



# Esvres

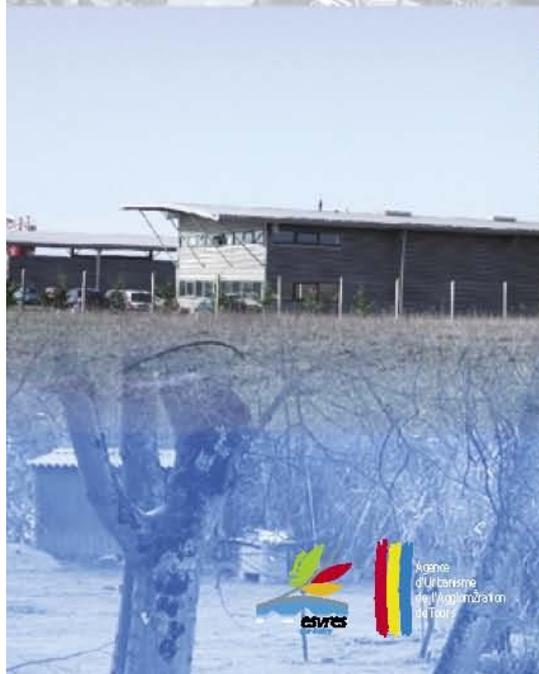


## Esvres-sur-Indre

### Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du :

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



## **SOMMAIRE**

|   |             |
|---|-------------|
| <b>PREAMBULE .....</b>                            | <b>P 3</b>  |
| <b>1. LE SITE DU PEU .....</b>                    | <b>P 4</b>  |
| <b>2. LE SITE DE VAUGRIGNON .....</b>             | <b>P 8</b>  |
| <b>3. LE SITE DES JARDINS DU VALLON.....</b>      | <b>P 11</b> |
| <b>4. LE SITE DE LA CHAUSSEE .....</b>            | <b>P 14</b> |
| <b>5. LE SITE DU POLE D'EQUIPEMENTS .....</b>     | <b>P 16</b> |
| <b>6. LE SITE D'ACTIVITES « EVEN'PARC » .....</b> | <b>P 18</b> |

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière et mettre ainsi en œuvre les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PLU d'Esves-sur-Indre prévoit des orientations d'aménagement relatives :

- au développement de nouveaux quartiers à dominante résidentielle localisés en cohérence avec la ville existante : 1. Le Peu, 2. Vaugrignon, 3. les Jardins du Vallon, 4. La Chaussée,
- à l'extension du pôle d'équipements du plateau : 5,
- à l'extension du pôle économique le long de la RN 143 : 6. Even'Parc.



## LA ZONE 1AU «LE PEU»

### Situation

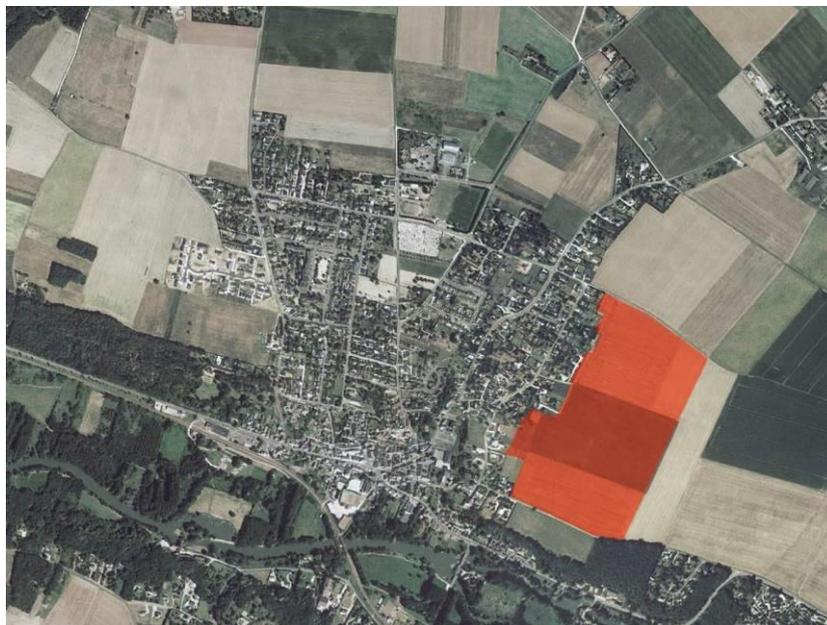
La zone 1AU du «Peu» est un espace naturel cultivé et localisé en continuité Est du centre-bourg.

Tout en étant en contact avec le centre ancien, le site du « Peu » présente néanmoins des difficultés d'articulation et de liaison avec le bourg, compte tenu du contexte topographique (système vallée/plateau) et du développement urbain récent (offrant peu de perméabilités), notamment dans la partie Sud.

