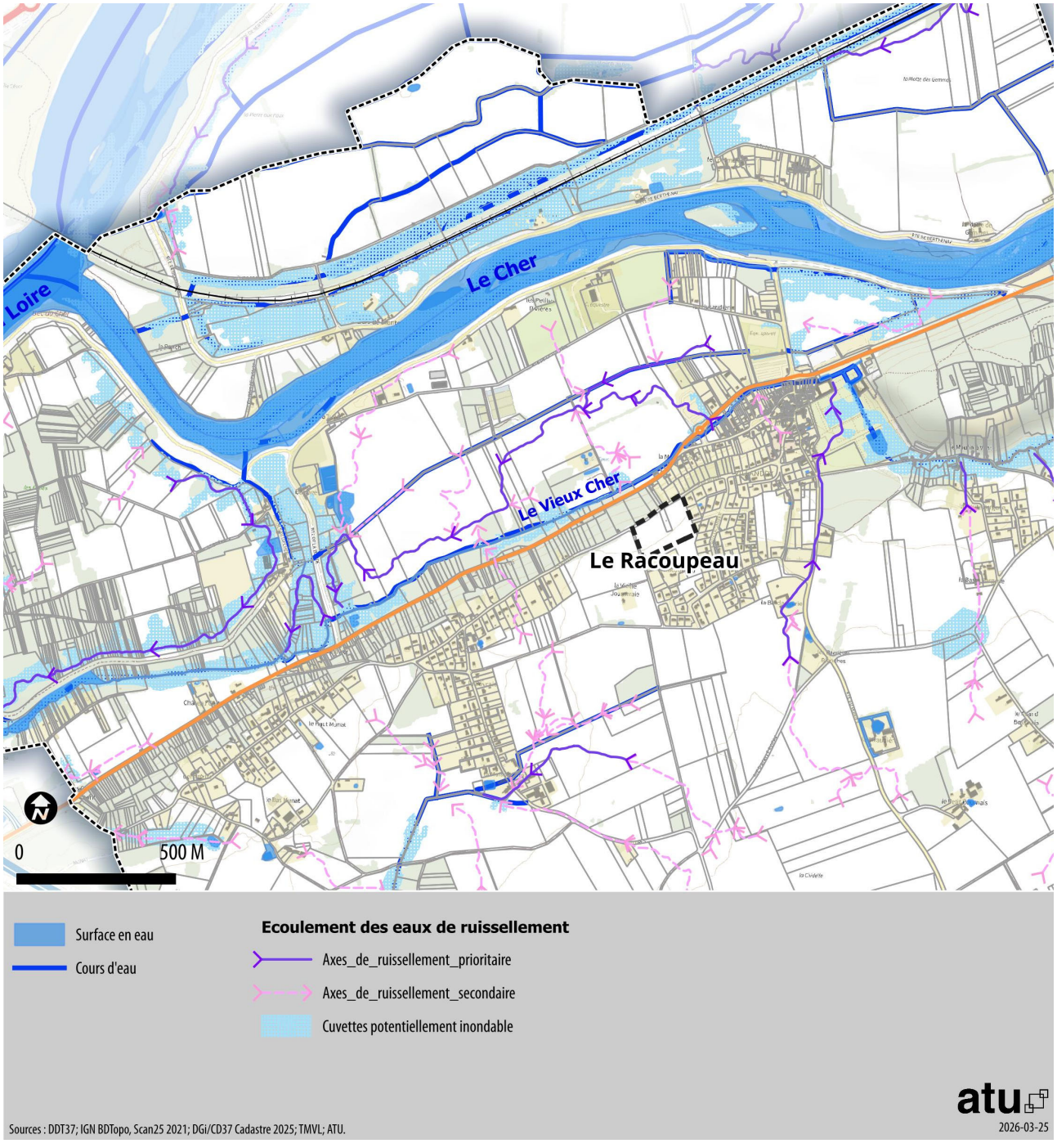


[2] Thema environnement, *Projet d'aménagement Le Racoupeau, Villandry (37), Étude hydraulique préalable, note de dimensionnement*, juin 2026

Contexte hydrographique et hydraulique[3]

À l'échelle communale, le réseau hydrographique est très présent et façonne le paysage. Au nord il est composé du Vieux Cher, du Cher et de quelques fossés, cours d'eau temporaires, orientés majoritairement dans le sens est /ouest. Plus localement, le Vieux Cher s'écoule d'est en ouest à environ 120 mètres et le Cher à environ 900 m au nord du site du projet. Par ailleurs, la confluence du Cher avec la Loire se situe à environ 2 km au nord-ouest du site du projet. La masse d'eau concernée par le projet est « FRGR2186 – Le Vieux Cher et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Loire ».

Figure 12 : réseau hydrographique présent à proximité du périmètre du projet



[3] Thema environnement, *op. cit.*

Le site n'est concerné par aucun SAGE, aucun plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) ou atlas des zones inondables, ni exposé à des inondations par remontée de nappe. Il est situé hors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable et n'est traversé par aucun axe prioritaire ou secondaire de ruissèlement (voir carte ci-avant).

Le réseau exutoire des eaux pluviales du site du projet est situé rue de Munat et rejoint le réseau de collecte de la rue du Colombier et celui de la rue Principale (RM 7) avant de se jeter dans le Vieux Cher.

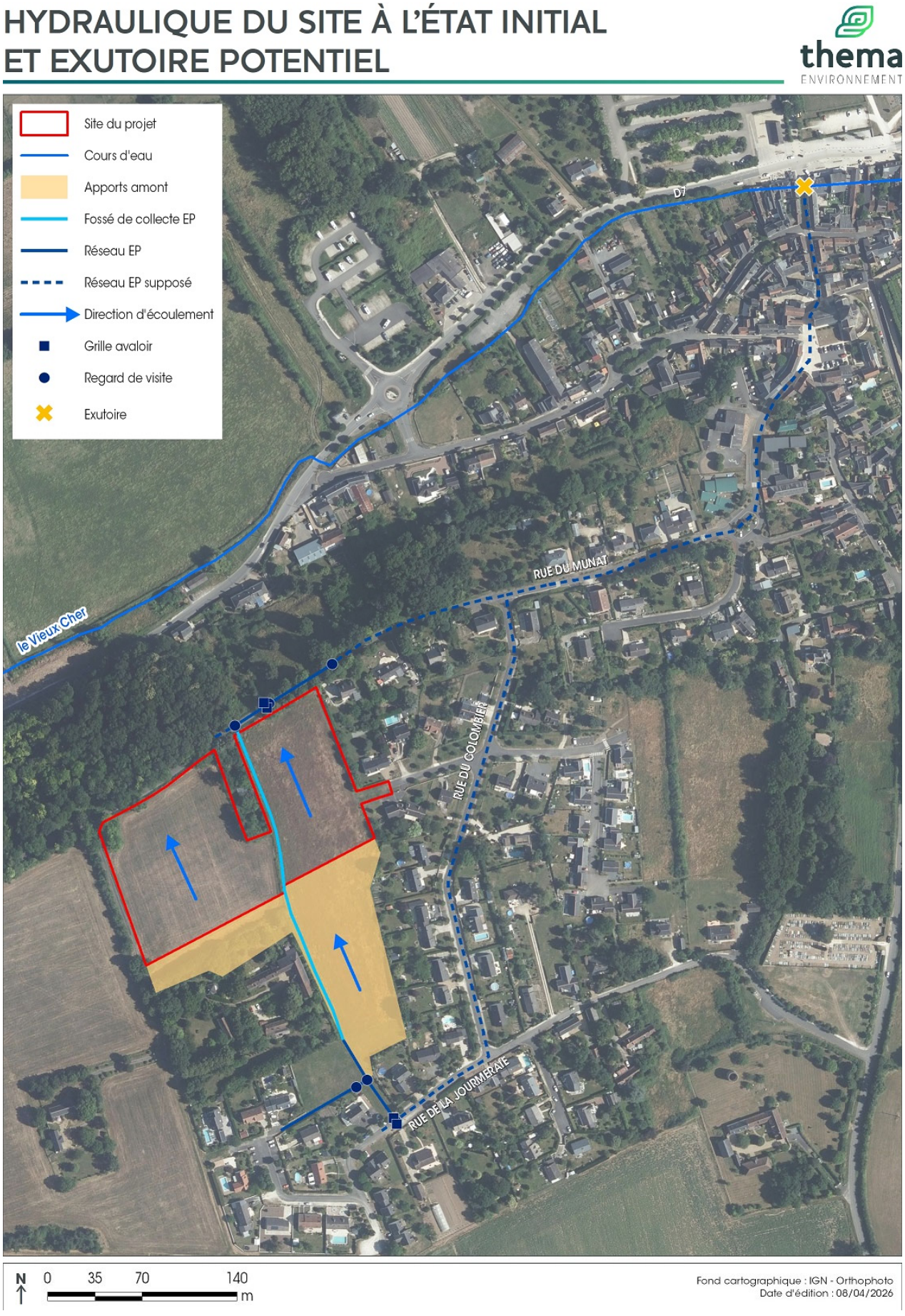
Au sud du projet, un réseau d'eaux pluviales situé rue de la Joumeraie est raccordé à un fossé à ciel ouvert traversant le site du projet en partie médiane, en direction de la rue de Munat. Rue de la Joumeraie, des regards et avaloirs collectent les eaux issues de l'ensemble de la chaussée et des trottoirs. Les eaux collectées s'écoulent vers l'est et le nord de la rue du Colombier et ne rejoignent donc pas le site du Racoupeau.

Le site du Racoupeau collecte environ 1,2 hectare d'apport amont provenant des espaces naturels situés entre le site et la Rue de la Joumeraie au sud (voir carte ci-après). La transparence hydraulique de ces apports est appliquée par la mise en place d'un fossé et/ou merlon en limite sud du site raccordé au fossé existant traversant le site et conservé au sein de l'opération.

Les sols du site du projet d'aménagement sont hétérogènes : les campagnes de perméabilité (cabinet ECR Environnement, 2024 et 2026, tests Porchet) révèlent des valeurs très contrastées, de $1{,}6.10^{-7}$ m/s à l'est (terrain très peu perméable) jusqu'à $7{,}4.10^{-6}$ m/s ailleurs. La nappe est profonde (plus de 30 m), sans risque de remontée.

Le projet d'aménagement prévoit la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales, comme le prescrit le règlement du service public des eaux pluviales de Tours Métropole Val de Loire. Les eaux pluviales seront infiltrées jusqu'à une pluie de retour de 30 ans, soit 45 mm/m² de surface active, avec gestion à la parcelle pour les lots et les îlots. Au-delà d'une pluie de retour de 30 ans, la partie est du projet surversera en direction du réseau d'eaux pluviales situé rue de Munat. Les eaux de surverse de la partie ouest rejoindront le Vieux Cher situé à 100 m au nord par ruissellement diffus. Aucun impact n'est à prévoir sur la masse d'eau servant d'exutoire à l'état initial (le Vieux Cher et ses affluents / FRGR2186) par absence de rejet pour des pluies trentennales ou inférieures (infiltration totale).

Figure 13 : situation hydraulique du site



Source : Thema Environnement

Zone humide et habitats semi-naturels identifiés sur le site

Une étude d'identification des zones humides a été réalisée par Thema Environnement sur l'emprise initiale du projet d'aménagement Le Racoupeau (zone 1AUp du règlement du PLU) en octobre 2024[4]. Les premières investigations pédologiques ayant révélé la présence d'une zone humide sur la partie sud de la zone à urbaniser, ces dernières ont été étendues sur la partie ouest de la parcelle ZH 295 afin de vérifier s'il était possible de modifier le périmètre de la zone à urbaniser afin d'exclure la zone humide identifiée au sud tout en conservant la surface initiale de la zone à urbaniser. Compte-tenu de l'usage agricole du terrain (cultures fourragères, voir ci-avant), les investigations botaniques n'ont pas été étendues sur la partie ouest de la parcelle ZH 295.

Les relevés floristiques réalisés au sein du périmètre de la zone 1AUp n'ont pas révélé la présence d'espèces mésophiles correspondant à une zone humide botanique. Trois types d'habitat semi-naturel ont été identifiés à l'issue des investigations de terrain (voir carte ci-après) :

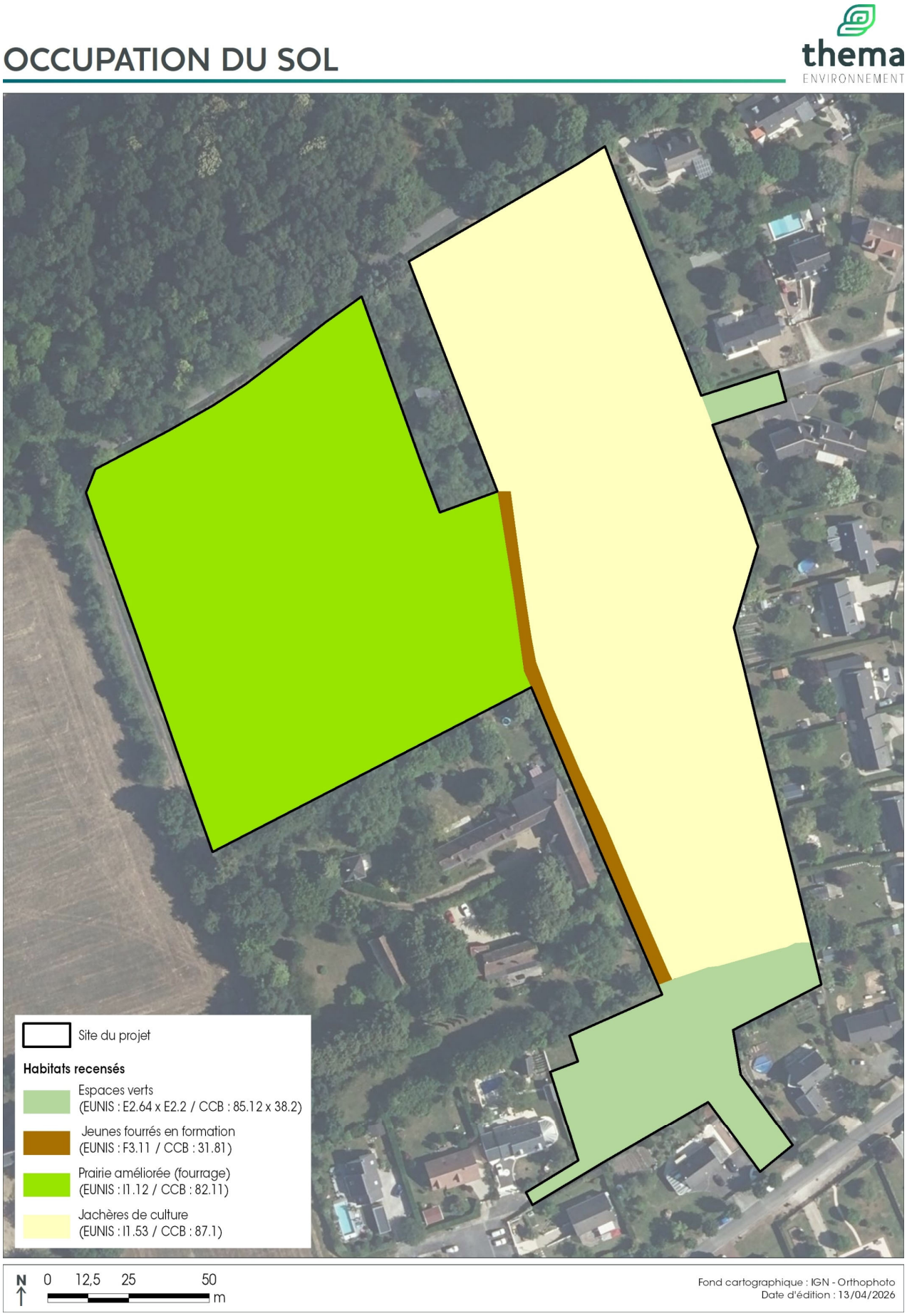
- une jachère de culture, constituant l'habitat dominant du site, colonisée par des graminées de culture et des graminées communes ;
- de jeunes fourrés en formation, implantés en limite sud-ouest de la zone 1AUp, bordant un fossé d'évacuation des eaux pluviales, associant ronce, sureau et dans une moindre proportion, cornouiller sanguin et noyer ;
- des espaces verts ouverts au public, situés à la périphérie sud et est de la zone à urbaniser, composés de graminées sociales et de plantes à fleur communes, mais dépourvus d'arbuste ou d'arbre.

On notera par ailleurs, que la partie ouest du site abrite un verger privé n'ayant pas fait l'objet d'investigation floristique, ce dernier, classé en zone Ap du règlement du PLU et identifié en tant que coupure verte à préserver par le règlement du PLU, n'ayant pas vocation à être urbanisé.

Les sondages pédologiques ont révélé la présence de sols caractéristiques des zones humides dans le secteur sud du site du projet. La limite de la zone humide pédologique identifiée a été positionnée à équidistance entre les sondages « humides » et « non humides » (voir carte ci-après), soit une surface d'environ 6 990 m^2.

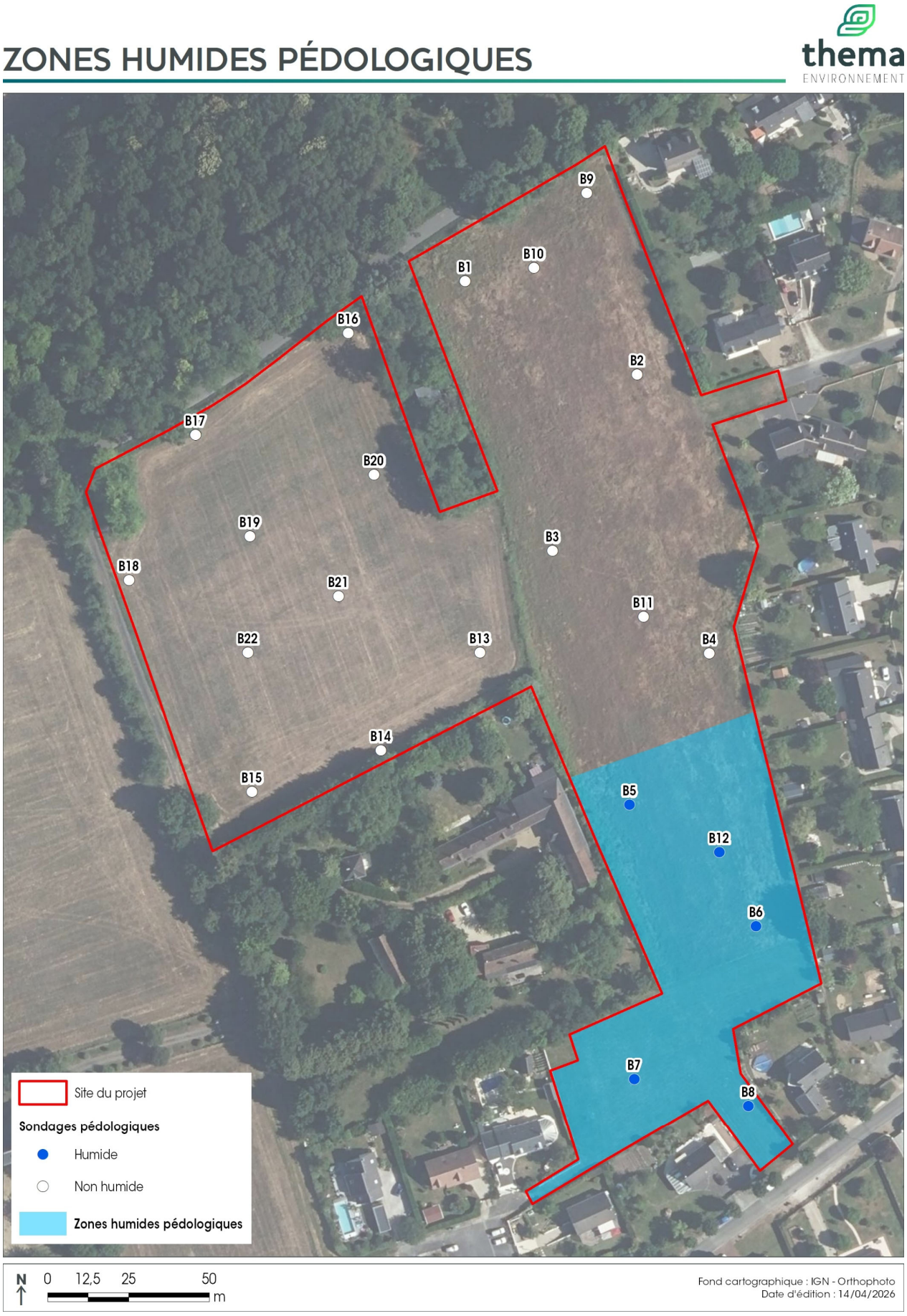
[4] Thema environnement, *Projet d'aménagement Le Racoupeau, Villandry (37), Étude de délimitation de zones humides sur les critères botanique et pédologique*, oct. 2024

Figure 14 : habitats semi-naturels recensés et relevés floristiques dans le périmètre de la zone 1AUp



Source : Thema Environnement

Figure 15 : localisation des sondages et de la zone humide pédologique



Source : Thema Environnement

Figure 16 : vue de la zone humide pédologique au sud depuis l'espace vert de la rue de la Joumeraie



Figure 17 : fourrés en formation en limite de l'ancienne ferme du Racoupeau (sud-ouest)



Figure 18 : vue de la partie cultivée du site (nord-ouest du Racoupeau)



Photos : atu, mars 2026

État de la ressource en eau potable

Villandry appartient à l'unité de distribution (UDI) regroupant les communes de Savonnières, Villandry et Druye et disposant d'un réseau distinct. L'eau brute utilisée pour la production d'eau potable provient pour une part de la nappe alluviale du Cher et pour une autre part de la nappe captive du Cénomanien. La commune de Villandry totalise 588 abonnés en 2025 (représentant 62 682 m^3 vendus). Leur nombre a augmenté de 0,9% depuis 2023. Les capacités de production de l'UDI correspondent à 2,9 fois la demande journalière (2,1 en jour de pointe)[5]. Au cours des 20 dernières années, les prélèvements dans la nappe du Cénomanien ont fortement reculé et ont été compensés par une augmentation de ceux réalisés dans la nappe alluviale.

