



Savigny-sur-Braye
Loir-et-Cher

Plan Local d'Urbanisme

3

Orientations d'Aménagement
et de Programmation



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 30/07/2013


Le Maire,
Michel Saulière



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

REÇU LE

05 SEP. 2013

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
1 OAP 1 : LA BASSE COUR	3
2 OAP 2 : LES PUCELLES	6
3 OAP 3 : RUE DE BESSE.....	9

PREAMBULE

Les élus complètent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en fixant des Orientations d'Aménagement et de Programmation tel que le prévoit l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

1 OAP 1 : LA BASSE COUR

Situé au nord du bourg, à proximité du centre, ce secteur est actuellement un espace agricole. L'urbanisation de ce site correspond à la volonté d'économiser l'espace et de recentrer l'urbanisation autour du centre-bourg. Son urbanisation est prévue à court terme.

NB : On entend par « densité » la densité nette, c'est-à-dire calculée sur l'ensemble du secteur hors VRD, zones humides et ouvrages hydrauliques.

Le linéaire des haies à protéger ou à planter est à conserver, sauf percements limités pour passage d'une voie ou d'une liaison douce.

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Eléments de programmation**

Pour le secteur d'urbanisation à vocation d'habitat prévu au PLU (1AUh), la densité minimale sera de 15 logements/ha. Les éléments de programmation en termes de typologie de logements et de formes urbaines seront ceux qui figurent dans le PADD, à savoir :

- 20% de logements locatifs sociaux et 80% de logements d'initiative privée (constituant pour partie un potentiel de logements locatifs privés et l'accession sociale à la propriété)
- 75% d'habitat individuel pur, les 25% restant seront consacrés au développement de nouvelles formes urbaines de type petits collectifs, logements intermédiaires et logements individuels groupés (maisons de villes).

Pour ne pas s'éloigner de l'objectif global exprimé dans le PADD (15 logements/ha), les opérations successives d'aménagement ne devront pas dépasser 25 logements chacune.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

L'aménageur devra veiller à la bonne intégration du secteur dans son environnement urbain et paysager. En frange Ouest de la future zone d'activités et du futur quartier (le long de la D9), un espace tampon de transition devra être aménagé au contact de la Vallée de la Braye, espace naturel et paysager de qualité. Cet espace tampon sera le support de liaisons douces.

Dans la future zone d'activités, en façade sur la RD9, les aires de stockage seront interdites. Les aires d'exposition seront admises sous réserve de conserver une bande d'au moins 5m en façade permettant leur intégration paysagère.

Une attention particulière sera portée aux covisibilités entre la vallée de la Braye et le quartier. L'effet « belvédère » depuis la rue de la Sausserie sera mis en valeur, ainsi que le cône de vue sur la vallée et la ferme de la Basse Cour. Dans ce but, la haie existante pourra être percée. A l'inverse, une succession de haies pourra être plantée, notamment le long du Chemin des Ecoliers, pour permettre de mieux intégrer l'urbanisation dans le paysage depuis le coteau opposé de la Braye.

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs, sauf pour de motifs de contraintes techniques justifiées, de pente ou de composition urbaine. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

L'accès principal au secteur se fera depuis la RD9 en sortie actuelle de l'agglomération. Ce nouveau carrefour sera l'occasion d'aménager une véritable porte d'entrée d'agglomération. En amont jusqu'à la Basse

Cour pour provoquer un effet de ralentissement, puis ensuite jusque dans le centre-bourg, la D9 sera réaménagée, constituant une entrée progressive dans Savigny-sur-Braye.

Le Chemin des Ecoliers sera conservé et aménagé en liaison douce piétons et vélos. Il constituera à terme l'épine dorsale de l'ensemble du quartier permettant une liaison directe et sécurisée vers le centre-bourg. Par ailleurs, une liaison douce sera également aménagée en direction de la Basse Cour et le long de la D9, afin de relier, via la zone d'activités, les liaisons douces du Ruisseau du Vau et de la Vallée de la Braye. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et le Plan Départemental de Tourisme Equestre (PDTE) devront être pris en considération dans le sens d'une amélioration qualitative du réseau de chemins de randonnées, notamment pour éviter les voies routières, à l'occasion des études et des réalisations concernant les liaisons douces.

L'aménagement de zones de circulation partagées et mixtes entre les différents modes de transport permettra aussi une circulation apaisée dans le quartier. Par exemple, des zones de rencontre ou "zones 30" avec des limitations de vitesse seraient favorables aux déplacements doux.

Des capacités de stationnement suffisantes pour les visiteurs devront être aménagées dans le quartier.










Illustrations de la sensibilité paysagère du site :





Légende



-  Secteur d'urbanisation du PLU à vocation d'habitat
-  Principe de haies à protéger ou à planter pour l'intégration paysagère du quartier
-  Mise en valeur du talus et de l'effet "belvédère"
-  Intégration paysagère
-  Cône de vue vers la ferme de la Basse Cour et la Braye à valoriser
-  Principe de voirie et d'accès du quartier
-  Aménagement de la porte d'entrée d'agglomération
-  Voie à réaménager
-  Liaisons douces à conserver ou à aménager

2 OAP 2 : LES PUCELLES

Situé au sud du bourg, à proximité de plusieurs équipements (complexe scolaire, maison de retraite, hippodrome), l'urbanisation de ce site correspond à la volonté d'économiser l'espace et de rester dans l'enveloppe naturelle de l'agglomération. Son urbanisation est prévue à court terme.

On entend par « densité » la densité nette, c'est-à-dire calculée sur l'ensemble du secteur hors VRD, zones humides et ouvrages hydrauliques.

Le linéaire des haies à protéger ou à planter est à conserver, sauf percements limités pour passage d'une voie ou d'une liaison douce.

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Eléments de programmation**

Pour le secteur d'urbanisation à vocation d'habitat prévu au PLU (1AUh), la densité minimale sera de 15 logements/ha. Les éléments de programmation en termes de typologie de logements et de formes urbaines seront ceux qui figurent dans le PADD, à savoir :

- 20% de logements locatifs sociaux et 80% de logements d'initiative privée (constituant pour partie un potentiel de logements locatifs privés et l'accession sociale à la propriété)
- 75% d'habitat individuel pur, les 25% restant seront consacrés au développement de nouvelles formes urbaines de type petits collectifs, logements intermédiaires et logements individuels groupés (maisons de villes).

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

L'aménageur devra veiller à la bonne intégration du secteur dans son environnement urbain et paysager. Le réseau de haies est à protéger ou à renforcer pour permettre de mieux intégrer l'urbanisation dans le paysage depuis le coteau opposé de la Braye. La conservation de l'arboretum planté par la commune poursuit le même but.

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs, sauf pour de motifs de contraintes techniques justifiées, de pente ou de composition urbaine. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

A court terme, pour desservir le secteur d'urbanisation à vocation d'habitat prévu au PLU (1AUh), l'accès se fera depuis l'allée des Pucelles sans qu'un aménagement lourd soit nécessaire.

Les chemins existants indiqués sur le plan devront être conservés et aménagés si nécessaire en liaisons douces piétons et vélos. Une connexion douce est aussi à créer entre le lotissement des Pucelles existant et l'arboretum vers l'école, à travers le secteur d'urbanisation du PLU. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et le Plan Départemental de Tourisme Equestre (PDTE) devront être pris en considération dans le sens d'une amélioration qualitative du réseau de chemins de randonnées, notamment pour éviter les voies routières, à l'occasion des études et des réalisations concernant les liaisons douces.

Les liaisons douces devront irriguer le quartier de telle sorte à faciliter l'accès au centre-bourg et aux équipements proches (complexe scolaire, hippodrome, maison de retraite).

L'aménagement de zones de circulation partagées et mixtes entre les différents modes de transport permettra aussi une circulation apaisée dans le quartier. Par exemple, des zones de rencontre ou "zones 30" avec des limitations de vitesse seraient favorables aux déplacements doux.

Des capacités de stationnement suffisantes pour les visiteurs devront être aménagées dans le quartier.









Illustrations de la sensibilité paysagère du site :





Légende



-  Secteur d'urbanisation du PLU à vocation d'habitat
-  Equipements publics et collectifs
-  Principe de haies à protéger ou à planter pour l'intégration paysagère du quartier
-  Arboretum à conserver
-  Principe de voirie et d'accès du quartier
-  Aménagement de la porte d'entrée d'agglomération
-  Voie à réaménager
-  Liaisons douces à conserver ou à aménager

3 OAP 3 : RUE DE BESSE

Situé au sud du bourg, à proximité du centre et de plusieurs équipements (complexe scolaire, maison de retraite, hippodrome), l'urbanisation de ce site correspond à la volonté d'économiser l'espace et de combler une dent creuse au cœur du tissu déjà urbanisé.

On entend par « densité » la densité nette, c'est-à-dire calculée sur l'ensemble du secteur hors VRD, zones humides et ouvrages hydrauliques.

Le linéaire des haies à protéger ou à planter est à conserver, sauf percements limités pour passage d'une voie ou d'une liaison douce.

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Eléments de programmation**

Au regard des contraintes de pente, la densité minimale sera d'environ 10 logements/ha.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

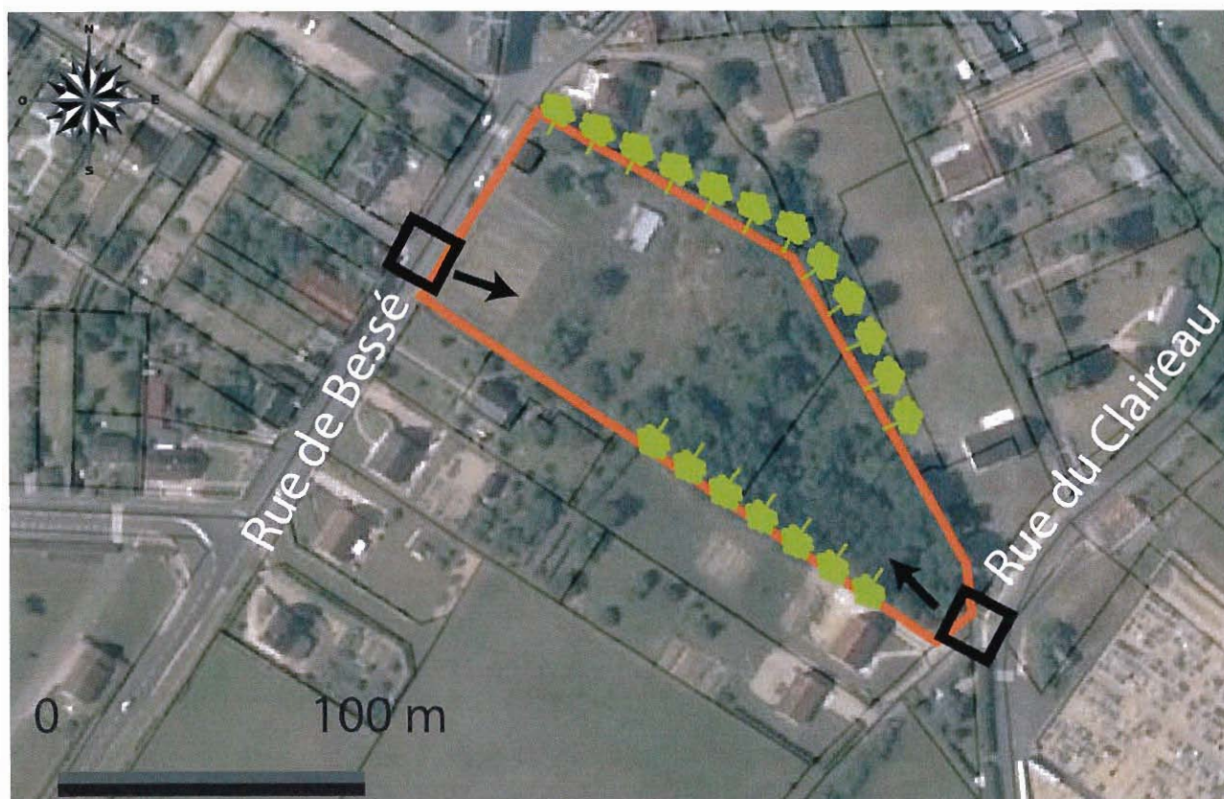
L'aménageur devra veiller à la bonne intégration du secteur dans son environnement urbain et paysager. Le recensement des arbres remarquables au moment de l'opération, puis leur conservation participera à cette intégration.

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs, sauf pour de motifs de contraintes techniques justifiées, de pente ou de composition urbaine. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

Les accès se feront depuis la rue de Bessé à l'Ouest et la rue du Claireau à l'Est. La voirie devra être traitée sous forme de voie partagée (piéton, deux roues, stationnement, jeux...) avec vitesse limitée (type zone 30). Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et le Plan Départemental de Tourisme Equestre (PDTE) devront être pris en considération dans le sens d'une amélioration qualitative du réseau de chemins de randonnées, notamment pour éviter les voies routières, à l'occasion des études et des réalisations concernant les liaisons douces.

Des capacités de stationnement suffisantes pour les visiteurs devront être aménagées dans le quartier.



Légende



Conserver les arbres remarquables



Principe d'implantation des carrefours d'accès au quartier



Principe de voirie et d'accès du quartier



Secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation