

Département de l'Indre-et-Loire

Communauté de Communes Touraine-Est Vallées



Commune de CHANCA Y

PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE LA MASSOTERIE

Pièce N°3-1

REVISION PRESCRITE LE :	15 avril 2015
PROJET ARRETE LE :	26 septembre 2019
PLU APPROUVE LE :	

parenthesesURBaines 261 rue de Cormery – 37550 Saint Avertin –
02 47 55 08 80 parenthesesurbaines@gmail.com

ADEV environnement – Vincent BROT paysagiste

"annexé à la délibération du conseil communautaire du 26/09/2019"

Pierre DOURTHE,
Président de la Communauté
de Communes Touraine-Est Vallées



CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION

LES GRANDES BASTES

Surface aménageable : 1.9 ha environ
Densité minimale : 15 logements/ha
Programmation minimale : environ 30 logements pouvant inclure des maisons de bourg, maisons individuelles,



LA MASSOTTERIE

Surface aménageable : 0.9 ha environ
Densité minimale : 15 logements/ha
Préprogrammation : 11 lots + 5 logements locatifs sociaux groupés = 16 habitations.

COURT-MOYEN TERME *

* Sur la base de la durée de vie du PLU, estimée à environ 10 ans, cet échéancier prévisionnel définit 4 temporalités :

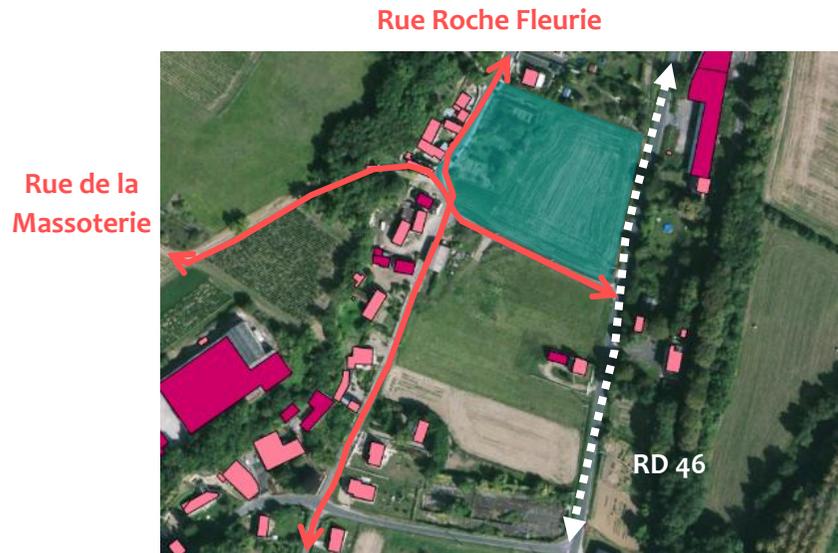
- Court terme : zones urbanisées entre 3 et 5 ans - zones urbanisées dans un 1^{er} temps
- Moyen terme : zones urbanisées en 5 ans environ
- Long terme : zones urbanisées au-delà de 5 ans – zones urbanisées dans un dernier temps

La durée de vie du PLU : estimée à environ 10 années. Les modalités de mise en œuvre doivent privilégier l'opération d'ensemble.

DESCRIPTION DU SITE

Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.

Éléments de contexte



Ce site est d'une superficie de 9600 m² soit 0.9 ha. Il se trouve au Nord-Est du territoire, en entrée de ville le long de la RD46 (rue de la Mairie) et le long de la Rue Roche Fleurie.

Dans le prolongement de la linéarité de l'urbanisation identitaire de Chançay, il se situe à environ 1 km du bourg.

Des routes tertiaires permettent de le lier à l'ensemble des quartiers environnants.

Le site s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant de préserver le cadre de vie harmonieux de la commune (qualité paysagère : topographie, coteau, boisements) tout en permettant l'accueil de nouveaux arrivants.

Objectifs généraux

- Ce secteur a connu une urbanisation linéaire le long de la rue Roche Fleurie, il convient alors de valoriser le quartier et le concevoir de manière cohérente dans son aménagement futur.
- **Prendre en compte la proximité du coteau.**
 - Ce secteur est en limites et faisant face au coteau, pourvu d'une qualité paysagère. Par conséquent, la volonté n'est pas d'optimiser l'utilisation du foncier au détriment du cadre de vie, mais bien de proposer des habitations qui s'intègrent à cet environnement et prend en compte les éléments de paysage existant.
- **S'inspirer des habitations de qualité le long de la rue Roche Fleurie côté pair.**
 - Celles-ci marquent l'identité de Chançay. Il conviendra de s'inspirer des formes et qualités architecturales, et urbaines des constructions et implantations environnantes.
- **Aménager l'entrée de ville pour permettre de redéfinir les limites du bourg.**
 - Le secteur en entrée de ville est soumis à la présence de la D46 qui bien que non classée est une contrainte en matière de sécurité.
 - Dans l'esprit de l'identité de Chançay, l'aménagement de ces parcelles est l'opportunité de créer de nouveaux espaces paysagers comme outils créant des lisières entre espace urbanisé et structure routière.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les dispositions figurant dans la partie « Orientation d'aménagement et de programmation » sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.

Les conditions d'aménagement

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

C'est une ambiance « esprit de quartier » qui sera attendue avec :

- des constructions conçues au cœur d'un îlot paysager qui vont créer une nouvelle épaisseur de l'enveloppe urbaine, dans un développement identitaire principalement linéaire,
- la création d'espaces publics, lieux de convivialité et d'échanges qui doivent permettre d'inciter les habitants à se rencontrer,
- des cheminements doux qui bordent et traversent le quartier pour inscrire une dynamique de déplacements vertueuse.

Espaces publics

Le fait de ne desservir qu'un petit nombre de logements par un espace public en facilite l'appropriation. Moins de voitures y circulent, les habitants s'y retrouvent plus facilement pour discuter, les enfants peuvent plus facilement y trouver un espace de jeu (marelle, ballon...). Ces dispositifs permettant de créer de petites unités de voisinage seront valorisées. Elles seront ouvertes autant que possible par une continuité piétonne sur le reste du quartier.

Aspects architecturaux et urbains

La hauteur des habitations permettra de garantir leur intégration dans l'environnement visuel en cohérence avec la topographie du site et des habitations environnantes. Pour les constructions situées le long de la rue Roche Fleurie, leur hauteur sera inférieure ou égale aux constructions existantes côté pair de la rue.

Pour les autres constructions, leur hauteur sera inférieure afin de préserver les vues sur le grand paysage et permettre la gestion visuelle de l'entrée de ville D46.

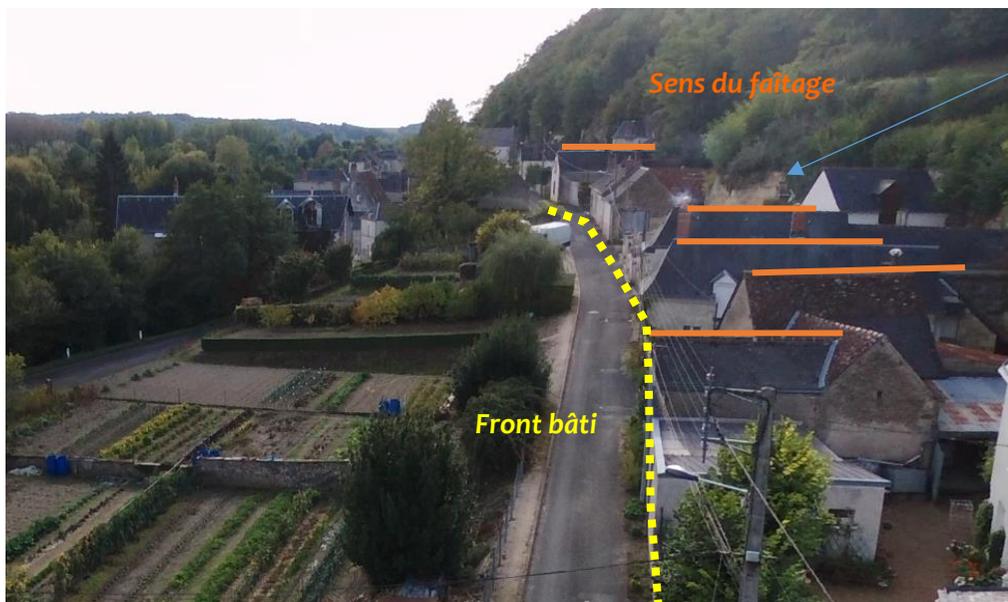
Les implantations des nouvelles constructions respecteront la trame des implantations existantes le long de la Rue Roche Fleurie. Celles-ci pourront se faire par le pignon ou par la façade en limites de voies ou d'espaces publics. La façade urbaine pourra également s'effectuer par un muret formant clôture. De manière générale, le rythme urbain devra être respecté.



