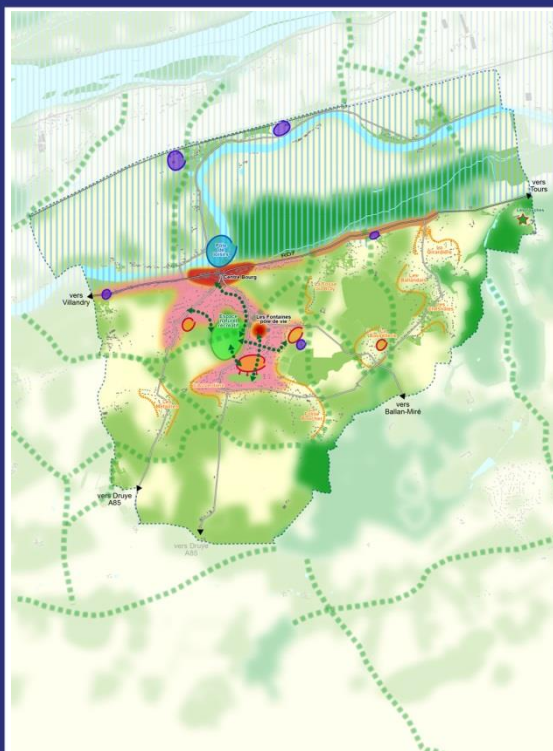


Savonnières

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Approbation du PLU,
vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 1er septembre 2016,
N°2016/034 :



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	P 3
2. LE CADRE STRATEGIQUE DE L'ELABORATION DU PADD DE SAVONNIERES	P 4
3. LES ORIENTATIONS GENERALES	P 5
1. 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	P 5
1.1 Organiser et maîtriser le développement urbain	p 5
1.2 Préserver l'identité et la qualité paysagère	p 5
1.3 Poursuivre une politique d'équipement ciblée	p 6
1.4 Protéger la population contre les risques et les nuisances	p 7
1.2. ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS (CONTINUITES ECOLOGIQUES), AGRICOLES ET FORESTIERS	P 8
2.1 Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue	p 8
2.2 Protéger l'espace agricole et préserver l'identité rurale de la commune	p 8
1.3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT	P 9
1.4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	P 10
4.1 Encourager le développement des modes doux de déplacement	p 10
4.2 Organiser et mieux gérer les déplacements	p 10
4.3 Compléter l'offre de stationnement à proximités des équipements	p 10
1.5. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS	P 11
5.1 Développer l'animation du centre-bourg par le maintien d'une offre commerciale	p 11
5.2 Maintenir et développer un potentiel d'accueil d'activités économiques	p 11
5.3 Conforter le potentiel touristique et de loisirs de la commune	p 12
4. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	P 13
5. ORIENTATIONS GRAPHIQUES	P 14

PREAMBULE

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme (art. L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme) et en cohérence avec les autres documents de planification.

Le PADD expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune. Il présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal, et trouvent leur traduction spatiale et réglementaire dans les autres pièces du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement).

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

1. LE CADRE STRATEGIQUE D'ELABORATION DU PADD DE SAVONNIERES

La commune de Savonnières se caractérise par une forte attractivité résidentielle pour les ménages à la recherche de "ruralité" et de grands espaces pour habiter.

Cette attractivité est liée à ses atouts paysagés et environnementaux : commune de la vallée du Cher, elle dispose d'un centre bourg patrimonial, porteur de l'identité locale établi entre le coteau et la rivière, d'une topographie offrant des vues de grande qualité et d'un socle agro-naturel très développé avec une présence marquée des espaces boisés.

Elle est également liée à la proximité de la commune du cœur d'agglomération, de ses pôles économiques et de ses grands équipements.

Cet avantage de situation a donné lieu à un développement urbain extensif et consommateur d'espace sur le plateau, le centre-bourg et la varenne restant quant à eux contraints dans leur développement par le risque d'inondation.

Dans ce contexte, la municipalité de Savonnières ambitionne au travers son PLU, de conduire un projet territorial visant à poursuivre un développement maîtrisé dans le temps et dans l'espace, respectueux de ses principaux éléments identitaires et s'inscrivant résolument dans une perspective de modération de la consommation d'espace.

Ainsi l'accueil de nouveaux ménages (avec une perspective de l'ordre de 3.300 habitants minimum à un horizon de 10 ans) et la prise en compte de la diversité des fonctions urbaines doivent s'exercer dans un cadre spatial cohérent qui respecte les grands équilibres naturels et paysagers et valorise le cadre de vie des habitants existants et futurs.

Dans cette perspective les principaux axes du projet ont pour objectifs :

- de protéger et valoriser les "valeurs" environnementales de la commune : paysage, patrimoine bâti, espaces boisés, espaces agricoles... ;
- de s'appuyer sur ces dernières pour développer son attractivité touristique en lien avec les différents labels (Unesco, station verte, Loire à vélo...);
- de délimiter strictement les sites de développement urbain de manière à limiter leurs impacts sur le socle agronaturel ;
- de diversifier le parc de logements pour permettre des parcours résidentiels plus complets ;
- de poursuivre une politique d'équipement ciblée et proportionnée en veillant à maintenir la diversité des fonctions sur la commune.

2. LES ORIENTATIONS GENERALES

2.1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1.1 ORGANISER ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le projet vise à poursuivre une politique raisonnée d'accueil des nouveaux ménages à un rythme de 15 logements par an en proposant un mode différencié d'urbanisation et gradué en termes de densité.

Renforcer l'armature urbaine de la commune de part et d'autre de la prairie Mexme

- Conforter la prairie Mexme dans le projet de développement du plateau comme espace récréatif structurant.
- Développer un axe majeur d'urbanisation depuis le centre ancien en direction du hameau de l'Audeverdière : poursuivre la logique de développement identifiée dans le POS en maintenant certaines zones d'urbanisation futures non encore investies (le Plesseau à court terme, l'Audeverdière à plus long terme).
- Poursuivre l'urbanisation le long de la rue Chaude en développant l'offre de logements et d'équipements

Maitriser l'urbanisation diffuse dans le reste de la commune, au sein des hameaux

- Stopper les développements résidentiels dans la frange Ouest communale (La Boissière...)
- Stopper les développements résidentiels en belvédère sur le Cher
- Permettre une densification légère dans les hameaux équipés dans le respect des densités et des ambiances existantes
- Permettre la construction dans les dents creuses et les espaces enclavés (la Bassellerie...)
- Donner de l'épaisseur à des extensions de hameaux historiques (la Fosse aux Bray).

Développer la vie urbaine autour de deux pôles avec des fonctions complémentaires :

- Affirmer le bourg ancien, comme cœur de vie de la commune (activités touristiques, commerces, services de proximité, équipements administratifs, scolaires et éducatifs).
- Aménager le pôle des Fontaines autour des activités de sports, loisirs et du développement à terme des services en accompagnement des futurs logements.

S'inscrire dans une logique de densification de l'enveloppe urbaine existante

Répondre à une partie des besoins en logements et équipements en sollicitant le potentiel de densification dans les espaces stratégiques potentiellement mutables :

- dans le centre-bourg, par des opérations de requalification des îlots et du bâti dégradé (îlot de la poste, entrée Ouest ;
- sur le plateau (la Butte reconversion des anciens ateliers municipaux, les Fontaines) ;
- dans certains hameaux par divisions de parcelles.

Valoriser les entrées de ville

- Composer des entrées de bourg depuis le plateau: rues Chaude (Sud-Ouest), des Fontaines (Est).
- Valoriser l'entrée Ouest en s'appuyant sur la restructuration d'anciens locaux d'activités.

1.2 PRESERVER L'IDENTITE ET LA QUALITE PAYSAGERE

Cela suppose une grande maîtrise de la croissance urbaine en termes d'impacts paysagers, et de capacité à conserver les caractéristiques identitaires du site (vecteur de son attractivité résidentielle et touristique).

- ✚ Limiter l'urbanisation dans les espaces sensibles en matière de paysage
 - Préserver les espaces non bâtis sur les pentes et les vallons affluents du coteau de la rive gauche du Cher
 - Conserver les caractéristiques du paysage rural dans la frange Ouest du territoire communal
- ✚ Limiter l'urbanisation de second rang au contact du socle agro-naturel
- ✚ Préserver les fenêtres visuelles sur le grand paysage de la vallée et garder ainsi la compréhension de la géographie du territoire
- ✚ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti : la trame bâtie ancienne du bourg, les cœurs de hameaux et les propriétés remarquables, les bâtiments ruraux



1.3 POURSUIVRE UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENT CIBLEE ET PROPORTIONNEE

L'accueil de nouveaux ménages suppose de maintenir une offre d'équipements et de services adaptée afin de participer à la qualité du cadre de vie des habitants.

- ✚ Poursuivre l'équipement numérique du territoire dans le cadre de la politique d'agglomération
- ✚ Relocaliser le centre d'intervention des pompiers rue Chaude
- ✚ A court terme, développer les capacités de traitement de la station d'épuration pour raccorder une partie des hameaux et les zones AU. A moyen terme construire une nouvelle station d'épuration
- ✚ Développer l'offre d'équipements dans les locaux de l'ancien CTM dits de la Butte
- ✚ Maintenir et réorganiser l'offre d'équipements culturels dans le centre-bourg
- ✚ Développer les équipements de loisirs dans les secteurs du Bray et de la Division
- ✚ Valoriser les usages récréatifs sur la prairie Mexme

1.4 PROTEGER LA POPULATION CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Le développement durable nécessite de promouvoir des pratiques responsables vis-à-vis des risques naturels (inondations et mouvements de terrain), de la qualité de l'environnement (gestion de l'eau, qualité de l'environnement sonore).

+ Intégrer le risque d'inondations

La commune est soumise aux risques d'inondations.

En fonction du plan de prévention des risques d'inondation du val de Tours et du val de Tours et de Luynes, identifier et prendre les mesures pertinentes pour limiter l'exposition des personnes et des biens en délimitant des zones inconstructibles (**varenne**) et les zones urbanisées soumises à des prescriptions particulières (**une partie du centre-bourg**).

+ Intégrer le risque de mouvements de terrain

Par sa topographie et la nature de son sol, la commune est soumise aux risques de mouvements de terrains (éboulement rocheux, retrait gonflement des argiles). Le parti de prévention consiste à limiter les sollicitations humaines qui surchargent des sites à risques, et à limiter les populations et les biens exposés.

+ Protéger les points de captage de l'eau potable

La ville maintient une occupation et une utilisation des sols compatibles avec les impératifs de protection des points de captage.

+ Relever le défi quantitatif et qualitatif de la gestion des eaux pluviales

- Mettre en œuvre les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial.
- Intégrer la gestion du pluvial dans l'aménagement de l'espace public : noues paysagées, limitation de l'imperméabilisation des sols, préservation des collecteurs naturels (fossés...).

+ Limiter les consommations d'eau potable

Dans les opérations nouvelles, favoriser la récupération des eaux pluviales par des systèmes spécifiques pour des utilisations et des usages en extérieur (arrosage des espaces verts...).

+ Prendre en compte les nuisances de la RD 7 (nuisances sonores, et sécurité routière)

Interdire les constructions aux abords de la RD7 en dehors du centre-bourg pour prendre en compte les nuisances sonores et la sécurité routière.

2.2 ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS (CONTINUITES ECOLOGIQUES), AGRICOLES ET FORESTIERS

La volonté communale est de conforter son socle agro naturel. L'ensemble contribue à marquer fortement l'identité du territoire et constitue un cadre porteur pour l'expression de la biodiversité et de la ruralité.

2.1 PROTEGER LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE :

La biodiversité assure les fonctions indispensables à toutes les formes de vie de même qu'elle contribue à la qualité et à l'identité des paysages, participe au maintien de la qualité de l'eau, assure la stabilité et la fertilité des sols. Le projet vise à protéger tous les espaces majeurs socle de la "trame verte et bleue" dans la diversité de ses fonctions (écologique, récréative, paysagère).

Vivre et se développer en prenant en compte les continuités écologiques

- Protéger les éléments constitutifs des continuités écologiques (le socle de base, les noyaux de biodiversité, les corridors écologiques)
- Protéger les haies, bosquets et boisements, mares et ripisylves des cours d'eau et des milieux humides associés.
- Prendre en compte les noyaux de biodiversité dans les projets d'urbanisation future.

Prendre en compte le cycle de l'eau dans toutes ses composantes

- Limiter les risques d'inondation et de ruissellement en mettant en œuvre le schéma directeur des eaux pluviales
- Mettre à niveau les équipements d'assainissement et d'épuration, suivre les dispositions du schéma directeur d'assainissement.
- Améliorer la qualité des rivières, des espaces humides.
- Assurer la pérennité de la ressource en eau potable et son utilisation raisonnée.

2.2 PROTEGER L'ESPACE AGRICOLE ET PRESERVER L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE

Le maintien d'une activité agricole sur la commune de Savonnières poursuit un double objectif économique et environnemental (entretien des milieux et des paysages).

- Le projet vise donc à garantir le maintien d'un territoire agricole stable avec notamment :
- La protection du terroir (classement en A ou N des espaces de production) ;
- La gestion stricte des extensions urbaines dans les espaces ruraux, éviter le morcellement et le cloisonnement de l'espace agricole par l'urbanisation ;
- La possibilité de développer de nouvelles activités agricoles et celles permettant leur diversification (accueil touristique notamment) ;
- La prise en compte dans les aménagements futurs, de la circulation des engins agricoles.



3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

Dans un cadre spatial cohérent et maîtrisé, l'objectif de la commune est de poursuivre une croissance mesurée de son parc de logement en veillant à diversifier les différents segments de la programmation et répondre ainsi à la diversité des besoins de la population, mais également en veillant à ne pas dépasser les capacités des équipements communaux.

✚ Produire environ 15 logements par an : cet objectif s'inscrit en cohérence avec le SCoT et le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération.

✚ Diversifier et adapter l'offre d'habitat en produisant des logements de toutes les tailles afin :

- de permettre des parcours résidentiels plus complets sur la commune (pour les jeunes et les personnes âgées),
- De favoriser l'équilibre démographique.

✚ Développer l'offre locative sociale

- Produire du logement locatif dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (**îlot de la poste, la Butte, les Fontaines**).
- Imposer un pourcentage de logements locatifs aidés dans les opérations d'aménagement d'ensemble (**rue Chaude, le Plesseau, l'Audeverdière**).

✚ Favoriser les énergies renouvelables, renforcer l'efficacité énergétique des constructions nouvelles, notamment dans les opérations d'ensemble :

- Limiter les consommations des bâtiments énergivores
- Favoriser l'efficacité énergétique des constructions nouvelles (implantation et orientation du bâti, isolation, qualité des équipements)
- Favoriser également l'utilisation d'énergies thermiques renouvelables (géothermie, solaire, photovoltaïque...) tout en préservant la qualité des paysages.

✚ Phaser le développement pour mieux gérer ses impacts

- Maîtriser le rythme de production de logement en fonction des capacités des équipements de la commune
- Reclasse en zone d'urbanisation future (soumise à procédure) le site de l'Audeverdière



4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Le projet de Savonnières a également pour objectif de répondre à la diversité des besoins en déplacements tout en favorisant les mobilités les moins polluantes. Le développement d'un maillage de cheminements cyclables et pédestres sur le territoire et la limitation de la dispersion de l'habitat sont autant d'atouts pour mieux maîtriser l'impact des déplacements sur l'environnement.

4.1 ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES MODES DOUX DE DEPLACEMENT

- ✚ Améliorer et compléter l'offre en itinéraires de déplacements doux : aménager les cheminements existants (assurer leur continuité, sécurisation, balisage) – les relier avec la Loire à vélo.
- ✚ Intégrer de nouveaux itinéraires dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat (cf OAP).
- ✚ Favoriser le partage de l'espace public et les déplacements de proximité par la mise en valeur de tous les petits circuits urbains piétonniers.
- ✚ A terme, organiser un axe de circulations douces depuis l'Audeverdière jusqu'au centre-bourg.
- ✚ Développer l'offre en stationnement pour les cycles notamment dans le centre-bourg en lien avec la Loire à vélo et à proximité des équipements.

4.2 ORGANISER ET MIEUX GERER LES DEPLACEMENTS

- ✚ Compléter le maillage de voirie sur le plateau (Les Fontaines) : aménager une voie Est/Ouest dans la continuité des deux amorces existante (connexion de la rue de la Source à la rue des Acacias).
- ✚ Fluidifier les déplacements dans le centre-bourg (rue Chaude).
- ✚ Organiser le développement urbain pour rendre plus attractif l'offre de transports collectifs en offrant plus de cadencement. Le renforcement de l'intensité urbaine autour du pôle des Fontaines peut permettre à terme d'organiser un circuit pertinent et mieux cadencé pour les déplacements alternatifs à la voiture particulière.

4.3 COMPLETER L'OFFRE DE STATIONNEMENT A PROXIMITE DES EQUIPEMENTS

Les entrées Est et Ouest de ville constituent des espaces stratégiques pour développer l'offre de stationnement à destination des habitants dans leurs pratiques des équipements, et des touristes.

Deux aires de stationnement nouvelles seront ainsi aménagées en veillant à leur bonne intégration paysagère en contrebas de la RD 7, à proximité des écoles et, à l'entrée Ouest de la commune à proximité de l'ancien garage automobile.

5. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

La ville affiche comme un enjeu fort le maintien de ses commerces de proximité qui participent à animer l'espace urbain et diversifier les fonctions. Le domaine des Touches et le site des Tuileries restent également des potentiels à exploiter.

5.1 DEVELOPPER L'ANIMATION DU CENTRE-BOURG PAR LE MAINTIEN D'UNE OFFRE COMMERCIALE

- ✚ Maintenir et développer une armature de commerces de proximité prioritairement au sein du centre-bourg.
- ✚ Permettre le développement de l'offre de commerces et de services en lien avec la Loire à vélo et la vocation touristique de la commune.
- ✚ Améliorer l'attractivité commerciale en valorisant les circuits piétons et en favorisant le renouvellement urbain à proximité des commerces.
- ✚ Ne pas développer de moyenne ou grande surface commerciale afin de préserver l'offre locale de proximité.
- ✚ Permettre le développement des activités commerciales au sein du domaine des Touches.
- ✚ Maintenir une vocation d'accueil pour le site de la Tuilerie (ancienne serre-auberge).
- ✚ Favoriser les circuits courts producteurs/consommateurs concernant les produits locaux (protection des espaces de production, point de vente directe).

5.2 MAINTENIR ET DEVELOPPER UN POTENTIEL D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le projet vise à maintenir la diversité des fonctions urbaines au sein de la commune et notamment celles génératrices d'activités économiques et d'emplois.

- ✚ Maintenir l'accueil des entreprises dans le site d'activités de la Gare tout en prenant en compte le risque d'inondation.
- ✚ Permettre l'extension des activités existantes le long de la RD7 tout en assurant une bonne intégration paysagère.
- ✚ Développer l'activité artisanale en requalifiant l'entrée Ouest du bourg : transformation des anciens locaux du garage côté Nord de la RD 7 en locaux d'activités.
- ✚ Permettre l'installation d'activités à proximité du CTM : offrir un espace dédié et un parcellaire adapté à l'installation d'entreprises de petite taille et apporter ainsi une réponse aux besoins exprimés.

5.3 CONFORTER LE POTENTIEL TOURISTIQUE ET DE LOISIRS DE LA COMMUNE (LABEL STATION VERTE, LOIRE A VELO, BATELERIE...)

Savonnières en s'appuyant sur ses atouts : Le Cher, la Batellerie, les paysages, la proximité du château de Villandry, ses labels (Unesco, Station verte), entend développer son potentiel touristique et de loisirs.

Le bourg de Savonnières doit servir de point d'appel (inciter à l'arrêt), retenir (commerces, hébergement) et donner à voir les richesses du reste de la commune (diffuser vers les autres attraits touristiques).

S'inscrire dans la dynamique "Loire à vélo"

Compléter l'offre en circuit de découverte pluri-thématiques en valorisant les boucles complémentaires à la Loire à vélo irriguant le territoire communal dans ses caractéristiques identitaires (patrimoine urbain, les vues depuis le plateau...)

Renforcer et étendre le pôle de loisirs et de tourisme du Bray

- Mettre en valeur le site de la plage et développer les activités autour de l'eau.
- Aménager une aire de camping-car.
- Étendre le site de loisirs dans la partie Nord/Ouest du Cher (prairie de la Division).

Confirmer la prairie des Fontaines comme espace récréatif majeur dans le projet urbain du plateau (pouvant accueillir des équipements publics)

4. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le PADD vise à inscrire la commune dans un processus de modération de la consommation d'espace en s'appuyant sur les leviers suivants :

Favoriser un mode d'urbanisation plus compact

En fonction de leur localisation et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement existant, **organiser la production de logements à partir d'une densité plancher de 15 logements à l'hectare** (à appliquer en fonction des contextes).

Produire une partie de l'offre de logement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (potentiel estimé entre 70 et 90 logements). Cette rentabilité foncière sera obtenue :

- par restructuration des cœurs d'îlots du centre ancien ;
- en urbanisant certains espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe bâtie (**les Fontaines, la Butte...**) ;
- par densification de certains hameaux (dents creuses) ;
- Par division parcellaire.

Ouvrir à l'urbanisation à court terme un maximum de 5 hectares.

5. SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD

