

Département de l'Indre-et-Loire

---

# CHANCAY

## PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DES GRANDES BASTES

Pièce N°3-2

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

## 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, ....

MOYEN-LONG TERME \*



### LA MASSOTTERIE

Surface aménageable : 0.9 ha environ  
Pré 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<sup>er</sup> 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



-  Espace paysager
-  Voie de desserte
-  Voie douce, chemin
-  Placette
-  Espace paysager
-  Secteur des Grandes Bastes

Ce site est d'une superficie de 1.9 ha. Il se situe en entrée de ville Sud derrière le lotissement des Bastes desservie par la RD46 (rue de la Mairie) et la rue des Bastes.

Le secteur s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant de constituer un véritable quartier dans le prolongement du lotissement des Bastes.

## Objectifs généraux

- **Constituer un véritable quartier d'habitation avec le lotissement des Bastes :**
  - Prolonger les aménagements de la rue des Tournesols et de l'impasse en cœur de quartier.
  - Affirmer les axes traversants Nord/Sud
  - S'appuyer sur les placettes existantes pour constituer des espaces publics apaisés ; prolonger les cheminements piétons et privilégier les voies « apaisées ».
  - Lier la rue des bastes et la rue de la Croix Rouge : cette voie nouvelle profitera à l'ensemble du quartier en hiérarchisant la circulation.
- **Proposer un quartier où la voiture n'est pas omniprésente :**
  - Limiter la présence visuelle de la voiture et répartir les espaces de stationnements en petites poches au sein de l'îlot.
- **Conforter l'ambiance de jardins ; présence du végétal dans le quartier :**
  - Proposer des logements sous la forme de maisons de bourg, maisons individuelles en harmonie avec l'habitat existant aux abords.
  - Affirmer la présence du végétal sous forme de jardins et de cœurs d'îlots paysagers.
  - Placettes urbaines à aménager et paysager en priorité pour les piétons et accessibles au public.
  - Une morphologie urbaine privilégiant l'habitat individuel et individuel groupé en cohérence avec les qualités paysagères du site.
  - Proposer des stationnements ainsi que des garages sur les parcelles

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

Il sera attendue la mise en place d'une ambiance « esprit de quartier » avec :

- La valorisation d'îlots paysager qui vont créer du lien avec le lotissement des Bastes existant, 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.
- une insertion du projet dans son environnement immédiat en créant une continuité avec le lotissement des Bastes.

#### Espaces publics

Des espaces publics et paysagers permettront de conforter le lien entre les 2 lotissements.

Leurs vocations pourront être diverses mais doivent être « utiles » et en lien avec la vie de quartier : jardins cultivés et partagés par les habitants, vergers collectifs, jeux pour les enfants, ...

Les cheminements piétons convergeront vers cet espace.

#### Aspects architecturaux

La hauteur des habitations permettra de garantir leur intégration dans l'environnement visuel en cohérence avec la topographie du site et des habitations environnantes. Dans cette perspective, les hauteurs des constructions du lotissement des Bastes seront une référence pour définir les hauteurs des nouvelles constructions.

Les implantations des nouvelles constructions pourront s'inspirer des implantations existantes dans le lotissement des Bastes. Les clôtures (murs, murets, arbustes) pourront également former une continuité urbaine. De manière générale, le contexte paysager du quartier devra être respecté.

#### Aspects paysagers

Les parcelles constructibles devront permettre la mise en œuvre de jardins qualitatifs qui contribueront à la qualité paysagère générale du quartier.

Les placettes seront végétalisées et permettront majoritairement l'écoulement naturel des eaux de pluie.

Des arbres d'alignement pourront être plantés le long des voies principales, afin d'accompagner les constructions d'habitation et de prolonger le caractère paysager du quartier.



## 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.

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 de plus ou moins 30 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 site est constitué majoritairement d'une prairie de fauche, et d'un prébois à l'extrémité Ouest. Les zones de prairies et de prébois ont un potentiel d'accueil modéré 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 le secteur des Grandes Bastes.

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

## 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.

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 et la rue des Bastes.

## 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

La desserte du quartier s'effectuera depuis la rue des Bastes et la rue de la Croix Rouge.

Un accès sera réalisé depuis la rue des Tournesols depuis le lotissement existant ; cet accès sera secondaire.

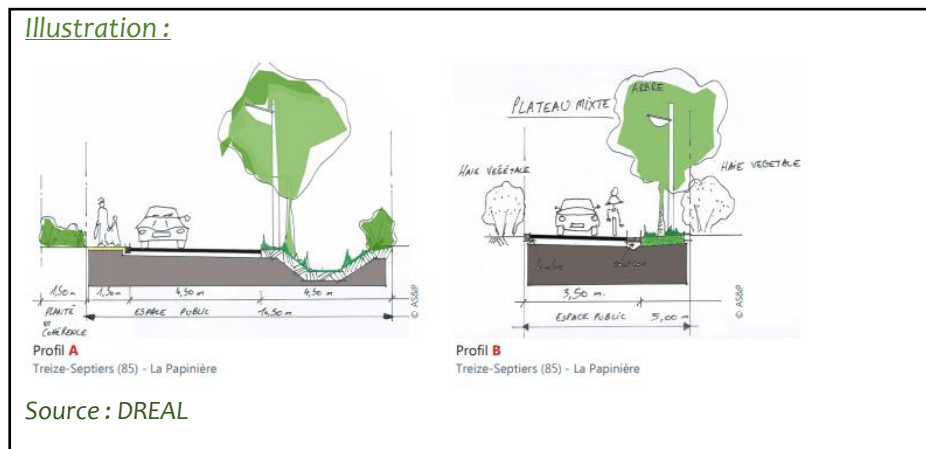
L'objectif est de créer un quartier sans impasse et de mailler les nouvelles voies de desserte avec celles existantes, qu'elles soient pour les véhicules motorisés ou pour les piétons. Le maillage viaire devra être fonctionnel et lisible tout en diversifiant les ambiances et en donnant toute sa place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