Implantation de la construction par le pignon avec ouvertures principales de la façade sur la cour centrale.

Implantation du bâti autour de la cour intérieure avec ouverture sur rue.

Implantation de la construction par le pignon avec bâtiment secondaire orthogonale. Les sens de faîtage sont généralement perpendiculaires au coteau.



Référence de hauteur des habitations au 22 et 24 Rue Roche Fleurie

Aspects paysagers

Des secteurs préférentiellement dédiés aux jardins sont intégrés dans le schéma d'aménagement créant une base pour le développement d'un ensemble paysager.

Ces espaces paysagers pourront orienter les choix d'organisation urbaine tenant compte des nuisances dues au passage routier. Ils seront traversés par le cheminement doux permettant ainsi de connecter la Rue Roche Fleurie et la RD46.

Des haies d'alignement seront réalisées le long des voies principales, notamment le RD46 afin d'accompagner les constructions d'habitation et de contribuer à la qualité paysagère alentour.

La haie d'alignement le long de la RD46 complètera un retrait paysager d'une fourchette de 4.00 à 6.00 mètres et le cheminement piéton.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur accueillera principalement de l'habitat, il pourra accueillir également des activités compatibles avec l'habitat et avec l'aménagement du quartier.

La vocation de ce site n'est pas la quantité de logements à produire mais la qualité recherchée dans les constructions proposées ainsi que la préservation du cadre paysager et prise en compte des nuisances dues à la présence de la RD46.

Le nombre de logements locatifs sociaux réalisés sera fonction du PLH en vigueur et des besoins et attentes exprimées par la commune.

Le nombre de logement sera environ de 14 à 16 logements pour l'ensemble de l'OAP.

La programmation sera en adéquation avec le PLH en vigueur, notamment pour la proportion de logements locatifs sociaux au sein de

la production totale, ainsi que la répartition entre le logement individuel et le logement locatif.

En matière de constructions, les typologies doivent être diversifiées ainsi que les tailles de parcelle, il pourra par exemple, être proposé des :

- terrains à bâtir
- maisons mitoyennes de type maisons de bourg
- maisons individuelles
- ...

Le programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

La mixité spatiale du projet sera portée par la diversité des logements et des tailles de parcelle, à l'échelle de l'ensemble du site.

En matière d'usage du logement, les volumétries et l'organisation de la construction sur la parcelle pourront être évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...) ou de l'évolution du logement pour l'intégration d'une activité professionnelle au sein de l'habitat (exemple : bureau, ...).

3. Qualité environnementale et prévention des risques

En matière d'environnement, le secteur Nord est constitué de jachère culturale. Les zones de jardins et de jachère ont un faible potentiel d'accueil pour la biodiversité.

La trame verte et bleue est constituée d'un corridor diffus avec des milieux semi-naturels qui sont favorables au déplacement de plusieurs taxons mais étant donné que le site est encadré dans une zone urbanisée, le développement des espèces est d'ores et déjà contraint.

L'investigation pédologique a permis d'affirmer l'absence de zone humide sur ce secteur.

Le secteur est hors des risques naturels identifiés sur la commune (cavité souterraine, mouvement de terrain, inondation).

Entrée de ville

L'entrée de ville fait partie des réflexions liées à la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Par conséquent, l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la mise en sécurité de la RD46 et l'amélioration de l'entrée de ville.

Dans cette perspective, un aménagement à l'échelle du quartier, sera réalisé au niveau du croisement de petite rue adjacente avec la RD46, par des aménagements de sécurisation (exemple : plateau, panneau de signalisation, ...).

Dans cette même réflexion, le passage piétonnier sur la RD46 au niveau du petit pont pourra être sécurisé et les véhicules ralentis.

4. Les besoins en matière de stationnement

Chaque habitation sera pourvue de stationnements sur sa parcelle, en nombre suffisant.

Des stationnements pour les visiteurs seront prévus sur l'espace public sous la forme de placettes-parking regroupant environ 3 stationnements par placettes-parking. Elles seront densément plantées de manière à créer des lieux ombragés et des relais paysagers avec les ensembles de boisements situés en dehors de l'OAP mais à proximité immédiate.

Le revêtement au sol des placettes-parkings permettra de limiter au maximum le vocabulaire routier induit par l'utilisation de l'enrobé et la multiplication des bordures.

5. La desserte par les transports en commun

Un arrêt de transports collectifs existe au niveau de la RD46 à 200 mètres du futur aménagement.

6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

La desserte du secteur pourra s'effectuer depuis la Rue de la Massoterie et la voie depuis la RD46. Une desserte interne à la zone pourra s'envisager avec les entrées/sorties sur ces deux axes.

L'objectif est de créer un quartier sans impasse et de mailler les nouvelles voies de desserte avec celles existantes, qu'elles soient pour les véhicules motorisés ou pour les piétons. Le maillage viaire devra être fonctionnel et lisible tout en diversifiant les ambiances et en donnant toute sa place aux modes de déplacements doux.

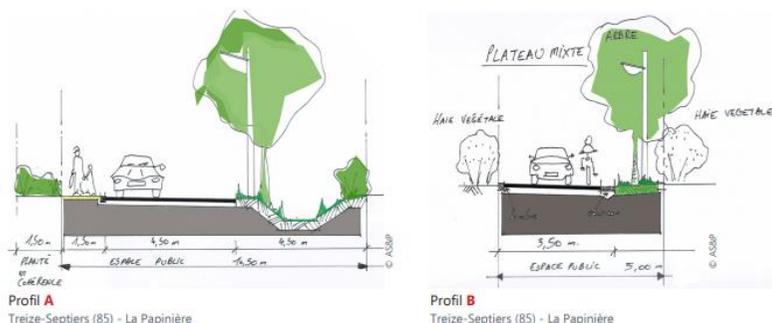
Les profils de voies seront contrastés permettant d'une part de bien se repérer et d'autre part d'accueillir différentes pratiques de l'espace public. Les voies pourront être traitées en plateau mixte avec une emprise partagée pour les piétons, les 2 roues et les voitures. Dans ce cas de figure, les piétons restent prioritaires.

Les voies piétonnes

Elles devront contribuer à créer un cheminement doux entre le secteur d'habitat et l'environnement, en toute sécurité.

De manière générale, les différents espaces à dominante perméable permettront la récolte des eaux pluviales et des cheminements piétons.

Illustration :



Source : DREAL

Pour l'ensemble des réseaux, l'emplacement des bassins de rétention ou autres systèmes sera positionné de manière la plus judicieuse possible en fonction des études techniques réalisées.

Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

Défense incendie

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la législation en vigueur.

Réseau d'eaux usées

Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau public, lorsqu'il existe. A défaut, un assainissement individuel sera installé.

Réseau d'eaux pluviales

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain, tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant.

La gestion de récupération des eaux pluviales pour un usage individuel pourra être assurée par un dispositif de stockage et restitution à la parcelle (ex : cuve de stockage des eaux de pluie et redistribution en double réseau, ...).

Les surfaces imperméables seront réduites : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol (favoriser l'infiltration des eaux de pluie pour les voiries) afin d'offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité.

Illustration :

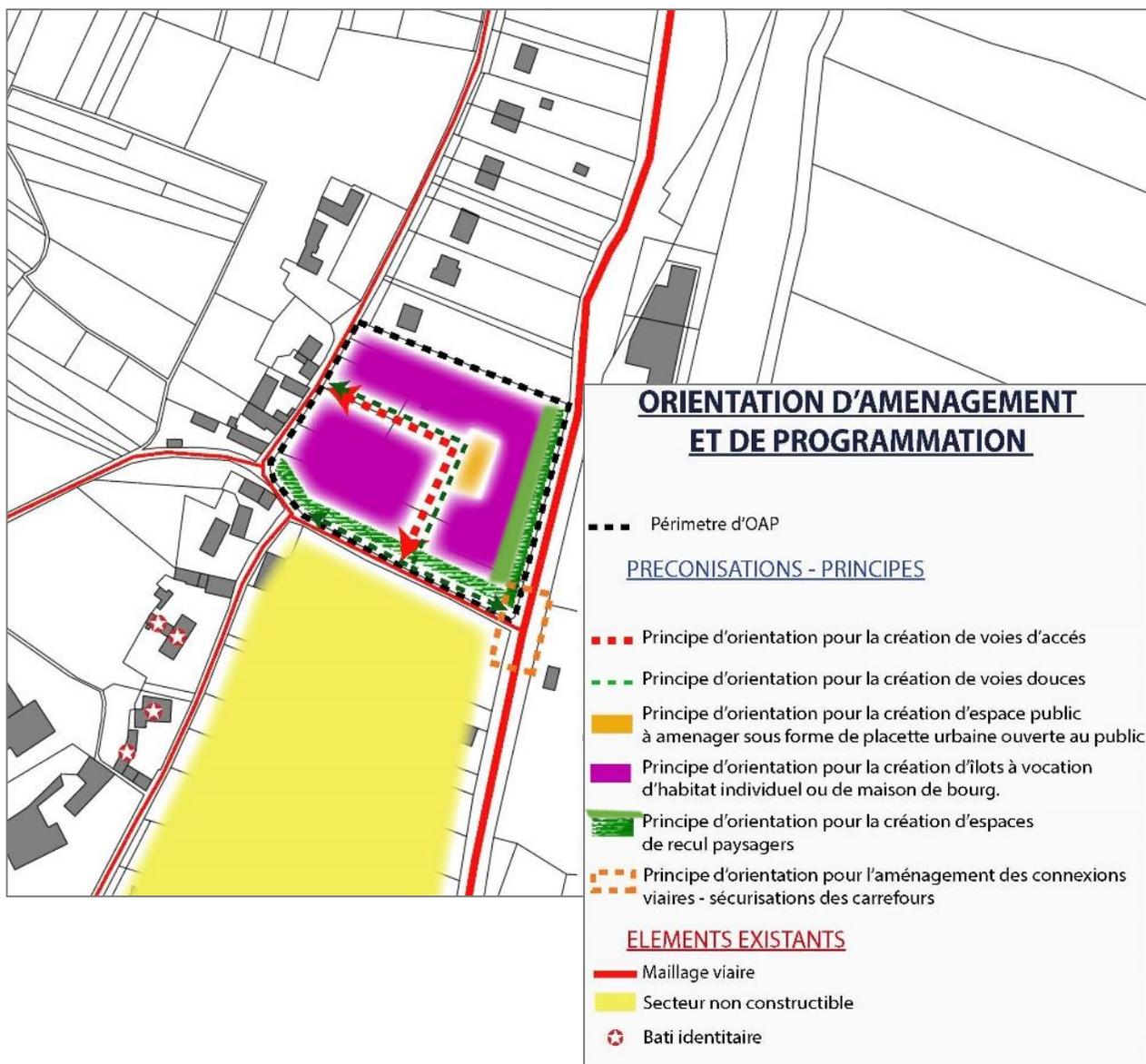


Voie douce avec gestion de l'infiltration des eaux de pluie – Quartier Vikki - photographies parentheses urbaines

Les déchets ménagers

La collecte des déchets ménagers ne sera pas systématisée au porte à porte. L'apport volontaire en 1 ou plusieurs points de regroupement sera organisé. Les containers seront masqués par des abris en bois et végétalisés.

Schéma d'aménagement



Vues d'ensemble du site

Vue aérienne



RD46 vue vers la sortie de bourg.



Passage voie rurale et cheminement existant



Vue du site depuis les abords – RD46 vers le centre-bourg



Vue du site depuis la rue Roche Fleurie

