

DECLARATION DE PROJET VALANT  
MISE EN COMPATIBILITE N° 1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE MANTHELAN

PIECE 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

*Version approuvée - 2021*

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du    /    /2021 adoptant la  
déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme de Manthelan.  
Le Maire, Bernard PIPEREAU



Les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Pouvant prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, ces orientations intéressent les trois secteurs d'extension urbaine suivants qui sont ouverts à l'urbanisation :

1. Site à vocation d'habitat « Le Deffaix »
2. Site à vocation d'habitat « la Souberdière »
3. Site à vocation d'habitat « la Grande Pièce »

Ces principes « minimaux » d'aménagement sont traduits réglementairement (règlement – pièce écrite / règlement – documents graphiques).

Concernant la réserve foncière à vocation d'activités du Noyer Froid / les Terres d'Azay, des principes généraux d'aménagement sont d'ores et déjà affirmés qui devront être respectés lors de la modification du PLU ouvrant la zone à l'urbanisation.

## **2.1 Site à vocation d'habitat « le Deffaix »**

---

L'urbanisation de ce site revêt un caractère prioritaire en raison de la proximité des équipements du centre-bourg. Cette situation privilégiée doit être valorisée par la recherche d'une certaine densité bâti mêlant du locatif avec de l'accession à la propriété.

La desserte du site doit s'effectuer par le biais d'une voie d'une emprise minimale de 8 mètres assurant la liaison entre la rue des Faluns à hauteur de la rue du Petit Clos et la rue du Deffaix, complétée par un réseau de voies de plus faible gabarit permettant d'irriguer l'ensemble du secteur.

L'orientation de la voie principale doit faire en sorte de maintenir dans l'axe, sur une portion significative, une perspective sur l'église.

Des liaisons piétonnes doivent être aménagées depuis l'intérieur du site en direction du centre-bourg ainsi que de la rue du Deffaix (instauration d'emplacements réservés au profit de la commune permettant la continuité des liaisons douces).

Une coulée verte doit être aménagée sur une partie du parc de l'Echandon afin à la fois de créer un espace vert intégrant des circulations douces et d'assurer la gestion des eaux pluviales.

Dans la « zone d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat inclusif » :

- une zone tampon inconstructible de 3 mètres sera maintenue par rapport à la limite cadastrale avec l'Echandon.
- la végétation rivulaire de l'Echandon (strates arborescentes, arbustives, herbacées de la ripisylve) devra être préservée au maximum.
- l'espace voué au stationnement devra être qualitatif, avec une recherche de mise en place d'espaces perméables ; les parties en enrobé restent autorisées si justifiées par les contraintes liées au passage de véhicules lourds réguliers.
- la ou les solutions proposées en termes de gestion des eaux pluviales devront être dûment exposées et démontrer de quelle manière l'impact des constructions et aménagements sur la perméabilité des sols est pris en compte.



## **2.2 Site à vocation d'habitat « la Souberdière »**

---

Voir orientations écrites et graphiques ci-après.

## **2.3 Site à vocation d'habitat « la Grande Pièce »**

---

L'urbanisation de ce site situé au long de la route de Tours doit permettre de mieux affirmer l'entrée de bourg. Le fossé qui fait face à la rue des Alouettes marque dorénavant la frontière avec l'espace agricole. Bordant une route classée à grande circulation, son aménagement mérite une attention particulière.

Les accès individuels sur la route de Tours (RD 50) sont interdits. La desserte du site s'effectue par une voie d'une emprise minimale de 8 mètres débouchant sur la route départementale au niveau de la rue des Faluns.

Afin de limiter l'impact de l'opération dans le paysage en entrant dans l'agglomération depuis la route de Tours, les dispositions suivantes sont prises :

- une zone non aedificandi, sur une profondeur de 20 mètres, est définie en limite nord-ouest du site afin de laisser place aux jardins des futures constructions,
- une haie bocagère doit être plantée en limite nord-ouest du site,
- la façade sur la route de Tours doit faire l'objet d'un traitement paysager permettant de qualifier l'entrée de bourg ; il devra prendre place sur l'espace public.

De manière plus générale, afin d'assurer la transition entre cette extension urbaine et l'espace naturel, une haie bocagère doit être plantée en limite nord du site.

Des liaisons piétonnes doivent être aménagées depuis l'intérieur du site en direction de la coulée verte réalisée au long de l'Echandon (liaison piétonne au long de l'Echandon, de la route de Tours au chemin à créer en bordure du cimetière).

Un espace vert de détente d'une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> doit être aménagé à l'intérieur du site.

La réalisation d'un chemin, bordé d'une haie bocagère à planter (cf. supra), au long du fossé marquant la limite nord-ouest, permet également de rétablir l'accès aux parcelles agricoles situées à l'arrière de l'urbanisation.

## **2.4 Site à vocation d'activités « le Noyer Froid / les Terres d'Azay »**

---

Pour apporter certaines garanties aux riverains du site qui ont manifesté quelque inquiétude lors de la concertation, il semble important dès à présent d'afficher quelques très grands principes d'aménagement qui devront être respectés dans le cadre d'une modification ultérieure du P.L.U. :

- segmentation fonctionnelle et visuelle des espaces par des coupures vertes à partir de la RD 760 (franges arborées, traitements paysagers en rive de la RD 760, coupures vertes internes nord / sud intégrant des noues pour une gestion alternative des eaux pluviales) ;
- plantations importantes sur les franges de la zone et préservation de la haie existante en frange nord ;
- reconstitution d'un espace paysager de qualité en appui d'un bois existant au sud-est de la zone, au bord du ruisseau (ex. : bassins pluviaux plantés) ;
- intégration des habitations existantes dans des espaces paysagers dilatés à leurs abords pour atténuer les nuisances ;
- interdiction des accès directs sur la RD 760.



## 2.2 Site à vocation d'habitat « la Souberdière »

---

### Orientations écrites

L'aménagement sera guidé par les principes suivants :

#### **ACCUEIL ET DENSITE**

- Capacité totale d'accueil de l'ordre d'une quarantaine de logements, soit une densité moyenne de l'ordre de **12 logements/ha**.
- **Densité différenciée** dans le site : moins importante dans le triangle nord et plus intense au sud du site :
  - o Densité de l'ordre de 7 logements/ha pour la « phase 3 ».
  - o Densité moyenne de 14 logements/ha pour les phases 1, 2A, 2B et 2C.
- Découpage parcellaire engendrant une **mixité des formes et tailles de parcelles** pour répondre aux différents besoins de la population (petits terrains, grands terrains, logements sociaux, accession à la propriété, etc).
- Toute opération portera sur un ensemble comprenant au **minimum 5 logements**, sauf pour l'opération permettant l'achèvement de l'urbanisation du secteur pour laquelle il n'est pas fixé de seuil minimal de logements.

#### **PHASAGE**

L'opération pourra être réalisée soit au travers d'une opération d'ensemble intégrant la totalité du périmètre, soit par phases selon les modalités ci-après. Plusieurs phases peuvent être groupées.

- Phase 1 : Réalisation du secteur Sud-Ouest en liaison avec le bourg.
- Phase 2 : Les sous-phases 2A, 2B et 2C ne pourront pas être réalisées avant la phase 1. Par contre, l'ordre de réalisation des sous-phases n'est pas déterminé.
- Phase 3 : Réalisation du secteur Nord (triangle entre le fossé existant, la voie communale et le chemin rural). Cette phase est indépendante des phases précédentes et pourra être réalisée dès que les réseaux (adduction en eau potable, électricité, télécommunications et assainissement collectif des eaux usées) desserviront cette partie du site.

Les limites des phases proposées sur l'orientation graphique ci-dessous sont indicatives. Selon le plan masse définitif du projet, ces limites pourront varier en conservant l'esprit de l'OAP (cf. croquis intégré à titre d'exemple).

#### **ACCES ET DESSERTE**

- Dans la partie nord du site (pointe en triangle) :
  - o accès unique commun depuis la voie communale n°10 (Route de Saint-Bauld)
  - o interdiction des accès individuels sur la voie communale et le chemin rural.
  - o caractère rural et perméable du chemin rural 201 à conserver
- Dans la partie sud du site (sud du cours d'eau) :
  - o au moins une liaison entre la voie communale n°10 (Route de Saint-Bauld) et le chemin rural 201.
  - o dans l'attente du bouclage complet de la zone, plateformes de retournement et impasses autorisées.
- Entre les deux parties :
  - o liaison douce permettant le franchissement du cours d'eau.



## **IMPLANTATIONS ET FORME URBAINE**

- Dans la partie nord du site, privilégier des **maisons regroupées en hameau** autour d'un espace collectif, ce qui implique :
  - o Des alignements marqués par au moins un élément bâti (construction principale, annexe, ...) prolongé par un mur ou muret de clôture.
  - o Un espace central commun servant à la fois pour le retournement des véhicules publics, pour le stationnement, voire davantage mutualisé (boîtes aux lettres, emplacement poubelles commun, etc).
  - o Un caractère rural de la placette centrale à promouvoir, par exemple par une réflexion paysagère soignée et un revêtement perméable.
- Dans la partie sud du site
  - o Rechercher à créer des **espaces publics variés** (éviter les voies larges trop rectilignes, rythmer les espaces par des décrochés, etc).
  - o Sur les îlots bien exposés (accès nord/jardin sud), favoriser la création de parcelles de forme allongée permettant l'implantation des constructions d'une manière dense.
  - o **Le long de la voie communale n°10**, prévoir un traitement de qualité du front bâti :
    - Par exemple, busage du fossé et création d'un front bâti au droit du terrain.
    - Conserver une rue étroite propice à une vitesse peu élevée et aux déplacements piétons vers le centre-bourg.

## **CLOTURES ET TRAITEMENT DES ALIGNEMENTS**

- **Le long de la voie communale n°10**, sur la partie urbaine de la voie (partie sud du site), privilégier une typologie de front bâti :
  - o Des éléments bâtis implantés à l'alignement de la voie publique (retour de construction, annexe...) et/ou des murs et murets (>60cm) bordant la rue, créant une **unité visuelle**.
  - o Portails s'intégrant à la clôture et homogènes par leur forme et teinte.
  - o Grilles surmontant les murets en harmonie avec le portail.
- **Pour les limites donnant sur les voies douces**, privilégier les clôtures végétales :
  - o Une haie d'essences champêtre formant la limite pouvant être doublée d'un grillage discret.
- **Le long des autres voies**, mettre en place des clôtures permettant d'assurer une certaine cohérence d'ensemble et des **continuités visuelles** le long des voies ouvertes à la circulation.

## **TRAITEMENT PAYSAGER**

- Planter une haie bocagère sur les pourtours du site (sauf accès) sur la pointe nord du site (cf. schéma)
- Prévoir des espaces verts de qualité dans l'ensemble du site.

## **RETENTION DES EAUX PLUVIALES**

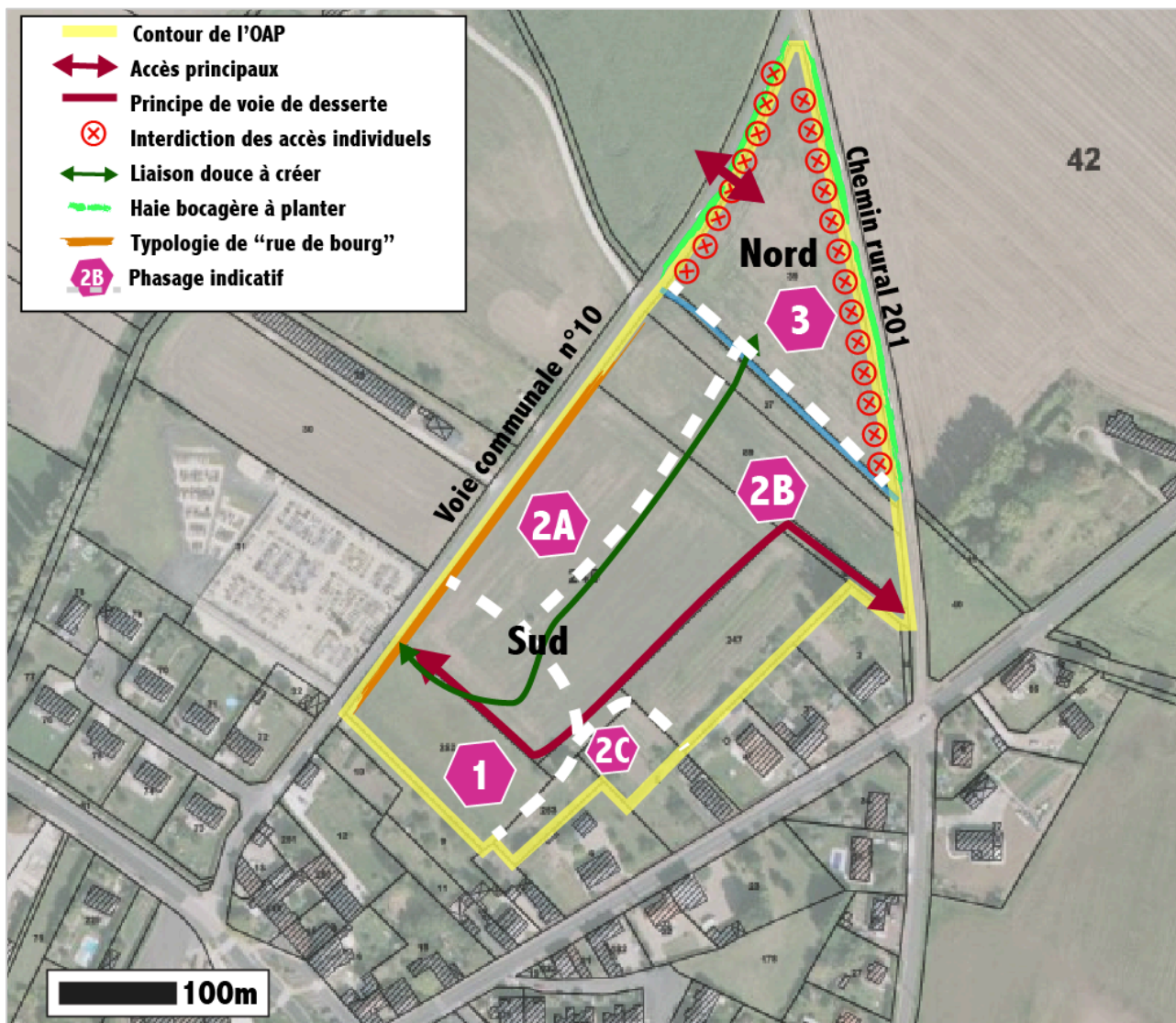
- Mettre en place des espaces publics perméables dans le site, permettant notamment une fonction de rétention des eaux pluviales et permettant de limiter l'imperméabilisation des sols : noues paysagées, zones de stationnement perméables, voiries perméables, etc.
- Conserver le chemin rural en structure non imperméabilisée.
- Permettre la récupération des eaux pluviales à la parcelle pour certaines parcelles n'ayant pas d'accès au réseau commun de noues ou rétention des eaux de pluie.

## **STATIONNEMENT**

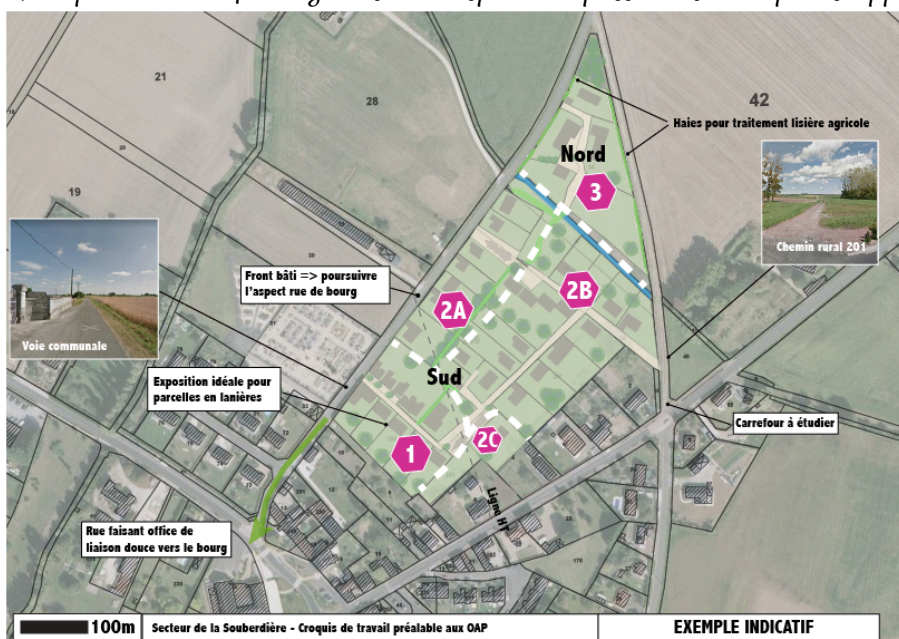
- Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces communs ouverts à la circulation publique.
- Ces places de stationnement pourront prendre place sur des espaces non imperméabilisés.



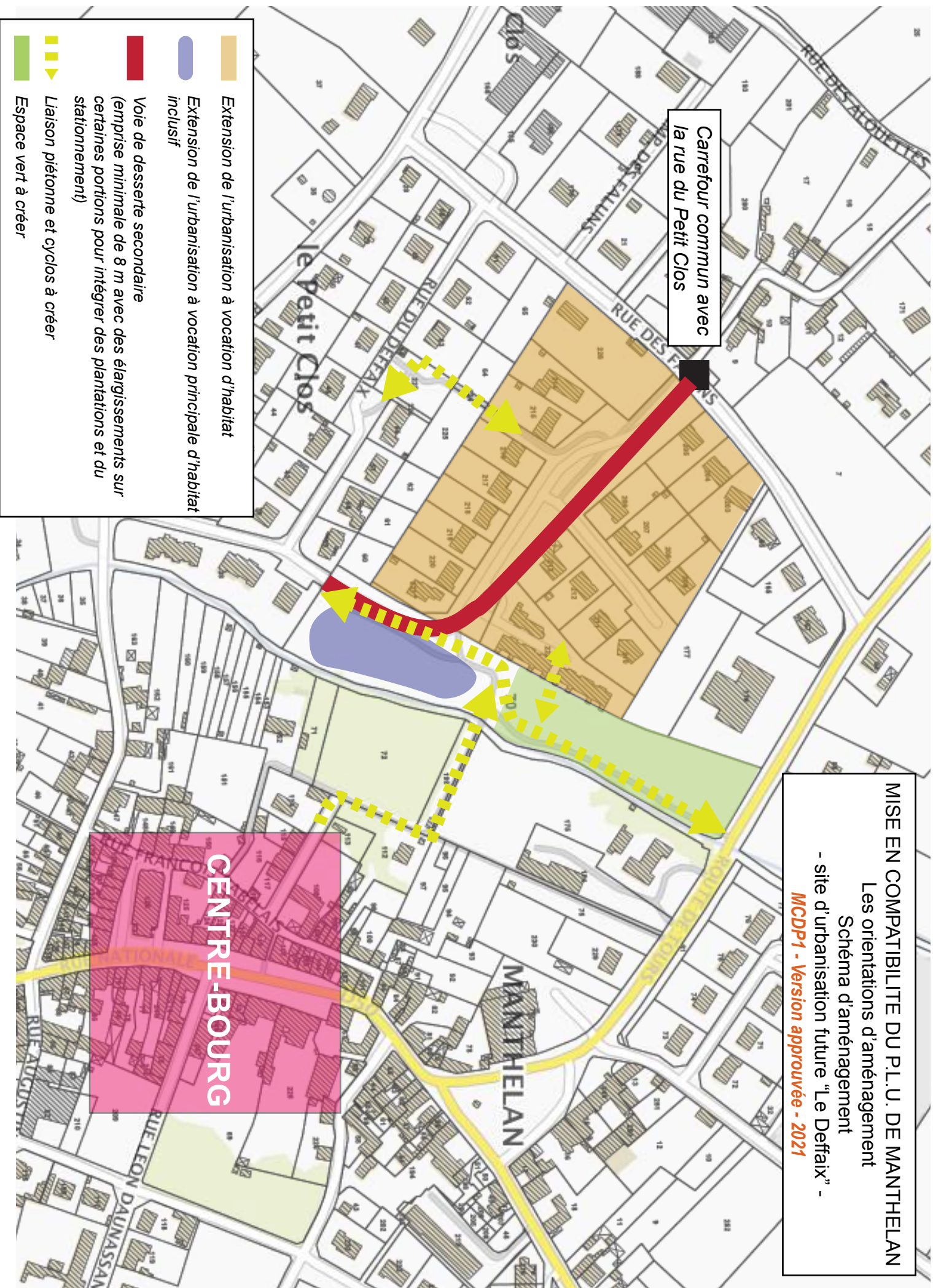
## Orientations graphiques



Exemple indicatif d'organisation spatiale possible sur lequel s'appuie l'OAP :









# REVISION DU P.L.U. DE MANTHELAN

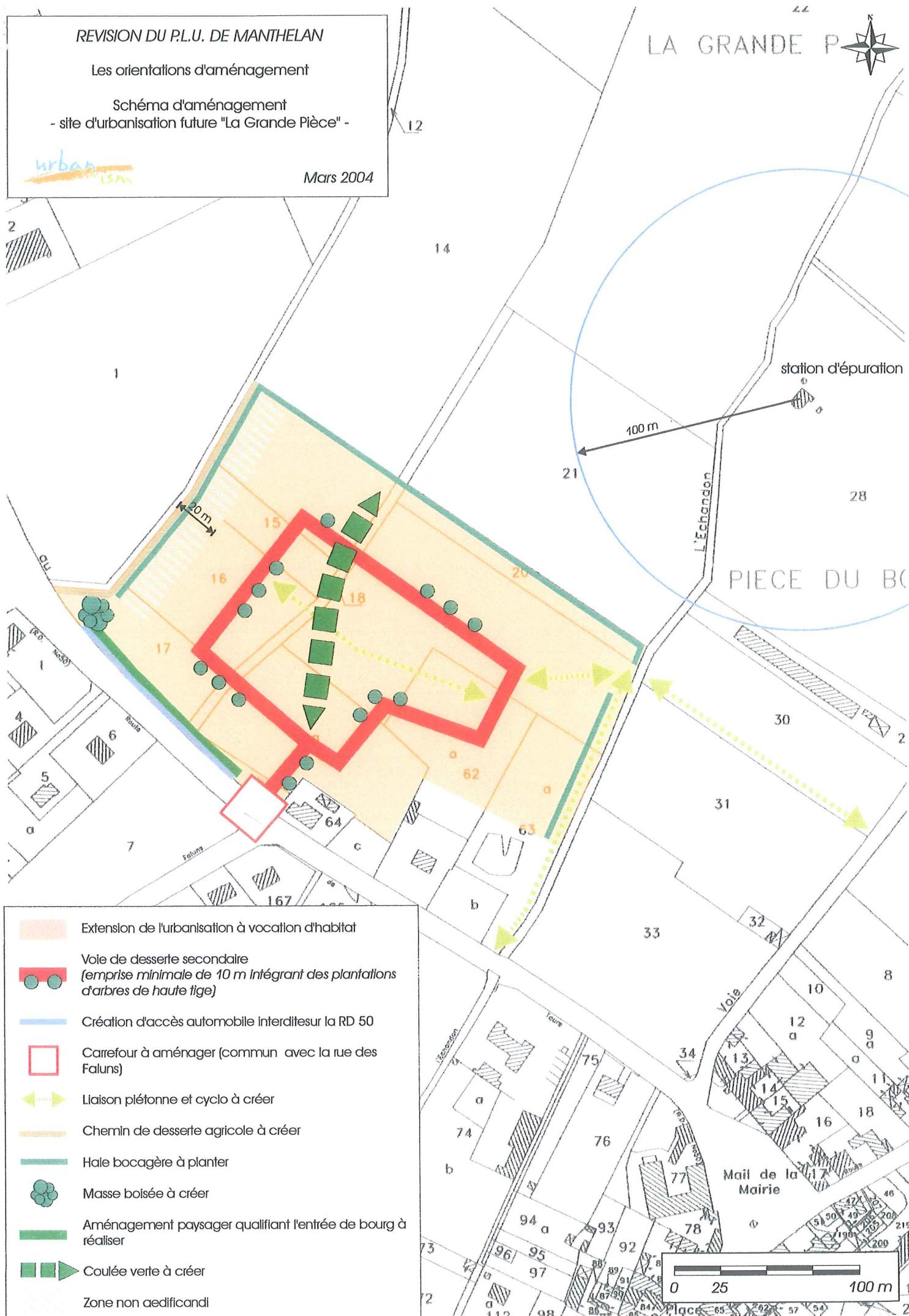
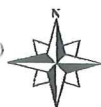
Les orientations d'aménagement

Schéma d'aménagement  
- site d'urbanisation future "La Grande Pièce" -

urban  
ism

Mars 2004

LA GRANDE PIÈCE



- Extension de l'urbanisation à vocation d'habitat
- Voie de desserte secondaire (emprise minimale de 10 m intégrant des plantations d'arbres de haute tige)
- Création d'accès automobile interditesur la RD 50
- Carrefour à aménager (commun avec la rue des Faluns)
- Liaison piétonne et cyclo à créer
- Chemin de desserte agricole à créer
- Hale bocagère à planter
- Masse boisée à créer
- Aménagement paysager qualifiant l'entrée de bourg à réaliser
- Coulee verte à créer
- Zone non aedificandi

0 25 100 m



# COMMUNE DE MANTHELAN

Département de l'Indre-et-Loire

## MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU NOYER FROID



Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 29 février 2008  
approuvant la modification n°1 du PLU



Le Maire – M. Dominique BRAUD



LE NOYER FROID

LE GUE LOUIS

LE NOYER FROID

LA CHAMPLONNIERE

MODIFICATION n°1 DU PLU DE MANTHELAN

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Site à urbaniser "le Noyer Froid"

1er octobre 2007

Voie de desserte principale

Raccordement sur la RD par giratoire ou tourné à gauche

Voie de desserte secondaire (emprise minimale de 10 m avec intégration de plantations d'arbres de haute tige)

Tratement paysager à étudier (haies, arbres, bosquets, noues par exemple)

Arbres à conserver

Aucun nouvel accès individuel autorisé

Espace vert ou stockage des eaux pluviales

LA GRAVOLLIERE

37