Risques, nuisances et déchets

Les mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux (niveau d'aléa fort) constituent le seul risque naturel observé à l'échelle du site du Racoupeau. Aucune cavité n'a été identifiée à proximité.

Les bases de données disponibles ne recensent aucun site de pollution potentielle des sols. Aucune activité potentiellement polluante n'est présente à proximité du site (voir carte des risques technologiques et naturels en fin de ce rapport).

Le site d'exploitation agricole le plus proche (élevage caprin) est situé à 500 mètres au sud-ouest du Racoupeau.

Située à 300 mètres à vol d'oiseau au nord-ouest du Racoupeau et en contrebas dans la vallée du Cher, la station d'épuration communale de la Prairie ne présente pas de risque pour les futurs habitants et usagers du Racoupeau. Les besoins en assainissement des eaux usées du futur quartier du Racoupeau sont estimés à 135 équivalents-habitants (pour 39 logements à raison de 3,6 pièces principales par logement). Le volume d'effluents attendu au sein de la zone 1AUp est compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration communale (disposant d'une capacité de traitement de 1500 équivalents-habitants et dont les taux de charge hydraulique et organique s'élèvaient à 51% et 71% en 2024)[6].

Un paysage à dominante agricole, largement cloisonné

Bien que situé en surplomb de la plaine alluviale du Cher et en continuité du plateau agricole s'étendant au sud de la commune de Villandry, le site du Racoupeau se distingue des espaces agricoles limitrophes par un enclavement marqué et la présence à sa périphérie d'une trame végétale assez dense et disparate (fonds de jardins résidentiels à l'est, parc arboré de l'ancienne ferme du Racoupeau au sud-ouest, haie bocagère en limite du plateau agricole au nord-ouest, coteau boisé de la vallée du Cher bordant la rue de Munat au nord).

Ceinturé de boisements et de haies bocagères, le site comporte peu de relations visuelles avec les espaces agricoles et résidentiels environnants. L'absence de lien visuel avec les espaces bâtis du centre-bourg est accentué par la topographie, la partie nord-ouest du Racoupeau présentant une élévation plus faible (comprise entre 75 et 82 m) que celle des îlots d'habitat individuel limitrophes au sud-est

[5] Véolia, rapport annuel du délégataire, 2025.
[6] Tours Métropole Val de Loire, *Rapport sur le prix et la qualité des services de l'eau potable et de l'assainissement*, 07/10/2025.

(comprise entre 77 et 87 m). On note en particulier l'absence de lien de covisibilité entre le site du Racoupeau et l'église St-Etienne, le château de Villandry et son parc, protégés au titre des monuments historiques.

Une fenêtre sur le Val de Loire UNESCO

Villandry, comme 163 autres communes, est couverte par le périmètre du Val de Loire inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en tant que paysages culturels vivants[7]. Cette reconnaissance vise à protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager, bâti, naturel ou culturel du Val de Loire mais aussi à veiller à la qualité des aménagements situés dans le Val de Loire ou à proximité.

Inclus dans le périmètre du patrimoine mondial, le site du Racoupeau dispose d'une fenêtre sur le grand paysage du Val de Loire UNESCO, à l'angle du verger privé et de la rue de Munat. Située à la limite est du cordon boisé surmontant le coteau sud de la vallée, cette perspective offre un panorama sur la vallée du Cher et le coteau nord de la Loire, incluant la tour gallo-romaine de Cinq-mars la Pile[8], située à 3 km à vol d'oiseau. Cette fenêtre permet de localiser le site du Racoupeau depuis le coteau nord (dans l'axe du château d'eau de Druye, lui-même visible en arrière-plan du Racoupeau par beau temps, voir photo ci-après).

En revanche, le site du Racoupeau ne dispose pas de vue directe sur les lits mineurs du Cher et de la Loire, en raison des boisements occupant leurs rives (dont le développement, consécutif au recul de l'agriculture et de l'élevage, se traduit par la fermeture progressive des paysages du Val).

À l'échelle communale, le site du Racoupeau marque également la fin de l'extension de l'enveloppe urbaine du bourg de Villandry vers l'ouest. Comme le prévoit le PADD du PLU approuvé en 2020, il s'agit de maintenir une coupure avec l'urbanisation diffuse observée sur le plateau (à l'ouest du bourg de Villandry, à hauteur du lieu-dit la Fevraie) afin de prévenir le mitage du plateau agricole ainsi que l'urbanisation linéaire de la ligne de crête et le risque de banalisation du paysage et de privatisation des vues sur le Val qui en découle.

Reprises par la nouvelle charte du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine, ces orientations réaffirment les enjeux et préconisations formulés par l'étude de spatialisation du plan de gestion du Val de Loire Unesco et de sa Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE)[9].

La mise en valeur de la perspective visuelle sur le Val depuis le Racoupeau ainsi que l'intégration des constructions futures dans le paysage de la ligne de crête du

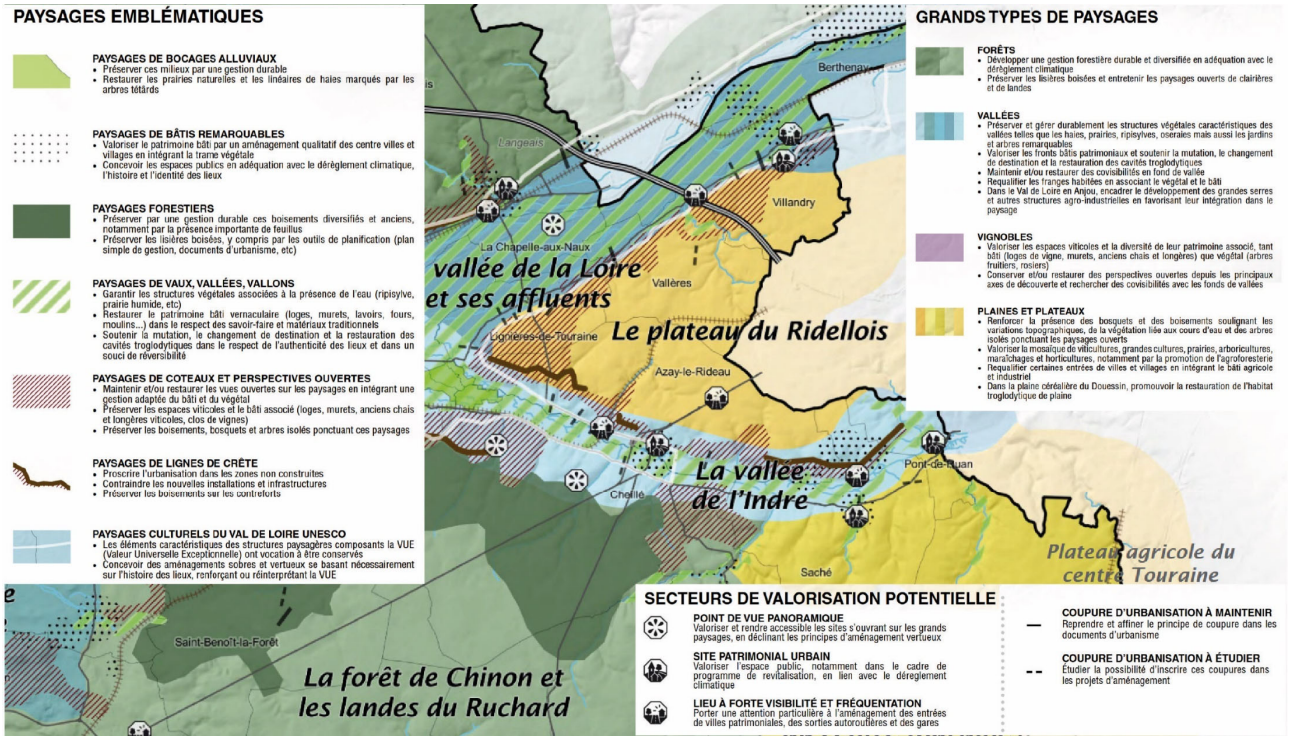
[7] Le Val de Loire, entre Sully-sur-Loire et Chalonnes-sur-Loire, est inscrit sur la Liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis le 30 novembre 2000, au titre de « Paysage culturel vivant ». La V.U.E. du Val de Loire est « fondée sur l'intérêt du paysage fluvial, la densité de son patrimoine monumental, architectural et urbain ainsi que la qualité des expressions paysagères héritées de la Renaissance et du Siècle des Lumières ». Source : Préfet de la Région Centre, *Val de Loire patrimoine mondial, Plan de gestion, Référentiel commun*, 2012.

[8] Datant de la seconde moitié du 2e siècle ou du début du 3e, ancien sanctuaire ou mausolée, cette tour en briques d'une hauteur de près de 30 mètres est classée monument historique depuis 1840. Source : E. MAROT, *Cinq-Mars-la-Pile, la pile funéraire gallo-romaine*, Atlas archéologique de Touraine, FERACF, Tours, 2014.

[9] DREAL Centre-Val de Loire, *Étude paysagère pour le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO - Séquence n°3, le Val de Touraine, de St-Michel-sur-Loire à Rochecorbon,* décembre 2017, p. 38

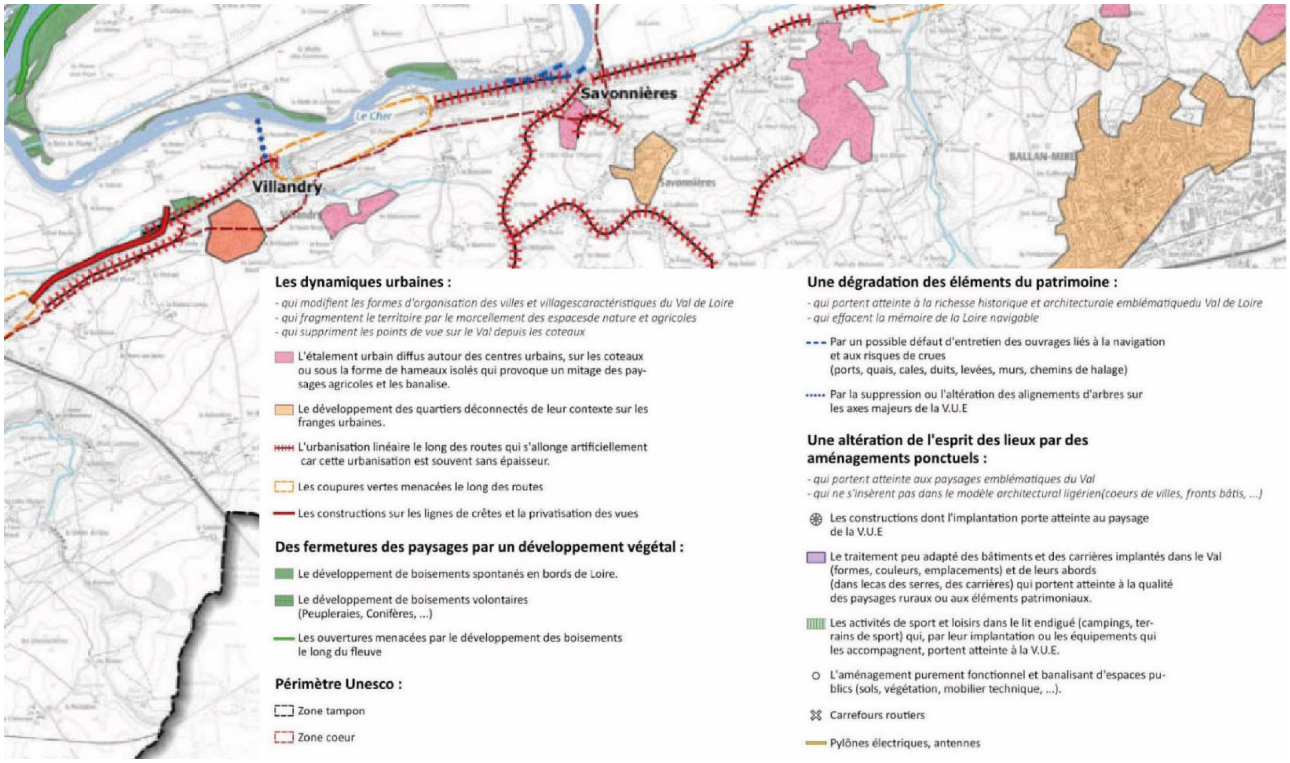
coteau sud constituent des enjeux importants de l'urbanisation du Racoupeau, compte-tenu de la « Valeur Universelle Exceptionnelle » du Val de Loire.

Figure 19 : paysages emblématiques et secteurs de valorisation potentielle (PNR Loire Anjou Touraine)



Source : Parc naturel régional Loire Anjou Touraine, Charte 2025-2040, plan de parc, 2025

Figure 20 : dynamiques d'évolution du Val de Loire inscrit à l'UNESCO



Source : DREAL Centre-Val de Loire, étude paysagère pour le Val de Loire, 2017

Figure 21 : localisation des vues sur le Racoupeau et le paysage alentour



Figure 22 : vue du tissu résidentiel peu dense bordant le Racoupeau (A)



Figure 23 : vue du verger privé (à gauche) et de la fenêtre sur la Loire bordant la rue de Munat (B)



Figure 24 : vue des espaces arborés et des bâtiments réhabilités de l'ancienne ferme du Racoupeau (C)



Figure 25 : vue vers la jachère humide au sud du Racoupeau (D)



Figure 26 : vue de l'impasse de l'Ancien Chai et de la haie bocagère à l'ouest (E)



Figure 27 : vue du carrefour de la rue de Munat et de l'impasse de l'Ancien Chai (F)



Figure 28 : vue du terrain privé arboré au nord du Racoupeau depuis l'ouest (G)



Figure 29 : vue sur la partie nord-est du Racoupeau, en tournant le dos à la perspective sur le Val de Loire (H)



Figure 30 : vue panoramique sur le Val de Loire depuis la rue de Munat (I)



Figure 31 : vue de la vallée de la Loire et du coteau nord (dont pile gallo-romaine) depuis la rue de Munat

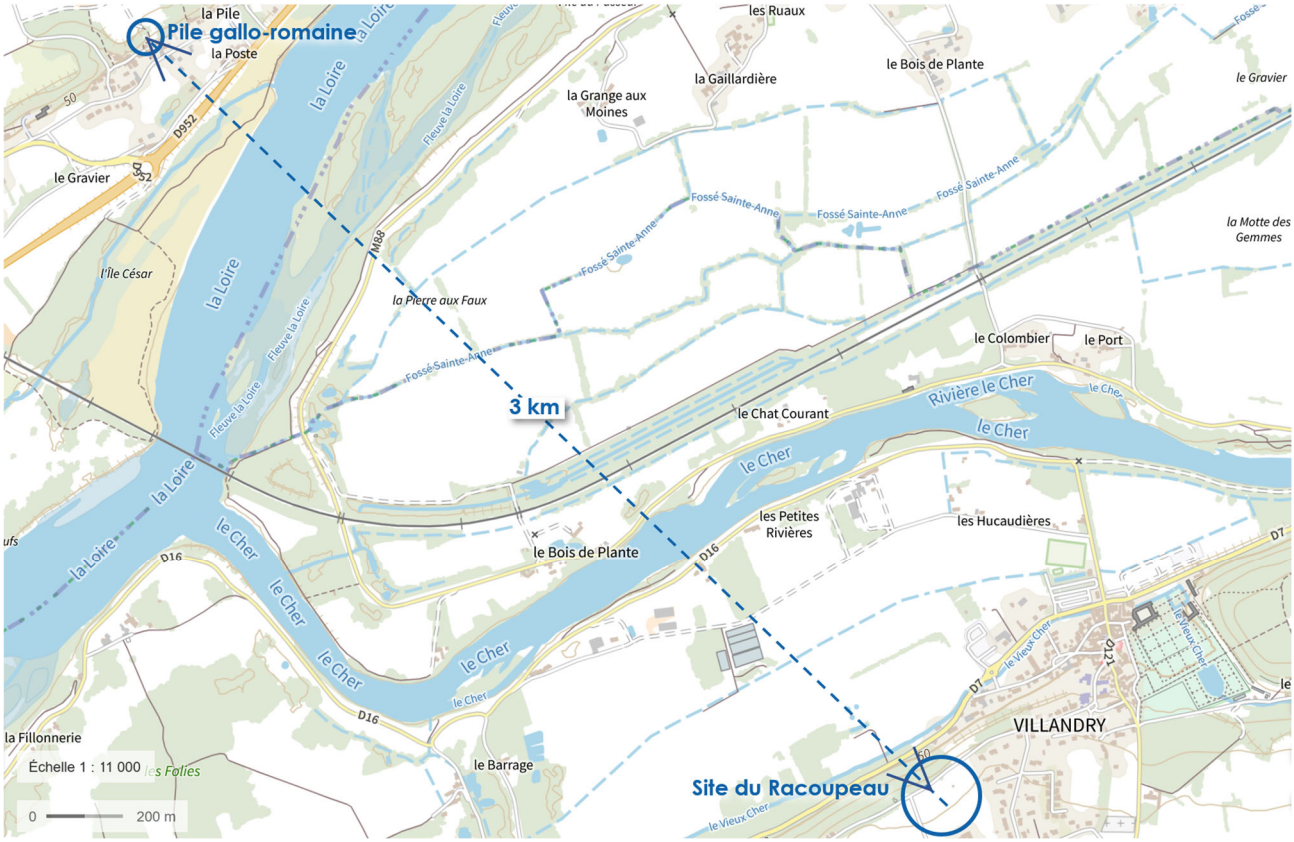


Figure 32 : vue du coteau de Villandry depuis la pile gallo-romaine de Cinq-Mars-la-Pile



Photos : atu, mars 2026

Figure 33 : localisation du site du Racoupeau et de la pile gallo-romaine sur le coteau nord de la Loire



Une absence de covisibilité entre le site du Racoupeau, l'église Saint-Etienne et le château de Villandry

Contrairement à beaucoup d'autres châteaux de la Loire, le château de Villandry n'occupe pas une position dominante dans la vallée. Situé à proximité de la confluence du Cher et de la Loire, l'édifice et son parc sont implantés sur une terrasse formée par un affluent du Vieux-Cher en rive gauche du Cher. A l'est, le château et son parc sont adossés à un haut coteau boisé, faisant face au centre-bourg historique de Villandry. Classé monument historique, le château n'est visible que depuis la plaine alluviale située en contrebas et depuis le coteau boisé à l'est[10]. L'accès au château depuis la route métropolitaine 7 (ex RD 7) est encadré par un double alignement de tilleuls, non visible depuis le site du Racoupeau.

La partie est du site du Racoupeau est incluse dans le périmètre de protection du parc du château de Villandry, et dans une plus faible proportion, dans celui de l'église paroissiale Saint-Etienne. Cette dernière n'est pas visible depuis le Racoupeau.

Seules les masses sombres des boisements de résineux dominant le château à l'est sont perceptibles depuis la partie la plus élevée du site du Racoupeau à l'ouest.

[10] DREAL Centre-Val de Loire, *Étude paysagère pour le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO, 2017*

Figure 34 : vue du bourg et du Racoupeau (non visible) depuis le château de Villandry



Figure 35 : vue rapprochée du bourg et du Racoupeau (non visible) depuis le château de Villandry

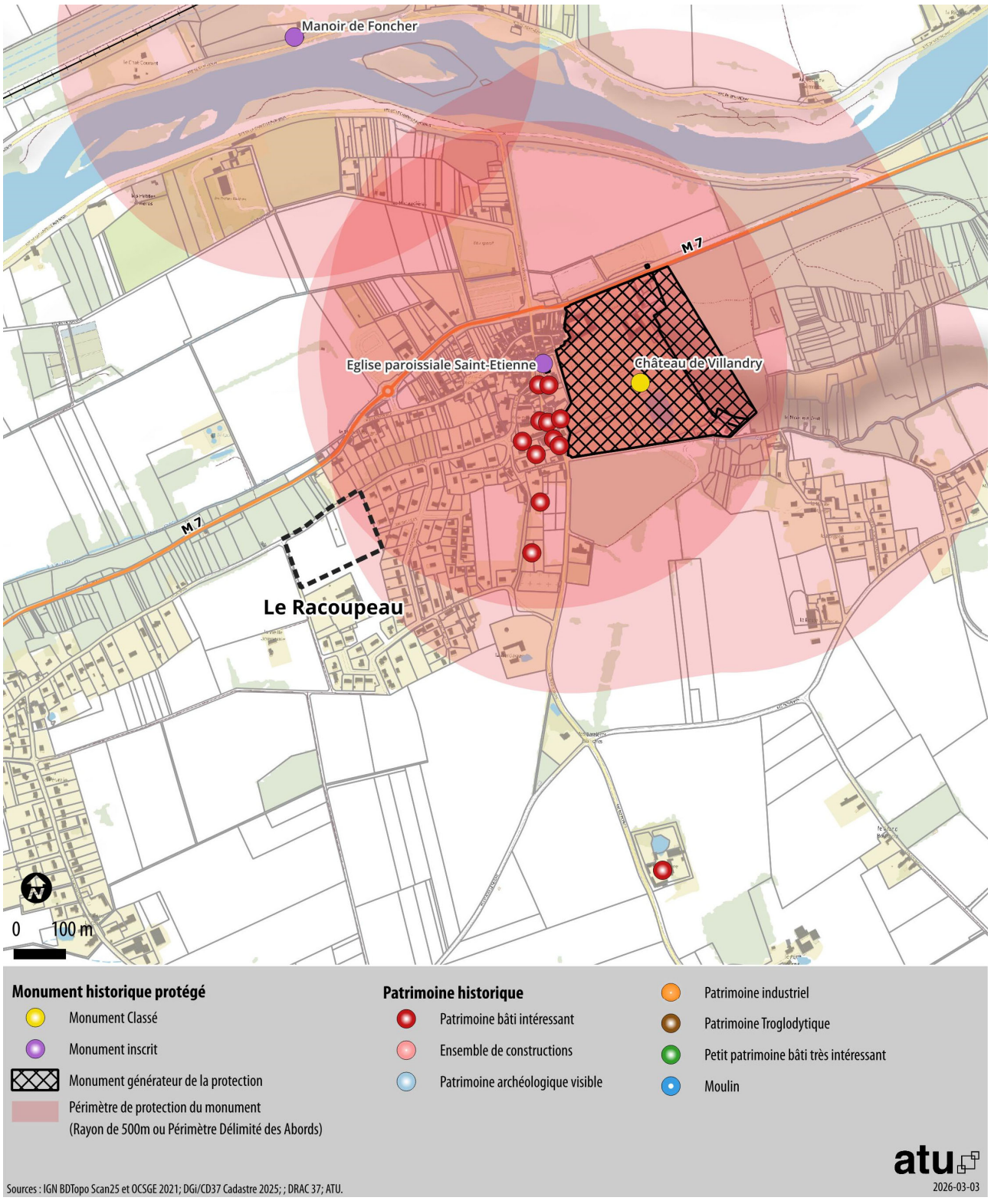


Figure 36 : vue des frondaisons de résineux dominant le château de Villandry depuis le Racoupeau



Photos : atu, mars 2026

Figure 37 : carte du patrimoine bâti et des périmètres de protection des monuments historiques



2.2 Le projet d'aménagement du quartier du Racoupeau [11]

La maîtrise d'ouvrage du projet d'aménagement du quartier du Racoupeau est assurée par la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue avec la commune de Villandry le 7 mai 2024.

