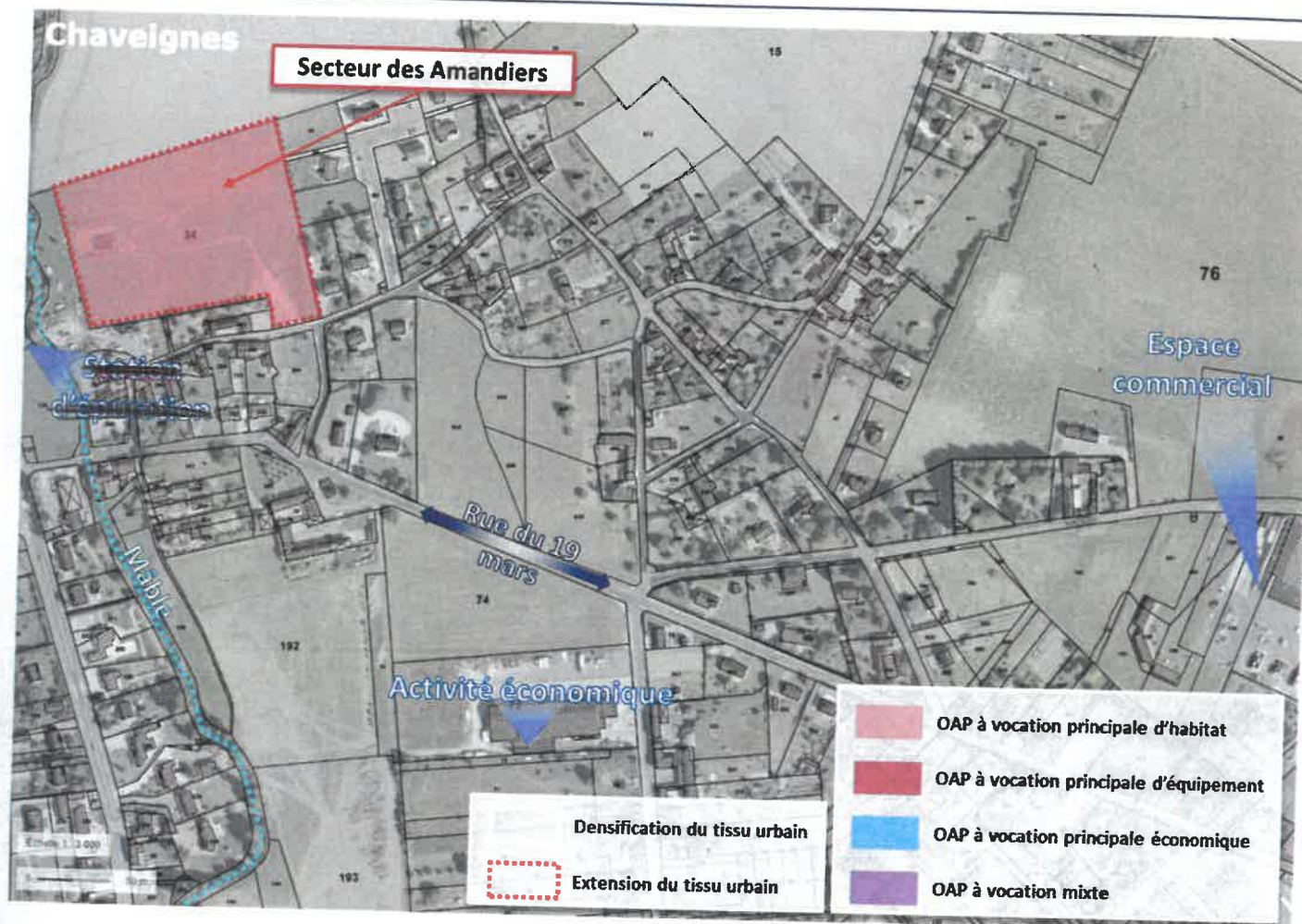




1.3. SECTEUR DES AMANDIERS



Chiffres clés :

- 1,7 ha exclusivement dédié à de l'habitat ;
- 26 logements minimum ;
- 10% minimum de « petits » logements (T1 à T3) ;
- Densité brute minimale de 15 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 300m

1.3.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une unique parcelle de propriété communale occupée par un bassin de rétention. Le site s'inscrit dans le prolongement du lotissement des Amandiers à proximité de la station d'épuration.



