LECREUXSIVIGNY
Géomètres Experts

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2013
Courrier "Arrivée"

PA2

Commune de VALLERES

« Les Pièces des Moulins »

LOTISSEMENT FONCIER AMENAGEMENT – LOTIR 37

Foncier Amenagement
51A, Chemin de la Brosse
49130 LES PONTS DE CE
Tél : 02.41.44.91.47
ww.foncier-amenagement.fr

°°°°°°°°°°

PERMIS D'AMENAGER
« LES PLEINS-VENTS »

°°°°°°°°°°

NOTICE DESCRIPTIVE

Bureau principal : 8, rue Duportal 37000 TOURS – Tél : 02.47.05.43.99 – Fax : 02.47.05.01.55
Bureau secondaire : 3, rue Racan 37130 LANGEAIS – Tél : 02.47.96.81.16 – Fax : 02.47.96.64.39
Email : lecreux-sivigny@orange.fr

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2015
Courrier "Arrivée"

I – PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 – La Commune de VALLERES (extrait du site de la Commune)

« ... VALLERES fait partie de la communauté de communes « du Pays d'Azay Le Rideau ». les habitants et habitantes de la commune sont appelés les Vallérois et Valléroises.

Le bourg de VALLERES se situe sur le plateau dominant la vallée de la Loire.

VALLERES est une commune de 1126 habitants (en 2011), située à 23 kilomètres de Tours et à quelques encablures de la Loire et du Cher.

VALLERES se trouve sur les axes touristiques Azay le Rideau/ Villandry et Rigny-Ussé/ Villandry.

Le célèbre château d'Azay le Rideau est à 6 kms, celui de Villandry avec ses magnifiques jardins à 3 kilomètres, Langeais à 10 kilomètres et Chinon à 25 kilomètres.

Le territoire communal s'étend sur 1470 hectares. Les habitations, reliées par 22 kilomètres de voirie, sont surtout présentes dans les vallées (Picard, Mortaise, Fouchault, Moulinet, Robichère, du Vau...) et sur le plateau (Bourg, Bobinière, Giberdière...)... »

1.2 – Situation du lotissement

Le projet de FONCIER AMENAGEMENT – LOTIR 37 porte sur les parcelles cadastrées section ZC n° 105, 106 partie, 107 partie et 221 partie au lieudit « Les Pièces des Moulins » à l'Ouest du centre-bourg de VALLERES.

Il est situé sur le plateau Sud de la Loire et est desservi par la Rue de la Corderie.

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2013
Courrier "Arrivée"

Ce terrain est situé en zone UB du Plan d'occupation des sols à l'exception de la parcelle ZC n° 221 en zone NC.

Il est actuellement non-cultivé et en usage de prairie avec quelques arbres en diffus dont 2 seront à conserver dans le projet.

Topographiquement ce terrain présente une légère pente descendante du Nord-Ouest vers le Sud-Est de l'ordre de 1%.

Son environnement est constitué de :

- Au Sud de la rue de la Corderie

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2013
Courrier Arrivé

Le long de laquelle se sont construits des habitations type pavillonnaire et des bâtiments artisanaux

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2013
Courrier "Arrivée"

Et par un bâtiment anciennement occupé par une profession libérale qui fera l'objet d'un aménagement futur par le lotisseur

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2015
Courrier "Arrivé"

- A l'Est par un lotissement plus ancien construit autour de la rue des Moulins

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2013
Courrier "Arrivée"

- Au Nord, par un chemin communal à usage agricole

Mairie de VALLEIRES
16 DEC. 2016
Courrier "Arrivée"

Au delà duquel a été réalisé un lotissement il y a une dizaine d'année

Dont la partie limitrophe avec l'opération est occupée par un espace vert généreux

Mairie de VALLERE
18 DEC. 2013
Courrier "Arrivée"

- A l'Ouest par des terrains agricoles non entretenus formant un bosquet

L'environnement est donc :

- Pavillonnaire au Sud, à l'Est et au Nord
- Agricole à l'Ouest

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2016
Cachet "Arrivée"

II – OBJECTIFS DU LOTISSEMENT

La volonté communale et de FONCIER AMENAGEMENT – LOTIR 37 est d'aménager de façon organisée cette partie de zone UB.