De ce fait, la desserte actuelle s'effectue par des voies étroites (anciens chemins ruraux) localisées en périphérie Nord et Sud de la future opération.

Par ailleurs, un emplacement réservé est inscrit pour assurer une desserte piétonne à proximité de l'école.

Le site est bordé à l'Ouest et au Sud par de l'habitat individuel de faible densité. Il offre à l'Est de larges perspectives visuelles sur le paysage rural du plateau.



### Objectifs

Le site « Le Peu » constitue le site principal de développement de la commune.

La réalisation de ce nouveau quartier s'étendant sur 14 hectares (zones 1AU et AU comprises) comportera, à terme, environ 200 logements et répondra aux objectifs suivants :

- Développer un maillage de circulations douces
- En adéquation avec le PLH, développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine permettant de maintenir l'attractivité de la commune et de répondre aux besoins locaux.
- Organiser le nouveau quartier en cohérence avec la ville existante et préservant les grands équilibres spatiaux (agriculture, paysage...).
- Développer des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers.
- Développer une véritable trame d'espaces publics.

## Principes d'aménagement retenus

### Principe d'organisation du tissu urbain

La situation particulière du site (sa proximité avec le centre ancien, mais aussi son enclavement) porte à développer un quartier dont la singularité sera la gestion des modes doux de déplacements (piétons/vélos) à partir d'une hiérarchisation du réseau viaire et de l'organisation des espaces publics.

Le quartier affichera une diversité des densités et des typologies d'habitat diversifiées (maisons de ville et habitat intermédiaire).

L'espace public central (Nord-Est/Sud-Ouest) constituera l'axe de composition du futur quartier. A ce titre, il sera bordé par les densités bâties les plus importantes (R + 2).

Les franges assurant le lien avec d'un côté le bâti pavillonnaire existant et de l'autre le grand paysage seront de densité plus faible (R+1).

### Aspects paysagers

Le projet d'aménagement de l'espace public s'appuiera sur deux grands principes.

***Un maillage viaire hiérarchisé garantissant une bonne intégration de l'opération aux espaces urbanisés existants et privilégiant l'expression des modes doux de déplacements (piéton/vélo).***

Ce maillage se compose :

- d'un schéma de desserte automobile périphérique à la zone organisé à partir des voies existantes,
- d'un réseau de circulations douces positionné en cœur à partir d'un axe central et irriguant l'ensemble du site.

***Un espace public majeur, véritable épine dorsale du quartier qui prolonge l'arborescence (la structure originale du réseau viaire d'Esivre-sur-Indre).***

Cet espace public sera le support des espaces de vie collective (aires de jeux, services) et constituera l'axe majeur des circulations douces permettant de mettre en relation les deux centralités :

- celle du centre-bourg, au Sud/Ouest, existante
- au Nord/Est, la future centralité du quartier.

Le développement de ce type de grands espaces publics doit permettre également de préserver des surfaces végétales limitant ainsi les surfaces étanches et permettant d'assurer une partie de la gestion des eaux pluviales.

## Conditions d'aménagement et d'équipement

Ce secteur est urbanisable immédiatement dans le cadre d'une opération d'ensemble de type ZAC ou lotissement dans le respect du règlement littéral et du règlement graphique et sous les conditions d'équipements suivantes :

### ***Equipements d'infrastructure***

#### Accès

Les accès principaux s'effectueront en continuité du réseau existant :

- au Sud, à partir de la rue des coteaux de Beaulieu,
- à l'Est, à partir d'une voie nouvelle.

#### Voirie

Le réseau principal de voirie sera aménagé en continuité du réseau existant. Des voies de desserte compléteront ce réseau.

Les voiries seront localisées de façon indicative sur le schéma d'aménagement ci-après.

#### Cheminements piétons-vélos

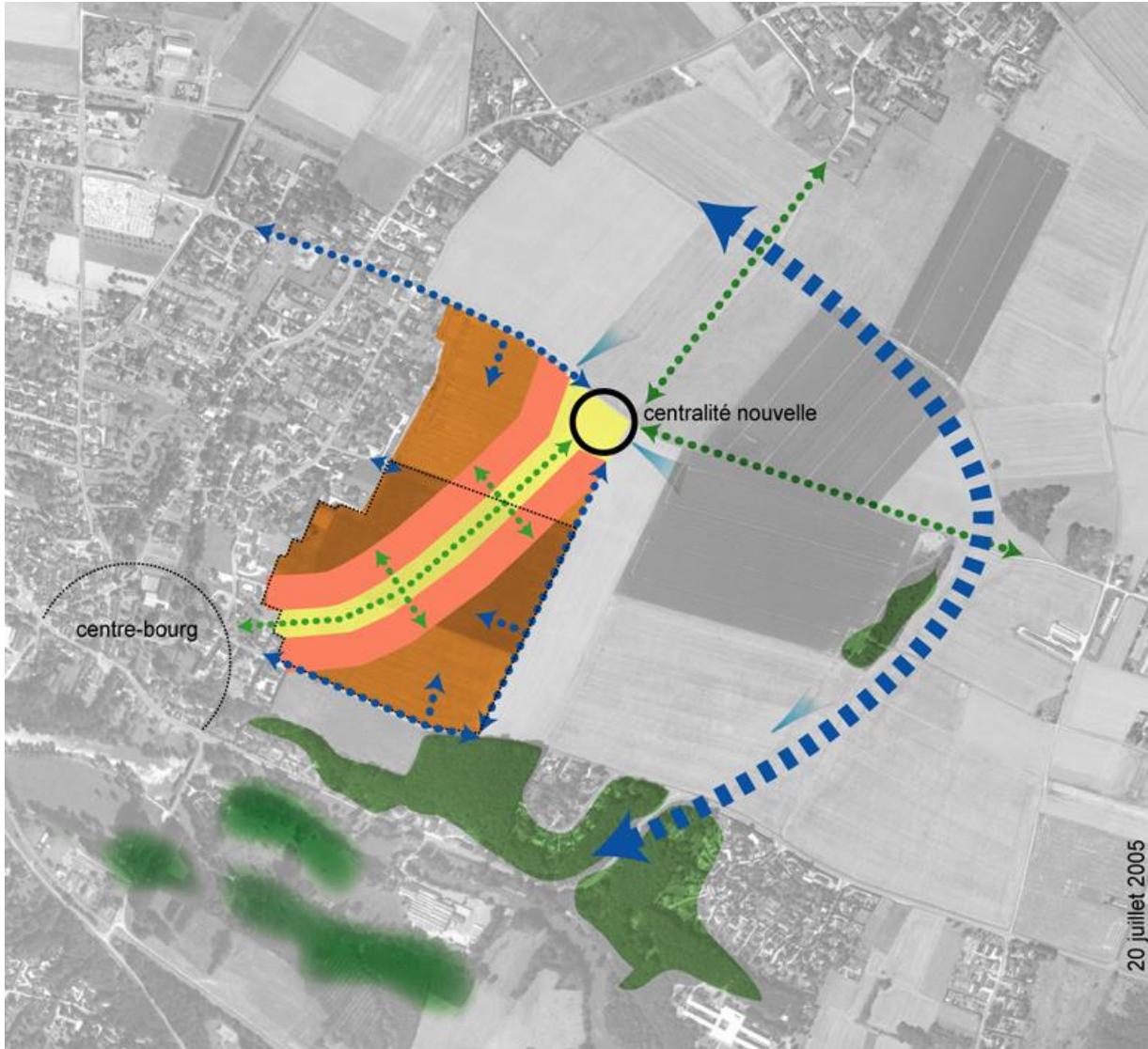
Les caractéristiques des voies permettent une circulation mixte. Ce maillage sera complété par des circulations douces en site propre qui irrigueront l'ensemble du quartier et relieront les différents espaces verts, dont l'axe central.

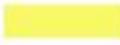
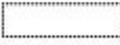
#### Espaces publics majeurs

La localisation des espaces publics figurant sur le schéma ci-après est indicative.

**LA ZONE 1AU «LE PEU»**

*Schéma dont les principes doivent être respectés*

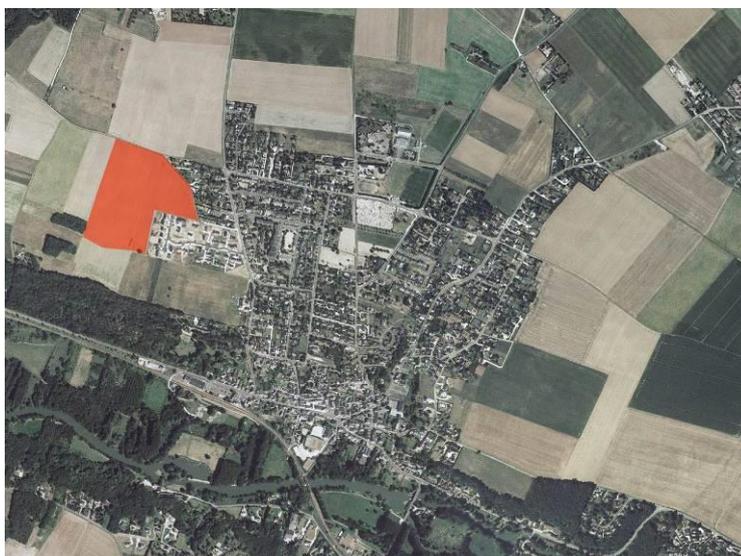


-  Principe de liaison mixte (transit)
-  Principe de liaison mixte (desserte)
-  Principe de liaison douce
-  Habitat individuel dense R+1
-  Habitat intermédiaire R+2
-  Espace public majeur
-  Boisement
-  Cône de vue à préserver
-  phase 1 zone 1AU

## LA ZONE 1AU «VAUGRIGNON»

### Situation

- Le site de Vaugrignon est un espace naturel cultivé, localisé à l'entrée Nord-Ouest d'Esves-sur-Indre et desservi par la route communale n°1.
- Il est bordé à l'Est par deux opérations de lotissements.
- Il offre à l'Ouest de larges perspectives visuelles sur le paysage rural en direction du vallon de Nantilly.
- Enfin, au Sud du site un parc urbain sera aménagé et mis en relation avec cette future opération à dominante d'habitat.



### Les objectifs

Le projet de Vaugrignon concerne la réalisation d'une nouvelle opération à caractère résidentielle permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord Ouest de la ville.

Ce programme permet la création d'environ 80 logements associant de la maison individuelle peu dense, de la maison de ville (habitat dense) et de l'habitat intermédiaire.

Cette diversité des tailles et des types de logement s'inscrit dans les grands objectifs du programme local de l'habitat de la CCVI.

### Principes d'aménagement retenus

#### Principe d'organisation du tissu urbain

La situation particulière du site, en interface entre la ville et la campagne, à proximité d'un futur parc communal, fait de ce secteur d'urbanisation un enjeu particulier. La composition visera à mettre en relation ce paysage rural et ce territoire urbain. Le quartier affichera une diversité de densité et de typologie.

Les espaces publics majeurs (espaces verts) suggèrent notamment à proximité une densité de bâti plus importante.

Ainsi, il est préconisé :

- de localiser l'habitat individuel dense et le petit collectif de R+2 maximum dans la partie Nord-Est de l'opération, en s'appuyant notamment sur le mail d'orientation Est-Ouest
- d'implanter l'habitat individuel de faible densité dans le reste de la zone.

**Aspect paysager**

Le projet d'aménagement de l'espace public s'appuie sur deux grands principes.

***- un réseau de desserte de l'opération favorisant l'expression des modes doux de déplacements (piéton/vélo).***

Ce réseau se compose de voies de desserte des différents îlots et de liaisons piétons/vélo connectant les espaces urbanisés existants, les espaces verts de l'opération et le futur parc communal de Vaugrignon.

La proximité de la campagne implique une certaine recherche dans le choix du traitement des voies et cheminements afin d'intégrer le « caractère rural » du site.

***- un espace public composé de grands espaces verts organisé en cœur d'opération et ouvrant des perspectives vers le paysage rural et le futur parc de Vaugrignon.***

Le développement de ces surfaces végétales limitera les surfaces étanches et permettra d'assurer une partie de la gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs, un espace vert de transition permettra de gérer la limite d'urbanisation dans la partie Ouest de l'opération, ouverte sur le grand paysage.

**Conditions d'aménagement et d'équipement**

Ce secteur est urbanisable immédiatement dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC lotissement..) dans le respect du règlement littéral et du règlement graphique et sous les conditions d'équipement suivantes.

Accès

L'accès principal de la zone s'effectuera depuis le VC1 et le chemin de Varidaine.

Voiries

Les constructions seront desservies par des voiries internes au secteur.

La voie principale desserte s'inscrit dans la continuité du réseau viaire existant.

Les voiries de desserte des îlots sont localisées de façon indicative sur le schéma ci-après.

Cheminements piétons-vélos

Les caractéristiques des voies permettent une circulation mixte. Ce maillage sera complété par des circulations douces en sites propres qui irriguent l'ensemble du quartier et relient les différents espaces verts, dont le futur parc.

Espaces verts/espaces publics

Les principaux espaces publics sont localisés sur le schéma d'aménagement ci-après.

Autres espaces publics

En dehors des voiries et de leurs aménagements connexes, le quartier ne comprend pas d'espaces publics autres que les espaces verts.

## LA ZONE 1AU «VAUGRIGNON»

*Schéma dont les principes doivent être respectés*



### PRINCIPALES AFFECTATIONS

- Habitat individuel dense à habitat collectif
- Habitat individuel peu dense
- Espace vert public structurant
- Espace vert de transition

### RESEAU VIAIRE

- Voie de desserte du quartier
- Principe de liaison piétons/vélos

## LA ZONE 1AU «LES JARDINS DU VALLON»

### Situation

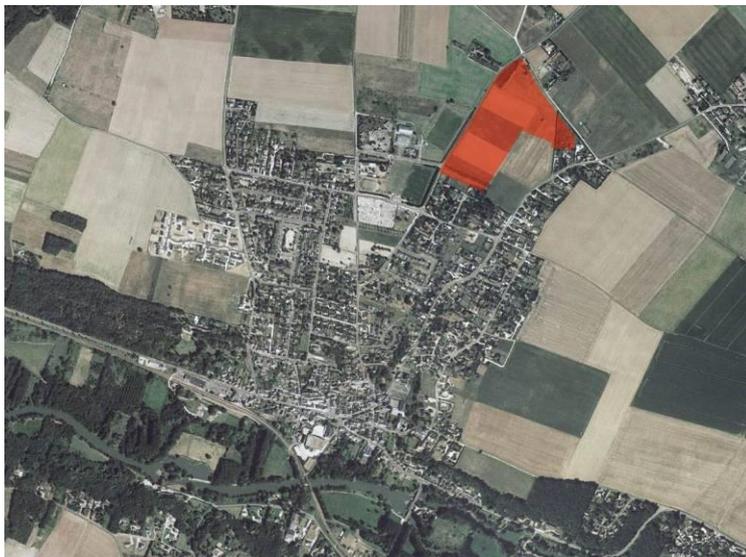
Une situation d'entrée de ville, le long de la RD 85 (axe structurant, support des trois pôles de centralité) ;

Une localisation en limite de l'espace agricole (espace de transition entre le bourg et la zone industrielle) ;

Une proximité par rapport à la centralité de plateau (centralité d'équipements) ;

Un site marqué par la topographie (à la remontée du vallon de Beaulieu) ;

Un site dans la continuité Ouest d'une urbanisation récente avec l'amorce d'une liaison Est/Ouest.



### Objectifs

Le projet des « Jardins du Vallon » concerne la réalisation d'une nouvelle opération à caractère résidentiel permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord / Est de la ville.

Ce programme permet la création d'environ 25 logements à l'hectare associant de la maison individuelle peu dense, de la maison de ville (habitat dense).

Cette diversité des tailles et des types de logement s'inscrit dans les grands objectifs du programme local de l'habitat de la CCVI.

### Principes d'aménagement retenus

#### Principe d'organisation du tissu urbain

- Organiser les densités (taille des parcelles) et les typologies bâties (maison isolée, maison accolée,) en fonction des caractéristiques du site :
  - la proximité et l'ouverture sur l'espace rural au Nord (densité plus faible),
  - la façade de la RD 85, la proximité des équipements, l'espace public majeur (support d'une densité plus importante) ;

- Organiser l'entrée de ville le long de la RD 85 ;
- Ménager des perméabilités visuelles depuis la RD 85 vers l'espace public majeur.

### **Aspect paysager**

Le projet d'aménagement de l'espace public s'appuie sur trois grands principes :

- intégrer un schéma de circulation mettant en relation les quartiers Est et Ouest tout en desservant le pôle d'équipements du plateau,
- développer un espace public structurant qui s'appuie sur les caractéristiques physiques du site (vallon remontant sur le plateau) support d'une circulation douce (piéton et vélos) pouvant à terme mettre en relation le site avec le bourg,
- maintenir la frange boisée Nord/Ouest assurant une transition entre la ville et l'espace rural.

### **Conditions d'aménagement et d'équipement**

Ce secteur est urbanisable immédiatement dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC lotissement..) dans le respect du règlement littéral et du règlement graphique et sous les conditions d'équipements suivantes :

#### Accès

Plusieurs accès à l'opération doivent être prévus par le prolongement de la rue des Jardins du Vallon et depuis la RD 85.

#### Voiries

Les voiries de desserte des îlots sont localisées de façon indicative sur le schéma ci-après.

#### Cheminements piétons-vélos

Toutes les voies de l'opération seront soit mixtes, soit réservées aux circulations douces (piétons / vélos)

#### Espaces verts/espaces publics

Les principaux espaces publics sont localisés sur le schéma d'aménagement ci-après.

## LA ZONE 1AU «LES JARDINS DU VALLON»

*Schéma dont les principes doivent être respectés*



-  Principe de liaison mixte (transit, desserte)
-  Principe de liaison douce
-  Habitat
-  Espace public majeur
-  Boisement
-  Cône de vue à préserver

## LA ZONE AU «LA CHAUSSEE»

### Situation

Une situation d'entrée de ville, le long du VC 1, sur le plateau.

Un paysage ouvert sur le plateau agricole, qui offre de larges perspectives visuelles sur le hameau de La Hardellière.

Un site avec une façade Est orientée vers le collège et le futur pôle d'équipements.

Un site qui s'inscrit en continuité des opérations d'urbanisme existantes.



### Objectifs

Le projet de «La Chaussée» concerne la réalisation d'une nouvelle opération à caractère résidentielle permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord / Ouest de la ville.

Ce programme associera de la maison individuelle peu dense, de la maison de ville (habitat dense) et de l'habitat intermédiaire.

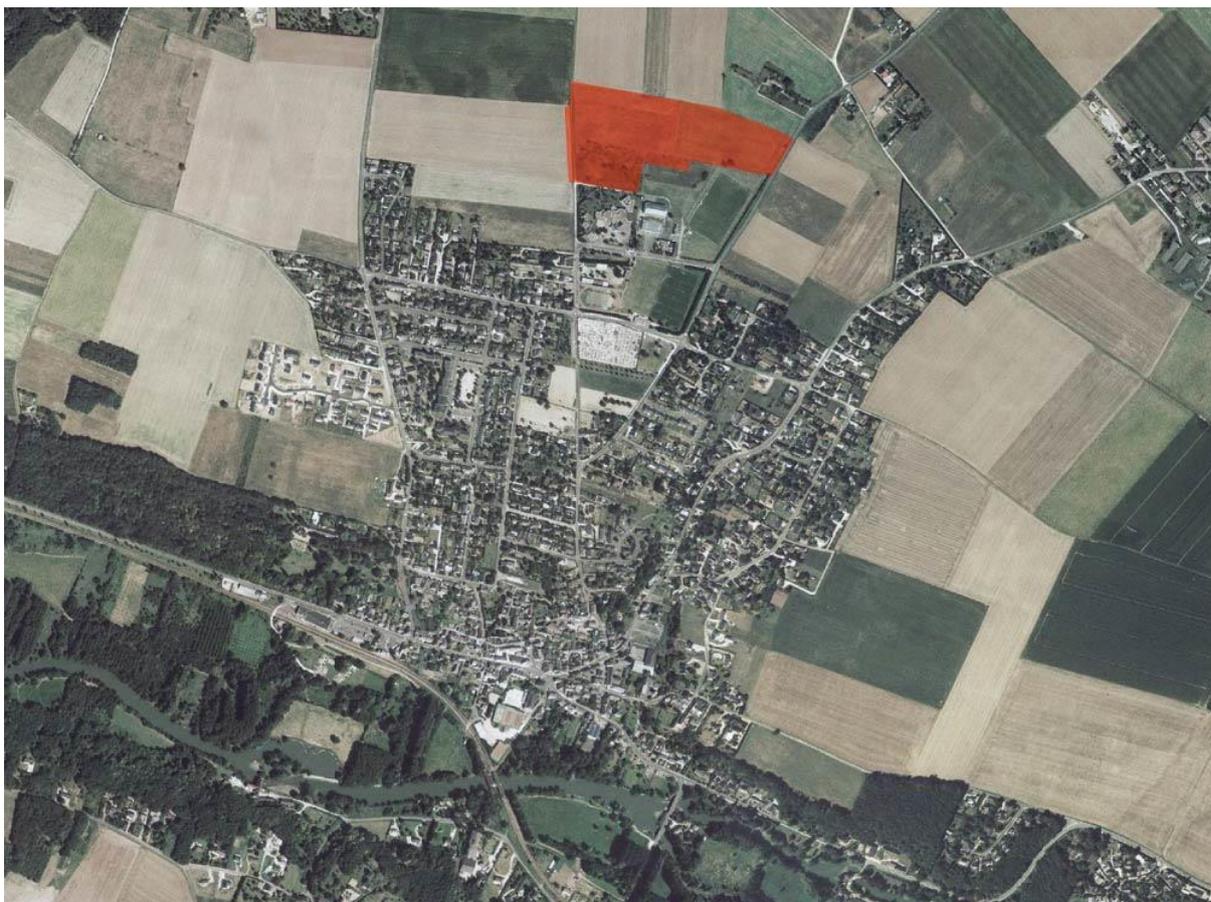
Cette diversité des tailles et des types de logement s'inscrit dans les grands objectifs du programme local de l'habitat de la CCVI.

### Principes d'aménagement retenus

- Organiser un espace public majeur qui s'ouvre dans la perspective du hameau de La Hardellière.
- Créer une voie inter-quartier en limite Nord d'opération.
- Gérer l'articulation limite Est d'opération/collège en espace public d'accueil (réservé aux circulations douces et de desserte propre à l'équipement).
- Intégrer un schéma de circulation mettant en relation les quartiers Est et Ouest tout en desservant le pôle d'équipements.
- Gérer la façade Nord de l'opération (limite urbain/rural).
- Organiser les densités (taille des parcelles) et les typologies bâties (maison isolée, maison accolée, petit collectif) à partir de l'espace public (plus de densité) et en fonction de l'environnement bâti constitué (moins de densité).



## LA ZONE 1AUe «POLE D'EQUIPEMENTS»



### **Situation**

- Un paysage ouvert sur le plateau agricole.
- Un site avec une façade Est/Ouest de deux futurs quartiers d'habitat résidentiel (« Les Jardins du Vallon » et « La Chaussée »).
- Un site qui s'inscrit en continuité Nord du pôle d'équipements existant (collège, équipements sportifs).

### **Objectifs**

En réponse aux besoins des Esvriens et des habitants des autres communes de la CCVI, le projet prévoit le développement du pôle d'équipements publics du plateau, situé au Nord du centre-bourg, intégrant l'extension du collège et la réalisation d'un ensemble d'équipements sportifs (gymnase, terrains de sport).

Les principaux éléments de programme comprennent : un complexe sportif, trois terrains de tennis, un terrain omnisport, des tribunes pour le stade de Rugby, une piste de roller couverte, une piste de skate-board, une piste de vélo cross, un rocher d'escalade...

## Principes d'aménagement retenus

- Organiser le site comme un espace de liaison entre les quartiers Ouest et Est.
- Faciliter les circulations douces à l'intérieur du site et affirmer les liaisons avec le réseau communal.
- Compléter le maillage Est-/Ouest de la voirie.
- Organiser la disposition des aires de jeux de façon à conserver des perspectives sur le grand paysage.

## Conditions d'aménagement et d'équipement

Ce secteur est urbanisable immédiatement dans le respect du règlement littéral et du règlement graphique.

### LA ZONE 1AUe «POLE D'EQUIPEMENTS»

#### *Schéma dont les principes doivent être respectés*



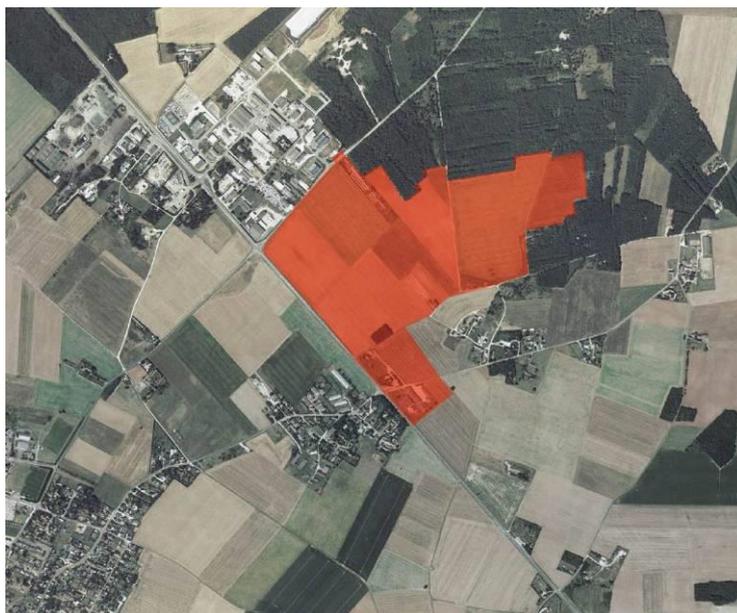
## LE SITE D'ACTIVITÉS EVEN'PARC (ZONE 1AUX)

### Situation

Ce secteur d'environ 42 hectares, constitue le prolongement de la zone d'activités de Saint Malo vers l'Est.

Il est délimité au sud par la RN 143, à l'ouest par la RD 85, au Nord et à l'Est par des espaces boisés et agricoles.

Ce site est situé à 2 km au Nord-Est du centre-bourg d'Esvres-sur-Indre.



### Objectifs

L'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Even'Parc », au lieu dit « Le Grand Berchenay », s'inscrit dans le cadre de la politique de développement économique de la Communauté de Communes du Val de l'Indre et propose un aménagement cohérent dans la continuité du pôle d'activités réalisé il y a une trentaine d'années (zone d'activités économiques Saint Malo et du lotissement (zone d'activités économiques du Grand Berchenay) actuellement en cours d'aménagement.

Sa situation au carrefour de la RN 143 et de la RD 85 et à proximité de grandes infrastructures à venir (échangeur de l'A85 et périphérique sud de l'agglomération tourangelle) confère au site une situation privilégiée. La ZAC Even'parc permettra d'accroître l'offre en terrains d'activités à proximité du pôle Saint Malo / La Pommeraye dont les disponibilités s'amenuisent (0,8 ha de terrain disponible en 2004). La ZAC accueillera des activités de toute nature.

Le parti d'aménagement retenu (voir ci-après) répond aux objectifs suivants :

- accroître les capacités d'accueil du site d'activités existant Pommeraye / Saint Malo / Grand Berchenay,
- mettre à profit les bonnes conditions d'accès existantes et futures sur ce secteur (RN 143, échangeur A85 et BP sud),
- prendre en compte les caractéristiques du site (lisières forestières et hameaux) en les intégrant dans le projet d'aménagement de l'ensemble de la zone,
- valoriser les espaces non bâtis et bâtis situés en façade du réseau principal de voirie (RN 143 et RD 85).

## Principes d'aménagement retenus

### *Voirie et espace public*

Aucun accès ne sera réalisé depuis la RN 143. Une marge de recul minimale de 40 m à l'alignement de la voie sera fixée pour l'implantation des bâtiments. Un axe d'orientation portant sur les 2/3 du bâti sera également défini. L'espace non bâti, situé en bordure de la RN 143, sera traité en espace vert.

L'accès à la ZAC sera assuré depuis la RD 85 et par deux voies d'accès réalisées en périphérie Nord du lotissement en cours d'aménagement.

A l'intérieur de la ZAC, les déplacements seront assurés par un réseau hiérarchisé de voies mixtes en boucle et en antenne. Ce réseau assurera également l'accès aux hameaux situés plus à l'Est.

Le projet de ZAC prévoit également la création d'espaces verts publics largement dimensionnés. Ces derniers permettront de conserver les caractéristiques paysagères du site (frange forestière) et d'assurer une transition avec les espaces agricoles ou résidentiels environnants (hameaux situés à l'Est).

### *Organisation urbaine*

Le site sera organisé en deux sous-secteurs aux vocations différentes (voir règlement : zones 1AUxn et 1AUxd).

- Un premier sous-secteur, situé au Sud-Ouest du site en bordure de la RN 143, sera aménagé en continuité du lotissement du Grand Berchenay. Ce secteur accueillera des activités à dominante commerciale ou de services. Afin d'accroître l'effet de vitrine, une surface minimale de 4 000 m<sup>2</sup> sera exigée pour chaque parcelle. Enfin, une hauteur de bâtiment limitée à 11 m réduira l'impact visuel le long de la RN 143.
- Un second sous-secteur accueillera les activités de toute nature. La taille minimale des parcelles sera ramenée à 2 000 m<sup>2</sup> afin de permettre l'implantation d'activités artisanales. La hauteur autorisée des bâtiments sera portée à 15 m.

## Conditions d'aménagement et d'équipement

Ce secteur est urbanisable immédiatement dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC lotissement..) dans le respect du règlement littéral et du règlement graphique et sous les conditions d'équipements suivantes.

### *Equipements d'infrastructure*

#### Accès

L'accès principal de la zone s'effectuera depuis la RD 85 via la voie implantée en périphérie nord du lotissement d'activités.

#### Voiries

Le réseau principal de voirie sera aménagé en continuité de la voie d'accès et desservira les parties nord et sud de la ZAC. Des voies de desserte compléteront ce réseau. La localisation des voies sur le schéma d'aménagement ci-joint est indicative et pourra être adaptée en fonction du projet de ZAC.

### Cheminements piétons-vélos

Les cheminements piétons-vélos seront localisés le long du réseau principal de voirie. Ils permettront de rejoindre la voie de desserte des hameaux situés à l'est.

### Espaces verts

La localisation des espaces verts figurant sur le schéma ci-après est indicative. Ces derniers devront néanmoins être implantés en cohérence avec le tracé de la lisière forestière actuelle. Les abords de la RN 143 feront l'objet d'un projet paysager fort et en cohérence avec le traitement paysager retenu pour le lotissement du Grand Berchenay.

### Assainissement

#### Eaux pluviales

Le secteur de la ZAC Even'Parc se caractérise par deux principaux facteurs :

- une faible déclivité puisque le terrain varie de 84,50 m à 88 m d'altitude. Ce qui limite les vitesses et donc les débits d'écoulements superficiels,
- les faibles capacités du réseau gravitaire environnant.

Par conséquent, les eaux de ruissellement seront gérées sur le site d'activités à la fois à l'intérieur des parcelles et dans le cadre des aménagements communs de la ZAC. Une étude dans le cadre de la loi sur l'eau précisera les aménagements à réaliser.

#### Eaux usées

Les eaux usées seront acheminées vers une station d'épuration à créer.

### ***Equipements de superstructures***

#### Station d'épuration

Dans le cadre de la ZAC et de la mise en place d'un réseau de collecte de type séparatif, les effluents seront acheminés vers une station d'épuration à créer d'une capacité d'environ 2000 Eq/hab. La position de cet équipement reste à définir.

## LE SITE D'ACTIVITÉS EVEN'PARC (ZONE 1AUX)



### Orientation d'aménagement

#### Le Grand Berchenay

##### PRINCIPALES AFFECTATIONS

 Zone à dominante d'activités

 Espace vert à créer

##### PATRIMOINE NATUREL A PRÉSERVER

 Boisement existant à préserver

##### RESEAU VIAIRE

 Principe de liaison mixte (desserte)

 Composition de façade urbaine

 Périmètre de la zone 1AUX