

OAP

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION



3



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Métropolitain

en date du 25 septembre 2017

approuvant l'élaboration du PLU de
Parçay-Meslay.

Le Président de Tours Métropole Val
de Loire,

Philippe BRIAND

PREAMBULE	3
LOCALISATION DES SITES FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SITES A VOCATION DOMINANTE D'ACCUEIL D'HABITATION	7
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES FUTURS QUARTIERS	7
CONCEVOIR DE NOUVEAUX QUARTIERS EN PHASE AVEC L'ESPRIT « VILLAGE » DE PARÇAY-MESLAY	7
LES PRINCIPES DE QUALIFICATION DE VOIES DE DESSERTE ET D'IMPLANTATION DU BATI ATTENDUS	7
LES PRINCIPES DE QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS	10
PRISE EN COMPTE DES L'AMONT DU PROJET DE LA PLACE DE LA VOITURE DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS	11
LES PRINCIPES DU BIOCLIMATISME A PRENDRE EN COMPTE AFIN DE FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LE CONFORT DES HABITANTS	11
LES PRINCIPES FAVORISANT L'INTIMITE ET LE BIEN VIVRE ENSEMBLE : DE L'INTERET DE CONCEVOIR DES PARCELLES EN LANIERE ET DE REFLECHIR A L'IMPLANTATION DE SA CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE	11
LE LOGIS ET LA LOGERIE	15
LA THIBAUDIERE	22
L'ALLEE DES OISEAUX	24
LA MULOCHERIE	26
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES SUR LE BIMBY	28
CONSEILS ET SENSIBILISATION	28
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	31
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES SUR L'URBANISATION ANCIENNE DE COTEAU	31
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	32
CONSEILS ET SENSIBILISATION	34
CONSEILS DE L'ASSOCIATION CAVITES 37	34
PRINCIPES VISANT A FAVORISER L'ACCUEIL DES CHAUVES-SOURIS	35
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DES LANDES CASSANTIN	36

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Extrait du site Certu.developpement-durable.gouv.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Parçay-Meslay intéressent les sites à densifier que sont les grandes dents creuses de **la Thibaudière** et de **l'Allée des Oiseaux**, situées dans le bourg, et de **la Mulocherie**, ainsi que le futur grand quartier du **Logis et de la Logerie**, à l'arrière du centre ancien. Tous ces sites ont une vocation dominante d'accueil de nouvelles habitations, des programmes spécifiques de logements pour les personnes âgées, d'équipements, de commerces... n'étant évidemment pas à exclure, en ce qui concerne notamment le site du Logis et de la Logerie. Dans le cas de ce quartier, les OAP reprennent les prescriptions du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et s'inspirent également d'une étude spécifique réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les OAP de ces futurs quartiers constitutifs de Parçay-Meslay sont présentées sous forme de schémas présentant :

- **un schéma des principaux éléments de leur état initial de l'environnement** illustrés par des photographies et des schémas (localisation, desserte, risques, contexte architectural et paysager...)
- **un schéma graphique accompagné de sa légende commentée qui décrit ainsi les Orientations d'Aménagement à respecter dans un critère de compatibilité**, ainsi que la programmation attendue (précisions sur la vocation du site, superficie constructible, nombre de logements, formes urbaines recherchées).

Outre ces fiches spécifiques, les pétitionnaires doivent également prendre en compte le chapitre « **Dispositions communes à l'ensemble des futurs quartiers** » :

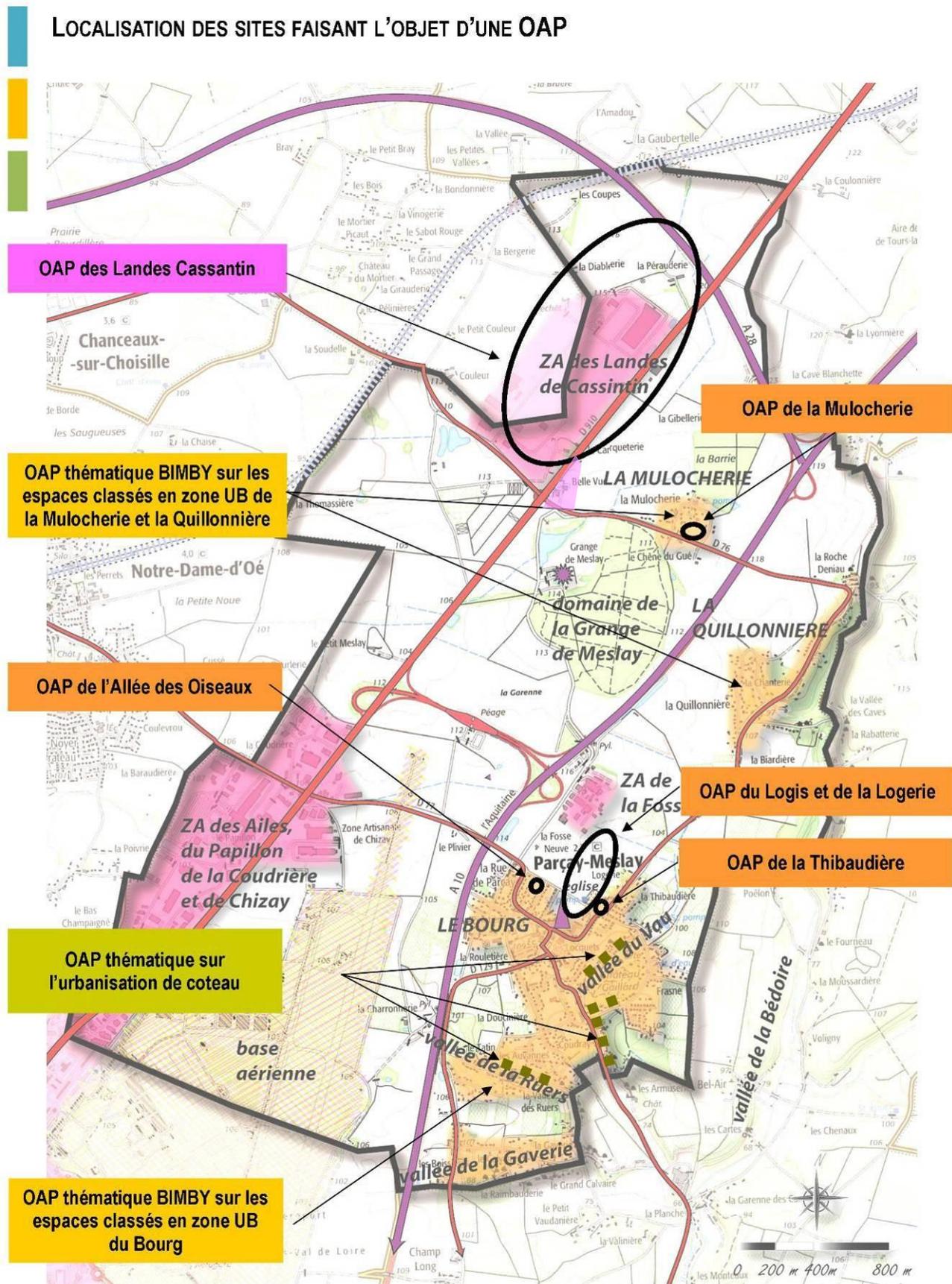
- **qui expose la philosophie d'aménagement de la collectivité** qui doit devenir la clé de voûte de tous projets d'aménagement,
- **qui présente des exemples remarquables à Parçay-Meslay ou sur d'autres communes** de profils de rues, d'implantation des constructions, de qualification des espaces publics, d'externalisation du stationnement... dans lesquels puiser comme sources d'inspiration pour l'aménagement des futurs quartiers. Mais ces exemples ne doivent pas brider l'imagination et l'innovation !
- **qui sensibilise aux moyens de réaliser des économies d'énergie en respectant les principes du bioclimatisme et aux moyens de garantir l'intimité et le bien vivre ensemble des habitants.**

La commune de Parçay-Meslay particulièrement attractive et sujette à une certaine pression foncière est concernée par de nombreux cas de densification de fonds de jardin par division parcellaire de grandes parcelles. Si ce mode d'urbanisation est vertueux en matière d'une moindre consommation de l'espace agricole et naturel, il peut toutefois devenir problématique lorsqu'il n'est pas organisé de manière cohérente : multiplication des accès, problème de vis-à-vis entre riverains, atteinte aux paysages urbains ou agricoles... **C'est pourquoi, la Municipalité a souhaité intégrer à son projet de développement une OAP thématique sur le thème du BIMBY** (Build In My BackYard, construire dans mon jardin). L'objectif est de donner des clés de réussite au pétitionnaire, lui faire se poser les bonnes questions sur son projet et aboutir à une densification la plus harmonieuse possible.

Une OAP thématique relative à la préservation et à la valorisation de l'urbanisation de coteau est également formulée afin de sensibiliser et conseiller les propriétaires et habitants de ce patrimoine particulier.

Des OAP sont enfin également édictées pour la **zone d'activités économiques des Landes Cassantin** en cours de réalisation. Elles reprennent elles aussi les dispositions des dossiers de création et de réalisation de cette ZAC. Cette OAP a également pour visée de sensibiliser les aménageurs et les entrepreneurs sur les possibilités d'optimiser la densification de ces espaces d'activités.

LOCALISATION DES SITES FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SITES A VOCATION DOMINANTE D'ACCUEIL D'HABITATION

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES FUTURS QUARTIERS

CONCEVOIR DE NOUVEAUX QUARTIERS EN PHASE AVEC L'ESPRIT « VILLAGE » DE PARÇAY-MESLAY

A l'abris des grandes infrastructures routières et autoroutières et éloigné des espaces d'activités économiques s'étalant au long de la RD910, Parçay-Meslay s'avère un village caché et préservé des regards... aux portes de Tours.... Le bourg et les hameaux de la Mulocherie et de Quillonnière se sont ainsi développés en appui sur le relief des petites vallées des Locquets, des Ruers et de la Bédoire, se nichant dans les boisements et se mêlant à la vigne. La palette paysagère de la commune est complétée par un plateau agricole très ouvert et sujet à une certaine sensibilité de par les grands panoramas qu'il peut offrir.

Par ailleurs, du point de vu du patrimoine bâti et urbain, outre les trois Monuments Historiques de la grange, de l'église et du logis de Parçay-Meslay et la Grand'Maison accueillant aujourd'hui la salle du Conseil Municipal et la bibliothèque, le patrimoine bâti parcellon est globalement d'aspect modeste y compris dans le bourg. Mais il présente une certaine homogénéité dans sa volumétrie et dans les matériaux de constructions employés ainsi que leurs couleurs. Le bourg trouve également tout son intérêt dans ses caractéristiques urbaines : alignement du bâti ancien structurant les rues, conservation de quelques murs de pierres, bâti bien entretenu, espaces publics de qualité, parc Saint-Pierre, bois de Château Gaillard et coteaux arborés des petites vallées urbanisées animant les paysages urbains et offrant des respirations vertes bienvenues.

C'est donc dans cet esprit de commune au caractère rural et viticole affirmé que les nouveaux quartiers qui verront le jour à Parçay-Meslay doivent s'inscrire. Ces caractéristiques rurales doivent devenir sources d'inspiration pour l'avenir. Evidemment, ce principe ne signifie pas qu'aucune ouverture à la modernité et à l'innovation n'est souhaitée. **Bien au contraire, de nouvelles formes urbaines, de nouvelles conceptions de qualification des espaces publics, ou de mode d'habiter et vivre son quartier doivent voir le jour, mais dans le respect de ce qui fait aujourd'hui l'identité du bourg de Parçay-Meslay et de ses hameaux.**

Les illustrations suivantes, observées à Parçay-Meslay ou sur d'autres communes, donnent ainsi des exemples attendus pour les quartiers du Logis et de la Logerie, de la Thibaudière et de l'Allée des Oiseaux et de la Mulocherie, **ces principes devant évidemment être adaptés à l'ampleur et aux enjeux d'urbanisation des différents sites.**

LES PRINCIPES DE QUALIFICATION DE VOIES DE DESSERTE ET D'IMPLANTATION DU BATI ATTENDUS

La conception des rues et le traitement de leurs lisières avec l'espace privé ont un rôle prépondérant dans l'appréhension de l'espace, la qualification de l'espace public, la vitesse des véhicules et le sentiment de bien-vivre des habitants (être fier de son espace de vie, s'y sentir en sécurité, le respecter...). **C'est pourquoi un soin particulier doit être porté à cette problématique qui trouvera notamment sa solution dans les choix pris en matière de largeur de voirie, d'implantation du bâti par rapport à l'espace public et de qualification des clôtures :**

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Exemples de compositions urbaines devant devenir sources d'inspiration pour les sites faisant l'objet d'OAP

1 - Exemples de profils et de qualification de voies de desserte attendus et d'implantation du bâti



1. Communes de Cravant-les-Coteaux et de Beaulieu-lès-Loches (37) : profil d'une voie principale de desserte : chaussée de 5 m-5.50 m, stationnement longitudinal paysager sur un côté, trottoir ou bande piétonne sur un ou des deux côtés, alignement du bâti à la voirie

jardin d'un seul tenant sans perte d'espace grâce à l'alignement du bâti

préservation de l'intimité grâce à un mur réalisant l'alignement



espace matérialisé pour les piétons

chaussée peu large

espace de stationnement

2. Rue des Locquets à Parçay-Meslay : profil d'une rue secondaire de desserte avec chaussée de 4 m-4.50 m, quelques dilatations pour le stationnement, une bande piétonne matérialisée ou non selon le trafic véhicule envisagé, une structuration de la rue par l'alignement du bâti à la voirie, ou en cas de retrait, par un mur. On notera l'implantation du bâti ancien, à gauche, avec pignon sur rue permettant une implantation de la façade principale au sud, et avec alignement du bâti permettant de dégager un jardin d'un seul tenant, séparé de l'espace public par un mur.



3. Rue de la Pinsonnière à Parçay-Meslay : structuration de l'espace public par l'implantation à l'alignement du bâti qui dessine ainsi la rue. Les éventuels retraits de l'alignement permettant de mieux orienter son habitation sont compensés par l'implantation de murs ou murs bahuts (mur bas surmonté d'une grille). Le profil de la voie mériterait toutefois une adaptation dans le cadre de la réalisation d'un nouveau quartier avec notamment des espaces adaptés à la circulation des piétons et une intégration plus qualitative des espaces de stationnement.

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Exemples de compositions urbaines devant devenir sources d'inspiration pour les sites faisant l'objet d'OAP

4. Commune de Panzoult (37) : profil d'une venelle ou d'une voie partagée avec chaussée de 4 m et plantations en pied de murs et de façades qualifiant la ruelle.



5. Rue des Ecoles à Parçay-Meslay : principe d'organisation sous forme d'une petite cour permettant d'instituer un espace intime et de gérer une partie du stationnement libérant de la place sur les parcelles privées se situant à l'arrière des constructions. On notera les décrochements de toitures, les hauteurs différentes du bâti, les couleurs variés des façades qui permettent de composer un front de rue diversifié mais homogène.

LES PRINCIPES DE QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

Les quartiers s'inspireront utilement dans la conception et le traitement des espaces publics des registres d'allées arborées, de jardin de curé et de verger et de clos de mur, simples et sobres, rencontrés à Parçay-Meslay au détour des rues de Parçay-Meslay :

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Exemples de compositions urbaines devant devenir sources d'inspiration pour les sites faisant l'objet d'OAP

2 - Exemples de qualification des espaces publics et du traitement des clôtures, lisières entre espace privés et espaces publics



1. Cheminement piétonnier circulant au sein d'un verger public et à l'arrière des jardins privés
2. Cheminement piétonnier paysagé
3. Registre du jardin de curé
4. Registre de l'allée arborée
5. Registre du clos de murs

10

PRISE EN COMPTE DES L'AMONT DU PROJET DE LA PLACE DE LA VOITURE DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS

Notamment dans le cadre du futur quartier du Logis et de la Logerie, qui feront l'objet d'une densité élevée (25 logements/ha) et accueilleront donc des petits collectifs et de la maison individuelle ou de ville sur de très petites parcelles, **la question du stationnement des véhicules des habitants (au moins deux véhicules par famille) doit impérativement être appréhendée et trouver solution dès la conception du projet** afin d'éviter à terme un stationnement anarchique au long des voies publiques compromettant l'image d'ensemble des quartiers et leur fonctionnement urbain.

Ainsi, si on impose la réalisation des places de stationnement sur la parcelle privée et qu'il s'agit de toutes petites parcelles, il ne restera guère de place pour le jardin de la maison. **Une des solutions peut être d'externaliser le stationnement.** Il s'agit d'un espace de stationnement privatif commun à plusieurs habitations. Ce système est particulièrement intéressant à mettre en œuvre dans le cas du découpage de très petites parcelles, en permettant ainsi de conserver des espaces de jardins consacré aux loisirs et non au stationnement de sa voiture. Par exemple, on peut envisager des traitements qualitatifs avec des pergolas, voire la réalisation de garages en tant que tels (cf. exemple ci-dessous de Saint-Léger-des-Bois en Maine-et-Loire). On notera dans l'exemple de Saint-Léger-des-Bois le tracé de la venelle qui met en scène l'église et entretient ainsi les liens visuels des habitants avec le centre-bourg.

Les habitations restent accessibles par des venelles fréquentées exceptionnellement par les véhicules (secours, déménagements, livraisons) et/ou par des cheminements piétonniers. Les distances entre le parc de stationnement et les habitations doivent être courtes pour que le système fonctionne et soit accepté de tous (une centaine de mètres maximum).



11

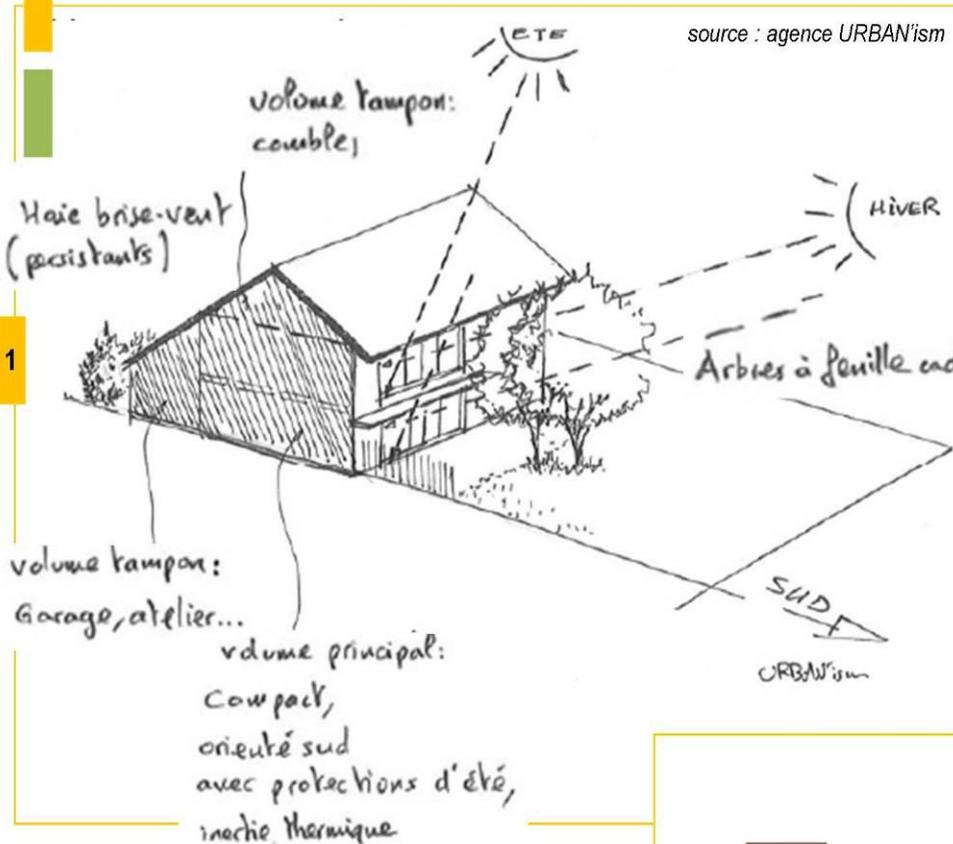
LES PRINCIPES DU BIOCLIMATISME A PRENDRE EN COMPTE AFIN DE FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LE CONFORT DES HABITANTS

Cf. planche illustrative page suivante.

LES PRINCIPES FAVORISANT L'INTIMITE ET LE BIEN VIVRE ENSEMBLE : DE L'INTERET DE CONCEVOIR DES PARCELLES EN LANIERE ET DE REFLECHIR A L'IMPLANTATION DE SA CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE

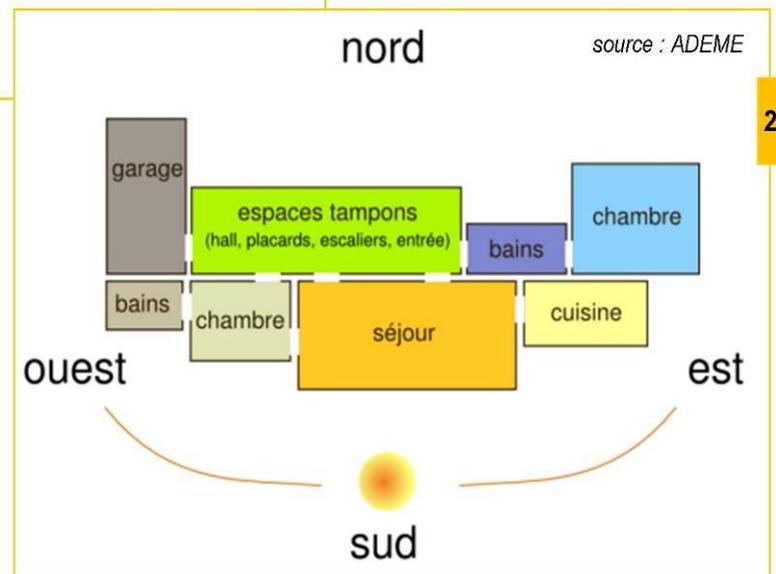
Cf. planche illustrative pages suivantes.

