

**Commune de SAINT-LAURENT-EN-GATINES
« La Tour Carrée »
Rue de Villeneuve**

oooooooo

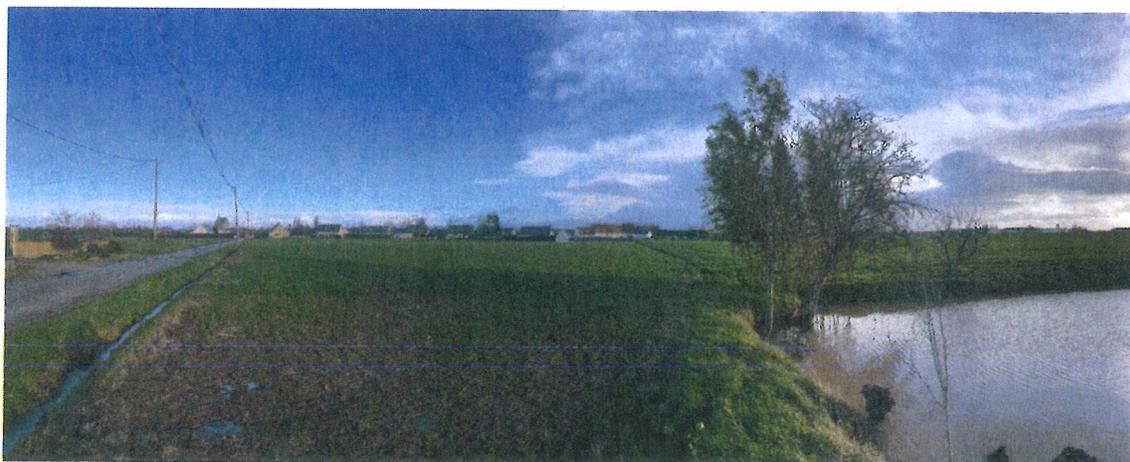
**PERMIS D'AMENAGER
SAS NEGOCIM
« LE HAMEAU DE VILLENEUVE »**

NegOcim

oooooooo

NOTICE DESCRIPTIVE

oooooooo



I - PRESENTATION DE L'OPERATION

Le projet de la SAS NEGOCIM porte sur les parcelles AA n° 152, 153 et 154 au lieudit « La Tour Carrée » le long de la rue de Villeneuve à l'ouest du centre-bourg.

Cette zone est desservie par la rue de Villeneuve sur laquelle la nouvelle opération se raccordera à 2 endroits de façon sécurisée.

Elle est classée en zone 1AUh du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Ce terrain actuellement en cultures présente une pente légèrement descendante du nord vers le sud de l'ordre de 1,7 %.

Il ne comporte pas de végétation.

Département :
INDRE ET LOIRE

Commune :
SAINT LAURENT EN GATINES

Section : AA
Feuille : 000 AA 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2500

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

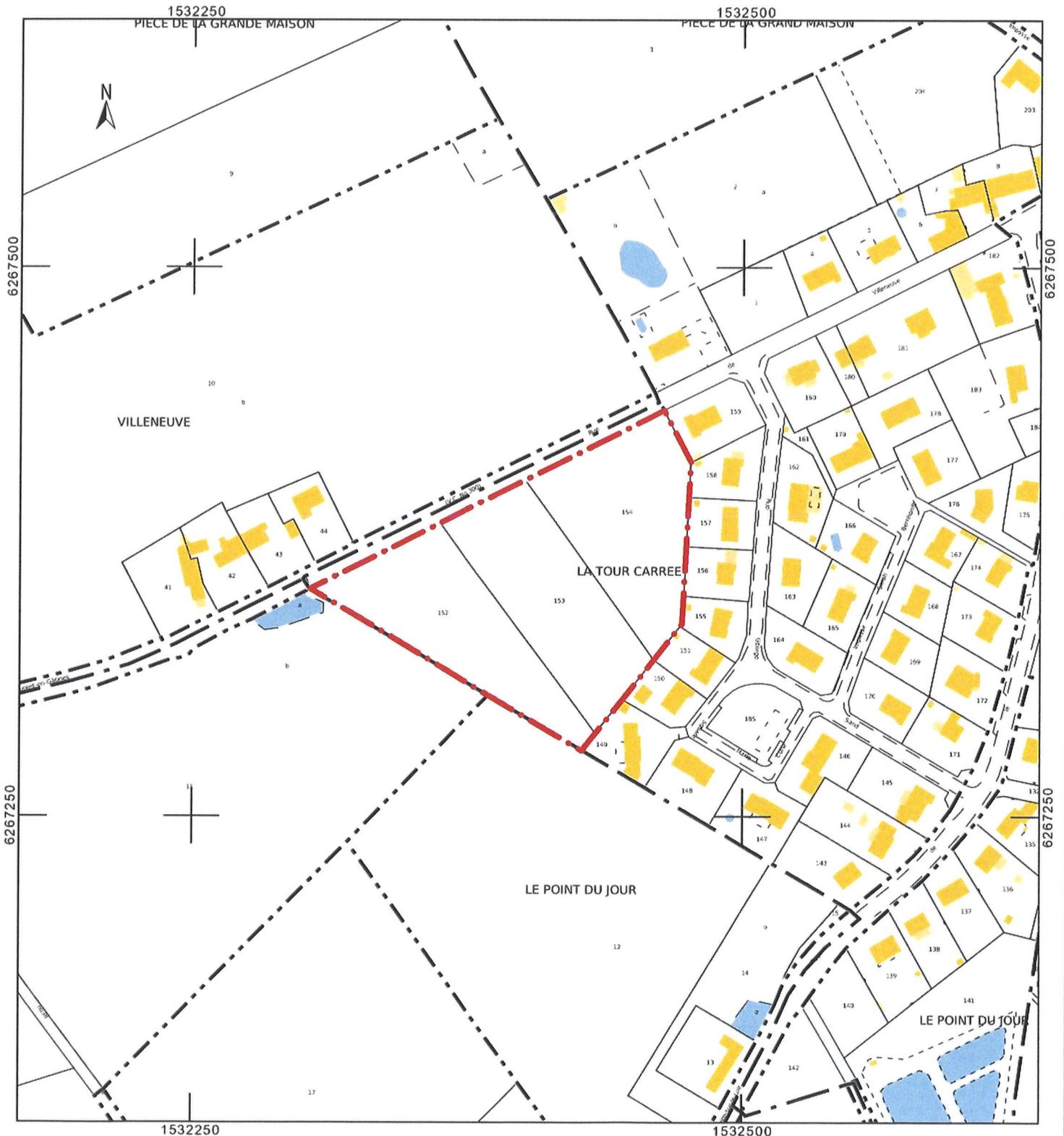
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TOURS
40, rue Edouard Vaillant 37060
3/060 TOURS CEDEX 9
tél. 02 47 21 71 62 -fax
ptgc.indre-et-loire@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

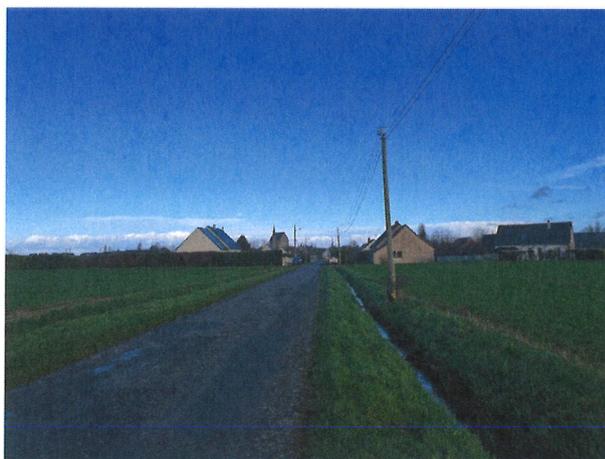
cadastre.gouv.fr



Ce terrain semble concerné par un rayon de protection autour du monument historique (Eglise « La Grande Maison ») dont le rayon correspond avec la limite est de l'opération.