Les paragraphes qui suivent présentent l'état d'avancement actuel du projet d'aménagement. Au cours des derniers mois, de multiples échanges visant à adapter le projet d'aménagement au nouveau périmètre de la zone à urbaniser ont associés les représentants de la commune et de Tours Métropole Val de Loire, les services de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire, les techniciens de l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours (atu) et de l'ADAC 37, le maître d'ouvrage et les prestataires chargés des études environnementales et de maîtrise d'œuvre du projet.

Une offre d'habitat diversifiée s'intégrant dans l'environnement urbain et paysager du centre-bourg de Villandry

Le nouveau quartier du Racoupeau est un lotissement à vocation d'habitat, implanté dans le prolongement direct des quartiers récents du bourg de Villandry. Le projet a été conçu afin d'assurer une insertion harmonieuse dans le tissu existant, tout en proposant un cadre de vie de qualité.

Figure 38 : plan de composition du quartier du Racoupeau



[11] Source : Crédit Mutuel Aménagement Foncier, 3A Studio architectes et urbanistes, Tendre Vert paysagistes, Lecreux Sivigny Duhart géomètres experts, Thema Environnement, *Notice descriptive de l'opération « Le Racoupeau*, juin 2026.

Le projet d'aménagement du Racoupeau vise à offrir aux futurs habitants un environnement de vie agréable, confortable et durable. Il comprend la création d'espaces de rencontre et de convivialité destinés à accompagner la vie de quartier et à renforcer son attractivité. Le plan a été pensé en s'inspirant des formes urbaines de la commune : une voie principale autour de laquelle s'organise des parcelles en longueur, et, en second rideau, des placettes ou cours communes proposant un regroupement des habitations s'inspirant des hameaux. Un îlot plus dense est positionné au centre de l'opération, en point bas, adossé au boisement existant. Une cour commune sera aménagée sur cet îlot reprenant le langage de l'opération.

Le nouveau quartier propose 39 nouveaux logements répartis ainsi :

- deux îlots proposant au total 17 logements. Ces îlots répondent à un objectif de diversification des formes d'habitat et une volonté de développer un quartier à forte mixité sociale. Sur l'îlot A est prévu la construction d'un petit collectif et sur l'îlot B, la construction de 7 petites maisons individuelles groupées. Les îlots plus denses sont placés en point bas de l'opération et proche du boisement existant pour assurer l'intégration du bâti pouvant être plus haut et plus volumineux que sur les terrains à bâtir localisés au sud de l'opération.

- 22 Terrains à Bâtir de surfaces variées, entre 343m^2 et 724m^2, destinés à la construction de maisons individuelles avec jardin.

Figure 39 : localisation du programme d'habitat du quartier du Racoupeau



Un schéma de circulation et un traitement de l'espace public limitant les nuisances et favorisant des usages apaisés et partagés

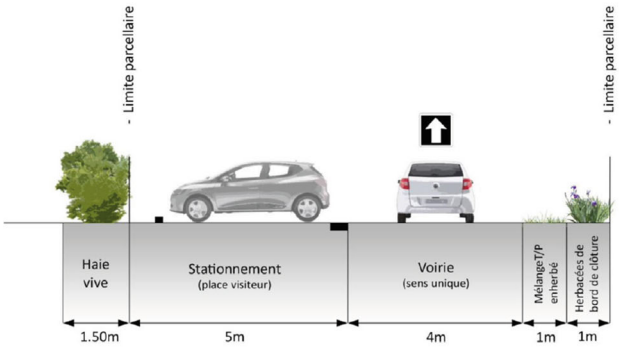
Le plan de masse s'organise autour d'une voie structurante est-ouest, avec une entrée au Nord-Ouest sur la rue de Munat. Cet axe est en sens unique permettant de réduire l'emprise de la voirie au strict minimum. La place dédiée aux voitures est limitée au profit de larges bandes plantées et de noues végétalisées. Un maillage piéton s'étend sur l'ensemble de l'opération, avec un axe Est-Ouest le long de la voie principale et un axe Nord-Sud qui s'appuie sur les éléments paysagers du site.

La desserte véhicule des terrains est complétée par l'aménagement de deux placettes. Ces espaces feront l'objet d'un aménagement paysager précis et qualitatif. Bien qu'accessibles aux voitures, ces espaces seront traités comme des jardins communs.

Figure 40 : quartier du Racoupeau, accès et circulation



Figure 41 : vues en coupe des profils de voirie (n°1, 2 et 4)



COUPE 1

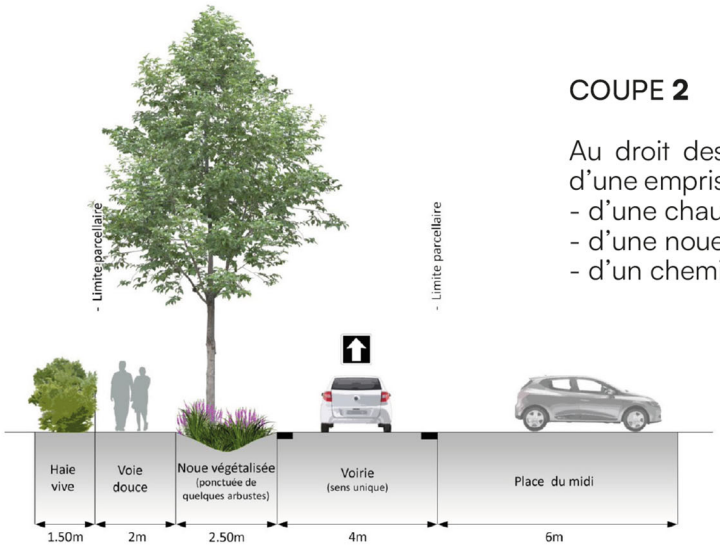
Au droit des lots 20 à 22, en sens unique et d'une emprise variable. Elle sera composée :
- d'une chaussée en enrobés noirs = 4m
- d'espaces verts latéraux d'une largeur variable, planté d'herbacées et quelques arbres pour les espaces les plus larges
- de stationnements, au niveau du carrefour, traités en enrobés noirs


Haie vive


Enrobés noir


Mélange terre/pierre


Herbacées



COUPE 2

Au droit des lots 8 à 14, en sens unique et d'une emprise de 8,50m. Elle sera composée :
- d'une chaussée en enrobés noirs = 4m
- d'une noue plantée = 2,50m
- d'un chemin piéton en sable stabilisé = 2m

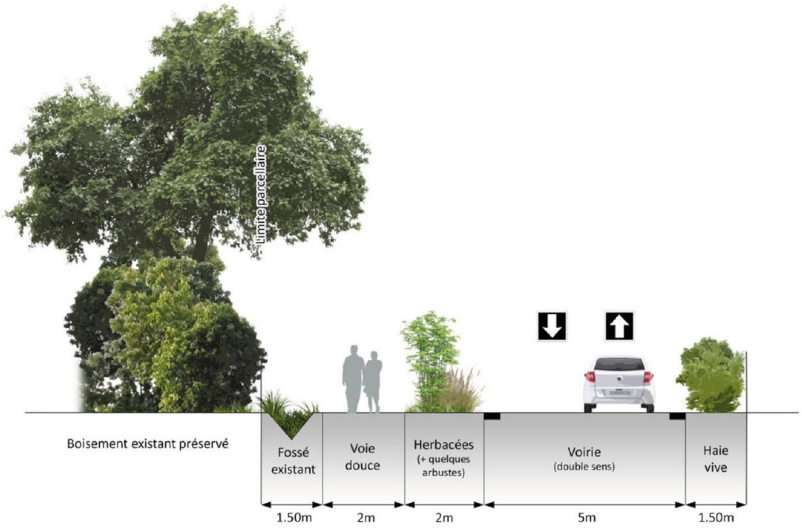

Haie vive


Sable stabilisé


Noue plantée


Enrobés noir


Place de midi
Revêtement perméable



COUPE 4

Au droit des lots 1, 5 et 6, en double sens et d'une emprise de 10,50m.
Elle sera composée :
- d'une chaussée en enrobés noirs = 5m
- d'un espace verts planté = 2m,
planté de quelques arbres, et pouvant servir à la gestion des eaux pluviales
- d'un chemin piéton en sable stabilisé = 2m
- d'un fossé existant, conservé et valorisé = 1,50m


Boisement existant | Fossé existant valorisé | Sable stabilisé | Bande plantée | Enrobés noir

La présence d'un talus important séparant le site de l'opération et la chaussée de la rue de Munat, nécessite un aménagement particulier de l'accès au quartier du Racoupeau. Un mur de soutènement sera réalisé pour maintenir les terres et marquera l'entrée. Il sera complété pas la plantation de quelques arbres.

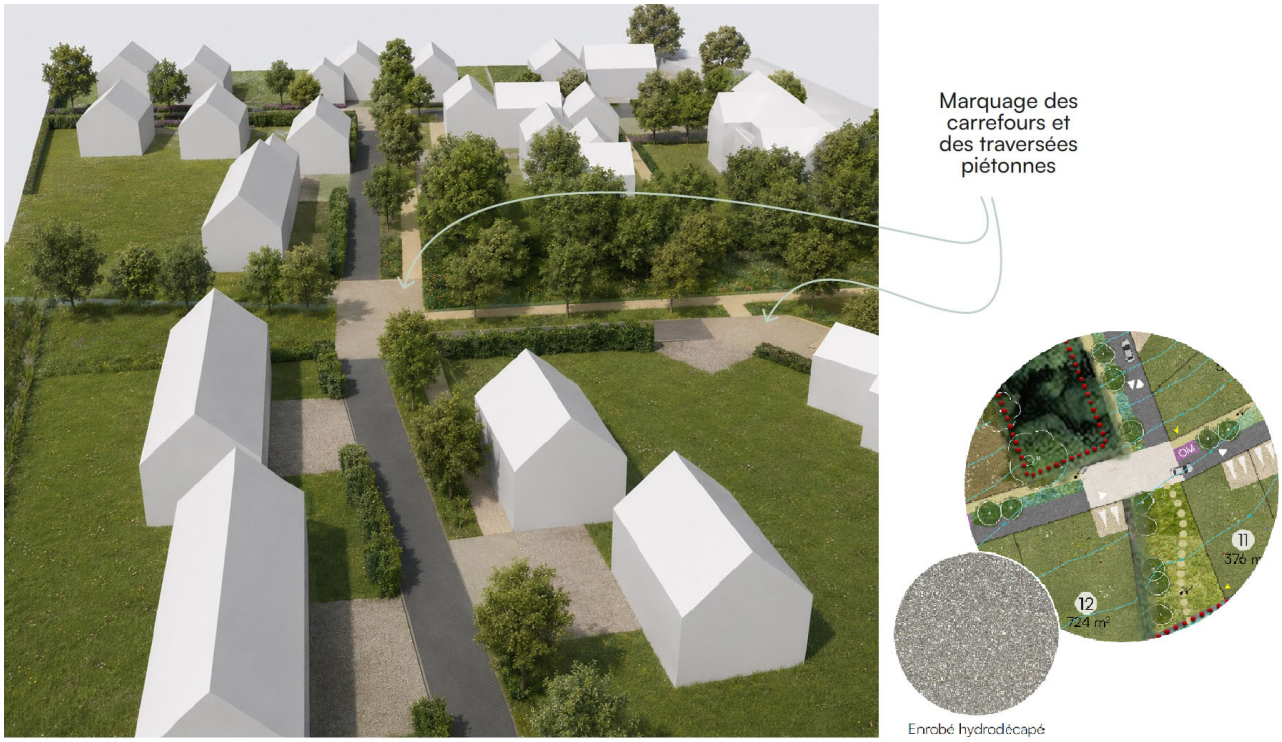
Figure 42 : axonométrie de l'entrée nord du quartier du Racoupeau



Le projet d'aménagement du Racoupeau valorise les cheminements piétons. Un maillage piéton direct et déconnecté des voies est adossé aux éléments paysagers présents ou plantés permettant un cheminement ombragé et connectant les différents espaces publics et privés entre eux.

Pour marquer les carrefours sur la voie principale et sécuriser les traversées piétonnes, ces passages seront traités en enrobé hydrodécapé, d'une teinte plus claire que la voirie. Ce marquage permet de différencier des zones particulièrement fréquentées par les piétons. Il alerte les véhicules sur la traversée d'un chemin, indiquant qu'ils doivent renforcer leur vigilance et céder la priorité aux usagers à pied ou en vélo.

Figure 43 : marquage des carrefours et traversées piétonnes



Un quartier d'habitat jouant le rôle d'interface entre les quartiers d'habitat individuel limitrophes, le patrimoine végétal et bâti et les espaces agricoles environnant

Pour assurer une intégration des nouvelles constructions dans le paysage du plateau de Villandry, le règlement du PLU (voir ci-après) et celui du lotissement prévoient des hauteurs des constructions différentes. Il s'agit plus précisément que les constructions implantées en point bas (au nord) et en point haut (au sud) ne dépassent pas la frondaison des arbres situés en tête du coteau de la vallée du Cher et bordant la rue de Munat au nord. Une autre restriction de hauteur des constructions est prévue en limite de l'habitat individuel existant à l'Est.

Figure 44 : localisation des vues en coupe du quartier du Racoupeau



Figure 45 : vue en coupe du quartier du Racoupeau AA'

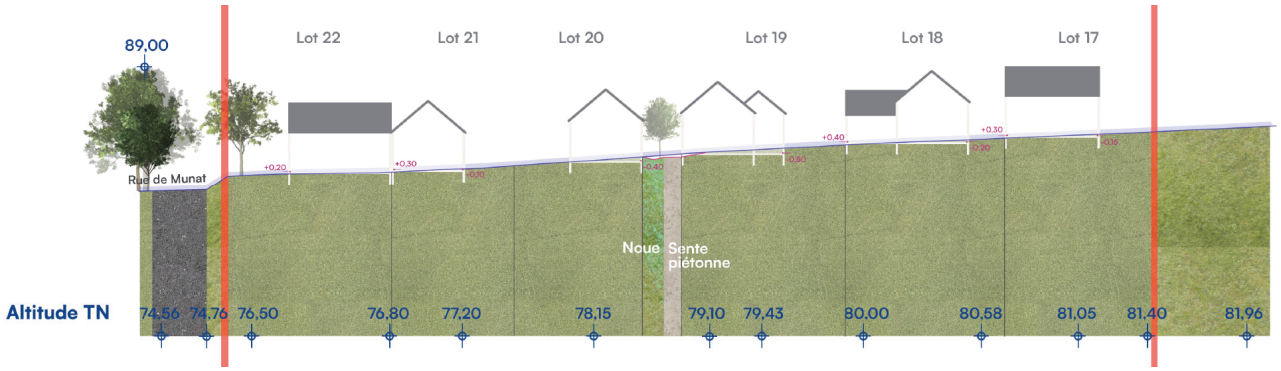


Figure 46 : vue en coupe du quartier du Racoupeau BB'

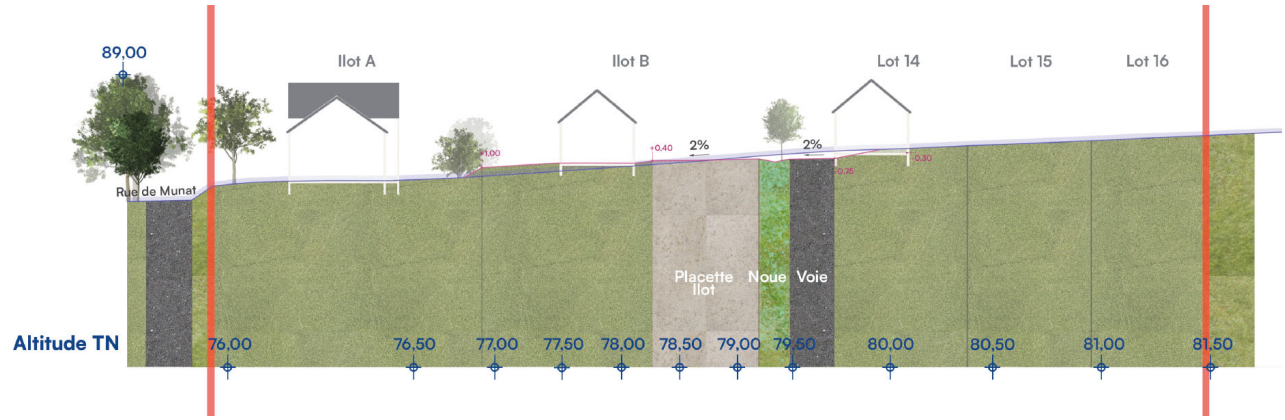


Figure 47 : vue en coupe du quartier du Racoupeau CC'

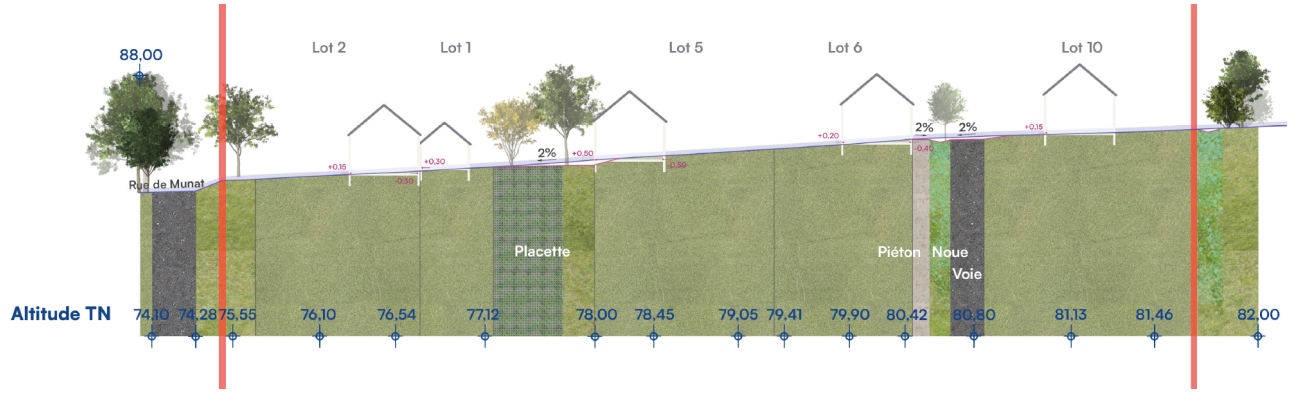
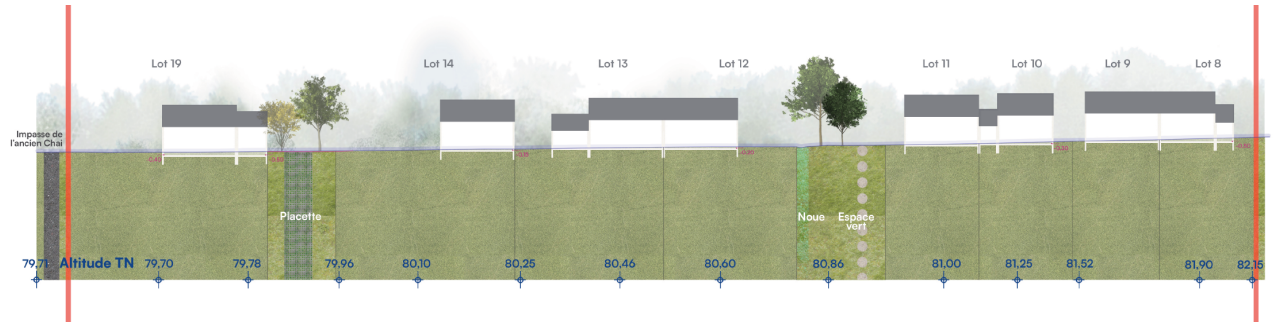


Figure 48 : vue en coupe du quartier du Racoupeau DD'



L'adaptation de la hauteur des constructions en fonction de la topographie est complétée par la mise en place de transitions paysagères sur le pourtour de l'opération, au contact des espaces agricoles et naturels existants.

Le végétal occupe une place primordiale dans la composition d'ensemble des espaces publics et privés de l'opération. Les plantations accompagnant les voiries contribuent largement à la création d'une ambiance rurale.

Des placettes accompagnent les voies desservant les différents îlots. Jouant le rôle de cours commune, ces placettes incluent des poches de stationnement mutualisé. Afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur, une large place est donnée au végétal et aux espaces en pleine terre. Le traitement semi-perméable des espaces de circulation (pavés à joints enherbés) favorise l'infiltration des eaux pluviales et limite le phénomène de retrait / gonflement des argiles.

Un jardin partagé est aménagé le long du boisement existant. Véritable atout au cœur du nouveau quartier, ce jardin offre aux futurs habitants un bel espace commun, adossé au boisement existant. Cet espace entièrement sécurisé, puisque éloigné des circulations automobiles, s'ouvre sur le grand paysage et constitue un espace d'agrément supplémentaire pour les habitants et les visiteurs de la commune. Le maillage piéton qui traverse le quartier permet à tous les usagers de rejoindre facilement cet espace commun. Les aménagements envisagés invitent les futurs habitants à s'investir et s'approprier ce jardin (jeux, potager partagé, table de pique-nique, etc.).