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Principes du bioclimatisme à prendre en compte afin de favoriser les économies d'énergie et le confort des habitants

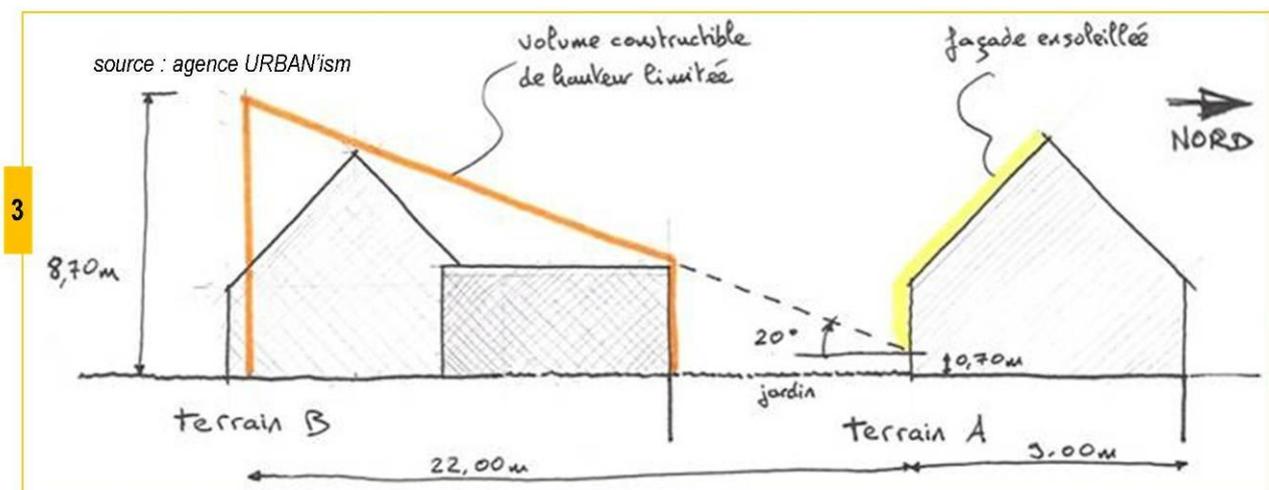


12

1. Planter la bonne végétation au bon endroit : au sud, plantation d'arbres à feuilles caduques pour filtrer les rayons du soleil en été et les laisser passer en hiver ; au nord, plantation d'une haie à feuillage persistant afin de briser le vent du nord
2. Privilégier les pièces ne nécessitant que peu de chauffage au nord, elles joueront de plus le rôle d'espaces-tampons
3. Veiller à ne pas créer d'ombres portées sur la maison de mon voisin lui limitant le recours aux panneaux solaires

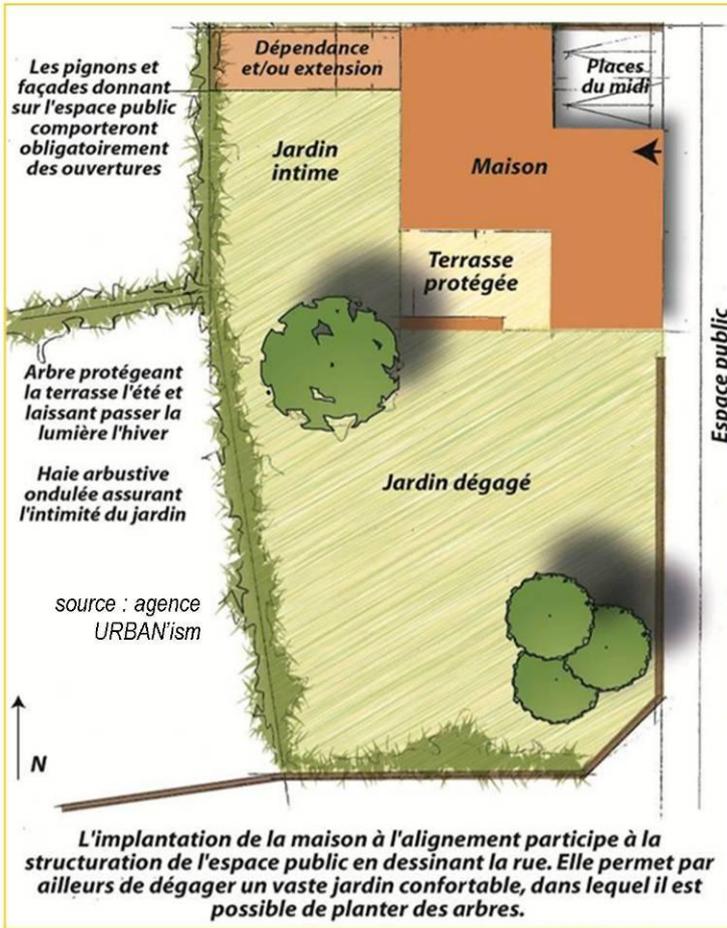


2

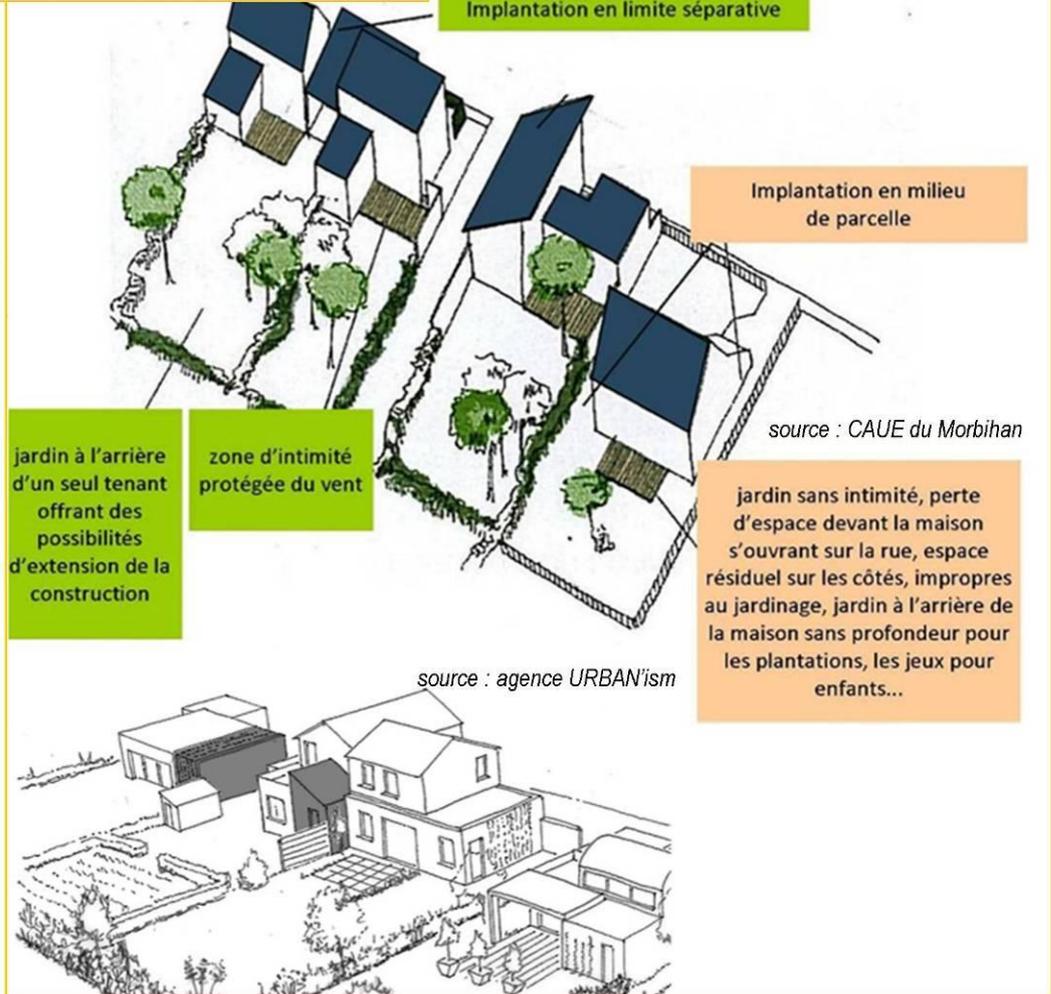


3

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE - Principes favorisant l'intimité et le bien vivre ensemble



Implantation en limite séparative



Depuis de nombreuses années, la Municipalité prépare l'émergence d'un nouveau quartier au nord du centre-bourg, par densification de l'enclave du Logis, au sud de la rue de la Thibaudière, et sous forme d'extension, au nord de cette rue, à la Logerie. Une première étape de ce projet s'est concrétisée par l'approbation, en 2012, de la Zone d'Aménagement Concertée de la Logerie.