L'environnement de ce projet est constitué :

- A son Nord par la rue de Villeneuve en limite de l'agglomération



et un petit hameau de quelques maisons



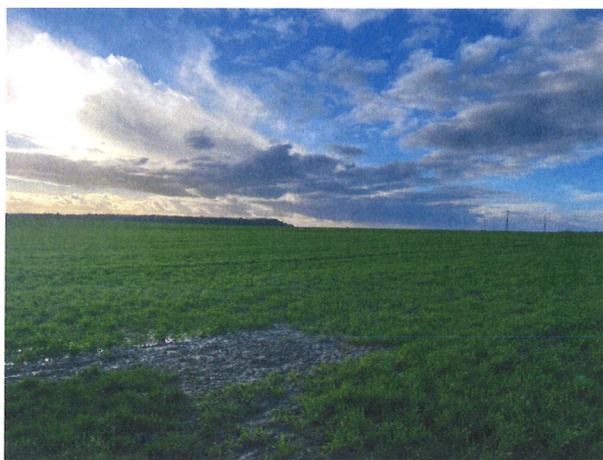
- A son Est par l'arrière d'un lotissement pavillonnaire



- A son Sud par l'arrière du même lotissement pavillonnaire



- A son Ouest par des terrains agricoles ponctués de quelques bosquets lointains.



L'environnement est donc essentiellement pavillonnaire en limite ouest du centre-bourg à proximité immédiate de la partie agricole.

II – OBJECTIFS DE L'OPERATION

Il est important d'offrir localement des nouvelles zones à construire.

Ce projet de lotissement correspond à cette demande puisque la SAS NEGOCIM a l'intention de créer de façon organisée :

- 18 lots pour la construction d'une habitation qui auront :
 - une superficie minimale de 466 m²
 - une superficie maximale de 731 m²
 - une superficie moyenne de 527 m²
- 1 lot de 491 m² pour la construction de 2 logements locatifs
- 1 lot d'espaces communs de 3.873 m² comprenant notamment :
 - 2.022 m² d'espaces verts (14,6% de la superficie totale)
 - 253 m² places de stationnement communes (20 places)
 - 1.598 m² de voirie

Le tout pour une superficie réelle totale lotie de 13.863 m².

Cette nouvelle opération recevant 20 logements continuera de façon organisée l'urbanisation en limite ouest du centre-bourg avec une densité d'environ 14,4 logements à l'hectare.

Le PLU en zone 1AUh ne réglemente pas la superficie minimale des terrains , ni l'emprise au sol maximale.

Les superficies de plancher maximales ont été fixées arbitrairement à 250 m² par lot et 400 m² pour le lot 19.

III – PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

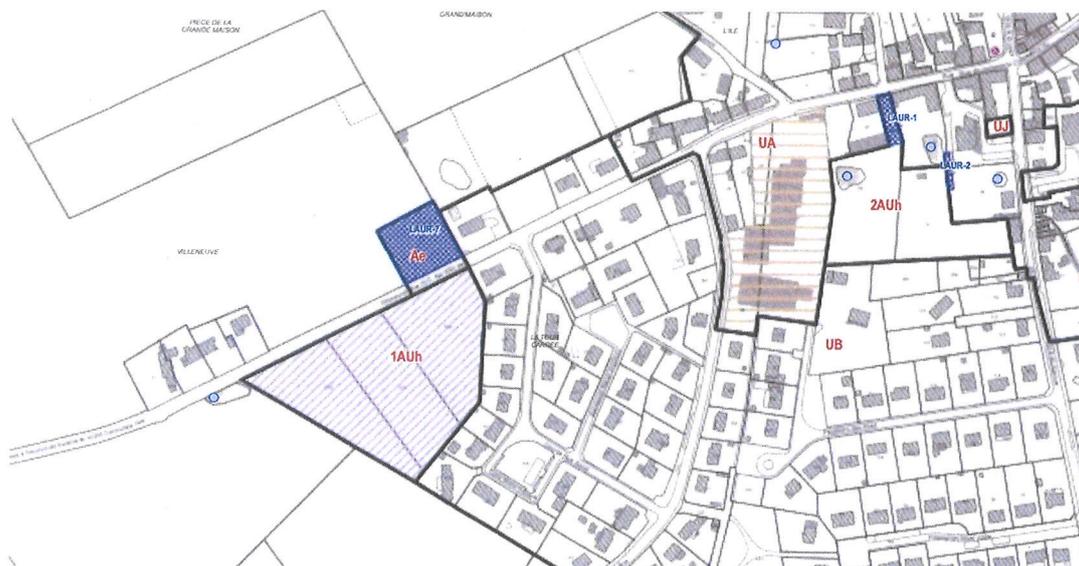
Ce projet a fait l'objet d'avant-projets présentés et discutés en Mairie.

Des réunions de concertation ont eu lieu en présence :

- D'élus
- De la SAS NEGOCIM
- De Victor VIOT, Architecte au sein de l'Atelier RVL.
- De la SELARL LECREUX-SIVIGNY-DUHARD

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

L'opération englobe la totalité de la zone 1AUh.



Le caractère de la zone 1AUh est défini de la façon suivante :

« ...LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones A Urbaniser sont divisées en deux grandes catégories :

- La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement... »

Des OAP réglementent également cette zone sous forme d'un schéma :



Et d'un texte avec nos commentaires en rouge :

CONTEXTE

Hormis le site en renouvellement/ densification du centre-bourg, très peu d'autres sites propices à la densification sont observables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Laurent-en-Gâtines.

Ainsi, le site de Villeneuve, en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, est désigné par la municipalité comme son principal secteur de développement démographique. D'une superficie d'environ 1,4ha (13.863 m²), il permettra l'accueil d'un minimum de 18 logements (20 logements).

Son positionnement en entrée de bourg Ouest fait du paysage l'enjeu principal à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement du site.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements, commerces et services ;
- Faciliter l'intégration des nouvelles constructions en entrée de bourg Ouest, dans un environnement rural ouvert.

PROGRAMME

Surface brute du site 1,4 ha (13.863 m²)

Vocation dominante Résidentielle, diversité sociale attendue (en accord avec la commune, 1 terrain sera dédié à 2 logements locatifs)

Densité brute minimale 13 logements/ha (14,4 logements à l'ha)

Objectif minimum de logements 18 logements (20 logements).

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La trame viaire sur le site reposera sur le bouclage d'une voie de desserte secondaire se connectant en deux points distincts sur la rue de Villeneuve (respect de ce schéma viaire). Des voies de desserte tertiaires complémentaires pouvant se terminer en impasse seront probablement à prévoir pour desservir en profondeur le site (création d'une venelle pour desservir les lots 14,15 et 16).

Afin d'éviter la multiplication des accès sur la rue de Villeneuve, les accès directs sur cette voie seront interdits (accès obligatoires sur les voies internes de l'opération = voir PA10).

Un accès devra être préservé sur la partie Sud du site dans l'éventualité de son raccordement sur le long terme à de nouveaux quartiers d'habitat (réserve foncière entre les lots 4 et 5 vers le sud-ouest pour une éventuelle future voirie).

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration communale (toutefois la topographie nécessitera la mise en place d'un poste de refoulement des eaux usées).

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

(création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales avant rejet du débit limité vers le sud et le réseau de la rue de la Tour Carrée + déclaration dans le cadre de la Loi sur l'Eau)

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération devra permettre d'offrir une réelle diversité de parcelles (de 466 à 731 m²), dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.). Elle devra surtout être imaginée de manière à réinterpréter les formes urbaines environnantes tout en évitant la reprise des codes classiques des formes urbaines pavillonnaires.

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines ;

- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ; (le plan de composition et réglementaire impose certaines accroches latérales pour dégager des vues sur le grand paysage et optimiser les terrains---les constructions devront être proches de la voie interne (0, 1 ou 5 mètres) pour optimiser encore une fois l'occupation du lot---le sens du faitage principal est imposé sur 3 lots parallèlement à la rue de Villeneuve ...)

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies... que dans l'organisation du stationnement privatif (création de 20 places de stationnement communes sous forme de 3 poches)

Une haie contribuant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera plantée sur les limites Sud et Ouest du site.

(plantation d'une haie champêtre et variée en limites nord et ouest, en transition avec la partie agricole)

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induit.

(utilisation de LED avec variante en foyer solaire à étudier).

Cette nouvelle opération intègre donc les volontés et obligations du PLUI.

III.1 - La circulation automobile

Elle s'organise autour :

- D'une voie nouvelle qui se raccordera sur la rue de Villeneuve à 2 endroits sécurisés et qui aura les caractéristiques suivantes :
 - Voirie mixte
 - emprise = variable avec un minima de 5m50
 - largeur de la chaussée = 5m50
 - fonctionnement en double sens
 - possibilité de prolonger cette voie vers le sud-ouest (entre les lots 4 et 5) conformément aux OAP

Une venelle d'une largeur réduite à 5m00 desservira les lots 14, 15 et 16. Elle sera pourvue d'un système de retournement.

Les accès automobiles se feront exclusivement sur la voie nouvelle avec notamment aucun accès direct sur la rue de Villeneuve.

Le revêtement de ces chaussées sera en enrobés noirs avec marquage différencié de quelques carrefours et zones particulières.

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

Le traitement simple de cette voie favorisera son intégration dans le milieu naturel.

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

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

Cette solution est prévue en variante au programme des travaux (pièce PA8c).

20 places de stationnement communes seront créées en 3 poches réparties dans l'opération, ce qui répond à la volonté du PLUI (1 place « visiteurs » par logement).

III.2 – Circulations douces

Elles seront assurées par la partie piétonne de la chaussée mixte.

Création d'un piétonnier est-ouest à travers les espaces verts.

III.3 - Espaces verts

Il n'existe pas de végétation significative sur le site.

Les espaces verts à créer, seront organisés de la façon suivante :

- plantation d'arbres hautes tiges le long des nouvelles voies et notamment en accompagnement des places de stationnement « visiteurs »
- Plantation par le lotisseur de bosquets à l'est du lot 13 et à l'ouest du lot 17
- Plantation par le lotisseur d'une haie champêtre composée d'essences variées à l'ouest du bassin de rétention afin d'assurer la transition avec le milieu agricole souhaitée par les OAP.
- Pour les mêmes raisons, plantation obligatoire par les acquéreurs des lots d'une haie champêtre composée d'essences variées :
 - ✓ A l'ouest des lots 1 à 6
 - ✓ Au nord des lots 12 à 17.
- plantation par le lotisseur d'une haie de charmilles pour favoriser l'intégration de l'éventuel futur poste transformateur.
- Engazonnement des espaces verts

Les plantations seront composées d'essences locales et variées.

Le projet est de créer des espaces communs traités de façon simple permettant un entretien aisé.

La mare située au nord-ouest de l'opération est entièrement sur la propriété riveraine.



III.4 - Réseaux et équipements publics

Madame le Maire confirme que les équipements communaux sont suffisamment dimensionnés pour recevoir une opération de cette taille.

Les équipements et espaces communs seront gérés repris par la collectivité suivant la convention jointe (pièce PA12).

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

- eaux pluviales

Rejet au réseau existant rue de la Tour Carrée à environ 150 mètres de l'extrémité sud de l'opération avec passage en servitude sur la propriété voisine.

En raison de la topographie, cette servitude est la seule solution pour un écoulement gravitaire en aval du bassin de rétention.

L'ouvrage de régulation à construire entre les lots 6 et 7, a été dimensionné pour une période de retour vicennale (au lieu de 10 ans réglementairement).

Une déclaration dans le cadre de la Loi sur l'Eau sera déposée en parallèle.



Passage en servitude vers la rue de la Tour Carrée

- eaux usées

Elles seront recueillies au réseau existant rue de Villeneuve après transit par un poste de refoulement rendu nécessaire par la topographie des lieux.

- alimentation en eau potable :

Raccordement au réseau existant rue de Villeneuve

- défense incendie :

Mise en place d'un nouveau poteau de lutte normalisé à l'entrée nord-est de l'opération.

- adduction téléphonique :

Raccordement au réseau existant rue de Villeneuve.

- Electricité basse tension :

Raccordement au réseau existant rue de Villeneuve.

Emplacement prévu pour un éventuel poste transformateur (au sud-est du lot 18)

- Eclairage public :

Mise en place d'un éclairage le moins énergivore possible se raccordant sur le réseau communal existant Avenue du 14 Juillet.

- Ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères s'effectuera en porte à porte.

La placette de retournement est dimensionnée pour le passage des engins de collecte.

III.5 - Règlement

Il sera celui du PLU en vigueur complété des points suivants :

- Accès imposés
- Accroches réglementées à 0, 1 ou 5 mètres de recul par rapport aux voies
- Accroches sur certaines limites latérales obligatoires
- Définition homogène des clôtures
- Définition des superficies de plancher et des emprises au sol maximales...

IV - CONCLUSION

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

- de l'urbanisation : développement de façon organisée, respect du règlement du PLUI et des OAP, concertation avec la Commune, règlement complémentaire....
- de la circulation : raccordements sur la voie existante, création d'une voie nouvelle traitée de façon simple pour s'intégrer dans le milieu naturel, chaussée mixte, prolongement viaire possible, gestion des accès...
- du paysage : plantation d'arbres et de haies notamment en transition avec les parties agricoles...
- des réseaux : raccordements proches aux réseaux existants dimensionnés pour cette opération, traitement des eaux pluviales par rétention avec écoulement gravitaire du débit de fuite en servitude vers le réseau communal ...

