

RAPPORT DE PRESENTATION

1

DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

PLU approuvé le 30 juillet 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 3 mars 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Savigny-sur-Braye.

Le Président,

SOMMAIRE

LES RAISONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU.....	3
LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	8
LES JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU	9

LES RAISONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Le PLU de Savigny-sur-Braye a été approuvé le 30 juillet 2013.

Applicable depuis plus de 5 ans maintenant, le PLU n'a fait l'objet d'aucune évolution.

Depuis l'approbation du PLU de Savigny-sur-Braye, la compétence PLU a été transférée à la communauté d'agglomération Territoires Vendômois, qui conduit donc la procédure d'évolution du PLU.

En l'occurrence, la procédure mise en œuvre est une modification simplifiée du PLU (sans enquête publique) dans le but :

- de reconnaître l'existence de la carrière SAS LAMBERT TTP située au lieu-dit « La Lorrière », afin de lui permettre le renouvellement de son autorisation d'exploiter ;
- de clarifier la rédaction des articles A2 et N2 et revoir certaines dispositions au sein de ces deux articles.

1. Carrière de « La Lorrière »

La SAS LAMBERT TTP a été autorisée à exploiter pour une durée de 10 ans une carrière à ciel ouvert de sables crayeux au lieu-dit « La Lorrière » par arrêté préfectoral n°2009-91-8 du 1^{er} avril 2009. L'emprise autorisée est d'une superficie totale de 9 ha 07 a 80 ca pour une surface exploitable de 5 ha 90 a 16 ca.

Or en raison des aléas économiques du marché des Travaux Publics, la cadence d'exploitation a dû être ralentie, si bien que l'exploitant n'a pas pu respecter le phasage prévisionnel sur les 10 ans. L'exploitation actuelle est arrivée à la tranche de travaux prévisionnelle de l'année n+5.

Afin de permettre l'achèvement de l'exploitation du site, un renouvellement d'autorisation d'exploiter doit donc être sollicité, portant sur une superficie totale de 90.750 m², après réajustement selon le Service du Cadastre.

La surface totale exploitable est de 59.000 m², dont environ 42.000 m² de surface encore non exploitée. L'autorisation est demandée pour une durée de 25 ans, pour une production moyenne de réduite à 15.000 tonnes par an (contre 76.000 tonnes actuellement). La production maximale sollicitée est réduite à 40.000 tonnes par an (contre 133.000 tonnes actuellement).



Source : Google maps

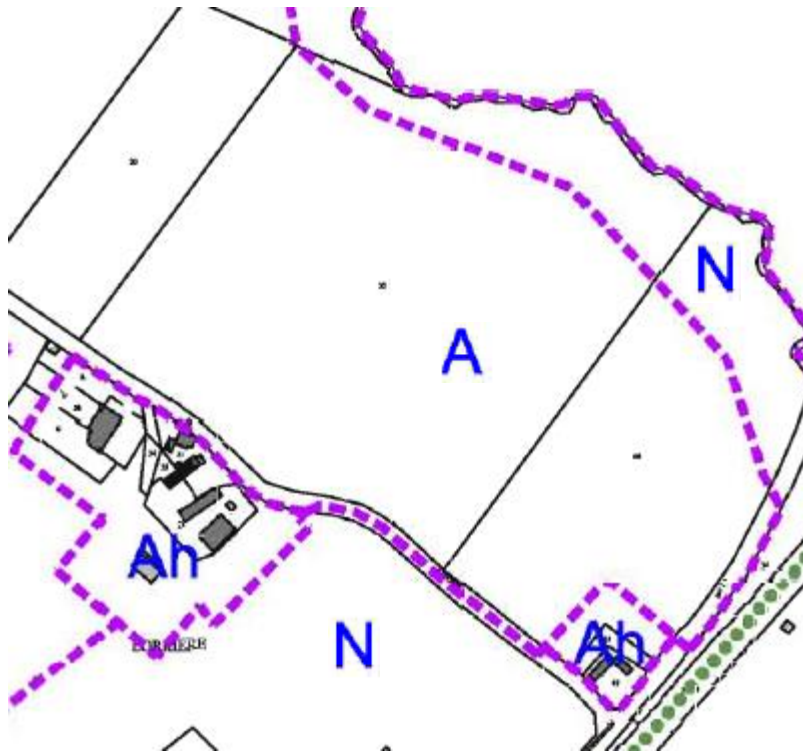
Bien qu'autorisée dès 2009, cette carrière n'est mentionnée nulle part dans le PLU approuvé le 30 juillet 2013, l'état initial de l'environnement signalant même une absence de carrière : « la commune de Savigny-sur-Braye ne présente pas aujourd'hui de ressources en matériaux de carrières exploitées ».

Pourtant cette carrière existe belle et bien, et est visible aussi bien en photo aérienne que depuis la voie communale n°17 qui longe la vallée de la Braye.



Source : Google maps

Ignorée lors de l'élaboration du PLU, la carrière se trouve en zone A et N du PLU en vigueur.



Or, les articles A2 et N2 du règlement du PLU de Savigny-sur-Braye ne font pas mention des carrières dans la liste des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières alors que les articles A1 et N1 précisent bien que toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Afin de pouvoir autoriser le renouvellement de l'autorisation accordée à la SAS LAMBERT TTP d'exploiter une carrière au lieudit « La Lorrière », le règlement du PLU doit être mis en compatibilité avec cet usage. Conformément à l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme, il est donc nécessaire de faire apparaître aux documents graphiques les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Ces secteurs seront donc délimités aux documents graphiques au moyen d'une trame spécifique.

Cette évolution entre dans le champ de la modification du PLU (article L 153-36 CU), sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31 CU :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :
En l'occurrence, le PADD précise bien en partie 2.4 « Permettre le maintien et le développement de l'activité économique », au paragraphe « Assurer la pérennité des activités économiques présentes », que : « concernant les autres activités, le but est également de permettre leur maintien et leur extension sur place ».

Les orientations définies par le PADD ne sont donc pas remises en cause.

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière :
Dans la mesure où il s'agit d'un cas prévu dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme (article R 151-34 2° du code de l'urbanisme), la création d'un secteur autorisant les carrières au sein des zones A et N ne relève pas des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Ce secteur défini en application de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme ne réduit donc pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance :

L'évolution du PLU ne vise pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, mais juste à reconnaître la préexistence au PLU d'une activité économique présente au sein du territoire communal de Savigny-sur-Braye. En outre, cette évolution n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance puisqu'il n'y aura aucun changement relatif aux occupations et utilisations du sol, mais simplement la reconduction d'une autorisation d'exploiter accordée par arrêté préfectoral pour une durée de 10 ans, avec réduction du volume exploitée annuellement donc une réduction des périodes d'exploitation, du trafic poids lourds ...

Des installations de traitement mobiles sont utilisées sur le site. L'extraction des matériaux s'effectue à ciel ouvert au moyen d'une pelle hydraulique ou d'une chargeuse à sec. Une partie des matériaux extraits est traitée par des unités mobiles (scalpage – concassage – criblage), positionnées au sein de l'excavation).

L'arrêté préfectoral fixe des niveaux sonores à ne pas dépasser :

Niveau de bruit ambiant existant dans les zones à émergence réglementée incluant le bruit de l'établissement	Emergence admissible pour la période allant de 7 heures à 22 heures sauf dimanches et jours fériés	Emergence admissible pour la période allant de 22 heures à 7 heures ainsi que les dimanches et jours fériés
Sup à 35 dB(A) et inf ou égal à 45 dB(A)	6 dB(A)	4 dB(A)
Supérieur à 45 dB(A)	5 dB(A)	3 dB(A)

Compte tenu de la présence d'habitations à proximité, l'arrêté établit des niveaux de bruit à ne pas dépasser en limites de propriété au droit des habitations voisines :



Position des points de mesure

L'étude d'impact acoustique réalisée par Ouest Acoustique (Le Mans) réalisée le 19 décembre 2017 pendant les horaires d'exploitation de la carrière conclut au respect des seuils limites autorisés selon l'arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les Installations classées pour la Protection de l'Environnement.

Point	LAeq (dB(A))	Réglementation (dB(A))	Conclusion
Point 1	39,8	< 63,5	CONFORME
Point 2	39,6	< 48,5	CONFORME
Point 3	39,4	< 50	CONFORME
Point 4	54,9	< 70	CONFORME

- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier :

Sans objet.

Par ailleurs, le projet n'ayant pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

le projet de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée.

6

2. Clarifier la rédaction des articles A2 et N2 et revoir certaines dispositions au sein de ces deux articles

2.1 *Au sein de la zone agricole*

La zone agricole A comprend 3 secteurs :

- Ad : zone agricole de diversification autorisant les changements de destination,
- Ah : zone d'habitat diffus (tiers) en zone agricole,
- Am : zone agricole mixte accueillant des activités agricoles et des tiers.

L'article A2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) est structuré en différents chapitres :

- dispositions communes à la zone A et aux différents secteurs,
- dispositions supplémentaires uniquement applicables à la zone A,
- dispositions supplémentaires uniquement applicables au secteur Ad,
- dispositions supplémentaires uniquement applicables au secteur Ah,
- dispositions supplémentaires uniquement applicables au secteur Am,

Un certain nombre d'incohérences apparaissent néanmoins à la lecture de l'article A2, qu'il convient de corriger, comme par exemples :

- au sein des dispositions communes à la zone A et aux différents secteurs :
 - les constructions d'annexes aux habitations principales et les abris de jardins liés à une habitation principale sont autorisés, à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole ; en quoi une annexe à l'habitation principale ou un abri de jardin peuvent-ils être liés et nécessaires à une exploitation agricole ?
 - les piscines sont autorisées à condition d'être liées à l'habitation des exploitants ; pourquoi les exploitants agricoles ont-ils droit à une piscine et pas les autres ménages habitant en zone A ?
 - l'extension des habitations issues d'un changement de destination d'un bâtiment repéré sur les documents graphiques est autorisé, mais pas les habitations existantes non issues d'un changement de destination ; pourquoi une telle discrimination ?

- au sein des dispositions supplémentaires uniquement applicables au secteur Ad :
 - o l'extension des habitations existantes n'est autorisée que pour les exploitants agricoles ; n'y a-t-il pas un risque de discrimination ?
 - o le changement de destination des bâtiments existants à des fins de diversification de l'activité agricole (transformation en gîtes, chambres d'hôtes ...) est autorisé sans conditions particulières ; n'y a-t-il pas un risque à autoriser le changement de destination de tout bâtiment existant, quel que soit sa situation, ses dimensions, son aspect extérieur ... ?
- au sein des dispositions supplémentaires uniquement applicables au secteur Ah :
 - o le changement de destination des bâtiments existants est autorisé sans conditions particulières ; n'y a-t-il pas un risque à autoriser le changement de destination de tout bâtiment existant, quels que soient sa situation, ses dimensions, son aspect extérieur ... et de ne pas limiter les destinations futures possibles des changements de destination ?
- au sein des dispositions supplémentaires uniquement applicables au secteur Am :
 - o le changement de destination des bâtiments existants est autorisé sans conditions particulières (à l'exclusion des bâtiments situés à moins de 50 mètres de bâtiments d'exploitation agricole) ; n'y a-t-il pas un risque à autoriser le changement de destination de tout bâtiment existant, quels que soient ses dimensions, son aspect extérieur ... et de ne pas limiter les destinations futures possibles des changements de destination ?

2.2 Au sein de la zone naturelle

La zone agricole N comprend 4 secteurs :

- Nh : zone naturelle d'habitat diffus,
- Nj : zone naturelle de jardins,
- NI : zone naturelle réservée à l'accueil d'activités et d'équipements de sport, loisirs et culture,
- Ny : zone naturelle autorisant les activités économiques diffuses.

7

L'article N2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) est structuré en différents chapitres :

- dispositions communes à la zone N et aux différents secteurs,
- dispositions supplémentaires uniquement applicables au secteur Nh,
- dispositions supplémentaires uniquement applicables au secteur Nj,
- dispositions supplémentaires uniquement applicables au secteur NI,
- dispositions supplémentaires uniquement applicables au secteur Ny.

Un certain nombre d'incohérences apparaissent néanmoins à la lecture de l'article N2, qu'il convient de corriger, comme par exemples :

- au sein des dispositions communes à la zone N et aux différents secteurs :
 - o les abris pour animaux liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés, mais limités à une emprise au sol maximale de 30 m² ; la superficie minimale d'abri pour un cheval étant de 9 à 12 m², la surface maximale autorisée ne permet par exemple pas d'abriter plus de 2 voire 3 chevaux ; n'est-ce pas un peu juste pour un usage professionnel ?
- au sein des dispositions supplémentaires uniquement applicables au secteur Nh :
 - o l'aménagement, l'extension ou la restauration des bâtiments existants sont autorisés en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisirs ou aux activités de loisirs non nuisantes ; les changements de destination n'y étant pas autorisés, est-ce à dire que seules les habitations, hébergements de loisirs ou activités de loisirs non nuisantes sont autorisés à s'étendre ?
 - o les piscines sont autorisées à condition d'être liées à l'habitation des exploitants ; pourquoi les exploitants agricoles ont-ils droit à une piscine et pas les autres ménages habitant en zone N, d'autant plus que le PLU a théoriquement pris soin de classer les exploitations agricoles en zone A ?

Face à tant d'incohérences, il est proposé de réécrire les articles A2 et N2, non pour changer les règles en vigueur, mais pour clarifier la compréhension des règles et remédier aux incohérences notées.

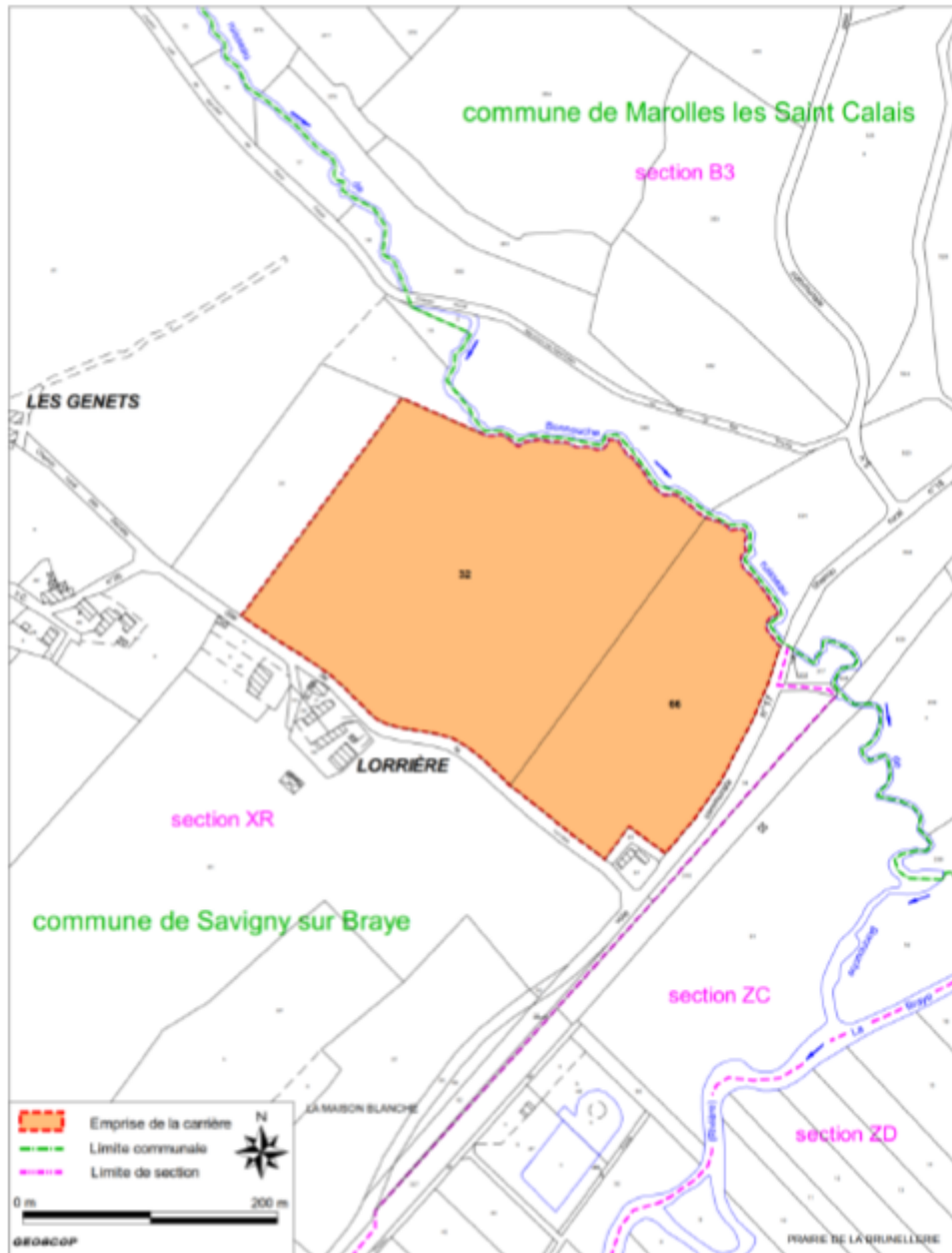
LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

N°1

1. Modification du plan de zonage

Mise en place d'une trame autorisant les carrières au droit de la carrière existante, en application de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme.

Périmètre concerné : emprise de la carrière.



2. Modification du règlement des zones A et N

Réécriture des articles A2 et N2, en prenant soin de rester en dehors des cas évoqués à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme (pas de majoration de plus de 20% des possibilités de construction, pas de diminution des possibilités de construire, pas de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser).

LES JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

1. Modification du plan de zonage

L'instauration d'une trame autorisant les carrières au droit de la carrière existante au lieu-dit « La Lorrière » vise à permettre le renouvellement de son autorisation d'exploiter, accordée par arrêté préfectoral n°2009-91-8 du 1^{er} avril 2009 pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 31 mars 2019.

En effet, en raison des aléas économiques du marché des Travaux Publics, la cadence d'exploitation a dû être ralentie, si bien que l'exploitant n'a pas pu respecter le phasage prévisionnel sur les 10 ans.

Au 1^{er} novembre 2017, les réserves restantes s'élèvent à 200 000 m³ (380 000 tonnes).

Sur la zone exploitable représentant les 2/3 de l'emprise autorisée :

- moins de la moitié du gisement a été extrait sur la parcelle XR n°32,
- la parcelle XR n°66 n'a pas encore été exploitée.

Des merlons paysagers sont en place en périphérie de l'excavation résiduelle.

Le renouvellement de l'autorisation d'exploiter a pour but de poursuivre l'alimentation du marché local en matériaux de remblai, de couches de forme et de formation de chaussée.

L'accès et le mode d'exploitation resteront inchangés.

En revanche, les conditions de remise en état évolueront en faveur de la richesse biologique du site : reprofilage et réhabilitation en terrains agricoles sur les 2/3 de l'emprise du site et mesures en faveur de la faune et de la flore pour 1/3 (zones humides, zones de friches).

Pour cela, le réaménagement prévoit la reconstitution d'un sol sur les terrains excavés par remblayage à l'aide des stériles de découverte, des stériles d'exploitation, et de matériaux inertes extérieurs, puis par un régallage de la terre végétale issue du décapage.

La remise en état s'effectuera au fur et à mesure de l'exploitation et en fin d'extraction.

2. Modification du règlement des zones A et N

Les articles A2 et N2 ont été réécrits avec l'intention de faciliter la compréhension des règles édictées, en prenant soin de rester en dehors des cas évoqués à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

Il est aussi spécifié que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières sont autorisées au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol tels que délimités aux documents graphiques, et correspondant à une carrière en exploitation depuis 2009 et qui sollicite un renouvellement de son autorisation d'exploiter au-delà de 2019, l'extraction des ressources n'ayant pas été aussi rapide que prévue initialement.

Enfin, le règlement de l'article N2 est également modifié pour clarifier la règle relative aux abris pour animaux liés et nécessaires à l'exploitation agricole. En effet, la règle initiale autorisait les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 30 m². Chaque abri ne devait donc pas excéder 30 m², mais on pouvait semble-t-il en construire plusieurs sur une même propriété, ce qui ne correspondait pas forcément à l'objectif recherché initialement. Il est donc proposé d'augmenter l'emprise au sol maximale des abris de 30 à 50 m², tout en précisant que ces derniers ne pourront pas excéder 50 m² par unité foncière.



Savigny-sur-Braye
Loir-et-Cher

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de Présentation



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du



Espace *plan&terre*
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

SOMMAIRE

PARTIE 1	DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	7
1	APPROCHE STATISTIQUE.....	8
1.1	DEMOGRAPHIE.....	8
1.1.1	<i>Une stagnation de la population après une croissance importante</i>	<i>8</i>
1.1.2	<i>Une commune en cours de vieillissement</i>	<i>10</i>
1.1.3	<i>Besoins démographiques</i>	<i>13</i>
1.2	HABITAT	14
1.2.1	<i>Prise en compte des plans supra-communaux : PDH, PDALPD, SDAGV</i>	<i>14</i>
1.2.2	<i>Un parc de logement marqué par une certaine vacance</i>	<i>15</i>
1.2.3	<i>Une offre résidentielle variée</i>	<i>17</i>
1.2.4	<i>Un parc résidentiel renouvelé à 60% depuis 1975</i>	<i>19</i>
1.2.5	<i>Des occupants fidèles à leur logement</i>	<i>20</i>
1.2.6	<i>Les tendances récentes de la construction neuve</i>	<i>20</i>
1.2.7	<i>Besoins en terme d'habitat et d'équilibre social de l'habitat</i>	<i>21</i>
1.3	ECONOMIE ET AGRICULTURE	22
1.3.1	<i>Une attractivité économique plus marquée que l'attractivité résidentielle</i>	<i>22</i>
1.3.2	<i>Les migrations domicile – travail</i>	<i>24</i>
1.3.3	<i>Un bassin d'emploi communal industriel et agricole</i>	<i>25</i>
1.3.4	<i>Une dépendance marquante vis-à-vis de deux activités communales</i>	<i>26</i>
1.3.5	<i>Un secteur agricole relativement dynamique</i>	<i>26</i>
1.3.6	<i>Besoins économiques et agricoles</i>	<i>33</i>
1.4	EQUIPEMENTS ET TOURISME	34
1.4.1	<i>Une commune bien dotée en commerces, services et équipements publics</i>	<i>34</i>
1.4.2	<i>Les communications numériques</i>	<i>38</i>
1.4.3	<i>Un potentiel touristique</i>	<i>41</i>
1.4.4	<i>Besoins en équipements et tourisme</i>	<i>41</i>
	CONCLUSION DE L'APPROCHE STATISTIQUE.....	42
2	ANALYSE URBAINE ET DEPLACEMENTS	43
2.1	LE CADRE PAYSAGER DU BOURG	43
2.2	LE PAYSAGE URBAIN	47
2.3	LES FONCTIONS URBAINES	51
2.3.1	<i>Un centre historique bien identifié mais consacré à la voiture</i>	<i>55</i>
2.3.2	<i>Un développement résidentiel mal maîtrisé créant des potentiels au sein de « dents creuses »</i>	<i>57</i>
2.3.3	<i>Des zones d'activité excentrées du bourg</i>	<i>60</i>
2.3.4	<i>Des entrées d'agglomération franches ou progressives</i>	<i>61</i>
2.3.5	<i>Besoins urbains</i>	<i>65</i>
2.4	DES DEPLACEMENTS DOMINES PAR L'USAGE DE LA VOITURE	66
2.4.1	<i>Une dépendance vis-à-vis de l'automobile</i>	<i>66</i>
2.4.2	<i>Des possibilités d'alternatives : transports en commun et déplacements doux ?</i>	<i>71</i>
2.4.3	<i>Besoins en déplacements</i>	<i>71</i>
	CONCLUSION DE L'ANALYSE URBAINE.....	72
3	LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	73
3.1	UN MODELE ECONOMIQUE ET RESIDENTIEL CONSOMMATEUR D'ESPACES	73
3.2	BESOINS DE REDUCTIONS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	77
4	ENJEUX URBAINS ET TERRITORIAUX	78
4.1	ENJEUX EN TERMES DE POPULATION ET D'HABITAT	78
4.2	ENJEUX AGRICOLES	78

4.3	ENJEUX URBAINS ET DEPLACEMENTS.....	78
PARTIE 2	EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	81
1	PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE	82
1.1	PRESERVER LES ENTITES PAYSAGERES ET NATURELLES	82
1.2	PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE, ORGANISER LA COHABITATION EN ZONE RURALE ET EVITER LE MITAGE DU TERRITOIRE	83
1.3	PROTEGER LES RESSOURCES NATURELLES	83
2	PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET ECONOMIQUE	85
2.1	RELANCER LA CROISSANCE DE LA POPULATION PAR LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS ET POURSUIVRE UN OBJECTIF DE RAJEUNISSEMENT.....	85
2.2	ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'HABITAT	86
2.3	PREVOIR UN DEVELOPPEMENT DES ZONES D'HABITAT DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DES RESSOURCES NATURELLES.....	87
2.4	PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE	90
2.5	ANTICIPER LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET D'ESPACES PUBLICS	91
2.6	PRESERVER ET RENFORCER LE CARACTERE PAYSAGER DU BOURG	91
2.7	ORGANISER LES DEPLACEMENTS A L'ECHELLE DU BOURG	91
PARTIE 3	EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	93
1	OAP 1 : LA BASSE COUR	94
2	OAP 2 : LES PUCELLES.....	95
3	OAP 3 : RUE DE BESSE	96
PARTIE 4	EXPOSE DES MOTIFS ET DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES	97
1	LES ZONES URBAINES « U ».....	98
2	LES ZONES A URBANISER « AU »	102
3	LA ZONE AGRICOLE « A »	103
4	LA ZONE NATURELLE « N ».....	105
5	TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES.....	107
PARTIE 5	EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	109
1	AU REGARD DES DISPOSITIFS SANITAIRES	110
1.1	EAU POTABLE.....	110
1.2	EAUX USEES.....	111
1.3	EAUX PLUVIALES	111
1.4	DECHETS.....	112
2	AU REGARD DES ESPACES NATURELS.....	113
3	AU REGARD DE L'AGRICULTURE.....	114
4	AU REGARD DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE.....	115
5	AU REGARD DES DEPLACEMENTS ET DE LA QUALITE DE L'AIR.....	115
6	AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	116
PARTIE 6	INDICATEURS QUI DEVRONT ETRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	119

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Evolution de la population communale (1968 -2012) (Source : Insee)	8
Figure 2 : Evolution de la population – Comparaison entre plusieurs communes (Source : Insee)	8
Figure 3 : Evolution des indicateurs démographiques de 1968 à 2006 (Source : Insee)	9
Figure 4 : Evolution des taux de natalité et de mortalité 1982 – 2008 (Source : Insee)	10
Figure 5 : Naissances et décès sur la commune (1998 – 2007) (Source : Insee)	10
Figure 6 : Evolution des effectifs scolaires depuis 2000 (Source : Commune)	11
Figure 7 : Structure par âge en 2008 – Comparaison entre territoires (Source : Insee)	11
Figure 8 : Indice de jeunesse en 2008 (Source : Insee)	12
Figure 9 : Composition des ménages – Evolution 1999-2008 (Source : Insee)	12
Figure 10 : Evolution du nombre de logements 1968 – 2008 (Source : Insee)	15
Figure 11 : Croissance du parc de logements et croissance démographique 1968 – 2008 (Source : Insee)	15
Figure 12 : Taux de vacance et de résidences secondaires en 2008 – comparaison (Source : Insee)	16
Figure 13 : Evolution du taux de vacance et de résidences secondaires (Source : Insee)	16
Figure 14 : Statut d'occupation des résidences principales en 2008 (Sources : Insee)	17
Figure 15 : Comparatif des statuts d'occupation des logements	17
Figure 16 : Typologie des logements en 2007 (Source : porter à connaissance)	18
Figure 17 : Structure du parc locatif social par période de construction au 1er janvier 2010 (source : porter à connaissance)	18
Figure 18 : Structure du parc de logements (construits avant 2006) par âge en 2008	19
Figure 19 : Structure du parc par taille en 2008	19
Figure 20 : Ancienneté d'emménagement des ménages	20
Figure 21 : Rythme de construction résidentielle entre 2000 et 2007	20
Figure 22 : Evolution de la population active et emplois offerts sur la commune	22
Figure 23 : Importance du bassin d'emploi communal en 1999 et en 2008	22
Figure 24 : Emplois au lieu de travail en 2008	23
Figure 25 : Répartition par CSP de la population active en 2008	23
Figure 26 : Les migrations domicile-travail en 2008	24
Figure 27 : Synthèse des migrations alternantes en 2008	24
Figure 28 : Structure comparée du bassin d'emploi communal	25
Figure 29 : Evolution des secteurs d'activités entre 1999 et 2006	25
Figure 30 : Etablissements par secteur d'activité au 31-12-2008	26
Figure 31 : Postes salariés par secteur d'activité au 31-12-2008	26
Figure 32 : Evolution de la SAU entre 1988 et 2010	26
Figure 33 : Evolution des cultures en surface 1988 – 2000 (RGA 2000, pas d'actualisation en 2010)	27
Figure 34 : Graphique de répartition de l'âge des agriculteurs en 2007 (source communale)	28
Figure 35 : Liste des élevages non ICPE (source : annexe 5 du PAC)	28
Figure 36 : Carte de localisation des sièges d'exploitation agricole (la numérotation sur la carte renvoie au tableau p. suivante)	29
Figure 37 : Liste des sites agricoles (source communale / en italique complément Vu d'Ici)	31
Figure 39 : Equipement commercial	34
Figure 40 : Etablissements et Professionnels de santé	34
Figure 41 : Services aux particuliers	34
Figure 42 : Artisans	34
Figure 43 : Maison de retraite Leguéré-Viau	35
Figure 44 : Bureau de poste	35
Figure 45 : Mairie	36
Figure 46 : Carte d'analyse du centre-bourg localisant les commerces, services et équipements	37
Figure 47 : Offres France Télécom disponibles sur le NRA de Savigny-sur-Braye (source : www.degrouppnews.com)	38
Figure 48 : Couverture ADSL du département du Loir-et-Cher – Janvier 2008	39
Figure 49 : Zones blanches du département du Loir-et-Cher – Janvier 2008	40
Figure 50 : Le centre-bourg ancien au bord de la Braye	43
Figure 51 : L'urbanisation récente sur les coteaux	43
Figure 52 : L'urbanisation au coeur de la vallée de la Braye, cernée par le plateau agricole	43
Figure 53 : Cadre paysager du bourg	45
Figure 54 : Potagers et boisements	47
Figure 55 : Espaces boisés au sein du bourg	47

Figure 56 : Espace verdoyant au bord de la Braye	47
Figure 57 : Ambiance agréable au bord du ruisseau du Vau	47
Figure 58 : Paysage urbain de Savigny-sur-Braye	49
Figure 59 : Fonctions urbaines de Savigny-sur-Braye	53
Figure 60 : La Grande Rue	55
Figure 61 : Ruelle piétonne	55
Figure 62 : Gerbière et encadrements en briques	55
Figure 63 : Façade en brique avec encadrements en pierre de taille	55
Figure 64 : Vacance commerciale dans la Grande Rue	56
Figure 65 : Espace commercial à l'arrière du bourg	56
Figure 66 : Façade restaurée en centre-bourg	56
Figure 67 : Un large espace dédié à la voiture	56
Figure 68 : Lotissement des années 70	57
Figure 69 : Clôtures hétérogènes de pavillons	57
Figure 70 : Mitage en zone agricole	57
Figure 71 : Habitat collectif	58
Figure 72 : Logements individuels mitoyen	58
Figure 73 : Opération dense déconnectée du bourg	58
Figure 74 : Tableau du potentiel des « dents creuses » (établi à parti des informations communales)	59
Figure 75 : Carte des « dents creuses » identifiées par la Commune	59
Figure 76 : Les bâtiments industriels implantés sur le plateau agricole marquent le paysage	60
Figure 77 : Entrée ouest de l'agglomération	61
Figure 78 : Entrée sud	61
Figure 79 : Entrée nord	61
Figure 80 : Entrée est (rue de Montoire)	62
Figure 81 : Entrée est (route de Vendôme)	62
Figure 82 : Localisation des entrées de l'agglomération	63
Figure 83 : Part des modes de déplacements domicile travail en 2008	66
Figure 84 : Trafic journalier en 2009	66
Figure 85 : Stationnement public peu utilisé	67
Figure 86 : Carte des infrastructures de transport	69
Figure 87 : Carte d'analyse des déplacements	70
Figure 88 : Fréquence des cars TER desservant Savigny-sur-Braye	71
Figure 89 : Analyse des densités	73
Figure 90 : Evolution de la consommation d'espace dédié à la construction des maisons et des appartements (source : DDT)	73
Figure 91 : Evolution de la surface moyenne des terrains dédiés aux maisons et appartements (source : ddt)	74
Figure 92 : Evolution de la population et de la consommation d'espace dédié à l'habitat (source : DDT)	74
Figure 93 : Etalement urbain de Savigny-sur-Braye (Source : DDT 41)	75
Figure 94 : Carte des enjeux urbains	79

INTRODUCTION

Contexte réglementaire

Selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

« L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Contexte du lancement du PLU de Savigny sur Braye

La mairie de Savigny sur Braye est désireuse de mieux maîtriser l'aménagement de son territoire communal et notamment la politique foncière à y appliquer en s'inscrivant dans le cadre des lois relatives à l'urbanisme (loi SRU du 13 décembre 2000 et loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 notamment) et à l'environnement (Grenelle 1 et 2). Il s'agit aussi pour l'équipe municipale d'écouter les préoccupations des citoyens qui ont évolué ces dernières années.

Les objectifs de la Commune se concentrent autour de plusieurs points :

- politique de l'habitat
- politique d'aménagement du territoire permettant le développement harmonieux de l'urbanisation et des activités agricoles
- politique de développement économique
- politique d'intégration des enjeux environnementaux propres à la Commune
- politique de développement des infrastructures et services à la population

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), les élus de la commune de accordent une place particulière à l'environnement et à ses liens avec le développement et l'aménagement du territoire. C'est pourquoi, en parallèle des études menées dans le cadre du PLU, une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) a été engagée.

Elle permet de :

- hiérarchiser les enjeux environnementaux propres à la Commune
- mesurer les impacts environnementaux induits par les orientations données par le projet de PLU
- définir les actions limitant ces impacts

Contexte territorial

La Commune de Savigny-sur-Braye se situe au Nord-Ouest du Loir-et-Cher, à la limite administrative avec la Sarthe. D'une superficie de 6 700 ha, elle compte 2195 habitants en 2008. Elle est membre de la communauté de communes des Coteaux de la Braye (créée en 1999) et du Pays Vendômois (1996). Elle se trouve à 25 km de Vendôme et à égale distance de Blois et Le Mans (55 km).

