

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



atu.

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 **P 2****Préambule** **p 3****1. Rue Chaude** **p 4****2. Le site de la Butte** **p 8****3. Le site des Fontaines** **p 11****4 Le site du Plésseau** **p 14****5. Le site de la Bassellerie** **p 17****6. Le site de l'Audeverdière (long terme)** **p 20**

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes d'organisation des nouveaux secteurs de développement de la commune de Savonnières. Elles sont établies en application de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme en cohérence avec les orientations du PADD.

Elles énoncent le parti général d'aménagement et définissent des principes d'accès, d'insertion dans l'environnement et de composition des espaces non bâtis et bâtis à respecter.

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36".

Pour chacun des sites, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, les éléments clés de contexte ainsi que les objectifs poursuivis sont rappelés. Les principes d'aménagement sont illustrés par un schéma de principes.

Les sites concernés

6 sites sont concernés par les orientations d'aménagement et de programmation :

- Le site du cimetière : rue Chaude, en entrée Sud-Ouest du centre-bourg ;
- Le site de la Butte, à la remontée du vallon, par la rue de Paradis ;
- Le site des Fontaines, en rive Sud du Stade de football ;
- Le Plesseau, en entrée Sud-Est du bourg, à proximité du nouveau CTM ;
- L'Audeverdière : zone d'urbanisation future localisée dans le prolongement Sud du quartier des Fontaines ;
- Le site de la Bassellerie, au cœur du hameau.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers

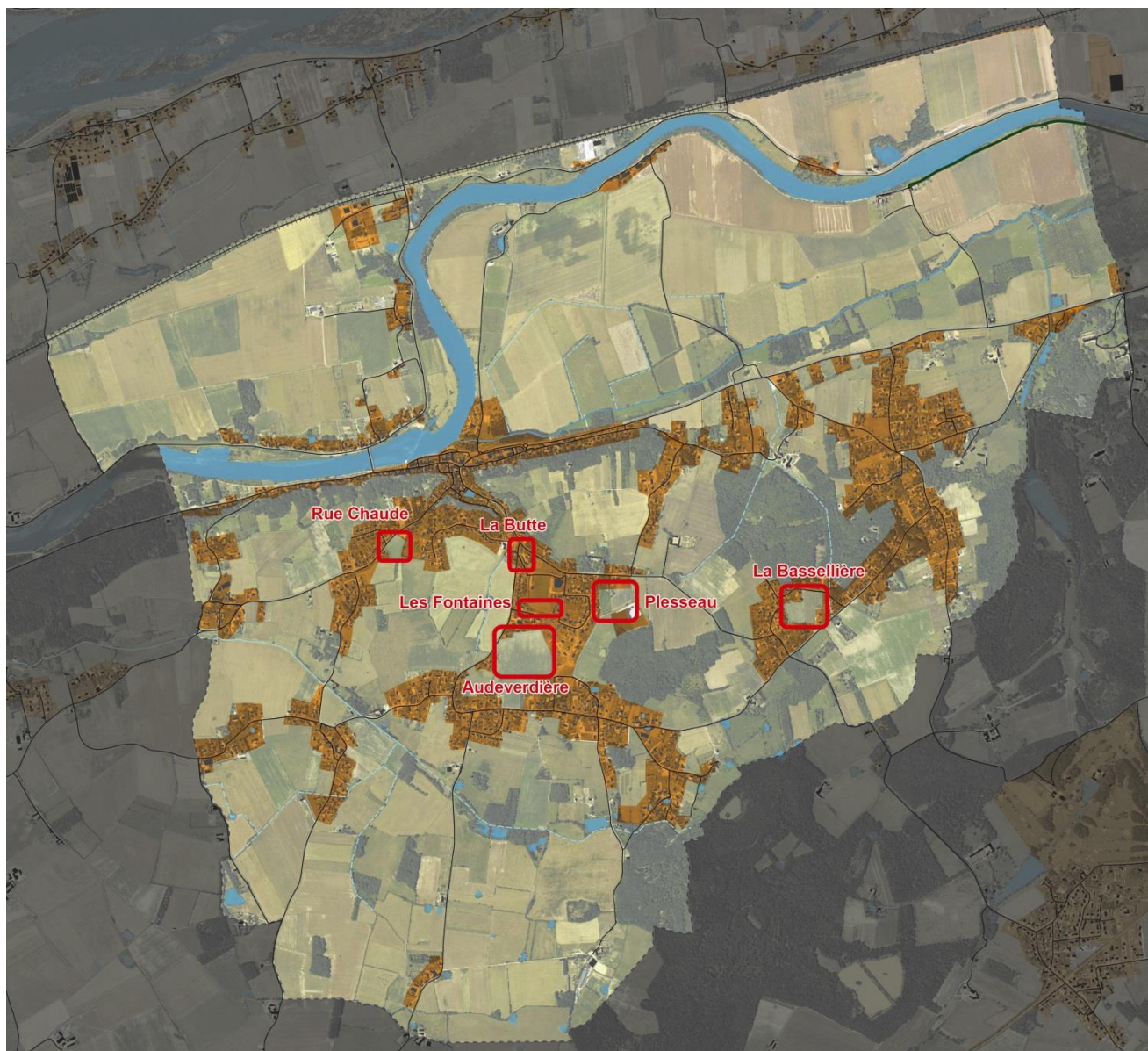
Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité.

Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

C'est « l'esprit » du projet qui doit être respecté.

Les orientations d'aménagement s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement d'urbanisme.

Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP





1. Rue Chaude

1,2 ha dont 0,3 pour des équipements publics servant au-delà de la zone
Zonage PLU : 1AUa, UB

1 – Contexte

Le secteur de projet de 1,2 ha est localisé en entrée Sud-Ouest du Bourg, le long de la rue Chaude.

Cet axe d'accès direct au centre-bourg est principalement urbanisé dans sa partie Nord avec la présence d'un espace dédié à de l'habitat individuel établi sur un parcellaire peu dense qui est prolongé à l'Est par le cimetière de la commune. La présence de cet équipement et les évolutions urbaines à venir nécessitent d'adapter l'offre en stationnement.

En poursuivant vers le bourg, la rue chaude se resserre, offrant une ambiance plus urbaine.

Côté Sud de la voie, le site à urbaniser s'inscrit dans une topographie et une ambiance paysagères de grande qualité marquée par une trame réseau de haies qui vient cadrer la limite des terrains.

Le long des haies, on note également la présence d'un ruisseau qui participe à l'écoulement des eaux pluviales et qui nécessite une prise en compte dans le futur aménagement.



2 - Objectifs

- Aménager l'entrée Sud-Ouest du bourg
- Valoriser les caractéristiques paysagères du site
- Construire une façade urbaine
- Implanter le centre d'intervention des pompiers (CPI)
- Développer l'offre de logements à proximité du centre-bourg avec la construction de 15 à 20 logements
- Développer l'offre de logements locatifs (25% du programme)
- Répondre aux besoins de gestion de l'eau pluviale du secteur.
- Compléter le maillage de circulations douces
- Répondre au besoin de stationnement particulier du secteur

3 – Principes d'aménagement

- Entre la zone d'habitat et l'aire de stationnement, permettre l'implantation du centre de secours des pompiers. Sa volumétrie et son architecture permettront son intégration dans une séquence d'entrée de bourg.
- Aménager dans la partie haute de la rue Chaude un programme de logements permettant l'expression d'une densité de centre-bourg destinée à marquer le caractère urbain de l'entrée de ville et favorable à la diversité de l'habitat.
- Desservir la zone d'habitat à partir d'un accès unique dans le prolongement de la rue des Verreries.
La possibilité d'aménager à plus ou moins long terme une liaison vers les quartiers situés autour de la prairie Mexme devra également être prise en compte dans le schéma d'aménagement.
- Organiser l'implantation des constructions de part et d'autre de cette voie d'accès Les bâtiments seront orientés de manière à préserver les vues vers le Sud du site en direction des haies et de la prairie Mexme. Cette implantation perpendiculaire à la rue Chaude favorisera également une exposition très favorable Nord/Sud.
- S'appuyer sur l'urbanisation du site pour développer le réseau de circulations douces (piétons, vélos).
La recherche d'une continuité Nord/Sud est à privilégier pour assurer la liaison entre la prairie Mexme et le centre-bourg en empruntant la rue des Verreries puis le passage des cent marches.
Un cheminement en rive Sud de l'opération, longeant les haies et le bassin de retenue des eaux pluviales est également à prendre en compte.
- Préserver les caractéristiques bocagères du paysage. Le réseau de haies présent au Sud et à l'Ouest du site sera si possible conservé, valorisé et prolongé dans l'aménagement des espaces non bâtis.
- Faire de la présence de l'eau un des éléments de valorisation du site.
L'aménagement du bassin de rétention des eaux pluviales devra être conçu comme un élément de composition d'animation afin de mettre en scène le circuit de l'eau. Il en sera de même pour les abords du fossé. Pour permettre son entretien, une zone d'accès doit donc être réservée à cet effet.
- Réorganiser l'aire de stationnement pour répondre aux besoins diversifiés du secteur (accueil cimetière, pompiers, visiteurs). Son traitement paysagé participera à la qualification de la rue.

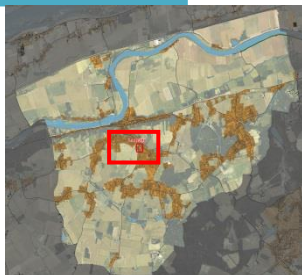
Orientation graphique d'aménagement



- Créer une zone d'habitat
- Renforcer l'intensité bâtie (densité, hauteur, mixité)
- Créer une façade urbaine (pas d'arrière de bâti sur la voie, alignement)
- Planter les pignons à l'alignement
- Planter le bâti perpendiculairement à la voie pour préserver les vues sur le paysage

- Aménager un accès qualitatif au site dans le prolongement de la rue de la Verrerie
- Tracé de principe de voirie de desserte à créer
- Tracé de principe de cheminement doux à créer
- Cheminement doux existant à relier si possible
- Se connecter aux routes existantes
- Préserver un espace pour permettre l'entretien du fossé

- Aménager et paysager un bassin d'orage de 200 m³ en extrémité Nord de l'opération
- Préserver et paysager le parking pour 60 places minimum
- Composer avec les éléments du paysage bocager : haies, massifs



2. Le site de la Butte

1,2 ha

Zonage PLU : UB

1 – Contexte

Le site de la Butte se situe à la remontée du vallon, par la rue de Paradis. Il constitue le point d'articulation entre le bourg ancien et ses extensions en direction du plateau et le pôle d'habitat et d'équipement des Fontaines. Il introduit la ville "contemporaine" destinée à se développer à terme jusqu'au hameau de l'Audeverdière.

Le site de projet encadré par les rues des Fontaines et de la Bijonnerie, compte tenue de la topographie se trouve pour partie en surplomb par rapport à la voie.

Il se caractérise également par la présence d'un bâtiment ancien dont une partie pourrait être réhabilitée en fonction du diagnostic technique.



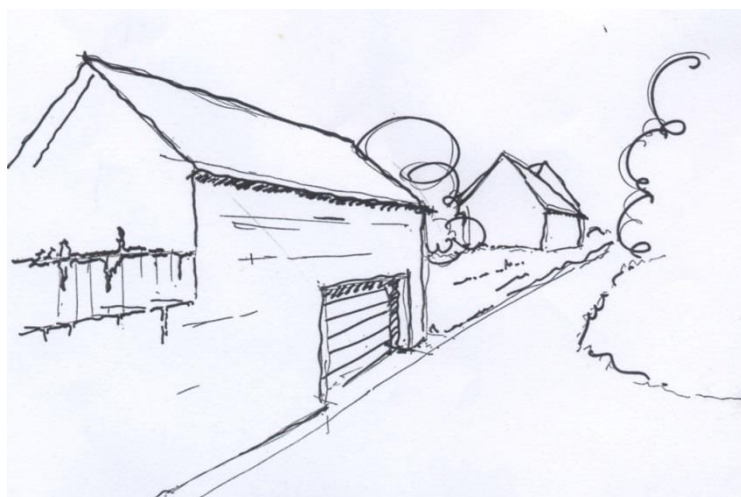
2 - Objectifs

- Prendre en compte les éléments bâtis intéressants (en fonction du diagnostic des bâtiments)
- Développer l'offre de logements locatifs sur une partie du site (environ 5 à 6 logements)
- Economiser l'espace en restructurant et en densifiant les sites propices.
- Etoffer l'offre d'équipements.
- Poursuivre la structuration du pôle des Fontaines.
- Qualifier l'ensemble du site.

3 – Principes d'aménagement

- Mettre en valeur la tête de l'îlot par l'aménagement de l'espace vert paysagé existant à l'intersection de la rue des Fontaines et de la rue de la Bijonnerie.
- Intégrer les constructions dans les caractéristiques topographiques des lieux : le parti de construction pourra composer avec le talus.
 - Le long de la rue de la Bijonnerie, il est préconisé une orientation Nord/Sud des bâtiments avec pignon sur rue et accès garage en Rdc de la voie.
 - Le long de la route de la Butte, il est préconisé de reprendre les mêmes implantations que les bâtiments anciens.
- Insérer une partie du programme (équipements et/ou logements dans le bâtiment ancien pouvant être réhabilité (la grange).
- Assurer la desserte du programme principal de logement à partir de l'accès existant, rue des Fontaines. L'accès aux équipements et/ou au programme de logements secondaires s'effectuera par le chemin rural existant à partir de la rue de la Bijonnerie.

Orientation graphique d'aménagement





3. Le site des Fontaines

0,2 ha

Zonage PLU : UB

1 – Contexte

Le site de projet se localise au cœur du quartier des Fontaines, en rive Sud du stade de football.

Il est bordé à l'Est et à l'Ouest par un habitat individuel à R+C avec à chaque extrémité de la zone une amorce de voie.

Situé dans la continuité Nord du site de l'Audeverdière, il constitue une sorte de Belvédère sur le terrain de sport et le grand paysage de la vallée du Cher, ce qui implique une attention particulière dans les principes d'aménagement afin de conserver les perspectives visuelles les plus intéressantes.

En rive Ouest un chemin rural permet l'accès aux équipements sportifs. Ce chemin est connecté au Sud à la route de la Guillonnière.



2- Objectifs

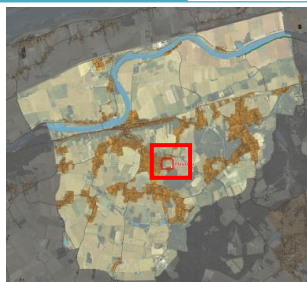
- Terminer l'urbanisation du secteur par la construction d'un programme d'une dizaine de logements à proximité des équipements existants.
- Assurer une couture urbaine "fine" entre les deux rives bâties.
- Renforcer l'offre de logements locatifs (25% minimum du programme).
- Insérer le programme dans l'environnement du quartier.
- Développer les circulations douces.
- Compléter le maillage de la voirie.

3 – Principes d'aménagement

- Organiser l'implantation des constructions de manière à préserver les vues sur le grand paysage. Dans cette perspective, les continuités bâties Est-Ouest devront être évitées afin de préserver des perméabilités Nord/Sud.
- Assurer une insertion douce du programme de logements au sein de l'environnement bâti existant.
- L'habitat individuel sera privilégié avec des hauteurs à R+C et le nombre de logements sera limité (10 unités environ)
- Aménager une voie Est/Ouest dans la continuité des deux amorces existantes : connexion de la rue des Sources à la rue des Acacias pour développer le maillage urbain.
- Caler la limite bâtie de manière à laisser suffisamment d'espace public en rive Nord et préserver ainsi la perception sur le grand paysage.
- Maintenir et valoriser une continuité de liaison douce (Nord/Sud) permettant d'accéder aux équipements sportifs. Ce chemin constituera le prolongement de la colonne vertébrale du futur quartier de l'Audeverdière (voir l'OAP correspondante).

Orientation graphique d'aménagement





4. Le site du Plesseau

2,3 ha

Zonage PLU : 1AUb

1 – Contexte

Le site de projet se localise sur le plateau, à l'entrée Sud-est de la commune par la route de Ballan.

D'une emprise de 2,3 ha, il s'établit à 300 mètres du pôle d'équipements des Fontaines et à proximité du nouveau centre technique municipal.

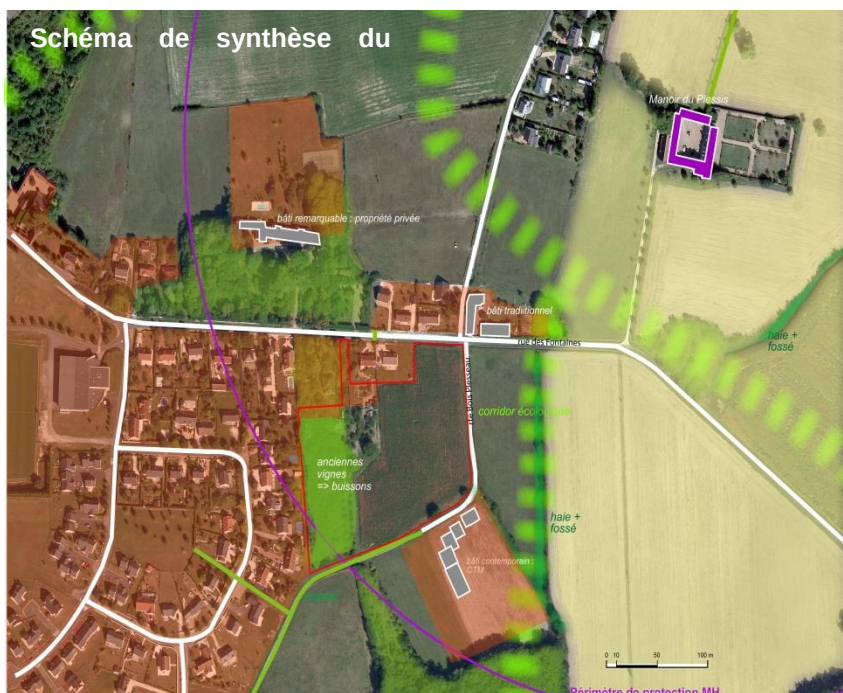
Les terrains sont occupés par des fonds de jardins, des terres en herbage ou en friche, en accroche immédiate de l'urbanisation existante.

Le secteur bâti alentour est résidentiel de type pavillonnaire. Quelques constructions traditionnelles sont également en accroche immédiate du site ; leur organisation pourra inspirer l'urbanisation du site.

Le site se trouve dans le périmètre de protection des monuments historiques lié au Manoir du Plessis.

Un corridor écologique le jouxte à l'Est, s'appuyant sur une haie clairsemée.

Vue vers le nord : des vues à préserver



2 - Objectifs

- Composer une entrée Sud-Est du bourg depuis le plateau
- Compléter et diversifier le parc de logements (entre 25 et 35 logements)
- Développer l'offre de logements locatifs (25% minimum)
- Respecter l'intimité des zones habitées existantes et prendre en compte le fonctionnement du CTM
- Prendre en compte et prolonger la trame verte au sein du quartier
- Développer les circulations douces
- Compléter le maillage de la voirie

3- Principes d'aménagement

1/ Concevoir l'aménagement d'un secteur résidentiel **qui structure** et marque l'entrée Sud-Est de la commune.

Il s'agit d'offrir des ambiances variables allant de l'habitat individuel isolé en secteur "boisé", à l'habitat individuel groupé. Sa proximité avec le pôle des Fontaines offre également la possibilité d'y **proposer des modes d'habiter divers** affirmant le **contraste contemporain** (le centre technique) / **patrimoine ancien** (le manoir du Plessis) déjà visible sur le site.

2/ Dans la partie Ouest du site, prolonger le caractère et l'ambiance boisée des lieux par une végétalisation des parcelles et le traitement des rives par des haies champêtres.

3/ Dans la partie Est du site, développer les densités les plus importantes en accompagnement de l'aménagement de l'entrée de la commune. Les implantations traditionnelles rurales (gabarit/orientation/volume) pourront être recherchées en s'inspirant des constructions existantes.

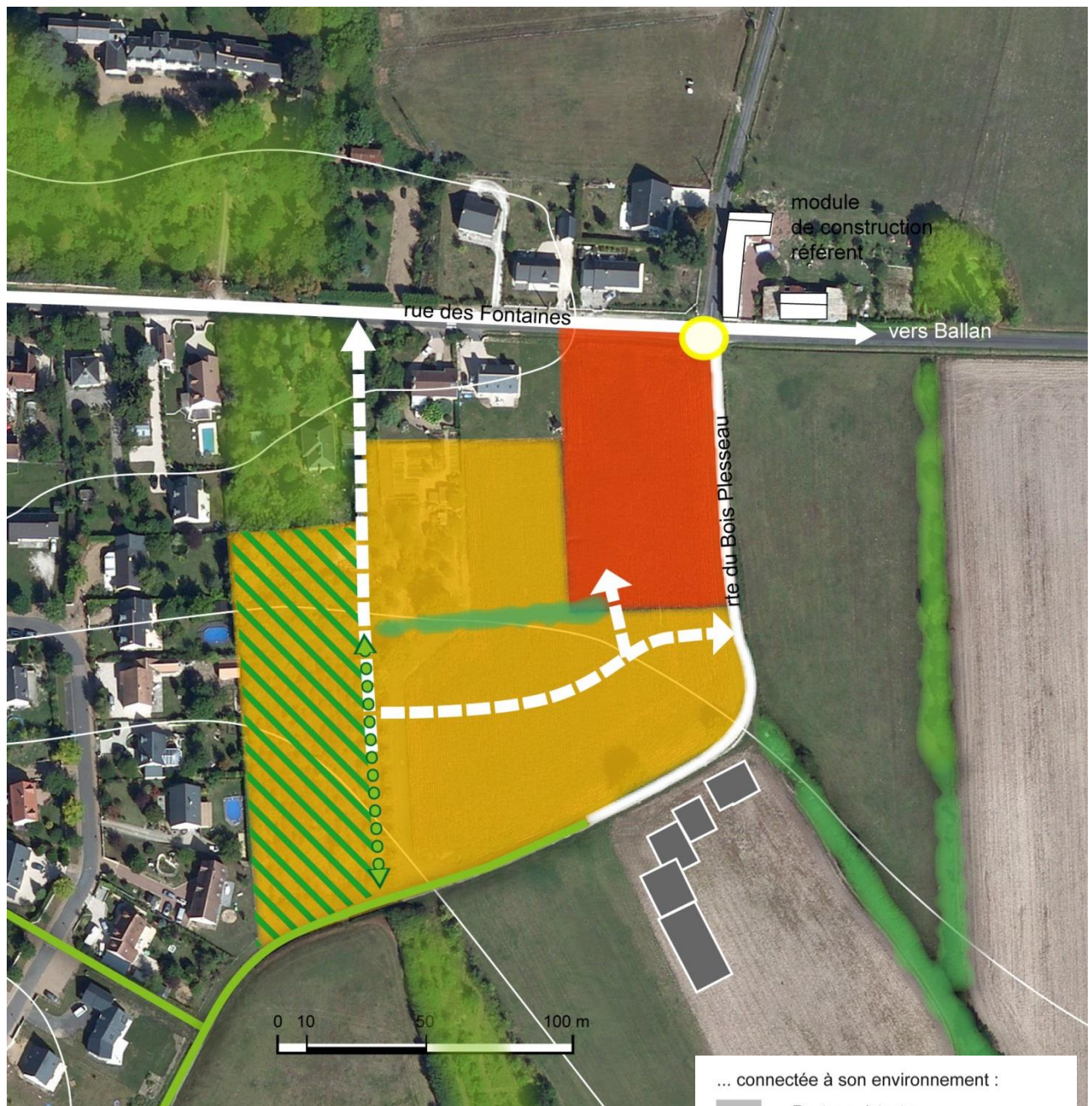
4/ Prévoir/ anticiper l'aménagement d'un carrefour urbain à la croisée de la rue des Fontaines et de la route du Bois Plesseau.

5/ Organiser la desserte principale du site depuis la rue des Fontaines et la route du Bois Plesseau. Aucune voie ne doit déboucher au Sud de la zone sur le chemin communal.

6/ Aménager une circulation douce (piétons, vélos) d'orientation Nord/Sud, connectée aux massifs boisés alentours et au chemin rural allant vers la route de la Guillonnière.

7/ Accompagner l'opération par un traitement végétal privilégiant les essences et les ambiances locales.

4. Orientation graphique d'aménagement



Créer une zone d'habitat ...

-  Habitat dans un espace végétalisé, prolongeant la trame verte (boisé)
-  Habitat individuel isolé
-  Habitat plutôt groupé avec des formes reprenant les implantations existantes environnantes

... connectée à son environnement :

-  Routes existantes
-  Cheminements doux existants
-  Voirie de desserte principale à aménager (tracé de principe)
-  Tracé de principe de cheminement doux à créer
-  Aménager un carrefour "urbain"

... tenant compte de la trame verte

-  Conserver les boisements
-  Préserver/ ou renforcer/ ou prolonger les haies



5. Le site de la Bassellerie

1,2 ha dont 0,3 pour des équipements publics servant au-delà de la zone

Zonage PLU : **1AUc**

– Contexte

Le site de projet est constitué par un cœur d'îlot localisé au sein du hameau de la Bassellerie.

Il est encadré par trois voies : route du Petit Bois au Sud et d'Ouest en Est, route de la Bassellerie et route du Pied Fleury.

Ces voies sont le support d'une urbanisation résidentielle de faible densité avec une présence du végétal assez marquée.

La rive Ouest est marquée par l'existence d'un fil d'eau canalisé par un fossé.

En rive Nord du site la présence d'un grand massif boisé accentue la perception de l'ambiance naturelle des lieux.



2 - Objectifs

- Terminer l'urbanisation du Hameau de la Bassellerie.
- Urbaniser de manière légère le cœur du site (25 logements environ).
- Prendre en compte le fil d'eau existant à l'Est du site dans l'aménagement.
- Développer une trame urbaine compatible avec l'environnement du bâti existant.
- Garder la perception de l'ambiance végétale du site.

3 – Principes d'aménagement

- L'urbanisation du site s'organisera à partir d'une desserte tous modes Nord/Sud assurant la connexion entre la route du Petit Bois et la route du pied Fleury.
- L'emprise de la voie sera limitée pour demeurer dans le registre du "chemin" en privilégiant le traitement végétal des rives.
- Les perméabilités piétonnes seront recherchées en façade Ouest de l'opération à partir de la route de la Bassellerie.
- L'organisation et la densité du projet devront rester compatibles avec la forme urbaine existante en privilégiant une urbanisation aérée et laisser une place importante au traitement végétal sur la parcelle.
- Le fil d'eau existant en rive Est de l'opération sera le support d'une trame végétale qui s'épanouira dans sa partie Nord. L'ensemble constituera également un axe privilégié pour les circulations douces.
- Cette trame végétale se développera également d'Est en Ouest du site pour servir de colonne vertébrale à la structuration de l'opération d'habitat.
- Les clôtures seront constituées de végétaux ou grillages ; pas de murs bétonnés.

Orientation graphique d'aménagement





6. Le site de l'Audeverdière

5,5 ha

Zonage PLU : AU

1 – Contexte

Le site de l'Audeverdière constitue un vaste terrain de 5,5 ha situé à 1 km du centre-bourg. Il est bordé à l'Ouest par la rue de la Bijonnerie et au Sud par la route de l'Audeverdière.

Il s'établit dans la continuité du quartier des Fontaines dont l'urbanisation s'est structurée au cours des 15 dernières années à partir de plusieurs opérations d'habitat individuel organisées autour du pôle d'équipements de sports et de loisirs du plateau (stade et salle omnisport).

Au Sud, le hameau de l'Audeverdière constitue la limite d'urbanisation du plateau. Au-delà l'espace agricole s'établit jusqu'en limite de commune.

Ce site bénéficie de larges perspectives visuelles en direction Ouest et Nord de la prairie Mexme (qui a vocation à devenir un espace vert, de loisirs structurant à l'échelle du plateau) et en arrière-plan sur la vallée du Cher. En rive Est du site un chemin rural d'orientation Nord/Sud permet de rejoindre le pôle d'équipements.

Il constitue le principal espace de développement à moyen/long terme et est soumis à une procédure de modification ou de révision du PLU.

Son ouverture à l'urbanisation sera notamment conditionnée par la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.



2 Objectifs

- Conforter à terme un axe majeur d'urbanisation depuis le centre ancien jusqu'au hameau de l'Audeverdière.
- Développer un nouveau quartier d'habitat résidentiel prolongeant la ville sur le plateau.
- S'appuyer sur les caractéristiques topographiques et paysagères du site pour composer le projet (paysage ouvert de plateau, covisibilités avec l'autre rive de la Loire).
- Développer et diversifier le parc de logements (entre 70 et 80 logements).
- Développer l'offre de logements locatifs (30 % du programme).
- Répondre aux besoins de gestion de l'eau pluviale du secteur.
- Organiser le maillage urbain.
- Compléter le maillage de circulations douces.
- Concevoir le quartier dans la perspective de son extension ultérieure en direction du hameau de l'Audeverdière.

3 – Principes d'aménagement

■ ORGANISER LA STRUCTURE DU QUARTIER A PARTIR DES ELEMENTS CLES SUIVANTS :

«Une grande allée» qui se décline naturellement du Nord-Est au Sud-Ouest du site suivant le dessin des courbes de niveau. Elle constitue la colonne vertébrale du quartier sur lequel est permise une mixité d'usages et de fonctions. Il est support de tout type de circulation (piéton, vélo, véhicule motorisé et potentiellement support de transport en commun -TC).

Un axe transversal Est-Ouest

Il est support d'urbanisation en rive Nord du site. Il trouvera son plein épanouissement dans le cadre de l'aménagement à terme de la partie Sud du site. Compte tenu de sa localisation, un traitement végétal sera privilégié

Deux espaces publics localisés à chaque extrémité du mail aux caractéristiques et fonctions distinctes :

Au Nord du site il constitue l'espace commun, l'espace d'articulation avec le quartier d'habitat des Fontaines.

Au Sud : il s'établit sur le point haut du site, il donne à voir le grand paysage.

■ S'APPUYER SUR LE RELIEF POUR GUIDER LA COMPOSITION DU QUARTIER ET PRESERVER LES VUES

Il s'agira ainsi de s'appuyer sur l'orientation du réseau de voiries et l'organisation des volumes bâtis pour préserver et valoriser les perspectives sur les éléments structurants de l'identité paysagère locale (le paysage rural, le val du Cher, la prairie Mexme ainsi que tout autre élément plus complexe ou ténu quant à sa perception).

La conservation des éléments de compréhension de la géographie locale constitue un des marqueurs de la qualité d'aménagement du site.

Une attention particulière devra être apportée à la composition urbaine le long de la RD 300 afin de ne pas masquer la perception du grand paysage. Une étude paysagère de détail pourra permettre de préciser notamment les implantations des constructions.

■ DEVELOPPER DES TYPOLOGIES VARIEES D'HABITAT

Proposer des volumes, gabarits, jeux d'implantations variés pour composer un paysage urbain original, entre le tissu ancien du centre bourg et le tissu pavillonnaire traditionnel tout en restant dans les typologies et

morphologies existantes à la périphérie du secteur : habitat individuel dense, habitat individuel isolé, maison en bande, grande et petites parcelles...

▪ **CONCEVOIR LE QUARTIER DANS LA PERSPECTIVE DE SON EXTENSION AU SUD**

Les terrains localisés entre le hameau de l'Audeverdière et la rive Sud du site de projet constituent l'espace préférentiel de développement à long terme de la ville (voir PADD).

L'aménagement de la partie Nord de l'Audeverdière, qui constitue donc une première phase de évolution urbaine du plateau (soumis à une procédure de modification ou de révision du PLU) devra prendre en compte cette option notamment en permettant le prolongement des espaces publics (le mail, la place) et en adaptant, le partie de construction en rive Nord de l'opération.

▪ **INSCRIRE LE SITE DANS LA CONTINUITE DU RESEAU DE VOIRIES EXISTANT**

Un schéma de desserte hiérarchisé du site sera aménagé à partir des 3 points d'entrée suivants :

- à l'Ouest depuis la rue de la Bijonnerie ;
- au Nord/Est dans la continuité de la rue des Tilleuls ;
- à l'Est dans le prolongement de la rue de la Guillonnière.

Le réseau constitué assurera la continuité des déplacements. Les voies en impasse seront à éviter.

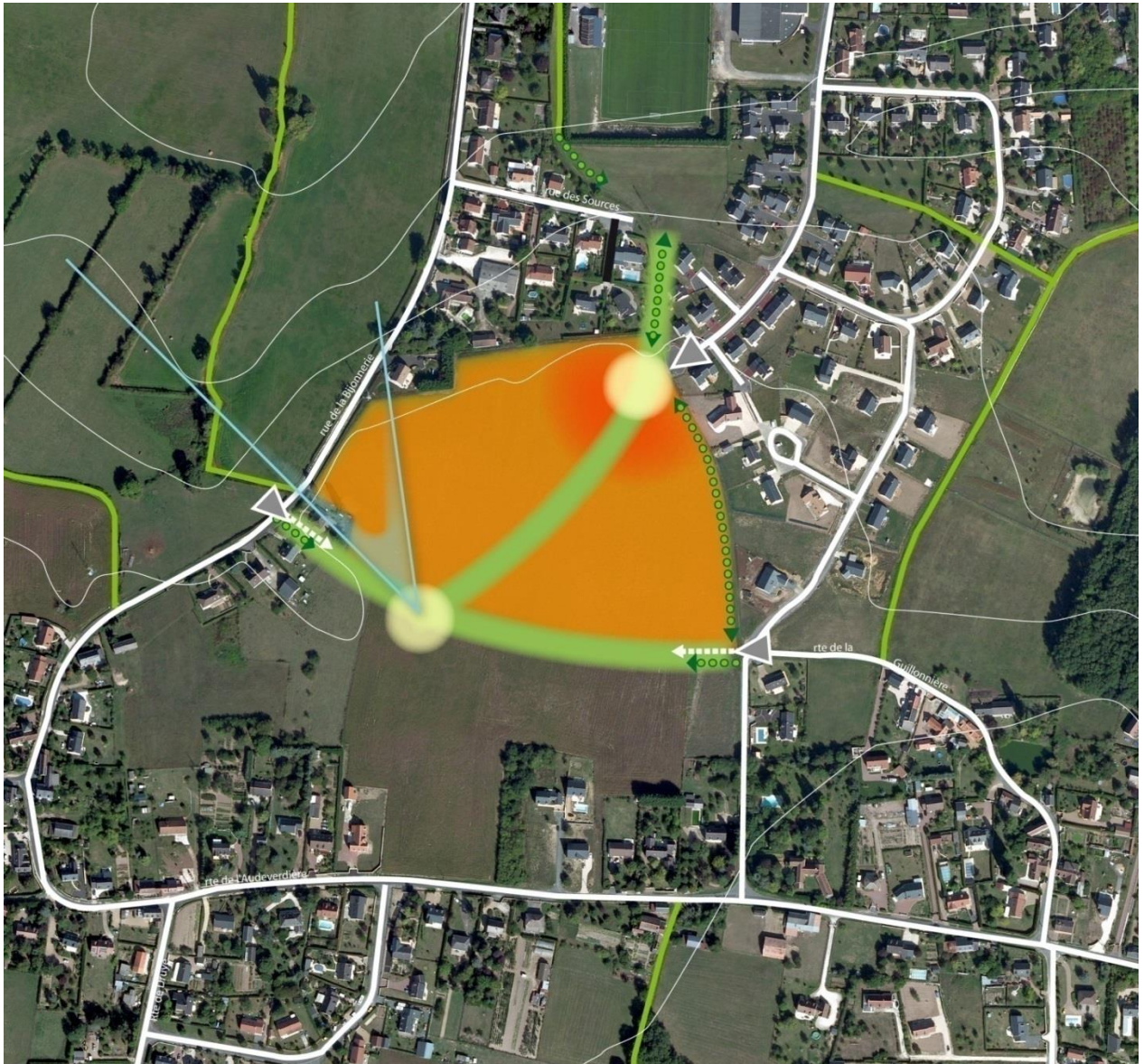
▪ **DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES**

L'irrigation du quartier par les circulations douces (piéton/vélo) constitue un enjeu majeur de l'aménagement du plateau avec des liens à créer entre les différentes entités urbaines.

Dans cette perspective un axe Nord/Sud dédié aux déplacements à vitesse lente doit progressivement se structurer. Il s'appuiera sur le chemin rural existant à l'Est du site pour desservir le pôle d'équipements sportifs. Son prolongement à travers la prairie Mexme permettra également un lien direct avec le centre-bourg.

L'aménagement d'un axe Est/Ouest permettra également de connecter les chemins ruraux existants en rives et de renforcer ainsi l'offre et la continuité des itinéraires.

Orientation graphique d'aménagement



-  Habitat : densité exprimée
-  Espace public structurant (mail)
-  Espace public urbain (place)
-  Perspectives / vues à valoriser

-  Tracé de principe de voirie de desserte à créer
-  Localisation des accès du site
-  Tracé de principe de cheminement doux à créer
-  Connecter aux cheminements doux existants
-  Connecter aux routes existantes