

[Chanceaux-sur-Choisille]

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



**Modification
simplifiée n°2**

OAP 1 : Secteur Nord

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Métropolitain du**

CHANCEAUX
SUR CHOISILLE

Département d'Indre-et-Loire



atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Principes d'aménagement

Situé en épaisseur de l'urbanisation existante, à proximité immédiate du cœur de bourg récemment réaménagé (mairie, église, services, commerces...), le secteur nord correspond à la volonté d'économiser l'espace en consolidant l'enveloppe urbaine autour du centre. La commercialisation des ilots sera faite par phases successives (sur une moyenne d'environ 30 logements par an), de manière à échelonner dans le temps l'arrivée des nouveaux habitants et de parvenir à un développement démographique maîtrisé sur plusieurs années, de manière aussi à maîtriser la capacité du réseau d'alimentation en eau potable à répondre aux besoins liés à l'arrivée d'habitants supplémentaires. À noter que l'approvisionnement et le stockage d'eau potable sont suffisants d'après le gestionnaire du réseau.

NB : La densité est calculée sur l'ensemble des zones U et AU hors zones humides et ouvrages hydrauliques.

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Éléments de programmation - Implantation du bâti**

Le secteur est principalement à vocation d'habitat, mais pourra accueillir des équipements et des services ainsi que des commerces compatibles avec la proximité d'habitat. La densité minimale globale sera de 30 logements/ha.

Dans une volonté de mixité urbaine, une plus grande diversité dans les opérations nouvelles sera introduite avec :

- Environ 25% de petits collectifs/intermédiaires,
- De 25 à 50% de logements groupés,
- 25 à 50% de logements individuels, libres ou jumelés.

Les grands principes à respecter sont les suivants :

- Respecter une graduation de l'urbanisation : du sud plus dense vers le nord moins dense,
- Autoriser des « poches de densité » en fonction du plan de composition,
- Privilégier des formes urbaines compactes, respectueuses de l'architecture vernaculaire ;
- Permettre une mixité fonctionnelle en particulier près de la limite sud du quartier qui s'inscrit en extension du centre-bourg.

Les éléments de programmation en termes de typologie de logements et de formes urbaines seront en cohérence avec les objectifs exprimés dans le PADD. Les logements locatifs sociaux devront représenter au minimum 25% des logements produits sur le périmètre de l'OAP.

Les deux entrées sud du secteur, à proximité du cimetière côté ouest et à proximité de l'école côté est jouent un rôle structurant pour affirmer les accès principaux au quartier. Une vigilance particulière sur les continuités de liaisons douces et la sécurisation des carrefours sur la rue de la Mairie sera observée par l'aménageur.

• **Insertion urbaine et paysagère – traitement des espaces publics**

La proximité de deux monuments historiques protégés (l'église et le prieuré) exige de porter attention au paysage et aux formes urbaines du quartier, pour éviter que le centre-bourg et le quartier ne se « tournent le dos ». La composition urbaine et architecturale s'inscrira dans le respect de la silhouette du centre-bourg (hauteur, couleurs, matériaux utilisés...). Les gabarits bâtis s'étagèrent du rez-de-chaussée+combles habitables à rez-de-chaussée+2 étages + combles habitables ou attiques.

L'aménageur devra veiller à la bonne intégration du secteur dans son environnement urbain et paysager. En frange nord, la limite d'urbanisation viendra longer un fossé d'eaux pluviales au-delà duquel s'étend une vaste terre agricole. Par conséquent, une intégration paysagère de la frange devra être réalisée à l'intérieur du secteur nord.

Parmi les objectifs dans l'aménagement du secteur nord :

- Assurer une diversité dans la typologie du bâti (petit collectif, intermédiaire maison de bourg, habitat individuel),
- Développer une pluralité d'espaces publics (voies ouvertes à la circulation, venelles, placettes, cours, square...) en favorisant leur continuité les uns par rapport aux autres,
- Éviter une urbanisation trop systématique (de type maillage orthogonal ou tout en courbes).

Le quartier sera organisé selon une trame d'espaces verts, s'appuyant sur :

- o une transversale paysagère publique, comprenant les mares existantes à préserver et à valoriser, le long de laquelle les liaisons douces entre quartier et en direction du centre-bourg seront facilitées,
- o la frange nord d'intégration paysagère, qui constituera une limite végétale structurante de l'urbanisation en jouant sur les strates arbustives et arborées,
- o l'interface entre le quartier et le centre-bourg qui créera une transition végétale en appui sur les jardins existants et sur l'arrière de la Mairie,
- o le parvis du cimetière, qui sera intégré à la composition des espaces publics.

• **Desserte viaire - stationnement - déplacements doux**

Les accès principaux au secteur se feront au sud depuis la rue de la Mairie et seront au nombre de deux :

- o Un accès par l'allée des Cyprès,
- o Un accès via le chemin de Pont-Pérou.

Ces deux carrefours seront à aménager et à sécuriser.

Une amorce viaire sera aménagée à l'ouest du quartier, entre la mare et le cimetière afin de prévoir une liaison interquartier vers une éventuelle extension de l'urbanisation à plus long terme.

Le positionnement de certains bâtis à l'alignement (pignon ou façade) devra marquer les portes d'entrées du quartier et illustrer la densité recherchée dans l'ensemble de l'opération (ilots collectifs et/ou intermédiaires prévus à proximité des entrées.)

Les espaces de stationnement et par extension les espaces libres seront plantés. Dans les îlots collectifs et/ou intermédiaires, le positionnement et l'aménagement du stationnement veilleront à limiter la visibilité des véhicules depuis l'espace public.

Des liaisons douces devront irriguer le quartier et s'organiseront de façon à faciliter l'accès au centre-bourg. Elles s'appuieront en priorité sur la transversale paysagère pour remonter jusqu'à la rue de la Mairie. Le chemin existant de Pont-Pérou en limite Est du secteur sera conservé, son statut pourra toutefois évoluer. La liaison douce entre le lotissement de la Bourdillère au nord-est et le futur quartier sera maintenue.

- **Economie des ressources naturelles**

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera notamment à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle fort aux apports solaires passifs des bâtiments d'habitation.

L'aménagement devra respecter les dispositions prévues dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les principes de traitement des eaux pluviales seront les suivants :

- Maintenir les fossés de transfert existants (les deux fossés orientés nord-sud à l'intérieur du secteur, et le fossé orienté est-ouest en limite nord) pour un rejet dans le bassin de rétention externalisé au nord-est de l'opération,
- Réaliser un bassin de rétention externalisé, pouvant être dimensionné à une échelle supérieure au secteur nord afin d'inclure une partie de l'urbanisation actuelle.

De par la proximité du quartier avec le centre-bourg, la priorité accordée aux déplacements doux contribuera à limiter l'usage des véhicules individuels en particulier pour les trajets courts du quotidien.

La protection des bâtis contre les vents dominants notamment par la création d'une armature végétale en frange nord participera à la performance énergétique du projet et concourra à la qualité du cadre de vie.

- **Communications numériques**

Tout aménagement d'espace public, de voirie et d'intervention sur les réseaux dans le secteur, sera l'occasion de prévoir les réservations nécessaires à un passage de réseaux adaptés pour la desserte numérique

OAP 1 - SECTEUR NORD

1 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur Nord – SCHEMA D'ENSEMBLE