VALLERES subit une demande assez importante de logements à laquelle il convient de répondre par une urbanisation maîtrisée.

FONCIER AMENAGEMENT à l'intention de créer :

- 14 lots à bâtir pour la construction d'une habitation par lot
  - superficie minimale = 268 m²
  - superficie maximale = 558 m²
  - superficie moyenne = 380 m²

- 1 lot d'espaces communs comprenant :
  - 257 m² d'espaces verts communs
  - 128 m² de stationnements communs (11 places)
  - 1682 m² de voirie

Le tout sur une superficie totale lotie de 7397 m2.

L'opération sera aménagée en 1 tranche de travaux.

Le POS définie le caractère de la zone UB de la façon suivante :

« ...

Identification

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg (principalement autour des rues de la Haute Salle, de la Fosse de l'Ecu, de la Fosse des Moulins, des Moulins et des Vallée de Vaussouvin.

Cette zone à vocation principale d'habitat se caractérise par une densité plus faible qu'en zone UA, par une discontinuité nette du bâti et par une hétérogénéité de l'aspect extérieur des constructions générant souvent un manque d'intégration du bâti au milieu environnant.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation...

Destination

Cette zone, destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit participer à la structuration urbaine de la commune en permettant la poursuite du développement du bourg et l'évolution maîtrisée de certains hameaux.... »

Objectifs des dispositions réglementaires

Ces espaces de développement composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à :

- *Obtenir, de par l'implantation des constructions, une forme urbaine d'harmonisant avec le bâti existant*
- *Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement en limitant leur emprise au sol*
- *Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions... »*

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2016
Courrier "Arrivée"

Ce POS règlement également :

- La largeur minimale d'emprise des nouvelles voies à 8m00
- La superficie minimale à 800 m²
- Un recul de 5m00 par rapport aux voies et emprises publiques
- La possibilité de construire en limites séparatives ou en retrait de 3m00
- L'emprise au sol à 30%
- Absence de coefficient d'occupation des sols

Afin de se rapprocher du règlement du futur PLU en cours d'élaboration, il a été décidé d'appliquer l'article R.151-21 du code de l'urbanisme qui permet de :

- S'affranchir de la superficie minimale (qui s'applique alors uniquement au périmètre de l'opération)
- D'appliquer les reculs par rapport aux limites extérieures de l'opération
- De répartir l'emprise au sol majorée des espaces communs aux différents lots...

La superficie maximale de planchers a été fixée à 250 m2 par lot à bâtir soit un total de 3500 m².

III – PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Cette zone a fait l'objet d'avant-projets.

Plusieurs réunions de concertation ont eu lieu en présence :

- d'élus
- des services de l'urbanisme
- des concessionnaires
- de FONCIER AMENAGEMENT-LOTIR 37
- de la SCP LECREUX-SIVIGNY

A cette occasion, les élus ont confirmé que les réseaux et équipements publics sont suffisamment dimensionnés pour recevoir une opération de cette importance.

Cette opération présente 14 terrains à bâtir qui seront intégralement desservis par les voies nouvelles à créer.

FONCIER AMENAGEMENT – LOTIR 37 a l'intention d'aménager la totalité de la propriété en 3 phases :

- une déclaration préalable de 2 lots à bâtir qui accèdent directement à la rue de la Corderie (DP n° 0372641640024 obtenue le 09/11/2016).
- La présente demande de permis d'aménager de 14 lots
- La transformation des bureaux en trois logements

Cela porte le nombre de logements créés à 2 + 14 + 3 = 19 logements sur une superficie de 9320 m² soit une densité de 20,4 logements à l'hectare, ce qui respecte par anticipation les volontés du futur PLU.

Les lots 4, 5 et 12 seront agrandis par des parties hors-lotissement situées en zone NC respectivement de 288, 198 et 208 m².