Les concepteurs et les aménageurs de ce futur quartier devront répondre aux enjeux suivants, **schématisés par les planches illustratives pages suivantes** :

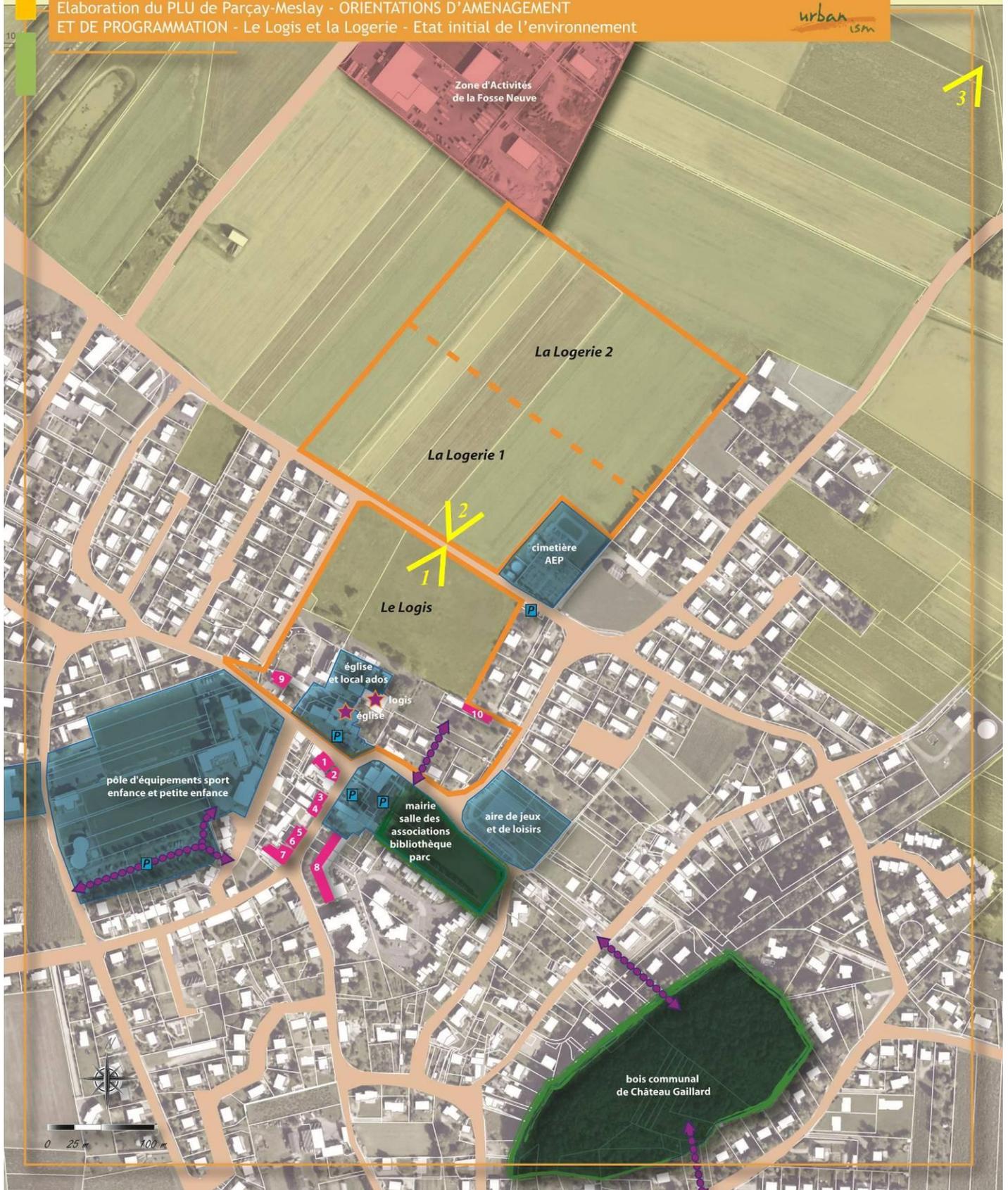
- **un cœur de village à créer** à hauteur de l'église et du logis seigneurial, dans un esprit d'espace public apaisé, sans circulation automobile,
- **une offre en équipements à conforter**, pour répondre aux besoins de l'ensemble des habitants de Parçay-Meslay, par construction nouvelle, mais aussi par la réhabilitation et la valorisation du bâti ancien existant autour de l'église et du logis.
- **des interconnexions avec les rues existantes du centre-bourg à créer**, tant pour les piétons que les véhicules afin de désenclaver la place de l'église et créer des liens entre le centre-bourg et le nouveau quartier,
- **une entrée d'agglomération à qualifier à hauteur de la rue de la Thibaudière**, l'aménagement du quartier de la Logerie devant être l'occasion de réaménager la rue de la Thibaudière en artère urbaine structurante, limitant la vitesse des véhicules et accueillant des transports en commun,
- **des perspectives sur le logis et l'église, Monuments Historiques et sur la silhouette urbaine ancienne à préserver et à mettre en scène**,
- **des nuisances et des vues dévalorisantes sur l'autoroute et la zone d'activités de la Fosse Neuve à intégrer par la création d'un véritable espace public arboré**, devenant nouvel espace de promenade et de détente.

LE LOGIS ET LA LOGERIE - Etat initial de l'environnement

Elaboration du PLU de Parçay-Meslay - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION - Le Logis et la Logerie - Etat initial de l'environnement

urban
ism

16



LE LOGIS ET LA LOGERIE - Etat initial de l'environnement

1

vue directe sur l'église et le Logis, Monuments Historiques à mettre en scène



2

vue directe sur la zone d'activités de Fosse Neuve à intégrer



LEGENDE

UN QUARTIER AUX PORTES DU CENTRE-ANCIEN, UN ENJEU DE PROLONGEMENT ET DE GREFFE URBAINE A REUSSIR

Commerces et services :

1. restaurant
2. boulangerie
3. supérette
4. fleuriste
5. bureau d'études
6. pharmacie
7. boucherie
8. commerces et services en RDC regroupant La Poste, restaurant, coiffeur, cabinet médical, dentiste, kiné et infirmières
9. coiffeur, tabac-presse, restauration rapide
10. cabinet médical



Monuments Historiques



Pôles d'équipements



Parc arboré ou massif forestier ouvert au public



Espace d'activités artisanales et industrielles



Espace agricole et naturel



cheminement piétonnier existant



parc de stationnement public

1. Vue du site du Logis depuis la rue de la Thibaudière
2. Vue du site de la Logerie depuis la rue de la Thibaudière
3. vue du site de la Logerie depuis le chemin rural au nord : un quartier devant s'insérer entre centre historique et vignoble

3

lisière du centre-ancien



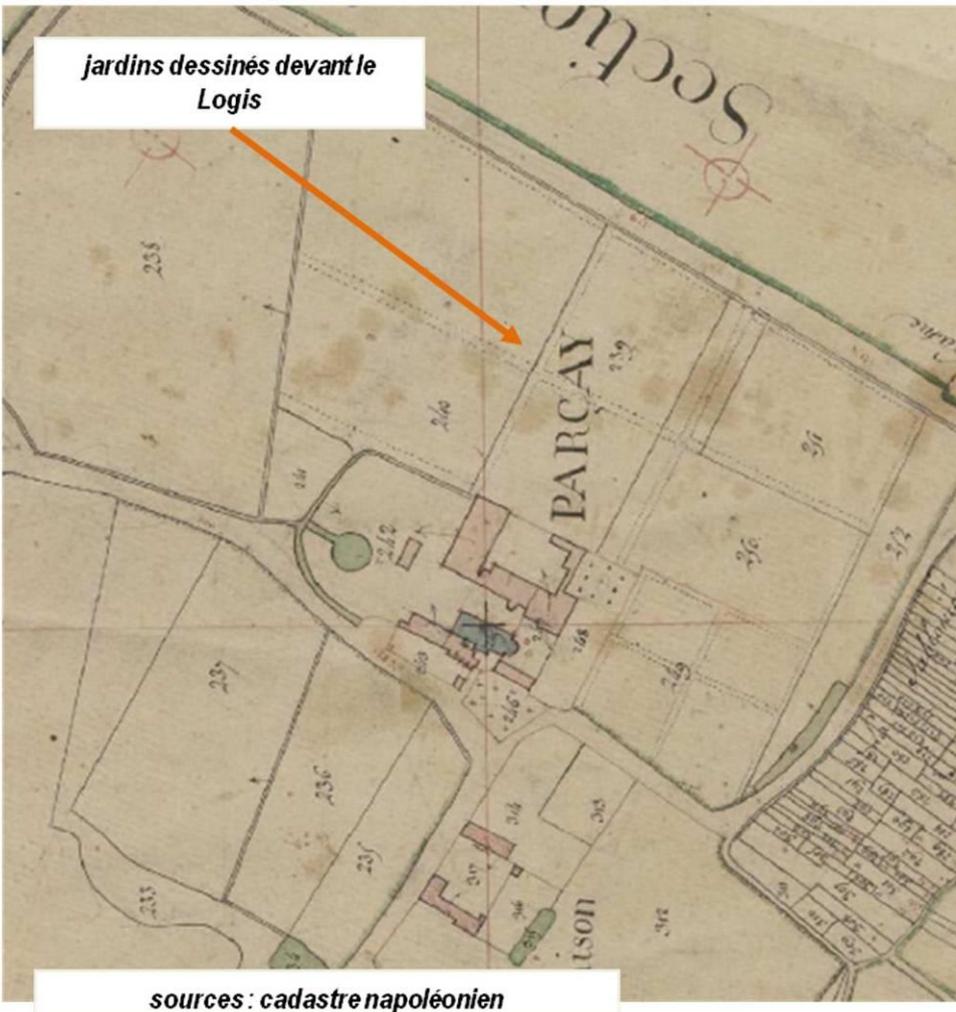
LE LOGIS ET LA LOGERIE - Etat initial de l'environnement



Depuis la rue de la Thibaudière, des vues directes sur l'église et l'arrière du bourg ancien annonçant des lieux d'animation locale et de vie



18



Hier : une occupation de jardins avec des allées tracées

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

vocation : vocation dominante d'accueil d'habitations devant laisser des possibilités d'implantation de commerces et d'équipements collectifs

superficie : Le Logis = 2.5 ha ; La Logerie = 7.5 ha

nombre de logements minimum à réaliser :

Le Logis = 60-70 logements selon une densité moyenne à rechercher de 25-30 logements/ha

La Logerie = 190 logements selon une densité moyenne à rechercher de 25 logements/ha

typologie d'habitat attendue :

- 20-25% de logements collectifs,
- 10-15% de logements intermédiaires (logements collectifs, sans parties communes),
- 30-35% de maisons de ville,
- 30-35% d'habitat individuel pur (terrains à bâtir),
- dont 15% de logements à caractère social (logement locatif, location-accession, accession sociale à la propriété) sur l'ensemble du programme

LE LOGIS ET LA LOGERIE - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elaboration du PLU de Parçay-Meslay - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Le Logis et la Logerie - mai 2016

urban
LSM

Zone d'Activités
de la Fosse Neuve

la F077 : scénario 2 : décalage des branches de la suite à la réunion du 03/11/2014
sheet : 1/750 - Réalisé le 03/11/2014
aménagement
d'un rond-point
prévu à court terme

La Logerie 2

La Logerie 1

Le Logis

cimetière
AEP

pôle d'équipements sport
enfance et petite enfance

place de
l'église

mairie
salle des
associations
bibliothèque
parc

aire de jeux
et de loisirs



0 25 m 100 m

Etat initial de l'environnement

- Commerces et services
- Espace d'activités artisanales et industrielles
- Pôles d'équipements
- cheminement piétonnier existant
- Parc arboré ouvert au public

bois communal
de Château Gaillard

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Emprise des sites faisant l'objet d'OAP

Un coeur de village à créer, futur espace de passage, de pause et de transition entre le quartier du Logis et le centre-bourg, à l'interface du pôle enfance et petite enfance et de la place de l'église où se profile l'artère commerciale, à aménager de manière qualitative :

- dans un esprit d'espace public apaisé,
- sans circulation automobile,
- dans le registre de l'ambiance de jardin
- dans une volonté de valorisation des abords de l'église (1) et du logis seigneurial (2)
- en ouvrant cet espace public sur le quartier du Logis afin d'élargir les perceptions
- dans une optique de structuration de la place de l'église permettant notamment de redonner de la latitude d'évolution aux commerces existants (accès à la boulangerie, terrasse pour le bar-restaurant...)
- en préservant le mur ancien, des percements pouvant toutefois être rendus nécessaires pour le passage de cheminements doux et la perception générale du site

Une artère commerciale à prolonger à l'amorce du quartier du Logis, dans la continuité de la rue de la Mairie et de la Sablonnière, par réappropriation du bâti existant, opération de démolition/reconstruction, constructions nouvelles... et en ayant soin d'y prévoir des espaces de stationnement pour la fréquentation des commerces

Une offre en équipements à conforter par réhabilitation du bâti ancien existant, en veillant à la mise en valeur du mail et de son jardin existant, par construction nouvelle...