Le territoire communal n'est concerné ni par un SCOT, ni par un PLH. Cependant, la Commune se trouve en limite du périmètre du SCOT de l'agglomération vendômoise.

Partie 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 Approche statistique

1.1 Démographie

1.1.1 Une stagnation de la population après une croissance importante

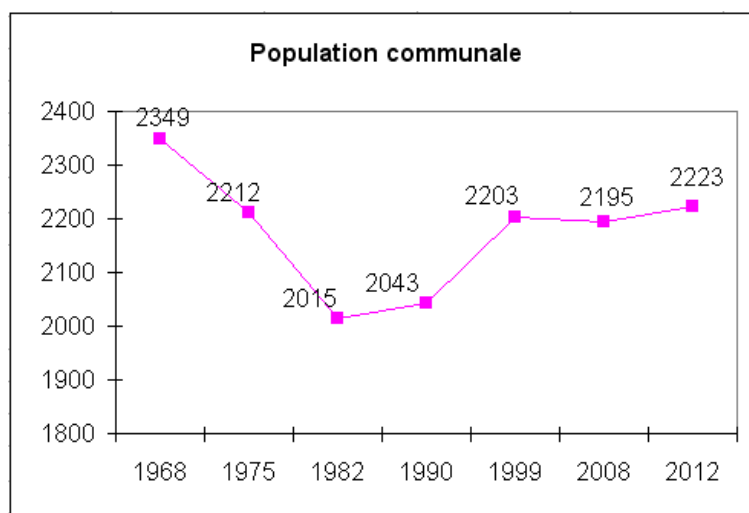


Figure 1 : Evolution de la population communale (1968 -2012) (Source : Insee)

La population de Savigny-sur-Braye est relativement stable, quoiqu'en légère baisse de 6,5% sur la période 1968-2008. Son niveau actuel est sensiblement le même qu'en 1975.

COMMUNES LIMITROPHES	1990	1999	2008	Taux de croissance 1999/2008 en %	Taux annuel 1999/2008 en %
SAVIGNY-SUR-BRAYE	2043	2203	2195	-0,4	-0,04
BONNEVEAU*	519	466	510	9,4	1,05
CELLE*	261	270	257	-4,8	-0,53
FONTAINE-LES-COTEAUX*	353	343	383	11,7	1,30
LUNAY	1213	1293	1344	3,9	0,44
FORTAN*	155	183	260	42,1	4,68
MAZANGE	758	838	915	9,2	1,02
EPUISAY*	539	532	700	31,6	3,51
SARGE-SUR-BRAYE	988	974	935	-4,0	-0,44
SOUGE*	462	437	480	9,8	1,09
Communes du canton*	5545	5727	6129	7,0	0,78
<i>Total communes Loir-et-Cher</i>	7291	7539	7979	5,8	0,65
ST-CALAIS	4063	3785	3621	-4,3	-0,48
MAROLLES-LES-ST-CALAIS	300	248	277	11,7	1,30
ST-GERVAIS-DE-VIC	402	399	382	-4,3	-0,47
LA CHAPELLE-HUON	537	591	525	-11,2	-1,6
BESSE-SUR-BRAYE	2815	2597	2430	-6,4	-0,9
Total communes Sarthe	8117	7620	7198	-5,5	-0,8
<i>Total communes limitrophes</i>	15408	15159	15081	-0,5	-0,07

Figure 2 : Evolution de la population – Comparaison entre plusieurs communes (Source : Insee)

La population de Savigny-sur-Braye est stable sur la période 1999-2008 (-0,4%), en conformité avec la moyenne des communes proches (-0,5%), mais cette dernière cache de très fortes disparités.

Ainsi, cinq des sept communes du canton ont une croissance de population comprise entre 9 et 42%, Ce sont toutes des petites communes rurales de moins de 700 h.

A l'inverse, les communes limitrophes de la Sarthe affichent une baisse de population de 5,5%, y compris pour les pôles ruraux de St-Calais et de Bessé-sur-Braye.

L'évolution stagnante de la population à Savigny-sur-Braye contraste avec la croissance démographique des communes du canton (+0,78% / an). Cependant, on constate que la population communale a augmenté de 1,2% entre 2008 et 2012, pour s'établir à 2223 habitants, selon le dernier chiffre disponible à l'heure actuelle.

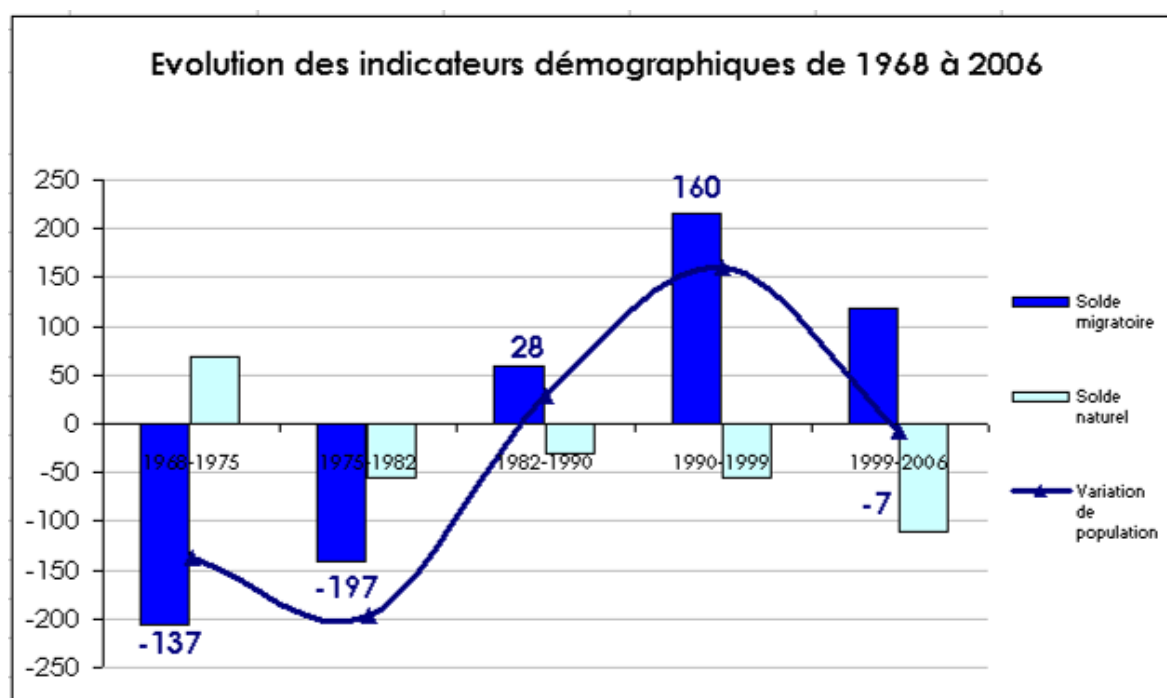


Figure 3 : Evolution des indicateurs démographiques de 1968 à 2006 (Source : Insee)

Dans les 40 dernières années, Savigny a connu deux périodes démographiques. De 1968 à 1982, la population a connu une forte baisse, principalement à cause d'un solde migratoire fortement déficitaire (exode rural). A l'inverse, de 1990 à 1999, la population augmente au rythme annuel de 0,87%, grâce à un renversement du solde migratoire qui devient largement positif. Le solde naturel, quant à lui, est légèrement négatif sur toute la période.

La décennie 1980 apparaît comme une transition vers la hausse, tandis que la période récente de stabilisation semble davantage constituer une « anomalie » quant à l'évolution démographique de la Commune, notamment au regard de la croissance des communes du canton. Le manque d'opérations de constructions neuves constitue sans doute une des explications principales de cette stagnation.

1.1.2 Une commune en cours de vieillissement

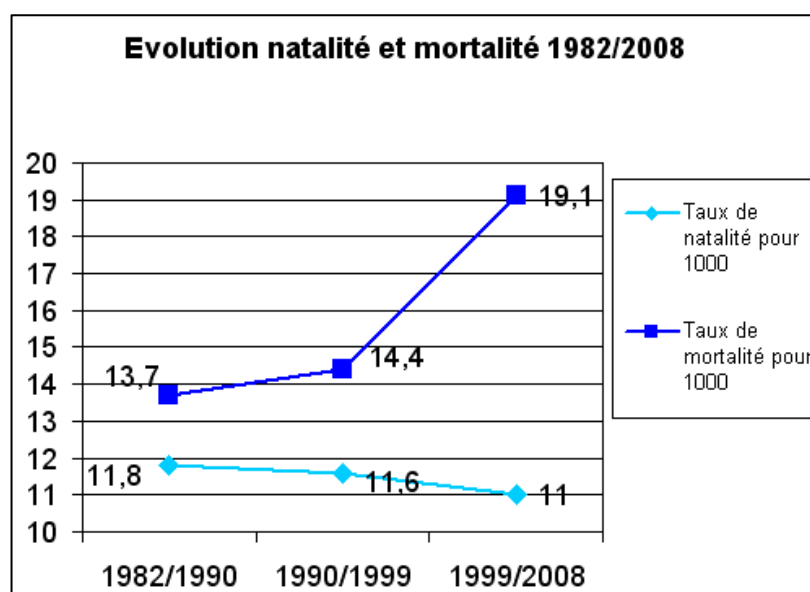


Figure 4 : Evolution des taux de natalité et de mortalité 1982 – 2008 (Source : Insee)

Alors que le taux de natalité est en légère baisse sur la commune entre 1982 et 2008, le taux de mortalité est quant à lui très élevé et en forte augmentation. Il y a avait ainsi en 2008 19,1 morts pour 1000 habitants, soit plus du double du chiffre de l'échelle nationale (8,7 pour 1000). Ce taux élevé s'explique en partie par la présence de deux résidences pour personnes âgées sur la commune.

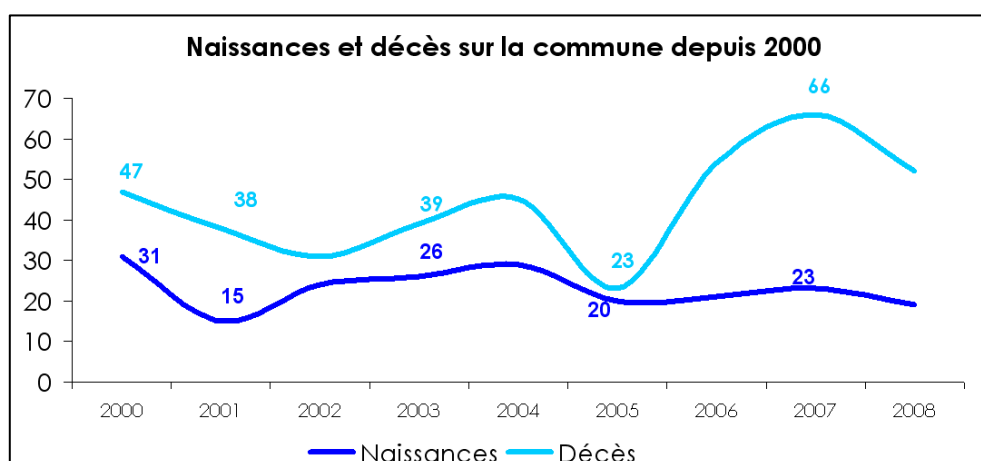


Figure 5 : Naissances et décès sur la commune (1998 – 2007) (Source : Insee)

Sur la période 2000-2008, le nombre de décès est constamment supérieur au nombre de naissances sur la commune. Cette différence s'est de plus accentuée ces dernières années où les écarts entre nombre de naissances et nombre de décès sont parfois très importants. Ainsi, par exemple, en 2007, l'écart entre le nombre de naissances et le nombre de décès était de 43, d'où un solde naturel largement négatif à Savigny Sur Braye.

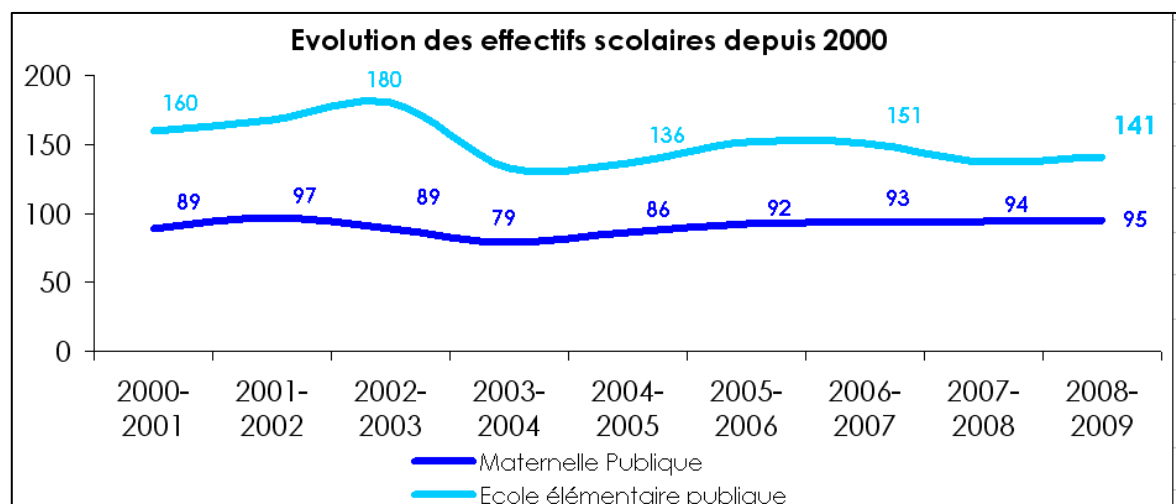


Figure 6 : Evolution des effectifs scolaires depuis 2000 (Source ; Commune)

Les effectifs de l'école maternelle sont relativement stables sur la période 2000-2009 mais ceux de l'école élémentaire ont eux diminués. La fermeture d'une classe, faute d'effectifs suffisant, n'est pas à exclure dans les années à venir.

L'école publique de Savigny Sur Braye accueille également des enfants habitants dans des communes voisines : 13 enfants de Cellé et 17 de Bonneveau.

- Une structure par âge déséquilibrée

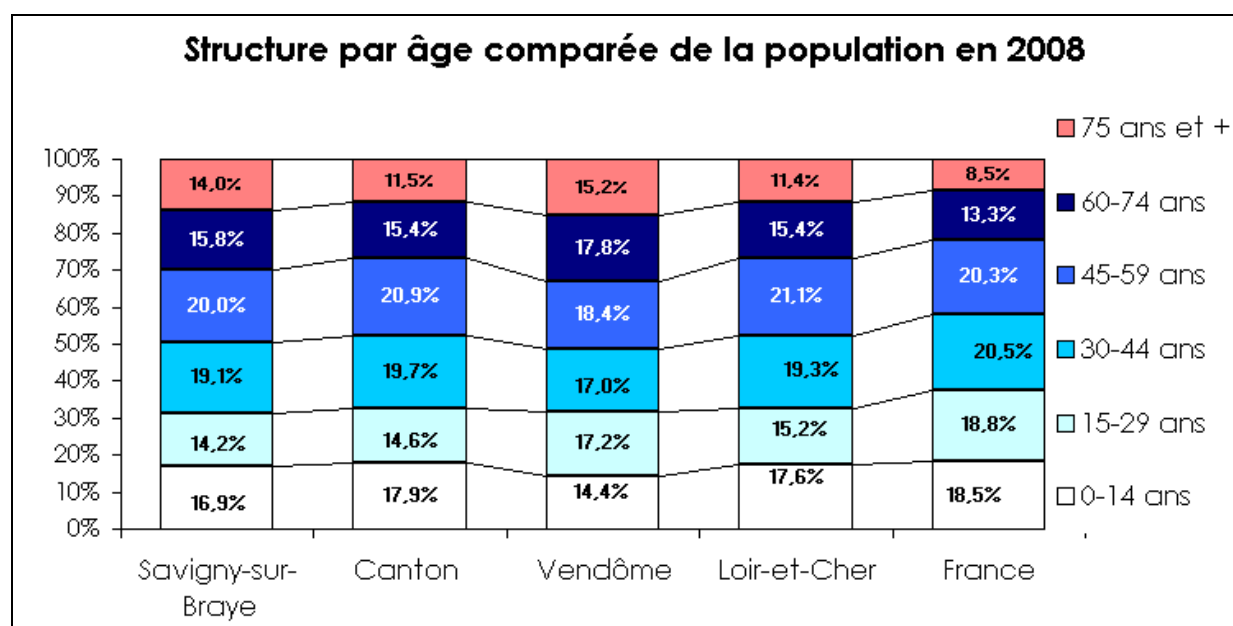


Figure 7 : Structure par âge en 2008 – Comparaison entre territoires (Source : Insee)

La structure par âge est déséquilibrée. Les plus de 60 ans sont largement sur-représentés, avec 30% de la population communale, contre 22% au niveau national. A l'inverse, les moins de 29 ans sont sous-représentés, en particulier les 15-29 ans, ce qui indique un départ de la commune des étudiants et des jeunes actifs.

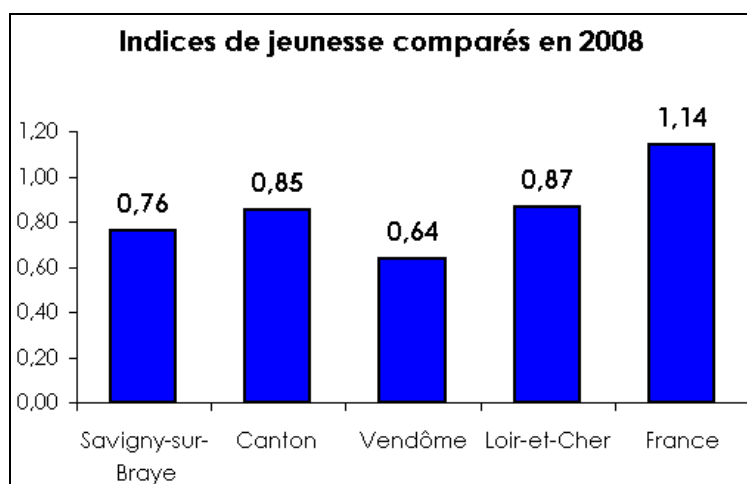


Figure 8 : Indice de jeunesse en 2008 (Source : Insee)

Ce constat est confirmé par le calcul de l'indice de jeunesse (moins de 20 ans / plus de 60 ans) : seulement 0,76, contre 1,14 au niveau national.

Cette structure est annonciatrice d'un **vieillissement** important et rapide des populations dans les années à venir, qui vont venir gonfler la part des 60 ans et plus.

- Des ménages de taille de plus en plus réduite

TAILLE DES MENAGES	1999	2008	Part	Evolution 99/08
Ménages d'1 personne	236	272	28,7%	15,3%
Familles monoparentales	29	56	5,9%	93,1%
Couples sans enfant	307	328	34,6%	6,8%
Couples avec 1 enfant	109	116	12,2%	6,4%
Couples avec 2 enfants	143	124	13,1%	-13,3%
Couples avec 3 enfants	34	36	3,8%	5,9%
Couples avec 4 enfants ou plus	5	12	1,3%	140,0%
TOTAL	863	948	100,0%	9,8%

Figure 9 : Composition des ménages – Evolution 1999-2008 (Source : Insee)

Les couples sans enfant représentent 35% des ménages. Au vu du faible nombre de jeunes adultes, il s'agit principalement de familles dont les enfants ont quitté le domicile familial pour étudier ou travailler. Les personnes seules représentent 29% des ménages, en hausse de 15%, ce qui marque un vieillissement de la population. Les familles monoparentales, peu nombreuses, voient cependant leur nombre doubler entre 1999 et 2008.

Ainsi, au total, plus des 2/3 des ménages sont composés d'une ou deux personnes, ce qui pose la question de la sous-occupation des logements. Les couples avec enfants représentent quant à eux 30% des ménages. Les cellules comprennent en majorité un ou deux enfants.

La commune est donc en proie à un desserrement familial important, en lien avec le vieillissement des ménages.

1.1.3 Besoins démographiques

Savigny-sur-Braye fait face à deux défis majeurs, auxquels elle a pourtant les moyens de répondre.

En premier lieu, une stagnation de sa population dans les années 2000, qui ne correspond pas à l'évolution positive constatée dans les communes voisines du canton.

Un vieillissement de sa population qui déséquilibre la structure démographique communale. Elle est liée à la présence de deux maisons de retraite, mais aussi à un manque d'accueil de jeunes actifs avec enfants.

Il apparaît donc essentiel pour la Commune de se donner les moyens, notamment en terme d'offre d'habitat et d'emplois, d'accueillir une population jeune. L'augmentation du nombre d'emplois ces dernières années, l'évolution démographique des communes voisines et de la population communale (+1.2% entre 2008 et 2012) conduisent à être optimiste pour Savigny-sur-Braye dans le cadre d'un projet qui se devra résolument ambitieux.

1.2 Habitat

1.2.1 Prise en compte des plans supra-communaux : PDH, PDALPD, SDAGV

Le Plan Départemental de l'Habitat du Loir-et-Cher

Le Plan Départemental de l'Habitat du Loir-et-Cher a été élaboré en septembre 2010. La Communauté de communes des Coteaux du Braye (dont appartient Savigny-sur-Braye) intègre le secteur 7 « Perche et Loir : cumul de fragilités » avec les Communautés de communes Collines du Perche, Perche Vendômois et Pays de Ronsard. Les enjeux qui ont été définis pour ces territoires sont :

- L'accompagnement des fragilités socio-économiques
- L'anticipation du vieillissement de la population
- La réutilisation ou la reconversion des logements vacants
- Le maintien des pôles de proximité
- L'amélioration du parc ancien

Pour répondre à ces enjeux, trois grandes orientations ont été retenues :

- L'identification des ménages en situation de fragilité socio-économique dans l'optique de les accompagner dans leur parcours résidentiels
- La mise en place d'opérations de reconversion/réhabilitation afin de diminuer la part des logements privés vacants et limiter l'usage de logements énergivores et très dégradés voire insalubres.
- L'accompagnement dans une volonté de renforcement des centres bourgs par des opérations ciblées de type ANAH, cœur de villages etc.

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Loir-et-Cher 2008-2013 définit les objectifs et les moyens devant permettre aux personnes en difficulté d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir. Les grandes orientations du document sont :

- De renforcer l'identification des besoins
- De mettre en œuvre un circuit de relogement
- De développer une offre de re-logement d'insertion
- D'améliorer la prise en charge des publics spécifiques du plan
- De renforcer la prévention des expulsions locatives
- De lutter contre l'habitat indigne
- De se diriger vers une organisation territorialisée
- De communiquer sur les actions et les dispositifs en matière d'habitat

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

La loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 prévoit la réalisation de dispositif d'accueil des gens du voyage dans chaque département. Les objectifs sont alors d'une part d'assurer la libre circulation des biens et des personnes et de permettre de répondre au souhait des gens du voyage itinérants de séjourner dans des aires d'accueil avec des conditions correctes, et d'autre part d'éviter les stationnements illégaux sur les territoires communaux.

Ainsi, un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été élaboré à l'échelle du Loir-et-Cher en 2002, puis révisé en 2007. Le document prévoyait la réalisation de 4 aires de grand passage et de 21 aires d'accueil pouvant accueillir jusqu'à 420 caravanes. En 2011, déjà 18 aires d'accueil ont été mises en place pour accueillir un total de 362 emplacements.

La Communauté de communes des Coteaux de la Braye a réalisé l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage sur son territoire, au niveau du site du Carrefour, et compte un total de quatre emplacements.

1.2.2 Un parc de logement marqué par une certaine vacance

EVOLUTIONS	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	2349	2212	2015	2043	2203	2195
Nombre de logements	888	982	1032	1074	1138	1197
Résidences principales	763	784	755	805	891	919
Nbre de pers par rés ppale	3,0	2,8	2,6	2,5	2,4	2,4
Résidences secondaires	69	107	146	164	145	127
Logements vacants	56	91	131	105	102	151
Taux de résidences secondaires	7,8%	10,9%	14,1%	15,3%	12,7%	10,6%
Taux de vacance	6,3%	9,3%	12,7%	9,8%	9,0%	12,6%

Figure 10 : Evolution du nombre de logements 1968 – 2008 (Source : Insee)

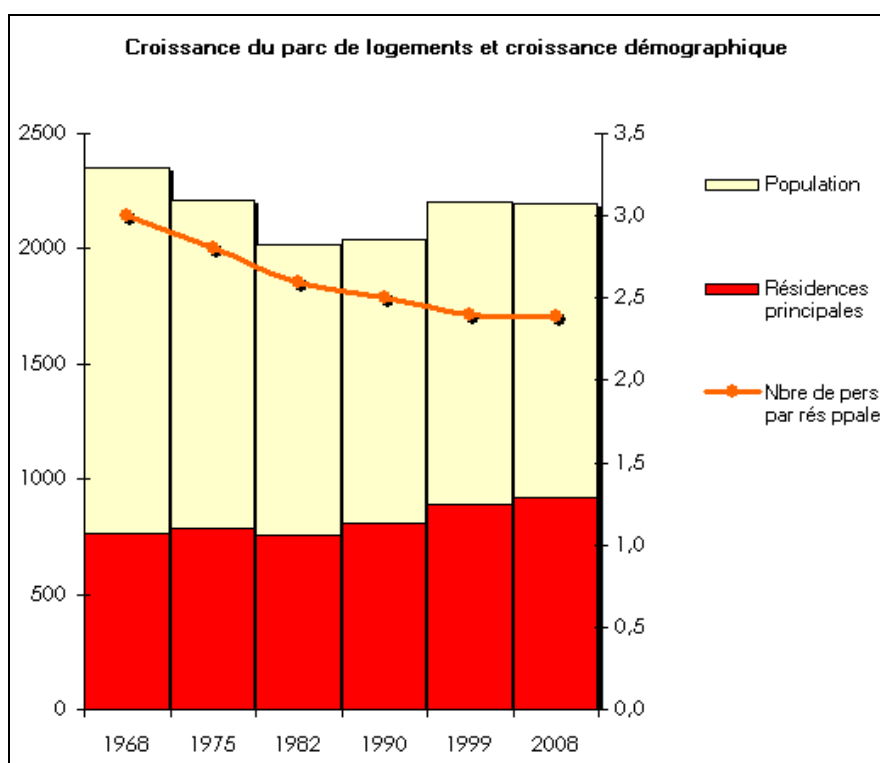


Figure 11 : Croissance du parc de logements et croissance démographique 1968 – 2008 (Source : Insee)

Entre 1999 et 2008, la faible augmentation du nombre de résidences principales (+5,2%) n'a pas permis de compenser le mouvement de desserrement des ménages. La population a donc stagné, alors que sur la période précédente 1990-1999, il y a eu 86 nouvelles résidences principales et 160 nouveaux habitants, soit 1,9 personne en plus par nouvelle résidence principale.

Le nombre de personnes par ménage (2,4) est faible, en lien avec le vieillissement de la population, et traduit une certaine sous-occupation des logements. Ce chiffre diminue lentement depuis 1982.

ENTITES TERRITORIALES	Taux de résidences secondaires	Taux de vacance
Savigny-sur-Braye	10,6%	12,6%
Autres communes du canton	14,9%	7,6%
Département	8,8%	8,5%
France	9,6%	6,7%

Figure 12 : Taux de vacance et de résidences secondaires en 2008 – comparaison (Source : Insee)

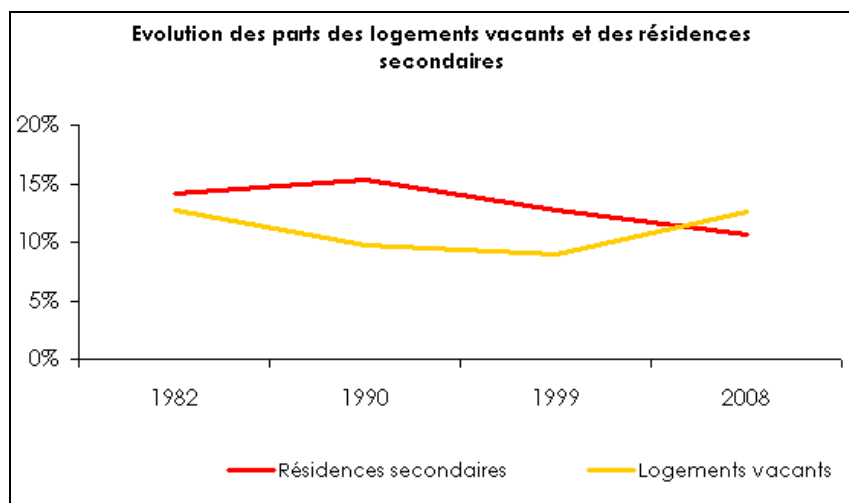


Figure 13 : Evolution du taux de vacance et de résidences secondaires (Source : Insee)

Rappel des définitions insee :

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires (définitions insee).

La définition « large » de l'insee sur le logement vacant conduit à relativiser le chiffre de 151 logements vacants, au moins en terme brut. C'est pourquoi la Commune a procédé à son propre recensement qui identifie 40 logements vacants en centre-bourg et 25 en zone rurale.

Cependant, le taux de vacance augmente entre 1999 et 2008 et il est supérieur aux autres communes du canton et du département. Cette vacance du parc de logement communal est avant tout due à son ancienneté et à son manque d'entretien au fil du temps.

Le taux de résidences secondaires est relativement élevé (10,6%) mais en baisse depuis 1990. Cette diminution traduit sans doute un glissement des résidences secondaires vers les logements vacants.

1.2.3 Une offre résidentielle variée

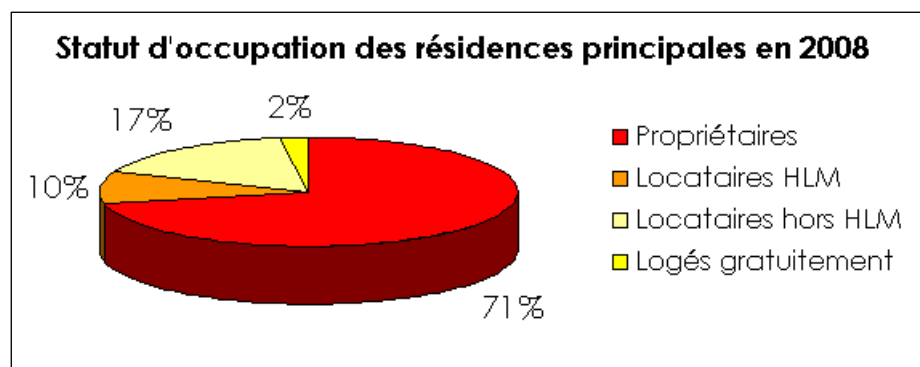


Figure 14 : Statut d'occupation des résidences principales en 2008 (Sources : Insee)

Savigny Sur Braye est essentiellement une commune de propriétaires (71%), néanmoins, la part de locataires reste malgré tout significative (27% de locataires).

Territoires	Locataires du parc social (2008)	Locataires du parc privé (2008)	Propriétaires (2008)
St-Calais	16,8%	25,0%	56,2%
Bessé-sur-Braye	12,3%	14,3%	72,0%
Savigny-sur-Braye	9,8%	16,6%	71,4%
Epuisay	8,1%	15,4%	75,8%
Mazangé	5,9%	11,7%	81,6%
Lunay	4,7%	13,6%	80,1%
Bonneveau	4,6%	9,7%	84,3%
Sargé-sur-Braye	4,1%	20,9%	75,0%
La Chapelle-Huon	2,1%	12,0%	83,8%
Cellé	0,9%	13,0%	83,3%
Fontaine-les-Coteaux	0,0%	16,2%	81,4%
Marolles-lès-St-Calais	0,0%	19,0%	78,1%
St-Gervais-de-Vic	0,0%	12,2%	87,2%
Sougé	0,0%	10,8%	84,7%
Fortan	0,0%	8,7%	89,4%
Canton de Saint-Calais	9,4%	20,0%	68,9%
Canton de Savigny/Braye	5,9%	14,2%	77,8%

Figure 15 : Comparatif des statuts d'occupation des logements

Même si il est inférieur à celui de Saint Calais, le parc de logements locatifs de la commune de Savigny Sur Braye est le plus élevé de l'ensemble des communes du canton de Savigny Sur Braye. Cet équilibre des statuts dans l'occupation des logements des ménages doit obligatoirement être préservé à Savigny Sur Braye.

TYPLOGIE DES LOGEMENTS 2007	Logements individuels	Logements collectifs
Savigny-sur-Braye	87,0%	12,3%
EPCI	92,8%	6,3%
Loir-et-Cher	78,7%	20,4%

Figure 16 : Typologie des logements en 2007 (Source : porter à connaissance)

Le parc de logements de la commune est constitué à 87% de logements individuels et à 12,3% de logements collectifs. Bien que la part des collectifs soit bien plus faible à Savigny-sur-Braye que sur le département, elle reste deux fois plus importante que sur la communauté de communes. Cet équilibre dans la typologie des logements est à préserver.

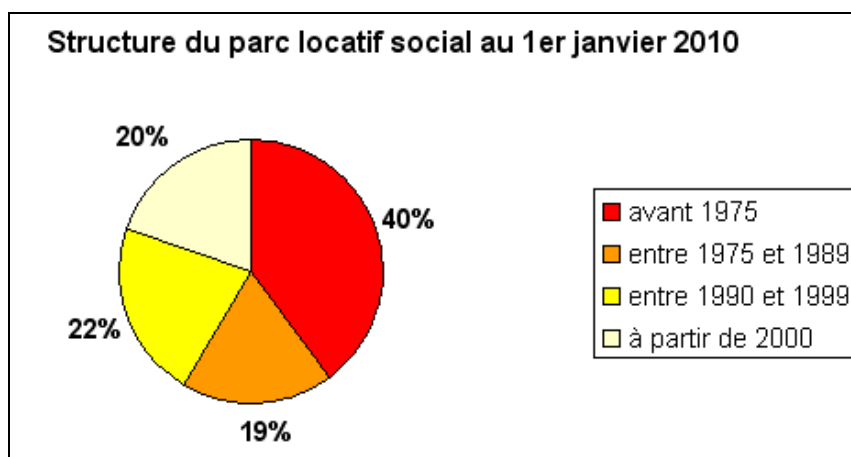


Figure 17 : Structure du parc locatif social par période de construction au 1er janvier 2010 (source : porter à connaissance)

Le parc locatif social est relativement récent avec 42% des logements construits après 1990. Les 20% de logements construits à partir de 2000 révèlent que le parc a poursuivi un développement important au cours de la dernière décennie. Cette tendance est positive car elle assure une certaine mixité sociale au sein de la commune.

