



PA2

Ville d'AZAY-LE-RIDEAU

Rue des Fontaines

oooooooooo

**PERMIS D'AMENAGER
« LES JARDINS DE BELLEVUE »**

PAR VILLADIM AMENAGEMENT & PROMOTION

vi)ladim
Aménagement & Promotion

oooooooooo

NOTICE DESCRIPTIVE

oooooooooo



I - PRESENTATION DE L'OPERATION -

1 - La Ville d'AZAY LE RIDEAU est située environ 20 kilomètres au sud-ouest de l'agglomération tourangelle à mi-chemin entre TOURS et CHINON.

Elle fait partie de la Communauté de Communes « TOURAINE-VALLEE DE L'INDRE ».

AZAY LE RIDEAU est particulièrement bien desservie par :

- L'autoroute A85 par les échangeurs de Druye et de Vallères
- la Route Départementale n°751c (ex-Autoroute A85) qui permet de rejoindre rapidement l'ouest de l'agglomération tourangelle
- la Route Départementale n° 751 qui relie l'échangeur de DRUYE à CHINON en passant par AZAY LE RIDEAU (axe est-ouest),
- la Route Départementale n° 57 qui relie LANGEAIS à SAINTE MAURE DE TOURAINE (Axe nord-sud),
- la Route Départementale n° 17 qui relie AZAY LE RIDEAU à MONTBAZON (axe ouest-est),
- la Route Départementale n° 39 qui relie AZAY LE RIDEAU à VALLERES et son échangeur A85/RD n°7,
- la ligne SNCF TOURS-CHINON avec quelques arrêts quotidiens en gare d'AZAY LE RIDEAU.

La Commune compte 2734 hectares répartis en deux grandes unités physiques :

- la Vallée de l'Indre dont la rivière forme la limite sud de la Commune, à une altitude moyenne de 45 m NGF,
- le plateau entre les Vallées de l'Indre et la Loire situé à une altitude moyenne de 90 m NGF et composant la partie nord de la Commune,

séparées par le coteau au pied duquel s'est construit la vieille ville qui s'est étendue ensuite sur le plateau nord par des constructions plus récentes sous la forme de lotissements, de collectifs et de commerces.

Du fait de la présence du château, AZAY LE RIDEAU a essentiellement une vocation touristique drainant 500.000 visiteurs annuellement.

Les autres ressources sont principalement :

- agricoles par la culture de vergers et de vignes (Appellation AOC TOURAINE AZAY) regroupée au nord-est de la Commune en limite avec VALLERES et LIGNIERES DE TOURAINE,
- artisanales avec une zone d'activité située le long de la RD n° 751 au lieudit « La Loge » qui bénéficie d'une parfaite desserte par l'A85 et connaît un essor important.

La Commune compte 3434 habitants (2015) et subit une demande assez forte de nouveaux logements.

2 – Situation du lotissement

La société VILLADIM-AMENAGEMENT & PROMOTION a pour projet d'aménager les parcelles cadastrées BN n° 298 et 395 (parties) situées rue des Fontaines, à 600m au nord du centre-ville.

Cette opération est comprise dans la zone UB du POS et dans l'OAP du « site des Fontaines ».

Elle est située au sud de la rue des Fontaines, sur laquelle elle accédera.

Ce terrain aujourd'hui utilisé en prairie présente une pente descendante forte d'Ouest en Est d'environ 8 %.

Ce terrain est délimité :

- Au nord par la rue des Fontaines et au-delà par des constructions de type pavillonnaire en diffus



- A l'est, par des constructions de type pavillonnaire en diffus, et la rue des Fontaines en direction du centre-ville



- Au sud, par une vue dégagée sur la Vallée de l'Indre et le coteau opposé



- A l'ouest, par le chemin rural n°33 (chemin vert) et au-delà, par un village-vacances



L'environnement est donc essentiellement pavillonnaire et bâtis sur 3 côtés (nord, est et ouest) et présente une vue dégagée sur la Vallée de l'Indre.

II - OBJECTIF DU LOTISSEMENT

AZAY LE RIDEAU souhaite répondre à une demande de logements assez forte en raison d'une bonne activité économique locale et de la proximité de l'agglomération tourangelle.

C'est pourquoi elle est favorable à l'urbanisation organisée d'une partie de la zone UB objet de la présente demande d'autorisation de lotir.

VILLADIM – AMENAGEMENT & PROMOTION à l'intention de créer :

- 21 lots pour la construction d'habitation qui auront une superficie comprise entre 377 et 760 m² pour une superficie moyenne de 520 m².
- 1 lot d'espaces communs (lot 22 de 2.157m²) comprenant :
 - 742 m² d'espaces verts
 - 137 m² de stationnements végétalisés.
 - 1.278 m² de voirie et cheminement piétonnier

Le tout sur une superficie totale lotie de 13.087 m².

III - INSERTION DE L'OPERATION

Cette opération à vocation d'habitation poursuit l'urbanisation de manière organisée, au nord du bourg sur le plateau où AZAY LE RIDEAU s'agrandira dans le futur.

Elle est conçue en respectant les prescriptions de l'OAP du « site des Fontaines », et veille notamment à « l'insertion de l'aménagement dans le tissu urbain existant ».

Ainsi :

- Les implantations seront privilégiées suivant une orientation Est-Ouest, sans systématisme toutefois
- Le traitement des eaux pluviales favorisera la gestion alternative (infiltration à la parcelle favorisée, création d'un jardin de pluie en partie basse du site), prendra en compte la limitation d'imperméabilisation des sols (parkings sur dalles à engazonner, espaces verts longitudinaux et centraux),
- La constructibilité sera limitée en bordure de la RD 751 par la création d'une zone de non-aedificandi de la construction principale

Plusieurs réunions de concertation ont eu lieu en présence des élus et de l'aménageur et du Cabinet Lecreux-Sivigny-Duhard.

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

Cette zone constituant un espace en surplomb de la Vallée de l'Indre avec vues réciproques a fait l'objet d'une attention toute particulière de tous sous l'impulsion des élus.

Le projet s'articule autour d'une voie interne à sens unique ayant son entrée au Nord-Ouest de l'opération et sa sortie sécurisée au Nord-Est.

Elle sera traitée de façon simple et bordée d'espaces verts longitudinaux et des stationnements végétalisés afin de :

- Favoriser son intégration dans le milieu naturel
- Limiter son impact
- Réduire la vitesse de circulation

Son orientation principalement nord-sud offrira à ses usagers une vue dégagée sur la Vallée de l'Indre.

21 lots de tailles variées (377 à 760m²) seront distribués autour de cette voie.

En concertation avec les élus, le règlement du PLU a été complété du règlement particulier joint (PA10)

Cette nouvelle opération permet de combler un vide dans un espace semi-urbain non-dense.

1 – Circulation automobile et douce

Une voie nouvelle sera créée depuis la rue des Fontaines sur laquelle elle se raccordera aux accès figurant aux plans.

Il s'agira d'une voirie mixte (circulations automobiles, cyclistes et piétonnes) présentant les caractéristiques suivantes :

- Emprise de 6,00 m minimum
- Chaussée mixte présentant des largeurs variables de 3.70 m à 6,00 m (afin de réduire la vitesse des usagers motorisés)
- Placette différenciée au Sud-Ouest permettant d'accéder notamment au chemin piéton à créer entre les lots 7 et 8.
- Bandes d'espaces verts de 1,00 m de largeur avec plantes couvre-sol.

La sortie sur la rue des Fontaines sera sécurisée par la mise en place d'un « Stop ».

Tous les lots sortiront sur la voie interne du lotissement. Le plan de composition et règlementaire figure un principe figuratif d'accès de chacun de lots.

11 places de stationnement végétalisées seront réalisées sur les espaces communs (avec également 2 places de stationnements de midi imposées par lot).

Un chemin piéton sera créé à l'ouest de l'opération afin de permettre la circulation douce en direction du Chemin Rural n°33 et des espaces naturels environnants.

2 – Espaces verts

Ils seront organisés de la façon suivante sur les espaces communs :

- Espace de gestion des eaux pluviales : en coordination avec le dossier de déclaration « Loi sur l'Eau », aménagement d'un Jardin de Pluie suivant les principes figurant au plan des VRD (PA8a) : mise en place de « pas japonais » en fond de bassin afin d'assurer la circulation piétonne lorsque le bassin est à sec, végétalisation avec plantation de quelques arbres hautes tiges d'essence à définir, d'un banc,...
- Aménagement des espaces verts centraux : Plantation de 6 arbres hautes tiges d'essences à définir en concertation avec les élus et engazonnement
- Mise en place de dalles à engazonner sous les parkings 1 à 11.
- Mise en place de plantes couvre-sol dans les espaces verts longitudinaux de la voirie mixte
- Rappel : maintien par les colotis de la haie existante en limite de Chemin Rural 33 sur une épaisseur de 3m minimum

Afin de profiter plus pleinement de la vue dégagée sur la vallée de l'Indre, orientée plein-sud, un banc sera posé à proximité du bassin de rétention.

3 – Règlement

Il sera celui du Plan Local d'Urbanisme d'AZAY LE RIDEAU (zone UB) complété de prescriptions particulières figurant à la pièce PA10

4 – Réseaux

Ils seront raccordés à ceux existants à proximité :

- Eaux usées : raccordement au réseau existant rue des Fontaines
- Eaux pluviales : raccordement au réseau existant rue des Fontaines.
Gestion des eaux pluviales/rétention afin de ne pas aggraver l'apport d'eaux dans le réseau communal.
- Adduction téléphonique : raccordement au réseau existant rue des Fontaines.
- Alimentation en eau potable : raccordement au réseau existant rue des Fontaines.
Défense incendie assurée par les poteaux incendie existants de part et d'autre des accès.
- Electricité basse-tension : raccordement sur le réseau existant rue des Fontaines.
- Eclairage public : raccordement sur le réseau communal rue des Fontaines.

L'ensemble des travaux d'aménagement est détaillé aux pièces PA8a et PA8b du présent dossier.

IV - CONCLUSION -

Cette opération a pour but de répondre aux souhaits de la Commune en matière de développement et s'intègre dans l'environnement existant aux niveaux :

- De l'urbanisation : aménagement d'une partie de zone UB, respect du PLU et de l'OAP, règlement personnalisé à l'opération, comblement de façon organisée d'un vide urbain.
- Des circulations douces et motorisées : voie mixte.
- Du paysage : réalisation d'espaces verts communs, préservation de la vue vers la Vallée de l'Indre
- Des réseaux : raccordements proches aux réseaux existants

Ce terrain constitue donc une extension naturelle à l'urbanisation d'AZAY LE RIDEAU et est propice à la réalisation d'une opération de cette importance.

Fait à TOURS,
Le 26 juillet 2023