Le projet de par son organisation respecte les volontés du futur PLU :

- Densité supérieure à 20 logements à l'hectare
- Orientation des façades vers le Sud afin de bénéficier des meilleures conditions bioclimatiques

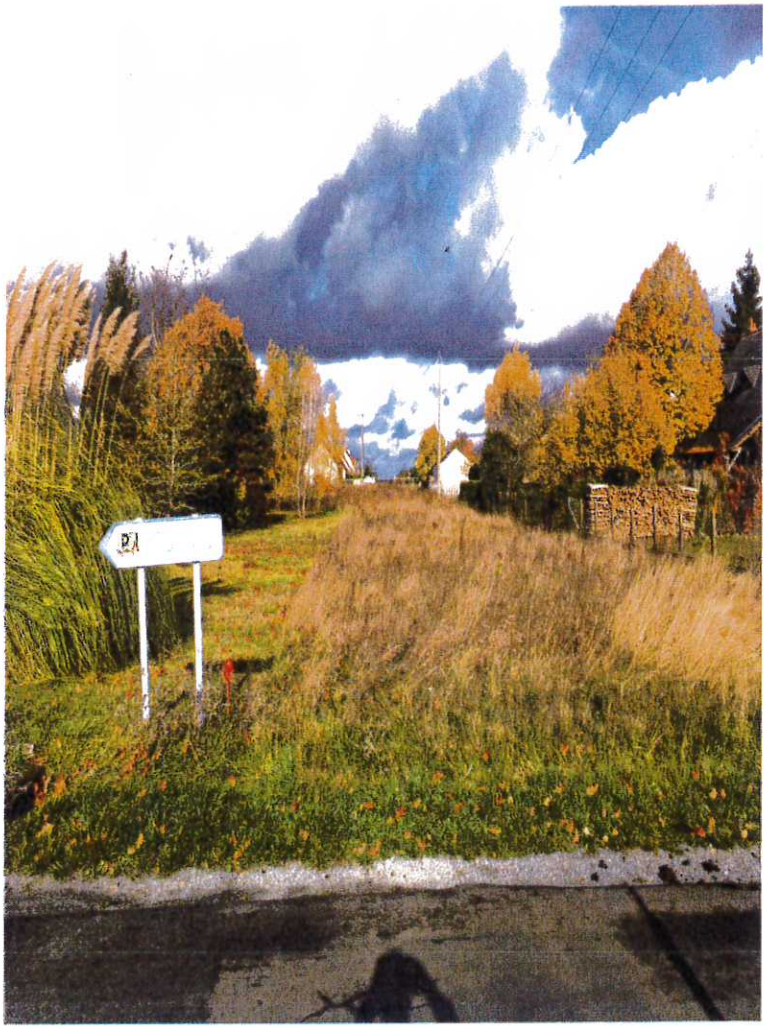
- Accroche obligatoire des habitations au Nord des lots pour dégager le maximum de jardins au Sud

Ce projet est hors périmètre des monuments historiques.

Mairie de VALLERAUGUE
16 DEC. 2013
Courrier "Arrivée"

III.1 – La circulation automobile

Elle s'organise autour d'une voie nouvelle à créer depuis la rue de la Corderie en léger décalage avec la rue de la Fosse des Moulins



Mairie de VALLERES
16 DEC. 2013
Courrier "Arrivée"

A un endroit sécurisé avec une bonne visibilité

Afin de respecter le POS actuel, l'emprise des voies sera à minima de 8m00.

L'axe Nord-Sud calé à l'Est de l'opération comprendra :
- Une chaussée de 5m00
- Un trottoir de 2m00 de largeur
- Des espaces verts latéraux de largeur variable

L'antenne desservant uniquement les lots 1, 2, 3 et 4 aura :
- Une emprise de 8m00
- Une chaussée occupant la totalité de cette emprise avec une chaussée mixte de 6m00 de large en deux parties de 4 et 2m00 séparées par un caniveau et du stationnement longitudinal sur une largeur de 2m00

L'antenne desservant les lots 5 à 12 inclus aura :
- Une emprise de 8m00
- Une chaussée occupant la totalité de cette emprise avec une chaussée mixte de 6m00 de large en deux parties de 4 et 2m00 séparées par un caniveau et du stationnement longitudinal sur une largeur de 2m00
- Une placette de retournement à son extrémité
- La possibilité d'être ultérieurement prolongée vers l'Ouest

Afin de limiter les terrassements, les déblais-remblais de la nouvelle voie seront réduits au maximum.