Ce terrain constitue donc une extension naturelle à l'urbanisation de SAINT-LAURENT-EN GATINES et est propice à la réalisation d'une opération de cette importance.

Fait à TOURS, le 28 février 2023



Département :
INDRE ET LOIRE

Commune :
SAINT LAURENT EN GATINES

Section : AA
Feuille : 000 AA 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2500

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

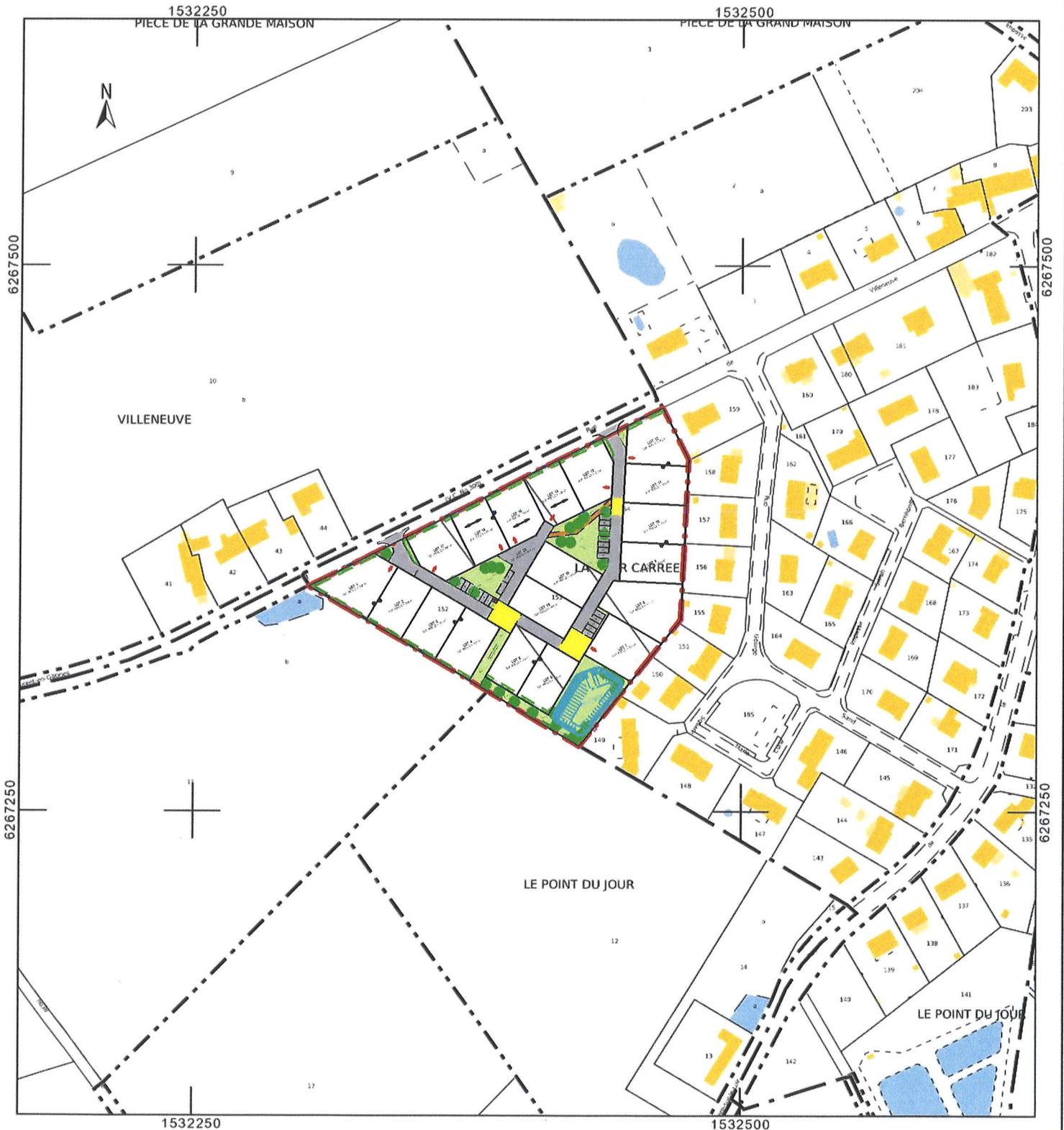
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TOURS
40, rue Edouard Vaillant 37060
37060 TOURS CEDEX 9
tél. 02 47 21 71 62 -fax
ptgc.indre-et-loire@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
INDRE ET LOIRE

Commune :
SAINT LAURENT EN GATINES

Section : AA
Feuille : 000 AA 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

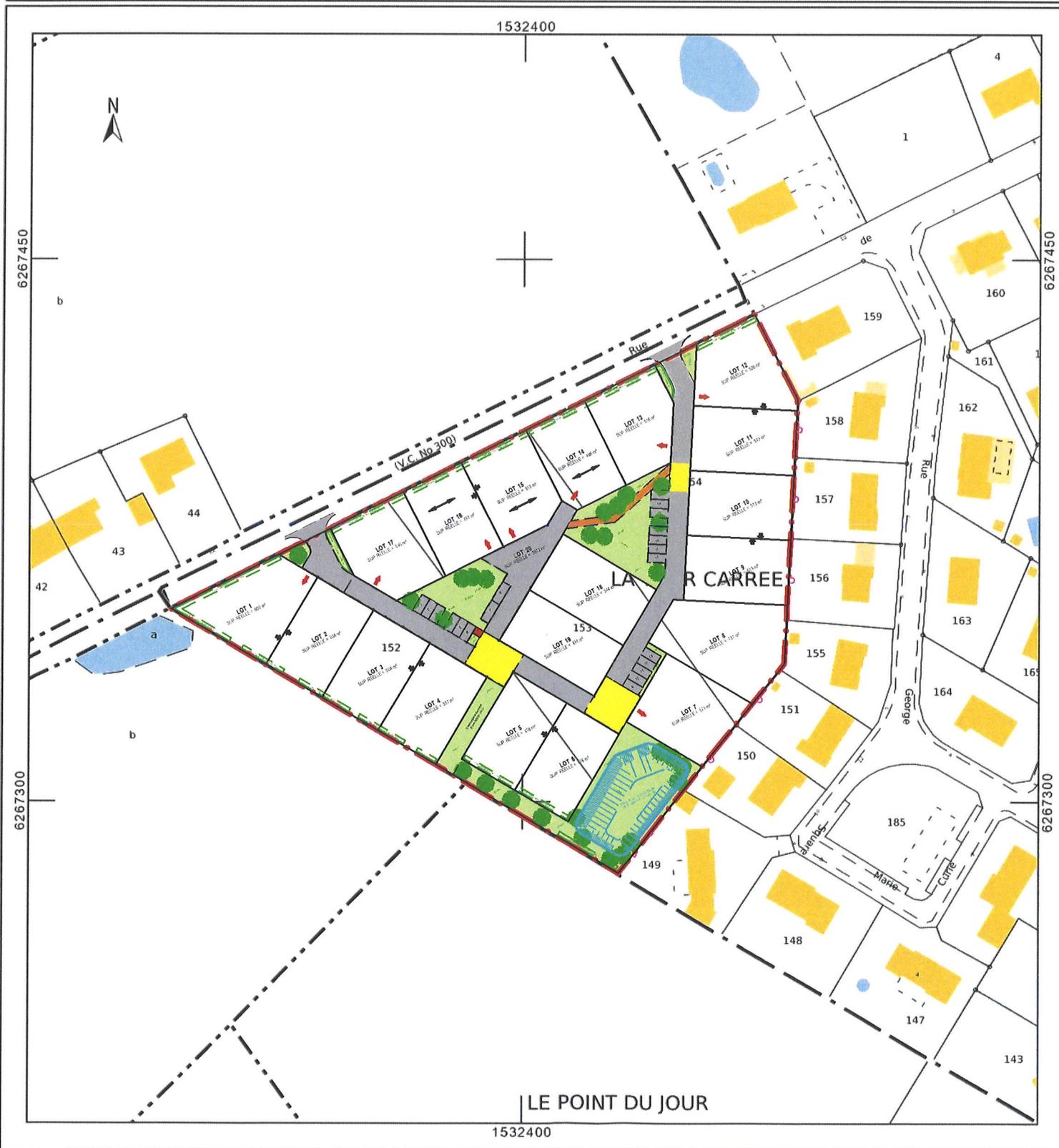
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

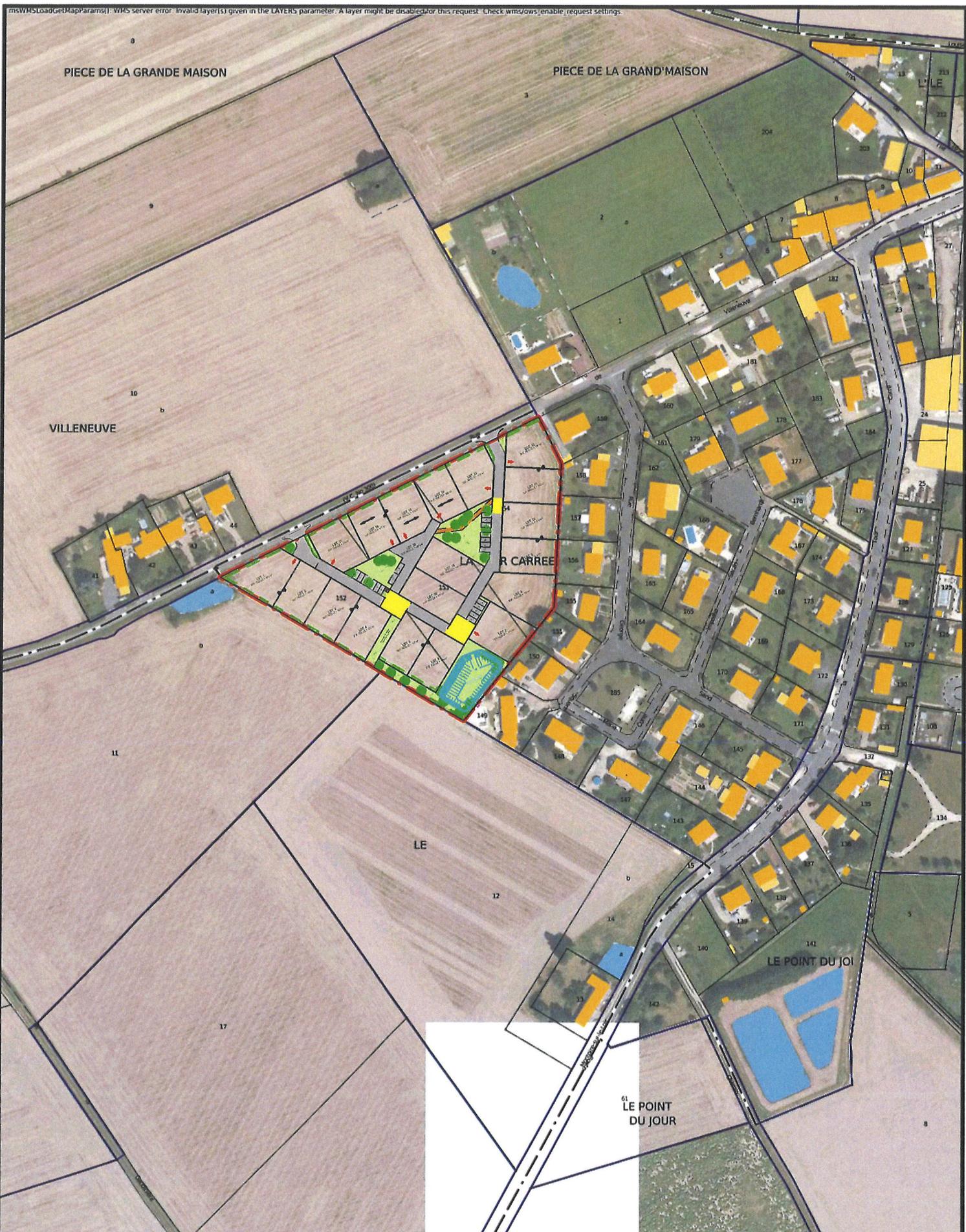
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TOURS
40, rue Edouard Vaillant 37060
3/060 TOURS CEDEX 9
tél. 02 47 21 71 62 -fax
ptgc.indre-et-loire@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





msWMSLoadGetMapParams(): WMS server error. Invalid layer(s) given in the LAYERS parameter. A layer might be disabled for this request. Check wms/ows/enable/request-settings