Figure 49 : illustration de l'aménagement des placettes du Racoupeau



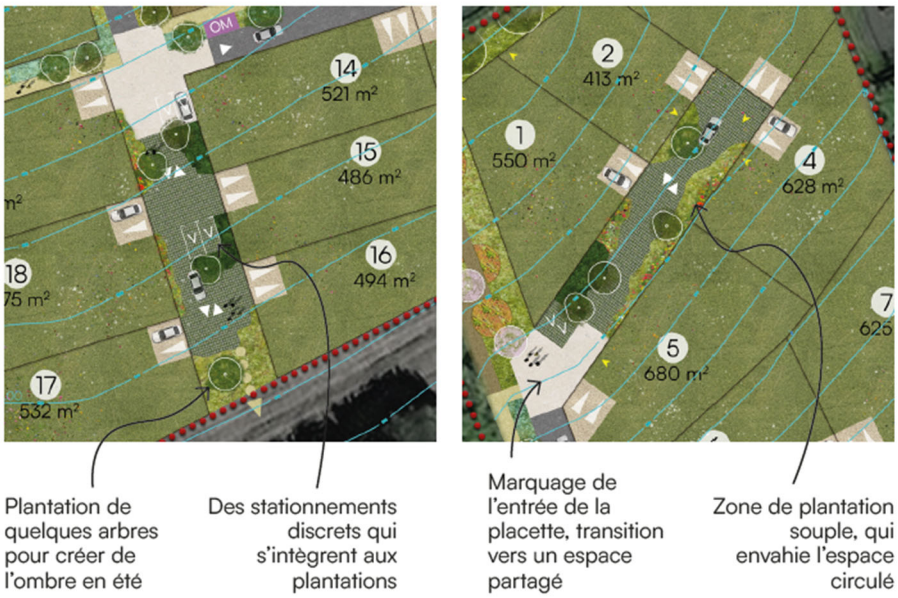


Figure 50 : plan et croquis du projet de jardin partagé du Racoupeau





Une gestion intégrée des eaux pluviales reposant sur l'infiltration à la parcelle

Trois cadres réglementaires régissent la gestion des eaux pluviales : le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, le règlement d'assainissement de Tours Métropole Val de Loire (gestion par infiltration d'une pluie de 45 mm/m² imperméabilisé, soit une période de retour T = 30 ans) et le PLU communal (voir ci-après).

La gestion repose intégralement sur l'infiltration à la parcelle, sans rejet régulé : infiltration jusqu'à la pluie trentennale, avec gestion à la parcelle pour les lots et les îlots. Les apports amont (1,2 ha) font l'objet d'une transparence hydraulique via un fossé et/ou merlon en limite sud, raccordé au fossé existant conservé en partie médiane du site. Le dimensionnement distingue 8 secteurs (espaces publics et lots/îlots types), chacun avec sa perméabilité propre. Au-delà de la pluie trentennale, la surverse de la partie est rejoint le réseau d'EP existant de la rue de Munat et celle de la partie ouest le Vieux Cher par ruissellement diffus.

La faible perméabilité, particulièrement à l'est, ne permet pas de garantir un temps de vidange inférieur à 48 heures sur l'ensemble du projet. Le risque de débordement lors de pluies successives sera plus marqué côté est. Le pré-positionnement imposé des ouvrages d'infiltration sur chaque parcelle (cf. plan ci-après) vise à limiter ce risque. Le coefficient de ruissellement des îlots A et B n'est pas connu à ce stade. Le dimensionnement sera précisé dans le dossier loi sur l'eau en fonction des densités définitives des 2 îlots. L'emprise des ouvrages publics reste également à définir.

Figure 51 : zones d'infiltration et ouvrages d'infiltration et de collecte des eaux pluviales

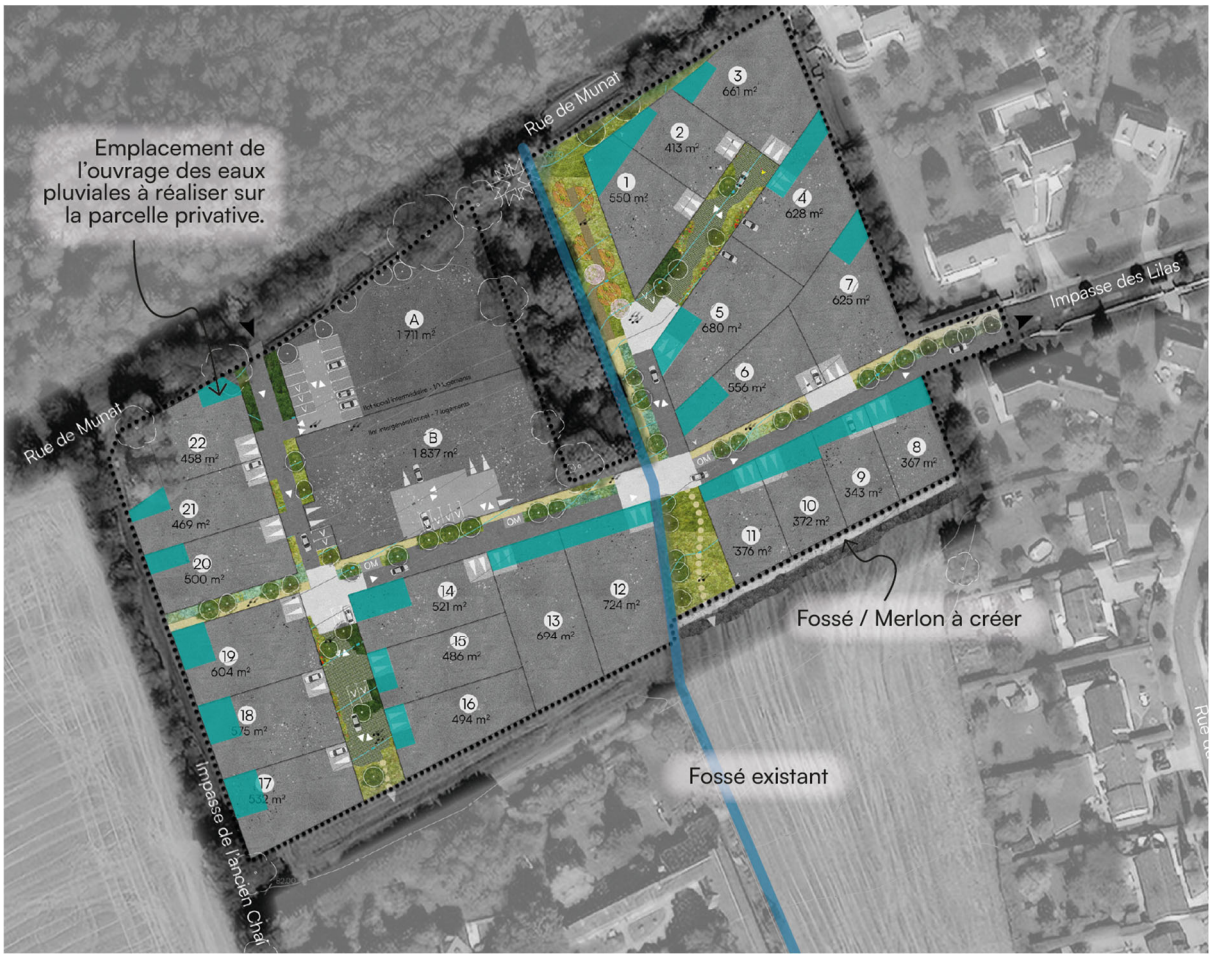


Figure 52 : axonométrie du projet du Racoupeau



Figure 53 : le projet du Racoupeau dans le paysage environnant

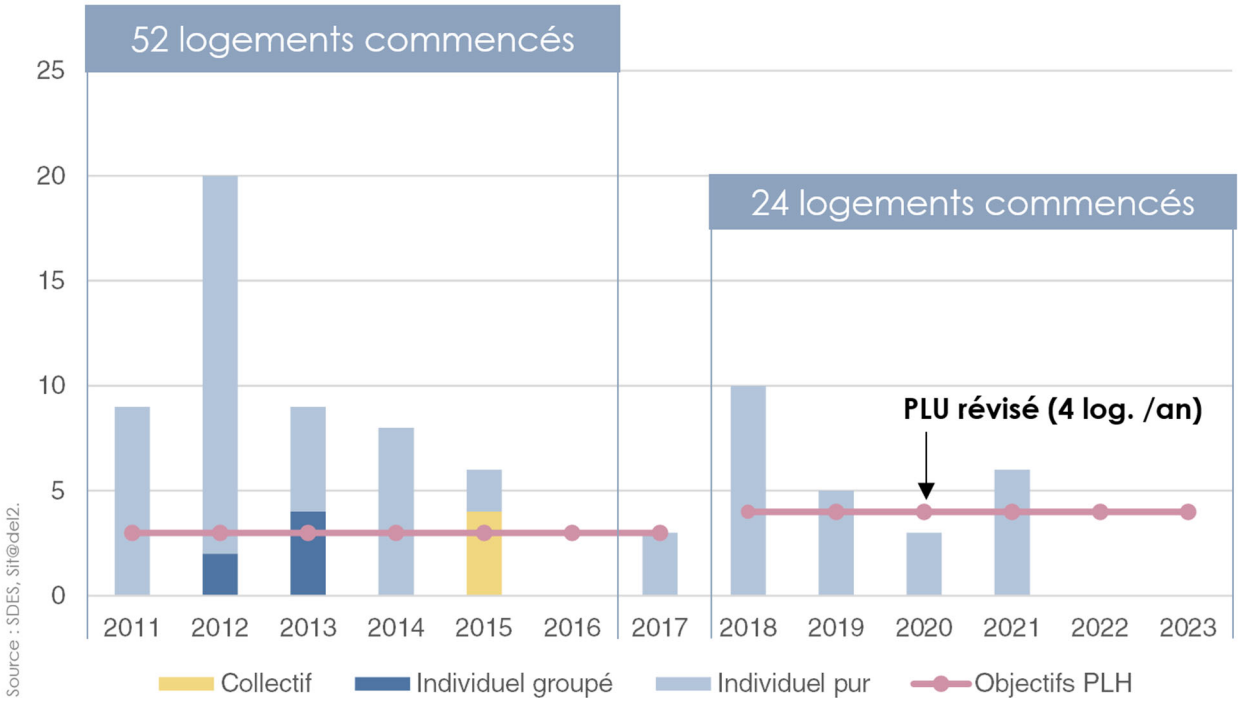


2.3 Justification de l'intérêt général du projet d'aménagement du Racoupeau

Le maintien et le renouvellement de la population communale à court moyen / termes dépend très largement de l'urbanisation du site du Racoupeau, les espaces de densification potentiels[12] et le parc de logements vacants mobilisable étant particulièrement limités au sein de la commune et non mobilisable à court terme.

Depuis l'approbation du PLU, la commune enregistre une diminution sensible du nombre de logements mis en chantier découlant de l'érosion du mouvement d'extension et de densification des hameaux. Entre 2020 et 2023, 11 logements commencés sont recensés à Villandry soit un rythme inférieur de 25% à l'objectif prévu par le PLU pour cette période.

Figure 54 : nombre de logements commencés à Villandry entre 2011 et 2023



Un projet qui répond aux orientations du programme local de l'habitat

Le PADD du PLU de Villandry approuvé en 2019 prévoit un développement de la commune devant permettre la poursuite de la croissance de la population de l'ordre d'1% d'ici 2030 soit 113 habitants supplémentaires. Pour atteindre cet objectif le PADD fixe un objectif de production de 4 logements par an jusqu'en 2023 (conforme aux objectifs du 3e PLH) et de 3 à 5 logements au-delà de cette date (soit une production de 40 à 50 logements sur 10 ans).

[12] PLU de Villandry approuvé le 13 février 2020, Rapport de présentation, 2.3 Prévoir un développement des zones d'habitat dans un souci d'économie des ressources naturelles, p. 131.

Adopté le 24 juin 2024, le quatrième PLH de Tours Métropole Val de Loire confirme, dans son programme d'actions territorialisé, le projet d'urbanisation en tant que principal site de projet d'habitat de Villandry.

La diversification en termes de forme, de taille et de statut d'occupation des logements fixée par l'OAP et le règlement du PLU de Villandry pour l'urbanisation du Racoupeau concrétise les objectifs inscrits dans la fiche communale du PLH.

Tableau 1 : objectifs de production de logements définis par le PLH4 pour Villandry

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

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

L'OAP n°2 Le Racoupeau définit une fourchette de 28 à 38 logements répartis sur 1,9 ha et mixant « habitat individuel, habitat groupé et petit intermédiaire » et impose que les opérations d'habitat contribuent à la mixité sociale par la typologie des logements proposés. Le règlement de la zone 1AUp impose qu'une mixité de types de logements soit mise en œuvre sur le secteur du Racoupeau.

Le projet retenu dans le cadre du traité de concession d'aménagement signé en mai 2024 entre la commune de Villandry et la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier décline ces orientations dans un programme de 39 logements comprenant 22 lots à bâtir, 10 logements intermédiaires et 7 logements individuels groupés.

Le dépassement de l'objectif de production du PLH pour l'ensemble de la commune sur le seul site du Racoupeau (+5 logements) permettra de compenser en partie l'absence de construction de logements à Villandry en 2022 et 2023.

Un projet qui participe à l'objectif de réduction de la consommation d'espace

L'urbanisation du Racoupeau répond à l'orientation de développement urbain du PLU de Villandry visant une extension modérée et maîtrisée tout en préservant le cadre de vie et le patrimoine paysager de la commune (PADD, p. 5).

D'une densité de 19 logements par hectare, le projet d'urbanisation du Racoupeau concrétise l'objectif du PLU de moindre consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (PADD, p. 8) et répond aux orientations en matière de densité définies par le SCoT de l'agglomération tourangelle pour les communes périurbaines (au moins 15 logements par hectare, SCOT, DOO, p. 25).

Les modifications apportées au règlement de la zone 1AUp (emprise au sol des constructions réduite et hauteur accrue) répondent à la volonté d'optimiser l'espace consommé tout en limitant l'artificialisation des espaces non bâtis du futur quartier (voir ci-après § 3.4).

3. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU

Les modifications apportées aux dispositions du PLU opposables aux tiers dans le cadre de la déclaration de projet n°1 consistent en la modification d'un schéma du PADD, du périmètre des zones 1AUp, Ap et N, des prescriptions du règlement graphique et des dispositions du règlement écrit de la zone 1AUp.

3.1 Modification de la limite du développement urbain du bourg (PADD)

Justification des modifications

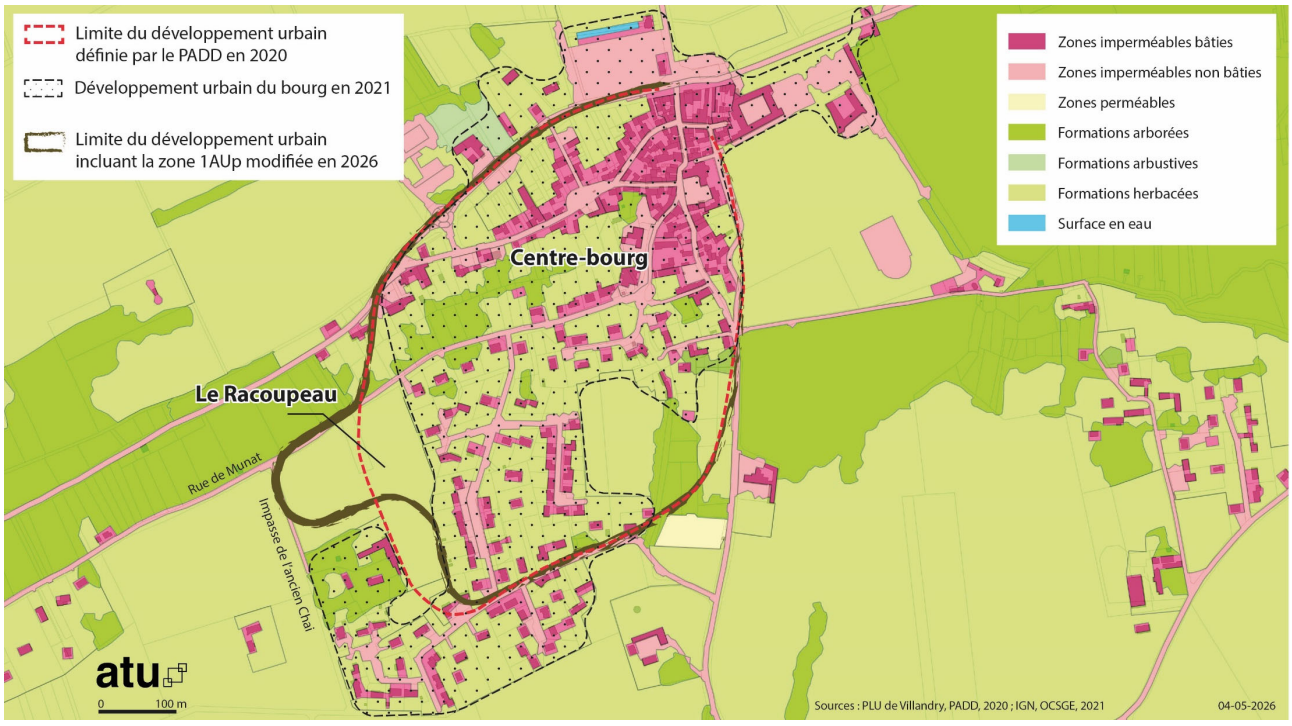
Au regard des capacités de densification limitée des espaces urbanisés du centre-bourg (Rapport de présentation, 3.5.4 Une configuration urbaine non propice à la densification et au renouvellement urbain, p. 93), le PADD prévoit « une extension modérée et maîtrisée du bourg » en ouvrant à l'urbanisation 2 secteurs situés en continuité du tissu urbain du bourg :

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

Le PADD définit l'objectif de maintenir une coupure d'urbanisation à l'ouest du bourg, entre le Racoupeau et les secteurs d'habitat diffus qui se sont développés sur le plateau agricole, autour des hameaux de la Fevraie et de Munat, en incluant la zone à urbaniser du Racoupeau dans l'enveloppe urbaine future du bourg.

La modification du périmètre de la zone 1AUp implique de décaler la limite du développement urbain fixée par le PADD jusqu'à l'impasse de l'ancien Chai. Cette nouvelle limite demeure néanmoins cohérente avec les espaces urbanisés récemment au sud de l'ancienne ferme du Racoupeau.

Figure 55 : limite du développement urbain fixée par le PADD et enveloppe urbaine du bourg de Villandry



Description des modifications

La limite ouest de l'enveloppe urbaine du bourg de Villandry coïncide désormais avec l'impasse de l'ancien Chai, la limite ouest de l'ancienne ferme du Racoupeau et celle de l'habitat individuel récent bordant la rue de la Joumeraie au sud. La présence d'une haie bocagère à l'ouest de l'impasse du Vieux Chai assurera une transition paysagère entre la zone 1AUp et les espaces agricoles à l'ouest.