1.2.4 Un parc résidentiel renouvelé à 60% depuis 1975

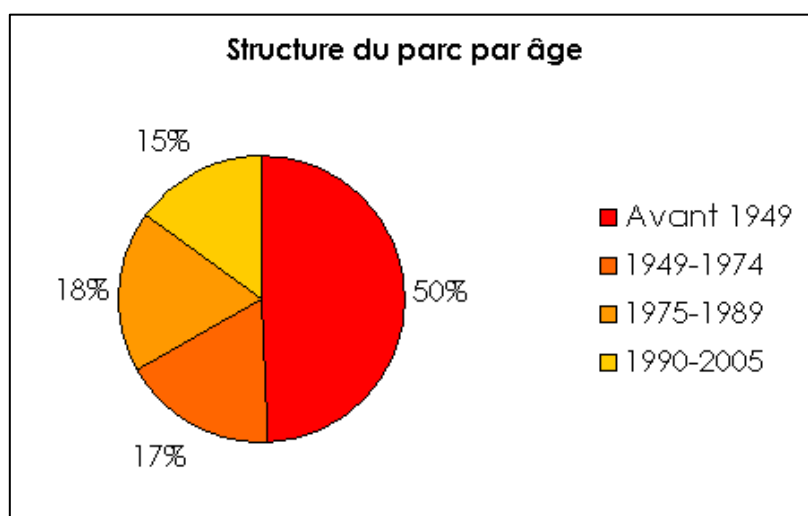


Figure 18 : Structure du parc de logements (construits avant 2006) par âge en 2008

La moitié des logements de Savigny-Sur-Braye ont été construits avant 1949. Ce parc de logements ancien se retrouve essentiellement au sein du bourg de la commune et également dans certains hameaux du territoire.

La construction de logements a par la suite été progressive et continue, il n'y a ainsi pas eu de périodes où la construction a été particulièrement marquée.

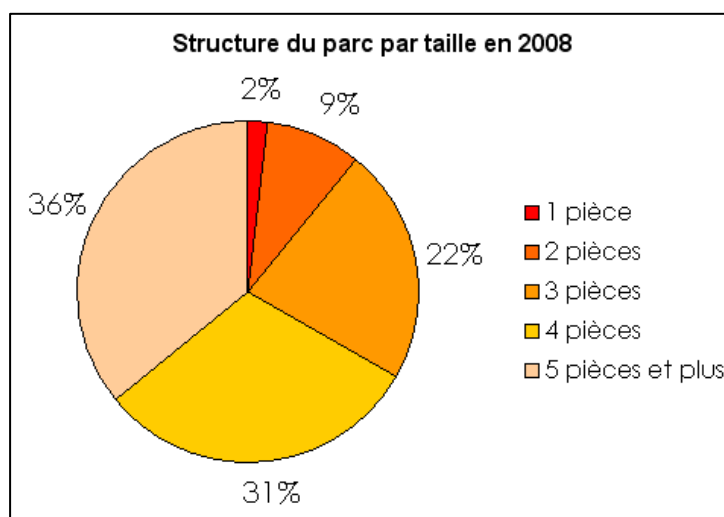


Figure 19: Structure du parc par taille en 2008

La taille des logements communaux est assez diversifiée même si les logements de grande taille prédominent (2/3 des logements comptent plus de 4 pièces). Il existe également une part importante de logements de 3 pièces (36% du parc de logements) à mettre en relation avec une part importante de ménages de deux personnes présents sur la commune de Savigny Sur Braye. Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,4 en 2008.

1.2.5 Des occupants fidèles à leur logement

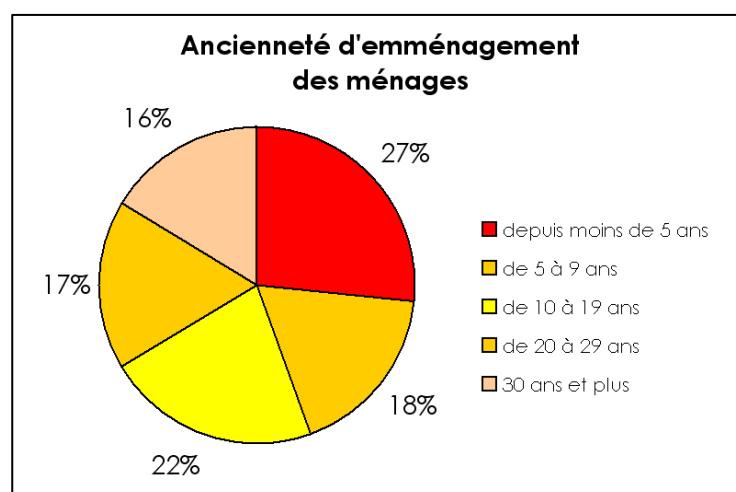


Figure 20 : Ancienneté d'emménagement des ménages

Savigny-Sur-Braye se caractérise par une assez grande stabilité des occupants du parc de logements, en effet, 55% des ménages occupent leur logement depuis 10 ans ou plus. Ce constat est à mettre en relation avec la forte proportion de propriétaires établis sur la commune. Cependant, 27% des ménages ont emménagé dans leur logement il y a moins de cinq ans ce qui montre une forte rotation dans le parc de logements communal. La présence d'un parc locatif significatif est sans doute le facteur induisant la forte rotation dont le parc est sujet.

1.2.6 Les tendances récentes de la construction neuve

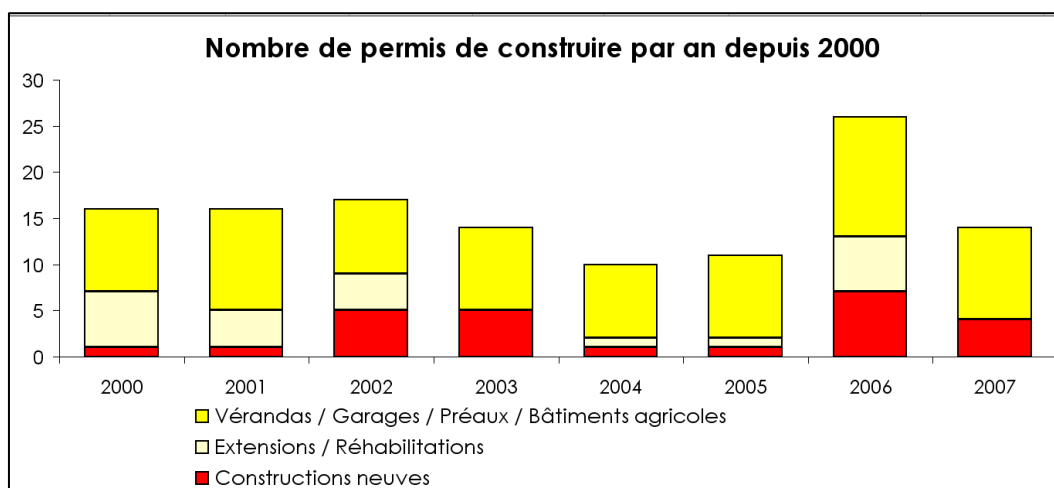


Figure 21 : Rythme de construction résidentielle entre 2000 et 2007

Le rythme de construction neuve enregistrée depuis 2000 est très faible avec une moyenne de seulement 3 logements par an. En réalité, la grande majorité des permis de construire concerne des vérandas, des garages, des préaux ou des bâtiments agricoles.

Le parc de logements de la commune est majoritairement ancien et de ce fait parfois dégradé. Or, la réhabilitation de logements a été particulièrement faible depuis 2000.

Il n'y a eu que très peu d'opérations d'urbanisme cette dernière décennie. Les dernières opérations datent en réalité des années 90 avec l'aménagement de quelques lotissements :

- 1992 : Lotissement des Patis, 11 parcelles
- 1995 : Lotissement les Pucelles : 22 parcelles
- 1996 : 4 logements rue de la Reveuserie
- 1996 : 6 logements rue Sainte Barbe
- 1997 : 5 pavillons les Pucelles
- 1998 : 5 pavillons les Pucelles

La construction neuve à l'échelle de Savigny n'a pas été suffisante afin de permettre un développement de la commune.

1.2.7 Besoins en terme d'habitat et d'équilibre social de l'habitat

Le parc est en majorité constitué de propriétaires à 70%. Le parc locatif se situe à un niveau correct (10% pour le parc social et 16% pour le parc privé). La vacance du parc dans le centre-bourg et, dans une moindre mesure en campagne, constitue un enjeu pour lequel les marges de manœuvre de la Commune sont cependant limitées.

Savigny-sur-Braye a connu un rythme très faible de construction neuve dans les années 2000 (3 par an moyenne), du fait de l'absence d'opérations d'urbanisme pendant cette période. Cette construction a été insuffisante face à la tendance au desserrement des ménages et pour connaître un accroissement démographique.

La Commune doit exprimer des besoins en logements en adéquation avec son statut de pôle d'emplois et d'équipements, pour que les habitants puissent « vivre et travailler » à Savigny-sur-Braye, et mettre fin à cette « carence » anormale en terme de production neuve. La relance raisonnable de la construction engendrera une dynamique positive à l'échelle communale. Ces logements neufs devront intégrer une part significative de logements sociaux, visant à conforter et à affirmer la vocation de Savigny-sur-Braye dans ce domaine.

1.3 Economie et agriculture

1.3.1 Une attractivité économique plus marquée que l'attractivité résidentielle

BASSIN D'EMPLOIS	1990	1999	2008	Evolution 99-08
Population	2043	2203	2195	-0,36%
Population active	916	958	978	2,09%
Population active occupée	872	858	890	3,73%
Chômeurs	44	100	88	-12,00%
Emplois	899	829	1062	28,11%
Indicateur de concentration d'emploi	103,1	96,6	118,6	
Taux d'activité	44,8%	43,5%	44,6%	
Taux de chômage	4,8%	10,4%	9,0%	

Figure 22 : Evolution de la population active et emplois offerts sur la commune

L'attractivité économique de la commune de Savigny-Sur-Braye semble plus marquée que l'attractivité résidentielle ces dernières années. En témoigne la croissance significative du nombre d'emplois sur la commune entre 1999 et 2008 (+28%) alors que dans le même temps, la population communale a légèrement régressé. Cette croissance du nombre d'emplois sur la commune a engendré une baisse significative du nombre de chômeurs sur la commune en recul de 12% soit 12 chômeurs en moins.

Le taux d'activité sur la commune est de 44,6% soulignant encore une fois la part significative d'inactifs et notamment de personnes âgées à Savigny-Sur-Braye.

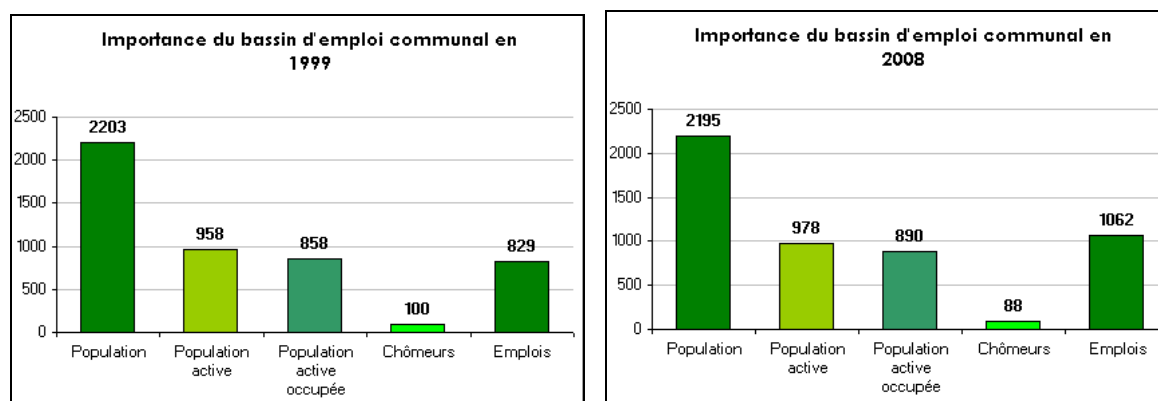


Figure 23 : Importance du bassin d'emploi communal en 1999 et en 2008

A l'échelle communale, le nombre d'emplois a augmenté plus vite que la population active occupée, ce constat souligne que les pourvoyeurs de ces emplois ne se sont pas installés à Savigny-Sur-Braye.

Le taux de couverture, rapport entre le nombre d'emplois offerts sur la commune sur le nombre total d'actifs, est égal à 1,09. Ainsi, il y a à Savigny Sur Braye, plus d'un emploi offert sur la commune pour un actif. Dès lors, la population communale ne devrait-elle pas être plus nombreuse ?

Une activité économique essentiellement tournée vers le secteur secondaire

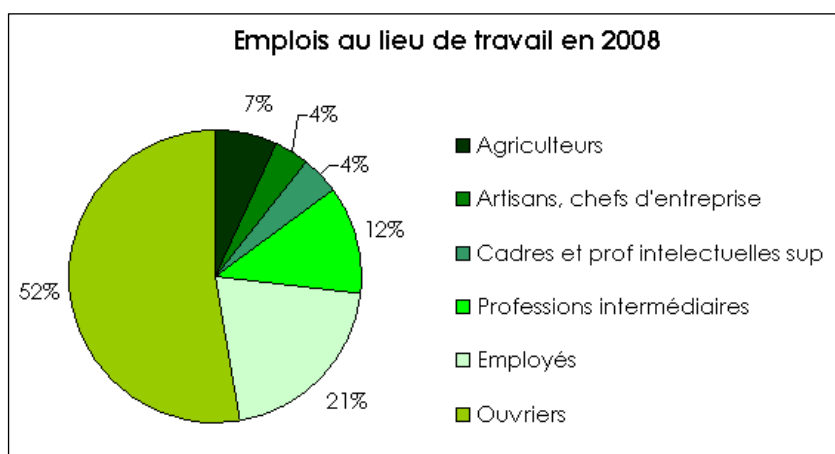


Figure 24 : Emplois au lieu de travail en 2008

Les ouvriers représentent la majorité des emplois de la commune (52% des emplois). La présence de deux activités industrielles importantes, Vollabraye et Somater explique sans doute cette prépondérance du nombre d'ouvriers sur la commune. Le reste de l'activité est ensuite vouée aux professions moyennes (employés et professions intermédiaires) qui, à elles deux, représentent 33 % des emplois communaux.

Etant un pôle économique rural, Savigny Sur Braye ne dispose que d'un faible nombre d'emplois qualifiés sur la commune. Néanmoins, ceux-ci sont en forte hausse depuis 1999. Excepté les emplois agricoles, l'ensemble des emplois communaux sont en croissance depuis 1999.

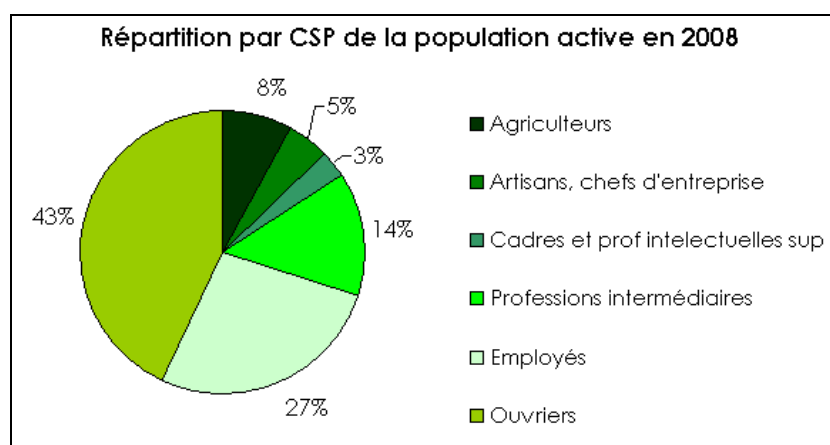


Figure 25 : Répartition par CSP de la population active en 2008

En corrélation avec une activité industrielle marquée, les ouvriers représentent la catégorie socioprofessionnelle la plus importante en 2008 à Savigny Sur Braye. Suivent ensuite les employés (27%) et les professions intermédiaires (14%) soulignant l'attractivité du territoire communal pour les CSP moyennes. Au contraire, la commune apparaît peu attractive pour les catégories socioprofessionnelles aisées.

Ainsi, malgré une croissance significative d'emplois de cadres et professions intermédiaires sur la commune, la commune n'attire pas les CSP aisées faute sans doute à une politique de l'habitat inadaptée.

1.3.2 Les migrations domicile – travail

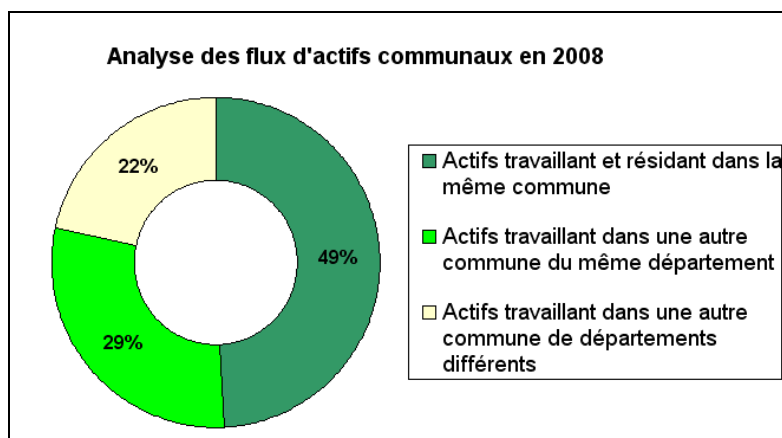


Figure 26 : Les migrations domicile-travail en 2008

En 2008, la population dite stable, c'est-à-dire travaillant et résidant à Savigny, correspond à 49% de la population. Cette population stable est en légère régression en comparaison avec les données de 1999 (56%). Même si cette part importante d'actifs stables est intéressante, elle pourrait être encore plus significative étant donné la forte progression du nombre d'emplois sur la commune depuis 1999.

29% des actifs travaillent dans une commune du Loir et Cher tandis que 22% des actifs travaillent dans une commune d'un autre département du Loir et Cher. La proximité géographique de Savigny-Sur-Braye avec la Sarthe induit que ces actifs sortants vont sans doute travailler dans ce département.

A l'inverse de certaines communes dotées d'une simple attractivité résidentielle, la commune de Savigny-Sur-Braye représente un pôle d'emploi rural permettant à ses habitants de travailler et d'habiter au sein de la même commune.

SYNTHESE DES MIGRATIONS ALTERNANTES EN 2008		Part en %	Evolution 1999/08
Actifs travaillant et résidant dans la même commune	439	49,2%	-8,5%
Actifs travaillant dans une autre commune du même département	260	29,1%	57,6%
Actifs travaillant dans une autre commune de départements différents	194	21,7%	-7,2%
Population active résidente ayant un emploi	893	100%	4,6%

Figure 27: Synthèse des migrations alternantes en 2008

Les évolutions des migrations alternantes montrent un renforcement important de l'attractivité départementale (+58%). En raison du dynamisme de l'agglomération de Vendôme et de sa proximité géographique avec Savigny, il est fort probable que ce regain d'attractivité soit dû à cette agglomération.

Au contraire, les migrations vers le département de la Sarthe sont moins importantes depuis 1999 (perte d'attractivité de la commune de Saint Calais).

1.3.3 Un bassin d'emploi communal industriel et agricole

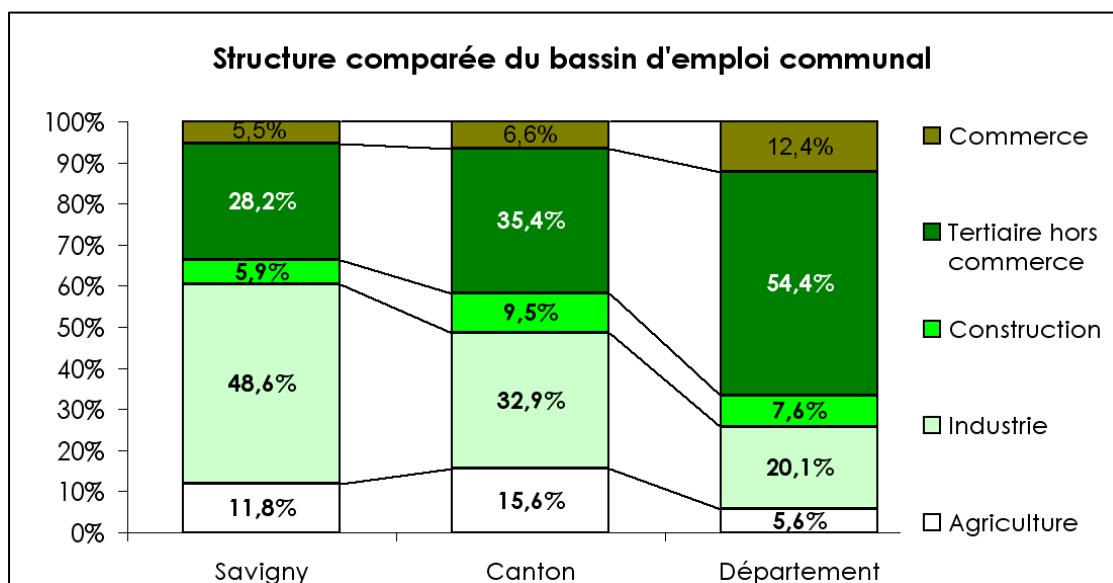


Figure 28 : Structure comparée du bassin d'emploi communal

Les emplois industriels représentent près de la moitié de l'ensemble des emplois communaux. Cette prépondérance de l'activité industrielle est plus marquante à l'échelle communale qu'aux échelles cantonales et départementales (respectivement 32,69% et 20,1%). Au contraire, l'activité tertiaire et commerciale est moins importante à l'échelle communale vis-à-vis du canton mais surtout du département. Même si l'activité agricole est moins prépondérante qu'à l'échelle cantonale, elle reste malgré tout significative (11,8%) et supérieure qu'à l'échelle départementale.

Ce constat renforce le caractère rural de Savigny Sur Braye et également de son canton.

SECTEURS D'ACTIVITE	1999	2006	Evolution
Agriculture	100	120	20,0%
Industrie	196	494	152,0%
Construction	27	60	122,2%
Tertiaire hors commerce	244	287	17,6%
Commerce	215	56	-74,0%
Total	782	1017	30,1%

Figure 29 : Evolution des secteurs d'activités entre 1999 et 2006

Déjà particulièrement important à l'échelle communale, le secteur industriel est en pleine croissance entre 1999 et 2006 (+152% soit 298 emplois supplémentaires). Les emplois liés à la construction sont également en forte hausse.

Au contraire, le secteur commercial lui s'effondre avec un recul de 74% soit 159 emplois en moins sur la commune de Savigny Sur Braye

1.3.4 Une dépendance marquante vis-à-vis de deux activités communales

ETABLISSEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITE AU 31 12 2008		
	vr	%
Agriculture, sylviculture, pêche	79	43,9%
Industrie	12	6,7%
Construction	11	6,1%
Services	48	26,7%
Commerce et réparation	11	6,1%
Admin., enseignement, santé, action sociale	19	10,6%
Total	180	100,0%

Figure 30 : Etablissements par secteur d'activité au 31-12-2008

POSTES SALARIES PAR SECTEUR D'ACTIVITE AU 31 12 2008						
	nbre	%	DE 1 à 9	DE 10 à 19	DE 20 à 99	100 ou +
Agriculture, sylviculture, pêche	25	3,1%	11	14	0	0
Industrie	470	58,8%	22	10	91	347
Construction	56	7,0%	25	31	0	0
Services	72	9,0%	25	12	35	0
Commerce et réparation	38	4,8%	11	27	0	0
Admin., enseignement, santé, action sociale	139	17,4%	25	0	114	0
Total	800	100	83	80	126	347

Figure 31 : Postes salariés par secteur d'activité au 31-12-2008

L'industrie concentrait 58,8% des emplois communaux en 2008 et plus particulièrement dans deux entreprises, à savoir Volabraye (abattage et découpe de volailles) et Somater (conditionnement de produits pharmaceutiques), qui concentrent à elles deux 347 emplois soit près de la moitié des emplois salariés de la commune.

La commune est ainsi dépendante de deux principales activités, il serait judicieux de diversifier l'activité économique.

1.3.5 Un secteur agricole relativement dynamique

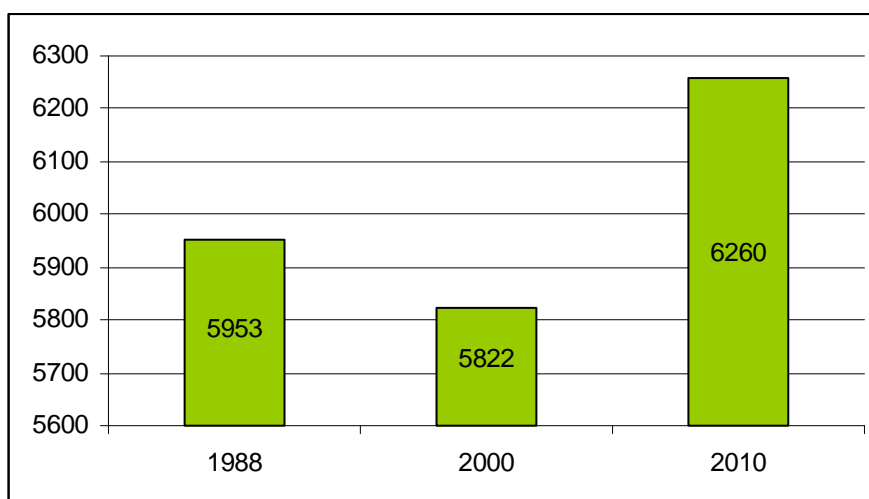


Figure 32: Evolution de la SAU entre 1988 et 2010

Avec 12% des actifs communaux employés dans l'agriculture, le secteur primaire reste dynamique comparativement au canton ou au département : + 20% d'emplois supplémentaires dans le secteur entre 1999 et 2006.

Malgré une légère baisse entre 1988 et 2000, la SAU a connu une augmentation de 5,2 % en 22 ans. La place de l'agriculture est prépondérante dans l'occupation du territoire avec 6260 ha, soit 93% de la surface communale.

Les structures se concentrent en passant d'une surface moyenne de 54 ha par exploitation en 1988 à 74 ha en 2000, puis à 79 ha en 2010. Le nombre d'exploitations passe de 111 en 1988 à 79 en 2010, Ce mouvement, entamé dès les années 60 par le remembrement, se poursuit aujourd'hui.

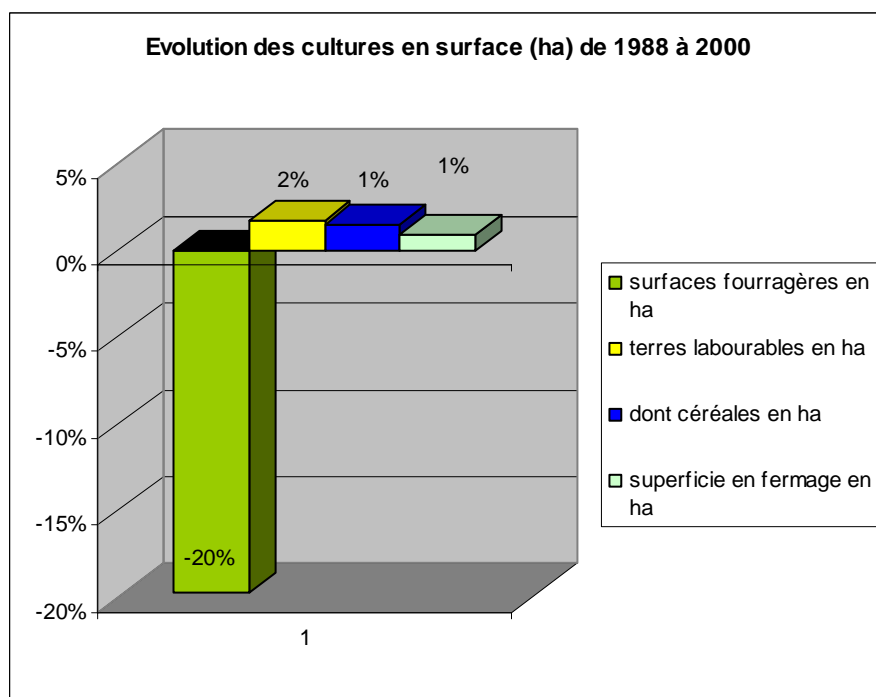


Figure 33: Evolution des cultures en surface 1988 – 2000 (RGA 2000, pas d'actualisation en 2010)

Entre 1988 et 2000, les surfaces fourragères diminuent (-20%) au profit des cultures, céréales. Ce constat est à mettre en lien avec la baisse importante pour l'élevage bovin qui perd environ 700 têtes entre 1988 et 2000. Cependant, avec 2 300 têtes dont 1000 vaches, il reste très important.

Les volailles constituent un des pans majeurs de l'élevage avec 180 000 unités (en hausse de 3,8%) au sein de 22 exploitations. Cette hausse repose sur l'augmentation du cheptel de dindes et dindons (multiplié par 5), en lien avec l'abattoir Volabraye, tandis que le cheptel de poulets est lui divisé par 2.

On assiste donc à un **phénomène de spécialisation assez nette de la structure agricole communale.**

Les 79 sièges d'exploitations agricoles communales (recensement agricole 2010) se répartissent sur l'ensemble du territoire communal. Ceux-ci produisent majoritairement des cultures ou de la polyculture élevage. Certains sièges d'exploitation sont « isolés » au sein d'un écart uniquement agricole, mais nombreux sont ceux « imbriqués » dans un habitat non-agricole occupé par des tiers, ce qui n'est pas sans poser des questions de voisinage et de classement adéquat en vue du zonage.

La population agricole est vieillissante : ¼ des agriculteurs à l'âge de la retraite à court terme. La filière est bien structurée : près de la moitié des agriculteurs sont organisés en société.



Figure 34 : Graphique de répartition de l'âge des agriculteurs en 2007 (source communale)

ELEVAGES NON ICPE		
LIBELLE	ENSEIGNE	COM - LB
BAGLAN MICHEL	LA FOUQUERIE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
BONNEFOI DAMIEN	LE RELLAY	SAVIGNY-SUR-BRAYE
BRIANT MADELEINE	CHEMIN DU CLAIREAU	SAVIGNY-SUR-BRAYE
COSSART FRANCINE	LA HEURIERE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
CREPEAU VIRGINIE	1 ROUTE D'EPUISAY	SAVIGNY-SUR-BRAYE
DE CHAMPROND (EARL)	CHAMPROND	SAVIGNY-SUR-BRAYE
DE LA BATAILLE (EARL)	LA BATAILLE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
DE LA BEAUVAIRIE (SCEA)	LA BEAUVAIRIE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
DE LA BESNARDIERE (GAEC)	LA BESNARDIERE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
DE LA BORDE PESCHARD (EARL)	LA BORDE PESCHARD	SAVIGNY-SUR-BRAYE
DE LA GARELIERE (GAEC)	LA GARELIERE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
DENIAU BOURDIN GERARD	LA HUBERDIERE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
DENIAU SERGE	12 RUE BALADETS	SAVIGNY-SUR-BRAYE
DES CERISIERS (GAEC)	LE VIEUX Puits	SAVIGNY-SUR-BRAYE
DESCHAMBRES SERGE	LE VIEUX Puits	SAVIGNY-SUR-BRAYE
DUCLOS JACQUELINE	VILLE PROVERT	SAVIGNY-SUR-BRAYE
DUPIOT GRAZIELLA	Les MARDELLES	SAVIGNY-SUR-BRAYE
GALPIN RAYMOND	MONTSUMIER	SAVIGNY-SUR-BRAYE
GIGOU CHRISTIAN	LE GUINAY	SAVIGNY-SUR-BRAYE
GIGOU SEBASTIEN	LES CINQ ORMEAUX	SAVIGNY-SUR-BRAYE
GUILPAIN JEAN-MICHEL	LA GONTERIE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
HOUDEBERT AIME	LA HAIE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
LACOSTA DAVID	LA DUPASSERIE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
LOUVANCOURT GUY	LES FOSSES	SAVIGNY-SUR-BRAYE
LOUVANCOURT LAURENT et PARIS FRANCE	LA BORDE GAUDELIN	SAVIGNY-SUR-BRAYE
LOUVEAU CLAUDE	LA VALLE VERTE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
MARCHENOIR GILBERT	BOIS NEUF	SAVIGNY-SUR-BRAYE
MAURY HENRY	LA PERCHE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
NASLE NICOLE	LA GAUTERIE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
PARIS FRANCE	LA BORDE GODELIN	SAVIGNY-SUR-BRAYE
PETIT GERMAIN	VILLEPROVERT	SAVIGNY-SUR-BRAYE
RABOUAN PHILIPPE	LA MASLERIE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
RENVOISE MARIE-THERESE	CHAMPROND	SAVIGNY-SUR-BRAYE
ROMANGER COLETTE	LA POULINIERE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
ROMANGER PASCAL	LA POULINIERE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
ROULLIER PASCAL	LE BOIS	SAVIGNY-SUR-BRAYE
ROUSSEAU RAYMOND	8 RUE SAINTE-BARBE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
SAILLARD STEPHANE	LA GOUASNIERE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
SAMSON ERIC	LE BOIS	SAVIGNY-SUR-BRAYE
SAULIERE MADELEINE	LA PETITE BESNARDIERE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
SEGUINEAU (EARL)	MARCE	SAVIGNY-SUR-BRAYE
THIBAUT JEAN-LOU	LES BERGEONS	SAVIGNY-SUR-BRAYE
TOUCHARD LOUIS	LES ROCHEFORTS	SAVIGNY-SUR-BRAYE
VERY RAYMONDE	CHANTELOUP	SAVIGNY-SUR-BRAYE

Figure 35 : Liste des élevages non ICPE (source : annexe 5 du PAC)

NB : la liste des élevages ICPE se trouve dans l'Etat Initial de l'Environnement

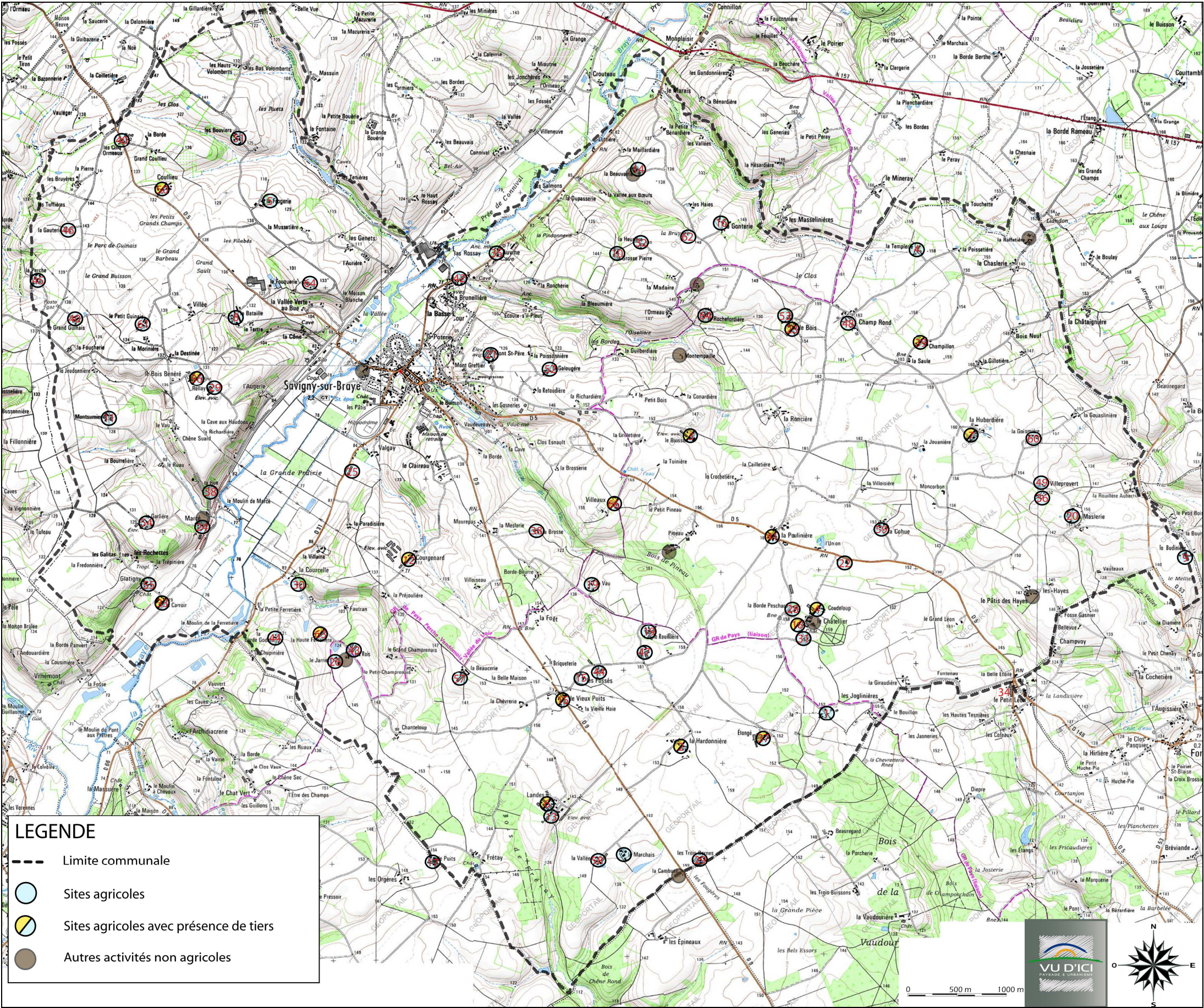


Figure 36 : Carte de localisation des sièges d'exploitation agricole (la numérotation sur la carte renvoie au tableau p. suivante)

	NOM	ASSOCIES	LIEUX
1	GAEC de la Besnardière	AUGIS Joël et Ghislain	La Besnardière
2	EARL de l'Hardonnière	AUGIS Jean	L'Hardonnière
3	EARL JML	BOUSEAU Jean-Michel	Le Buisson
4	GAEC de la Poulinière		La Templerie et le Châtelier
5	COUTY Jean-Marie		La Frogerie
6	GAEC des Marronniers	DENIAU Gino et Denis	Les Landes
7	DENIAU Gérard		La Huberdières
8	EARL la Bataille	DERRE Jean-Marie	La Bataille
9	EARL Descamps	DESCAMPS Alexis	La Budinière
10	PRENANT Philippe		La Grosse Pierre
11	GALPIN Raymond		Montsumier
12	GONET Philippe		Courgenard
13	SCEA les Landes	GONET Jean-Paul	Les Landes
14	SCEA de la Beauvairie		La Beauvairie
15	GAEC des Cerisiers	LINTHE	Le Vieux Puits
16	GUILPAIN Jean-Michel		La Gonterie
17	EARL de Fretay	LEGRAND Patrick	Fretay et le Puits
18	EARL les Platanes	LEGUERE Jean-Claude	Le Châtelier
19	GAEC de la Roullière	PRENANT Yves et Joël	La Roullière et le Vau
20	RABOUAN Philippe		La Maslerie
21	RIGOREAU Denis		Mont Saint Père
22	ROMANGER Pascal		La Poulinière
23	SAMSON Eric		Le Bois
24	SEGUINEAU Maryse remplacée par CORNET Adrien		Marcé
25	VIVET Christophe		La Roche
26	AUGIS Eric		Le Jarrier
27	AUGIS Gilles		Les Trois Bornes
28	BLATEAU Jean		La Borde Peschard
29	BONNEFOY Damien		Rellay
30	BRETON Arnaud		La Courcelle
31	BREZOUT Renault		Le Petit Châtelier
32	COSSART Emmanuel		La Heurière
33	COSTES François		Glatigny
34	DAHURON David	pas de Savigny	La Belle Etoile
35	DELAPIERRE Julie		Auvinès
36	DUCLOS Roger		Villeprovert
37	DUCOEUR Christophe		Etangé
38	DUPIOT Thierry		La Rue et La Brosse
39	GAEC Courtemanche	COURTEMANCHE Stéphane et Gisèle	Champillon
40	GIGOU Christian		Le Grand Guinais et Les Cinq Ormeaux
41	GIGOUT Michel		La Poulinière
42	Haras de Brunel		La Basse Brunellière
43	JOUANNEAU Serge		Les Rois
44	LOUVANCOURT Guy		Les Fossés
45	MAURY Henry		La Perche
46	NASLE Lucien		La Gauterie
47	PAINEAU Jérôme		La Rouillère aux Pocheveux
48	PAVY Jérôme		Champrond
49	PETIT Germain		Villeprovert
50	POULAIN Michel remplacé par AURIAU ?		Coullieu
51	RAVIER Didier		Bouvier
52	RAVIER Jean-Michel		La Galougère
53	ROULLIER Pascal		Le Bois
54	SARRAZIN Christian et François		La Garelière
55	VERY Patrick		Glatigny
56	SAMSON Philippe		Le Bois Bénére
57	GAEC de la Beaucerie	VIVET Michel, Jean-Pierre et Emmanuel	La Beaucerie
58	EARL REPUSSEAU		La Vallée
59	GASNOT Didier et PONNET		La Cohue
60	SAILLARD Stéphane		La Goualinière
61	AUGIS Christian		La Morinière
62	GONET Guillaume	nouveaux bâtiments 2009 ou 2010	Les Bruyères
63	RODAIS Denis		La Ferretière (site non numéroté)
64	<i>PRENANT Roland</i>		<i>La Rochefordière</i>
65	<i>BAGLAN Michel</i>		<i>La Fouquerie</i>
66	<i>RIGOREAU</i>		<i>Villeaux</i>

Figure 37 : Liste des sites agricoles (source communale / en italique complément Vu d'Ici)

1.3.6 Besoins économiques et agricoles

Savigny-sur-Braye présente un profil particulier : il s'agit d'un chef-lieu de canton, représentant un pôle d'emploi local (1062 emplois en 2008, +28% entre 1999 et 2008), mais qui n'en a pas 'tiré parti' en terme d'accueil de nouveaux habitants. Il y a donc une déconnexion des flux économiques et résidentiels.

L'emploi sur Savigny-sur-Braye repose principalement sur le secteur industriel, en forte hausse (+152% entre 1999 et 2006), mais dépendant de deux entreprises principales. Le secteur agricole occupe une part significative, du fait de l'importance de la SAU et du nombre d'exploitants. Il maintient un dynamisme remarquable (+20% d'emplois entre 1999 et 2006, augmentation de la SAU)

Le positionnement de Savigny-sur-Braye, à l'écart des axes principaux, ne lui permet pas d'accueillir une nouvelle zone industrielle, dans une stratégie intercommunale. Cependant, le nombre et l'évolution de l'emploi industriel exigent de conforter la présence de ces entreprises qui font vivre Savigny-sur-Braye et donc de permettre leur développement. Quant à l'agriculture, le projet devra permettre le maintien de conditions favorables à son développement : pérennité des sites d'exploitation et protection des terres agricoles.

1.4 Equipements et tourisme

1.4.1 Une commune bien dotée en commerces, services et équipements publics

Savigny-sur-Braye est qualifié de pôle relais dans l'organisation commerciale du département dans le Schéma de Développement Commercial du Loir-et-Cher. Ce type de pôles sont caractérisés par une armature de 15 à 30 activités en centre bourg ainsi que d'une offre alimentaire de moins de 1 000 m² de surface de vente. Ces territoires complètent le maillage des trois pôles majeurs (Blois, Vendôme et Romorantin) du département et du réseau des pôles secondaires denses, et répondent plus précisément aux besoins d'une offre de proximité de la population locale.

A Savigny-sur-Braye, les chiffres suivants en matière de commerces, services et équipements publics ont été récupérés :

Supermarché	Boulangerie	Boucherie charcuterie	Restaurant	Cafés	Electroménager - TV - Hi-fi	Jardinerie	Fleuriste - presse
1	2	1	2	3	3	1	1

Figure 38 : Equipement commercial
BPE 2007, données communales

Médecin généraliste	Pharmacien	Infirmier	Masseur kinésithérapeute	Ambulancier
1	1	3	2	1

Figure 39 : Etablissements et Professionnels de santé
BPE 2007, données communales

Banque, Caisse d'Epargne	Pompes funèbres	Coiffure	Vétérinaire	Agence immobilière	Notaire
3	1	3	1	2	1

Figure 40 : Services aux particuliers
BPE 2007, données communales

Réparation/vente auto et matériel agricole	Maçon	Plâtrier peintre	Menuisier, charpentier, serrurier	Plombier, couvreur, chauffagiste, électricien	Elagage, entretien parcs et jardins	Artiste peintre, sculpteur	Création de bijoux
5	1	1	4	4	1	2	1

Figure 41 : Artisans
BPE 2007, données communales

En terme d'équipements publics, la commune dispose :

- ⌘ d'une gendarmerie,
- ⌘ d'un bureau de poste,
- ⌘ d'un centre de secours,
- ⌘ d'un accueil de loisirs (3-11 ans)
- ⌘ d'une maison des jeunes (12-18 ans),
- ⌘ d'une bibliothèque,
- ⌘ d'une résidence pour personnes âgées publique (« Leguéré-Viau ») et d'une autre privée (« La résidence de Savigny »)

- ⌘ d'une école publique : maternelle et élémentaire
- ⌘ d'un restaurant scolaire,
- ⌘ d'un accueil périscolaire
- ⌘ d'une école de musique,
- ⌘ d'un camping municipal (« Le Pré aux Moines », 3 étoiles),
- ⌘ d'une aire de services pour camping cars
- ⌘ d'un parc de loisirs de 7 hectares avec jeux pour enfants et mini-golf
- ⌘ d'un gymnase
- ⌘ de deux terrains de football,
- ⌘ d'une piscine,
- ⌘ d'un boulodrome,
- ⌘ d'un skate parc,
- ⌘ d'un dojo,
- ⌘ d'un hippodrome (2^{ème} catégorie),
- ⌘ d'un terrain de tennis,
- ⌘ d'une salle des associations
- ⌘ de 3 salles des fêtes (« Les Pâtis », « La Poulinière », « Charlemagne »),
- ⌘ d'une déchèterie,



Figure 42 : Maison de retraite Leguéré-Viau
Photos VI



Figure 43 : Bureau de poste
Photos VI



Figure 44 : Mairie
Photos VI

L'offre est bien pourvue au niveau des biens de la personne (commerces alimentaires et quelques commerces spécialisés, une moyenne surface alimentaire) et des services aux particuliers. Dans un sens, Savigny-sur-Braye a la chance d'être à l'écart des villes et de conserver une structure commerciale, de services et d'équipements. La situation centrale du supermarché est aussi participe à l'animation du centre-bourg et constitue un avantage pour les déplacements non motorisés.

Une inquiétude subsiste quant à la présence d'un seul médecin généraliste, heureusement jeune, mais qui pose à l'avenir la question du « désert médical » en secteur rural.



Figure 45 : Carte d'analyse du centre-bourg localisant les commerces, services et équipements

Les commerces sont principalement répartis sur la Grande Rue et la Rue des Pépinières mais on observe un déplacement de la centralité en arrière bourg vers l'éco-marché avec des accès peu lisibles.

Par ailleurs, une vacance importante (vitrines à l'abandon) sévit, notamment dans la Grande Rue, peut être à cause d'une mauvaise exposition solaire (orientation nord) ou de surfaces inadaptées.

Les équipements publics ont eux aussi l'avantage d'être relativement bien regroupé en cœur de bourg ou à proximité immédiate (mairie, bureau de poste, maison de retraite, gendarmerie, salle polyvalente, salles de réunion). A l'inverse, on déplore le positionnement excentré du groupe scolaire en sortie d'agglomération route de Bessé qui ne favorise pas les déplacements non motorisés : les problèmes de circulation et de stationnement y sont d'ailleurs quotidien. La maison de retraite privée de Savigny est elle aussi à l'écart sur le plateau et semble fonctionner davantage en « vase clos ».

Enfin, le dynamisme associatif de Savigny est remarquable, avec 44 associations recensées.

1.4.2 Les communications numériques

Savigny-sur-Braye est correctement desservi à l'heure actuelle par le haut débit. Elle dispose d'un Nœud de Raccordement d'Abonnés (NRA), qui rend éligibles à l'ADSL 96,56% des lignes (source : www.degrouppnews.com). Les zones blanches ne concernent que la frange Est du territoire communal, peu habité.

Offres France Télécom disponibles sur ce NRA	
ADSL	✓ Disponible depuis le 06/02/2004
ADSL Max	✓ Disponible
ADSL2+	✓ Disponible
ReADSL	✓ Disponible depuis le 02/04/2006
TV par ADSL	✓ Disponible depuis le 22/11/2011

Figure 46 : Offres France Télécom disponibles sur le NRA de Savigny-sur-Braye (source : www.degrouppnews.com)

Le Schéma départemental d'aménagement numérique de Loir-et-Cher (SDAN) est en cours d'élaboration.

« Il a pour objectif de déterminer, prioriser et coordonner les initiatives contribuant au maillage numérique du territoire en matière de réseaux très haut débit, fixe ou mobile y compris satellitaire. Identification également des besoins des différentes catégories d'utilisateurs pour favoriser le développement des usages, des nouveaux services notamment dans les secteurs de l'enseignement, des services à la personne, du tourisme, de la santé. » (source : www.pilote41.fr)

Les cartes pages suivantes montrent la couverture ADSL et les zones blanches du Loir-et-Cher.

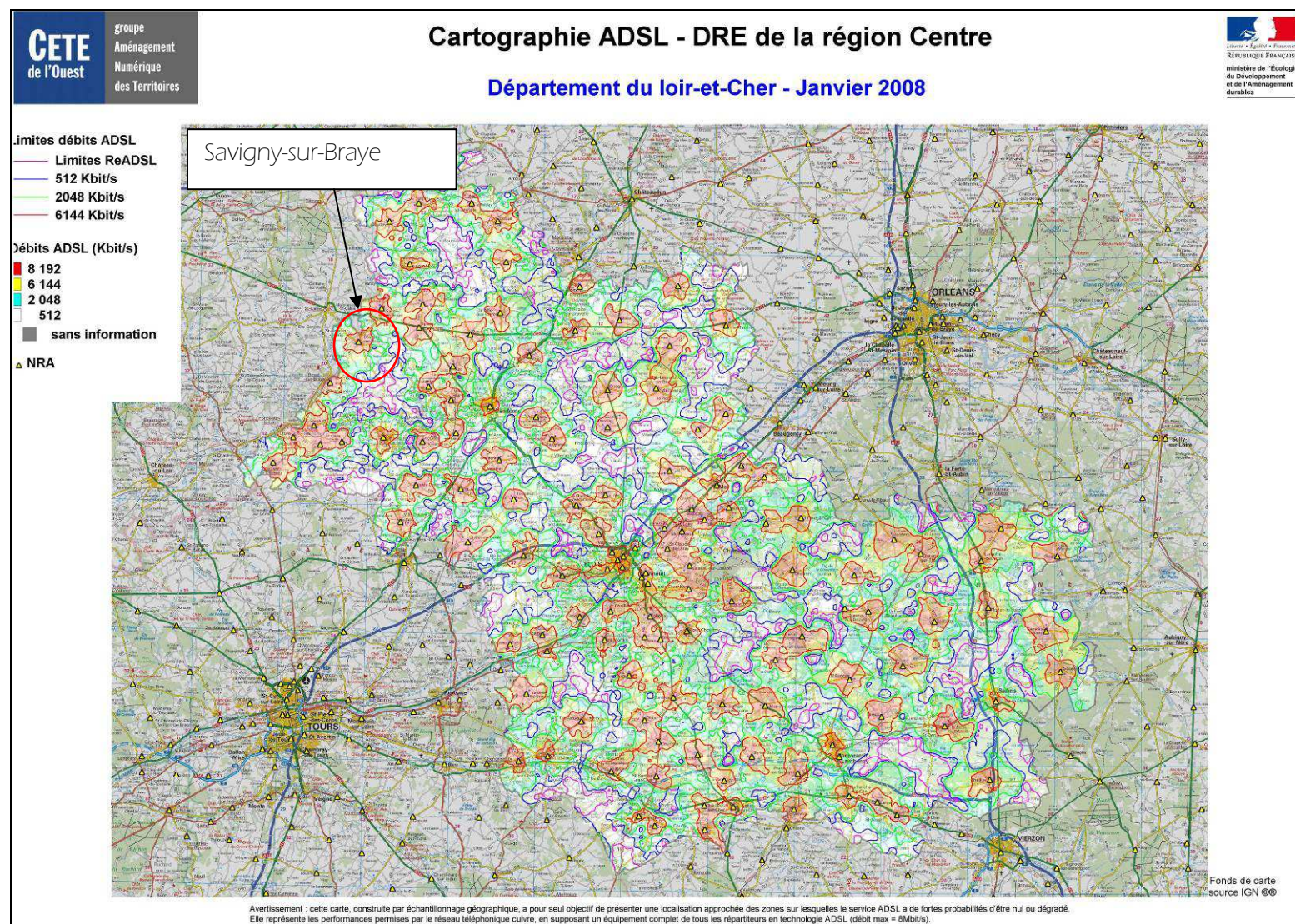


Figure 47 : Couverture ADSL du département du Loir-et-Cher – Janvier 2008

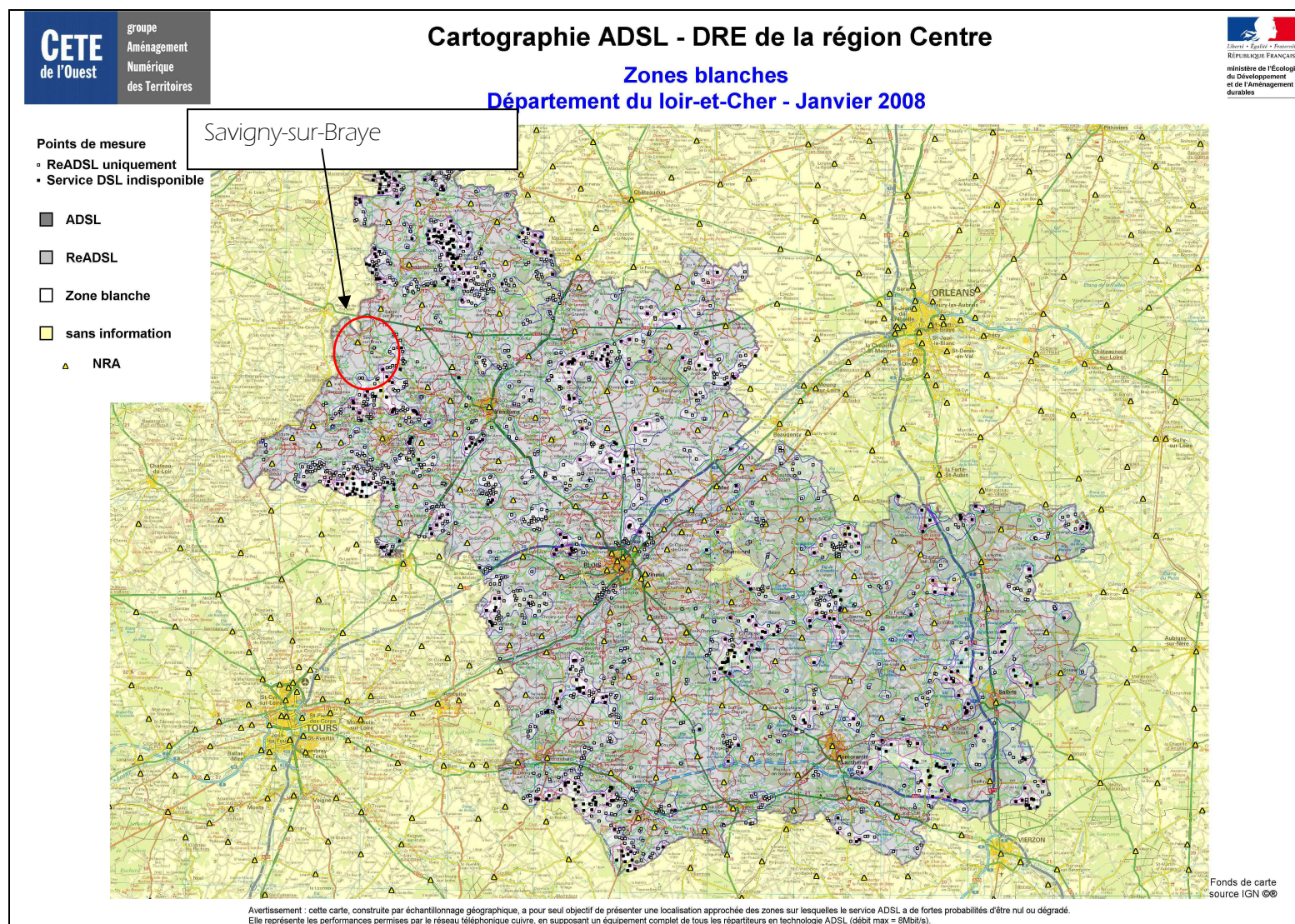


Figure 48 : Zones blanches du département du Loir-et-Cher – Janvier 2008

1.4.3 Un potentiel touristique

Le Schéma Départemental de Développement Touristique du Loir-et-Cher propose de mettre en valeur le patrimoine et les jardins et de développer les animations culturelles, les loisirs nautiques, pour le territoire du Vendômois (regroupant le Perche et la Vallée du Loir) dont fait partie la Commune.

A une échelle plus locale, l'attractivité touristique de la commune repose principalement sur le tourisme vert :

- 3 chemins de randonnées pédestres et équestres de 10, 13 et 15 km sont répertoriés et balisés au Plan Départemental des Itinéraires Pédestres de Randonnées (PDIPR) et au Plan Départemental de Tourisme Equestre (PDTE) – cf. carte du patrimoine
- paysages préservés de la vallée de la Braye et des vallons adjacents
- riche patrimoine de châteaux, parcs, petit patrimoine (lavoirs, anciennes gares...) – cf. carte du patrimoine

Savigny-sur-Braye dispose donc d'un réel potentiel, confirmé par la capacité d'accueil touristique sur la Commune :

- 1 camping 3 étoiles de 70 emplacements (5 bungalows), 1 aire de service camping car
- 5 gîtes ruraux et 2 chambres d'hôtes en 2007 selon l'observatoire du Loir-et-Cher
- 124 résidences secondaires, soit 10,4% de l'ensemble des logements

Cependant, ce tourisme semble quelque peu « confidentiel », Savigny-sur-Braye étant à l'écart des zones touristiques majeures françaises.

1.4.4 Besoins en équipements et tourisme

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements publics, de services et de commerces, ainsi qu'un dynamisme associatif remarquable.

- Cependant, elle doit sans doute veiller au maintien des conditions d'accueil des commerces en centre-bourg.
- Le projet de médiathèque intercommunale va venir renforcer le pôle de Savigny-sur-Braye.
- Le développement numérique devient un enjeu pour lequel Savigny-sur-Braye est relativement
- La Commune dispose d'atouts en terme touristique qu'il conviendra de protéger dans la mesure du possible, avec les outils dont dispose le PLU

CONCLUSION DE L'APPROCHE STATISTIQUE

Au vue de l'analyse des données statistiques, on constate que Savigny-sur-Braye connaît des phénomènes démographiques et économiques qui semblent contradictoires.

En effet, Savigny-sur-Braye offre plus d'emplois qu'elle compte d'actifs occupés résidents, ce qui en fait un pôle d'emploi rural. L'agriculture reste dynamique, mais c'est surtout l'emploi industriel (majoritairement peu qualifié) qui a connu un fort essor autour des deux principales entreprises de la Commune : globalement, +22% d'emplois entre 1999 et 2006.

Dans le même temps, la population communale connaît une stagnation depuis 1999, alors même que le solde migratoire reste positif depuis 1982. Le principal problème réside dans le fort vieillissement de la population communale et la sous représentation des classes d'âge jeunes, alors que la création d'emplois aurait dû justement permettre l'accueil de jeunes ménages.

Ce phénomène s'explique sans doute par un rythme de construction neuve insuffisant dans les années 2000 pour faire face au phénomène de desserrement des ménages et pour répondre aux besoins découlant des emplois créés. Par ailleurs, le taux de vacance est élevé en centre-bourg : un potentiel existe donc sur la Commune mais n'a pas été investi par la population. L'ancienneté et l'inconfort du parc explique sans doute que les nouveaux arrivants potentiels aient préférés s'installer dans des logements neufs proposés par les communes voisines.

La Commune doit donc veiller, à travers ce PLU, à :

- maintenir les secteurs agricole et industriel comme socle de la vie économique communale,
- diversifier l'activité économique dépendante de deux entreprises,
- mener une véritable politique de l'habitat, en particulier en direction des jeunes,
- engager un effort de réhabilitation, de renouvellement urbain dans un contexte de performance énergétique renforcée,
- encadrer la production de logements par des opérations d'urbanisme.

2 Analyse urbaine et déplacements

2.1 Le cadre paysager du bourg

La topographie et le paysage ont guidé l'urbanisation au cours du temps.

Le tissu urbain ancien s'est d'abord développé en rive gauche de la Braye, sur une terrasse alluviale. A l'époque, le village avait un lien bien plus fort avec le cours d'eau. La vallée de la Braye marque un couloir visuel dans le paysage.

Une urbanisation plus décousue s'étale sur les coteaux formés par la vallée de la Braye et le vallon du Ruisseau du Vau. Les hameaux historiques ont progressivement été rattrapés par l'urbanisation récente pour former avec le bourg une agglomération.



Figure 49 : Le centre-bourg ancien au bord de la Braye



Figure 50 : L'urbanisation récente sur les coteaux

A l'Est et à l'Ouest s'étend le plateau agricole ouvert, avec des constructions situées en point haut ayant un fort impact sur le paysage, notamment les sites d'activités économiques.



Figure 51 : L'urbanisation au coeur de la vallée de la Braye, cernée par le plateau agricole

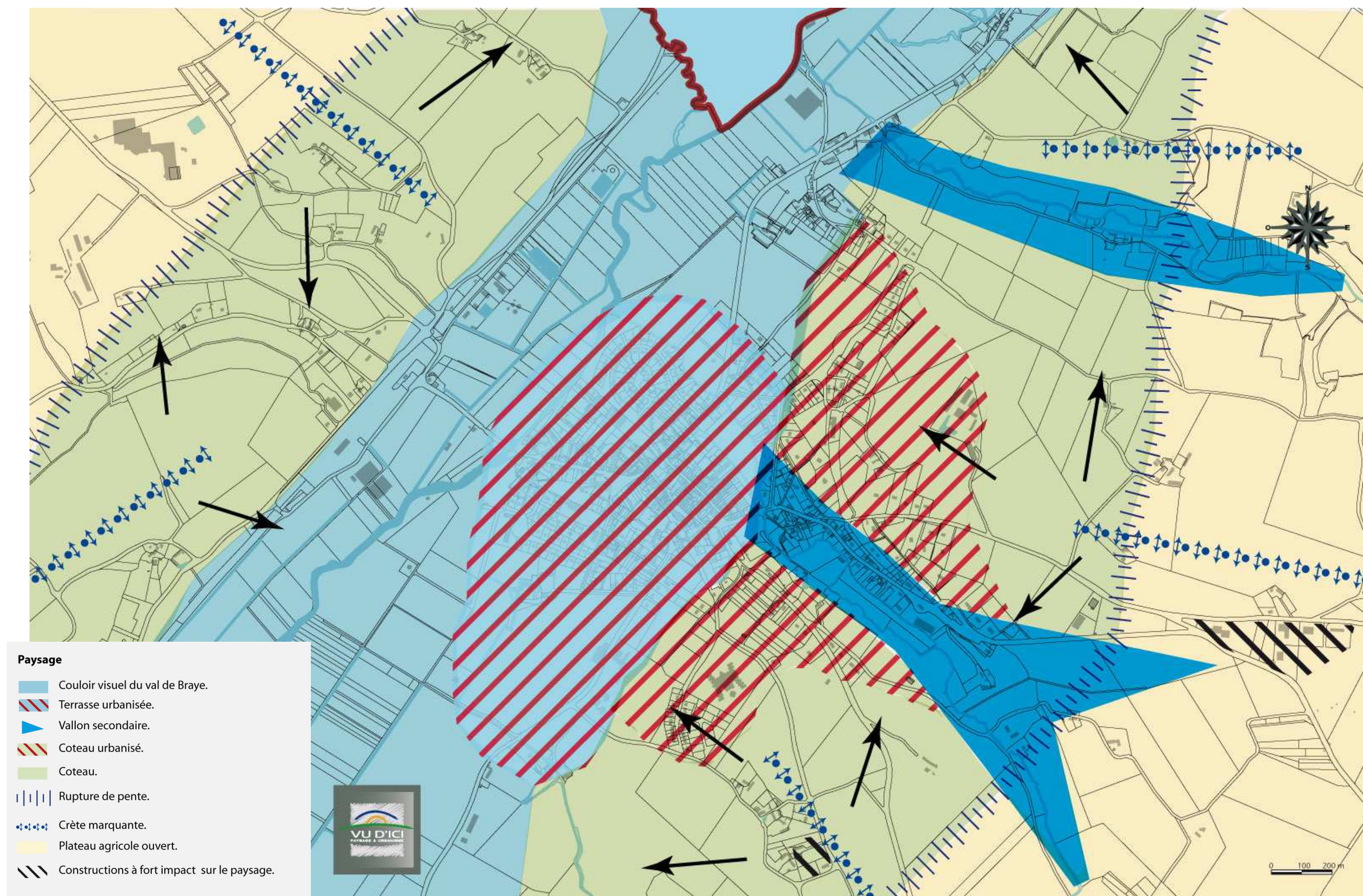


Figure 52 : Cadre paysager du bourg

2.2 Le paysage urbain

Le bourg compte de nombreux « espaces verts » aux rôles variés qui sont autant de respirations dans le tissu urbain :

- De nombreux jardins témoignant d'une pratique toujours active du potager
- Des parcs boisés de qualité
- Des haies et boisements en accompagnement du ruisseau du Vau ou sur les pentes des coteaux



Figure 53 : Potagers et boisements



Figure 54 : Espaces boisés au sein du bourg

Le paysage urbain est marqué par des éléments du patrimoine, notamment des traces d'anciennes voies ferrées encore visibles.

Le village est agrémenté de différents espaces qui offrent de belles ambiances : les parcs des propriétés et château, le Ruisseau du Vau...



Figure 55 : Espace verdoyant au bord de la Brayé



Figure 56 : Ambiance agréable au bord du ruisseau du Vau

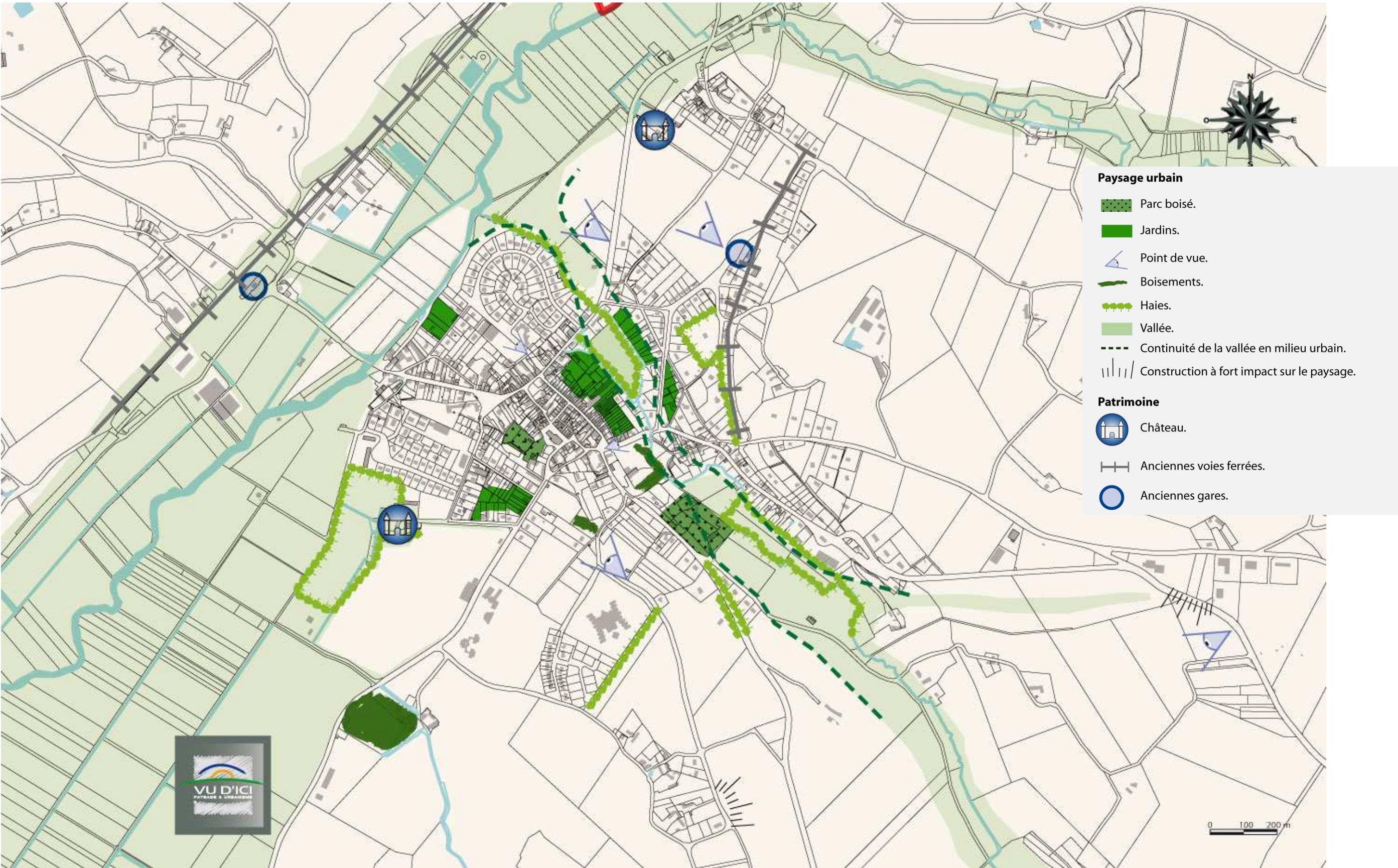


Figure 57 : Paysage urbain de Savigny-sur-Braye

2.3 Les fonctions urbaines

Le centre ancien est très dense et facilement identifiable. Autour, quelques extensions linéaires du bourg ancien le long des voies constituent les faubourgs, comme on peut le voir rue de la République.

Deux hameaux anciens, la Brunellière et le Claireau, sont peu à peu rattrapés par l'urbanisation : le développement urbain récent s'étale à l'est du bourg, sur une trame bien plus lâche, donnant lieu à un mitage résidentiel.

Les équipements publics sont parfois éloignés du centre, sans continuité urbaine. C'est le cas des écoles, de la maison de retraite et des équipements sportifs. Cette disposition n'est pas favorable à l'animation du centre-bourg, et incite les habitants à privilégier la voiture comme mode de déplacement.

Les zones d'activités et les autres établissements industriels sont totalement déconnectés du bourg. Même si ce positionnement permet d'éviter la confrontation entre habitat et activités, cela impose aux actifs d'utiliser leur voiture quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail.

En répétant le mode de développement urbain des années passées, l'agglomération de Savigny-sur-Braye risque de s'étaler sans cohérence d'ensemble. Outre la consommation d'espace foncier et la dégradation du paysage, cela rendrait le fonctionnement de la commune encore plus difficile. En effet, les distances à parcourir entre lieux de résidences et les différentes fonctions urbaines s'allongeraient et la vitalité du centre-bourg en serait affaiblie.

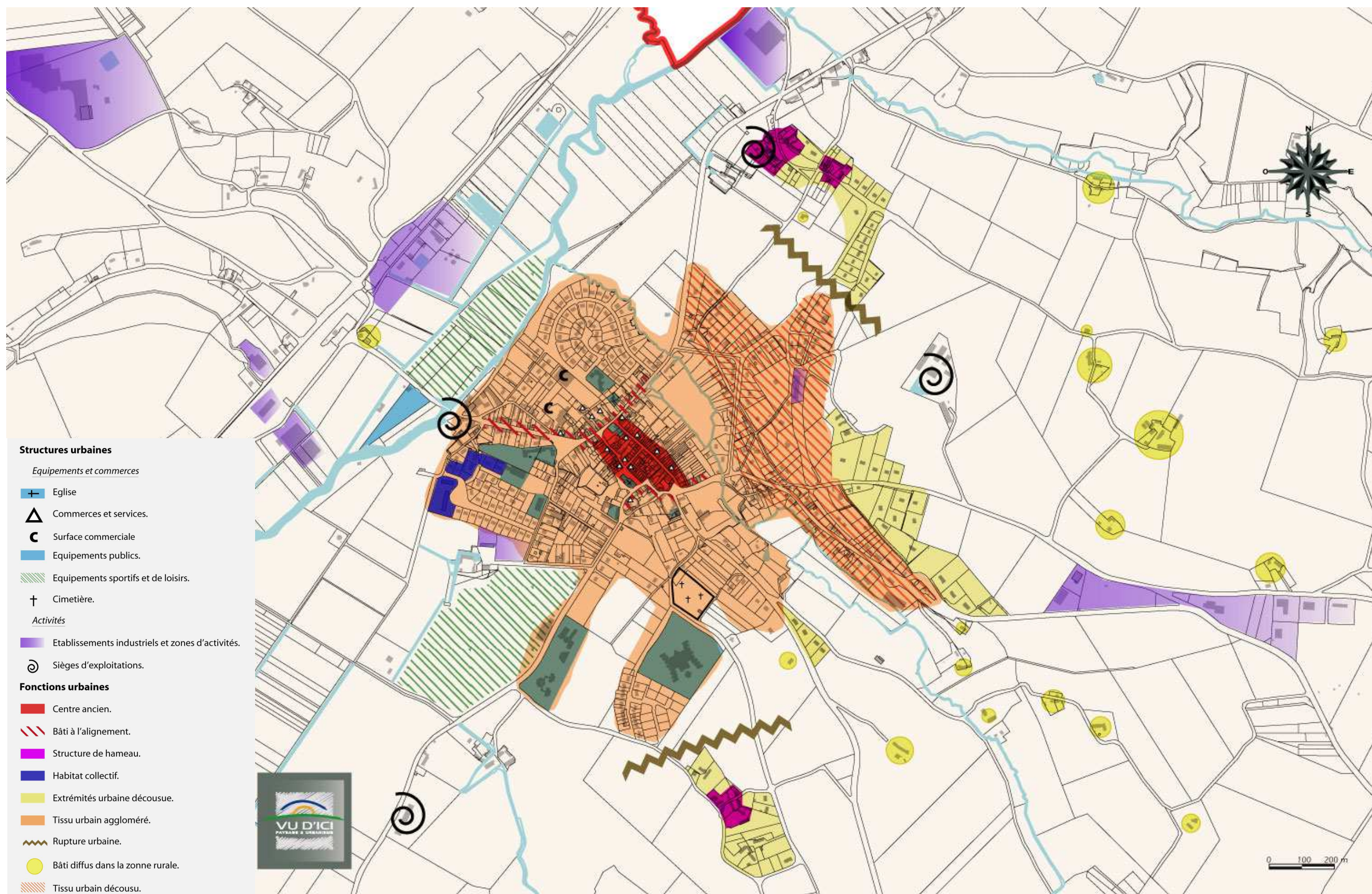


Figure 58 : Fonctions urbaines de Savigny-sur-Braye

2.3.1 Un centre historique bien identifié mais consacré à la voiture

Le centre-ville ancien possède une structure dense qui le distingue clairement du développement récent. Il se structure autour de la rue des Pépinières et de la Grande Rue qui aboutit place de l'église. C'est là que se concentrent les commerces de la commune. Les constructions sont à l'alignement et comportent en général un étage et des combles, créant un effet de rue. Des liaisons piétonnes facilitent l'accès au centre. Le bourg est gainé par une trame de jardins sur l'arrière des bâtiments, invisible depuis la rue.



Figure 59 : La Grande Rue



Figure 60 : Ruelle piétonne

L'architecture du bâti est variée. De nombreuses constructions possèdent des encadrements d'ouvertures. Certains sont en briques ou en pierre de taille. La présence de gerbières ou de lucarnes à deux pans n'est pas rare. Les toitures sont majoritairement en ardoise, et quelques unes en tuiles.



Figure 61 : Gerbière et encadrements en briques



Figure 62 : Façade en brique avec encadrements en pierre de taille



Figure 63 : Vacance commerciale dans la Grande Rue



Figure 64 : Espace commercial à l'arrière du bourg

La vacance de l'habitat semble moins importante que celle du commerce. D'ailleurs, de nombreuses façades ont été restaurées.

Les voiries sont réservées quasi-exclusivement à la voiture, ce qui nuit à l'utilisation des modes de déplacement doux. Les trottoirs sont étroits : on y circule difficilement à pied. La largeur est souvent insuffisante pour le passage de poussettes ou de fauteuils roulants. Le stationnement des véhicules le long de la voirie ne facilite pas la circulation des deux roues.



Figure 65 : Façade restaurée en centre-bourg



Figure 66 : Un large espace dédié à la voiture

Le centre historique, grâce à ses commerces et à son cadre bâti structuré offre un potentiel intéressant pour garantir la vitalité de la commune. Il nécessite d'être mis en valeur, en particulier en améliorant son accessibilité et en restructurant l'espace autour des moyennes surfaces qui forment aujourd'hui une centralité.

2.3.2 Un développement résidentiel mal maîtrisé créant des potentiels au sein de « dents creuses »

Les lotissements tout autour du centre-bourg sont nés d'une vague de développement urbain, au début des années 70. Ces paysages sont très uniformes et reproduisent un modèle unique pavillonnaire : implantation de l'habitation en recul par rapport à la voirie et sans mitoyenneté, présence affirmée du végétal en clôtures, architectures hétérogènes.



Figure 67 : Lotissement des années 70



Figure 68 : Clôtures hétérogènes de pavillons

Plus récemment, ce mouvement s'est poursuivi, mais s'est également accompagné de deux autres formes d'urbanisation :

- **par mitage**, notamment par des étirements urbains le long de certaines routes, en sortie d'agglomération, sur du grand parcellaire. Ce mitage déstructure le tissu rural et agricole, banalise les paysages, consomme excessivement l'espace, pose des problèmes de sécurité routière (nombreux débouchés de parcelles privées sur des routes de campagne, absence de traitement urbain des accotements...) et exige aujourd'hui des travaux importants en termes de réseaux (voirie, eau, assainissement) et des qualifications urbaines (trottoirs, éclairage...). Ces extensions très diffuses ne participent pas à la composition du bourg et compliquent le plan de circulation.

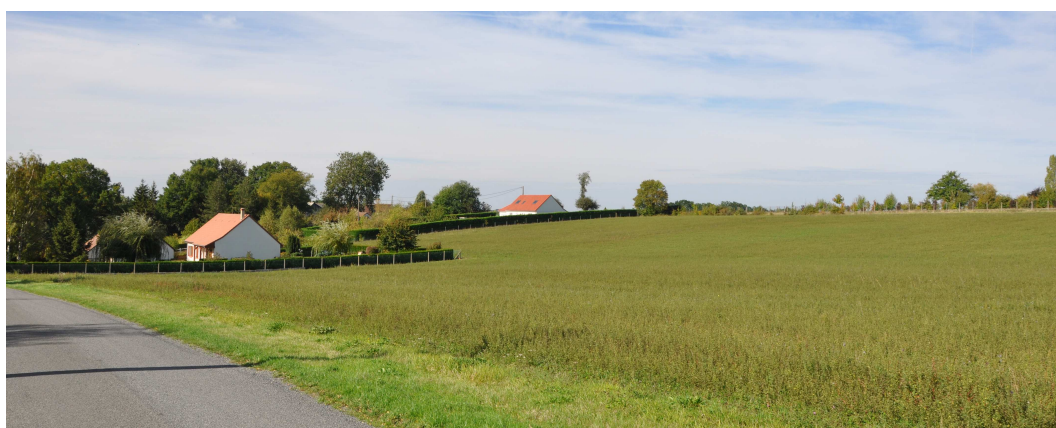


Figure 69 : Mitage en zone agricole

- **sous forme d'habitat dense**, avec notamment de l'habitat collectif et de l'habitat individuel au sud-ouest du bourg, en reproduisant certains grands traits du centre (alignement et mitoyenneté, petit parcellaire). Ce mode de développement est plus respectueux de l'environnement et essaie de rester en accord avec l'architecture du bourg. Cependant, la voirie reste par endroits surdimensionnée, les constructions sont toujours en retrait de la voirie, retrait dont la longueur varie et brise l'alignement des façades.



Figure 70 : Habitat collectif



Figure 71 : Logements individuels mitoyen

L'urbanisation qui s'est faite sur l'allée des Pucelles suit également ces règles de densité et de mitoyenneté, mais présente la particularité d'être totalement déconnectée du bourg. Les habitations sont donc en confrontation avec l'espace agricole et le choix la voiture comme mode de déplacement semble inévitable.



Figure 72 : Opération dense déconnectée du bourg

Cette urbanisation peu organisée et lâche conduit à laisser libre plusieurs parcelles au sein du tissu urbain, appelées par métaphores « dents creuses ». Elles représentent un potentiel intéressant, car elles présentent l'avantage de ne pas consommer de terres agricoles et naturelles, d'être situées à proximité des services, commerces et équipements du bourg et de ne pas nécessiter d'extensions de réseaux (eau, voirie...).

Les « dents creuses » recensées sont détaillées page suivante.

Avertissement : Exprimer un potentiel de logements pour une dent creuse est un exercice difficile, d'autant plus lorsque la Commune ne les maîtrise pas foncièrement. Entrent en jeu : l'accès à la parcelle, son éventuel enclavement, la pente, le tissu urbain environnant. On peut raisonnablement penser que les « dents creuses » restant disponibles sont les « moins intéressantes » à urbaniser au regard de ces critères.

N°	Localisation	Surface (m²)	Estimation du nombre de logements
1	Rue des Balladets	1016	1
2		2765	1
3	Rue Hector Berlioz	1810	1
4	Rue des Pâtis	855	1
5	Rue Louis Chauvin	2692	1
6	Chemin du Paradis	2692	1
7		4209	3
8	Route de Vendôme	6270*	2
Total			11

Figure 73 : Tableau du potentiel des « dents creuses » (établi à parti des informations communales)

* L'ensemble de cette parcelle n'est pas retenu au final en zone constructible (la moitié environ), le potentiel de 2 logements y est donc d'autant plus réaliste.

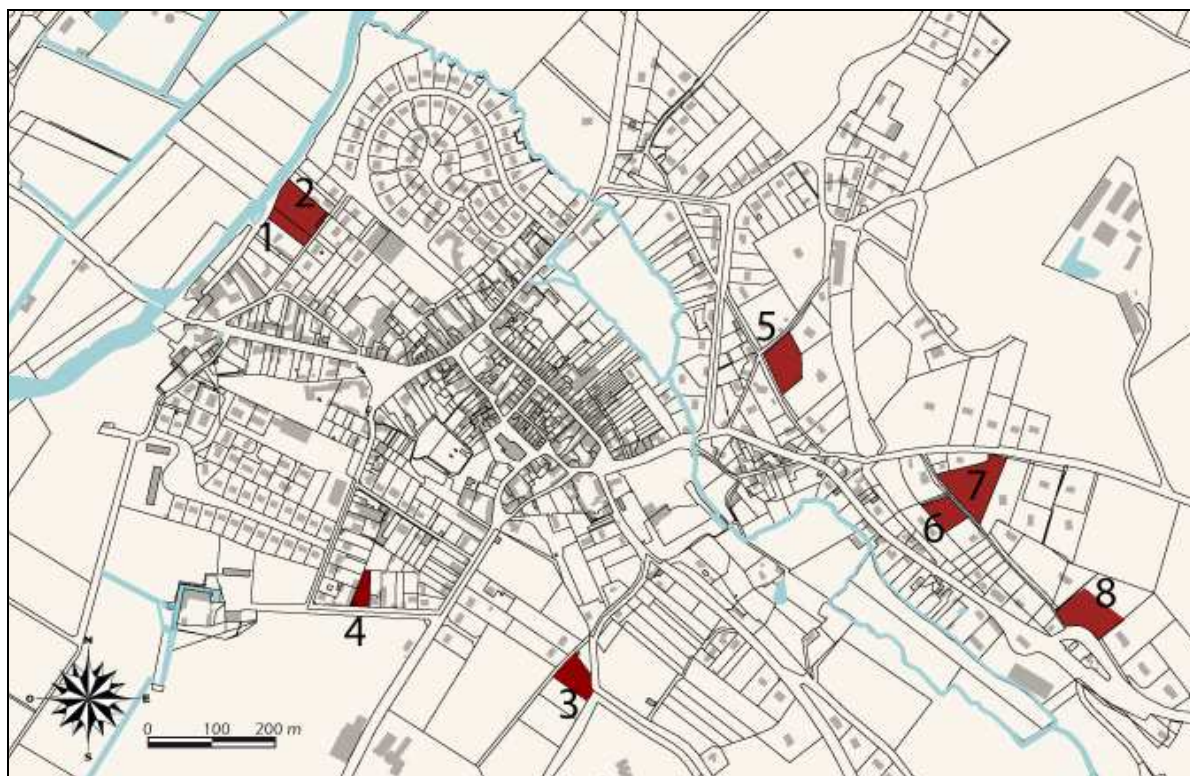


Figure 74 : Carte des « dents creuses » identifiées par la Commune

Avertissement : d'autres « dents creuses » pourraient apparaître à lecture de cette carte, mais cela sans tenir compte de leur occupation réelle (ex : constructions ou permis de construire récents non reportés sur ce plan, cimetière, parcs et bois...).

2.3.3 Des zones d'activité excentrées du bourg

Les informations sur les surfaces et l'occupation des zones d'activités proviennent des informations transmises par la Communauté de Communes des Coteaux de la Braye.

La commune compte deux zones d'activités :

- ZA Les Genêts : 1,1 ha, dont la totalité occupée

Activités présentes : charpentier, casse automobile

- ZA Le Carrefour et Les Vignes : 6,7 ha, dont 6,2 ha occupée, + 14 ha en projet de parc solaire photovoltaïque

Activités présentes : Electro transo production, Chartrain Didier, Déchetterie, Serres et Feronnerie d'Antan, 2 MBG, Berny M&S, Brette, aire d'accueil des gens du voyage.

Il faut considérer également les activités industrielles « isolées », qui se sont implantées hors des zones d'activités, à savoir :

- « Volabraye », le long de la D5
- « Somater » dans la vallée de la Braye, le long de la D9
- « Savigny Transport », rue des Pâtis
- Entreprise de recyclage et entreprise de matériel agricole au lieu-dit La Cône

La plupart des zones d'activités et des industries éparses sont implantées à l'extérieur du bourg, sur le plateau agricole. L'impact paysager est donc important, d'autant plus que ce sont des bâtiments fonctionnels, sans qualité architecturale. La structure des ZA du Carrefour et des Vignes est particulièrement lâche.

Plusieurs activités sont également soumises au risque d'inondation de la Braye. L'extension de la ZA des Genêts est très difficile puisqu'elle se trouve coincée entre la zone inondable et l'ancienne voie ferrée. De plus, elle n'est pas qualitative, en partie du fait de la présence d'une casse automobile.

Aucun aménagement n'est prévu pour accéder à ces sites par des modes de déplacements alternatifs à la voiture.



Figure 75: Les bâtiments industriels implantés sur le plateau agricole marquent le paysage (ZA le Carrefour et les Vignes)

Au niveau intercommunal, Savigny-sur-Braye n'a pas vocation à accueillir de nouvelles zones d'activités. Cependant, elle doit permettre le maintien et l'extension des entreprises existantes, variées et pourvoyeuses d'emplois, qui font de Savigny-sur-Braye un pôle d'emploi local. A ce titre, on constate que les sites industriels ont très peu de capacités d'accueil (zones d'activités totalement occupées) et/ou sont contraints par le risque inondation. L'effort doit être porté également sur l'aménagement paysager et fonctionnel de ces espaces, dont certains peuvent apparaître « délaissés », voire en « friches ».

2.3.4 Des entrées d'agglomération franches ou progressives

L'arrivée sur l'agglomération se fait principalement par l'ouest sur la RD 5 en venant du Mans. L'entrée dans l'agglomération est très marquée puisque la Braye forme une coupure d'urbanisation nette. Après l'avoir franchie, on pénètre directement dans le tissu urbain ancien dense. L'étroitesse du pont impose une circulation alternée, et donc un ralentissement dès l'entrée dans l'agglomération.



Figure 76 : Entrée ouest de l'agglomération

Les entrées sud et nord sont, elles aussi, plutôt franches. Le bâti est à l'alignement ou un peu en retrait, parfois entouré de haies ou de clôtures qui délimitent l'espace public. La largeur de la voie permet une vitesse des véhicules élevée, contraire à la sécurité des piétons et des deux-roues.



Figure 77 : Entrée sud



Figure 78 : Entrée nord

Les entrées situées à l'est et au nord sont très progressives, avec un resserrement du bâti à mesure que l'on s'approche du centre-bourg. L'entrée est également marquée par l'aménagement des trottoirs qui remplacent peu à peu les bas-côtés enherbés. De ce fait, en limite d'agglomération, la voirie n'est plus du tout appropriée pour les piétons : il n'y a pas de trottoirs, et la vitesse n'est pas limitée à 50 km/h (comme on le voit route de Vendôme).

Une meilleure matérialisation des entrées d'agglomération permettrait de garantir une plus grande sécurité.



Figure 79 : Entrée est (rue de Montoire)



Figure 80 : Entrée est (route de Vendôme)

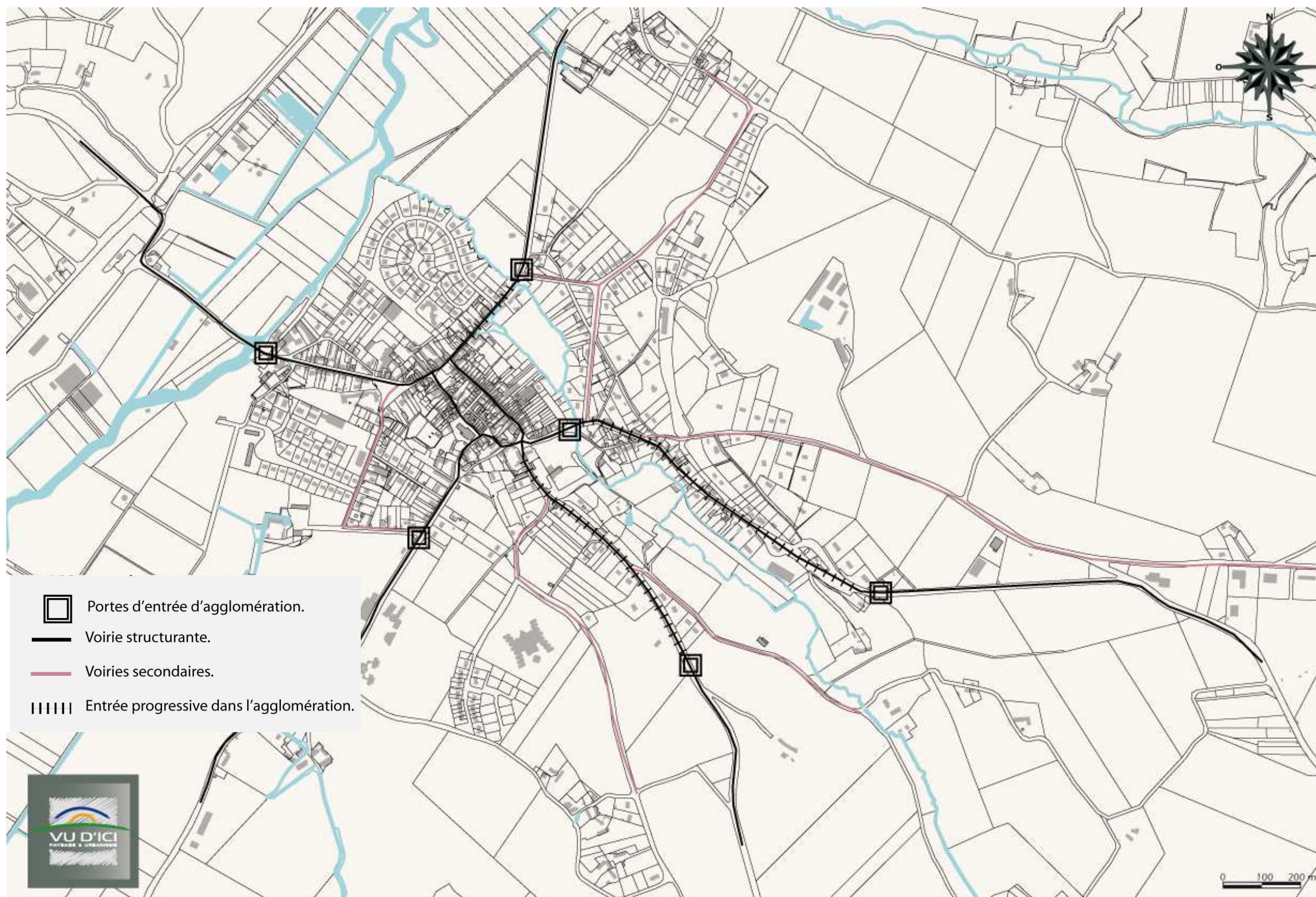


Figure 81 : Localisation des entrées de l'agglomération

2.3.5 Besoins urbains

L'implantation dispersée de l'activité humaine issue du passé (les villages et hameaux) et de l'ère pavillonnaire pose aujourd'hui différentes problématiques.

Cet éclatement spatial de l'habitat entraîne la multiplication des déplacements. S'il est difficile d'éviter ces mobilités, la planification urbaine doit aujourd'hui tendre vers le principe du développement durable. Dans ce cadre, la collectivité devra éviter toute opération générant des déplacements inconsidérés, et pourvoir à des solutions durables via la multiplication des cheminements à vocation piétonne et/ou cyclable.

Le besoin de diversification de l'habitat et des formes urbaines et une réflexion sur le parcellaire et les densités urbaines permettra de rationaliser la consommation foncière du territoire.

L'implantation des différentes fonctions de la ville en cohérence avec leurs voisinages pourra créer de véritables limites visuelles et requalifier des lieux stratégiques, notamment les entrées d'agglomération.

Le centre bourg de la commune de Savigny-sur-Braye ne s'organise pas de manière optimale. Sa capacité de restructuration existante et ses possibilités d'extension urbaine réelle doivent être envisagées en connexion de l'existant pour construire des logiques urbaines jusqu'à présent mises à mal. Son évolution doit être rationalisée, intégrer des possibilités de croissance, démographique et économique, respectant les besoins sociétales de la population.

2.4 Des déplacements dominés par l'usage de la voiture

2.4.1 Une dépendance vis-à-vis de l'automobile

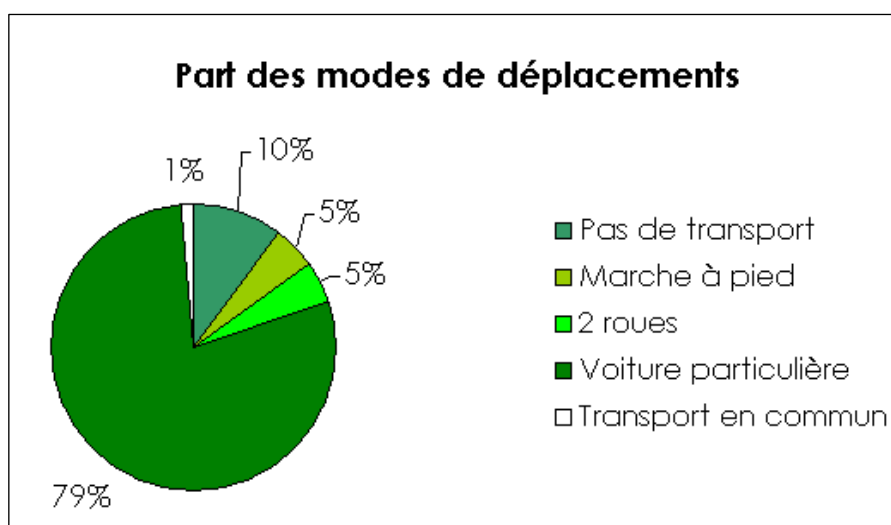


Figure 82 : Part des modes de déplacements domicile travail en 2008

Malgré une activité économique locale importante, 79% des actifs utilisent leur voiture dans leurs déplacements quotidiens domicile-travail. Cette dépendance à l'automobile est en hausse depuis 1999 au détriment principalement de la marche à pieds (-46%). L'éloignement des principales zones d'activités communales explique sans doute cette dépendance marquante à l'automobile.

Le faible usage des transports en commun (1%) dans les déplacements domicile-travail s'explique avant tout par la présence d'une seule ligne de transport en commun (Transport en Loir et Cher) qui ne dessert la commune qu'une seule fois par jour.

La commune de Savigny-sur-Braye est structurée par trois voies majeures :

- RD 9 : départementale reliant Montoire-Tours / Mondoubleau-Chartres-Orléans
- RD 5 : départementale reliant Saint Calais-Le Mans/Vendôme-Blois
- RD 31 : départementale reliant Bessé sur Braye - La Chartre sur le Loir

Un peu moins de la moitié des Saviniens quittent le territoire communal pour se rendre à leur travail et à l'inverse, des habitants de l'extérieur viennent y travailler, en utilisant très majoritairement leur voiture. L'attractivité du Mans pour les loisirs et les achats conforte ces déplacements quotidiens vers l'extérieur de la commune.

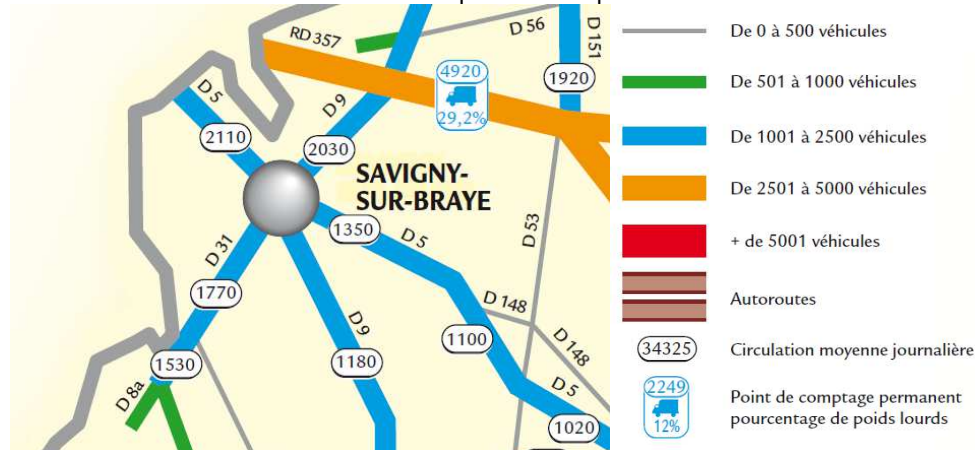


Figure 83 : Trafic journalier en 2009

(source : extrait de la carte de la circulation moyenne journalière en 2009 - cg41)

Les trois axes majeurs de la commune supportent chacun un trafic qui varie entre 1 100 et 2 100 véhicules par jour, ce qui implique un trafic assez dense dans le centre-bourg. La traversée de poids lourds engendre des nuisances pour les riverains.

Dans le centre, les zones de stationnement sont nombreuses mais leur occupation est inégale : certaines zones sont peu utilisées, donnant lieu à des espaces publics peu valorisés.



Figure 84 : Stationnement public peu utilisé

De plus, sur la commune, sept accidents corporels, dont un mortel, se sont produits entre 2002 et 2007. Douze personnes ont été impliquées dans ces accidents, se produisant surtout sur la RD5. Quatre se sont produits hors de l'agglomération et ont été majoritairement provoqués par le heurt d'un talus, d'un fossé ou d'une paroi rocheuse. Trois ont été produits en agglomération entraînant quatre blessés. En tout, deux motocyclettes ont été impliquées dans les sept accidents.

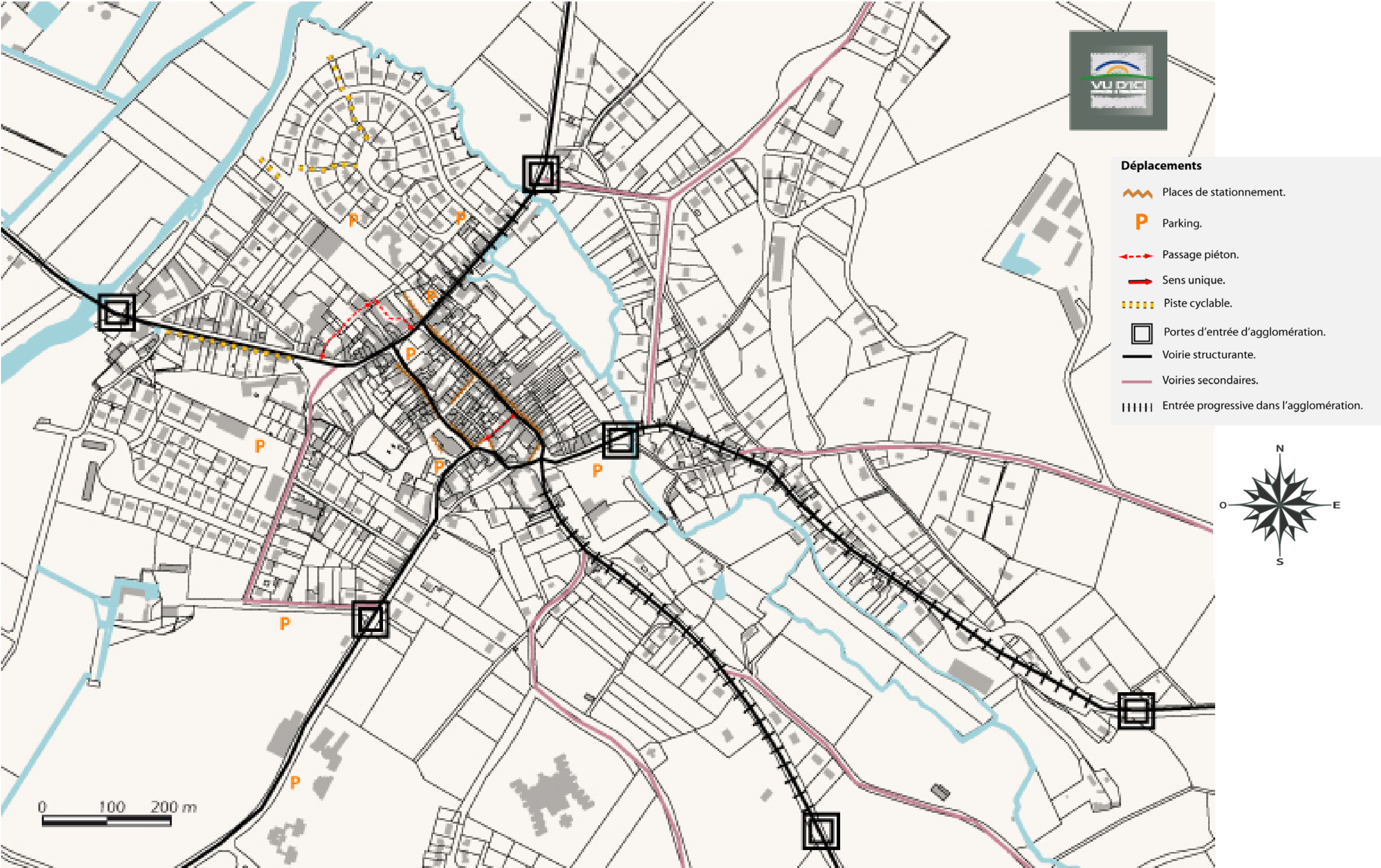


Figure 85 : Carte des infrastructures de transport

70

2.4.2 Des possibilités d'alternatives : transports en commun et déplacements doux ?

La commune de Savigny-sur-Braye a la chance de voir plus de la moitié de ses résidents actifs travailler sur la commune. Cependant, au sein même de l'agglomération, les distances s'allongent entre les zones d'habitat, les équipements publics, les zones d'activités et le centre-bourg. Comme le montre la carte d'analyse des déplacements, le rayon d'un kilomètre autour des principales industries englobe peu d'habitations. De la même manière, par sa position en limite d'agglomération, le périmètre de 500 mètres autour de l'école n'est pas mis à profit au maximum.

Cela incite à l'usage de la voiture, d'autant que son utilisation est une habitude bien ancrée : en France, la moitié des déplacements en voiture font moins de 3 km. Ainsi, 79% des déplacements domicile-travail effectués par les habitants de Savigny-sur-Braye se font en voiture particulière.

Les alternatives à l'usage de la voiture sont limitées. Les cheminements doux sont rares à l'échelle de l'agglomération. Les trottoirs sont souvent étroits, ce qui ne facilite pas les déplacements des personnes à mobilité réduite (PMR), mais quelques chemins piétons permettent de mieux circuler à pied dans le centre-bourg. Les rares aménagements cyclables n'ont pas de réelle continuité, ni de bouclage. La mise en place d'un plan de déplacements doux et PMR permettrait de créer un maillage lisible et sûr à l'échelle du bourg.

L'offre de transports en commun est également limitée :

- ⌘ La ligne 13 de Transport 41 du conseil général du Loir-et-Cher (Montdoubleau – Savigny-sur-Braye – Vendôme – Blois) qui assure un aller le lundi matin et un retour le vendredi soir en période scolaire.
- ⌘ L'autocar TER Centre (Mondoubleau - Savigny sur braye - Vendôme-Villiers - PARIS Montparnasse/TOURS (TGV)) qui assure des liaisons régulières avec Vendôme tous les jours.

	Vers Vendôme	Vers Mondoubleau
Matin	2	1
Midi	1	1
Soir	1	2

Figure 87 : Fréquence des cars TER desservant Savigny-sur-Braye

(source : grilles horaires sncf juillet à décembre 2011)

La situation actuelle (organisation urbaine, habitudes ancrées, alternatives limitées) incite à l'utilisation de la voiture, consommatrice d'espace et source de nuisances. L'urbanisme doit jouer un rôle primordial, en offrant des logements adaptés aux travailleurs de Savigny-sur-Braye, en limitant l'étalement urbain, en favorisant les cheminements doux, en profitant des réaménagements d'espace public pour prendre en compte les personnes à mobilité réduite...

2.4.3 Besoins en déplacements

Savigny-sur-Braye ne dispose pas d'une alternative suffisante en terme de transports en commun. L'effort est à concentrer sur l'adéquation entre développement urbain et déplacements doux quotidiens, de proximité (école, équipements, entreprises...). A ce sujet, le positionnement réfléchi des extensions et la définition d'un « plan de déplacements doux et PMR » pourraient contribuer à améliorer la situation.

CONCLUSION DE L'ANALYSE URBAINE

Savigny-sur-Braye bénéficie d'un cadre agréable, avec la présence de la Braye, de parcs et de boisements qui offrent des ambiances verdoyantes, idéales pour se reposer ou pratiquer des activités de loisirs.

Le centre-bourg de Savigny-sur-Braye dispose d'une trame urbaine dense avec un bâti d'architecture variée. La présence de commerces est un avantage majeur, même s'ils ont tendance à quitter les deux rues principales pour former une nouvelle centralité sur l'arrière du bourg, à proximité de la moyenne surface. Ils assurent une certaine animation du centre-bourg, complétée par les équipements publics.

Toutefois, ces différents atouts sont mis à mal par le développement récent :

- Un certain nombre d'équipements sont situés à l'extérieur du centre, allant à l'encontre de la création d'un lieu central de rencontre.
- Le développement résidentiel des cinquante dernières années s'est réalisé sous forme de juxtaposition de lotissements et d'un mitage conséquent, notamment à l'est de l'agglomération. Ce développement conduit à une utilisation quasi-obligatoire de la voiture pour les simples déplacements quotidiens internes à la commune (travail, école, courses, loisirs...).
- L'absence d'un réseau de voies douces et l'emprise de l'espace public réservé à la voiture accentue ce phénomène.

La problématique est donc de concevoir un projet qui :

- préserve les atouts de Savigny-sur-Braye (patrimoine, identité architecturale, éléments naturels, paysage...)
- tout en organisant un développement urbain plus qualitatif que lors des dernières décennies

3 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

3.1 Un modèle économique et résidentiel consommateur d'espaces

L'explosion des mobilités engendre une dilatation croissante des espaces urbains. Cet étalement, lié au développement démographique des communes, se fait généralement avec une densité du bâti d'autant plus faible que l'on s'éloigne du cœur des villes. La faible densité est due au caractère pavillonnaire de cette urbanisation, la surface occupée par un foyer (maison + jardin privatif) étant plus importante que celle d'un appartement en immeuble.

Mais l'étalement urbain n'est pas le seul fait de l'habitat pavillonnaire : plus de la moitié des mètres carrés construits chaque année sont consacrés aux activités économiques.

Au final, les sols artificialisés ne cessent de croître et la consommation énergétique liée aux transports est l'une des principales sources de l'aggravation de l'effet de serre.

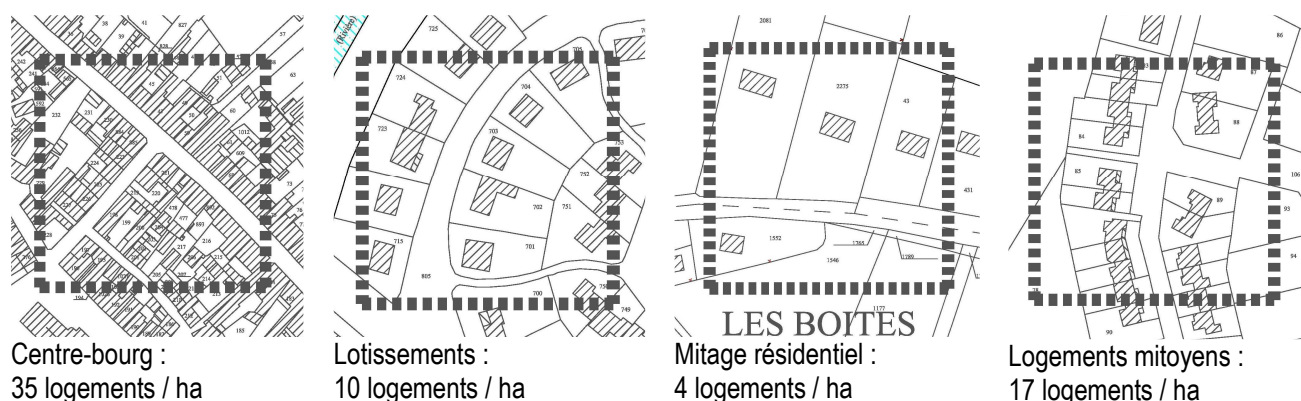


Figure 88 : Analyse des densités

A Savigny-sur-Braye, depuis les années 70, l'essor du modèle pavillonnaire a engendré la consommation d'un espace naturel, agricole et forestier important.

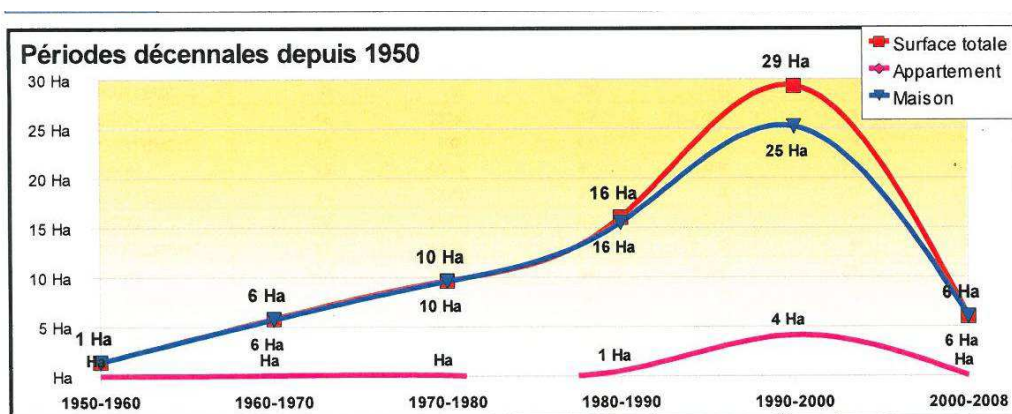


Figure 89 : Evolution de la consommation d'espace dédié à la construction des maisons et des appartements (source : DDT)

Le pic de consommation d'espace a eu lieu dans les années 1990-2000 avec l'urbanisation de 29 ha. Sur la période 1980-2000, 45 ha ont été urbanisés, principalement sous la forme de maisons.

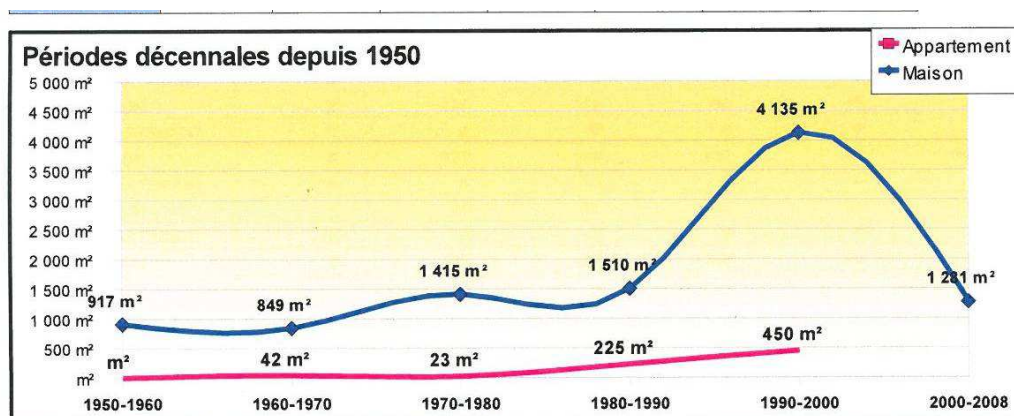


Figure 90 : Evolution de la surface moyenne des terrains dédiés aux maisons et appartements (source : ddt)

La surface moyenne des terrains dédiés à la construction de maisons et d'appartements a atteint 4135 m² sur la période 1990-2000. Le pic de consommation d'espace vu précédemment s'explique donc en grande partie par le développement de logements consommateurs d'espaces plutôt que par la création d'un grand nombre de logements.

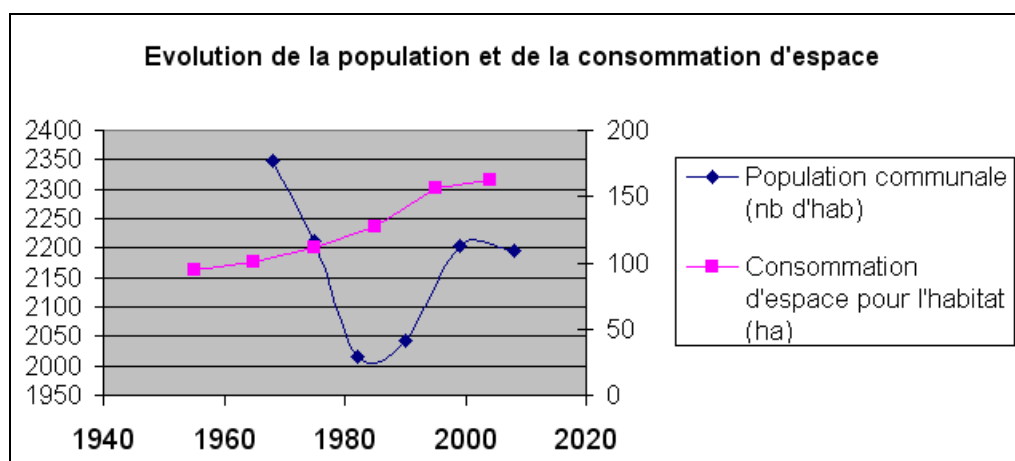


Figure 91 : Evolution de la population et de la consommation d'espace dédié à l'habitat (source : DDT)

Si au cours de la période 1980-2000, la consommation d'espace est allée de paire avec une croissance démographique, il faut noter qu'en 1975, la commune était aussi peuplée qu'aujourd'hui avec 50 ha urbanisés en moins. On voit ici les effets du développement du modèle pavillonnaire conjugués avec le phénomène de décohabitation.

La carte page suivante montre l'évolution de l'urbanisation depuis les années 60. On voit que l'urbanisation s'est étalée au nord, au sud et à l'est de l'agglomération de 1960 à aujourd'hui.

Les conséquences commencent aujourd'hui à se faire sentir :

- L'éloignement des commerces et des équipements
- L'allongement des temps de déplacement
- Le recours systématiques à la voiture et donc des nuisances et des pollutions
- La ségrégation sociale à l'accession privée et le glissement des structures socio-démographiques
- Les coûts en termes de réseaux
- L'atteinte aux espaces agricoles
- L'éloignement des habitants du centre originel, alors qu'il est le garant de l'identité des nouveaux habitants

Les choix inhérents aux modes d'habiter déterminent la fonctionnalité et la qualité de la trame urbaine et, produisent également, à plus ou moins long terme, des impacts socio-économiques et environnementaux souvent mal maîtrisés. Aujourd'hui la réflexion porte donc sur les modes d'habiter à envisager dans la perspective d'un développement durable, c'est-à-dire, un développement programmé, respectant le cadre de vie des habitants et des générations futures.

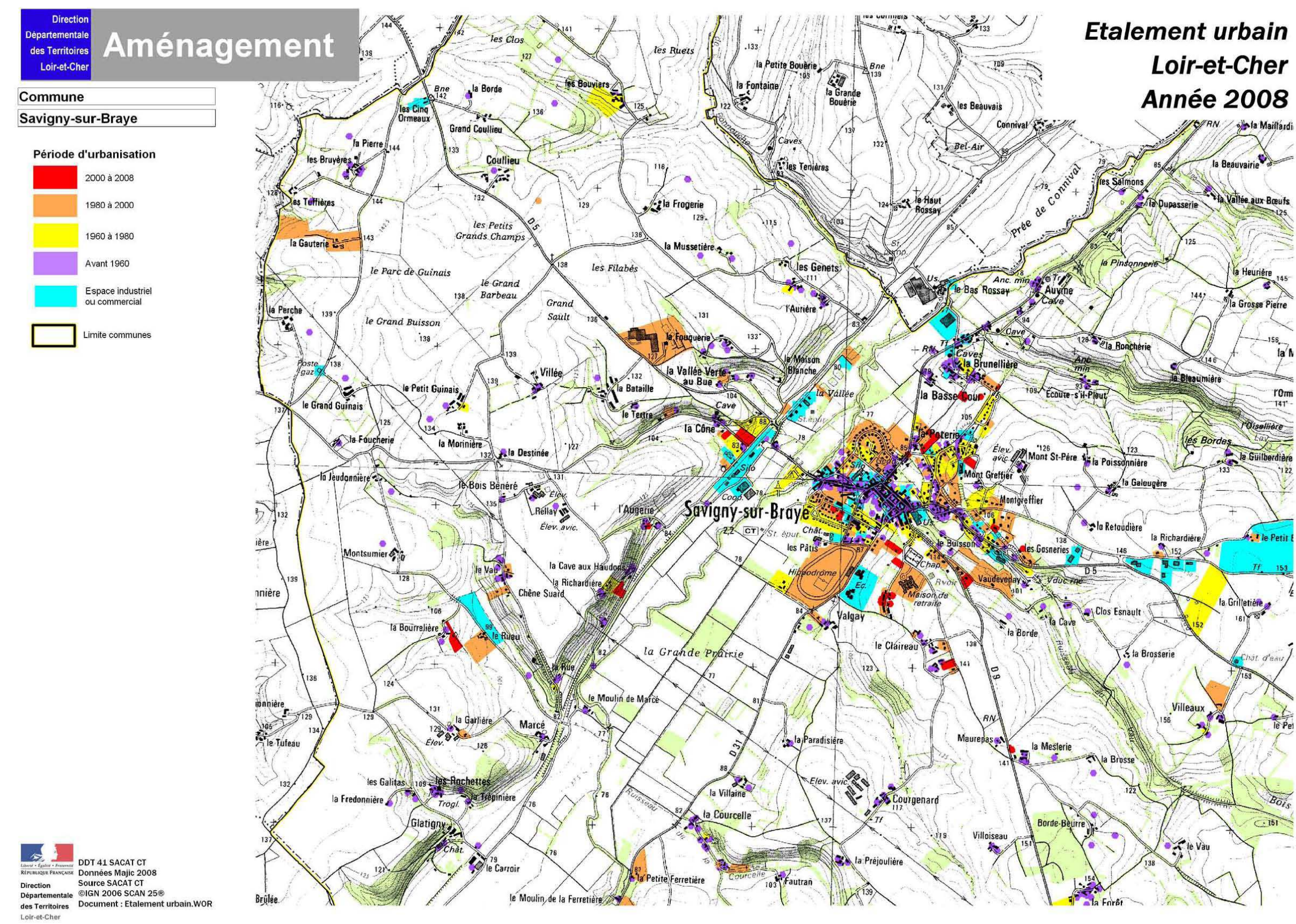


Figure 92 : Etalement urbain de Savigny-sur-Braye (Source : DDT 41)

3.2 Besoins de réductions de la consommation d'espace

Savigny-sur-Braye hérite d'une situation passée et récente, liée notamment à l'absence de document d'urbanisme, qui n'est plus tenable. Des efforts sont à mener pour préserver les terres agricoles et « l'intégrité » de la zone agricole, mais surtout pour améliorer l'organisation urbaine de la partie agglomérée.

Le projet devra donc s'attacher à ce que l'outil de travail et les conditions soient propices au maintien des structures agricoles pérennes sur Savigny-sur-Braye. Le projet rural devra viser à réserver des zones spécifiques où l'agriculture trouvera les conditions de son maintien, tout en organisant la cohabitation avec les nombreux tiers disséminés dans la zone rurale.

Le projet urbain devra quant à lui estimer au plus près les besoins en surface à urbaniser, veiller à une localisation des zones au sein du tissu urbain et proposer une plus grande densité dans les opérations nouvelles.

4 Enjeux urbains et territoriaux

4.1 Enjeux en termes de population et d'habitat

Les rythmes de croissance antérieurs de la population ont été faibles, voire négatifs, y compris dans la période récente : de 2203 à 2196 habitants entre 1999 et 2006. Le rythme de constructions neuves est lui aussi très faible, et les réhabilitations sont limitées. Aujourd'hui, le vieillissement de la population s'accroît avec le glissement de la part des 30-44 ans vers les 45-59 ans. Les jeunes sont de moins en moins nombreux, beaucoup quittent la commune pour leurs études ou pour leur premier emploi.

L'ensemble de ces phénomènes conduit à poser les enjeux suivants :

- **Quelle politique de l'habitat pour relancer le développement de Savigny-sur-Braye ?**
- **Selon quel programme de logements, pour attirer quelle population ?**
- **Quel rythme de développement viser ?**

4.2 Enjeux agricoles

Le secteur agricole reste dynamique et la SAU n'enregistre qu'une légère baisse entre 1988 et 2000. L'agriculture est un secteur d'activité majeur pour la commune, qu'il convient de préserver.

Dans ce contexte, deux enjeux majeurs s'imposent :

- **Quelle préservation des entités agricoles encore présentes ?**
- **Quelle considération des terres agricoles, en tant qu'outil de travail ?**

Cet enjeu renvoie directement à la question de la consommation des terres agricoles.

4.3 Enjeux urbains et déplacements

L'analyse urbaine montre un centre peu accueillant pour les piétons et les cyclistes, un développement résidentiel mal maîtrisé, des déplacements dominés par l'usage de la voiture et des entrées d'agglomération à requalifier. Dans ce contexte, de nombreuses problématiques régissent l'urbanisme de la commune. Le volet environnemental tel que limiter l'usage de la voiture est un des enjeux majeurs pour la collectivité. L'urbanisme se doit d'offrir une perspective d'aménagement rationnel et qualitative, la consommation d'espace s'inscrivant dans les débats de manière légitime et systématique. A contrario, la pérennité de la commune s'articule autour de la croissance démographique et du développement économique, ouvrant de ce fait de nouvelles parcelles à l'urbanisation.

Par conséquent, les enjeux bien qu'ils soient variés, s'affichent au regard des thématiques suivantes :

- qualité des espaces publics
- localisation et cohérence des extensions urbaines
- requalification urbaine des vallées
- favoriser et localiser le développement économique
- améliorer la desserte inter-quartier
- requalifier les entrées de ville
- réduire l'usage de la voiture

L'ensemble de ces enjeux est traduit graphiquement dans la carte présentée page suivante.

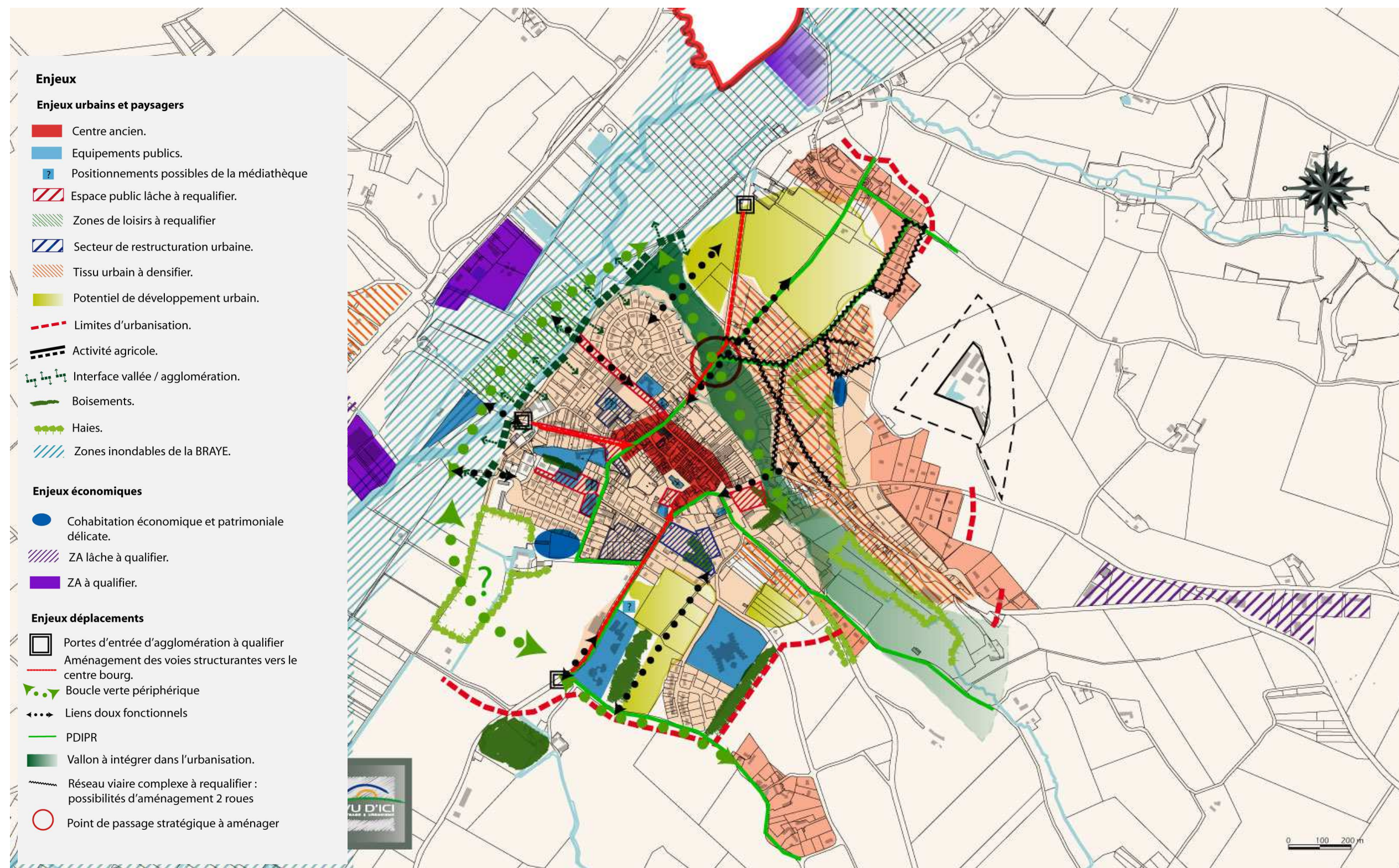


Figure 93 : Carte des enjeux urbains

Partie 2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1 Préserver et améliorer le cadre environnemental de la commune

1.1 Préserver les entités paysagères et naturelles

La commune de Savigny-sur-Braye est forte d'une tradition rurale ancrée dans le territoire et le paysage.

Les élus souhaitent protéger les richesses naturelles identifiées dans le diagnostic, afin de garantir leur pérennité et leur vocation : habitat pour la faune et la flore, rôle dans l'écoulement et la gestion de l'eau, valeur récréative et touristique des paysages.

Le travail de terrain effectué, notamment l'inventaire des haies, a permis de repérer les sites les plus remarquables et les connexions qui existent entre eux (liaisons écologiques), ainsi que celles qui pourraient être renforcées ou restaurées.

Ainsi la trame verte et bleue communale repose principalement sur la Vallée de la Braye et ses vallons adjacents, comprenant des fonds humides et une ripisylve bien conservée, et à une échelle plus réduite, les zones de bocage plus dense, les secteurs de prairie et de friches sur coteaux.

Les limites des zones naturelles à protéger de toutes constructions sont définies au mieux en fonction des sensibilités – topographie, fonds de vallées et coteaux, boisements –. Des règles graduées de protection sont adoptées selon la qualité des éléments ponctuels à protéger :

- ⌘ Espace Boisé Classé
- ⌘ Boisements des parcs, haies et ripisylves protégés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

Parmi les haies recensées lors du diagnostic environnemental, seules les haies d'intérêt écologique et paysager majeur ont été protégées au titre de l'article L-123-1-5, répondant à la volonté des élus de privilégier l'aspect environnemental et le rôle de connexion écologique.

En lien avec l'Approche Environnementale de l'Urbanisme, le projet va plus loin en définissant :

- des liaisons écologiques à renforcer, par la plantation de haies par exemple et une attention particulière aux atteintes qui pourraient être faites dans ces secteurs stratégiques,
- des limites d'urbanisation reposant sur des éléments naturels à ne pas « transgresser » (vallées, coteaux, boisements)

Les élus reconnaissent l'importance identitaire du patrimoine de Savigny-sur-Braye et souhaitent le protéger.

La volonté de protection poursuit un double objectif :

- la préservation de l'identité de Savigny-sur-Braye, du lien avec le passé et sa transmission aux générations futures,
- la conservation du patrimoine comme atout patrimonial et identitaire

A ce titre, les éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L123-1-5 du CU sont le petit patrimoine (lavoirs...) et les bâtiments remarquables (châteaux et parcs). Les éléments à protéger se base sur l'inventaire réalisé par le Service Territorial d'Architecture et de Patrimoine (STAP).

Pour jouer sur cette identité, la protection du patrimoine est complétée par la volonté de conserver les itinéraires de randonnées existants sur la Commune. De plus, le réseau pourra être complété par la réutilisation des anciennes voies ferrées.

1.2 Préserver l'activité agricole, organiser la cohabitation en zone rurale et éviter le mitage du territoire

L'attention portée aux activités agricoles et à la protection du cadre de vie rural est nécessaire pour conserver l'identité de Savigny-sur-Braye et surtout son activité principale.

C'est pourquoi le projet répond à ces objectifs en :

- donnant une priorité à l'activité agricole au sein de la zone rurale, en permettant son développement et son implantation dans la zone qui lui est consacrée, et en conservant la terre comme outil agricole,
- identifiant un espace agricole de sensibilité paysagère entre le plateau agricole et la vallée de la Braye, pour lequel des préconisations d'intégration paysagère sont particulièrement recommandées,
- évitant toute construction neuve de tiers en zone agricole, et notamment en interdisant le développement résidentiel des écarts et hameaux,
- n'autorisant les constructions neuves à vocation agricole – annexes des logements ou habitations des exploitants – que sous conditions, notamment de distance vis-à-vis des constructions existantes, afin de maintenir au maximum l'intégrité paysagère de la campagne,
- appuyant le développement urbain sur des limites naturelles et agricoles franches afin de le contenir dans l'enveloppe urbaine naturelle de l'agglomération.

Des occupations plurielles, autres qu'agricoles, sont recensées dans la zone rurale. Des maisons individuelles récentes sont dispersées en campagne, entraînant un phénomène qualifié de mitage de l'espace rural, contre lequel les élus sont décidés à lutter. Cependant, un important patrimoine bâti ancien est disséminé dans les structures historiques des fermes et hameaux. Ce patrimoine ne doit pas tomber à l'abandon. A ce titre, les élus souhaitent qu'une majorité de bâtiments soient susceptibles d'évoluer à terme, à partir du moment où la structure et le gros œuvre du bâtiment existent. C'est pourquoi il a fait l'objet d'un recensement et de conditions de reprise clairement établies, afin de ne pas remettre en cause l'activité agricole.

Par ailleurs, la densification initialement prévue de deux hameaux (Le Claireau et la Brunelière) a été abandonnée au cours de l'étude, dans le but de privilégier une urbanisation plus « centrée » dans le bourg.

1.3 Protéger les ressources naturelles

Le développement de Savigny-sur-Braye doit tenir compte des enjeux globaux et locaux de l'énergie. Non seulement il ne peut s'opposer aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables, mais il doit aussi encourager leur développement. C'est pourquoi, le projet a été conçu de manière à :

- développer des formes urbaines compactes et économes en énergie, proches du centre-bourg,
- favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation de l'existant,
- privilégier les secteurs disposant d'une bonne orientation solaire Nord-Sud et concevoir des voiries et des parcelles ayant comme objectif prioritaire une orientation solaire optimale de l'habitat,
- privilégier les secteurs n'entraînant pas une extension trop importante des réseaux,
- réduire l'usage de la voiture, en privilégiant les déplacements doux,
- permettre le développement des énergies renouvelables sur la commune, en s'assurant que le règlement du PLU n'entrave pas le recours à ces nouvelles énergies.

D'autres opérations sont en cours, indépendamment du PLU, pour promouvoir les énergies renouvelables et les économies d'énergie : plan lumière, LED en mairie, réseau de chauffage envisagé mais abandonné pour des raisons techniques...

L'accueil d'une centrale de panneaux solaires photovoltaïques constitue le « point d'orgue » de cette politique communale qui s'inscrit pleinement dans la démarche AEU.

Prenant place sur des terrains majoritairement cultivés à titre précaire, et appartenant à la Communauté de Communes (ZA des Vignes), il répond à un enjeu de production d'énergie renouvelable poursuivi par le Grenelle de l'Environnement. Un travail d'insertion paysagère devra être mené pour accompagner ce projet.

Les éléments de justification complémentaires ci-dessous sont extraits du dossier d'étude d'impact pour la Centrale photovoltaïque des coteaux de la Braye (VALECO Ingénierie) – s'y référer pour plus de précisions :

- le bilan en terme d'économie d'énergie est positif puisque l'installation compense l'énergie nécessaire à sa construction en 2 ans.
- des pollutions sont évitées par rapport à d'autres modes de production.
- le projet participe au respect des objectifs nationaux et internationaux de recours aux énergies renouvelables
- rôle pédagogique de sensibilisation
- le projet solaire ne se substitue à aucune autre activité agricole puisque le site est en friche
- le caractère réversible des installations permettra à la commune, à l'issue des 20 ans d'exploitation de la centrale, de trouver un nouvel usage à ces terres
- la création de haies autour du site favorisera des habitats propices aux espèces de passereaux identifiées sur le secteur
- la centrale permettra d'alimenter en électricité plus de 2 fois la commune de Savigny-sur-Braye (équivalent à la consommation de 7920 habitants)

Le PADD « rural » constitue donc une prise en compte de l'ensemble des composantes environnementales et paysagères identifiées (patrimoine, zones naturelles d'intérêt, zones agricoles...) dont la superposition conduit à définir des zones où l'installation d'activités humaines doit être interdites ou soumises à conditions. Cependant, l'objectif n'est pas une « mise sous cloche » du territoire communal, mais la recherche d'une meilleure adéquation entre un développement résidentiel et économique nécessaire, mais mesuré à l'échelle du territoire communal, et la préservation d'un territoire historique et naturel riche, qui ne peut être uniquement le support d'un développement exponentiel à court terme qui ferait table rase du passé. Dans ce sens, le PADD vise à conserver la trame de fond qui fait vivre le territoire et à préserver des possibilités futures de développement, à l'aune de la durabilité du projet.

Dès lors, le projet d'aménagement de la zone rurale cherche à assurer la protection des richesses naturelles et patrimoniales de la commune, tout en attribuant une réelle priorité au développement agricole. En effet, sur le territoire communal, coexistent parfois difficilement des éléments identitaires forts et les marques d'un développement récent consommateur d'espace.

2 Permettre un développement résidentiel et économique

2.1 Relancer la croissance de la population par la production de nouveaux logements et poursuivre un objectif de rajeunissement

Savigny-sur-Braye a connu très peu de nouvelles opérations d'habitat dans les années 2000, alors même qu'elle accueillait de nouveaux emplois en nombre. Par conséquent, des personnes travaillant à Savigny-sur-Braye se sont installés dans les communes voisines. La population communale a donc stagné et a même connu un léger déclin.

Les élus souhaitent mettre en place une politique volontariste de relance de la croissance démographique en s'appuyant sur une offre foncière attractive. Ils comptent sur la construction neuve et des possibilités de développement économique pour relancer une dynamique positive à Savigny-sur-Braye et inciter ainsi à la réhabilitation progressive des logements vacants. L'objectif est de pallier le vieillissement de la population, de maintenir les services et les emplois sur la commune et d'assurer une plus grande mixité sociale, en créant des conditions favorables à l'accueil de jeunes ménages.

Le taux de croissance annuel envisagé est de +0,7% par an (rythme des années 90), ce qui permettrait d'atteindre environ 2380 habitants d'ici 10 ans, soit 161 habitants supplémentaires (environ une quinzaine de nouveaux habitants par an). Au regard du nombre moyen de personnes par logement à Savigny-sur-Braye (2,4), on peut estimer à 67 le nombre de logements nécessaires à l'échelle du PLU, soit environ 7 logements par an.

L'analyse du parc immobilier existant révèle que les logements vacants ne peuvent répondre à l'objectif municipal de relance démographique. Le recensement effectué par la Commune identifie 40 logements vacants dans le bourg et 25 en zone rurale, cependant :

- compte tenu de la connaissance par la Collectivité des ménages concernés, environ 70% des logements du bourg ne sont pas à vendre (personnes âgées non vendeuses, en maison de retraite...) et le solde ne trouve pas nécessairement preneur (prix de vente trop élevé, logements inadaptés aux normes de confort, dégradation, travaux trop importants à réaliser...).
- le potentiel de réhabilitation en zone rurale a fait l'objet d'un recensement précis : l'objectif des élus est que ce patrimoine bâti ne soit pas abandonné. Cependant, au regard de la priorité donnée au maintien de l'activité agricole et des règles de distance à respecter entre agriculteurs et « tiers », cette reprise est à ce jour hypothétique et sera très progressive. Il ne peut donc en être tenu compte dans le calcul du potentiel dans l'existant.

Les marges sont restreintes, d'autant qu'une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), sollicitée par les élus, n'a pu être mise en place à l'échelle de Savigny-sur-Braye. Cependant, la Commune a fait l'acquisition de 9 logements pour les rénover et les remettre sur le marché. Elle s'engage également à mettre en place un observatoire des logements vacants sur la base des relevés de compteurs d'eau (avec cartographie).

PROJECTION DE DEVELOPPEMENT	2022
Habitants supplémentaires avec un accroissement de 0,7% par an	161
Nombre de personnes par nouveau logement	2,4
Nombre de logements nécessaires	67
Potentiel logements des dents creuses (avec un taux de rétention de 50%)	9 ⁽¹⁾
Nombre de logements neufs nécessaires	58
Besoins en surface (en ha) avec une densité nette de 15 logements/ha	5,53
Espaces cessibles (70%)	3,87
Espaces publics (30%)	1,66
Total des surfaces à urbaniser (en ha)	5,6

⁽¹⁾ Le potentiel des logements neufs dans les dents creuses est détaillé dans la partie 2.3

2.2 Assurer un développement équilibré de l'habitat

Au regard de la situation actuelle et passée, afin d'atteindre un développement plus équilibré de l'habitat et limiter le mitage et l'étalement urbain, les élus veulent encourager un habitat plus dense, plus proche du centre-bourg et plus économe en énergie.

- **Un habitat plus dense**

La densité nette est calculée sur l'ensemble du secteur à urbaniser hors VRD, zones humides et ouvrages hydrauliques. Pour l'estimation des besoins en superficie nécessaire, les espaces cessibles restant sont considérés à hauteur de 70% de la superficie totale

La Commune se fixe un objectif de densité nette de 15 logements par hectare pour les extensions urbaines de la Basse Cour et des Pucelles, dans un souci d'économie d'énergie et d'espace et de réduction du coût du foncier (diminution de la taille moyenne des parcelles). Le secteur route de Bessé soumis à des contraintes de pente accueillera une densité moins forte, de l'ordre de 10 logements/ha.

Pour cela, ils encouragent le recours à des formes urbaines plus diversifiées, en conservant une offre majoritairement individuelle, qui représentera environ 75% de l'offre proposée. Les 25% restant seront consacrés au développement de nouvelles formes urbaines de type petits collectifs, logements intermédiaires et logements individuels groupés (maisons de villes).

La taille des logements sera diversifiée, à dominante T4-T5 (environ 80-100 m²).

L'offre pavillonnaire en elle-même doit évoluer, avec une diminution progressive de la taille moyenne des parcelles, en conservant cependant une diversité d'offre (généralement 500 à 800 m²), permettant une mixité sociale et générationnelle. Le positionnement de la maison joue beaucoup dans l'optimisation des espaces privés et les économies d'énergie.

- **Un habitat plus économe en énergie**

Cet habitat plus dense, associant compacité et mitoyenneté, permettra également de réduire les consommations énergétiques des bâtiments. Dans le même objectif et pour favoriser le recours à l'énergie solaire, les élus veulent s'assurer de la bonne orientation solaire des bâtiments, en veillant au plan de composition des nouveaux quartiers.

- **Un habitat plus proche du centre-bourg**

La collectivité poursuit un objectif de « resserrement » du développement urbain à proximité du centre-bourg, en privilégiant le renouvellement urbain, l'urbanisation des « dents creuses » et le choix judicieux des terrains à urbaniser.

- **Une plus grande mixité sociale**

Les élus jugent nécessaire de diversifier l'offre résidentielle sur la commune, ce qui permettra notamment d'accueillir une population plus jeune et d'offrir un parcours résidentiel complet aux habitants. Les élus veilleront à la présence de cette offre dans la plupart des opérations, dans un souci de mixité sociale à l'échelle du quartier et du centre-bourg. Les objectifs de répartition qu'ils s'engagent à poursuivre dans les nouvelles opérations sont les suivants :

- environ 20% de logements locatifs sociaux, afin de conforter l'offre actuelle de pôle rural de Savigny-sur-Braye
- environ 80% de logements d'initiative privée (constituant pour partie un potentiel de logements locatifs privés et l'accession sociale à la propriété)

2.3 Prévoir un développement des zones d'habitat dans un souci d'économie des ressources naturelles

Les choix effectués par les élus en terme de localisation des enveloppes d'urbanisation sont guidés par :

- les éléments naturels et paysagers de la commune, qui, dans un souci de préservation de ces espaces, limitent de fait les possibilités d'urbanisation,
- le souci d'économie d'espace et de préservation de l'outil agricole,
- la nécessité de limiter les déplacements motorisés,
- la volonté de recentrer principalement l'accueil de population sur le bourg, à proximité des équipements,
- la nécessaire cohérence urbaine.

Les secteurs de développement envisagés viseront en priorité à combler les « dents creuses » situées dans le bourg et à investir des secteurs de restructuration.

Les zones retenues sont les suivantes :

Les dents creuses et secteurs de restructuration urbaine :

- Les terrains situés route de Bessé (rue Gravelle) offrent un potentiel urbanisable de 0,95 ha, soit environ 9 logements (10 logements/ha). Cette densité prend en compte la forte pente du terrain. De plus, il faut considérer la rétention foncière sur ce terrain. En effet, si un opérateur privé décide d'aménager cet espace, il devra réaliser au moins 9 logements, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Mais, il se peut également, qu'à l'échéance du PLU, ce secteur ne soit pas investi, ne participant pas à la production de logements nécessaire aux objectifs définis dans le PADD. Par conséquent, il est décidé de ne considérer qu'un potentiel de 4 logements sur ce secteur pour sa participation aux objectifs de production de logements neufs ⁽¹⁾.
- Dans le tissu pavillonnaire existant, subsistent quelques parcelles libres, dont le potentiel a été estimé à 11 logements. Cependant, les élus n'ont aucune prise sur leur réalisation effective. Au regard des difficultés d'accès, de l'enclavement, de la pente et de la rétention foncière, on n'estime qu'à 5 le nombre de logements réalisables à l'échelle du PLU, pour la prise en considération dans les besoins en logements ⁽¹⁾.
- Après déménagement de l'entreprise de transport situé au lieu-dit « Les Pâtis », un espace de restructuration urbaine d'environ 0,8 ha permettra la réalisation d'un projet de type accueil personnes âgées, en veillant à l'intégration des bâtiments à proximité du manoir des Pâtis. Au regard du projet spécifique envisagé, ce secteur n'est pas considéré comme concourant à la réalisation des objectifs démographiques et de logements poursuivis par la Commune et n'est donc pas comptabilisé dans les besoins en surface.

⁽¹⁾ 4 + 5 = 9 logements potentiels dans les dents creuses

Les extensions urbaines :

Les deux secteurs retenus ont pour points communs essentiels de se situer en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine existante et de se caler sur des limites naturelles à l'urbanisation. Ils permettent un développement équilibré en direction du Nord et du Sud de l'agglomération.

- Zone d'extension Nord – La Basse Cour (4 ha) :

Cette possibilité d'extension s'inscrit dans un secteur plus vaste compris entre la zone urbaine actuelle et le village de la Brunelière. Déjà urbanisée sur 3 côtés, elle constitue un « reliquat » agricole, difficile à exploiter à terme et

un secteur stratégique en entrée de bourg. De plus, la Commune en a la maîtrise foncière, ce qui est primordial dans une région où l'initiative privée fait le plus souvent défaut. Enfin, les différents réseaux se situent à proximité et sont en capacité de desservir la zone. Par ailleurs, l'organisation du quartier, telle que prévue par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, est conçue pour permettre, au-delà du présent PLU, la poursuite d'une urbanisation cohérente de l'ensemble du secteur de la Basse Cour.

- Zone d'extension Sud – Les Pucelles (1,6 ha)

Cet espace s'inscrit dans une logique comparable à celle de la Basse Cour, c'est-à-dire au sein de la 2^{ème} réserve foncière d'ampleur au sud du bourg, clairement délimitée par le complexe scolaire, l'hippodrome, la maison de retraite et le bourg. Le secteur à proprement parler présente l'avantage :

- d'être situé à proximité immédiate du complexe scolaire, ce qui permettra aux enfants de s'y rendre à pied ou en vélo (cheminements prévus à cet effet),
- d'être maîtrisé foncièrement par la Commune, ce qui est primordial dans une région où l'initiative privée fait le plus souvent défaut,
- d'être directement desservi par des réseaux en capacité suffisante.

Par ailleurs, la densification initialement prévue de deux hameaux (Le Claireau et la Brunelière) a été abandonnée au cours de l'étude, dans le but de privilégier une urbanisation plus « centrée » dans le bourg.

Le tableau page suivante montre comment l'agriculture a été prise en compte dans les choix d'urbanisation.

Type de secteurs	Zonage	Surface	Justifications	Qualité agronomique des terres et impacts sur l'activité agricole
Zones de restructuration urbaine	UBc : Zone urbaine centrale à vocation d'accueil d'activités commerciales, de services et d'équipements publics	1,6 ha	Ce secteur de restructuration urbaine en plein cœur de bourg accueillera des commerces, services et équipements (médiathèque intercommunale notamment). Il permettra une revitalisation de l'ensemble du bourg et une amélioration des espaces publics.	Pas d'impact
	UYh : Zone d'activités économique en mutation réservée à un projet de type accueil personnes âgées	1 ha	Après déménagement de l'entreprise de transport situé au lieu-dit « Les Pâtis », un espace de restructuration urbaine d'environ 0,8 ha permettra la réalisation d'un projet de type accueil personnes âgées, en veillant à l'intégration des bâtiments à proximité du manoir des Pâtis. Au regard du projet spécifique envisagé, ce secteur n'est pas considéré comme concourant à la réalisation des objectifs démographiques et de logements poursuivis par la Commune et n'est donc pas comptabilisé dans les besoins en surface.	Pas d'impact
Zones d'extension urbaine - habitat	1AUh : Zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat ("La Basse Cour")	4,1 ha	Cette possibilité d'extension s'inscrit dans un secteur plus vaste compris entre la zone urbaine actuelle et le village de la Brunelière. Déjà urbanisée sur 3 côtés, elle constitue un « reliquat » agricole, difficile à exploiter à terme et un secteur stratégique en entrée de bourg. De plus, la Commune en a la maîtrise foncière (depuis juillet 2009), ce qui est primordial dans une région où l'initiative privée fait le plus souvent défaut. Enfin, les différents réseaux se situent à proximité et sont en capacité de desservir la zone. Par ailleurs, l'organisation du quartier, telle que prévue par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, est conçue pour permettre, au-delà du présent PLU, la poursuite d'une urbanisation cohérente de l'ensemble du secteur de la Basse Cour.	<ul style="list-style-type: none"> * Les terres sont de bonne qualité (classe 2-3 lors du remembrement), n'ont pas besoin d'être drainées pour l'usage agricole * Le terrain est exploité par M. Rigoreau au travers de la SCEA (SAU de 234 ha) + élevage de poules pondeuses (18000) * L'urbanisation ne menace pas cette structure agricole (4 ha sur 234 équivalent à 1,7%) * Le terrain est propriété de la Commune depuis juillet 2009 * L'agriculteur est locataire des terrains de la Commune * Il a pu se porter acquéreur auprès de la SAFER de 50 ha de terres agricoles en compensation des 4 ha propriété de la Commune, soit un rapport de 1 à 12
	1AUh : Zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat ("Les Pucelles")	1,7 ha	Cet espace s'inscrit dans une logique comparable à celle de la Basse Cour, c'est-à-dire au sein de la 2 ^{ème} réserve foncière d'ampleur au sud du bourg, clairement délimitée par le complexe scolaire, l'hippodrome, la maison de retraite et le bourg. Le secteur à proprement parler présente l'avantage : <ul style="list-style-type: none"> - d'être situé à proximité immédiate du complexe scolaire, ce qui permettra aux enfants de s'y rendre à pied ou en vélo (cheminements prévus à cet effet), - d'être maîtrisé foncièrement par la Commune, ce qui est primordial dans une région où l'initiative privée fait le plus souvent défaut, - d'être directement desservi par des réseaux en capacité suffisante. 	<ul style="list-style-type: none"> * Il s'agit d'un terrain qui n'est plus exploité par l'agriculture * C'est un terrain entretenu par la Commune et lui appartenant * Avec une qualité de terrain médiocre : beaucoup de pierres, pas de terres de fond, argile proche
Type de secteurs	Zonage	Surface	Justifications	Qualité agronomique des terres et impacts sur l'activité agricole
Zones d'extension urbaine - activités économiques	1AUy : Zone d'urbanisation future à court terme réservée à l'activité économique (Extension Volabraye et transporteur)	7,5 ha	L'objectif de maintien et de développement des activités en place conduit à réserver une extension pour Volabraye, premier employeur de la Commune, qui accueillera aussi le transporteur dont l'activité principale est étroitement liée à celle de Volabraye et qui génère des nuisances sonores et des problèmes de sécurité routière en centre-bourg (trafic de poids-lourds inadapté). Pour garantir son occupation par ses deux activités et pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la D5. L'obligation de desserte par les accès existants ne permet que l'extension de Volabraye et l'installation d'une activité qui y est directement liée. Il ne s'agit donc pas d'une nouvelle zone d'activités.	<ul style="list-style-type: none"> * Terres de qualité moyenne (classe 5-6 au remembrement), présence de cailloux * Le terrain est exploité par M. Couty qui a déjà cédé du terrain à la société Volabraye pour une extension par le passé * M. Couty exploite 181 ha dont 37 en propriété et 144 en location.
	1AUys : Zone d'urbanisation future à court terme destinée à l'accueil du parc solaire	14,7 ha	Projet faisant l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation (27 août 2012) <ol style="list-style-type: none"> 1. le bilan en terme d'économie d'énergie est positif puisque l'installation compense l'énergie nécessaire à sa construction en 2 ans. 2. des pollutions sont évitées par rapport à d'autres modes de production. 3. le projet participe au respect des objectifs nationaux et internationaux de recours aux énergies renouvelables 4. rôle pédagogique de sensibilisation 5. le projet solaire ne se substitue à aucune autre activité agricole puisque le site est en friche 6. le caractère réversible des installations permettra à la commune, à l'issue des 20 ans d'exploitation de la centrale, de trouver un nouvel usage à ces terres 7. la création de haies autour du site favorisera des habitats propices aux espèces de passereaux identifiées sur le secteur 8. la centrale permettra d'alimenter en électricité plus de 2 fois la commune de Savigny-sur-Braye (équivalent à la consommation de 7920 habitants) 	<ul style="list-style-type: none"> * Prend place sur des terrains de qualité médiocre * Terrains appartenant à la Communauté de Communes (ZA des Vignes) * Les terrains ont été entretenus jusqu'en 2010 par deux agriculteurs dans le cadre d'une convention d'occupation précaire

2.4 Permettre le maintien et le développement de l'activité économique

En terme économique, il faut rappeler le paradoxe de la Commune qui compte plus d'emplois salariés que d'actifs résidant sur la Commune. Il pourrait y avoir plus d'actifs qui résident et travaillent à Savigny-sur-Braye. Au niveau intercommunal, la priorité est donnée à la zone d'activités d'Epuisay. Il n'y a pas d'accueil de nouvelles activités à Savigny-sur-Braye, mais des possibilités d'extension ou de relocalisation de l'existant sont prévues (extension de Volabraye, relocalisation du transporteur et d'activités de petite taille situées dans le centre-bourg) :

- Assurer la pérennité des activités économiques présentes. Ce qui conduit à réserver une extension pour Volabraye, premier employeur de la Commune, qui accueillera aussi le transporteur dont l'activité principale est étroitement liée à celle de Volabraye et qui génère des nuisances sonores et des problèmes de sécurité routière en centre-bourg (trafic de poids-lourds inadapté). Pour garantir son occupation par ses deux activités et pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la D5. L'obligation de desserte par les accès existants ne permet que l'extension de Volabraye et l'installation d'une activité qui y est directement liée. Il ne s'agit donc pas d'une nouvelle zone d'activités.

- Prévoir à terme la possibilité de relocaliser des activités de petite taille (artisanat, services...), incompatibles avec la structure ancienne du bourg pour des raisons de nuisances ou de circulation (pas de nouvelles activités mais un processus de relocalisation au sein de la commune). Cette relocalisation ne peut se faire au sein des zones d'activités existantes qui sont saturées et mal positionnées, comme l'a montré le diagnostic (partie 1 – 2.3.3). Ce secteur permettrait de structurer l'entrée de bourg en face du développement de l'habitat de la Basse Cour. Sa réalisation ne sera cependant effective qu'après la définition d'un projet. C'est pourquoi, le PADD fait référence à un "principe de zone" dans un secteur restant naturel à l'heure actuelle.

- Permettre un projet de parc solaire photovoltaïque, dans l'esprit du Grenelle de l'Environnement (*voir justification 1.3 – partie 2*)

Cette politique communale est en cohérence avec la stratégie économique intercommunale motivée par courrier à la Commune.

2.5 Anticiper les besoins en matière d'équipements et d'espaces publics

Le projet de restructuration urbaine à proximité du supermarché permettra l'accueil d'un équipement public intercommunal majeur, la médiathèque, et offrira une opportunité d'aménagement d'un nouvel espace public en lien avec le centre-bourg ancien.

Dans un 2^{ème} temps, le diagnostic de terrain a permis d'identifier certains espaces publics stratégiques à réaménager pour améliorer la qualité de vie et l'animation du village.

2.6 Préserver et renforcer le caractère paysager du bourg

Le cadre paysager et naturel du bourg constitue un atout pour le bourg qu'il faut préserver. Il repose sur un ensemble d'éléments à conserver :

- les zones de jardins
- les parcs
- les haies
- la parcelle récemment plantée au-dessus de l'école

De plus, il sera renforcé dans un but de promenade et de détente des habitants :

- aménagement de la coulée verte du ruisseau du Vau
- requalification de la zone de loisirs de la Vallée

Enfin, l'intégration paysagère des franges urbaines peut être réfléchie au gré des opportunités (nouveaux projets, acquisition foncière, accord avec les propriétaires) ; le diagnostic ayant montré des sensibilités à Savigny-sur-Braye.

2.7 Organiser les déplacements à l'échelle du bourg

Si l'utilisation de la voiture reste et restera dominante du fait de l'absence d'offre de transports en commun et des trajets domicile-travail, le projet urbain vise à réduire ce phénomène.

Ainsi, dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, des risques et de la pollution, de diminution de la facture énergétique des ménages et d'une meilleure qualité de vie, les élus de Savigny-sur-Braye souhaitent favoriser le recours aux modes de déplacements doux (piétons et deux roues) lorsque c'est possible.

Cet objectif ne peut être dissocié des objectifs de densité urbaine et de « resserrement » urbain, évoqués précédemment. Par ailleurs, l'ouverture de zones à urbaniser permettra aux nouveaux travailleurs de « vivre et habiter » à Savigny-sur-Braye et la possibilité de ne pas utiliser systématiquement leur voiture.

L'extension concentrée du bourg est favorable à limiter les distances parcourues et le recours à l'automobile. La volonté de créer des continuités douces des quartiers périphériques vers le centre bourg et les équipements, mais aussi entre quartiers sous forme de boucle périphérique, traduit également cette volonté. Cette boucle périphérique, accompagnée d'aménagements paysagers, a aussi pour vocation de relier entre elles les zones naturelles proches du bourg, notamment la vallée de la Braye et le ruisseau du Vau. Elle se prolonge par la préservation des sentiers de randonnées en zone rurale. Le nouveau réseau de liaisons douces sera donc complémentaire au réseau existant de sentiers de randonnées, doublant son aspect fonctionnel d'un aspect « promenade ».

Le diagnostic a aussi montré des problèmes de sécurité routière, dû à la vitesse excessive des véhicules en centre-bourg, au passage fréquent de poids lourds et au manque d'itinéraires sécurisés pour les piétons. C'est pourquoi la requalification des entrées de ville sera nécessaire, en priorité :

- sur la RD 9 au nord, à l'occasion de l'urbanisation de la Basse Cour,
- sur la RD 31 au sud, à proximité du complexe scolaire,
- sur la RD 5, aux deux entrées, cette route étant la plus accidentogène en agglomération (et hors agglomération)

Ces requalifications seront aussi l'occasion d'améliorer la qualité paysagère des entrées de ville qui participent à l'image de Savigny-sur-Braye et permettent de mieux marquer la limite « ville-campagne », dans un contexte de diffusion urbaine.

Dans le cas particulier de la RD9, il s'agira même de « replacer » l'entrée de bourg au regard de l'urbanisation qui sera réalisée de part et d'autre de la voie, et de veiller spécifiquement aux aménagements paysagers d'intégration par rapport à la proximité de la Braye et à l'image « verte » de cette entrée.

Le PADD « urbain » constitue l'expression d'un développement mesuré, visant à la fois à répondre à des besoins légitimes d'accueil de population et d'activités, tout en préservant au maximum les richesses écologiques, agricoles et patrimoniales (objectifs définis dans le PADD « rural »). Le projet « urbain » poursuit donc l'objectif d'un développement plus équilibré tant au niveau social que spatial : mixité sociale et générationnelle, gestion économe de l'espace par le choix des espaces à urbaniser, plus forte densité dans les nouvelles opérations, projet moins énergivore que l'étalement urbain des décennies précédentes. Urbanisme et déplacements sont intimement liés et si le « resserrement » du bourg sur lui-même est un premier pas favorable à une moindre utilisation de l'automobile, il convient de proposer également des alternatives via certains aménagements. C'est pourquoi, le projet prévoit un effort particulier d'aménagement de liaisons douces en créant de nouveaux itinéraires en site propre, s'appuyant sur la trame verte de l'agglomération.

Partie 3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 OAP 1 : La Basse Cour

La Basse Cour constitue un ensemble actuellement agricole, mais encadrée au fil du temps par une urbanisation linéaire peu structurée. Il constitue l'une des deux principales enveloppes d'urbanisation à proximité du bourg. Cependant, les conditions d'exploitation agricole des terres doivent être maintenues tant que l'ensemble n'est pas urbanisé.

Par conséquent, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUh ont été définies dans une perspective d'urbanisation d'ensemble, même si elles ne portent que sur le secteur ouvert à l'urbanisation dans le PLU.

Objectifs poursuivis	Traduction dans l'OAP
Une densité visant à économiser l'espace et à le « rentabiliser » à proximité du bourg	Densité de 15 logement/ha minimum
Une mixité sociale dans le quartier	20% de logements sociaux minimum
Une diversité des formes urbaines	75% de logements individuels purs et 25% de formes urbaines type petits collectifs, logements intermédiaires et logements individuels groupés (maisons de villes)
L'intégration paysagère du quartier	Créer un espace tampon de transition le long de la RD9
	Conserver l'effet belvédère depuis la rue de la Sausserie et le cône de vue vers la ferme de la Basse Cour et la vallée de la Braye
	Intégrer l'urbanisation dans le grand paysage par la plantation de haies (vue depuis le coteau opposé de la Braye)
L'organisation des déplacements	Créer un nouveau carrefour sur la RD9 (nouvelle porte d'entrée d'agglomération)
	Réaménager la RD9 pour une entrée progressive et sécurisée dans le bourg
	Le chemin des Ecoliers comme liaison douce centrale à terme
	Une liaison douce sécurisée le long de la RD9
Une conception favorable aux économies d'énergie	Compacité des bâtiments Orientation des bâtiments favorable aux apports solaires passifs Prise en compte des ombres portées

2 OAP 2 : Les Pucelles

Le site des « Pucelles » s'inscrit lui aussi dans un ensemble plus vaste au sud du bourg, à proximité des équipements (complexe scolaire en particulier), qui constitue la 2^{ème} réserve foncière stratégique à proximité du bourg.

Par conséquent, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUh ont été définies dans une perspective d'urbanisation d'ensemble, même si elles ne portent que sur le secteur ouvert à l'urbanisation dans le PLU.

Objectifs poursuivis	Traduction dans l'OAP
Une densité visant à économiser l'espace et à le « rentabiliser » à proximité du bourg	Densité de 15 logement/ha minimum
Une mixité sociale dans le quartier	20% de logements sociaux minimum
Une diversité des formes urbaines	75% de logements individuels purs et 25% de formes urbaines type petits collectifs, logements intermédiaires et logements individuels groupés (maisons de villes)
L'intégration paysagère du quartier	Intégrer l'urbanisation dans le grand paysage par la conservation et la plantation de haies, et la conservation de l'arboretum (vue depuis le coteau opposé de la Braye)
L'organisation des déplacements	Accès depuis l'allée des Pucelles, avec à terme son réaménagement
	A long terme, dans l'optique d'une urbanisation d'ensemble, réaménagement et sécurisation de la RD31, avec création d'une porte d'entrée d'agglomération
	Conserver et aménager si nécessaire les liaisons douces existantes
	Créer une liaison douce entre le lotissement existant des Pucelles et l'école, via le nouveau quartier et l'arboretum
	Faciliter l'accès aux équipements et au centre-bourg pour les piétons et les 2 roues
Une conception favorable aux économies d'énergie	Compacité des bâtiments Orientation des bâtiments favorable aux apports solaires passifs Prise en compte des ombres portées

3 OAP 3 : Rue de Bessé

L'objectif principal des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur est d'organiser l'urbanisation d'une dent creuse de taille significative (1 ha), afin d'éviter un gaspillage d'espace par une urbanisation au « coup par coup » sur de grandes parcelles. Cependant, les contraintes de pente conduisent à une densité raisonnable de 10 logements/ha minimum. Le nombre limité de logements ne permet pas d'imposer des objectifs réalistes de programmation, tant au niveau social que des formes urbaines.

Objectifs poursuivis	Traduction dans l'OAP
Une densité visant à économiser l'espace et à le « rentabiliser » à proximité du bourg, mais en tenant compte des contraintes d'aménagement et de pente	Densité de 10 logement/ha minimum
L'intégration paysagère du quartier	Recensement et conservation si nécessaire des arbres remarquables
L'organisation des déplacements	Organisation et positionnement des carrefours d'accès sur la rue de Bessé et la rue du Claireau (pas d'impasse)
	Traitement de la voie de desserte du quartier en voie partagée entre les différents usages (voiture, piétons, deux roues, stationnement, jeux...) avec une vitesse très limitée pour les véhicules
Une conception favorable aux économies d'énergie	Compacité des bâtiments Orientation des bâtiments favorable aux apports solaires passifs Prise en compte des ombres portées

Partie 4 EXPOSE DES MOTIFS ET DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES

En réponse aux besoins et perspectives d'évolution, le projet d'aménagement et de développement durable a été déterminé. Il se traduit par des mesures réglementaires - écrites et graphiques -. L'ensemble de ces choix retenus pour établir les délimitations de zones et les règles sont ici présentées et justifiées.

1 Les zones urbaines « U »

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter. Plusieurs zones "U" sont identifiées :

La zone UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant à la zone centrale ancienne de Savigny-sur-Braye, comprenant également des structures anciennes de hameaux intégrés progressivement au tissu urbain. Elle a été déterminée en observant l'implantation des bâtiments et le caractère ancien du bâti.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales, de bureaux et services, de services publics, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitat.

La zone se caractérise par son bâti, construit en continu et à l'alignement, et la présence d'édifices ou monuments importants – église, bâtiments publics et collectifs, – qui illustrent un caractère urbain affirmé en même temps que l'ancienneté des implantations.

Sa structure urbaine se définit par sa densité, marquée par la continuité minérale sur rue composée par les façades, annexes et murs de clôture. Le registre des murs de clôture – leur hauteur et leurs matériaux uniforme de construction – assure l'homogénéité de cette zone et modèle une unité urbaine ancienne caractéristique.

Le règlement de cette zone s'attache principalement à :

- assurer la mixité des fonctions urbaines

L'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec cette vocation centrale et le caractère d'habitat défini plus haut.

- préserver les composantes de la forme urbaine – orientation, hauteur, formes architecturales, implantations –

L'article 6 impose comme règle générale l'implantation à l'alignement sur rue des bâtiments. L'article 7 établit comme principe l'implantation en continu d'une limite latérale à l'autre (mitoyenneté), tout en introduisant un certain nombre d'exceptions. L'article 10 pose le principe d'une hauteur maximale des bâtiments à 9m à l'égout du toit, correspondant à la forme urbaine du bourg (R+1+C, R+2). Enfin l'article 11 a pour but de conserver l'aspect extérieur des constructions du centre-bourg de Savigny-sur-Braye, à savoir les toitures (couvertures), les façades et des hauteurs de clôtures correspondant au registre urbain.

- assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (article 12)
- permettre la densité

A cet effet, les articles 9 (emprise au sol) et 14 (coefficient d'occupation des sols) ne sont pas réglementés.

Dans un objectif de préserver au mieux le patrimoine bâti composant le centre ancien, les démolitions sont soumises à l'obtention du permis de démolir.

Par définition, cette zone est desservie par les réseaux (article 4).

La zone UA est concernée par :

- la protection des parcs au titre de l'article L123-1-5.

La zone UB

La zone UB est la zone d'extension urbaine récente.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales, de bureaux et services, de services publics, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitat.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles à usage d'équipements, d'artisanat, de bureaux, de commerces et services, sont autorisés sous certaines conditions.

Elle se caractérise par sa plus faible densité et par la discontinuité du bâti. Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la voie. Les hauteurs sont modulées en fonction des quartiers, essentiellement de type pavillonnaire, voire d'habitat groupé, de l'ordre d'un rez-de-chaussée + comble, à l'exception d'un ensemble d'immeubles collectifs qui atteint R+3, rue du 8 mai 1945. Par ailleurs, les clôtures sont le plus souvent mixtes (végétales et minérales).

La zone UB est délimitée au plan de zonage en corrélation avec l'ensemble des extensions effectuées, principalement sous forme de lotissements.

Elle comprend un secteur UBc, qui correspond au projet de restructuration autour du supermarché (accueil d'une médiathèque intercommunale notamment), dont les occupations sont plus restrictives au regard de la programmation prévue : commerces, services, équipements, mais pas de logements.

Espace de développement récent, cette zone « se confronte » à l'urbanisation ancienne du bourg et aux franges naturelles de l'agglomération. Il est donc recherché au travers des règles édictées :

- d'assurer la mixité des fonctions urbaines

L'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec le caractère d'habitat défini plus haut.

- de garantir la sécurité pour les accès et la voirie

L'article 3 détermine les caractéristiques des accès et des voies, qui doivent notamment permettre la lutte contre l'incendie et la sécurité des usagers. Il est rappelé que la création de tout nouvel accès sur route départementale devra faire l'objet de l'autorisation préalable de la division des routes du Conseil Général.

- d'obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant (majoritairement pavillonnaire) et son environnement

L'article 6 impose comme règle générale l'implantation à l'alignement ou avec un recul minimal de 1m, ce qui rendra possible des extensions des constructions vers l'avant, ou éventuellement de nouvelles constructions, et

donc une « densification » sur place de ces quartiers dans lequel le recul à 5m a été systématique. L'article 7 permet l'implantation en limite séparative, mais impose un retrait de 2m lorsque l'implantation n'est pas en limite séparative, ceci afin de préserver un recul et un passage suffisant vis-à-vis du voisin. L'article 10 pose le principe d'une hauteur maximale des bâtiments à 9m à l'égout du toit, permettant une diversification de la forme urbaine pavillonnaire (jusqu'à R+1+C ou R+2), dans la recherche d'une plus grande densité et d'économie d'espace. Cependant, une hauteur plus grande (12m) est prévue pour les bâtiments collectifs, correspondant à la hauteur des immeubles existants rue du 8 mai 1945. Enfin, l'article 11 a pour but de conserver l'aspect extérieur des constructions pavillonnaires de Savigny-sur-Braye, à savoir les toitures (couvertures), les façades et des hauteurs de clôtures correspondant au registre des lotissements existants. La hauteur maximale autorisée pour les clôtures s'établit à 2m, dans le but de conserver une intimité, même si une « densification » de ces quartiers s'opèrent.

- d'assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (article 12)
- de permettre la densité

A cet effet, les articles 9 (emprise au sol) et 14 (coefficient d'occupation des sols ne sont pas règlementés)

La zone UB est concernée par :

- la protection du petit patrimoine au titre de l'article L123-1-5,
- la protection des haies au titre de l'article L123-1-5.

La zone UL

La zone UL est à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'implantation d'équipements sociaux, de sports, loisirs, tourisme et culture.

Elle correspond au camping, à l'hippodrome, à la maison de retraite du Claireau et au secteur regroupant la maison de retraite Léguère-Vau, le service d'incendie et de secours et la salle polyvalente « Sirius ».

Le règlement de cette zone s'attache principalement à :

- reconnaître la vocation d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Par conséquent, l'article 2 autorise sous conditions les constructions et occupations du sol à usage d'activités sociales, culturelles, sportives, de loisirs, touristiques, ou d'équipements publics ou d'intérêt public.

- permettre l'insertion des activités dans leur environnement paysager et urbain

L'article 6 impose comme règle générale l'implantation à l'alignement ou avec un recul minimal de 5m. L'article 7 impose un recul d'au moins 5m, par rapport aux limites séparatives. Cependant, l'implantation en limites séparatives est autorisée sous réserve de mesures pour éviter la propagation des incendies. L'article 10 autorise une hauteur maximale des bâtiments à 9m à l'égout du toit, permettant une forme urbaine en accord avec le velum de l'agglomération. L'article 11 a pour but de permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement, en règlementant principalement l'aspect des couleurs (teintes sombres ou neutres). Enfin, l'article 13 vise à intégrer les constructions et les espaces de stationnement à leur environnement urbain et naturel, en prévoyant notamment la plantation des espaces libres et des pourtours des aires de stockage ou de dépôts.

- assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (article 12)

La zone UL est concernée par :

- la protection des parcs au titre de l'article L123-1-5,
- la protection des haies au titre de l'article L123-1-5.

La zone UY

La zone UY est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Elle correspond aux zones d'activités communales (ZA Les Genêts, ZA Le Carrefour et Les Vignes) et aux activités industrielles « isolées » (Volabraye, Savigny Transport, activités au lieu-dit La Côte). L'entreprise Somater n'est pas classée en zone UY, mais en zone Ny, du fait de son implantation en zone rurale et en zone inondable de la Braye Les périmètres définis répondent aux emprises des activités ou des zones opérationnelles.

Le règlement de cette zone s'attache principalement à :

- reconnaître la vocation économique

Par conséquent, l'article 1 interdit toutes les occupations n'ayant pas vocation d'activités industrielles, artisanales, ou de services.

- permettre l'insertion des activités dans leur environnement paysager et urbain

L'article 6 fixe un recul de 5m par rapport à l'alignement pour dégager des espaces libres devant des bâtiments parfois volumineux. Dans le même esprit, la règle impose un recul de 5m en limites séparatives (article 7). Cependant, elle permet aussi l'implantation en limites séparatives sous réserve de mesures particulières de sécurité contre l'incendie. En réponse aux besoins de hauteur parfois élevées (machines...), les établissements artisanaux et industriels sont autorisés jusqu'à une hauteur de 9m (article 10). L'article 11 a pour but de permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement, en réglementant principalement l'aspect des couleurs (teintes sombres ou neutres). Enfin, l'article 13 vise à intégrer les constructions et les espaces de stationnement à leur environnement urbain et naturel, en prévoyant notamment la plantation des espaces libres et des pourtours des aires de stockage ou de dépôts.

- assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (article 12)

La zone UY comprend le secteur :

- **UYh**, zone d'activités économique en mutation réservée à un projet de type accueil personnes âgées

Ce secteur permet le maintien de l'entreprise Savigny Transport jusqu'à son déménagement en zone 1AUy, à proximité de Volabraye, tout en rendant réalisable un projet d'accueil pour personnes âgées à sa place, dans un objectif de restructuration urbaine du site. L'article 2 permet donc l'extension de l'activité en place, à condition de ne pas compromettre le futur projet, et également les constructions à usage d'habitation.

2 Les zones à urbaniser « AU »

La zone 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où sont prévues à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération.

Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations d'aménagement :

- soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement,
- soit dans le cadre d'une Z.A.C.,
- soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant à la zone un niveau d'équipement suffisant, correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement et conformément au projet d'aménagement et de développement durable.

Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectif de répondre :

- à une extension du tissu urbain assurant la continuité et l'harmonie avec les zones résidentielles ou économiques proches,
- à la nécessité de fédérer et de valoriser l'espace urbain et le cadre de vie.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **1AUh**, zone d'urbanisation future à court terme réservée essentiellement à l'habitat. Situées au nord du bourg (La Basse Cour) et au sud (Les Pucelles), elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation.

Les dispositions applicables à l'utilisation du sol sont proches, concernant les articles 3 à 14, de celles de la zone UB. Cependant, pour prendre en compte l'évolution de l'urbanisme dans les années à venir (économies d'énergie, variétés des formes urbaines, densité plus forte...), les règles sont volontairement plus souples. Elles permettront une relative liberté dans le parti d'aménager des futurs quartiers.

- **1AUy**, zone d'urbanisation future à court terme à vocation économique. Elle permet l'extension de Volabraye et l'accueil du transporteur situé en centre-bourg. Pour garantir son occupation par ses deux activités et pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la D5 sur le plan de zonage. L'obligation de desserte par les accès existants ne permet que l'extension de Volabraye et l'installation d'une activité qui y est directement liée. Il ne s'agit donc pas d'une nouvelle zone d'activités.

Les dispositions applicables à l'utilisation du sol sont identiques, concernant les articles 3 à 14, à celles de la zone UY.

- **1AUys**, zone d'urbanisation future à court terme destinée à l'accueil du parc solaire. Les règles permettent uniquement l'implantation des panneaux solaires, des bâtiments techniques et des parcs de stationnement nécessaires au projet. Le corps de chaque article est donc assez limité.

3 La zone agricole « A »

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A se développe sur une grande majorité du territoire communal, sur le plateau agricole, à l'Est et à l'Ouest de la vallée de la Braye

En zone A, les règles édictées ont pour objectif :

- de garantir le développement de l'activité agricole et de préserver les potentiels d'exploitation, en y interdisant les autres occupations du sol, à l'exception des installations et équipements d'intérêt général (article 1) ;
- de préserver l'espace rural, en conditionnant les extensions, le changement de destination et les annexes des habitations principales à des règles, de surface limitée notamment, (article 2)

Ainsi, en cas d'extension d'une habitation principale, celle-ci ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document pour les bâtiments dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 100 m², ou 50% pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m², et sous réserve d'une seule demande d'extension pendant la durée d'application du PLU.

- permettre l'insertion des activités dans leur environnement paysager et urbain

L'article 6 impose comme règle générale l'implantation avec un recul minimal de 5m. Les implantations peuvent se faire en limites séparatives (respect de l'architecture traditionnelle des hameaux) ou avec un recul de 3m (article 7). En réponse aux volumes nécessairement imposants de certains bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 9m, avec des exceptions, notamment certains éléments techniques agricoles (silos...). L'article 11 a pour but de permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement, en réglementant principalement l'aspect des couleurs (teintes sombres ou neutres). Enfin, l'article 13 vise à intégrer les constructions et les espaces de stationnement à leur environnement urbain et naturel, en prévoyant notamment la plantation des espaces libres et des pourtours des aires de stockage ou de dépôts.

Au sein de la zone A, les bâtiments agricoles de qualité patrimoniale ont fait l'objet d'un recensement spécifique dans le but d'autoriser leur changement de destination au titre de l'article L123-3-1 du CU, joint en annexe au PLU. Ils sont repérés par des étoiles sur le plan de zonage. Plusieurs critères encadrent ce changement de destination :

- le premier qui stipule de ne pas générer de nuisances vis-à-vis de l'activité agricole et de respecter une distance minimum de 50m par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole. Ce critère, primordial pour éviter une cohabitation difficile entre « tiers » et agriculteurs, bloque de fait une majeure partie des possibilités de changement de destination. Elles ne seront rendues possibles qu'en cas de cessation de l'activité agricole sur le site.
- l'existence de 3 murs en pierre/terre ou brique peut suffire pour faire évoluer le bâti, mais un bâtiment trop remanié ou en ruine ne peut être retenu. La qualité du bâtiment sera jugée au moment du dépôt du permis de construire. L'intérêt patrimonial est donc vu au sens large, d'autant plus qu'une majorité des bâtiments recensés n'aura clairement plus de vocation agricole dans l'avenir (bâtiments qui ne sont plus adaptés aux normes actuelles et à venir).

La zone A comprend les secteurs suivants :

- **Ad**, zone agricole de diversification autorisant les changements de destination

Ce secteur a pour objet de permettre la diversification de l'exploitation agricole (par ex : gîtes, chambres d'hôtes, salle de réception...).

- Ah, zone d'habitat diffus (tiers) en zone agricole

Ce secteur reconnaît la présence de constructions non agricoles en zone rurale et permet leur évolution limitée. La distance maximale d'éloignement des annexes (30m) a servi de guide à la conception des zones Ah. Ainsi, la distance de 30m a été comptabilisée depuis le bord extérieur de tous les bâtiments légers et en dur. Cependant, la rencontre d'un élément tel qu'une route, un chemin, un cours d'eau, un espace boisé classé, ou une limite de zone A, N, U ou AU a pu conduire à la réduction de cette distance de référence. De plus, si la distance de 30m conduisait à la jonction de deux zones Ah, celles-ci ont été rassemblées dans une même zone Ah. Entre le règlement (distance de 30m) et le zonage, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

- Am, zone agricole mixte accueillant des activités agricoles et des tiers

La zone Am est un secteur de constructibilité limité admettant l'évolution du bâti existant. Des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation de l'activité agricole.

Dans ces villages, cohabitent de façon très proches bâtiments d'activité agricole, habitations des exploitants et des tiers. Par conséquent, il n'a pas été possible de différencier de façon cohérente des secteurs A et Ah.

Afin de ne pas générer de contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole, une distance minimale de 50m par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole devra être respectée, sans préjuger d'une distance supérieure qui pourrait être exigée par le règlement sanitaire départemental (installations classées d'élevage).

Les contours des zones Ad et Am ont été déterminés selon la même méthode que celle utilisée pour les zones Ah.

La zone A est concernée par :

- la protection du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine au titre de l'article L123-1-5
- la protection des parcs au titre de l'article L123-1-5,
- la protection des haies au titre de l'article L123-1-5,
- le classement des boisements en espace boisé classé,
- des sentiers piétonniers à conserver.

4 La zone naturelle « N »

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle regroupe les grandes entités naturelles de Savigny-sur-Braye : principalement la vallée de la Braye, ses affluents et les zones humides de prairies alluviales associées, les prairies sèches sur coteaux, les zones de bocage plus denses et les zones de prairies. Les limites des zones N ont été définies suite au diagnostic environnemental précis effectué à l'occasion de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme. En particulier, pour les vallons, elle s'appuie sur les lignes topographiques pour intégrer la sensibilité environnementale des coteaux.

En zone N, les règles édictées ont pour objectif :

- de garantir la protection des milieux naturels, en interdisant la plupart occupations du sol (article 1), à l'exception principale des installations et équipements d'intérêt général (article 2) ;
- de préserver l'espace rural en encadrant les extensions des quelques bâtiments inclus en zone N (article 2) ;
- permettre l'insertion du bâti dans leur environnement paysager et naturel :

L'article 6 impose comme règle générale l'implantation avec un recul minimal de 5m. Les implantations peuvent se faire en limites séparatives (respect de l'architecture traditionnelle des hameaux) ou avec un recul de 3m (article 7). La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6m maximum et leurs annexes à 3m maximum. L'article 11 a pour but de permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement, en réglementant principalement l'aspect des couleurs (teintes sombres ou neutres), mais aussi de respecter le caractère du bâti rural (matériaux traditionnels de façades et de couverture). Enfin, l'article 13 vise à intégrer les constructions et les espaces de stationnement à leur environnement rural et naturel, en prévoyant notamment la plantation des espaces libres et des pourtours des aires de stockage ou de dépôts.

La zone N comprend les secteurs suivants : Nh, Nj, NL et Ny

- **Nh**, zone naturelle d'habitat diffus

Ce secteur reconnaît la présence de constructions en zone naturelle et permet leur évolution limitée. Des possibilités d'aménagement, d'extension ou de restauration de l'existant sont possibles, mais sous conditions :

- Le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 50 mètres de tous bâtiments d'activité agricole,
- L'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document pour les bâtiments dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 100 m², ou 50% pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m²,
- Une seule demande d'extension soit faite pendant la durée d'application du présent document.

De plus, les constructions d'annexes aux habitations principales sont possibles dans la limite de 50m² d'emprise au sol par unité foncière et d'un bâtiment par unité foncière, et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.

Les règles de définition des contours des zones Nh sont les mêmes que pour les zones Ah.

- **Nj**, zone naturelle de jardins

Ce secteur a pour vocation de protéger de toute urbanisation les jardins familiaux ou ouvriers situés au cœur du bourg, afin de préserver ces coupures naturelles, leurs rôles récréatif et de convivialité mais aussi alimentaire. Seuls sont autorisés les abris de jardins d'une surface maximale de 20m².

- **NL**, zone naturelle réservée à l'accueil d'activités et d'équipements de sport, loisirs et culture.

Le secteur NL correspond à la vallée aménagée de la Braye et au vallon du ruisseau qui constituera à terme une coulée verte aménagée au sein du bourg.

Elle permet le renforcement, l'amélioration, les extensions et aménagements des constructions existantes autorisées dans la zone, à vocation sportive, culturelle, ou de loisirs, mais aussi :

- les équipements et aménagements de plein air à vocation sportive, culturelle, ou de loisirs.
- la construction d'annexes à vocation sportive, culturelle, ou de loisirs (sanitaires, stockage de matériel...).

Ainsi, ces possibilités de construction limitées ne remettront pas en cause le caractère naturel de ces zones.

- **Ny**, zone naturelle autorisant les activités économiques diffuses.

La zone Ny reconnaît l'implantation d'activités en zone rurale et permet leurs extensions limitées, mais pas de nouvelles constructions, à l'exception des annexes. Sont concernés :

- l'entreprise Somater, située en zone inondable de la Braye,
- le centre de compostage à La Beauvairie,
- l'activité de quad à Montempaille,
- l'élevage canin au Petit Châtelier.

La zone N est concernée par :

- la protection du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine au titre de l'article L123-1-5
- la protection des parcs au titre de l'article L123-1-5,
- la protection des haies au titre de l'article L123-1-5,
- le classement des boisements en espace boisé classé,
- des sentiers piétonniers à conserver.

5 Tableau de superficie des zones

Zones	Surfaces (en hectares)	Zones	Surfaces (en hectares)
UA	11,8	A	4954,1
UB	60,9	Ad	4,5
UBc	1,6	Ah	107,0
UL	25,2	Am	83,1
UY	30,0	Total A	5148,7
UYh	1,0	N	1320,6
Total U	129,5	Nh	60,7
1AUh	5,8	Nj	2,2
1AUy	7,5	NL	19,8
1AUys	14,7	Ny	8,4
Total 1AU	28,0	Total N	1411,7
		Total	6718,0
		Espaces boisés classés	163,7

Partie 5 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Les dispositions présentées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Savigny-sur-Braye reposent sur les évolutions intervenues dans la commune depuis trois décennies, et sur le projet d'aménagement et de développement durable établi à l'occasion de la présente démarche d'urbanisme.

Ainsi, les propositions d'utilisation du sol, envisagées dans ce document, comme les aménagements et équipements prévus dans le cadre du P.A.D.D. concourent à des interventions dont les incidences doivent être appréhendées à plusieurs niveaux.

La considération de l'ensemble de ces paramètres et les mesures compensatoires prises sont ici présentées.

1 Au regard des dispositifs sanitaires

Pour l'ensemble de cette partie, se référer aux annexes sanitaires pour plus de précisions.

1.1 Eau potable

Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Au niveau de la gestion en eau potable, le rendement du réseau constitue un point noir à Savigny-sur-Braye, puisqu'il se situe en moyenne à 60%, variant selon les années.

Par ailleurs, les incidences en matière de ressource en eau potable restent mesurées :

- La localisation des zones futures d'habitat au sein du tissu urbain et en prolongement de l'urbanisation déjà existante facilitera l'extension du réseau
- Les besoins industriels seront limités, puisqu'il n'est pas prévu de nouvelle zone industrielle. Seul l'agrandissement de Volabraye pourrait nécessiter de nouveaux besoins, mais l'entreprise dispose de son propre forage. Le déménagement de Savigny Transport n'engendrera pas nécessairement une consommation plus forte, ni la délocalisation d'activités du centre-bourg le long de la D9, puisque celles-ci, déjà installées à Savigny-sur-Braye, utilisent déjà le réseau d'eau potable communal.
- La capacité de production apparaît suffisante pour venir desservir les expansions agglomérées
- La ressource en eau est protégée par des périmètres de protection (Le Claireau, La Grilletière) qui constitue des Servitudes d'Utilité Publique

Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Les besoins domestiques vont augmenter au regard des projections démographiques (gain prévu de 160 habitants, +0,7%). On peut donc estimer que la consommation va elle-même augmenter.

Mais Savigny-sur-Braye s'est engagé dans l'amélioration de son réseau, dont le rendement est très faible (autour de 60%), en réalisant d'ores et déjà une étude de zonage AEP (schéma de distribution) et en prévoyant des travaux d'amélioration.

Les gains de rendement devraient donc couvrir l'augmentation des besoins liés au développement industriel et démographique.

Par ailleurs, la réglementation associée aux Servitudes d'Utilité Publique des périmètres de protection des captages d'eau potable s'impose au règlement du PLU.

1.2 Eaux usées

Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

La commune de SAVIGNY-SUR-BRAYE dispose d'un dispositif d'assainissement collectif communal de type Unitaire. Elle gère elle-même son assainissement en régie.

Le rapport entre la population totale et la population assainie en 2000 est de l'ordre de 70 %.

L'objectif de développement de l'urbanisation adopté par la collectivité est d'environ 15 nouveaux logements par an, soit environ 160 habitants supplémentaires d'ici 2025. Le dossier d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées estime : « La capacité nominale de la station s'épuration est de 3000 EH, avec une marge de l'ordre de 40% (charge hydraulique), soit 1200 EH. Par ailleurs, selon les perspectives d'évolutions démographiques actuelles les 200 EH seront atteints dans un horizon supérieur à 10 ans. Par conséquent, nous pouvons considérer que la capacité de la station d'épuration ne sera pas remise en question avec les nouvelles orientations en assainissement de la commune. »

A noter que la station d'épuration subit des coups hydrauliques importants (200% de sa capacité hydraulique) entraînant des dysfonctionnements. Les extensions d'urbanisme devront être réalisées avec un réseau d'assainissement séparatif jusqu'à la station d'épuration.

Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Selon le nouveau zonage d'assainissement EU, les secteurs relevant de l'assainissement collectif sont :

- la partie agglomérée, y compris les secteurs
- les villages suivants : La Brunelière, La Basse Cour, La Poterie, Les Gasneries.

Le reste de la commune est classé en zone relevant de l'assainissement non collectif (ou individuel). A noter que les trois hameaux (La Forêt, Le Vieux Puits et Les Hayes) prévus en assainissement collectif en 2004 sont exclus du nouveau zonage d'assainissement. En interdisant l'extension de ces hameaux, le PLU « réduit » aussi l'intérêt de les inclure dans les zones d'assainissement collectif. De plus, la Commune se donne comme priorité les travaux destinés à améliorer le fonctionnement de son réseau.

1.3 Eaux pluviales

Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Le PLU, en ouvrant à l'urbanisation de nouvelles zones, a des incidences sur l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales.

Il s'agit des secteurs 1AUh de la Basse Cour et des Pucelles (habitat) et de la zone 1AUy pour l'extension de Volabraye et l'accueil du transporteur. Notons que la centrale photovoltaïque des Vignes (1AUys) n'aura qu'une incidence minime sur les ruissellements.

Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le P.L.U. privilégie l'infiltration sur site des eaux pluviales recueillies sur les parcelles privatives dès que cette infiltration est techniquement possible, et sinon impose un ouvrage de rétention pour limiter le débit de fuite vers le

réseau collectif. Ces dispositions doivent permettre de ralentir la vitesse de ruissellement des eaux pluviales vers les cours d'eau et réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols.

Pour chaque projet d'aménagement, il conviendra d'étudier préalablement les mesures à mettre en œuvre pour assurer un stockage des eaux pluviales issues de la zone aménagée, auxquelles pourront s'ajouter les eaux de ruissellement en provenance des secteurs amont (si celles-ci sont interceptées).

Le zonage pluvial considère un débit de fuite limité à 20 l/s, conformément au SDAGE, une imperméabilisation de 50% maximum et une protection contre une pluie d'occurrence décennale. Il montre les zones d'urbanisation future avec le sens d'écoulement naturel des eaux, ainsi que l'emplacement et le dimensionnement des bassins de rétention pluviaux. Enfin, il prévoit des mesures de maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales. *A ce titre et pour davantage de précisions, se référer au dossier d'enquête publique pour le zonage des eaux pluviales.*

Par ailleurs, aucune zone d'urbanisation future ne dépasse les 20 ha d'un seul tenant. Par conséquent, si chaque zone est considérée individuellement, les projets d'urbanisation seront soumis à déclaration au titre de l'article R214-1 du code de l'urbanisme et au regard de l'imperméabilisation de surface.

Notons qu'il sera préférable de commencer l'urbanisation aux points bas des zones urbanisables. Ainsi, les bassins de rétentions seront directement placés au bon endroit et correctement dimensionnés pour l'ensemble de la zone aménagée.

1.4 Déchets

Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

La commune de SAVIGNY-SUR-BRAYE adhère au SICTOM, localisé à MONTOIRE-SUR-LE-LOIR.

La collecte des ordures ménagères est assurée 1 fois par semaine, le jeudi sur :

- le bourg
- et l'ensemble du territoire communal (écarts et hameaux compris)

La réalisation de nouveaux quartiers et l'augmentation de la population devrait logiquement générer des volumes de déchets ménagers plus importants.

Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Cependant, dans les faits, ce n'est pas la tendance observée à l'échelle du syndicat : baisse du tonnage collecté au niveau des ordures ménagères (-10% entre 2007 et 2012), au niveau de la collecte sélective (-6%), et de la déchetterie (-3%). Cette tendance s'explique principalement par la diminution des ratios par habitant et par an, dont l'évolution est très proche sur la même période 2007-2012 : -8% pour les ordures ménagères, -6,5% pour la collecte sélective et -2,8% pour les déchetteries. La distribution de 1163 composteurs depuis 2003, soit un taux d'équipement de 10% des foyers du SICTOM, contribue à cette diminution.

En résumé, on peut donc considérer que les éléments suivants sont de nature à diminuer ou stabiliser le volume de déchets, y compris dans le cadre de l'augmentation de population prévue (diminution du poids de déchets par an et par habitant) :

- l'application du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Loir-et-Cher approuvé le 1^{er} juin 2011

Le document quantifie la gestion de ce type de déchets à éliminer, recense les divers orientations et programmes des personnes publiques pour les activités de collecte, de tri et de traitement de ces déchets et définit les potentiels prioritaires de création d'installations nouvelles pour la gestion des déchets, et ceci dans l'optique de garantir une importante protection de l'environnement.

- la poursuite de la politique du SICTOM :

Développement et communication sur le compostage individuel chez les particuliers ;

Application de la redevance spéciale ;

Optimisation du fonctionnement et du parc des déchetteries (nouvelle filière + ouverture de la nouvelle déchetterie à Droué) ;

Réduction des dépôts sauvages et incitation auprès des communes pour aménager tous leurs points de regroupement ;

Projet de construction d'une installation de traitement des déchets ménagers du Ganotin à Ecorpain.

- le projet communal en lui-même : l'objectif de « resserrement » du développement urbain dans et à proximité immédiate du bourg permet de diminuer les problèmes de collecte engendré par l'étalement urbain : distances de transport, donc coût énergétique, économique et environnemental.

- la réflexion qui pourra être menée, en accord avec le SICTOM, sur l'implantation de points d'apports collectifs des déchets dans les nouvelles opérations d'urbanisme

Pour prendre en compte l'existence de la déchetterie et du centre de compostage, ces équipements sont intégrés dans des zonages permettant leurs éventuels besoins d'extension :

- UY pour la déchetterie qui se trouve dans la zone d'activités du Carrefour,

- Ny pour l'unité de compostage à la Beauvairie, qui permet des extensions limitées de l'existant, mais pas de nouvelles constructions.

2 Au regard des espaces naturels

Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Les secteurs d'urbanisation, d'activités et de loisirs projetés par le P.L.U. limitent les atteintes à l'intégrité des espaces naturels, à leur préservation et à leur mise en valeur. Les incidences susceptibles de toucher des espaces naturels sont celles liées aux nouvelles zones d'urbanisation :

- les zones d'urbanisation pour l'habitat en contact direct avec l'agglomération (La Basse Cour et Les Pucelles, 1AUh)

- le secteur prévu pour l'extension de Volabraye et l'accueil du transporteur (1AUy)

- le projet de parc solaire photovoltaïque dans la ZA des Vignes (1AUys)

Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

En l'occurrence, les incidences sont hiérarchisées, et les mesures suivantes assurent la préservation des espaces naturels :

• L'expansion urbaine du bourg reste en totale adéquation avec son site paysager et naturel d'accueil et les infrastructures à proximité, en s'appuyant :

- au Nord sur le village de la Basse Brunelière

- à l'Est, sur les dernières constructions (rue de la Saussaie), le coteau et le plateau agricole (respect des distances avec le site agricole de Mont-St-Père par exemple)

- au Sud, sur la limite formée par l'hippodrome, le complexe scolaire, la maison de retraite du Claireau et les Pucelles, en conservant la coupure agricole avec le hameau du Claireau

- à l'Ouest, par la vallée de la Braye et la zone inondable

Elle respecte les corridors écologiques recensés ou encore les lignes de crêtes.

- La volonté de préserver les caractères naturels dominants présents au sein ou à proximité de l'agglomération et cités ci-dessus
- La protection du cadre environnemental et paysager des différents sites communaux :
 - les vallées, par un classement en zone N, renvoyant à une protection stricte, n'autorisant que l'évolution conditionnée de l'existant et interdisant les constructions neuves
 - les espaces boisés, par un classement en Espace Boisé Classé,
- Le repérage d'éléments plus ponctuels dans le paysage qui participent directement à sa mise en valeur :
 - les éléments remarquables du paysage protégés au titre du L123-1-5 7° : haies et parcs

Par ailleurs, tel que précisé dans l'état initial de l'environnement, la commune n'est pas concernée par un site Natura 2000. Le présent PLU ne fait donc pas l'objet d'une évaluation environnementale à ce titre.

Par l'application de l'ensemble de ces préconisations, le P.L.U. de Savigny-sur-Braye ne contribue pas au déséquilibre entre les espaces naturels qui sont pris en compte dans les capacités d'expansion du tissu urbain. La notion d'agglomération et de priorité d'urbanisation en zone agglomérée est de mise avec une proposition d'extension urbaine en continuité du tissu existant.

3 Au regard de l'agriculture

Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

L'élargissement de l'enveloppe d'urbanisation autour de l'agglomération et le renforcement des pôles économiques constituent les impacts majeurs du P.L.U. sur le potentiel agronomique, puisque le reste du territoire est destiné à une occupation naturelle ou agricole.

Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le P.L.U. adopte plusieurs dispositifs de préservation et de mise en valeur de l'espace agronomique :

- La conservation des terres de culture par la création d'une vaste zone A, correspondant notamment à la présence des activités agricoles, à seule destination des activités et constructions agricoles
- L'absence de possibilité de constructions neuves de « tiers » dans la zone rurale « stricte » – A et N –,
- La reconnaissance et l'encadrement des extensions des activités non agricoles présentes en zone rurale par des zones spécifiques :
 - Am, organisant la cohabitation entre activités agricoles et tiers dans les villages et hameaux
 - Ah, reconnaissant la présence de constructions non agricoles en zone rurale
 - Ad, permettant la diversification des activités agricoles
 - Ny, encadrant les activités économiques en zone rurale
- La circonscription de l'extension urbaine autour du bourg de Savigny-sur-Braye,
- L'extension limitée autour de Volabrave, pour permettre le maintien du 1^{er} employeur de la Commune et l'accueil du transporteur, source de nuisances en centre-bourg, qui permettra une optimisation de l'activité auprès de son 1^{er} client
- La programmation des zones à urbaniser de façon progressive en 1AU puis 2AU.

4 Au regard du patrimoine et du paysage

Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Les mesures d'urbanisation et d'activité projetées par le P.L.U. limitent les atteintes au patrimoine paysager et bâti du territoire communal. Toutefois, des incidences liées aux droits d'occupation du sol doivent être anticipées :

- Pour tenir compte du caractère sensible des vallées, et de leur richesse faunistique et floristique,
- Pour intégrer la diversité environnementale et paysagère du territoire,
- Pour gérer l'impact de l'économie agricole autorisée sur la majeure partie du territoire,
- Pour garantir la mise en valeur du patrimoine bâti rural,
- Pour préserver le patrimoine urbain et minéral,
- Pour protéger des sites remarquables ponctuant l'ensemble du territoire – patrimoine bâti, parcs... –.

Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le P.L.U. instaure plusieurs mesures en matière de protection et de valorisation du patrimoine :

- L'identification des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L123-1-5 7° : haies, parcs, patrimoine bâti remarquable (châteaux et manoirs : Le Pâtis, Glatigny, Frétay et le Châtellier,), petit patrimoine (lavoirs, chapelle, pigeonnier, fortifications, fermes, anciennes gares)

- Pour les haies : destruction soumis à déclaration préalable, abattage autorisé sous conditions notamment de replantation

- Pour les parcs : constructions neuves interdites, sauf annexes ou installations techniques, conservation des murs d'enceinte, du caractère végétal du parc, extensions des bâtiments existants sous réserve de respect de la composition du parc et du patrimoine arboré

- Pour le patrimoine bâti remarquable : permis de démolir, modifications et extensions respectant le caractère architectural du bâti.

- Pour le petit patrimoine : permis de démolir

Les éléments protégés par le L. 123-1-5 7° sont à minima ceux figurant au Porter à Connaissance, à l'exception :

- de l'ancien prieuré, réutilisé depuis en maison de retraite,
- des rives de la Braye, dont le classement en N assure déjà la protection.

- Des recommandations pour l'intégration des bâtiments agricoles, annexées au règlement

- L'instauration du permis de démolir en zone UA, pour le patrimoine bâti remarquables et le petit patrimoine protégées au titre de l'article L123-1-5 7°

5 Au regard des déplacements et de la qualité de l'air

Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Savigny-sur-Braye se situe à l'écart des grandes agglomérations, principales émettrices de polluants dans l'atmosphère. Par conséquent, les polluants ont pour origine principale le trafic routier, même s'il reste limité à Savigny-sur-Braye : entre 1180 et 2110 véhicules/jour sur les départementales en entrée de ville.

L'implantation de nouvelles activités et habitations va entraîner une augmentation du trafic routier local, mais l'augmentation du transit restera limitée, car la Commune reste à l'écart de l'axe majeur de transit (la RD 357 Le Mans – Orléans, 4950 véhicules/jour).

Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le P.L.U. adopte plusieurs objectifs visant à améliorer les déplacements sur la commune :

- Valoriser et hiérarchiser la voirie actuelle et qualifier les entrées d'agglomération
- Favoriser les déplacements doux
- Réduire la place de la voiture en centre-bourg
- Requalifier des espaces publics surdimensionnés, favorables à la vitesse, au profit des piétons (y compris PMR)
- Permettre le déménagement du transporteur situé aux Pâtis vers Volabraye, ce qui réduira les nuisances occasionnées par le passage de poids-lourds en centre-bourg

Concrètement, le PADD prévoit :

- de développer un véritable réseau de déplacements doux, en appui notamment de la vallée de la Braye et du ruisseau du Vau
- de requalifier certaines rues (rue Louis Chauvin, de la Sausserie, des Tilleuls, de Monbaril) et entrées d'agglomérations (D5 et D9)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) reprennent ces objectifs, en prévoyant notamment les conditions de desserte des quartiers pour les piétons et les 2 roues.

Enfin le zonage désigne les chemins piétonniers existants à conserver.

Dès lors, les circulations douces doivent constituer un mode alternatif réel au sein de l'agglomération, en lien avec le resserrement de l'habitat au sein de l'enveloppe du bourg de Savigny-sur-Braye.

Enfin, la desserte et l'accessibilité des zones futures doivent être pensées et intégrées afin de ne pas perturber le fonctionnement général de la commune et de proposer des déplacements complémentaires à ceux existants.

La prédominance des transports routiers et la poursuite de l'augmentation du trafic routier sont des tendances lourdes. Le PADD par le resserrement du développement autour du bourg et la promotion des déplacements doux peut lutter localement contre ces tendances.

6 Au regard des risques naturels et technologiques

Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Plusieurs risques principaux sont identifiés sur la Commune :

- le risque inondation de la Braye
- le risque de transport de marchandises dangereuses (TMD).
- les risques liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation (13 sur Savigny-sur-Braye)

La commune de Savigny-sur-Braye a fait l'objet de plusieurs reconnaissances de l'état de catastrophe naturelle au cours des 20 dernières années.

Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Au niveau du risque lié au transport de matières dangereuses, la prise en compte des principaux axes générateurs de risque devrait à terme permettre de limiter les populations directement exposées. En revanche, l'augmentation constatée des trafics a tendance à rendre plus exposées les populations situées dans les zones de risque.

Le classement en zone N des vallons et vallées, qui interdit les constructions neuves, limite ainsi les populations exposées au risque inondation. Les secteurs définis par l'atlas des zones inondables de la Braye sont classés en zone N dans la mesure du possible.

Les ICPE soumises à autorisation sont uniquement autorisées dans les zones d'activités existantes ou futures (UY, 1AUy), ce qui limite le risque d'exposition des populations par une trop grande mixité entre habitat et activités de ce type.

Enfin, concernant les risques de mouvements de terrain dûs aux sols argileux, aux cavités et autres mouvements de terrains, le règlement rappelle les dispositions à prendre :

« Dans les secteurs susceptibles de renfermer des cavités, toute autorisation d'occupation des sols pourra être assujettie à la mise en œuvre de préconisations constructives résultant des conclusions d'une étude géotechnique. La localisation des caves creusées dans le sous-sol ne fait pas l'objet d'un recensement exhaustif. »

Il convient de distinguer l'étude géotechnique relevant du risque cavités et celle du risque argile :

- pour ce qui est du risque argile concernant la construction d'habitat individuel, il s'agit d'une étude géotechnique (à minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile (profondeur des fondations du bâti, distance et essence des plantations...)
- pour les cavités, il s'agit d'une étude géotechnique de stabilité de type G12 à G2 selon la norme NFP 94-500. Elle doit apporter la preuve que le terrain peut supporter les travaux, installations, ouvrages ou constructions projetés, sans encourir le risque d'éboulement du coteau, de chute de blocs ou de dommages liés à l'existence de vides souterrains. Elle pourra comprendre notamment :
 - une analyse bibliographique de la documentation existante : archives...
 - une reconnaissance de terrain par l'emploi de tous les moyens adaptés (sondages mécaniques ou géophysiques ou inspection des cavités recensées si elles sont visitables).

Le zonage du PLU, ainsi que les mesures réglementaires prises par les législations respectives, permettent une meilleure connaissance du risque et l'information des populations.

Les enjeux relatifs aux risques naturels et technologiques sont donc, dans la mesure du possible, bien pris en compte sur la commune de Savigny-sur-Braye, ce qui devrait à terme conduire à une réduction de l'exposition des biens et des personnes.

Partie 6 INDICATEURS QUI DEVRONT ETRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Article L123-12-1 du Code de l'urbanisme.

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. [...] Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Les indicateurs auront pour but de vérifier la cohérence des réalisations du PLU par rapport aux objectifs fixés dans le PADD :

- Nombre de nouveaux logements sur 3 ans par rapport à l'objectif de 15 logements/an du PADD, en comptabilisant les permis de construire délivrés, avec distinction entre les permis de construire dans et hors opérations,
- Part de logements sociaux dans les nouvelles opérations par rapport aux objectifs de mixité du PADD (environ 20% de logements locatifs sociaux),
- Densité en nombre de logements/ha des nouvelles opérations par rapport à l'objectif de densité nette globale de 15 logements/ha pour les nouvelles opérations, tel qu'affiché dans le PADD,
- Evolution du nombre de logements vacants grâce à l'observatoire mis en place par la Commune sur la base des relevés de compteurs d'eau / analyse des mesures prises et à prendre.