De manière générale, les différents espaces à dominante perméable permettront la récolte des eaux pluviales et des cheminements piétons. Les cheminements piétons existants seront prolongés notamment pour lier les espaces publics du lotissement des Bastes et du futur lotissement. Dans cette perspective, ils seront connectés aux espaces communs (placette, espaces paysagers).

La prise en compte des axes Nord-Sud permettront d'affirmer les vecteurs des liaisons douces.



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 les 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 :*



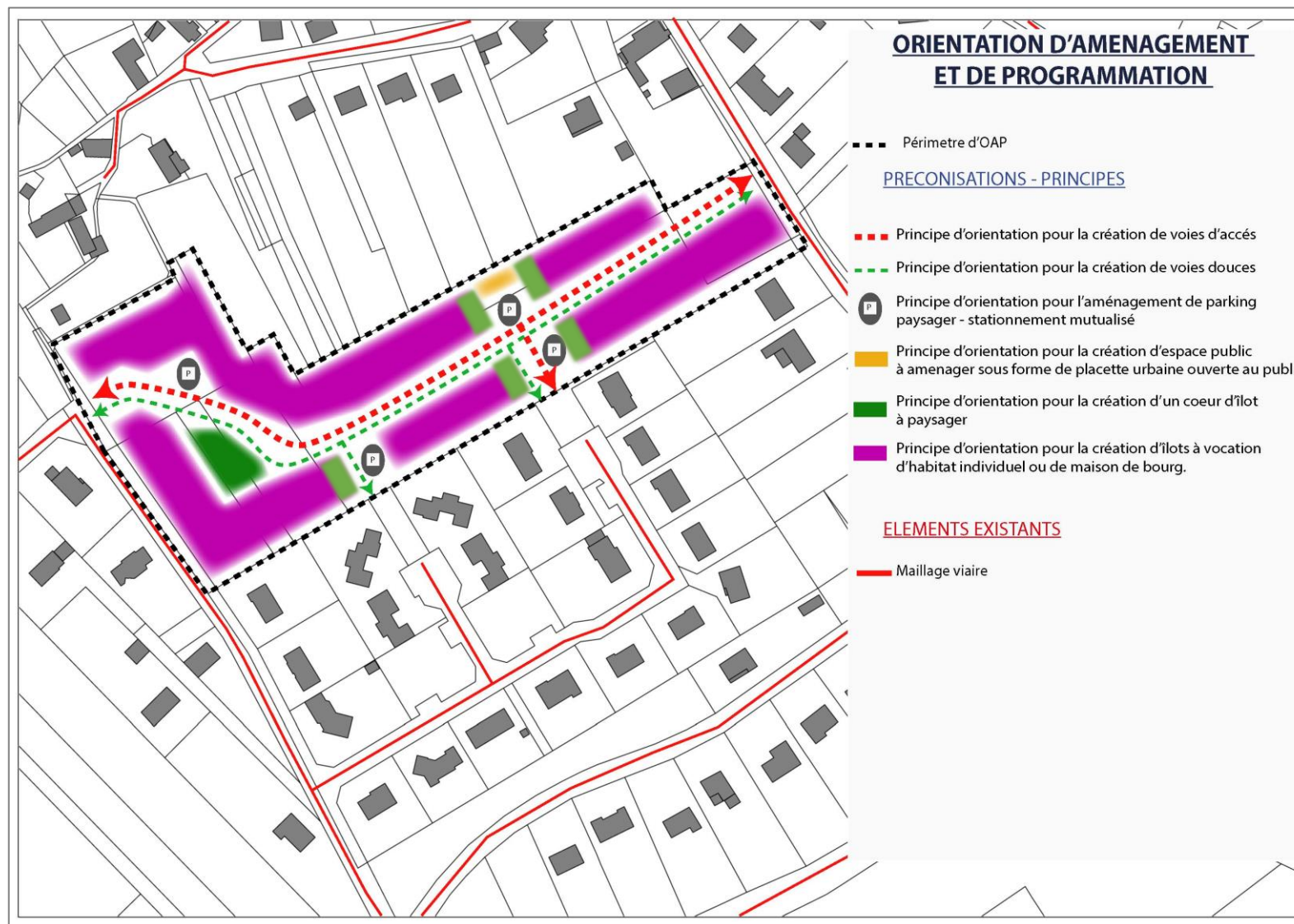
*Voie douce avec gestion de l'infiltration des eaux de pluie – Quartier Vikki  
- photographies parentheses urbaines*

### 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.



## 7. Schéma d'aménagement



## Vues d'ensemble du site

Vue d'ensemble du site depuis la rue des Bastes



Vue depuis la rue de la Croix rouge