Figure 56 : schéma du PADD en vigueur (2020)

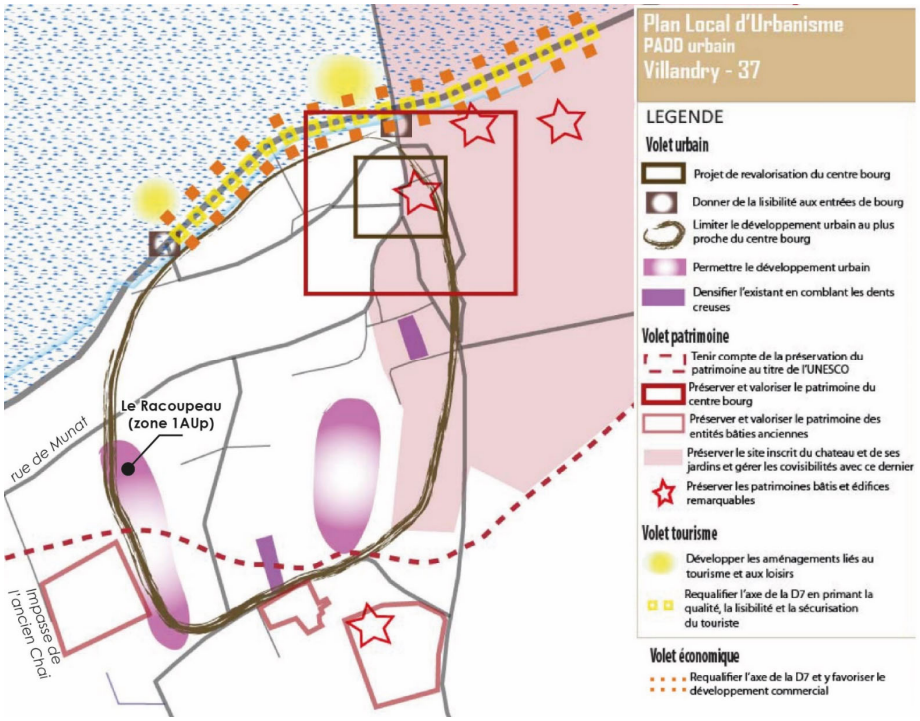
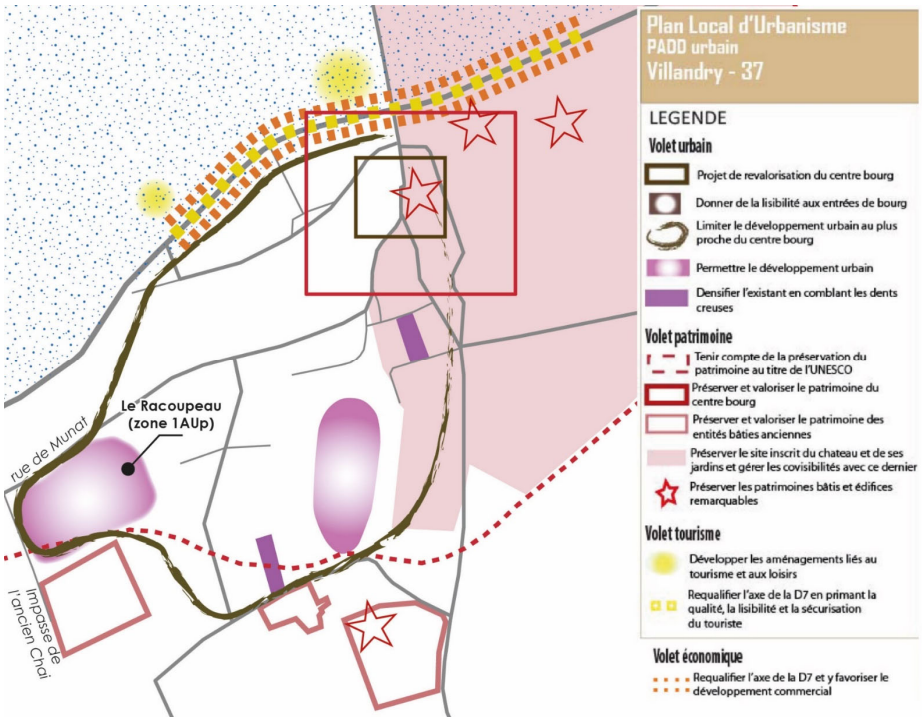


Figure 57 : schéma du PADD modifié (2026)

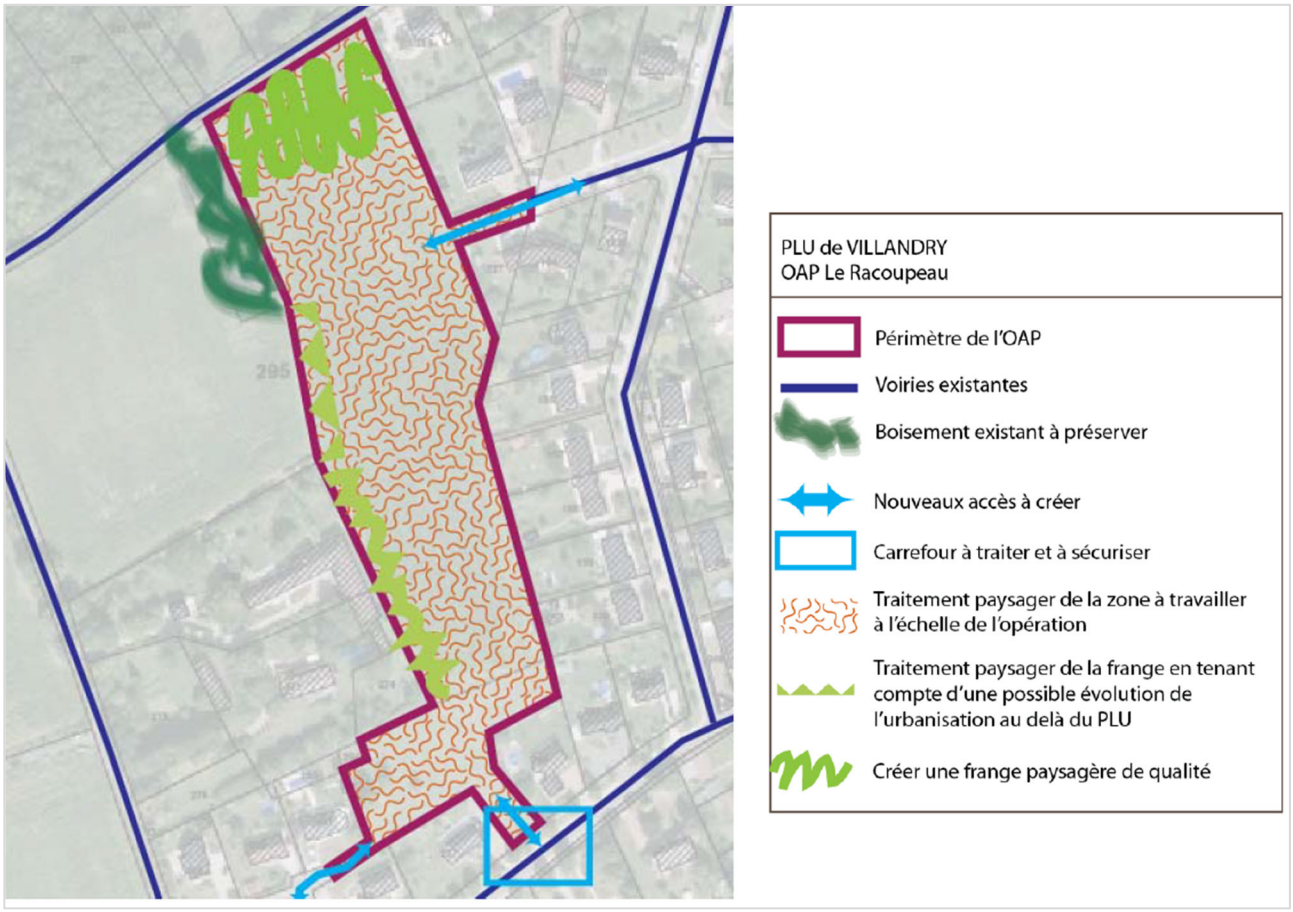


3.2 Modification de l'OAP n°2 du Racoupeau

Justification des modifications

Afin de tenir compte de la modification des principes d'aménagement du Racoupeau découlant de la modification du périmètre de la zone 1AUp et du projet d'aménagement associé, les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2 du Racoupeau sont modifiées.

Figure 58 : schéma de l'OAP n°2 du Racoupeau en vigueur (2020)



Les modifications apportées ne remettent pas en cause les objectifs de l'OAP initiaux déclinant à l'échelle du site du Racoupeau les orientations du projet d'aménagement et de développement durables approuvé en 2020. En particulier, l'objectif d'une densité résidentielle plus importante que celle observée sur les îlots d'habitat limitrophes et l'enjeu prioritaire d'intégration de l'aménagement de ce secteur dans le grand paysage sont maintenus.

NB : s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal, les dispositions de l'OAP portant sur la préservation du patrimoine demeurent inchangées.

Description des modifications

Les modifications apportées aux dispositions de l'OAP du Racoupeau portent sur les thèmes suivants :

Accessibilité et déplacements :

L'organisation du réseau viaire est modifiée afin de limiter l'impact du projet d'urbanisation sur les îlots résidentiels existants. L'accès à l'opération pour les véhicules motorisés est désormais positionné au nord-ouest de la zone 1AUp et reliera la rue de Munat à l'impasse des Lilas. Afin de limiter la présence de l'automobile dans l'espace public, l'offre de stationnement devra être regroupée à l'échelle de chaque voie desservant les îlots. Des principes de liaisons douces sont ajoutés au schéma graphique.

Paysage :

Les dispositions relatives à l'insertion du quartier du Racoupeau dans le paysage du plateau de Villandry et dans le grand paysage du Val de Loire sont précisées. L'aménagement d'une continuité végétale nord-sud accompagnant le fossé pluvial existant est inscrit dans l'OAP. Prolongeant cette continuité, le verger occupant le nord du site sera préservé afin d'être intégré à terme aux espaces verts communaux (un emplacement réservé est délimité sur le règlement graphique afin que la commune puisse en faire l'acquisition en cas de vente du terrain). Afin d'assurer une transition avec les espaces agricoles et résidentiels environnants, les franges du nouveau quartier feront l'objet d'un traitement paysager s'inspirant des haies bocagères du plateau de Villandry.

Environnement :

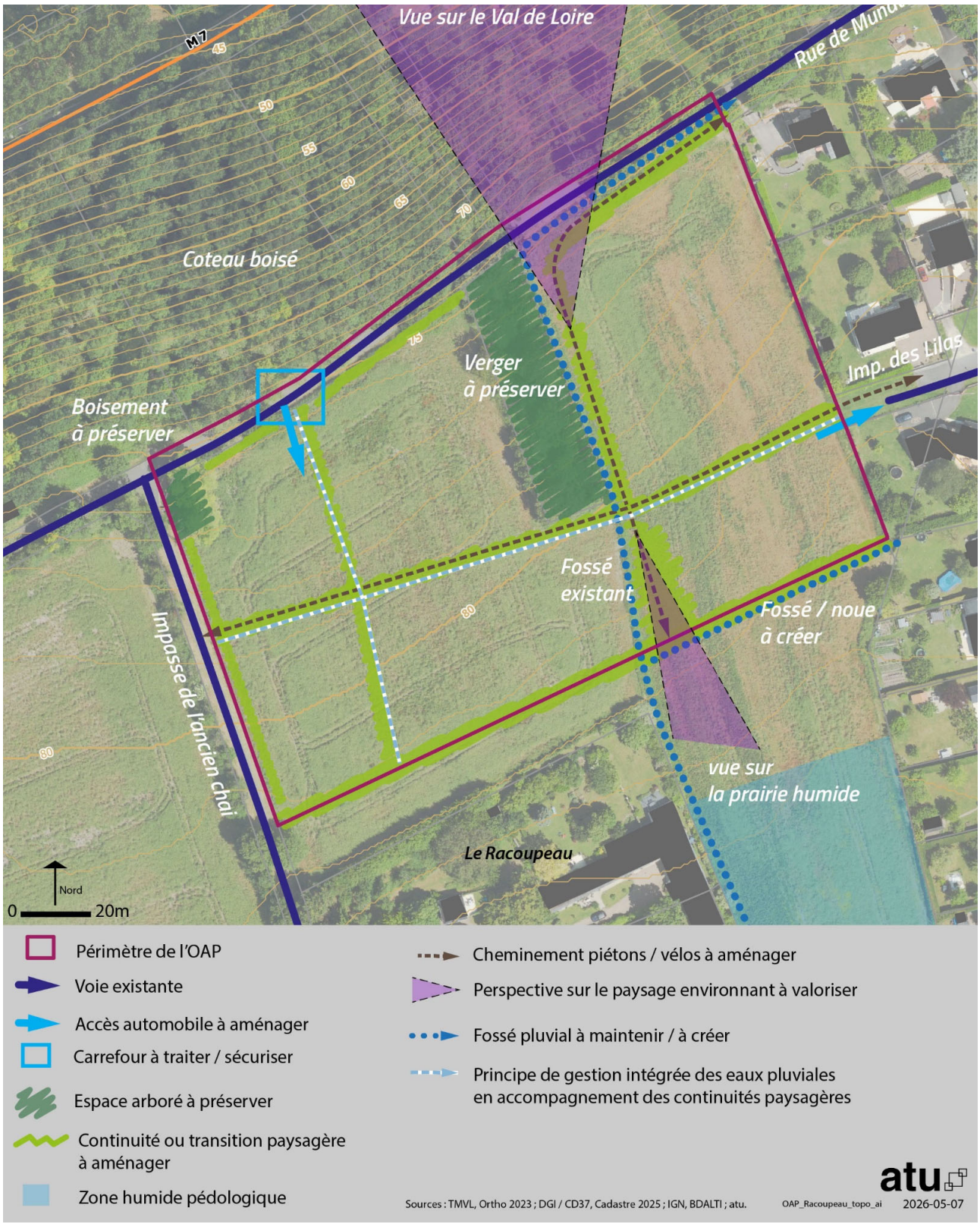
Les dispositions de l'OAP sont complétées afin de prendre en compte les enjeux liés au changement climatique (îlot de chaleur, retrait / gonflement des argiles) ainsi que les dispositions du SDAGE et du schéma directeur des eaux pluviales de Tours Métropole Val de Loire (gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle).

Qualité urbaine et architecturale :

Les dispositions de l'OAP sont complétées afin que l'aménagement du site et les projets de construction contribuent à la mise en valeur des perspectives visuelles sur le paysage environnant et tiennent compte de la topographie particulière du site.

Le schéma graphique localisant les principales dispositions de l'OAP est également modifié.

Figure 59 : schéma de l'OAP n°2 du Racoupeau modifiée (2026)



3.3 Modification du règlement graphique du PLU

Justification des modifications

Les modifications apportées au périmètre de la zone 1AUp découlent de l'identification d'une zone humide pédologique couvrant le tiers sud de la zone. Le périmètre de la zone 1AUp est modifié vers le nord-ouest au sein de la même parcelle appartenant à la commune de Villandry (parcelle ZH 0295), sans accroître la surface d'espace agricole, naturel ou agricole consommée, la légère augmentation de la superficie de la zone 1AUp s'expliquant par l'incorporation dans le nouveau périmètre d'une portion plus importante de la rue de Munat.

Le verger privé inclus dans le périmètre actuel de la zone 1Aup au nord-est est exclu du périmètre modifié de la zone, cet espace boisé n'ayant pas vocation à être urbanisé. Afin qu'il puisse à terme être intégré aux espaces verts du Racoupeau ouverts au public, un emplacement réservé est inscrit au règlement graphique du PLU.

Description des modifications

Afin de garantir la préservation de la zone humide présente au nord, la partie sud de la zone 1AUp est reclassée en zone Ap. Afin de permettre la poursuite de l'exploitation agricole du site, une bande d'accès est maintenue entre la zone à urbaniser et l'ancienne ferme du Racoupeau.

Plus au sud, l'espace vert public (pelouse) situé en bordure de la rue de la Joumeraie, en amont de la zone humide, est reclassé en zone Np.

Le verger inclus au nord-ouest de l'actuelle zone 1AUp est également reclassé en zone Np. Un nouvel emplacement réservé (n° 3) englobant le verger en vue de son acquisition par la commune est délimité sur le règlement graphique.

La prescription graphique matérialisant le principe de plantation à réaliser entre le verger et l'ancienne ferme du Racoupeau est supprimée, cette disposition étant désormais intégrée aux dispositions de l'OAP du Racoupeau.

La prescription graphique matérialisant le principe de coupure d'urbanisation fixé par le PADD (voir § 3.1 ci-avant) est supprimée sur la partie ouest du terrain communal, actuellement classée en zone Ap et reclassée en zone 1AUp.

Tableau 2 : évolution de la superficie des zones concernées par la déclaration de projet n°1

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

Tableau 3 : emplacement réservé créé sur l'emprise du verger du Racoupeau (n°3)

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

Figure 60 : règlement graphique du PLU en vigueur : zone 1AUp (2020)

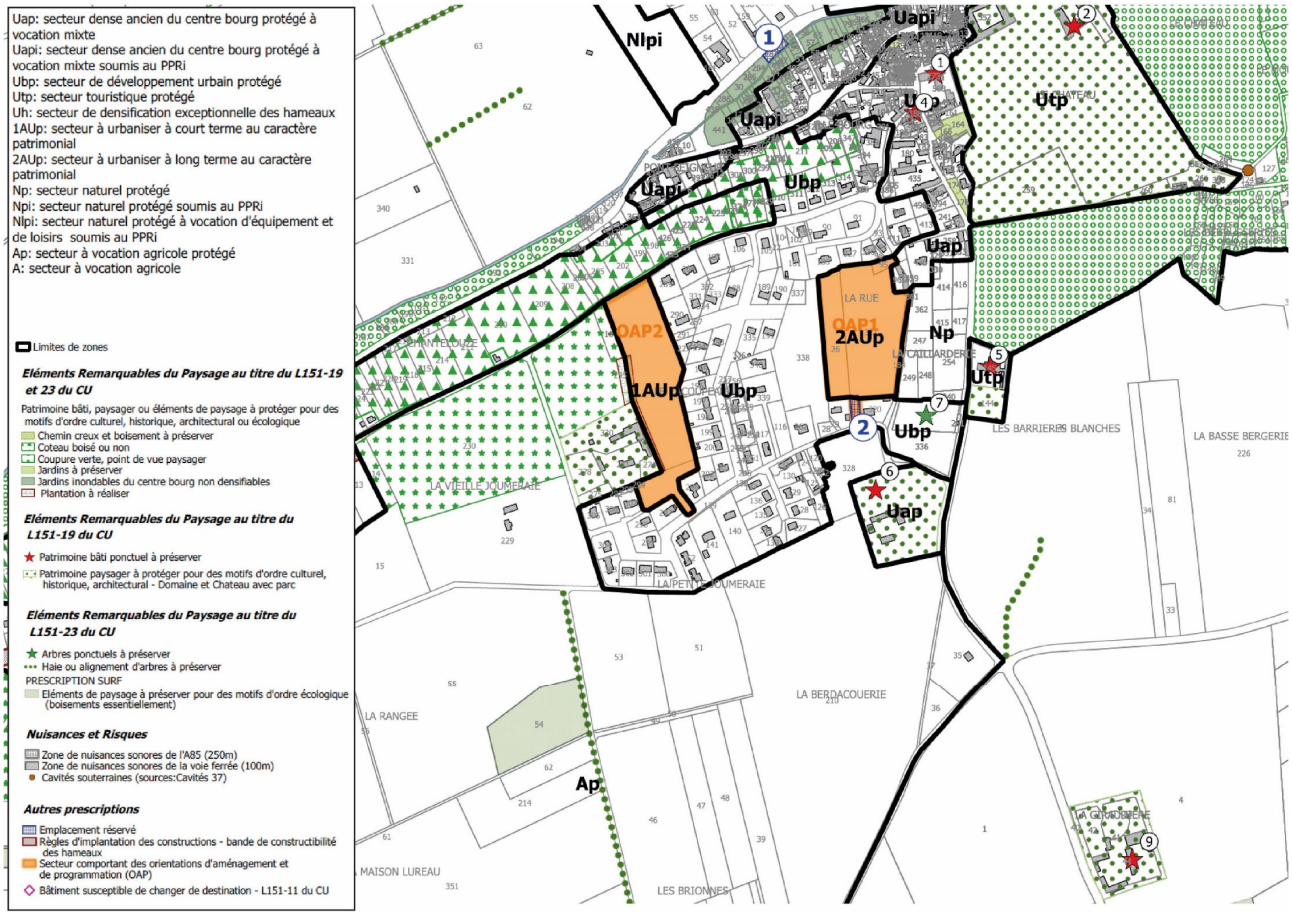
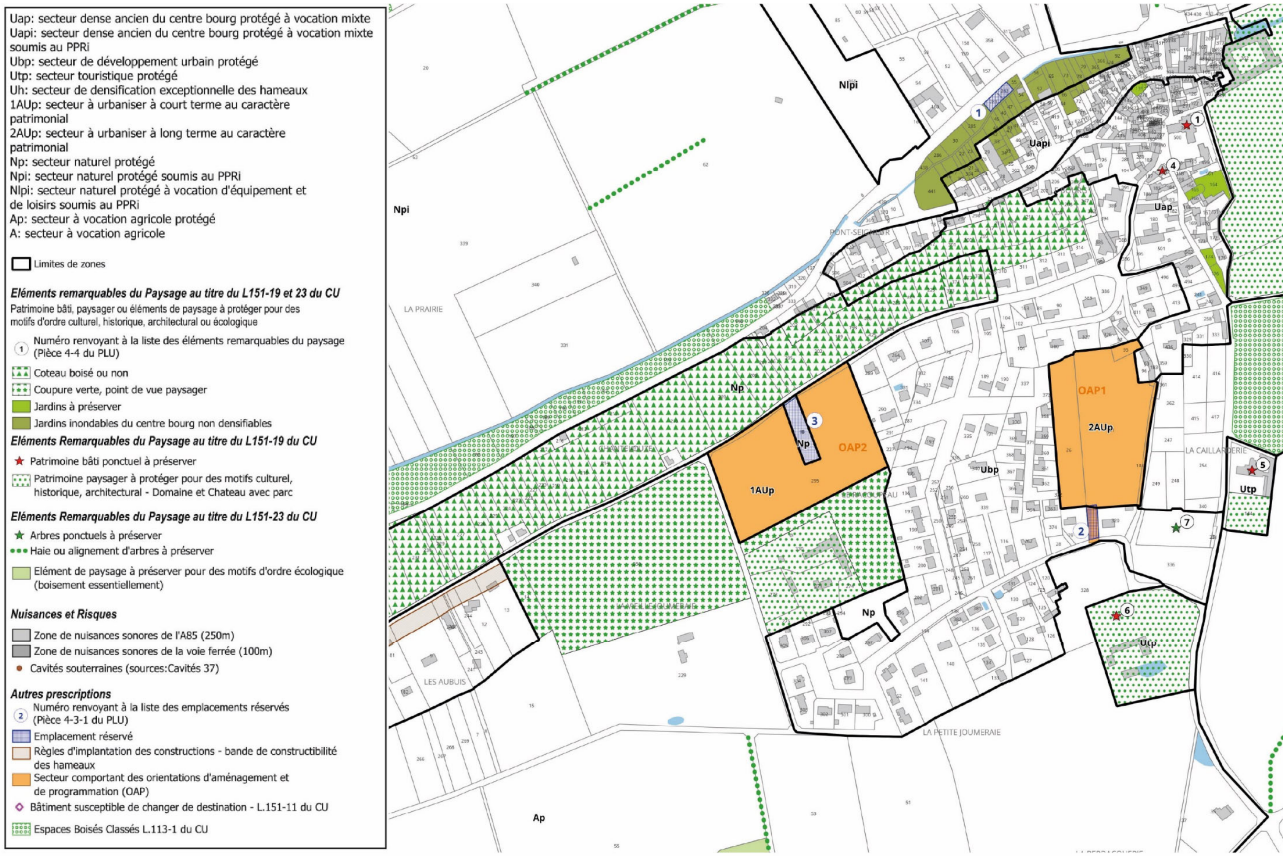


Figure 61 : règlement graphique modifié : zone 1AUp (2026)



3.4 Modification du règlement écrit du PLU

Justification des modifications

Afin de tenir compte des modifications apportées au projet d'urbanisation initial, certaines dispositions du règlement écrit sont modifiées.

Des modifications sont apportées aux dispositions générales du règlement du PLU pour tenir compte de l'évolution du cadre réglementaire (nouvelles dispositions du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 et du nouveau règlement du service public d'assainissement de Tours Métropole Val de Loire) et pour compléter certaines définitions découlant des modifications apportées aux règles applicables au sein de la zone 1AUp.

Des modifications sont apportées au règlement de la zone 1AUp, en cohérence les modifications apportées au projet d'aménagement retenu par la collectivité.

Le rappel des dispositions de l'OAP du Racoupeau au sein du règlement de la zone 1AUp est supprimé, ces deux pièces du PLU étant autonomes.

Description des modifications apportées aux dispositions générales du règlement

Tableau 4 : modifications apportées aux dispositions générales du règlement

Règles en vigueur	**Nouvelles règles proposées**
2.1.2 Emprise au sol des constructions	
Dans les zones soumises aux risques d'inondation, l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions règlementaires du PPRi, annexé au présent PLU.	En dehors des zones couvertes par le PPRI, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
2.1.3 Hauteur des constructions	
La hauteur du sol naturel avant travaux devra être préservée au mieux. Les constructions devront tenir compte des côtes initiales et de la surélévation du terrain afin de préserver le paysage de la commune. Les abris de jardin ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur maximale et les annexes 4 mètres de hauteur maximale.	La hauteur maximale est exprimée en niveaux, à l'exception de la zone 1AUp, où la hauteur est exprimée en niveaux et en mètres. La hauteur maximale correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus bas correspond au niveau du terrain naturel existant, objet de la construction, avant tout remaniement nécessité par le projet. À l'exception des annexes, Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de toit de la construction, dans le cas de toitures à pentes ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses. Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées à l'alignement est mesurée à partir de la voirie au droit de la construction. Au-dessus de la hauteur maximale autorisée (en mètres et/ou en niveaux), il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture ou de l'acrotère, un niveau supplémentaire inscrit dans un gabarit à 45° et ne comportant qu'un seul niveau aménageable.

Règles en vigueur	Nouvelles règles proposées
3.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation du sol et les débits en eaux pluviales	
Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et retardant ou écrêtant le débit des eaux : - limiter l'imperméabilisation des sols ; - privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ; - favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ; - faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées…) ; - mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire. Ces équipements, lorsqu'ils sont à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou de façon groupée est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif. Pour toute nouvelle construction reliée au réseau collectif des eaux pluviales, le débit de fuite est limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale (disposition 3D-2 du SDAGE Loire Bretagne) Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont et doivent privilégier l'utilisation de matériaux drainants. Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes aux exigences réglementaires.	Les eaux pluviales doivent être gérées de façon intégrée aux aménagements réalisés, c'est-à-dire : - en gérant les eaux pluviales à la source, au plus près de leur point de chute, par infiltration superficielle, - en évitant autant que possible les installations dédiées uniquement à la gestion des eaux pluviales au profit de solutions multifonctionnelles, qui permettent de superposer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres fonctions telles que la circulation, le stationnement, le repos, la récréation, le sport ou encore à une fonction d'espace de biodiversité, - en privilégiant, parmi des solutions multifonctionnelles, les espaces verts. Cette démarche doit être appliquée à tout projet de construction ou d'aménagement. Afin de faciliter la gestion à la source des eaux pluviales, l'imperméabilisation doit être limitée autant que possible (par exemple en mettant en œuvre en priorité des surfaces végétalisées en pleine terre ou encore en privilégiant les revêtements perméables ou partiellement perméables). Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales, par rétention temporaire et infiltration superficielle. Le volume à stocker et infiltrer est au minimum de 45 litres par m² de surface active (voir lexique ci-avant). Afin de déterminer la surface active et le volume de stockage à mettre en œuvre, le demandeur d'une autorisation d'urbanisme doit évaluer la capacité d'infiltration superficielle de son terrain dans le cadre de la gestion des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité de gérer par rétention-infiltration la totalité des eaux pluviales pour une pluie de période de retour trentennale, une dérogation à la règle générale peut être accordée si les conditions suivantes sont remplies : - que le demandeur démontre l'impossibilité d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, - qu'il existe un exutoire permettant de rejeter après régulation l'excédent d'eaux pluviales vers un cours d'eau, un fossé, un caniveau de voirie ou un réseau de collecte des eaux pluviales, - que le gestionnaire de cet exutoire donne formellement son accord pour recevoir le rejet d'eaux pluviales. Le rejet d'eau excédentaire vers l'exutoire naturel ou le réseau de collecte des eaux pluviales s'effectuera selon les débits de fuite suivants : - 0,5 l/s/ha pour les terrains d'une superficie inférieure à 1700 m² ; - 3/l/s/ha pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1700 m².

Description des modifications apportées au règlement de la zone 1AUp

La zone 1AUp étant incluse dans le périmètre du patrimoine mondial de l'Unesco, la nécessité de ne pas porter atteinte à la qualité du patrimoine paysager ligérien est rappelée.

L'ajout au sein du règlement de la zone 1AUp d'une emprise au sol maximale des constructions et d'un taux minimal d'espace en pleine terre vise à garantir la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle et la végétation des espaces non bâtis.

Les modifications apportées aux règles de hauteur des constructions visent à limiter l'artificialisation du sol tout en garantissant l'intégration des constructions dans le paysage du Val de Loire. Afin de tenir compte de la topographie, la hauteur maximale des constructions est modulée selon leur emplacement au sein de la zone 1AUp. Par ailleurs, la hauteur maximale autorisée est harmonisée pour toutes les destinations et sous-destinations des constructions autorisées en zone 1AUp.

Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives sont précisées afin que celles-ci s'appliquent à chaque terrain issu de la division du terrain d'assiette initial et non pas à l'ensemble de l'opération (article R. 151-21 du code de l'urbanisme).

En l'absence d'édifice ancien dans la zone 1AUp, les dispositions en vigueur concernant ce type de bâtiment sont supprimées.

Des dispositions qualitatives sont ajoutées en zone 1AUp afin d'encadrer les projets de constructions d'inspiration contemporaine.

Des dispositions relatives à l'insertion des panneaux solaires sont également ajoutées. Ces dernières s'appuient sur les recommandations du Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire élaboré par la Direction régionale de l'architecture et de la culture.

Les dispositions relatives au traitement environnemental et paysager en zone 1AUp sont complétées avec l'introduction d'une part minimale d'espace en pleine terre.

Le guide de l'Agence Régionale de la Biodiversité « planter local » est annexé au dossier de PLU afin de guider les porteurs de projet dans le choix des végétaux.

Tableau 5 : modifications apportées aux dispositions du règlement de la zone 1AUp

Règles en vigueur	**Nouvelles règles proposées**
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (1AUp)	
Sont autorisées les occupations ou utilisation du sol suivantes : - les logements, annexes, abris et piscines qui y sont liés ; - les équipements d'intérêt collectif et services publics ; - les constructions et aménagements destinés au bureau, commerce et activité de service, excepté les activités de commerce de gros.	Les sous-destinations de constructions suivantes sont ajoutées : - l'hébergement (résidence avec service) ; - le bureau (incluant les activités de service ne recevant pas de clientèle).

Règles en vigueur	Nouvelles règles proposées
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (1AUp)	
Néant.	Les dispositions suivantes sont ajoutées : Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. La zone 1AUp étant inscrite dans le périmètre du patrimoine mondial de l'Unesco, les travaux et les constructions doivent respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien et ne pas porter atteinte à la VUE (valeur universelle exceptionnelle) du site UNESCO.
Emprise au sol (1AUp)	
Non réglementé.	L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes est limitée à 40% de la surface totale du terrain.
Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et limites séparatives (1AUp)	
	Les dispositions suivantes sont ajoutées : Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division. En cas d'implantation des constructions en retrait des limites séparatives, la distance minimale imposée par le règlement est ramenée de 3 à 2 mètres.
Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection (1AUp)	
	Les dispositions suivantes sont ajoutées : Les projets de construction d'inspiration contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte local, avec des teintes proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels.
Panneaux solaires en toiture (1AUp)	
Néant.	Les dispositions suivantes sont ajoutées : Les panneaux solaires ou photovoltaïques s'intègrent harmonieusement avec la composition architecturale du bâti : composés d'un seul tenant, de forme rectangulaire et proportionnés au pan de toiture. Autant que possible, les panneaux sont positionnés sur un bâtiment annexe ou en extension du corps du bâtiment principal, en privilégiant une implantation sur la totalité de la couverture, que ce soit sur le rampant le plus favorable ou sur un toit-terrasse. Les panneaux posés en toiture sont encastrés dans le rampant de couverture ou, sur toit plat, être intégralement masqués par l'acrotère. Ils présentent une teinte sombre, y compris les encadrements. Les panneaux solaires mats, traités en croisillons ardoisés doivent être privilégiés.

Règles en vigueur	Nouvelles règles proposées
Traitement environnemental et paysager (1AUp)	
	Les dispositions suivantes sont ajoutées : *Espace en pleine terre et plantations* Tout terrain recevant une construction comporte au moins 40% d'espaces libres en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface du terrain naturel, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement. Les espaces en pleine terre doivent présenter une emprise et une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Les espaces en pleine terre peuvent associer arbres, arbustes et végétaux couvre-sol. Les haies sont constituées d'un mélange d'essences locales (voir en annexe, Guide de l'Agence Régionale de la Biodiversité Centre-Val de Loire, *planter local*).

4. INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 Justification de l'absence d'incidence notable sur l'environnement

Les modifications apportées au dossier de PLU visent à adapter le périmètre initial de la zone à urbaniser du Racoupeau (1AUp) dans le but d'éviter une zone humide identifiée sur la partie sud de cette zone. Des modifications sont également apportées au PADD (limite du développement urbain du bourg), à l'OAP couvrant le site et au règlement du PLU afin de tenir compte de la modification de l'emprise de la zone à urbaniser.

La modification de périmètre s'effectue à surface quasi-constante (+ 2300 m^2). Le nouveau périmètre de la zone 1AUp engendra une consommation d'environ 2 hectares d'espace agricole.

Les principaux enjeux environnementaux observés dans le périmètre modifié de la zone 1AUp concernent la préservation du patrimoine arboré (vergé privé et arbres isolés), l'intégration du quartier dans son environnement agricole à l'ouest et au sud, et la mise en valeur du panorama sur le Val de Loire au nord-est.

Aucun site Natura 2000, espace naturel protégé, réservoir de biodiversité, corridor écologique n'ont été identifiés dans le périmètre de la zone 1AUp ou à proximité.

Aucun risque naturel ou technologique n'a été identifié dans le périmètre de la zone 1AUp ou à proximité.

Aucun lien de covisibilité n'a été établi entre le site inclus dans la zone à urbaniser et le patrimoine protégé au titre des monuments historiques localisé dans le bourg (église St-Etienne) et sur le site du château de Villandry.

Le projet d'urbanisation engendrera des besoins modérés en eau potable et en traitement des eaux usées. Ces besoins sont compatibles avec les ressources en eau potable et la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration communale. Il en va de même pour les besoins de collecte et traitement des déchets ménagers dont les volumes seront limités.

La mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales permettra de limiter les rejets dans le milieu naturel et les besoins de renforcement du réseau d'assainissement existant. Elle permettra également de limiter le phénomène de retrait gonflement des sols argileux (aléa fort), en maintenant un niveau d'humidité réparti sur l'ensemble du quartier.

La localisation du Racoupeau à faible distance des équipements du centre-bourg permettra aux habitants de se déplacer à pied ou à vélo et limitera d'autant les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances sonores générées par l'utilisation de la voiture individuelle.

4.2 Auto-évaluation des incidences sur l'environnement

Les thèmes présentés ci-après sont ceux listés par l'article R151-3 du code de l'urbanisme définissant le contenu de l'évaluation environnementale du PLU. Des informations complémentaires sont disponibles dans le formulaire de demande d'avis à l'autorité environnementale joint au présent dossier ainsi que dans l'étude d'identification de zones humides jointe en annexe. Les cartes ci-après actualisent les informations relatives à l'état initial de l'environnement réalisé lors de la révision du PLU approuvée en 2019.

Tableau 6 : synthèse des thèmes de l'auto-évaluation

Thèmes	État initial / incidences probables	Orientations du PLU / mesures ERC
Natura 2000	Le site faisant l'objet de la procédure est situé à 1,8 km au sud-est des 2 sites Natura 2000 les plus proches. Le site est séparé des vallées du Cher et de la Loire par deux axes routiers (M7 et M16).	Néant.
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	La consommation d'espace agricole s'élève à 20 500 m², soit une surface proche de celle prévue lors de la révision générale de 2019 (+1 500 m²).	Néant.
Biodiversité	L'espace compris dans le périmètre modifié de la zone 1AUp est occupé par une culture fourragère et une jachère, cette dernière constituant l'habitat dominant du site, colonisée par des graminées de culture et des graminées communes. Aucune espèce à enjeux de conservation n'a été identifiée au sein de ces espaces. La partie centrale du projet d'urbanisation abrite un jardin arboré privé (superficie : 1 350 m²).	L'OAP du Racoupeau prévoit la création de continuités végétales et de noues au sein de la zone à urbaniser. Le jardin privé est préservé afin d'être intégré à terme au réseau d'espaces verts publics du quartier (classé en zone Np et en emplacement réservé). Le règlement de la zone 1AUp modifié limite l'imperméabilisation du sol, en fixant à 40% la part minimale d'espace en pleine terre à conserver pour tout projet de construction dans la zone.
Zones humides	Une zone humide pédologique d'une superficie d'environ 7000 m² a été identifié en 2024 sur la partie sud de la zone 1AUp initiale.	Le périmètre de la zone 1AUp est reporté vers l'ouest afin d'exclure la zone humide. Cette dernière est reclassée en zone agricole du PLU (Ap). Une bande d'accès à la zone humide depuis l'impasse de l'Ancien Chai est conservée en limite sud de la zone 1AUp afin de permettre l'exploitation agricole (jachère).
Eau potable et nappes	L'urbanisation engendrera une hausse modérée de la consommation en eau potable (environ 40 abonnés supplémentaires).	Néant. Les modifications apportées aux dispositions du PLU n'ont pas d'impact sur le nombre d'habitants attendus dans la zone à 1AUp lors de la révision du PLU.

Eaux pluviales et usées	L'urbanisation engendrera des besoins de collecte et de traitement d'eaux pluviales et d'eaux usées. La station d'épuration de Villandry dispose d'une capacité de suffisante par traiter les besoins du futur quartier (évalués à 135 EH pour une capacité nominale de 1500 EH utilisée au 2/3).	Les dispositions du PLU en matière de gestion des eaux pluviales sont modifiées en cohérence avec les orientations du SDAGE 2022-2027 et le règlement du service public d'assainissement de Tours Métropole Val de Loire.
Sols pollués	Aucun site pollué ou susceptible de l'être n'est présent au sein de la zone 1AUp modifiée ou à proximité.	Néant.
Déchets	L'urbanisation de la zone 1AUp engendrera des besoins modérés de collecte et traitement de déchets ménagers (environ 40 logements).	Le règlement du PLU impose de prendre en compte les conditions de collecte des déchets dans la conception du futur quartier.
Risques naturels	Hormis le retrait-gonflement des argiles (enjeu fort), la zone 1AUp modifiée n'est pas exposée à ce type de risque.	À titre d'information, l'obligation d'un diagnostic des sols est rappelée par le règlement du PLU (décret du 29 mai 2019).
Risques technologiques	Aucun risque technologique n'est recensé dans la zone 1AUp modifiée ou à proximité.	Néant.
Nuisances sonores	Aucune infrastructure ou activité bruyante n'est recensée à proximité de la zone 1AUp modifiée.	Néant.
Paysage et patrimoine bâti	Le site du Racoupeau dispose d'un cône de vue sur le Val de Loire à mettre en valeur. La zone 1AUp est entourée de boisements et de haies classés en zone A et N du PLU. La zone à urbaniser est dépourvue de lien de covisibilité avec les éléments de patrimoine protégés au titre des monuments historiques présents à l'est (château et son parc ; église). Aucun édifice ancien n'est présent dans le périmètre de la zone 1AUp modifiée. Aucun vestige archéologique n'est recensé dans le périmètre ou à proximité de la zone 1AUp modifiée.	Le verger privé entouré par le nouveau périmètre de la zone 1AUp est préservé et reclassé en zone N du PLU et en emplacement réservé afin d'intégrer les espaces verts du futur quartier. L'OAP localise les perspectives visuelles à valoriser dans le projet d'aménagement du futur quartier. L'OAP prévoit l'aménagement d'espaces de transition paysagère (haies et noues) en accompagnement du réseau viaire et pluvial, ainsi qu'en périphérie de la zone 1AUp (fonds de jardins au contact des zones A et N du PLU). Afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage du Val de Loire, les règles de hauteur sont modulées en fonction de la topographie du site et les règles qualitatives du règlement de la zone 1AUp sont complétées.

4.3 Annexes cartographiques

Figure 62 : accessibilité de la commune de Villandry

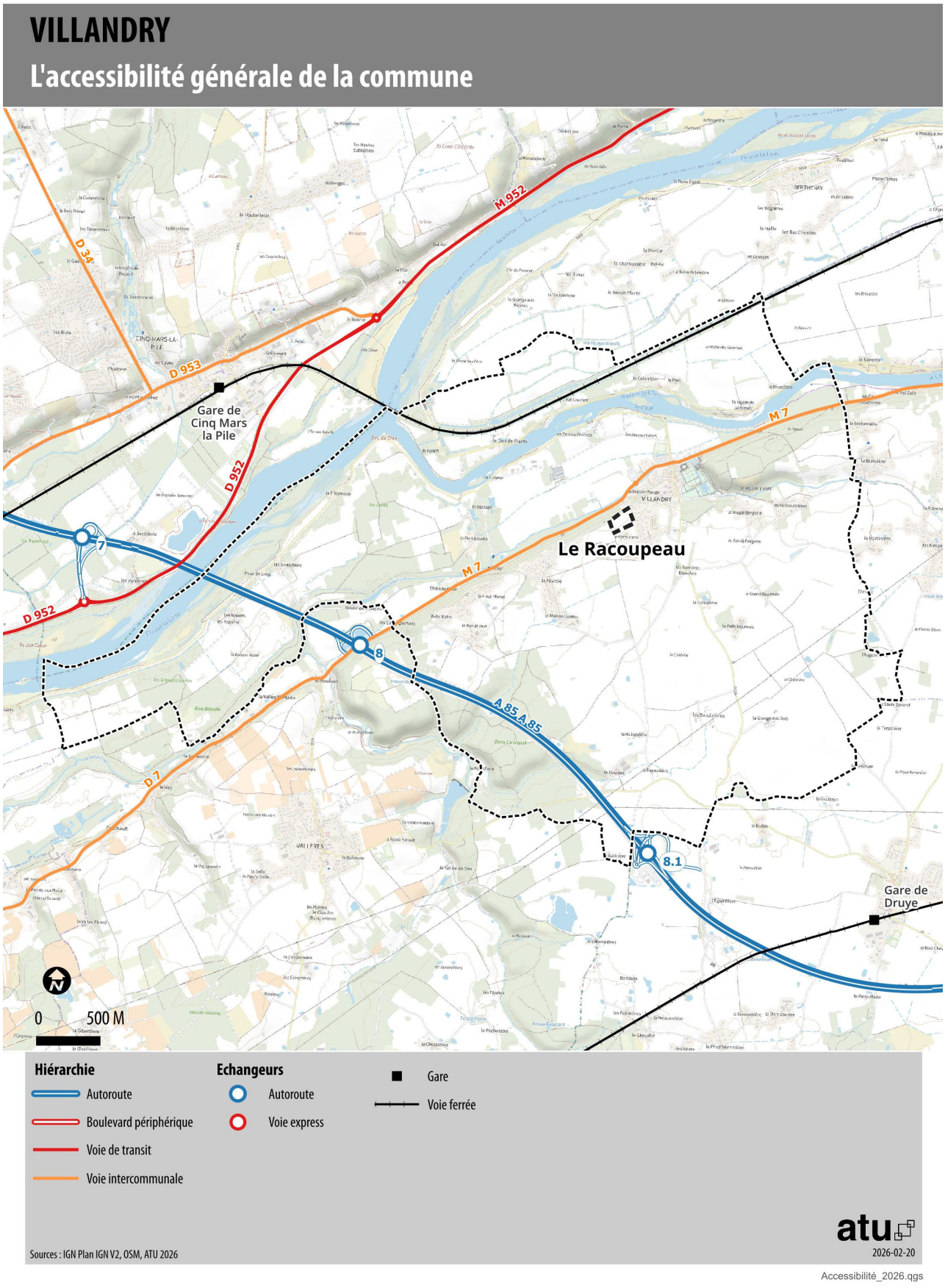


Figure 63 : accessibilité du site du Racoupeau

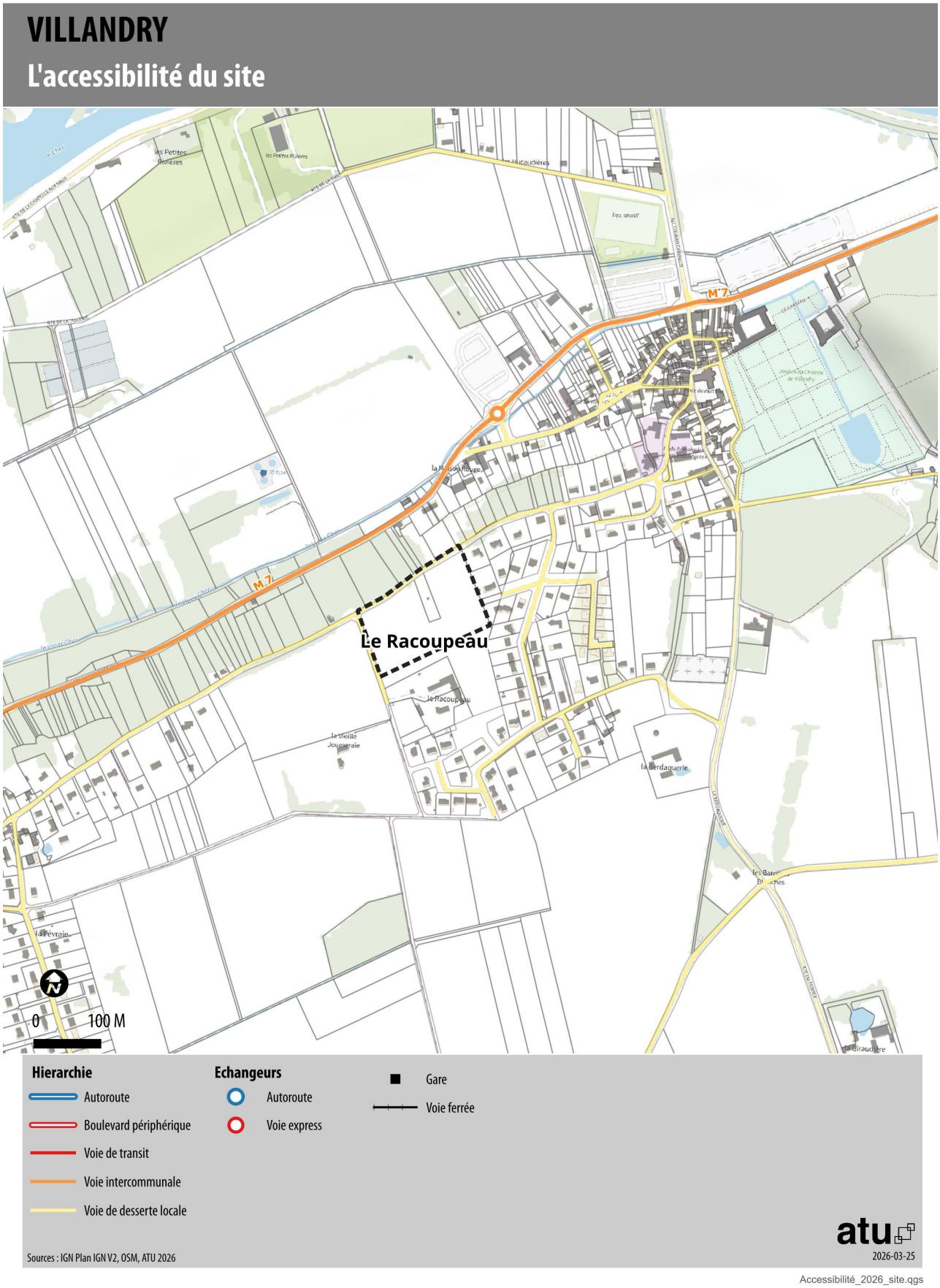


Figure 64 : les sites Natura 2000

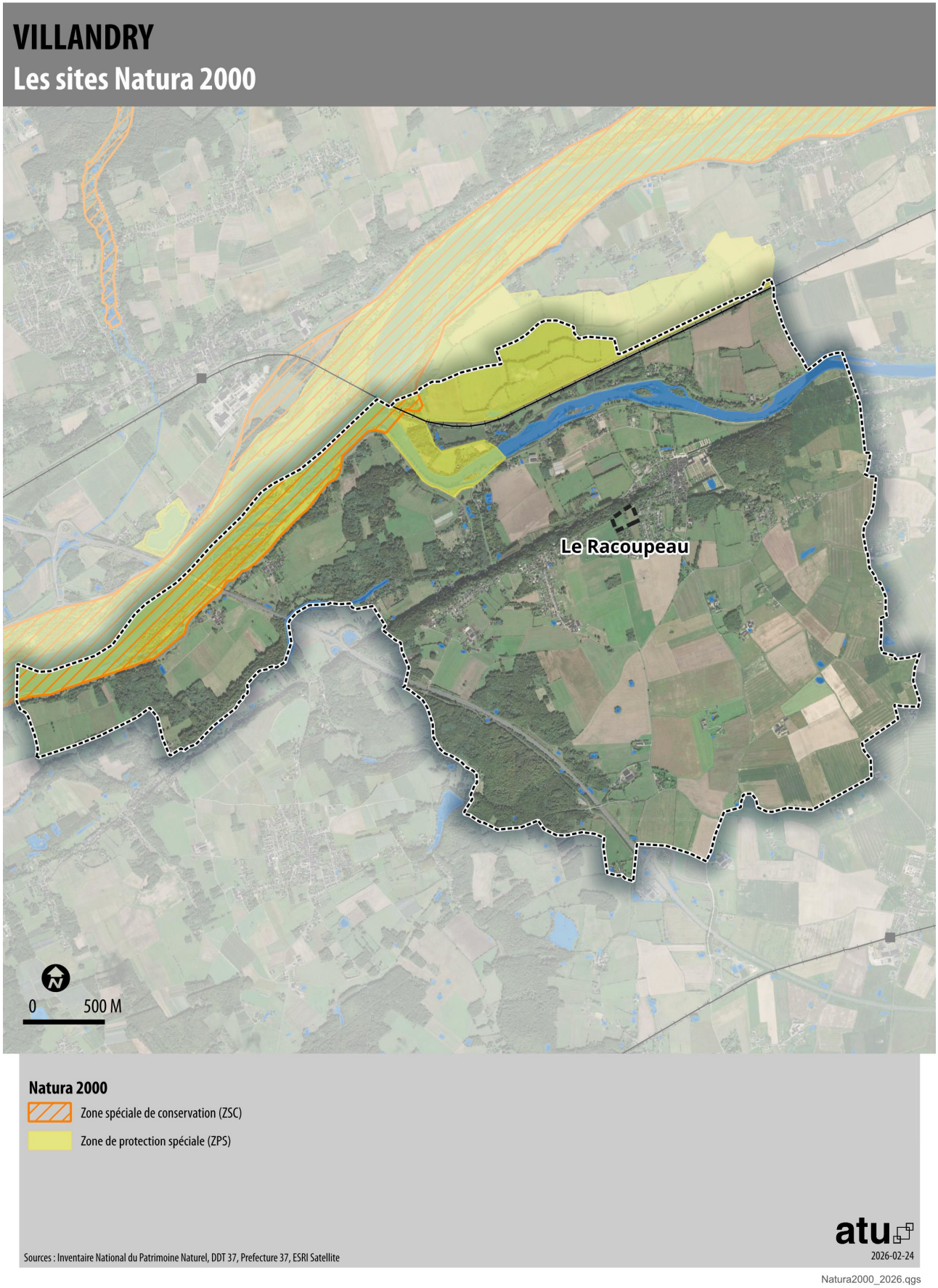


Figure 65 : les protections des espaces naturels

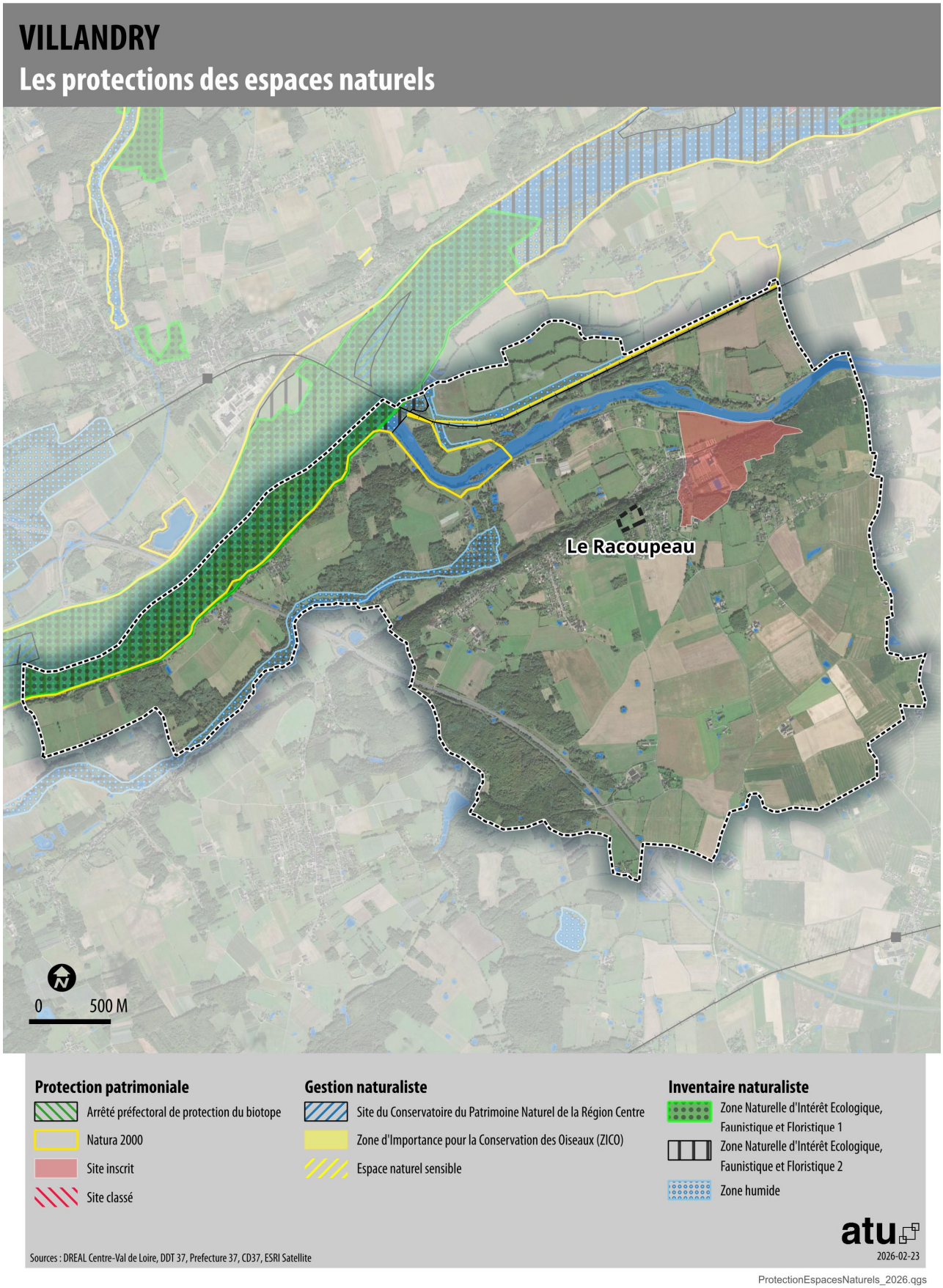


Figure 66 : la gestion de l'eau

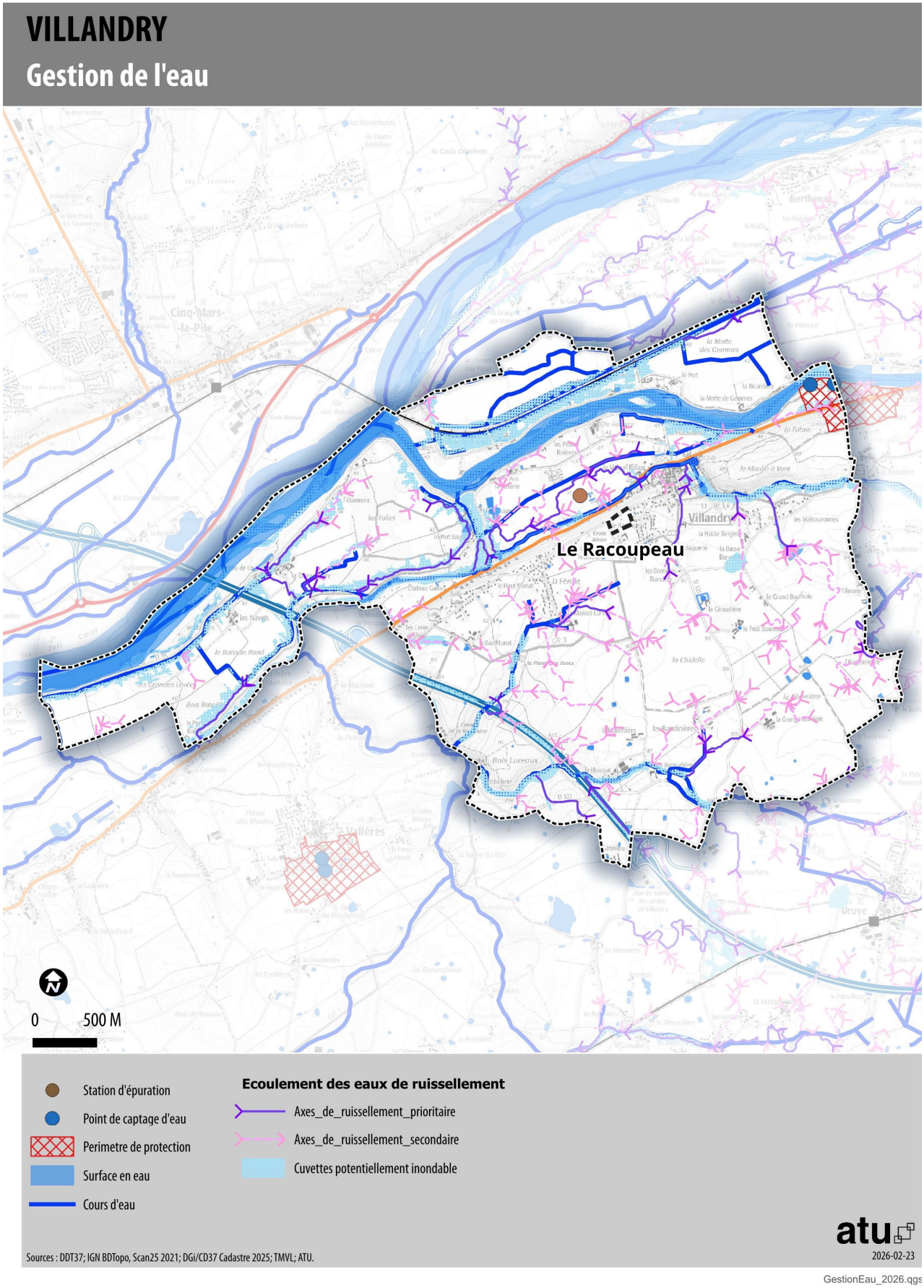


Figure 67 : les types de sols

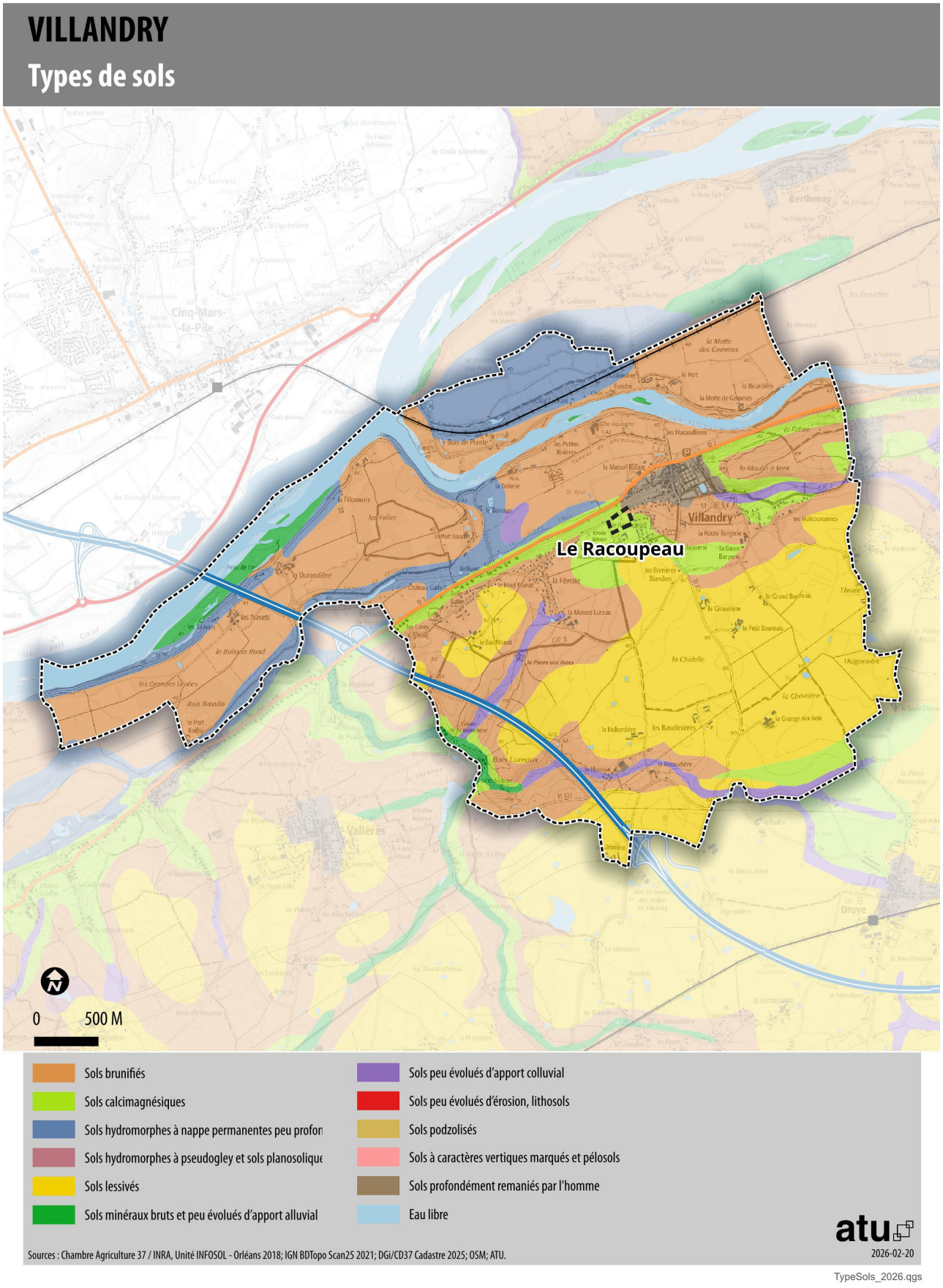


Figure 68 : aptitude agronomique des sols

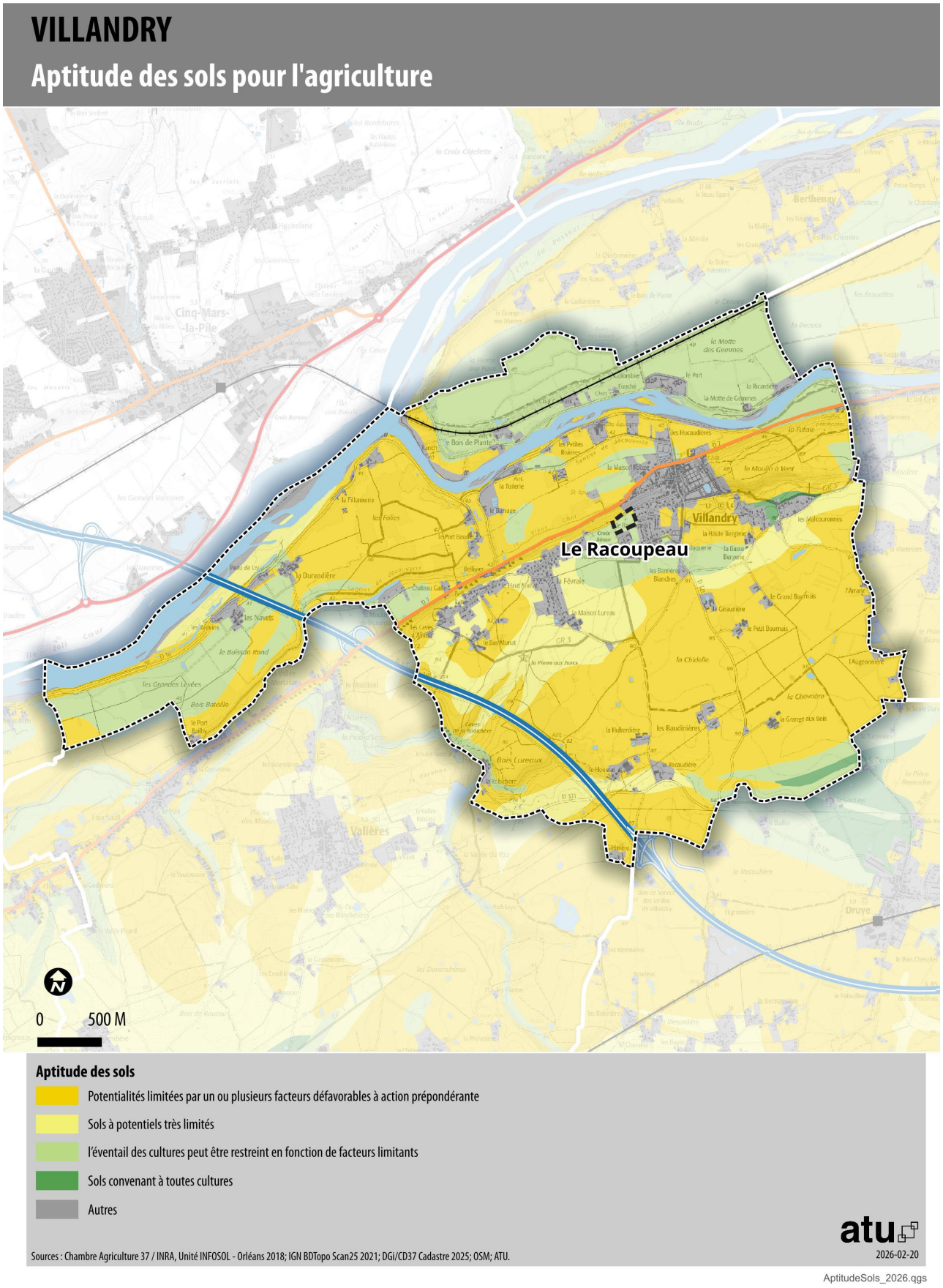


Figure 69 : parcelles de culture déclarées au titre de la PAC en 2024

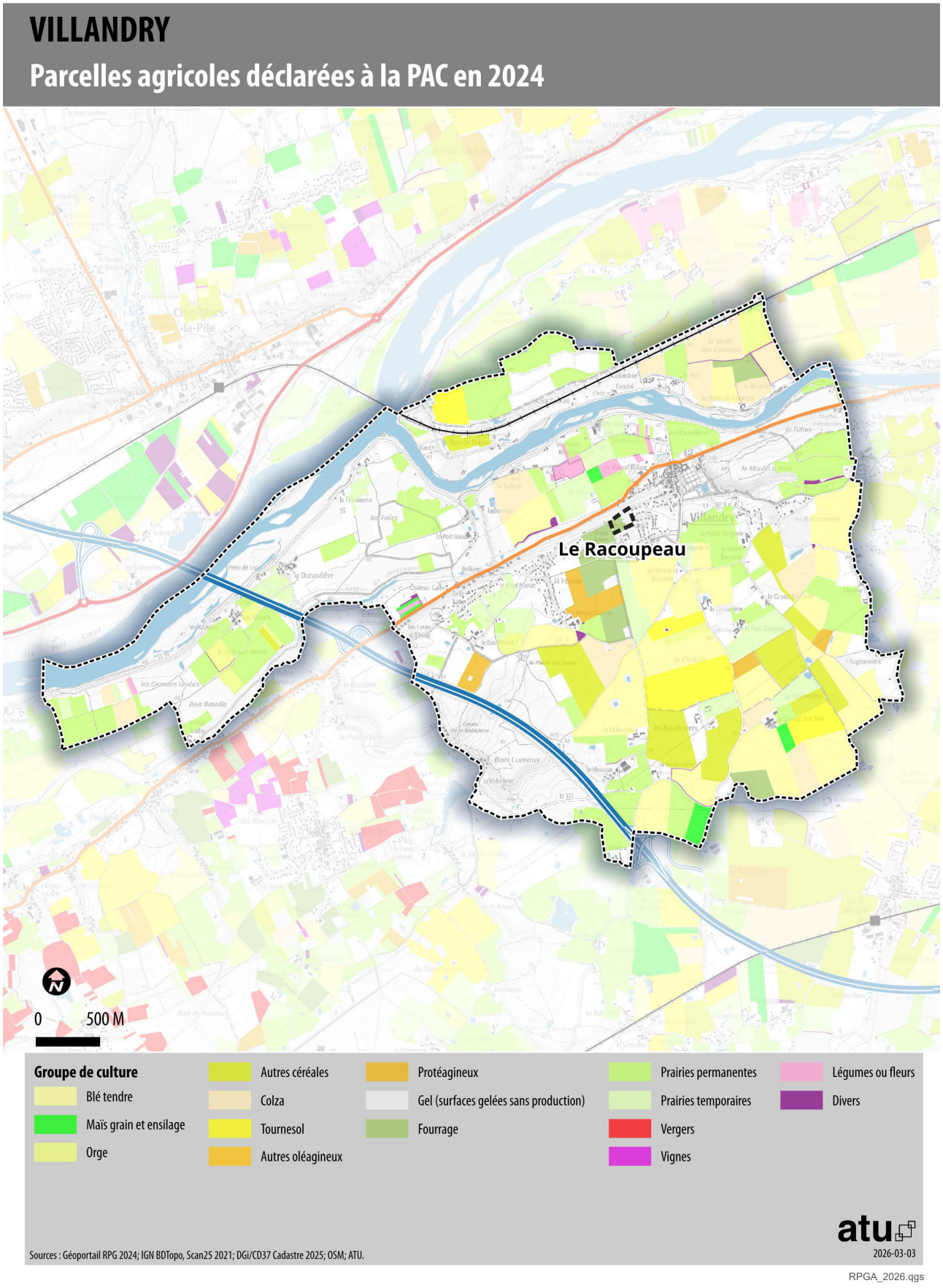


Figure 70 : risques naturels et technologiques

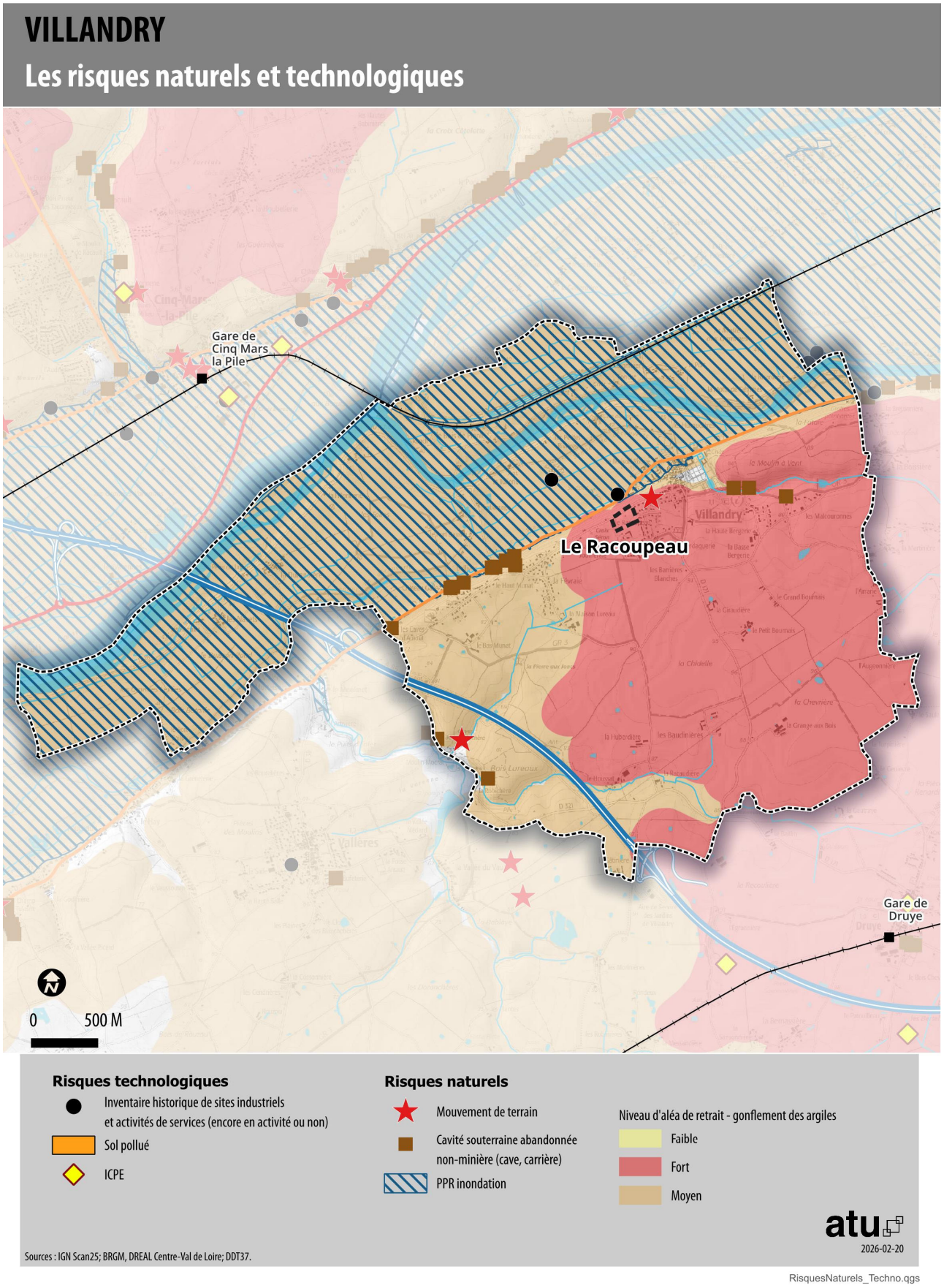


Figure 71 : risques de remontée de nappes d'eau souterraines

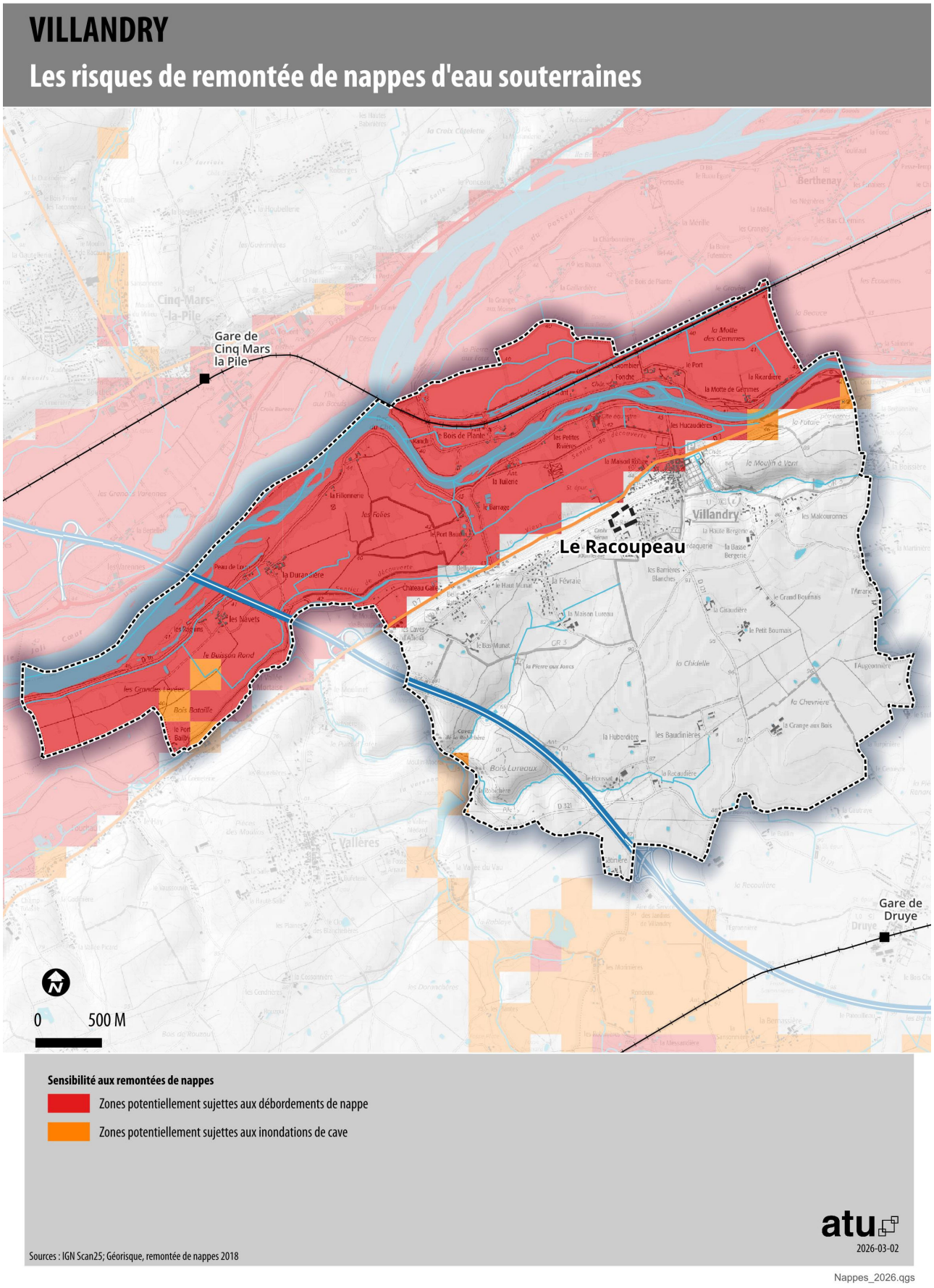


Figure 72 : classement sonore des infrastructures de transports terrestres

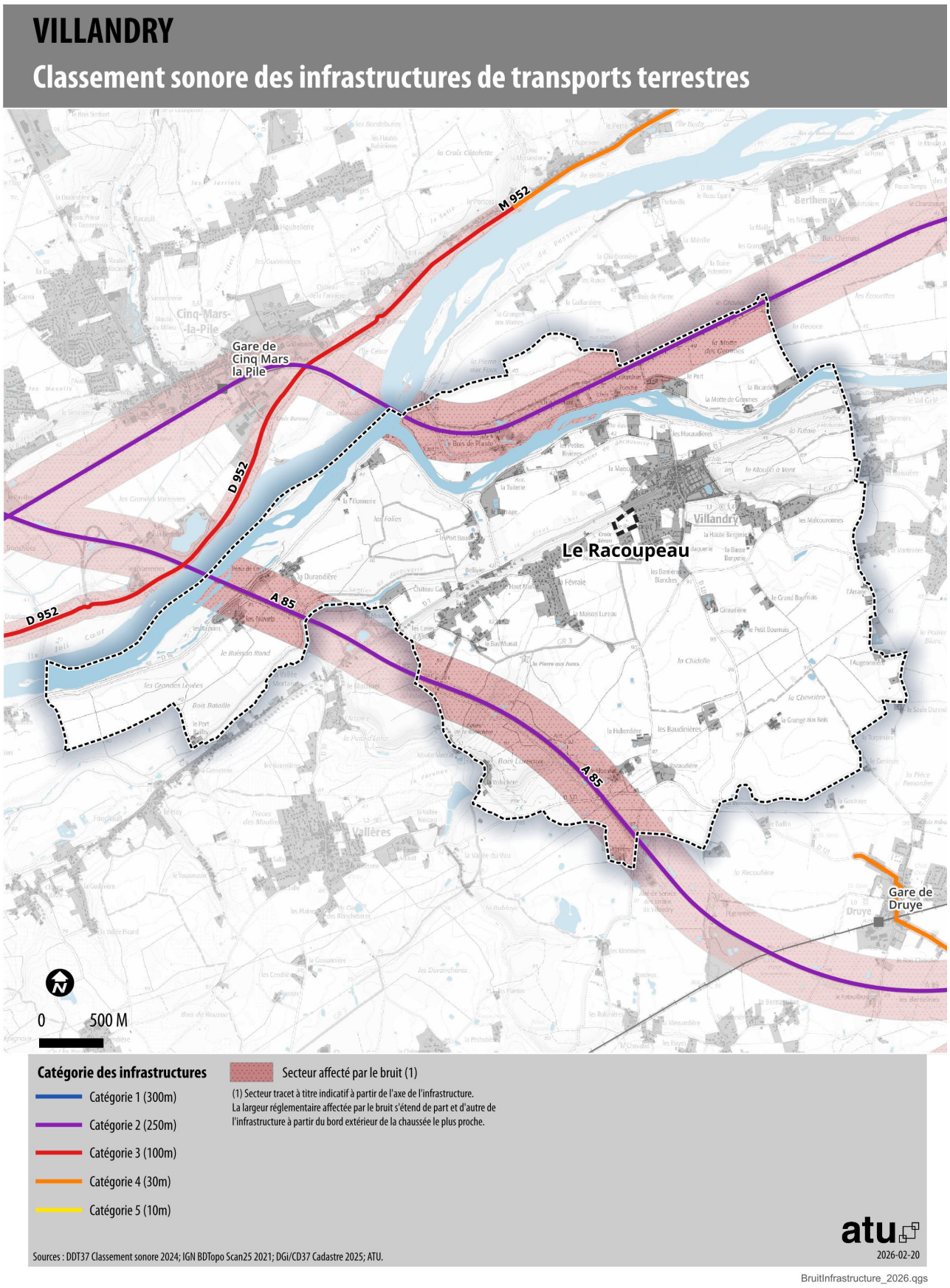


Figure 73 : carte des nuisances sonores

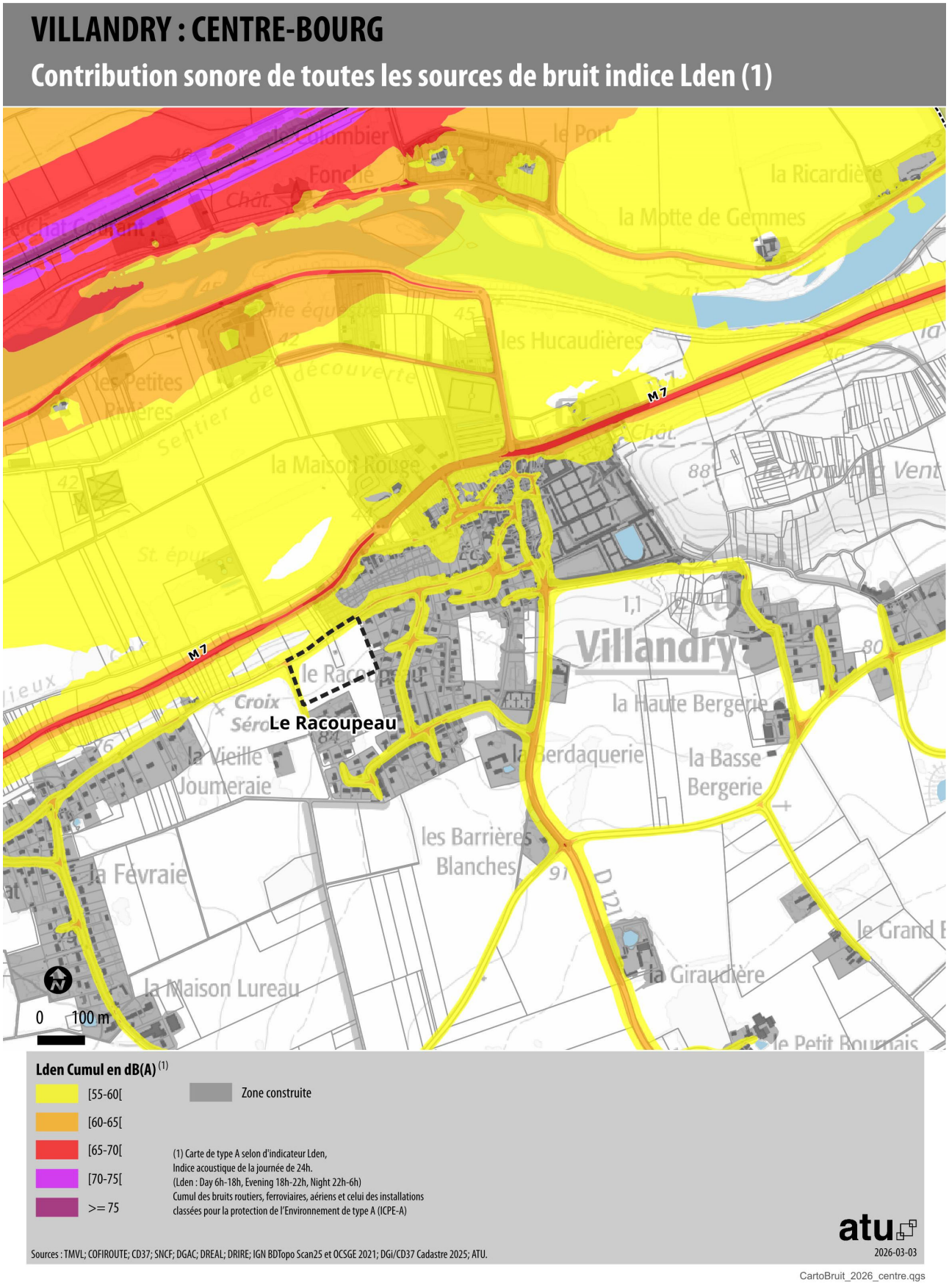
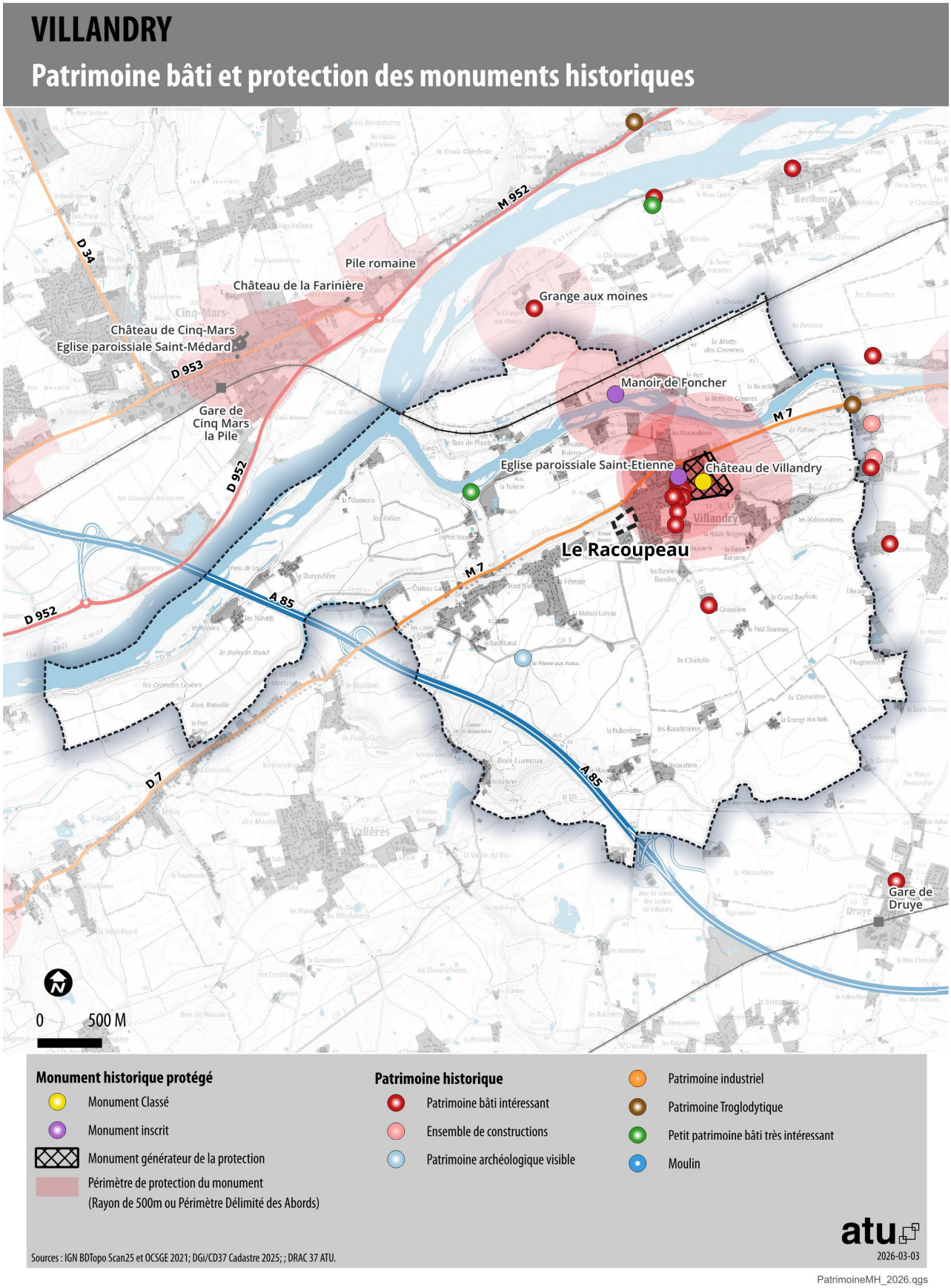


Figure 74 : patrimoine bâti et protection des monuments historiques





atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours