

DEPARTEMENT INDRE ET LOIRE

COMMUNE DE VALLERES

PLAN LOCAL D'URBANISME



**Dossier d'approbation
Modification n°1 du PLU**
Vu pour être annexé à la délibération du 19 décembre 2023

Document n° 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

R é m i H E R S A N T Architecte d.p.l.g. - Urbaniste
63, boulevard Oyon - 72100 Le Mans - Tél : 02 43 86 09 42 - Fax : 02 43 85 02 40 - e-mail : architour@wanadoo.fr

Architecture - Urbanisme - Patrimoine



AVANT PROPOS

« Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

2

Principes d'application des orientations d'aménagement et de programmation

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de construction ou d'aménagement doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement. L'implantation et la nature des constructions sont précisées dès à présent (ordre de grandeur) pour une meilleure approche technique et foncière de l'opération. La mise en œuvre d'études pré-opérationnelles viendra utilement préciser le projet.

1-Principes communs applicables à tout le territoire communal : Orientations d'aménagement « thématiques »

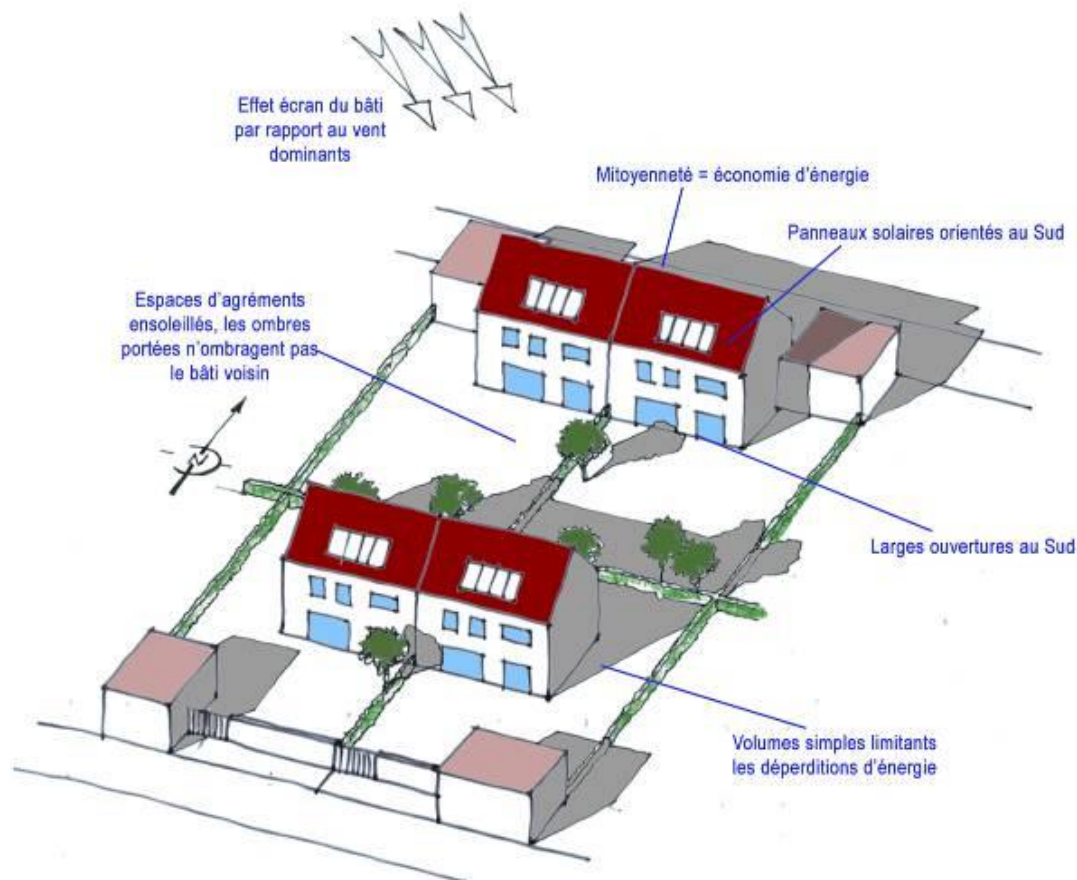
Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.

OPTIMISER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS

✦ L'implantation du bâti et le tracé des voies de desserte doivent être réfléchis de sorte à optimiser la production ou les économies d'énergie : orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, positionnement des ouvertures principales vers le sud, étude des ombres portées des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés, etc.

✦ Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur. Les ouvertures principales seront positionnées au sud.

✦ Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.).



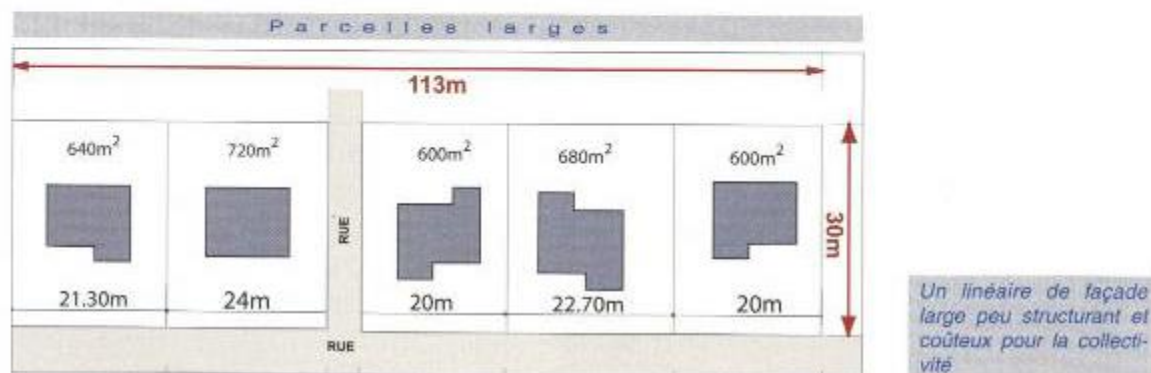
ECONOMISER L'ESPACE ET LES LINEAIRES DE VOIES ET RESEAUX

P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées. Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.



« Le linéaire sur rue des parcelles devrait préférentiellement ne pas dépasser 18 à 20 m. Au-delà l'excès de largeur génère la création d'espace vide, de rupture dans l'enveloppe urbaine. »

Extrait de :

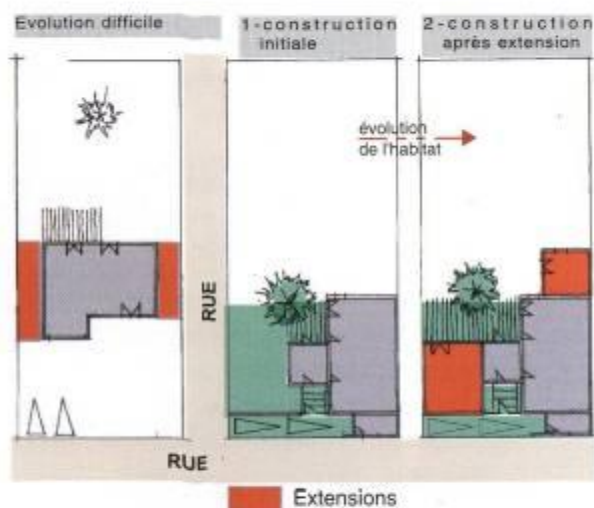
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

PRIVILEGIER UNE IMPLANTATION AUTORISANT LES EXTENSIONS FUTURES

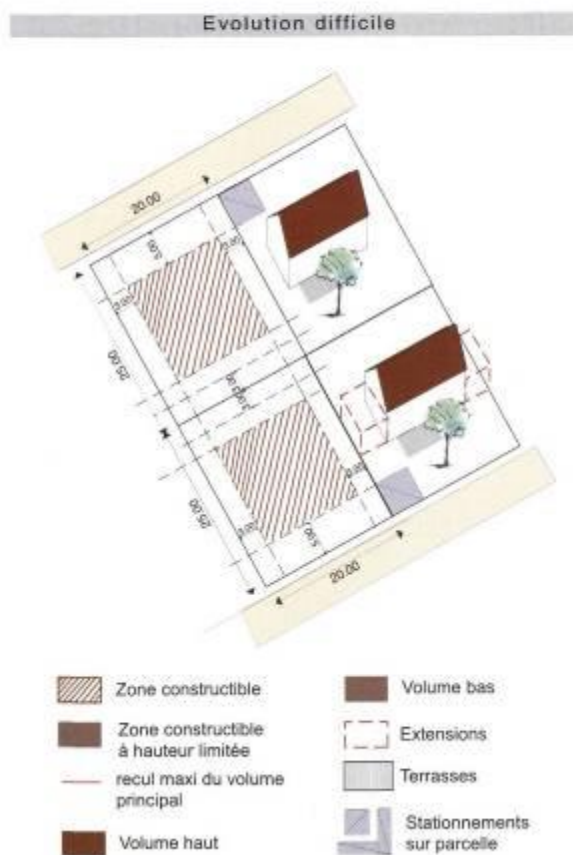
Une implantation autorisant les extensions futures

Pour un projet réellement évolutif

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir **évoluer en même temps que les besoins de la famille**.



Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des **volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps**. La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.

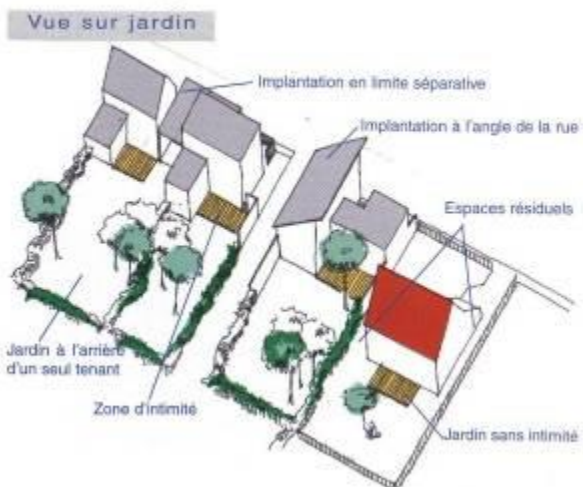
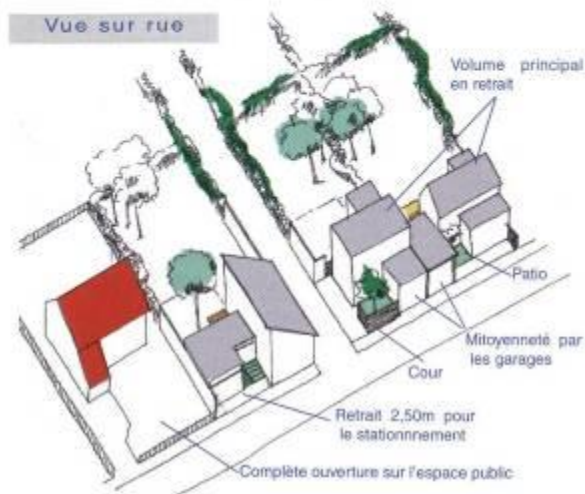


Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

GERER LES VUES ET PRESERVER L'INTIMITE

Une organisation du bâti visant à préserver l'intimité

Contrairement à la maison implantée en milieu de parcelle où aucun élément construit ne fait barrage au regard des passants, l'habitation implantée en front de rue préserve l'intimité.



La transition espace public/espace privé peut se faire par un système de cours ou de patios, lieux intermédiaires entre la maison et la rue. Il protège l'intimité des propriétés, du "chez soi"



Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

UN TRAITEMENT QUALITATIF DES CLOTURES ET DES INTERFACES ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVES

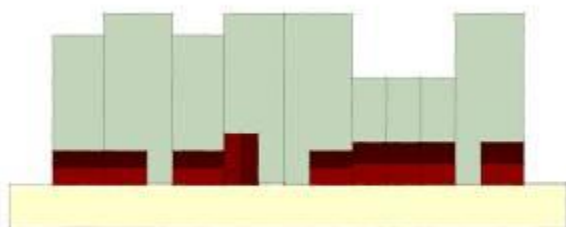


Schéma du haut : préservation de la continuité du bâti sur rue.

8

- Eviter les décrochements en rupture avec le mode d'implantation dominant sur les parcelles voisines (art. 6 et 7 du règlement du PLU).
- Soigner la qualité des façades sur rue

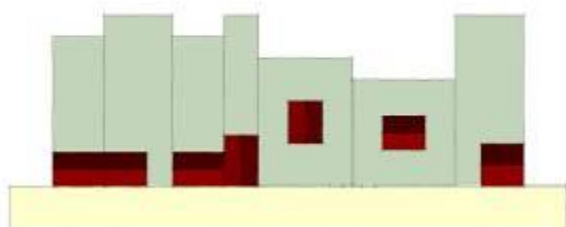


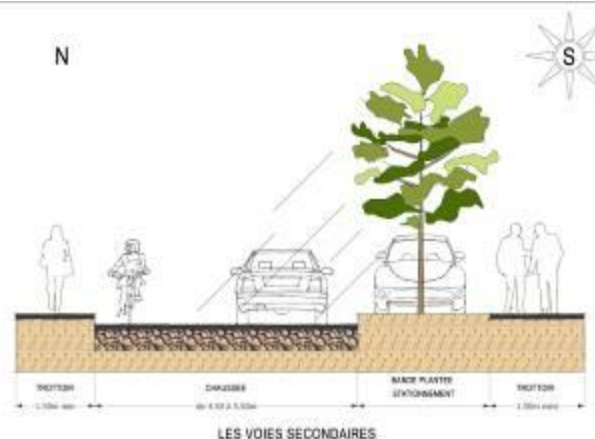
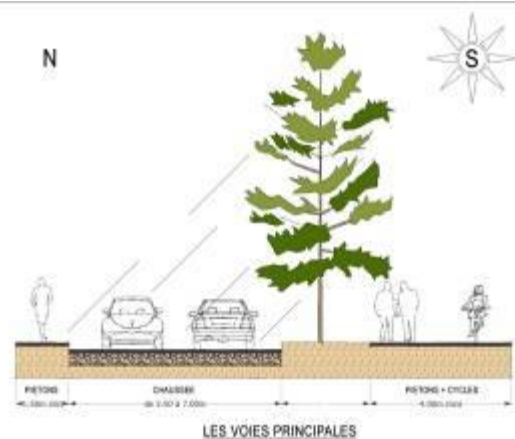
Schéma du bas : l'effet rue est rompu

L'interface espace public / espace privé peut être marqué par une clôture :

- Adapter le choix de clôture au site
- Proscrire les haies de thuyas ou laurier palme, sur rue, qui banalisent les espaces
- Préférer les essences locales, adaptées au climat et privilégier les essences non allergisantes¹
- Assurer une cohérence entre la clôture et le bâti : matériaux, couleurs, hauteur ; éviter les disparités de matériaux
- Soigner l'intégration des coffrets électriques et boîtes aux lettres dans les clôtures ou dans le bâti (art. 11 du règlement du PLU)

¹ Voir guide : <http://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens.php>
ARCHITOUR Architectes Associés

ADAPTER LE TRAITEMENT DES VOIES A LEURS USAGES

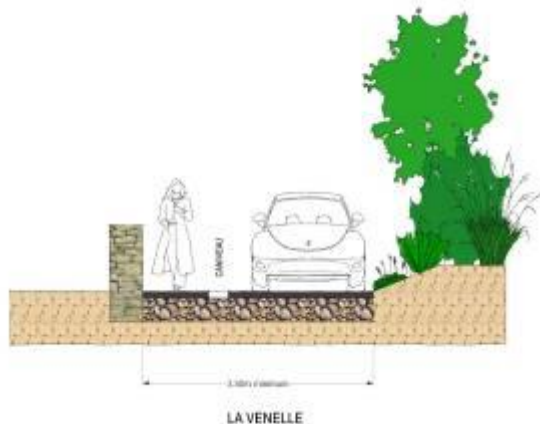
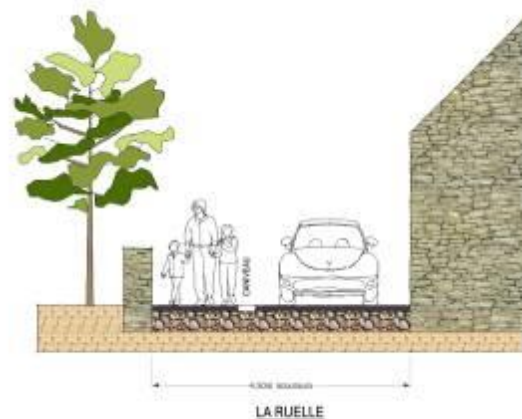


Les voies principales : rôle de liaison interquartier

- Éviter les accès individuels directs,
- Sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes en les séparant de la chaussée,
- Adopter un traitement paysagé adapté à son importance et veiller à ce que les ombres portées des plantations évitent d'ombrager les jardins

Les voies secondaires : rôle de desserte d'un quartier

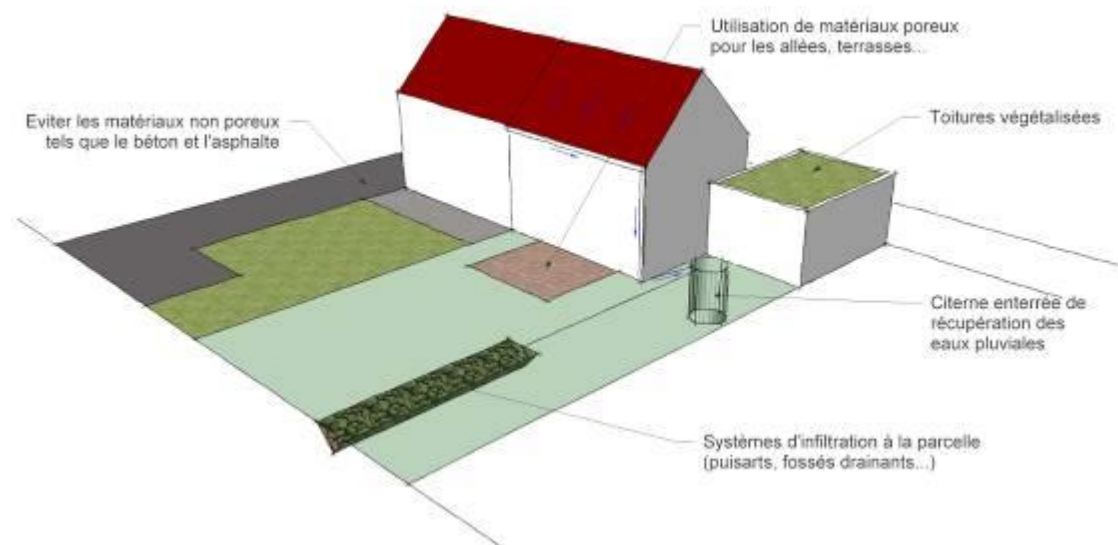
- Marquer une différence de traitement de la voie pour indiquer sa moindre importance par rapport aux voies principales (chaussée plus étroite, stationnement longitudinal,...),
- Éviter les voies sans issue pour faciliter les liaisons et ne pas segmenter les quartiers.



Les voies de desserte (ruelle, venelle, cour) : rôle de desserte de quelques habitations

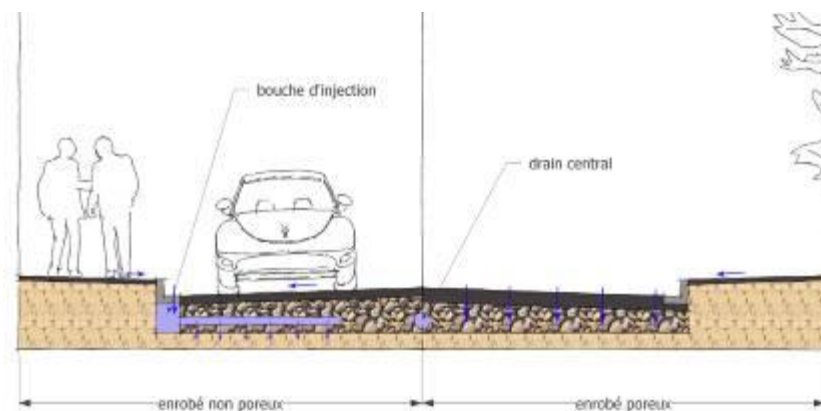
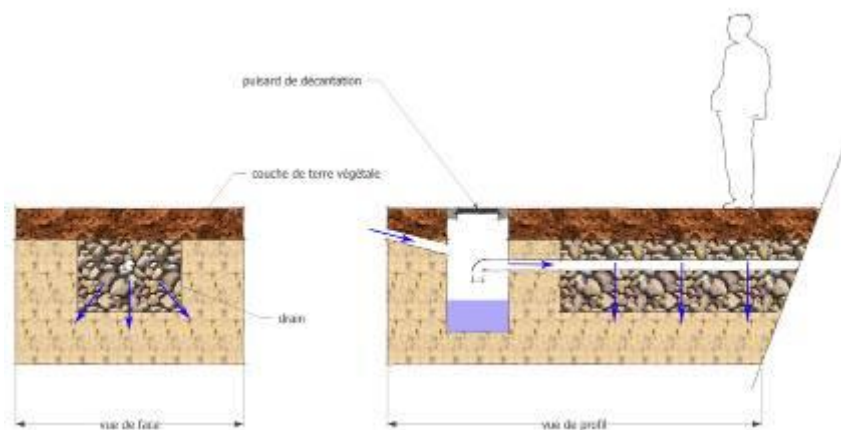
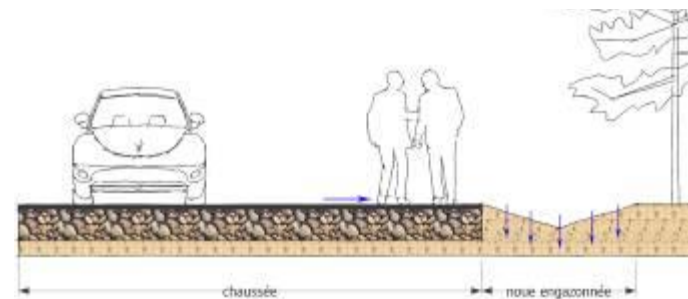
- Possibilités de circulation conjointe des piétons, cycles et automobiles,
- Accès individuels des logements,
- Emprise plus étroite,
- Privilégier des traitements en cour, placette, venelle où la vitesse est très réduite,
- Les placettes doivent pouvoir se poursuivre par des liaisons piétonnes vers les autres quartiers.

INTEGRER LA GESTION DES EAUX DANS LA COMPOSITION DE L'OPERATION



- ➔ Adapter le système de gestion des eaux pluviales à la nature du terrain.
- ➔ Vérifier les possibilités d'infiltration par des études de sols spécifiques.

10



2-Principes d'aménagement spécifiques à certains secteurs : Orientations d'aménagement spatialisées

OAP n° 1 : L'église

Situation

Le secteur concerné est situé derrière l'église à proximité directe du centre-bourg de la commune.

Etat actuel du site

Le site de projet, circonscrit par les espaces bâtis, forme aujourd'hui une vaste dent creuse entre le centre-bourg communal, où se situe l'ensemble des commerces et services, et les quartiers d'habitat que sont les secteurs pavillonnaires de la rue des vergers et de l'impasse Fleury. Un cheminement doux, « les venelles de l'église » situé au centre du terrain relie les deux secteurs d'habitat. Un boisement dense et de qualité occupe également la partie centrale du site. Un chemin de randonnée longe le site le long des voies principales que sont la D321 et la rue du Moulin Mocrat.

Surface

Le site couvre une superficie totale d'environ 1,1 ha dont 0,3 hectares sont occupés par les boisements – zone 1AU et UJb

Enjeux urbains et objectifs

Ce site représente l'une des principales dents creuses en centre-bourg. Il s'agit alors de densifier ce secteur et de renforcer les connexions viaires et piétonnes entre les deux espaces bâtis que forment le bourg à l'Ouest et le secteur d'habitat pavillonnaire à l'Est.

Intégration au bourg

Les aménagements doivent composer un ensemble d'habitations bien accrochées au reste du bourg. On poursuivra donc au maximum les liaisons routières et piétonnes pour offrir une bonne intégration d'ensemble au village.

Composition paysagère

L'un des enjeux principaux du secteur est celui de la prise en compte et de la mise en valeur du point de vue sur l'église depuis l'impasse Fleury. Le projet devra, à ce titre, permettre un maintien et une mise en scène de ce point de vue. Une voie pourra ainsi être créée dans le prolongement de l'impasse Fleury afin de maintenir l'espace ouvert et de mettre l'église en point de « fuite ». Dans un second temps, l'adaptation des formes et hauteurs du bâti et le maintien d'un espace « non aedificandi » permet de maintenir le cône de vue ouvert. La réalisation de plantations le long de l'axe principal devrait ensuite permettre de créer une ambiance plus végétale et de diriger le regard vers le monument.

Le long de la voie principale on privilégiera un traitement végétal des clôtures, de façon à donner un caractère verdoyant à l'espace public.

Le deuxième enjeu paysager est marqué par la présence d'un boisement dense au centre du secteur. Cet espace présente des arbres d'essences et de tailles intéressantes. Le projet doit s'assurer de la préservation de l'ensemble de ce boisement et de son aménagement en espace vert de promenade pour les résidents.

On note la présence d'un muret le long de l'église inventorié en tant que petit patrimoine à caractère rural au titre de L 123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme. Ce muret devra être préservé.

Projet d'accueil d'un équipement type foyer personnes âgées, foyer spécialisé personnes à mobilités réduites, foyer aidants-aidés.

Du fait de la position stratégique de ce site, les projets d'équipements et d'infrastructures sont également autorisés sur une partie de la zone à condition de maintenir également un potentiel minimum de 5 logements à l'échelle de l'opération.

Principes bioclimatiques pour l'implantation du bâti

Les habitations devront s'implanter de façon à optimiser les économies d'énergie en recherchant notamment les apports solaires au sud. Pour cela, les habitations devront s'implanter préférentiellement au Nord, dans l'objectif de dégager le maximum d'espace au sud et d'offrir un bon ensoleillement de la partie jardin. Les annexes, garages et abris de jardins pourront s'implanter autrement.

13

Programme et principes d'aménagement version 1 :

Prescriptions :

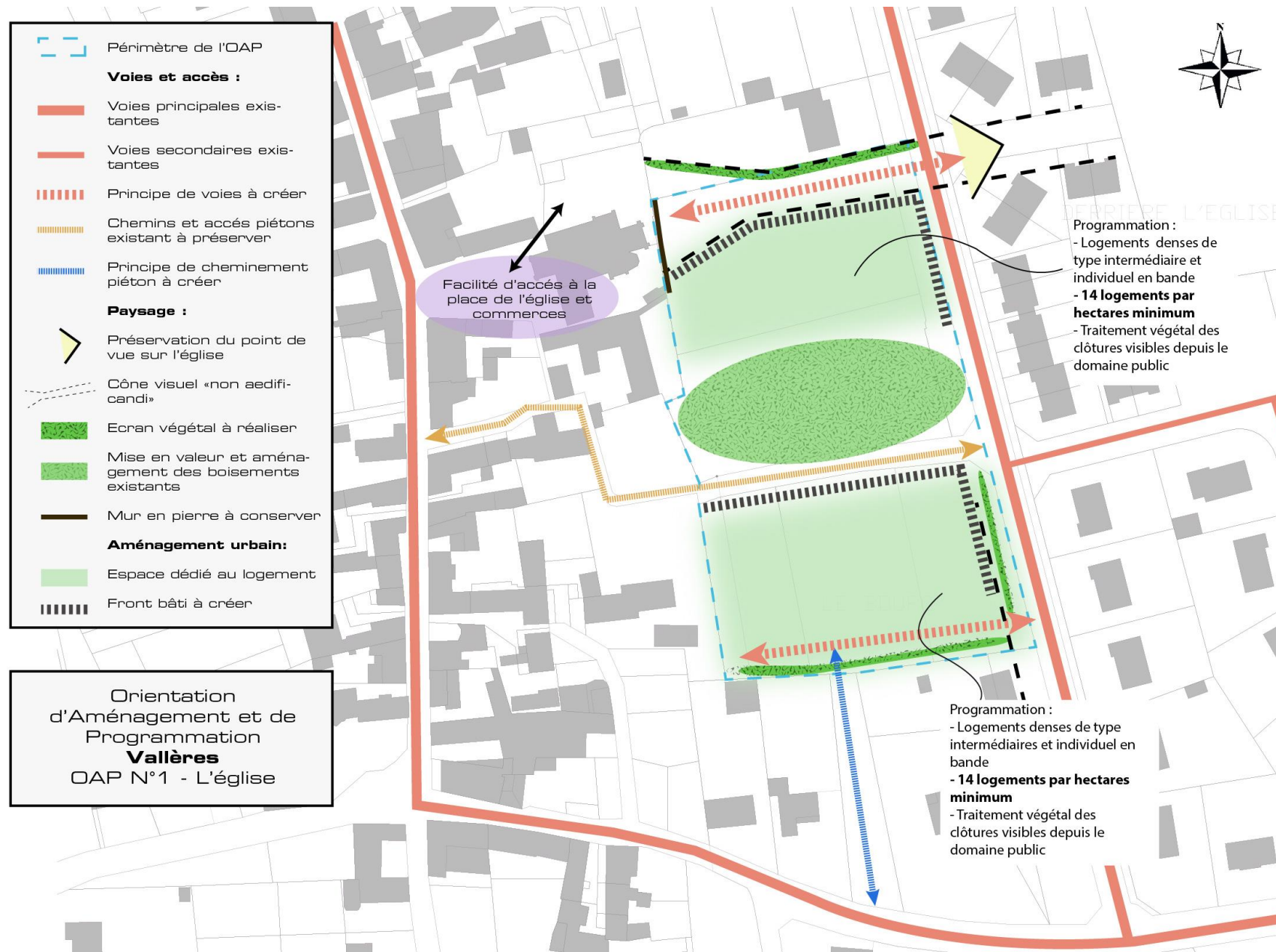
- Préserver le cône de vue existant sur l'église
- Préserver l'espace boisé en aménageant un espace de détente préservant le caractère forestier du site
- Aménager les accès directement sur la rue de Fleury
- Deux axes principaux d'axe Est-Ouest desserviront le projet en distribuant les logements sur un côté uniquement.
- Ces deux voies principales situées au Nord et au Sud de l'opération devront être étroites et traitées en espace partagé.
- Maintenir les cheminements piétons existants
- Créer une liaison piétonne entre les deux axes de dessertes principaux
- Proposer un traitement végétal des clôtures le long des emprises publiques
- Le long de la voie de desserte principale Nord, une partie du volume des habitations doit être implantée sur un même alignement, de façon à créer un effet de front bâti implanté sur une même ligne. (Toutes les façades de chaque construction ne doivent pas nécessairement être implantées sur cette même ligne).
- Prévoir au minimum un emplacement de parking et/ou garage par logements au sein de chaque lot
- Un point de collecte des déchets pourra être aménagé à l'entrée de l'opération, en évitant l'entrée des véhicules de collecte à l'intérieur de l'opération.
- Coupler les aménagements de régulation des eaux pluviales avec l'aménagement d'espaces verts ou espaces publics
- Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 14 logements par hectare sur l'ensemble du secteur

Recommandations :

- Prévoir la possibilité de raccordement de la voirie à la D321 dans l'objectif de créer un bouclage

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

Le terrain peut être immédiatement aménagé. Les réseaux AEP, EU-EP sont accessibles rue des Fleury. L'opération peut être réalisée en une seule tranche lors d'une opération d'ensemble.



Programme et principes d'aménagement version 2 :Prescriptions :

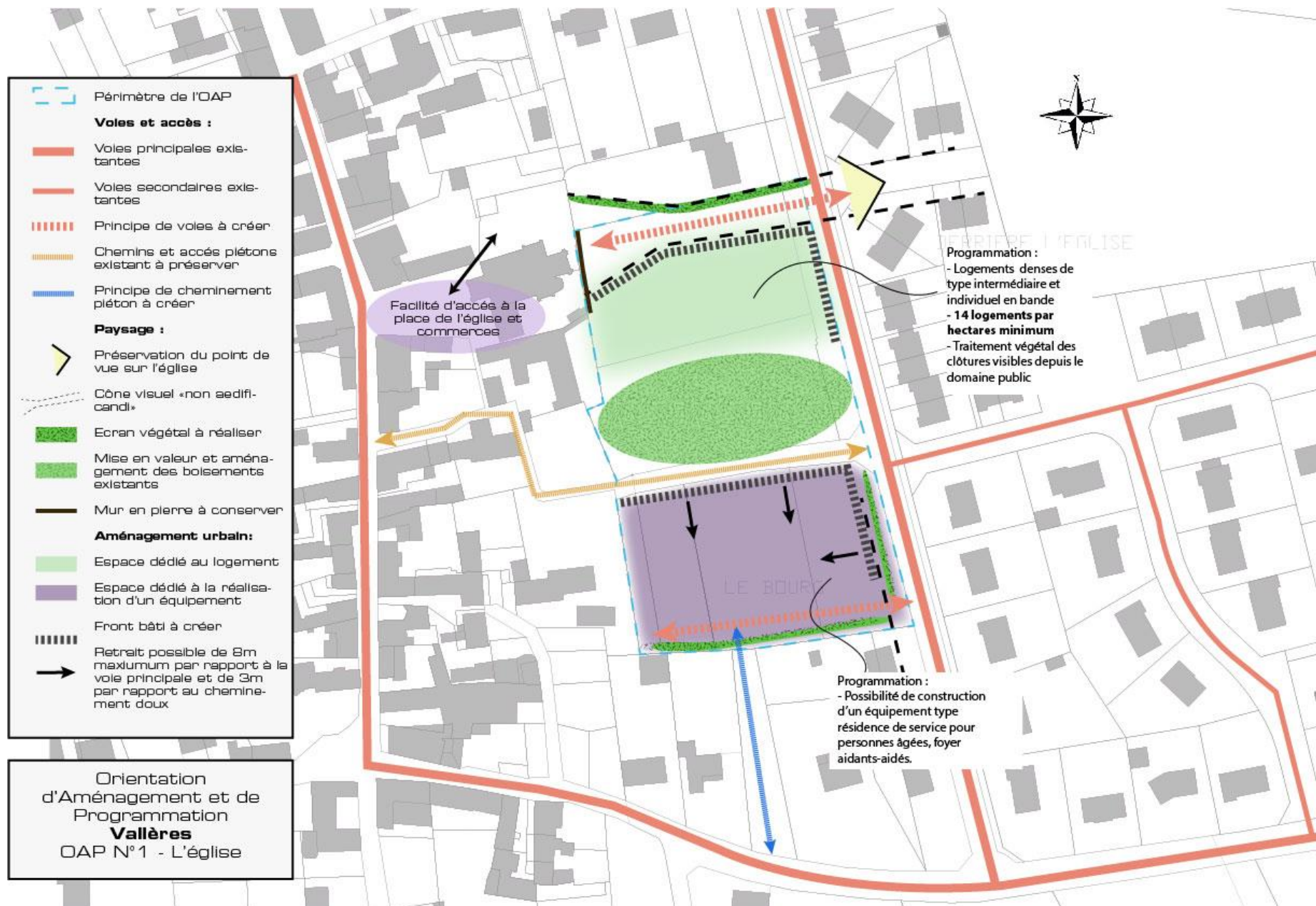
- Préserver le cône de vue existant sur l'église
- Préserver l'espace boisé en aménageant un espace de détente préservant le caractère forestier du site
- Aménager les accès directement sur la rue de Fleury
- Un axe principal au Nord doit permettre de desservir les logements sur un côté uniquement.
- Cette voie principale située au Nord devra être étroites et traitées en espace partagé.
- Maintenir les cheminements piétons existants
- Créer une liaison piétonne Nord/Sud à l'échelle de l'opération
- Proposer un traitement végétal des clôtures le long des emprises publiques
- Le long de la voie de desserte principale Nord, une partie du volume des habitations doit être implantée sur un même alignement, de façon à créer un effet de front bâti implanté sur une même ligne. (Toutes les façades de chaque construction ne doivent pas nécessairement être implantées sur cette même ligne).
- Prévoir au minimum un emplacement de parking et/ou garage par logements au sein de chaque lot
- Un point de collecte des déchets pourra être aménagé à l'entrée de l'opération, en évitant l'entrée des véhicules de collecte à l'intérieur de l'opération.
- Coupler les aménagements de régulation des eaux pluviales avec l'aménagement d'espaces verts ou espaces publics
- Sur la zone dédiée à l'habitat, le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 14 logements par hectare

Recommandations :

- Prévoir la possibilité de raccordement de la voirie à la D321 dans l'objectif de créer un bouclage
- L'implantation du bâti en mitoyenneté est fortement recommandée pour l'équipement spécialisé uniquement

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

Le terrain peut être immédiatement aménagé. Les réseaux AEP, EU-EP sont accessibles rue des Fleury. L'opération peut être réalisée en une seule tranche lors d'une opération d'ensemble.



OAP n° 2 : La Corderie

Situation

Le terrain circonscrit d'habitations est situé dans le prolongement Ouest du bourg, entre la Rue de la Corderie et la rue de la Grosse Pierre.

17

Etat actuel du site

Le terrain est un espace non cultivé en dent creuse, circonscrit par des secteurs d'habitat pavillonnaire et à proximité directe d'anciens bureaux.

Surface

Environ 1 ha – zone 1AU et UB.

Enjeux urbains et objectifs

Ce site représente un espace vide en milieu urbain de taille conséquente qu'il s'agit de densifier. .

Intégration au bourg

Les aménagements doivent composer un ensemble d'habitations bien accrochées au reste du bourg. On poursuivra donc au maximum les liaisons routières et piétonnes pour offrir une bonne intégration de l'ensemble au village.

Composition paysagère

Le secteur ne présente pas d'enjeux paysagers particuliers. Des plantations seront à réaliser entre les habitations et la parcelle ou étaient implantés d'anciens bureaux, afin de créer un espace tampon qui permettra de préserver l'intimité et les vis-à-vis avec l'espace de stationnement.

Le long des voies principales on privilégiera un traitement végétal des clôtures, de façon à donner un caractère verdoyant à l'espace public.

Principes bioclimatiques pour l'implantation du bâti

Les habitations devront s'implanter de façon à optimiser les économies d'énergie en recherchant notamment les apports solaires au sud. Pour cela, les habitations devront s'implanter le plus au Nord possible le long des axes secondaires, afin de dégager le maximum d'espace au sud et offrir un bon ensoleillement. L'alternance des jardins tantôt devant l'habitation tantôt à l'arrière permettra de maintenir un maximum d'intimité sur les lots.

Programme et principes d'aménagement

Prescriptions :

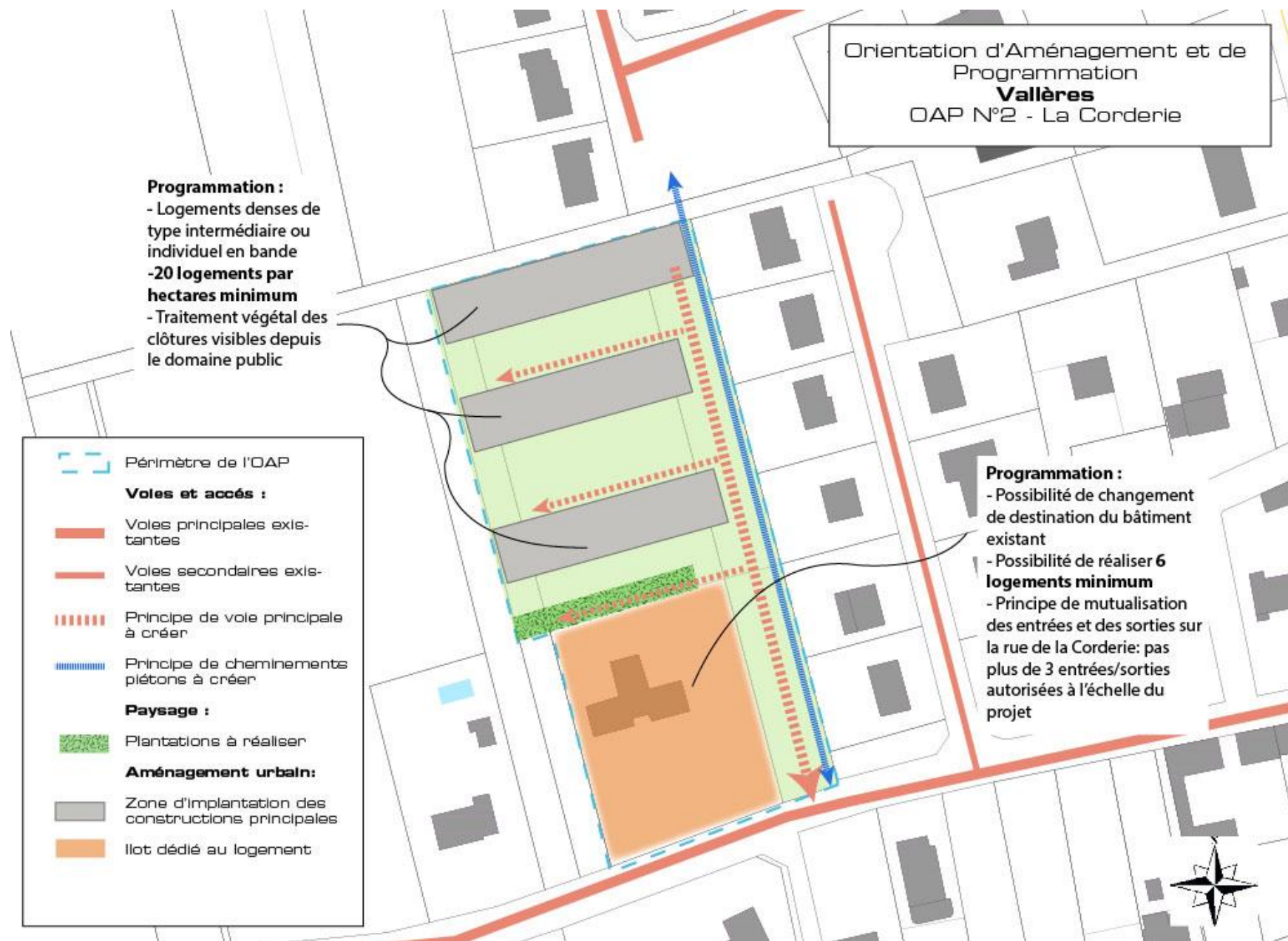
- Créer un accès rue de la Corderie
- Une voie principale d'axe Nord-Sud desservira le projet en distribuant les logements de part et d'autre de la voie.
- Proposer une voie étroite et un traitement en espace partagé
- Proposer un traitement végétal des clôtures le long des emprises publiques
- Le long des voies de desserte principales et secondaires, une partie du volume des habitations doit être implantée sur un même alignement, de façon à créer un effet de front bâti implanté sur une même ligne. (Toutes les façades de chaque construction ne doivent pas nécessairement être implantées sur cette même ligne).
- Créer une liaison piétonne entre les ilots de la rue de la Grosse pierre et la rue de la Corderie

- Un point de collecte des déchets pourra être aménagé en entrée d'opération.
- Diversifier la taille des parcelles de sorte à atteindre un minimum de 250m² et un maximum à 600m²
- L'implantation du bâti sur au moins 1 limite séparative pour les parcelles inférieures ou égales à 500m²
- Coupler les aménagements de régulation des eaux pluviales avec l'aménagement d'espaces verts ou espaces publics
- Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 20 logements par hectare sur la partie Nord et 14 logements à l'hectare sur la partie sud

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

Le terrain peut être immédiatement aménagé. Les réseaux AEP, EU-EP, sont accessibles rue de la Corderie

L'opération peut être réalisée en une seule tranche lors d'une opération d'ensemble.



OAP n° 3 – Les Valletières

Situation

Les terrains circonscrits d'habitations sont situés au Nord du bourg entre la rue des Valletières et la rue du Val de Loire.

Etat actuel du site

Le terrain est un espace en partie construit, non cultivé, en dent creuse, circonscrit par des secteurs d'habitat pavillonnaire. Il compte notamment la présence d'un vieux hangar de stockage qu'il s'agira de démolir ou de réhabiliter dans l'objectif de permettre le renouvellement urbain de la zone.

Surface

Environ 0,44 ha – zone UB.

Enjeux urbains et objectifs

Ce site représente un espace vide en milieu urbain de taille conséquente qu'il s'agit de densifier.

Intégration au bourg

Les aménagements doivent composer un ensemble d'habitations bien accrochées au reste du bourg. On poursuivra donc au maximum les liaisons routières et piétonnes pour offrir une bonne intégration de l'ensemble au village.

Composition paysagère

Le secteur ne présente pas d'enjeux paysagers particuliers.

Des plantations pourront être réalisées le long de la voie de desserte principale, afin de renforcer l'intégration paysagère des bâtiments et de la rue. De la même manière on privilégiera un traitement végétal des clôtures, de façon à donner un caractère verdoyant à l'espace public.

Principes bioclimatiques pour l'implantation du bâti

Les habitations devront s'implanter de façon à optimiser les économies d'énergie en recherchant notamment les apports solaires au sud afin d'offrir un bon ensoleillement de la partie jardin.

Pour cela, sur le terrain situé le plus au Nord les habitations devront s'implanter tantôt en limite de voie, tantôt en limite séparative. L'alternance des jardins que permet ce type d'implantation, tantôt devant l'habitation tantôt à l'arrière, permettra de maintenir un maximum d'intimité sur les lots.

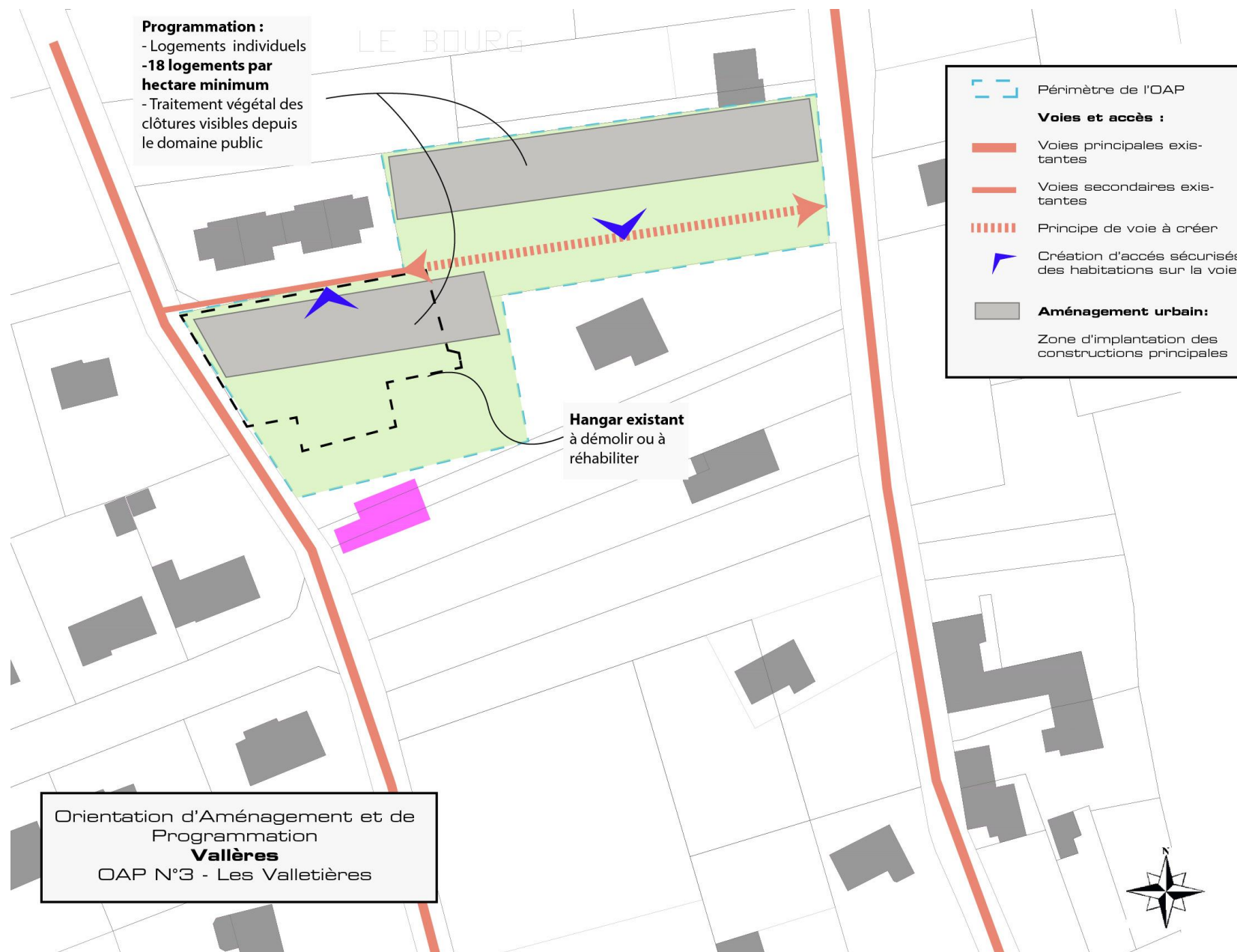
Programme et principes d'aménagement

Prescriptions :

- Créer deux accès l'un rue des Valletières et l'autre rue du Val de Loire.
- Pour le terrain situé au Nord, une voie principale d'axe Est-Ouest, reliant la rue des Valletières à la rue du Val de Loire, desservira le projet en distribuant les logements de part et d'autre de la voie. Cet axe principal devra être étroit et traité en espace partagé. Les accès aux ilots d'habitat se feront le long de cet axe pour plus de sécurité
- Le hangar présent sur le secteur pourra être suivant les cas démolir ou réhabiliter dans la mesure où il conserve la densité de logements préconisée par l'OAP
- Proposer des plantations et alignements le long de l'axe de desserte
- Proposer un traitement végétal des clôtures le long des emprises publiques
- Un point de collecte des déchets pourra être aménagé en entrée d'opération.
- L'implantation du bâti sur au moins 1 limite séparative pour les parcelles inférieures ou égales à 500m²
- Coupler les aménagements de régulation des eaux pluviales avec l'aménagement d'espaces verts ou espaces publics
- Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 18 logements par hectare

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

Le terrain peut être immédiatement aménagé. Les réseaux AEP, EU-EP sont accessibles rue des Valletières
L'opération peut être réalisée en une seule tranche sous la forme d'une opération d'ensemble.



OAP n° 4 – Les Plaines

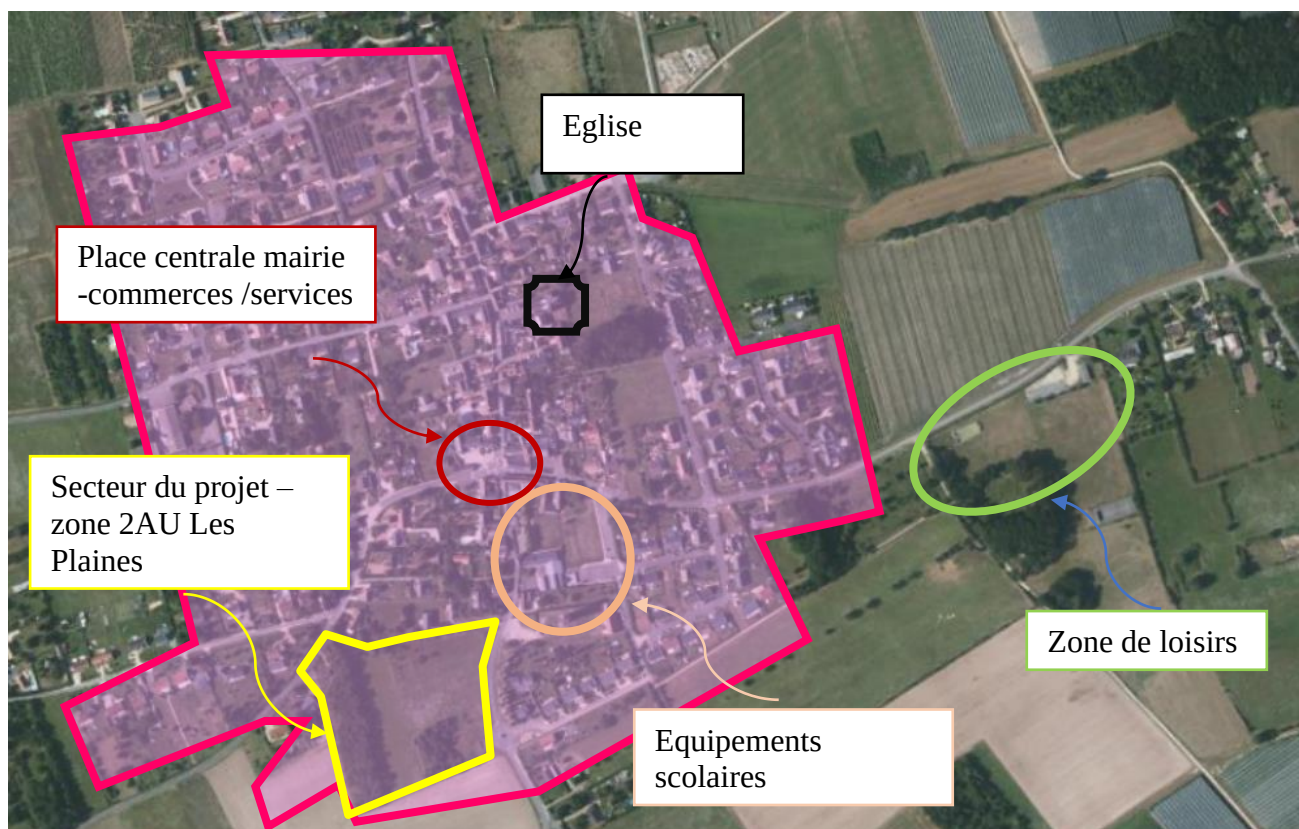
Le secteur « entrée de bourg Sud -Les Plaines» se situe au Sud du centre-bourg de la commune de Vallères. Il porte une triple fonction, celle d'entrée de bourg, mais aussi celle de sortie de bourg et de traitement de la frange urbaine avec les espaces agricoles.

L'organisation fonctionnelle du site dans le centre-bourg – un positionnement stratégique

Le site présente des connexions urbaines plutôt fortes et privilégiées avec le centre-bourg et son organisation :

- Proximité immédiate de l'école,
- Proximité de la place centrale du bourg accueillant les bâtiments de la mairie et un bar restaurant,
- Relative proximité de l'église, malgré une accessibilité moins aisée ;
- Proximité de la zone de loisirs de la commune située à l'est du bourg, via une liaison piétonne qui longe le château d'eau.

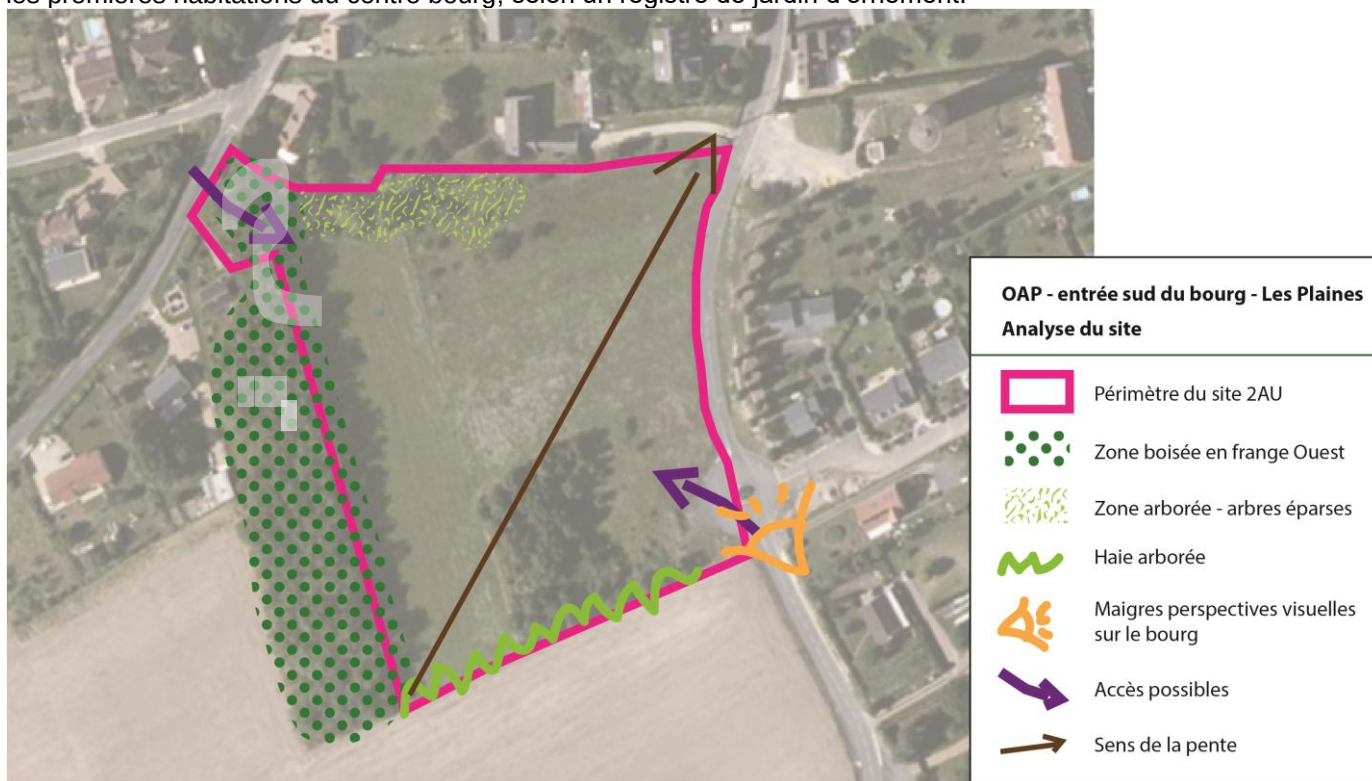
23



Enveloppe urbaine du centre bourg

L'analyse paysagère et urbaine du site

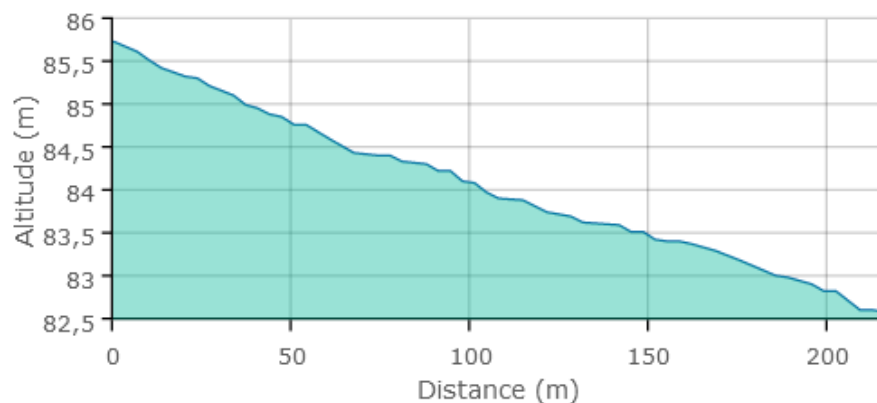
Le site représente actuellement une zone de transition entre l'enveloppe urbaine du bourg et les espaces agricoles. Principalement occupé par une prairie de fauche, Il est bordé en partie Ouest par un boisement et en partie Sud par une haie arborée qui s'épaissit ponctuellement par un développement arbustif et arboré qui s'avance sur la prairie. Au nord du site quelques arbres viennent marquer la transition directe avec les premières habitations du centre bourg, selon un registre de jardin d'ornement.



Plusieurs accès sont possibles :

- Via le giratoire aménagé sur la D39,
- Via la D39,
- Via la rue de la Fosse de l'Ecu à l'Ouest.

Il présente une topographie peu marquée et plutôt régulière, dont les points les plus bas se situent au nord-est du site.

PROFIL ALTIMÉTRIQUE

Distance totale : 216 m Dénivelé positif : 0 m
 Dénivelé négatif : -3,15 m Pente moyenne : 1 %
 Plus forte pente : 4 %

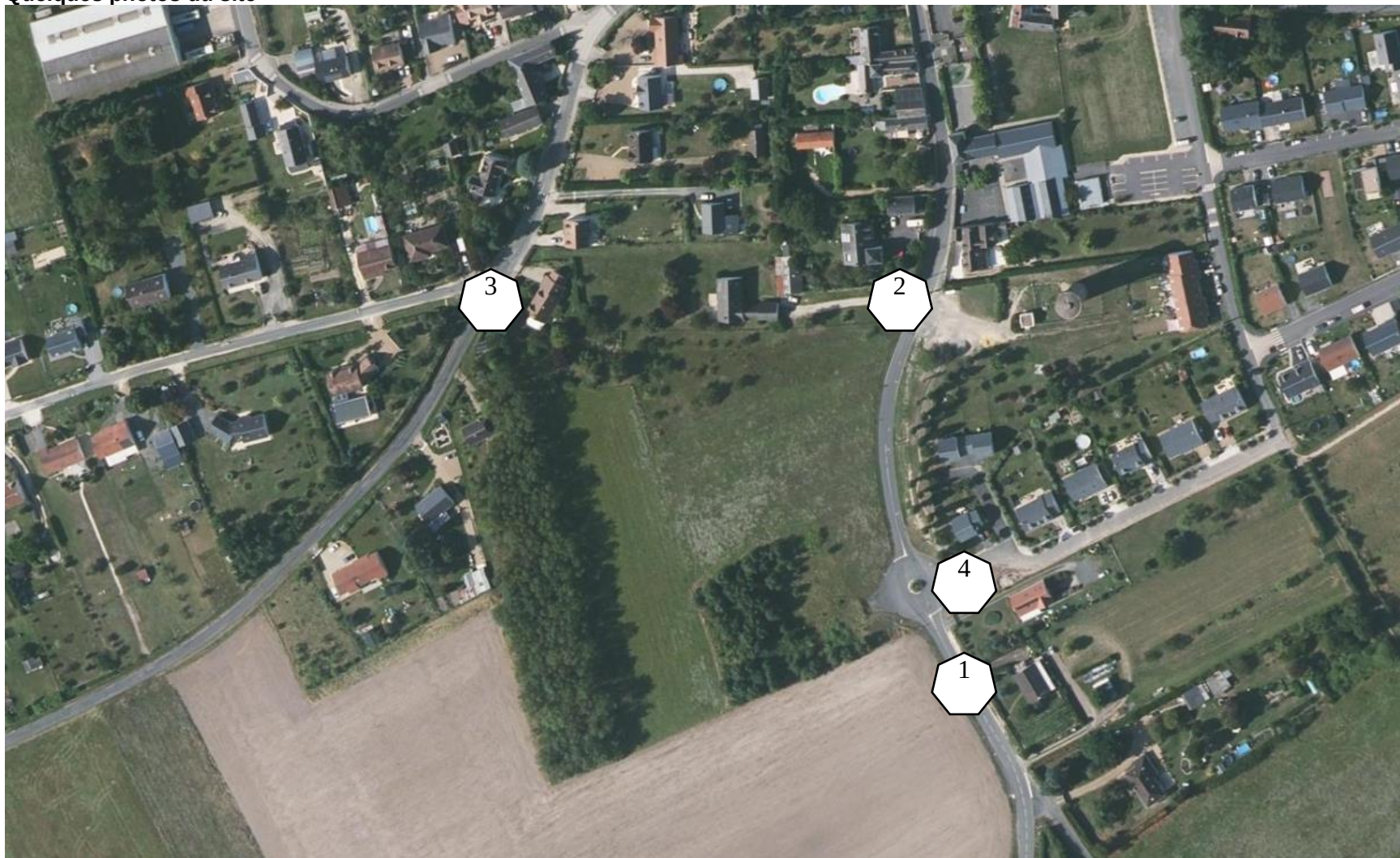
L'accès Sud de cette zone s'effectue sur la D39, en provenance d'Azay-le-Rideau, via une antenne déjà aménagée depuis le giratoire. Cette entrée offre aujourd'hui une perspective visuelle progressive sur le bourg, qualifiée sur sa frange est par une large promenade rythmée de peupliers. Depuis le bourg, les perspectives visuelles viennent s'arrêter sur la lisière du boisement et de la haie, permettant d'assurer la transition entre le secteur urbain et le secteur agricole.



ARCHITOUR Architectes Associés



Quelques photos du site





Accès au site depuis la Rue de la Fosse de l'Ecu



Vue sur le site depuis le giratoire

Ainsi le projet présente plusieurs enjeux :

- Offrir différentes typologies de logements dans l'enveloppe urbaine physique du bourg ;
- Aménager une entrée de bourg à l'image et en respect de l'identité de Vallères c'est-à-dire en rompant avec le vocabulaire pavillonnaire déjà omniprésent sur le reste du village,
- Développer une offre d'habitat à proximité des services, équipements et zone de loisirs de la commune,
- Permettre l'implantation d'un ou de nouveau(x) commerce(s) dans la continuité du centre bourg,
- Affirmer le caractère urbain que constitue la voie d'Azay (D39) dans sa traversée du bourg, en prolongeant cette identité jusqu'à la nouvelle frange sud du village,
- S'intégrer visuellement et fonctionnellement dans le tissu urbain existant, en jouant sur les perspectives visuelles en direction des éléments historiques ou repères du quotidien : silhouettes arborées, site de l'école, château d'eau, ancienne loge de vigne... :
- Qualifier l'espace en transition entre les premières habitations et les terres agricoles pour maîtriser la cohabitation de ces deux usages et pour répondre à des enjeux sanitaires de qualité de l'air.

Les orientations de l'OAP

Thématiques	Orientations
Voiries, accès et réseaux	Le secteur de projet présente plusieurs accès possibles. L'accès principal routier de la zone pourra se faire via le giratoire existant, sur quelques mètres en circulation à double sens. Une voirie secondaire permettra de desservir le site en sens unique avec un second point de connexion sur la D39. Une liaison piétonne traversante pourra être aménagée au sein d'une trame végétale au nord de l'opération. Les deux extrémités piétonnes de ce parcours pourront se greffer sur la D39 et sur la Rue de la Fosse de l'Ecu. Idéalement deux poches de stationnements communs (voir mutualisés) pourront être aménagées en accompagnement de l'entrée et sortie du site depuis la D39, en cherchant à en diminuer l'impact visuel par l'implantation d'écran végétal ou de

	bâtiment judicieusement positionné. L'aménagement des voies motorisées et des continuités douces (piétonnes et cyclables) est pour que le site contribue à créer de nouvelles liaisons entre les quartiers tout en assurant un cadre de vie apaisé donc circulé à faible vitesse. Les connexions avec les différents équipements et services de la commune seront assurées par ces dernières. Dans cet état d'esprit, la voirie de desserte pourra longer le boisement existant sur sa frange Est, voire être aménagée en voie partagée pour créer une séquence de promenade ombragée rythmée par les nouvelles constructions. La topographie du site pourra permettre une gestion des eaux pluviales de surface, via des systèmes de noues, et éventuellement un petit bassin de rétention aménagé dans la trame végétale nord en accompagnement de la liaison piétonne, selon la perméabilité du sol, l'objectif premier étant de viser à une infiltration des eaux pluviales au plus près de leur point de chute.
Qualité et insertion paysagère	Des éléments sont déjà présents dans le paysage du site et permettront la bonne intégration paysagère des aménagements et constructions ainsi que la qualité du cadre de vie. Le boisement à l'ouest du site sera préservé, c'est pourquoi il est exclu du périmètre de projet. La haie arborée sera conservée au mieux et renforcée, et conservera une largeur minimale sans construction ni voirie ou cheminement de 5,00m. Les constructions pourront venir s'appuyer sur cette dernière qui assurera le rôle de transition entre le secteur urbain et l'espace agricole., ou bien se situer plus en retrait afin de ménager entre les deux des jardins privatifs exposés plein sud. Une trame végétale s'appuyant sur quelques arbres existants au nord du site pourra être créée et aménagée. Plurifonctionnelle, elle permettra de créer un espace tampon entre les premières habitations avoisinantes au nord et les nouvelles constructions. Cette trame se veut être un véritable espace de respiration et participe pleinement au cadre de vie du site en intégrant un chemin piéton. Elle pourra également inclure un dispositif de gestion des eaux pluviales, qui participera à animer le parcours par son relief et sa végétation davantage hygrophile.
La qualité urbaine	Une densité de 14 logements à minima est attendue sur ce site. L'objectif est de tendre vers la mixité des typologies de logements. Quelques habitations pourront ainsi être jumelées, réinterprétant par leur silhouette étirée les longères du bourg ancien. Un ou des commerces pourront s'implanter en accompagnement de la sortie du site. Ce commerce pourra proposer une typologie de logement différente (type appartement ou petit collectif) permettant à la fois de répondre au besoin en termes de logement mais aussi d'optimiser le site en augmentant la densité. Les implantations se feront au plus proche de la voirie, permettant de donner un gabarit urbain à la voie de desserte de cette opération, ce qui contribuera de fait à une limitation de la vitesse des véhicules motorisés, tout en créant en cœur d'îlot une mosaïque de jardins. Seul le secteur nord pourra proposer des implantations en retrait, en fond de parcelle, afin de favoriser une bonne exposition des habitations, mais aussi de proposer un accès direct sur le cheminement piéton. Cela permettra aussi de cadrer la trame végétale accompagnant le cheminement piéton et lui conférer un caractère plus apaisé sans porter atteinte à l'intimité des jardins privatifs des nouvelles habitations. Les clôtures des habitations implantées au plus proche de la D39 présenteront un registre minéral, permettant de participer à la notion de continuité urbaine le long de cette voie, en contraste avec la bande végétale très ouverte, de l'autre côté de la chaussée. De plus, ce cadrage minéral permettra de réduire visuellement la voie et de casser la vitesse en entrée/sortie de bourg.



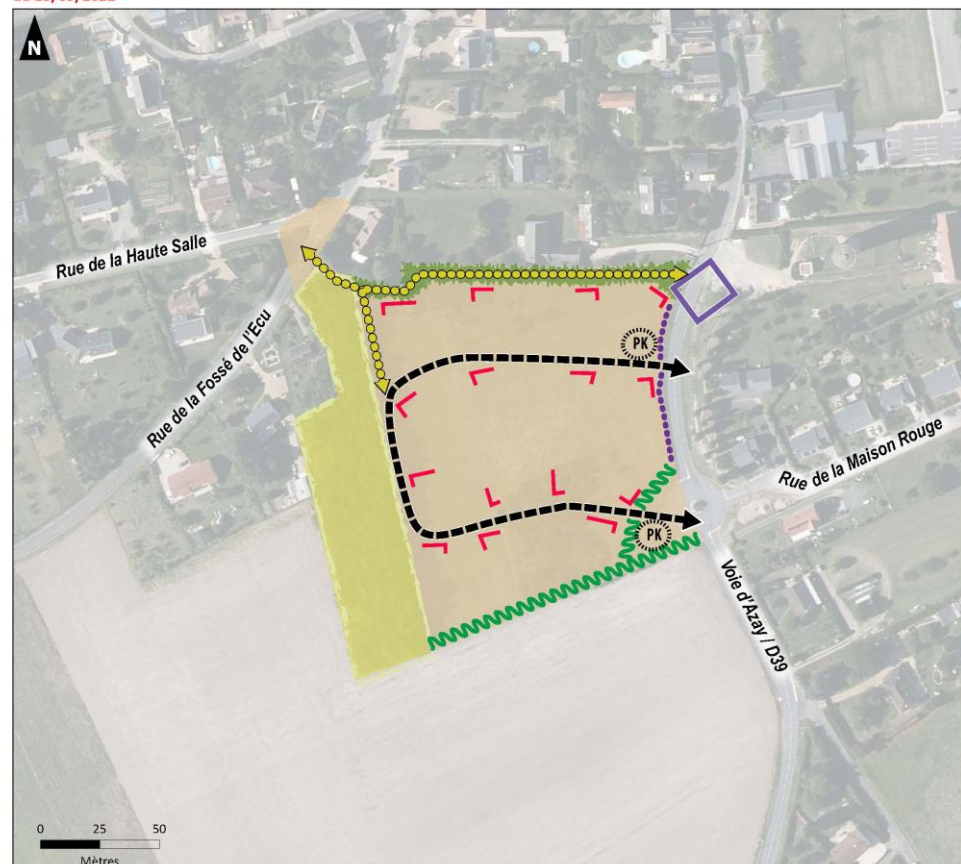
Commune de Vallères (37)
Modification n°1 du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Entrée du bourg Sud



Version provisoire
du 13/09/2022



Sources : IGN - Auddicé 2022

Réalisation : Auddicé, septembre 2022

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAAP
- Voirie de desserte
- Liaison douce à créer
- Carrefour à aménager, à sécuriser
- Poche de stationnement commun

- Clôture minérale
- Accroche bâtie à l'alignement de l'espace public
- Trame végétale, coulée verte à créer, à préserver
- Boisement à préserver, à créer
- Haie arborée à créer, à préserver