La volonté est de traiter cette voie de façon simple pour favoriser son intégration dans le milieu naturel.

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2013

Des places de stationnement communes au nombre de 11 seront réalisées. Les acquéreurs des lots auront obligation d'aménager à minima 2 places de stationnement privées sur chaque lot (stationnement de midi non clos).

Dans le cadre du développement durable et afin de limiter les navettes de camions lors des travaux de constitution de la chaussée, la possibilité de traiter sur place les matériaux du site sera étudiée (chaux-ciment).

Cela limitera l'évacuation des terrassements et l'apport des matériaux de constitution étrangers à la région.

Cette solution est prévue en variante au programme des travaux (pièce PA8b).

III.2 – Cheminement piétonnier

Il sera assuré par :
- le trottoir de 2m00 de largeur longitudinal à la voie principale qui permet de relier la rue de la Corderie au Sud à la Rue de la Grosse Pierre au Nord via l'espace vert de l'opération précédente

LLER
15 DEC. 2016
Courrier "Arrivé

- la partie mixte de la chaussée des voies secondaires.

Les bordures auront une vue adaptée pour la circulation des personnes à mobilité réduite.

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2013
Courrier Arrivé

III.3 – Espaces Verts

En raison de la présence de l'espace vert riverain, il a été décidé de ne pas créer d'espace important en plus mais de favoriser les liaisons douces avec cette zone pré-existante.

En complément il a été décidé de traiter de façon simple les espaces internes.

- plantation d'arbres hautes tiges au début de la voie interne
- plantation par le lotisseur en périphérie de l'opération au Sud et à l'Ouest d'une haie champêtre (essence à choisir dans la liste imposée) afin d'assurer une transition avec le milieu naturel
- plantation de couvre-sols dans les petites bandes d'1m00 de largeur
- les autres espaces verts communs seront engazonnés.
- conservation et mise en valeur du chêne de belle dimension qui se trouvera en façade du lot 11

- conservation obligatoire d'un arbre à l'arrière du lot 2

Mairie de VALLER
16 DEC. 2013
Courrier "Arrivée"

Les plantations seront composées d'essences locales et les conifères seront interdits en haie.

Le but recherché est de créer des espaces communs aérés traités de façon simple afin d'assurer une bonne intégration dans le milieu environnant.

III.4 – Réseaux

Ce projet a fait l'objet d'une réunion avec notamment les services municipaux et les concessionnaires.

Monsieur Le Maire et les concessionnaires confirment que les équipements publics sont suffisamment dimensionnés pour recevoir une opération de cette taille.

Les équipements et espaces communs seront repris par la collectivité (voir convention PA12).

Les réseaux à créer dans le cadre du lotissement fonctionneront de la façon suivante :

- Eaux pluviales : traitement des eaux pluviales sur chaque lot sans rejet extérieur.
Eaux de ruissellement des espaces communs recueillies et rejetées au réseau existant rue de la Corderie.

- Eaux usées :
Elles seront recueillies gravitairement au réseau existant rue de la Corderie.

- Adduction téléphonique :
Raccordement au réseau existant rue de la Corderie.

- Alimentation en eau potable :
Raccordement au réseau existant rue de la Corderie

Mise en place d'un poteau de lutte contre l'incendie normalisé à l'entrée de l'opération.

- Electricité BT :
Raccordement au transformateur existant rue de la corderie

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2016
Courrier "Arrivée"

- Eclairage Public :

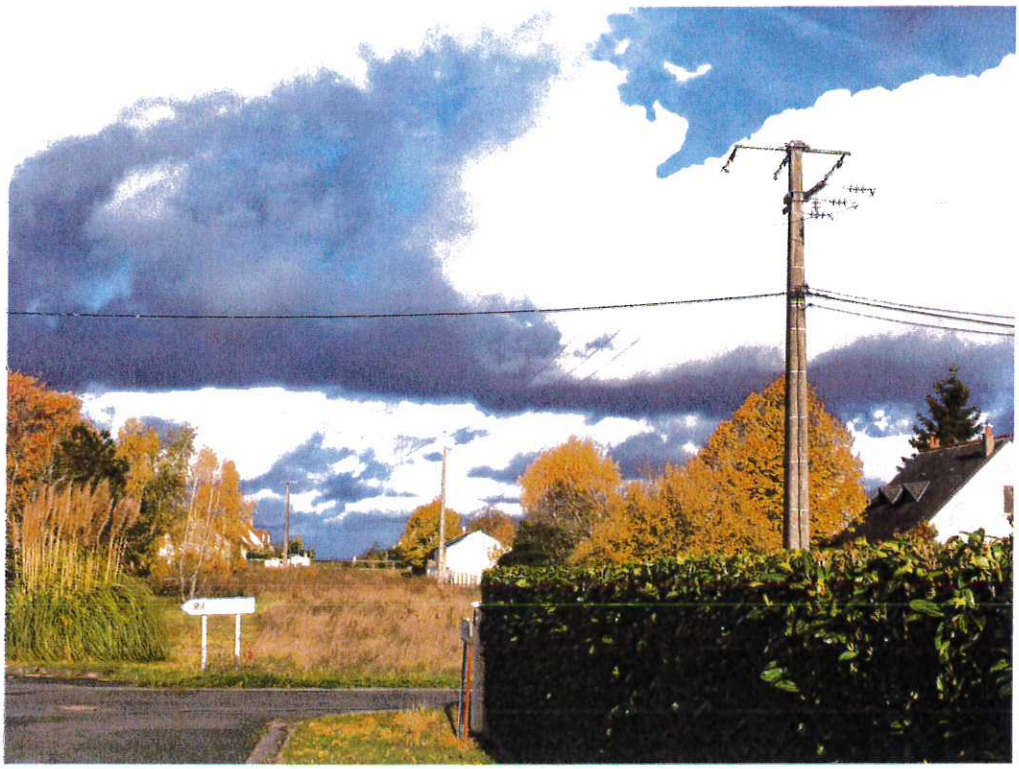
Pilotage et alimentation à partir du réseau communal

- Réseau de télécommunication :

Mise en place d'un fourreau pour un éventuel futur réseau.

- Electricité HT :

Démarches auprès des concessionnaires pour enfouir la ligne électrique qui surplombe l'opération dans sa partie Ouest



- Ordures ménagères :

Point de collecte unique à l'entrée de l'opération sur la rue de la Corderie.

III.5 – Règlement

Il sera celui du PLU complété notamment des points suivants :

- Imposition des accès aux lots
- Interdiction de subdiviser les lots
- Autorisation d'une seule habitation par lot
- Définition de l'accroche obligatoire de la façade
- unicité de l'éventuel abri de jardin
- parking de midi obligatoire
- gestion des eaux pluviales à la parcelle
- détermination des emprises au sol et des superficies de plancher maximales
- définition des clôtures...

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2016
Courrier "Arrivée"

IV - CONCLUSION

Ce projet respecte par anticipation les orientations d'aménagement du PLU et les souhaits municipaux.

Cette opération s'intègre dans l'environnement existant au niveau :

- De l'urbanisation : développement de façon organisée à proximité du centre-bourg, respect du POS, règlement complémentaire
- De la circulation : possibilité de prolongement ultérieur des voies, jonction piétonne avec l'espace vert au Nord et les autres quartiers
- Du paysage : valorisation du patrimoine existant (maintien de 2 beaux arbres), plantations d'essences locales, transition avec le milieu naturel
- Des réseaux : raccordements proches aux réseaux existants, enfouissement d'une ligne électrique.

Ce terrain constitue donc une extension naturelle de l'urbanisation de VALLERES et est propice à la réalisation d'une opération de cette importance.