Des rues du bourg de Parçay-Meslay à prolonger (en termes de desserte piétonnes et/ou motorisées) notamment au coeur du quartier du Logis (rues de la Mairie et de la Sablonnière et la place de l'église) : principe d'une voie de desserte principale du quartier du Logis à aménager dans un esprit de voie partagée (piétons, véhicules, accès aux commerces, stationnement à mutualiser pour les commerces et les équipements...)

Des liaisons douces à aménager dans un souci de connexion avec les divers espaces publics existants et à venir

Une gestion des eaux pluviales adaptée à prévoir, le logis seigneurial et l'église étant historiquement ceinturés d'eau :

- conservation des deux anciennes fosses qui participent déjà de la gestion des eaux pluviales
- très bel espace humide à l'est à valoriser dans un souci de continuité de la trame verte et bleue du site notamment en protégeant et mettant en valeur la petite loge de vigne, en améliorant sa visibilité depuis la rue de la Sablonnière et par l'aménagement d'une passerelle piétonne
- gestion des eaux pluviales au sein du site à prévoir par des dispositifs enfouis ou à ciel ouvert ; dans ce dernier cas, ils devront s'intégrer pleinement aux espaces publics et/ou constituer de véritables espaces naturels paysagers et ouverts au publics



Des perspectives sur le logis et l'église et sur la silhouette urbaine ancienne à préserver et à valoriser au coeur des quartiers du Logis et de la Logerie (conservation des cônes de vue au niveau d'un espace public reprenant par exemple le registre du jardin, réflexion sur le tracé des voies de desserte, sur la gestion de la hauteur des constructions, de celle des traitements paysagers...)

La rue de la Thibaudière, une façade urbaine à structurer, l'aménagement du quartier devant être l'occasion de réaménager la rue de la Thibaudière en artère urbaine structurante, dessinée par exemple par des implantations bâties, limitant la vitesse des véhicules et accueillant des transports en commun

Des continuités piétonnes et automobiles à prévoir entre les quartiers du Logis et de la Logerie dans le cadre d'une articulation harmonieuse et d'une qualification et d'une sécurisation de la traversée de la rue de la Thibaudière

Des vues dévalorisantes sur l'autoroute et la zone d'activités de la Fosse Neuve à intégrer par l'aménagement d'un espace public arboré au long de la rue de Meslay aboutissant à la création d'une véritable porte d'entrée végétale à l'échelle du bourg de Parçay-Meslay

Une lisière nord du quartier de la Logerie à traiter sous la forme d'une frange arborée ménageant des transparences afin de préserver les vues positives sur l'espace rural depuis le site (vues sur l'espace viticole, le vallon arboré...)

Les abords du cimetière et du réservoir d'alimentation en eau potable à valoriser (qualification de la clôture existante, extension éventuelle du cimetière à prévoir...)

Une mutabilité du bâti à appréhender :

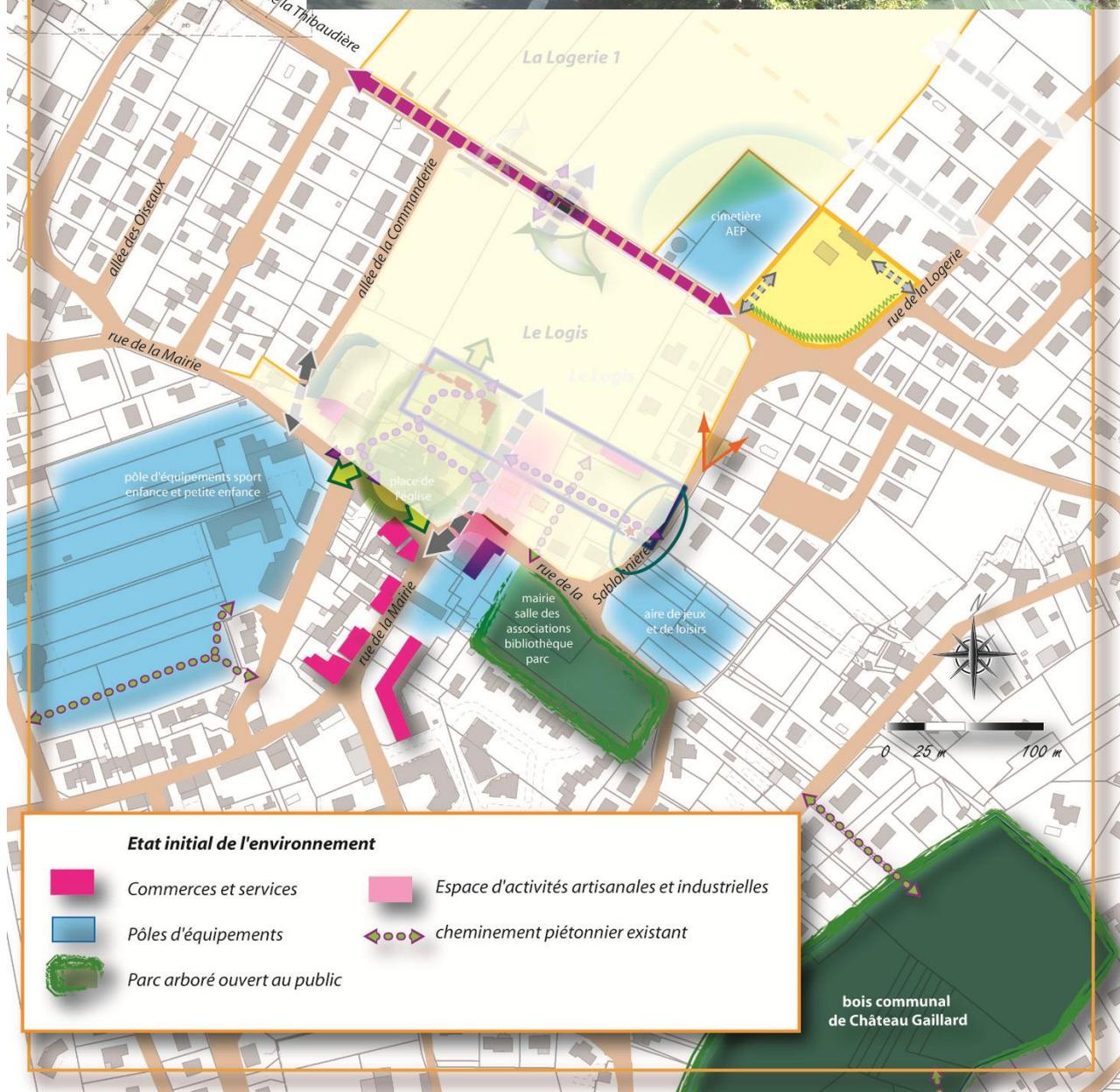
- bâti ancien à conserver, pouvant changer de destination
- salle des fêtes à restaurer
- pavillon méritant de se poser la question de son acquisition foncière pour des opérations de démolition/reconstruction

Elaboration du PLU de Parçay-Meslay - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
La Thibaudière - mai 2016

urban
ism

Zone d'Activités
de la Fosse Neuve

la F-377 : scénario 2 : décalage des branches de la
suite à la réunion du 03/11/2014
chelle : 1/750 - Réalisé le 06/11/2014
aménagement
d'un rond-point
prévu à court terme



Etat initial de l'environnement

- Commerces et services
- Pôles d'équipements
- Parc arboré ouvert au public
- Espace d'activités artisanales et industrielles
- cheminement piétonnier existant



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Emprise des sites faisant l'objet d'OAP



Façade urbaine au long de la rue de la Thibaudière à structurer afin d'annoncer une transition entre les quartiers résidentiels et le futur quartier du Logis/la Logerie avec valorisation des vues existantes depuis la rue de la Sablonnière



Talus végétalisé à préserver en y interdisant la création d'accès automobiles individuels directs



Accès au site à aménager depuis les accès existants rue de la Logerie et de la Thibaudière, là où le talus est le moins marqué et déjà décaissé, sous la forme d'une venelle ou voie partagée (cf. Dispositions communes)

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

vocation : vocation dominante d'accueil d'habitations

superficie : 3500 m²

nombre de logements minimum à réaliser : 5 logements selon une densité moyenne à rechercher de 15 logements/ha

typologie possible d'habitat attendue : logements intermédiaires (logements collectifs, sans parties communes), maisons de ville (individuel groupé), habitat individuel pur

Elaboration du PLU de Parçay-Meslay - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
L'Allée des Oiseaux - mai 2016

urban
ISM



Etat initial de l'environnement

- Commerces et services
- Pôles d'équipements
- Parc arboré ouvert au public
- Espace d'activités artisanales et industrielles
- cheminement piétonnier existant

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Emprise du site faisant l'objet d'OAP



Une façade urbaine à structurer par des accroches bâties, l'aménagement du quartier du Logis/la Logerie devant être l'occasion de réaménager la rue de la Thibaudière en artère urbaine structurante limitant la vitesse des véhicules et accueillant des transports en commun



Desserte du site à aménager entre la rue de la Thibaudière et l'Allée des Oiseaux sous la forme d'une venelle ou voie partagée (cf. Dispositions communes)

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

vocation : *vocation dominante d'accueil d'habitations*

superficie : *2900 m²*

nombre de logements minimum à réaliser : *4 logements selon une densité moyenne à rechercher de 15 logements/ha*

typologie possible d'habitat attendue : *logements intermédiaires (logements collectifs, sans parties communes), maisons de ville (individuel groupé), habitat individuel pur*

131

151

RUE DE LA MULOCHERIE

ROUTE DE VERNOU

D76

ROUTE DE VERNOU

28



26

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Emprise du site faisant l'objet d'OAP



Voie de desserte à aménager depuis la rue de la Mulocherie



Cheminement piétonnier à aménager au long de la route de Vernou dans le cadre de la réflexion d'ensemble menée par la Municipalité sur la constitution d'un réseau de cheminements doux à l'échelle du territoire



Qualification de la lisière avec la rue de la Mulocherie par un espace vert qualitatif et paysager et par un traitement paysager qui sera poursuivi au long de la route de Vernou



Création d'accès automobiles individuels directs ou groupés interdite



Principe d'orientation de la façade principale des constructions face au sud avec principe de quelques accroches bâties à rechercher au long de la voie de desserte

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

vocation : vocation dominante d'accueil d'habitations

superficie : 9900 m²

nombre de logements maximum à réaliser : 12 logements selon une densité moyenne à rechercher de 10-12 logements/ha

typologie possible d'habitat attendue : habitat individuel groupé, habitat individuel pur

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES SUR LE BIMBY

CONSEILS ET SENSIBILISATION

Sources : BIMBY.fr et agence URBAN'ism

De nombreux espaces sont laissés libres entre les maisons (lotissements ou terrains isolés). Certains propriétaires peuvent être amenés à réfléchir à l'évolution de leur patrimoine, soit pour se constituer un petit capital en revendant une partie de leur terrain ou parce que son entretien coûte trop cher. D'autres, jugeant leur maison trop grande et inadaptée lorsqu'ils vieillissent, souhaitent utiliser une partie de leur terrain pour construire une extension ou une habitation plus adaptée et revendre leur maison ou en faire profiter leurs enfants.



28

Une nouvelle maison construite entre deux maisons, après division de la parcelle de droite, créant un front de rue et préservant l'intimité des maisons voisines. Dans les quartiers bien situés des agglomérations, la somme de la valeur du terrain créé par division parcellaire et de la maison amputée de ce terrain est supérieure à la valeur de la maison initiale. L'opération permet à son propriétaire de mieux valoriser son patrimoine et d'en mobiliser tout ou partie afin de financer ses projets. Elle permet à la commune de créer un terrain à bâtir dans un quartier déjà desservi et équipé.

Ce type de densification est très intéressante mais mérite une attention particulière afin de ne pas générer à termes de dysfonctionnements urbains et de conflits entre voisins.

Il convient ainsi de se prémunir de conflits ultérieurs par la mise en place devant notaire des éventuelles servitudes nécessaires (cf. exemples reproduits ci-dessous) : servitude de passage, servitude de stationnement, servitude non aedificandi permettant d'imposer des retraits entre constructions, servitude de conservation des plantations, convention de cour commune, servitude de débords de toit, de droit d'échelle, etc.

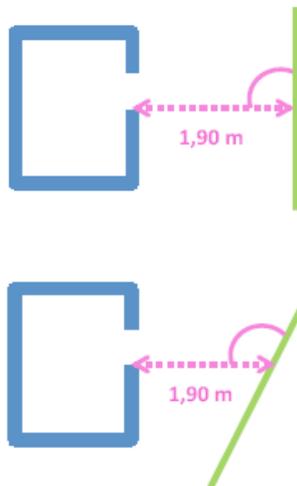
Vues et ouvertures

Ce que dit le

Code civil

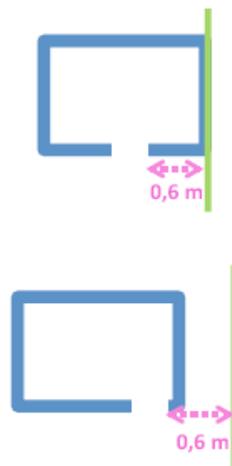
Vue droite Art. 678

Dans le cas d'une vue droite, une **distance de 1,90 m** est exigée **entre l'ouverture** (fenêtre, balcon, terrasse...) **et la limite séparative**.



Vue oblique Art. 679

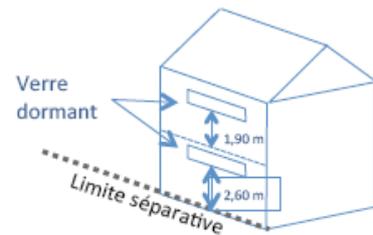
Dans le cas d'une vue oblique (mur d'ouverture exactement perpendiculaire à la limite séparative), une **distance de 60 cm** est exigée **à partir de l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine** (sauf autres dispositions du PLU)



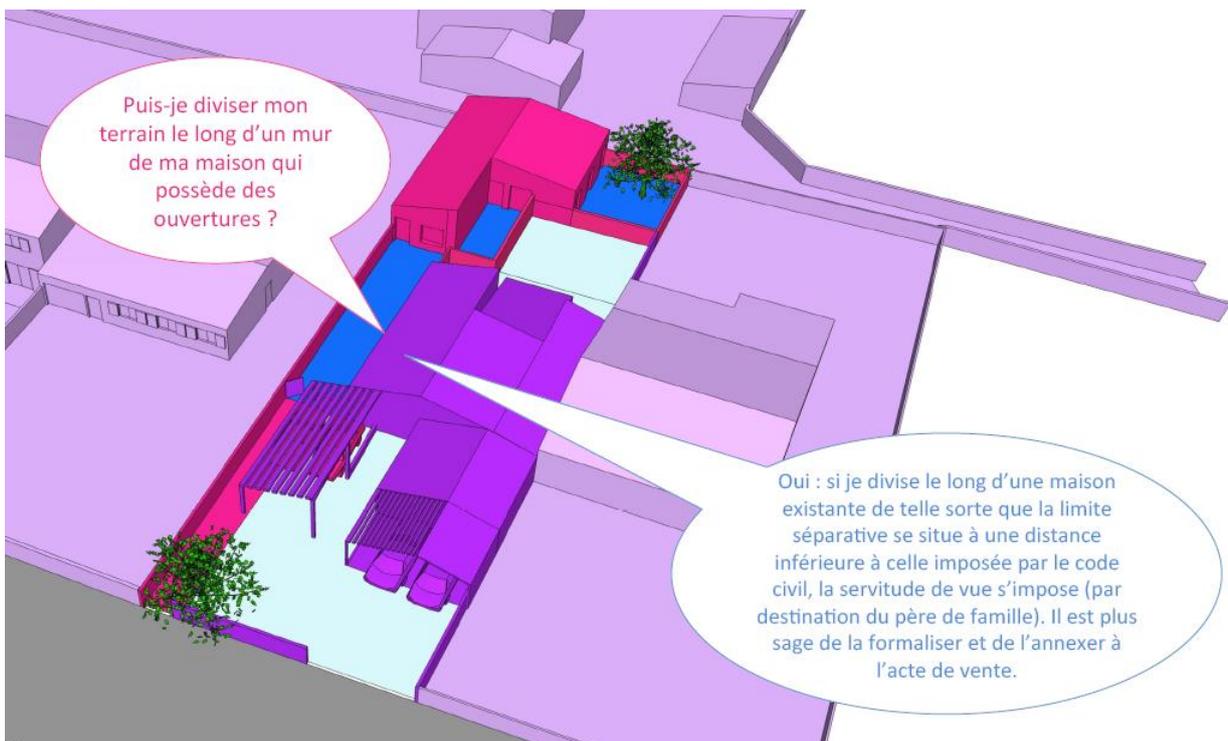
Jour Art. 675

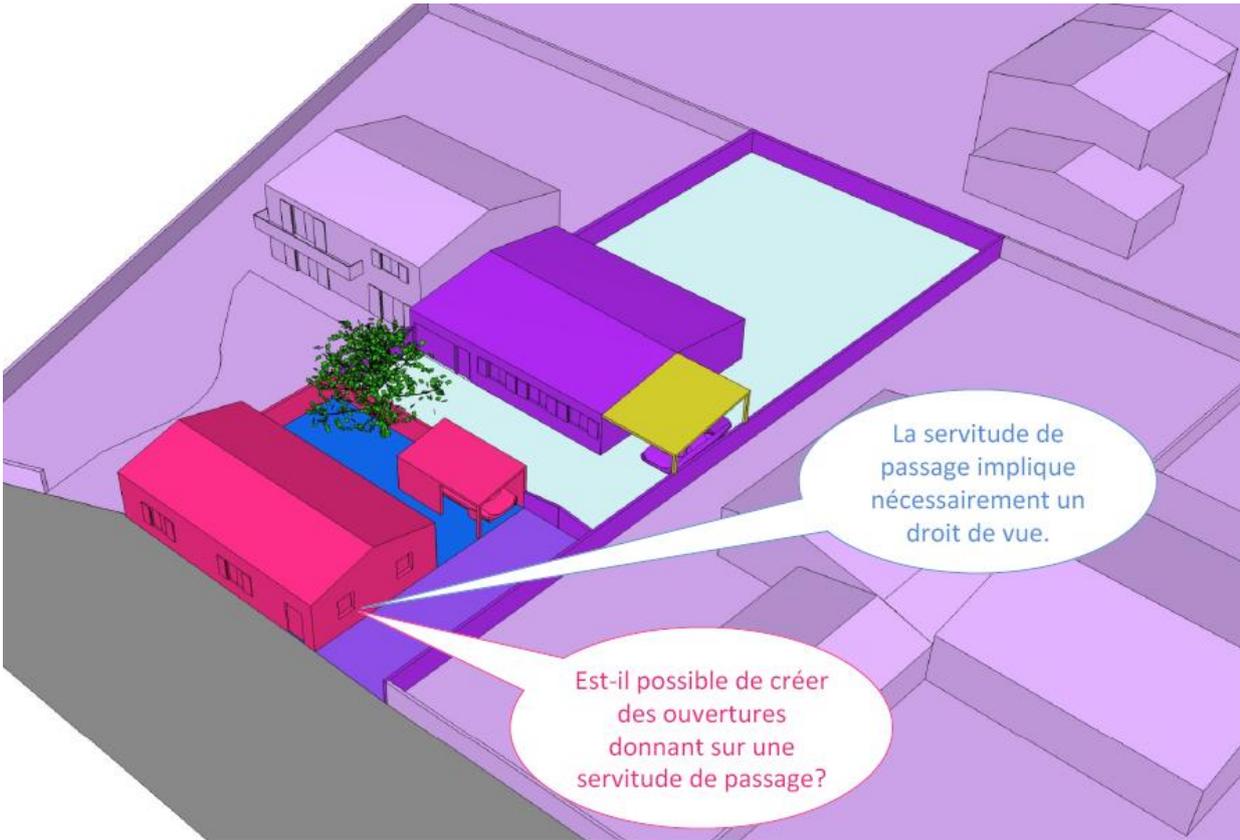
Sur un mur non mitoyen, il est possible de créer un jour (fenêtre dormant) dans le respect des règles suivantes:

- Au rez-de-chaussée, le jour doit être situé à 2,60m minimum du niveau du sol
- A l'étage, le jour doit être situé à 1,90m minimum du niveau du plancher

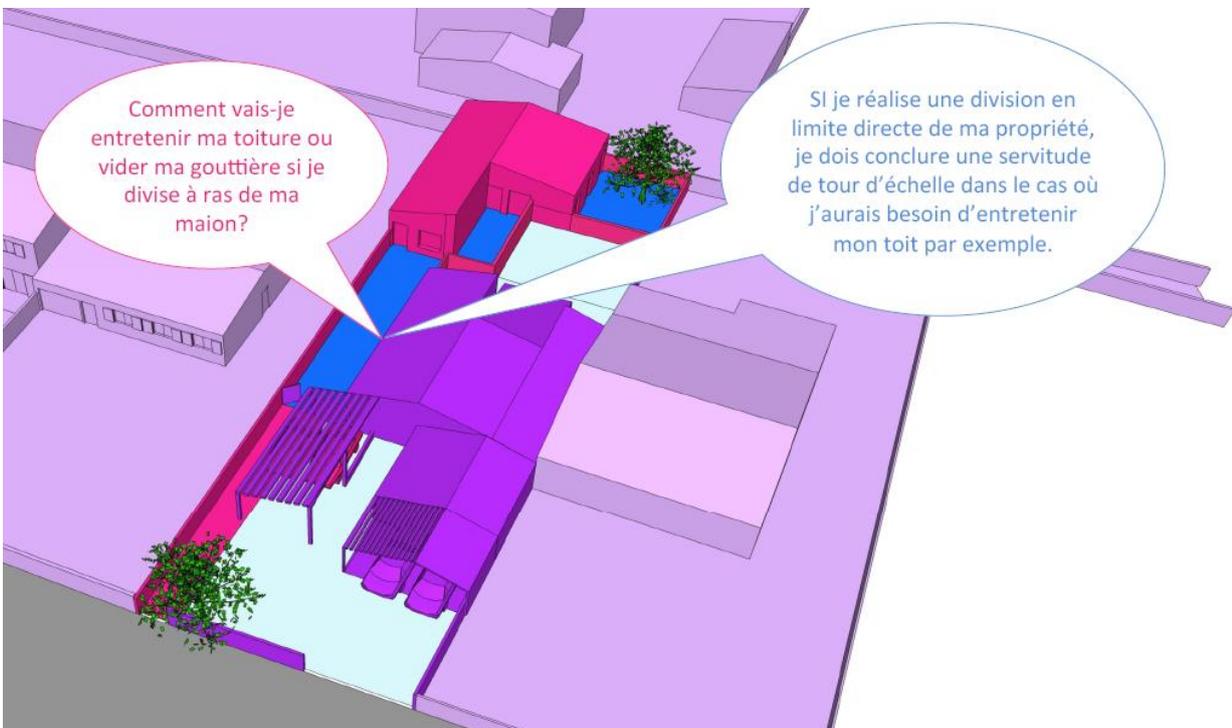


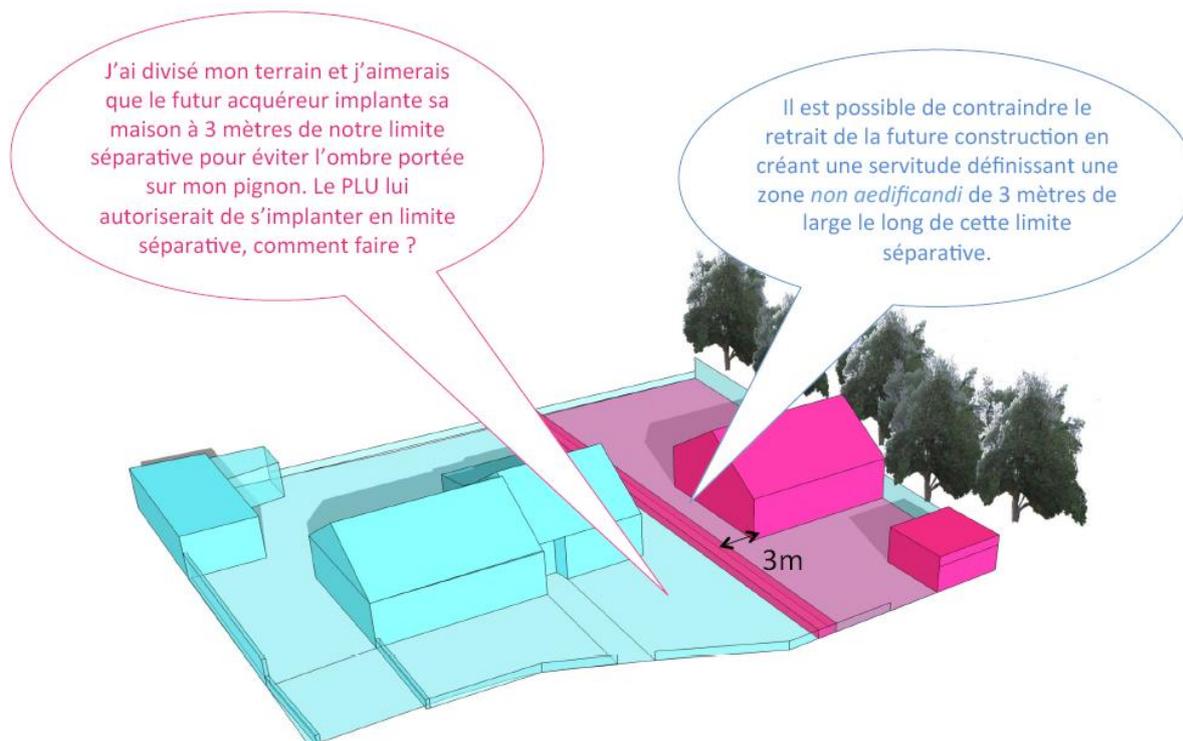
29





30





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cas d'une division parcellaire en vue de construire une nouvelle habitation sur une parcelle déjà bâtie, l'implantation de la construction doit être réfléchie, en cherchant à répondre aux problématiques suivantes. En effet : l'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES SUR L'URBANISATION ANCIENNE DE COTEAU

L'urbanisation de coteau, cave et habitat troglodytique, est un patrimoine identitaire et spécifique de Parçay-Meslay. Le PLU ambitionne de lui permettre une valorisation et une protection. En effet, ce type d'urbanisation offre la possibilité de développer de multiples vocations : habitation, caves viticoles, hébergement touristique, salle de réception... mais dans un contexte à risque d'effondrement, de mouvements de terrain, que le respect de quelques règles de base permet de maîtriser.

Il s'agit par ailleurs de ne pas négliger les opportunités d'accueil que les coteaux offrent aux Chiroptères (chauves-souris). Les coteaux participent donc eux aussi de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Les principes énoncés ci-après sont davantage pédagogiques que prescriptifs. Ils visent à sensibiliser les propriétaires et habitants des coteaux à veiller avec respect à ce patrimoine présentant de nombreux intérêts.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les vallées du bourg abritent une urbanisation traditionnelle de coteau qui participe du charme et de la qualité urbaine et paysagère de Parçay-Meslay. L'implantation des constructions y est très spécifique, selon l'orientation géographique du coteau. **L'objectif recherché des anciens était ainsi dans tous les cas de préserver une cour ouverte entre la rue et le coteau afin de disposer d'un troglodyte éclairé naturellement, de conserver des vues sur les vallées et de bénéficier d'un ensoleillement maximal.**

En cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes...), une attention particulière devra donc être portée quant à son implantation sur la parcelle afin de se greffer au mieux dans ces ensembles urbanisés anciens identitaires. **Il suffit de regarder comment le bâti ancien est organisé autour de sa parcelle et sur sa parcelle et de s'en inspirer le plus fidèlement possible, tout en tenant compte d'éventuelles contraintes techniques ou de superficie.**

Les fiches descriptives ci-après permettent d'aider à appréhender les composantes urbaines du coteau.

FICHE DESCRIPTIVE DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE DE COTEAU

- exemple de la rue des Auvannes, des Ruers et de la Dorerie, orientation est-ouest du coteau

==> valable également rue de Frasne



32



PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A RECHERCHER

 Parcelle peu profonde avec recul de la construction principale au plus près du flanc de coteau afin de dégager une petite cour ou jardin bien exposé au sud

 Recul des constructions jusqu'au flan du coteau, souvent en limite séparative, en orientation est-ouest ou bien nord-sud du bâti principal quand il s'agit de laisser place à l'habitat troglodytique.

 Les bâtiments annexes sont souvent implantées en limite séparative selon une orientation nord-sud du faitage toujours dans l'idée de profiter au mieux d'une cour d'un seul tenant

FICHE DESCRIPTIVE DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE DE COTEAU
- exemple de la rue de la Mairie, orientation nord-sud du coteau
==> valable également rue des Loquets



PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A RECHERCHER

-  Parcelle étroite avec implantation du bâti autour d'une petite cour s'ouvrant sur le flanc de coteau avec caves ou habitat troglodytique
-  Orientation Est-Ouest du bâti souvent en limite séparative nord de la cour permettant de préserver l'accès aux caves et de bénéficier d'une ouverture au sud
-  Implantation du pignon à l'alignement de la rue rythmant et caractérisant le paysage urbain

CONSEILS DE L'ASSOCIATION CAVITES 37

(source : <http://cavites37.com>) :

ENTRETIEN ET CONFORTEMENTS DES COTEAUX

En règle générale, le confortement des coteaux nécessite le recours à des entreprises spécialisées dans ce domaine.

- Purger les petits éléments vulnérables au décrochement.

En effet, il faut « gratter » la paroi rocheuse à l'aide d'une petite perche afin d'enlever les esquilles rocheuses et les petits blocs qui menacent de tomber.

Mais attention, si la roche est en piteuse état (roche altérée ou très fracturée, présence de nombreuses poches d'argile...), la purge de la roche peut s'avérer dangereuse (risques de chute de pierres, voire d'effondrements). Dans ce cas, faite appel à des professionnels.

- Entretenir la végétation afin de fixer les sols.

L'incorporation de végétaux à racines rampantes favorisant la stabilité du sol est recommandée (lilas, millepertuis...). Les arbres de haute tige en revanche sont néfastes pour les coteaux à cause du développement considérable de leurs racines.

De ce fait, il est conseillé de les tailler au fur et à mesure de leur progression, tout en instaurant une végétation adéquate.

Cet entretien est également nécessaire pour freiner le ruissellement des eaux, tout en limitant les infiltrations.

- Gérer les eaux.

Savez-vous que près de quatre sinistres sur cinq sont déclenchés par des venues d'eaux intempêtes ?

Dès lors, la préservation des troglodytes et des caves passe avant tout par une bonne maîtrise des eaux de ruissellement. C'est pourquoi :

- ⇒ les gouttières et autres équipements de collectes doivent être raccordés à un exutoire.
- ⇒ les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées avec un équipement de collecte des eaux pluviales et exutoire.
- ⇒ les murs de soutènement doivent être drainés.
- ⇒ les fossés, drainages, canalisations et collecteurs doivent être régulièrement nettoyés et entretenus : l'accumulation de débris végétaux (des bois morts, des feuilles...) pourrait empêcher l'écoulement des eaux et créer une rétention d'eau.

- Stabiliser les parois.

Le principe est la mise en place de tirants voire de grillages plaqués dans l'optique de fixer une partie instable du coteau.

- La protection passive.

C'est la mise en place d'écrans de protection considérés comme des boucliers empêchant les chutes de pierres sur des habitations à proximité de la base du coteau.

Recommandations aux propriétaires de caves

- ⇒ Maintenir et entretenir une végétation appropriée fixant les sols sans développement de racines en profondeur, privilégier les arbustes aux arbres hautes tiges,
- ⇒ Entretenir les fossés en crête de talus,
- ⇒ Drainer les eaux de ruissellement,
- ⇒ Nettoyer et purger (des blocs instables) régulièrement la paroi,
- ⇒ Entretenir les murs de soutènement.

ENTRETIEN ET CONFORTEMENTS DES CAVITES

Le but est d'intervenir au niveau des cavités afin d'éviter leur effondrement. Cette stratégie consiste à renforcer les cavités ou combler les vides.

- La construction d'ouvrages de soutènement

Ces constructions ont pour but de transmettre le poids des terrains sus-jacents et des surcharges éventuelles au plancher de la cavité.

Elles peuvent être de plusieurs types : piliers, portiques, murs, voûtes ...

- Le confortement du toit des cavités

Les ancrages ont pour but de fixer les blocs rocheux potentiellement instables au massif rocheux stable sus-jacent afin de redonner une cohésion à l'ensemble des bancs rocheux. Ils peuvent être de plusieurs types et constitués de différents matériaux. Ils peuvent être associés à un grillage et / ou à un projeté à base de chaux aérienne afin de former une coque de protection contre les chutes de poussières.

- Le comblement

Lorsque l'état ou la configuration de la cavité ne permet pas la mise en œuvre des confortements précédemment énoncés, il peut être nécessaire de combler une partie ou la totalité de la cavité. Il convient au préalable d'établir un barrage pour circonscrire la zone à traiter. On distingue deux phases d'injection : remplissage gravitaire et clavage (coulis riche en ciment).

Recommandations aux propriétaires de caves

- ⇒ Consulter un géologue avant d'entreprendre des travaux d'extension, la suppression ou la taille de piliers, des travaux d'aménagement (faux plafonds, fermeture partielle, création d'ouverture, enlèvement de remblai...),
- ⇒ Faciliter la ventilation de la cavité,
- ⇒ Laisser un passage (trou d'homme) lors de la fermeture partielle ou totale d'une cavité,
- ⇒ Surveiller les mouvements éventuels et les bruits suspects (fissures, chutes de pierres, chutes de poussière régulière, écaillage de la roche, infiltration d'eau), dans ce cas, prévenir la Mairie,
- ⇒ Éviter de stocker des déchets organiques (réactions chimiques au contact de la roche),
- ⇒ Entretien des murs de la façade

35

PRINCIPES VISANT A FAVORISER L'ACCUEIL DES CHAUVES-SOURIS

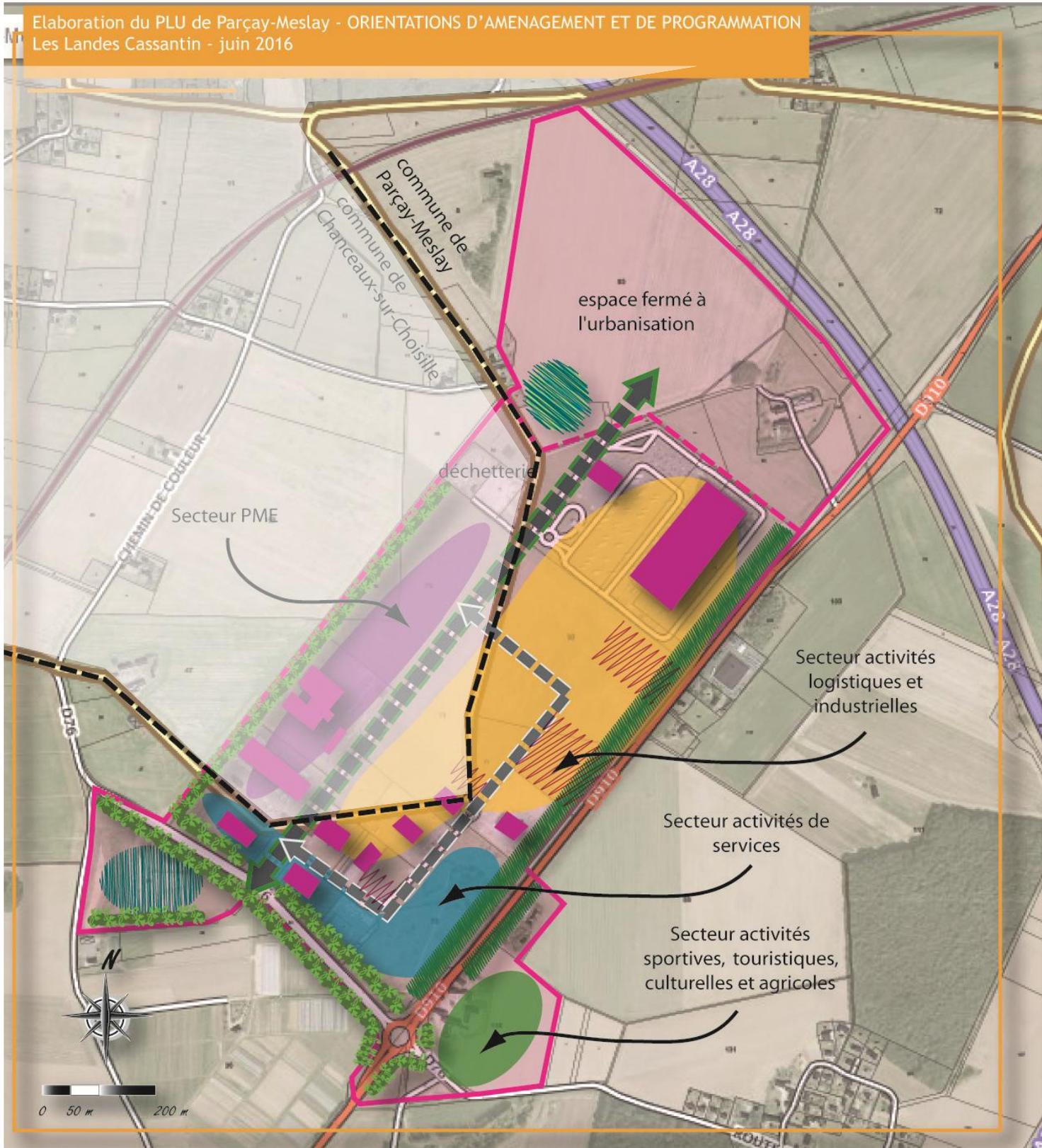
Conseil du conservatoire d'espaces naturels de la Région Centre :

- Ne pas obturer les puits d'aération
- Éviter les vibrations autour ou au-dessus de ces caves (attention aux travaux sur les habitations et la voirie existantes...)
- Ne pas entraver la circulation des chauves-souris au niveau des portes des caves en conservant une ouverture en haut de la porte ou bien en installant une grille horizontale et non verticale avec une hauteur d'ouverture minimale de 15 cm ou distance de 15 cm entre les barreaux de la grille
- Éviter d'éclairer l'accès aux caves

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DES LANDES CASSANTIN

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmmations sont adaptées du dossier de création et de réalisation de la ZAC des Landes Cassantin.

Elaboration du PLU de Parçay-Meslay - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Les Landes Cassantin - juin 2016



36

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Emprise du site faisant l'objet d'OAP



Voie de desserte principale avec traitement paysager arboré à poursuivre en direction de l'espace fermé à l'urbanisation



Voie de desserte secondaire à achever avec réalisation d'un bouclage sur la voie principale de desserte



Lisières avec l'espace agricole à qualifier par un traitement paysager arbustif et arboré



Aménagement qualitatif paysager à réaliser au long de la RD910



Emplacement à privilégier pour l'implantation d'un bassin de gestion des eaux pluviales



Spatialisation de l'accueil des entreprises recherchée en fonction de la nature de leur activité

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



activité existante en date de février 2016



parcelle vendue en date de février 2016



bassin de gestion des eaux pluviales réalisé

Dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, il serait intéressant de prévoir des programmes d'ateliers relais ou de cité artisanale ou hôtel d'entreprises : construction de locaux d'activités ensuite loués ou revendus, souvent accolés, et accompagnés d'espaces de stationnement, d'aires de stockage et d'accès poids-lourds mutualisés (cf. illustration ci-après). De même, au cœur de ce quartier d'entreprises, des parcs de stationnement mutualisés pour les salariés et les visiteurs devrait être prévus, par exemple sous la forme de placettes autour desquelles les entreprises s'implantent.

Pour une qualification optimale de l'espace, il est intéressant de passer de la notion de « zone » d'activités à celle de « quartier » d'activités, sans hésiter à instaurer une mixité des fonctions (restaurants, espaces de détente, jardins familiaux... cf. exemples illustratifs ci-après) et à s'engager à obtenir un aspect architectural des constructions et un accompagnement paysager de qualité. Ce sont dans ces détails que peuvent résider l'attractivité d'un espace d'activités et faire la différence avec un autre, sans parler des retombées positives sur l'image de la commune d'accueil.

Par exemple, dans le cas des Landes Cassantin, la réalisation d'un bassin de gestion des eaux pluviales dans l'extension projetée au nord, peut être l'occasion de lui donner une autre fonction que celle dédiée uniquement à la régulation des eaux de pluie. En l'inscrivant dans un véritable espace vert, il peut faire partie prenante du quartier d'entreprises et permettre aux salariés de se détendre lors d'une pause déjeuner par exemple.

Dans le cadre des économies d'énergie et des nuisances aux proches habitations : il est impératif de veiller à un nombre et une puissance des enseignes lumineuses des locaux d'activités adaptée.

ARTISANAT ET INDUSTRIE

➤ La question de la densification des zones d'activités

➤ Exemples :



A GAUCHE : Concours d'idée lancé par le CAUE44 « Pour en finir avec la zone ! » :

- en haut : 2^{ème} prix - Eco-SYSTEME varié (Barre/Lambot/Prineau Architectes et Sevin Paysagiste à Nantes)

- en bas : 1^{er} prix - De la ZA à la ZAAH (Guitteny/Leroux/Monvoisin Architectes à Nantes)

A DROITE : Cité artisanale de VALBONNE (06) réalisée en 2007 (Comte/Vollenweider Architectes à Nice)
 → 1.6 ha
 → 4500 m² de locaux
 → 23 artisans
 → 130 places de stationnement