1.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.





1.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- Créer au minimum 26 logements sur 1,7 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de 20% de « petits » logements (T1 à T3). *10%*
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une voie de desserte à double sens dont l'entrée et la sortie se feront sur la rue de Champvent ;
- Favoriser une desserte interne en bouclage ; *NON*
- Permettre un accès piétonnier à l'allée des Amandiers et à la rue de Champvent.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Conserver et optimiser le bassin de gestion des eaux pluviales ;
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales sur les abords de l'unité foncière ;
- Aménager un espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Veiller à limiter l'imperméabilisation du sol notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à assurer un bon écoulement des eaux de pluies par des installation adaptées.



Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le choix du site permet la densification d'un terrain sans vocation agricole ni forestière s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie d'accès sur la rue de Champvent. Un bouclage interne facilite le ramassage des déchets ménagers et la circulation interne au futur lotissement.

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être réalisé aux abords de l'unité foncière.

La création d'une haie permet notamment de matérialiser une séparation entre l'espace agricole et l'espace habité mais également de limiter les nuisances éventuelles apportées par la proximité de la station d'épuration.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

1.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP des Amandiers
Chaveignes

Surface : 1,8 ha
Nombre minimum de logements : 26

Principes d'aménagement :

- Périimètre de l'OAP
- Principe de voirie en bouclage
- Principe d'accès à double-sens
- Principe de cheminement piéton
- Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité
- Haie bocagère à planter
- Secteur dédié à la gestion des eaux pluviales

auddice
Réalisation : auddice urbanisme, 2018
Source de données : cadastre, plan local d'urbanisme, 2018
Source de données : cadastre, plan local d'urbanisme, 2018

III. Schéma d'aménagement (plan capacitaire)

_ Enjeux du projet vis-à-vis de l'OAP

Le plan apporte une proposition de réponse aux enjeux suivants :

- Création de 22 terrains à bâtir sur environ 17 000 m² (soit environ 13 logements / hectare). L'objectif de 26 logements (inscrit à l'OAP) est atteignable en diminuant encore la taille des parcelles.
- Il n'a pas été prévu une desserte interne en bouclage comme demandé dans l'OAP. En effet, au vu du nombre de logements et par conséquent le trafic, l'intérêt d'un bouclage ne paraît pas pertinent. De plus, le ramassage des ordures ménagères pourrait être réalisé par un point de collecte à l'entrée du lotissement afin d'éviter que le camion des OM pénètre sur la voirie du lotissement (risque d'usure plus rapide des aménagements). Néanmoins cette solution de bouclage est également réalisable.
- Les accès piétonniers ont été pensés conformément à l'OAP. A noter que le chemin issu du premier lotissement Champvent permettra de conserver les réseaux EU et EP sur le domaine public.
- Le parti pris du plan capacitaire ci-contre est de conserver des espaces publics paysagers relativement important. Une densification est envisageable en créant un réseau viaire plus compact à l'instar des rues limitrophes (rue de Champvent notamment).
- La gestion des eaux pluviales sera conservée dans le bassin actuel avec si possible une optimisation (infiltration) et un paysagement.
- Prévoir dans le règlement de lotissement ou la cession de terrains une obligation de paysager les fonds de parcelles.

Cette proposition correspond à un schéma de principe dont l'objectif premier est de permettre de mesurer la capacité du projet à accueillir les différentes fonctions souhaitées.

_ Parti pris d'aménagement

- Positionnement des habitations en accroche sur la rue, avec un recul à déterminer en fonction des contraintes techniques.
- Conservation d'une certaine forme d'alignement en accrochant le bâti sur au moins une limite séparative. Afin d'éviter les constructions au milieu des parcelles. L'idée étant de préserver l'intimité des habitants.
- Concernant les prescriptions architecturales, le traitement de la limite entre le domaine public et les parcelles privées devra être particulièrement soignées.
- A noter qu'une noue paysagère peut être prévue le long des voiries pour infiltrer les eaux.

Plan-coupe lotissement

