

DÉPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER (41)

Commune de THORÉ-LA-ROCHETTE

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



### Document n°3 : Orientations d'aménagement

#### Document d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 16 février 2012

ARCHITOUR Architectes Associés  
Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste



## PRÉAMBULE

---

L'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme stipule que : « *Le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...]* ».

Le nouvel article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme précise que : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, 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. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.*

*Elles tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82- 1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs [...] ».*

Les orientations de projet inscrites dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et, sont en cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables. La collectivité a décidé de mettre en œuvre 3 orientations d'aménagement sur les futurs secteurs de développement urbain du bourg :

- **Les orientations d'aménagement n°1 et n°3** portent sur les zonages 1AUhe et 2AUh. Ces secteurs font l'objet d'une étude complémentaire ZAC qui permettra d'en approfondir la programmation, l'intensité urbaine et l'affectation précise des ilots constructibles. Un phasage à l'urbanisation a été retenu par la collectivité. Les terrains immédiatement constructibles sont ceux classés en 1AUhe « Cave aux Caux », dès approbation du présent document d'urbanisme. Les terrains classés en 2AUh « Chemin des Mûrats » ne sont aménageables qu'après la mise en œuvre d'une procédure adaptée.
- **L'orientation d'aménagement n°2** porte sur les terrains à l'ouest du « Chemin des Mûrats », classés en zone UB au présent document d'urbanisme.

## **PORTÉE RÉGLEMENTAIRE ET REPRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR**

---

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations 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 préciser le projet.

**Une densité minimum de 15 log. /ha sera demandée à la maîtrise d'ouvrage pour chacune des orientations d'aménagement afin de s'inscrire au plus près des orientations du SCoT de Vendôme**

## TEMPORALITÉ ET PHASAGE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

---

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. **La présentation des orientations d'aménagement par secteur ne précise donc pas d'échéance de réalisation.** Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Le croisement des orientations d'aménagement avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération. Les dispositions réglementaires contenues dans le document d'urbanisme sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

---

Pour assurer la qualité des projets présentés ci-dessous, des études complémentaires seront nécessaires : études pré-opérationnelles et opérationnelles.

### Etude Loi sur l'eau : contexte, responsabilité et droit

Le ruissellement pluvial est un enjeu de plus en plus important. L'extension et la densification des zones urbaines et des infrastructures est susceptibles d'aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime, la qualité des eaux, le risque d'inondation et la sécurité des populations.

L'imperméabilisation, en limitant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol entraîne divers préjudices :

- une concentration rapide des eaux pluviales et une augmentation des débits de pointe dans les cours d'eau
- des apports de pollution par temps de pluie pouvant perturber les milieux aquatiques

Par conséquent la gestion des eaux pluviales permet :

- de limiter les débits à l'aval de l'aménagement et donc les risques d'inondation<sup>1</sup>
- d'éviter tout risque de pollution des milieux aquatiques

---

<sup>1</sup> Le risque d'inondation existe sur la commune de Thoré-la-Rochette. Il couvre une grande partie du territoire. Des prescriptions et limitations à la constructibilité sont fixées dans le PPRNi du Loir. Tous les sites soumis à orientation d'aménagement et de programmation ne sont pas concernés par le risque d'inondation. Toutefois, par effet d'interception du bassin versant du Loir, il relève de la responsabilité de l'aménageur de retenir et de tamponner au maximum les eaux pluviales sur les sites à urbaniser, pour en réduire les incidences en aval.

Avant tous travaux et installations, il sera nécessaire de vérifier si le projet est soumis à une procédure d'autorisation ou de déclaration au regard de la Nomenclature Eau (art. R214-1 et suivants du code de l'environnement). Si le projet est concerné par au moins une rubrique de la Nomenclature, alors un dossier Loi sur l'eau devra être déposé.

### **Servitudes et autres contraintes d'urbanisme**

Il relève de la responsabilité de la personne morale prenant en charge l'aménagement des îlots de s'assurer de l'application ou non de prescriptions particulières en matière d'urbanisme, ou de toute autre législation annexe. Une vérification sur les plans de zonage est recommandée. Le document d'urbanisme (PLU) est consultable en mairie.

## OA n°1 et n°3 / SECTEURS « La Cave aux Caux » (1AUhe) et « Chemin des Mûrats » (2AUh)

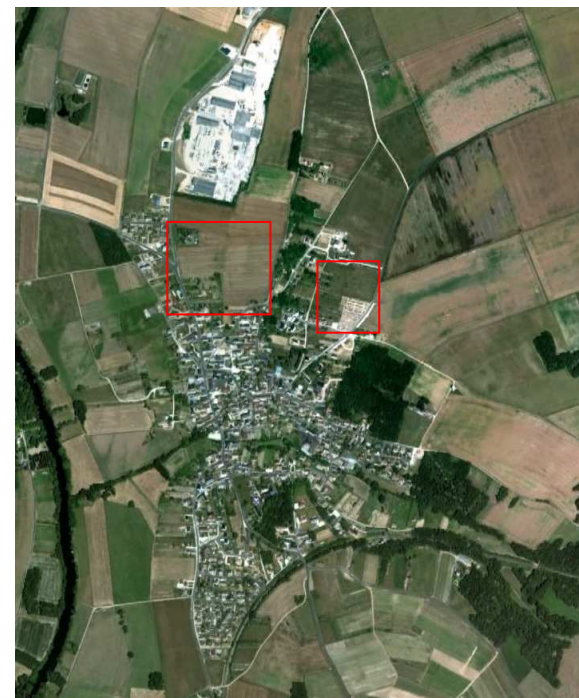
### Situation

La commune de Thoré-la-Rochette a identifié les secteurs de la *Cave aux Caux* et du *Chemin des Mûrats*, comme étant des terrains stratégiques pour le développement urbain d'ici à 10 ans. Plus largement, c'est l'ensemble du « croissant » au nord du bourg, exempt de contraintes rédhibitoires qui apparaît pouvoir recevoir de nouvelles opérations groupées. Les délimitations des périmètres d'orientations d'aménagement répondent aux objectifs fonciers définis au projet d'aménagement et de développement durables (cf. document n°2).

Pour obtenir des espaces le plus fonctionnel possible, des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, ont été intégrées aux périmètres opérationnels. Des dispositions ont été inscrites au corps de règles correspondant, afin de permettre une évolution normale des constructions existantes visées.

### Surface

**Les orientations d'aménagement n°1 et n°3 couvrent une superficie cumulée de 7.6 ha et font l'objet d'une étude ZAC.** Les schémas de composition, la programmation et la détermination des tranches de réalisation seront intégrés à terme au document d'urbanisme. Les principes développés ci-après et illustrés dans les orientations d'aménagement fixent un référentiel d'aménagement le plus épuré possible.



### Gestion des déplacements

**Dessertes principales** : le secteur de la *Cave aux Caux* sera desservi par une voie traversante, d'orientation générale est-ouest, et viendra se connecter aux points de piquage définis à l'orientation d'aménagement. A l'ouest, intersection entre la rue de Rochambeau et la RD 67, à l'est, rue de la Cave aux Caux (au nord des caves).

Le raccordement aux voies sera conditionné à la réalisation d'aménagements sécurisés et par un traitement paysager soigné. Une approche qualitative sera particulièrement recherchée sur l'entrée de ville, depuis la RD67, « porte d'entrée » nord du bourg.

La rue existante de la *Cave aux Caux* sera à terme aménagée en voie urbaine (trottoirs, éclairage public), sur la section s'étirant entre les deux points de piquage visés au schéma.

Le franchissement du coteau de la *Cave aux Caux* sera étudié plus en détail lors du dossier de création de la ZAC. Deux points de connexion ont été proposés de part et d'autre du coteau. Le principe est de connecter les deux sites par une voie routière et/ou par une liaison douce. Les études de ZAC devront permettre d'apporter des éléments sur la faisabilité de ces liaisons. Le tracé des voies sera établi de sorte à composer avec les contraintes topographiques.

Un point de connexion a été mentionné au nord du cimetière. Il s'appuie sur la servitude de voisinage du cimetière.

**Dessertes secondaires** : le tracé des voies secondaires n'a pas été affiché. Il sera analysé lors du dossier de création de la ZAC. Toutefois, dans le cas de voie en impasse, il sera encouragé le positionnement de point de collecte des déchets en entrée d'impasse.

### **Les cheminements piétons**

L'ensemble des cheminements piétons devront répondre à la réglementation sur l'accessibilité, pour les rendre praticables aux personnes à mobilité réduite (largeur, aire de repos, etc.). Les circulations douces (piétonnes et cycles) seront favorisées au sein des différents ilots. Les circuits courts et directs seront privilégiés autant que possible.

Des cheminements doux seront créés aux abords des voies routières structurantes, et notamment entre la RD67 et la rue de la *Cave aux Caux*. Une section devra être envisagée pour relier le bourg-centre et la zone d'activités des Sapinettes, déjà pourvue d'un cheminement piéton.

**Globalement, un maillage complet des ilots, la recherche de bouclage, et la connexion au réseau de cheminements existants est souhaitée.**

### **Stationnement**

L'étude de la ZAC définira les espaces dédiés au stationnement. Aucun principe d'aménagement ne figure en conséquence sur les schémas d'orientations d'aménagement.

Seront néanmoins encouragées les réflexions relatives à la mutualisation des espaces de stationnement, leur traitement de surface et leur implantation par rapport à l'échelle de projet (entrée d'impasse, cœur d'ilots, etc.)

## Composition paysagère

Les opérations devront tirer parti de la plus-value patrimoniale proposée par les nombreuses caves situées sur la rue de la *Cave aux Caux*. Celles-ci sont d'ailleurs partiellement repérées par la DRAC, au titre des sites archéologiques. Des fouilles préventives pourront donc être demandées aux futurs aménageurs.

Des rideaux végétaux seront créés sur la frange nord des secteurs à aménager pour en faciliter l'intégration et diminuer, autant que faire se peut, les nuisances générées par la proximité de la zone d'activités des Sapinettes. A cet égard, une zone naturelle, d'une profondeur de 100 m minimum a été conservée en zone naturelle au PLU. Aucune construction ou installation n'y sera autorisée.

**Un espace vert de détente, support de lien social pourra être imaginé au cœur de l'orientation d'aménagement n°1. Il pourra être composé d'un ou plusieurs ensembles et valorisé par la qualité de son aménagement et son positionnement dans l'opération.**

## Continuité végétale

Les schémas d'orientation d'aménagement sont situés de part et d'autre du coteau de la *Cave aux Caux*, repéré lors de l'étude PLU comme continuité écologique potentielle à renforcer entre le ruisseau de la Brisse, et du Loir. La couverture boisée en pied et haut de coteau a été protégée au titre des espaces boisés classés. **Aucune atteinte physique ou visuelle ne devra être portée à ces boisements, constitutifs d'une identité propre au coteau.**

## Composition urbaine

La diversification du parc de logements est un enjeu fort du PLU. Les objectifs fixés au PADD devront être déclinés sur chacune des orientations d'aménagement (n°1 et n°3) selon la ventilation suivante :

- 50% de logements individuels en accession libre. Surface foncière moyenne : 800 m<sup>2</sup>.
- 35% de logements individuels en bande. Surface foncière moyenne : 350 m<sup>2</sup>.
- 15% de logements locatifs sociaux. Surface foncière moyenne : 200 m<sup>2</sup>.

L'étude de ZAC apportera des réponses plus précises sur la faisabilité technique et financière de cette programmation. **Par ailleurs, une densité minimum de 15 log. /ha sera appliquée.**

### **Ambiance végétale**

Plusieurs parcelles plantées de vergers sont retrouvés sur les terrains à projet d'orientation d'aménagement, en état de conservation diverse. Leur présence témoigne de modes de vivre et d'un rapport au territoire spécifique des thoréens. Cette ambiance végétale devra pouvoir perdurer. Aussi, il est recommandé que les schémas de composition et l'implantation des habitations soient définis de manière à préserver au mieux les arbres les plus intéressants (vergers). Dans cette logique, les espaces publics pourront être plantés par des arbres fruitiers.

## OA n°2 / SECTEUR « Chemin des Mûrats » (UB)

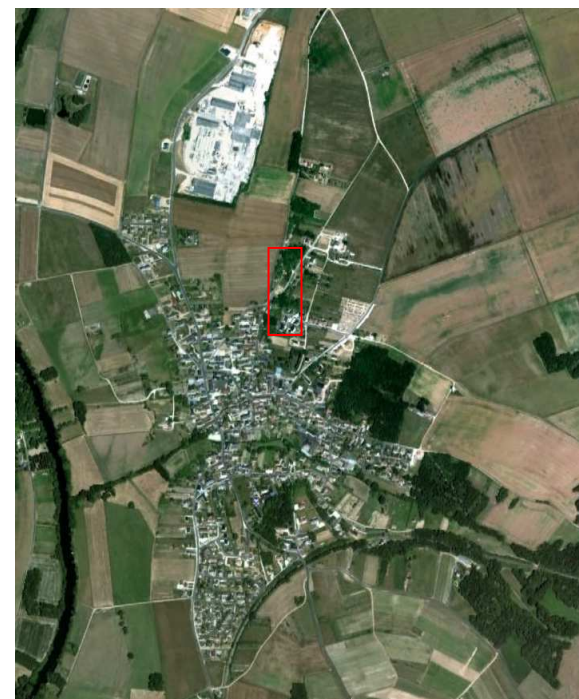
### Surface

L'orientation d'aménagement n°2 couvre une superficie de 1.1 ha. Elle sera aménageable dès l'approbation du PLU.

### Composition urbaine

La superficie moyenne des lots sera d'environ 700 m<sup>2</sup>. Un dépassement mineur pourra être autorisé le cas échéant. Les principes d'aménagement détaillés ci-dessous se substituent au règlement UB du document n°4

- Largeur des lots sur voie : elle ne devra excéder 15 mètres.
- Nombre de logements minimum à créer : 12 logements
- Implantation des constructions : à l'alignement ou dans une bande de 30 mètres maximum.
- Coefficient d'imperméabilisation : 50%.



**En cas d'alignement**, le bâti s'implantera parallèlement aux voies de desserte afin de créer un front urbain. Un recul maximum de 6m par rapport à la limite de parcelle avec la voie, pourra être envisagé afin d'accueillir du stationnement. La limite entre l'espace public et l'espace privé sera traité avec soin. L'implantation du bâti sur une des limites séparatives favorisera la mitoyenneté entre bâtiments et donc à la fois la constitution du front urbain, et une baisse des déperditions énergétiques

**En cas de recul par rapport à l'alignement (bande de 0 à 30 mètres)** ligne de faîtage du corps principal de la construction devra être orienté est-ouest, c'est-à-dire perpendiculairement à la voie de desserte (flèche en jaune pointillé). L'objectif étant de capter les apports solaires.

**Avertissement ! Les constructions doivent s'implanter en quinconce et éviter de générer des ombres portées sur les constructions situées au nord de la parcelle.**

Quel que soit le type d'implantation (alignement ou retrait), les accès seront réalisés sur la voie de desserte existante (flèche en pointillé jaune sur la carte page 16). Les équipements de confort des futures constructions devront être dissimulés à la vue depuis le domaine public (ventilation, climatisation, système de chauffage, etc.). Ce principe est d'ailleurs explicité à l'article 11 du présent règlement (zone UB). Le traitement des eaux sera effectué à la parcelle. Par ailleurs pour toute nouvelle construction, une cuve de récupération des eaux pluviales enfouies sera exigée.

### **Ambiance végétale**

Plusieurs parcelles plantées de vergers sont retrouvés sur les terrains à projet d'orientation d'aménagement, en état de conservation diverse. Leur présence témoigne de modes de vivre et d'un rapport au territoire spécifique des habitants de Thoré-la-Rochette. Cette ambiance végétale devra pouvoir perdurer. Aussi, il est recommandé que les schémas de composition et l'implantation des habitations soient définis de manière à préserver au mieux les arbres les plus intéressants (vergers). Dans cette logique, les espaces publics pourront être plantés par des arbres fruitiers.

### **Mouvements de terrain liés aux cavités souterraines**

Des préconisations d'entretien des coteaux doivent être prises avant toute nouvelle construction, dans le but de limiter les risques de mouvements de terrain :

- conservation des éléments de soutien des caves sans créer de nouvelles ouvertures.
- végétalisation du coteau, à l'exclusion d'arbres de haute tige sur une bande de 15 m à partir du rebord, avec une plantation de végétation rase sur les sentiers et de haie en limite de parcelle.
- restauration des fossés collecteurs et des caniveaux en crête de talus en prenant les dispositions techniques nécessaires pour ne pas aggraver la situation.
- mise en place de cuvettes dimensionnées en crête de coteau.
- enherbement entre rangs de vigne.
- mise en place d'un fossé drainant en aval des zones de cultures sur les parcelles agricoles dont les eaux seront conduites jusqu'à l'exutoire le plus proche.

## Principes communs à toutes les zones soumises à orientation d'aménagement et de programmation

✦ L'aménagement de l'opération d'ensemble devra intégrer dans sa conception, des dispositifs communs de gestion des eaux pluviales pour limiter les débits en aval de l'opération.

✦ Des aménagements doux (noues, bassins ouverts en herbe) pourront être mis en place, à condition de conserver la qualité paysagère des lieux (pas de fosses bâchées et/ou grillagées).

✦ Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles devront être réalisés au maximum en matériaux poreux pour limiter l'imperméabilisation du sol et les effets de ruissellement.

✦ 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.

✦ **Le long des voies axées est-ouest, les habitations situées au sud des voies devront s'implanter au plus près de l'alignement pour dégager le maximum de surface sur la partie sud des lots.**

✦ Les habitations sur les autres terrains seront implantées en retrait de la voie pour bénéficier d'un ensoleillement optimal. L'implantation par rapport à la voirie pourra être différente des implantations conventionnelles (parallèles ou perpendiculaires) sous réserve qu'une cohérence d'ensemble soit garantie.

✦ Le long des voies axées nord-sud, l'implantation des constructions devra être encadrée de sorte à limiter les ombres portées sur les constructions voisines et optimiser les apports solaires. Des implantations en quinconce pourront contribuer à apporter une solution satisfaisante.

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

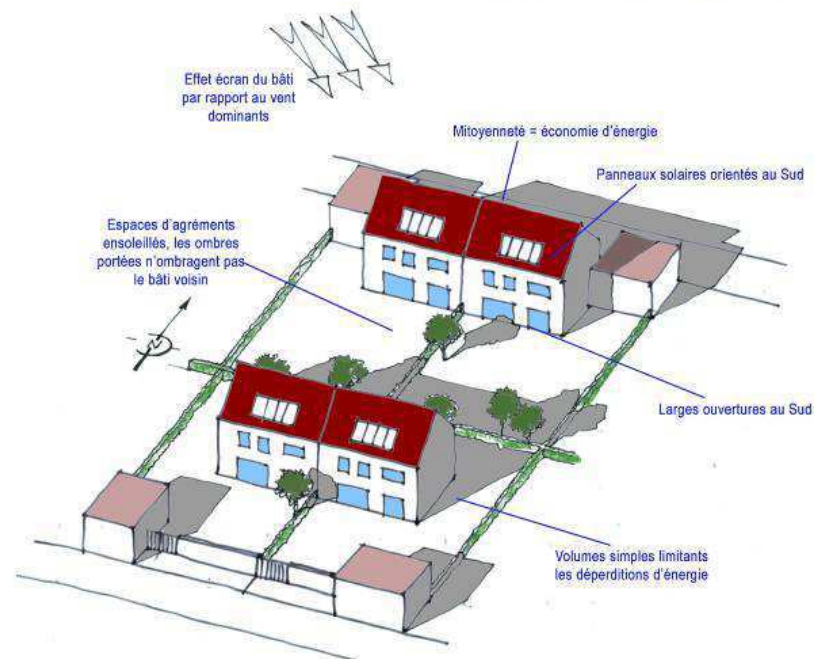
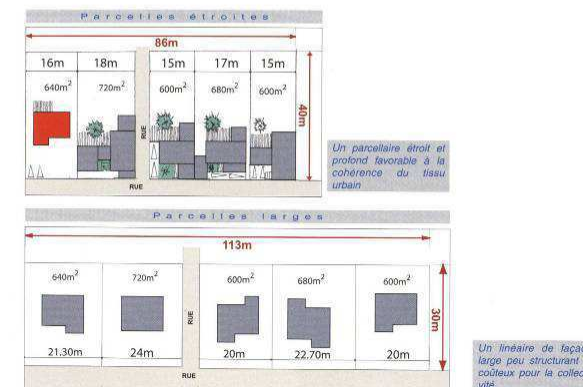
### P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

#### 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 :

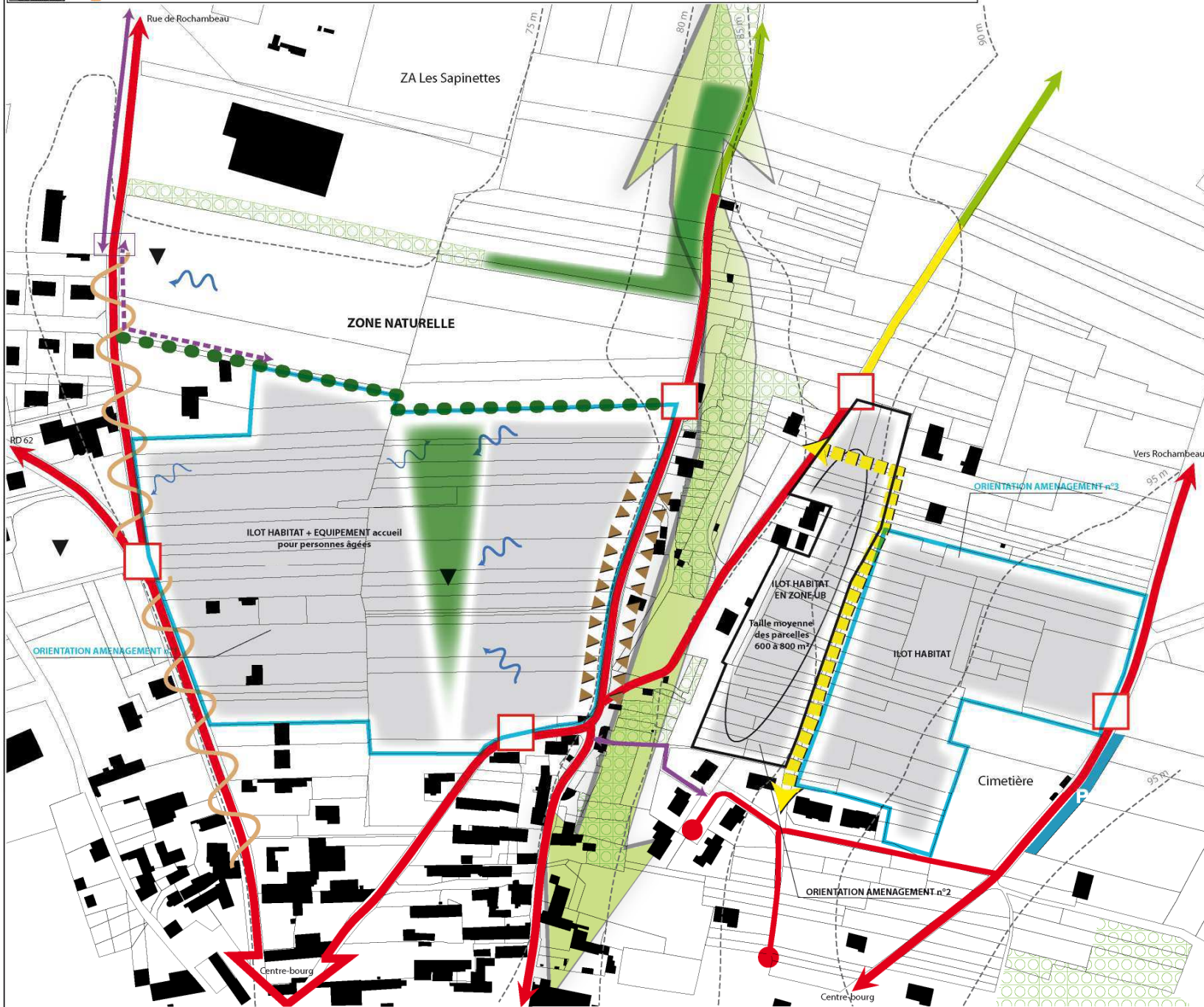
- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le **linéaire sur rue** des parcelles ne devrait pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

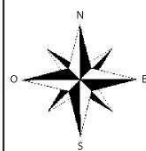





















# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Secteurs La Cave aux Caux / Les Murats



Source: Géoportail



-  Orientation d'aménagement hors ZAC
-  Orientations d'aménagement intégrées à l'étude ZAC
-  Continuité végétale à préserver et à conforter
-  Principe d'espace vert de détente
-  Espace vert à planter
-  Rideau végétal à réaliser
-  Traitement de qualité de la façade en réponse aux caves inscrites dans le coteau
-  Sens d'écoulement des eaux pluviales
-  Point bas
-  Cheminement piéton-cycle existant
-  Cheminement piéton-cycle à prévoir
-  Secteur de franchissement préconisé
-  Chemin rural
-  Voie existante
-  Voie en impasse
-  Confortement d'une voie existante
-  Point de piquage préférentiel du réseau viaire
-  Entrée de ville à requalifier
-  Parking existant du cimetière