Fait à TOURS,
Le 07 Décembre 2016

Département :
INDRE ET LOIRE

Commune :
VALLERES

Section : ZC
Feuille : 000 ZC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 08/12/2016
(fuseau horaire de Paris)

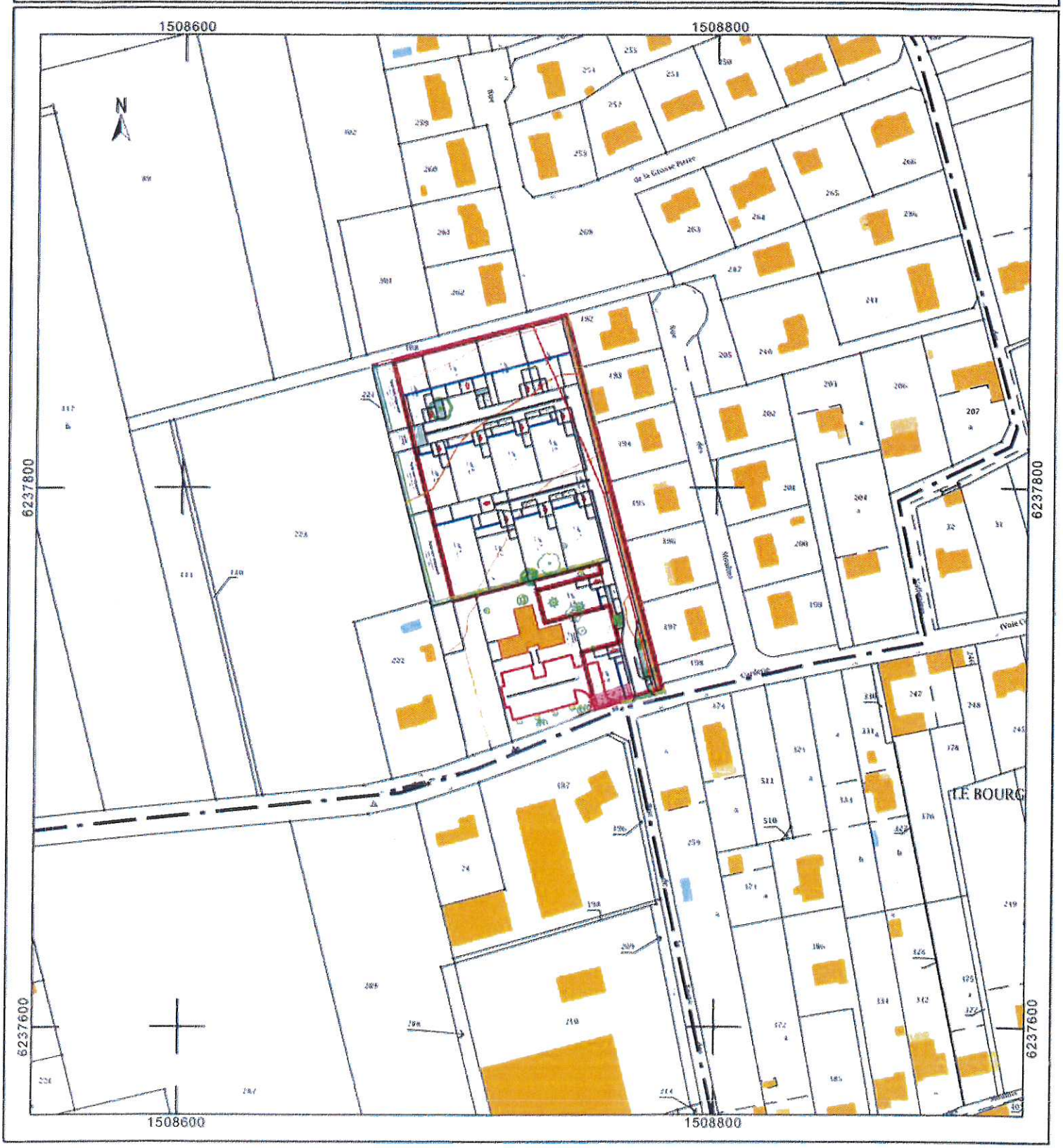
Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2016 Ministère des Finances et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Mairie de VALLERES
16 DEC. 2016
Courrier "Arrivée"

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CHINON
Boulevard Paul-Louis Courier BP 237
37501
37501 CHINON
tél. 02.47.93.55.55 -fax
cdif.chinon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr