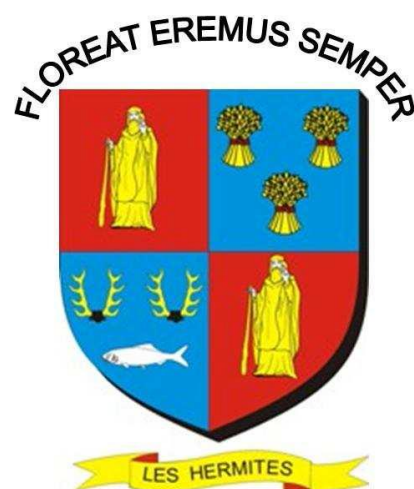


Modification n°1 du P.L.U. de Les Hermites

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) POUR LE SECTEUR DES ARPENTS

Septembre 2015



PLU approuvé par délibération en date du 15 avril 2015

Modification du PLU soumise à enquête publique par arrêté AR-2015-024 en date du 29 juillet 2015

Modification du PLU approuvée par délibération n° DE_2015_058 en date du 04 décembre 2015

Le Maire,

Guv SAUVAGE de BRANTES

Contenu

Les orientations d'aménagement et de programmation	3
1. Les Arpents	4
1-1. Présentation du site.....	4
1-2. Principes d'aménagement retenus et éléments de programmation	6

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) permettent à la commune de :

- Mettre en œuvre les choix d'une politique urbaine souple et de répondre aux enjeux identifiés
- Définir une véritable programmation de l'urbanisation en définissant des principes d'aménagement sur différentes thématiques
- Fixer un cadre des futurs aménagements qui auront un impact fort sur le paysage et le territoire
- Constituer un socle de discussion entre la collectivité et l'aménageur, notamment sur la programmation
- Maîtriser dans une certaine mesure l'usage du foncier quand la collectivité n'est pas propriétaire

Dans ce contexte et au regard des enjeux du territoire, la commune a identifié le secteur **des Arpents**.

1. Les Arpents

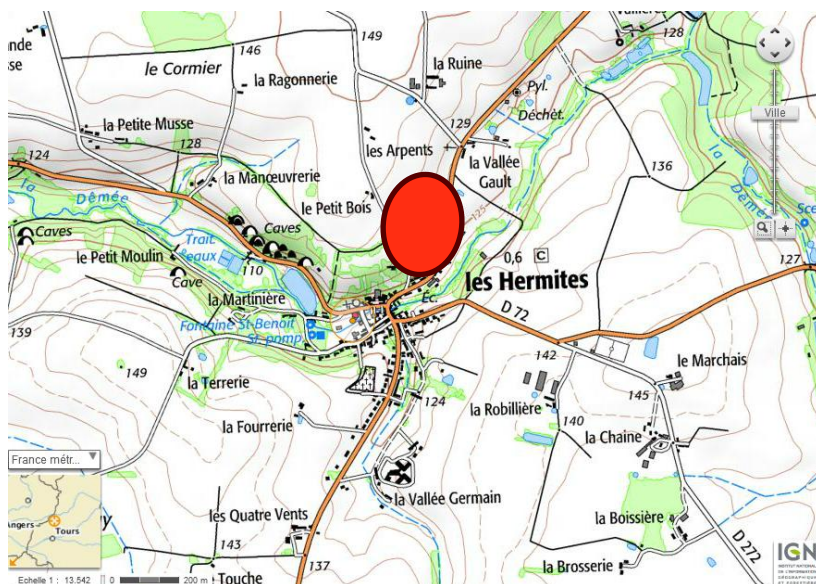
1.1. Présentation du site

1.1.1. Situation

Secteur situé au Nord du bourg, en continuité de l'urbanisation existante. Il s'inscrit dans un cadre végétal de qualité, en lisière et à l'arrière d'une ligne d'habitations existantes le long de la RD47.

L'accès au site est possible depuis la RD 47 au nord et par le chemin rural n°1 au sud depuis le bourg.

La proximité immédiate de l'école et de son parking, et du cœur de bourg avec ses principaux commerces et équipements, sont un atout pour le projet d'éco-quartier rural à l'étude sur la partie ouest du site.



1.1.2. Principales caractéristiques du site

L'OAP des Arpents couvre une surface totale d'environ 2.6 ha à proximité immédiate du centre, dont 1.57ha concerne la zone 1AUa et 1.03ha la zone 1AUar.

L'aménagement d'une partie du secteur permet à la commune des Hermites de proposer un développement urbain maîtrisé et intégré au centre bourg.

Les terrains sont situés sur le coteau orienté sud-est, en lisière du plateau agricole. La topographie offre une situation légèrement dominante par rapport au village qui permet de capter dans le champ de vision les toits anciens et l'horizon boisé du versant opposé du vallon de la Demée.

Le site est concerné dans sa frange Est par un risque d'effondrement de terrain (évalué comme relativement faible) en raison de la présence de cavités souterraines. Cet aléa obligera à la prise en compte de mesures constructives particulières en matière de fondations.

Les Arpents Commune des Hermites

- périmètre OAP
- - - périmètre ecoquartier
- ||||| voirie mixte
- voirie existante
- voie piétonne et cyclable
- densité de logements moyenne
- densité de logement faible
- frange boisée / haie champêtre
- jardins / maraichage
- proposition de haies de séparation
- arbres fruitiers

Date: 1er juin 2015
Au-d / Ecopertica / F. Olivesi



1.2. Principes d'aménagement retenus et éléments de programmation

1.2.1. Motivation et cohérence avec les orientations du PADD

L'urbanisation du secteur des Arpents correspond un projet de développement urbain du village tout en veillant à son intégration au tissu urbain existant. Son aménagement répond aux objectifs du PADD visant à :

✓ Protéger les espaces naturels et patrimoniaux, et notamment :

. maintenir le patrimoine architectural et son équilibre dans le centre bourg

. prendre en compte les risques liés à l'existence des cavités souterraines (effondrements) et au glissement de terrains

✓ Identifier et aménager les espaces publics centraux et les entrées de bourg, et notamment :

. les espaces publics liés aux déplacements par :

- l'aménagement de liaisons « fortes », ou liaisons principales qui doivent assurer une meilleure liaison entre les lieux majeurs du bourg et éviter l'isolement ou le développement déstructuré de l'espace central

- l'affirmation et le développement de liaisons interquartiers et intraquartiers afin de desservir les nouveaux secteurs à construire, en évitant les accès directs dangereux depuis les voies de circulation principales et l'encombrement de celles-ci, notamment la route départementale 47 (rue du Huit Mai 45 et rue de l'Ermitage).

- l'aménagement de liaisons « douces » et chemins piétons qui complètent ce schéma de circulation.

. le traitement des entrées de bourg

✓ Utiliser au maximum les potentialités de développement des espaces construits, et notamment :

. Définir de nouvelles potentialités d'urbanisation, en terme d'habitat, en continuité du centre bourg et de ses récentes extensions

. Permettre l'accueil de nouveaux habitants en vue du renouvellement et du développement mesuré de la population.

1.2.2. Les grands principes d'aménagement

Il s'agit d'aménager un nouveau secteur résidentiel s'intégrant aux caractéristiques du centre-bourg, notamment du point de vue des types d'habitat, de la composition des ilots et de la présence du végétal. L'OAP a pour objectif d'assurer une cohérence d'aménagement entre le projet d'aménagement de l'éco-quartier des Arpents (lotissement communal en cours d'étude) et les abords du site.

Les principes suivants ont guidé la définition des orientations :

- Prolongement de la morphologie urbaine du centre-bourg (ilots / habitat dense individuel, courées, jardins en cœurs d'ilots, etc.)
- Cohérence paysagère et urbanistique de part et d'autre de la voie d'accès au lotissement
- Organisation à partir d'une voie structurante, de voies secondaires et de cœurs d'ilots verts
- Qualité des espaces publics (voies, cheminements...) et qualité environnementale des solutions d'aménagement
- Liens fonctionnels avec le cœur de bourg et l'école par des circulations interconnectées

1.2.3. Accès et desserte :

L'aménagement du secteur s'appuie sur un axe structurant : le chemin rural reliant la RD47 au chemin rural n°1.

L'accès aux habitations se fera principalement depuis cette voie. Une partie de l'éco-quartier des Arpents pourra être desservie à partir de voies de desserte secondaire, voies à sens unique pour supporter un trafic limité de véhicules, voire débouchant sur un espace public de type « courée ». Ces voies viendraient compléter la trame viaire afin notamment de tendre vers une organisation en ilots fermés ou semi-fermés et structurer une morphologie urbaine plus resserrée à l'image du centre-bourg.

La mixité des voies est recherchée afin d'une part de conforter le caractère rural de l'opération en recréant des « chemins » plutôt que des « rues » ; et d'autre part, pour limiter la vitesse des véhicules motorisés.

Un cheminement piéton sera toutefois créé pour relier directement l'opération au parking de l'école et au centre bourg, longeant les fonds de jardins.

1.2.4. Formes urbaines et densité :

Conformément à la prescription 4.3 du Document d'orientations Générales du SCOT Amboise - Bléré - Château-Renault, la diversité des tailles de parcelles est recherchée ¹ :

- 11 parcelles de « densité moyenne » (3850m²), soit environ 350 m²/parcelle dans le périmètre de l'éco quartier
- 9 à 10 parcelles de "densité faible" (8800m²), soit près de 1 000 m²/parcelle sur le reste du site

Soit une taille moyenne de parcelle à l'échelle de l'OAP d'environ 600/650 m² par parcelle et une densité nette de 15,8 logements / ha.-

Recommandations liées à la qualité environnementale (voir Charte d'aménagement durable du lotissement) et performance énergétique des constructions : bio climatisme, principes de sobriété et de performance énergétique dans les choix constructifs (« l'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas »)

1.2.5. Espaces publics et équipements :

Les espaces publics correspondant aux voies et cheminements ont vocation à favoriser plusieurs usages au sein du secteur : déplacements motorisés, piétons et vélos ; supports de la qualité du paysage du site ; fonctions hydrauliques par la réalisation de fossés visant à limiter le ruissellement des eaux pluviales en amont du tissu urbanisé.

Les eaux pluviales en provenance des zones imperméabilisées devront notamment être collectées et afin de ne pas être infiltrées en zone sous cavée. La récupération des eaux pluviales à l'échelle des parcelles est encouragée.

Un jardin partagé pourrait être aménagé dans la partie Sud de l'éco-quartier (verger, potagers, espace pédagogique...)

1.2.6. Protection du patrimoine et paysage :

L'intégration paysagère des constructions et des aménagements est un principe de composition important pour l'aménagement du secteur, notamment pour la lisière Nord-Ouest du village (terrains au Nord et à l'Ouest de la voie de desserte).

¹ « En ce qui concerne, les opérations d'ensemble comprenant de l'habitat individuel, il est demandé la mise en œuvre d'une diversité des tailles de parcelles (surface moyenne maximale), réparties selon le niveau de polarité des communes. Ces surfaces moyennes doivent être définies en excluant les espaces dédiés aux voiries et aux équipements de gestion des eaux pluviales, aux espaces verts, aux espaces publics et de services ». Cette surface est de 800m² pour la commune de les Hermites.

Il conviendra par exemple de veiller à limiter la largeur des pignons des constructions nouvelles avec toiture à deux pentes, afin d'assurer une meilleure intégration au site.

Dans cette partie Nord-Ouest du secteur, des plantations devront être réalisées en fond de jardins afin d'organiser un espace de transition entre les champs et le village en traduisant l'idée d'une « haie habitée », d'une frange boisée, dans laquelle s'insèrent quelques habitations nouvelles ; participant également à la qualité du paysage de l'entrée de ville Nord des Hermites (RD47).

Un traitement paysager sera également prévu pour les voies et cheminements doux.

Un espace libre de construction destiné à l'accueil de jardins privés et/ou publics est préservé dans la partie sud et la lisière Est du secteur, formant un cœur d'îlot vert et un espace de transition avec le tissu urbanisé actuel.

Les essences végétales indigènes seront privilégiées.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées et intégrées à la conception paysagère du projet d'aménagement, ainsi que les continuités écologiques de manière à favoriser le développement de la biodiversité au cœur de l'opération.

1.2.7. Programme et phasage :

Zone à dominante d'habitat : Opération d'aménagement d'ensemble communale et constructions individuelles sur des terrains privés

Nombre de logements : environ 20 logements.