



DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

28 NOV. 2013

à la SOUS-PRÉFECTURE  
de VENDÔME

# COMMUNE DE SASNIERES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 22 NOV. 2013

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION

Approuvant le PLU

Le Maire,

C. Hannon



AGENCE URBA 37

57 rue Nationale

37240 Mantelalan

02 47 59 98 35



Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification qui doit contenir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui corroborent le PADD. Son élaboration respecte l'article L.123-1-4 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.*

*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.*

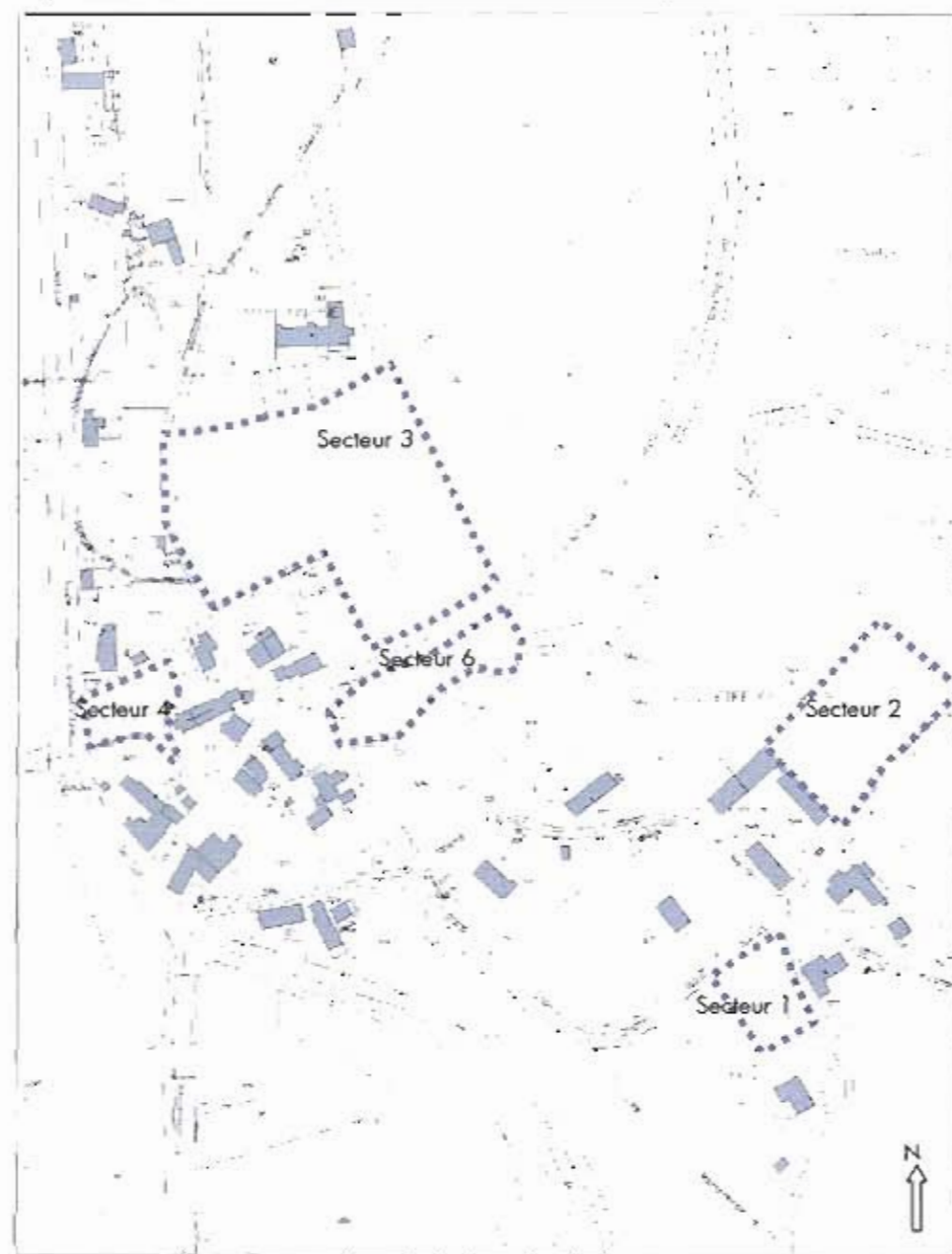
*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*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.*

La commune de Sasnières a défini 7 périmètres dans lesquels s'appliquent des OAP sur le bourg dont une restructuration de quartier et une dans le hameau de Vaux-Bourdin.

Localisation des secteurs concernés par des OAP



# 1. ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DES SITES

## LES ORIENTATIONS ISSUES DU PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent respecter les orientations du PADD :

- Maîtriser la croissance démographique
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle
- Réduire la consommation d'espace par logement neuf

Dans le scénario retenu, 1,2 ha sont nécessaires pour le développement de l'habitat sur 10 ans, soit 1200 m<sup>2</sup>/an. Une majoration de 25 % pour la voirie et les espaces publics et de 30 % pour la rétention foncière a été définie.

Depuis 1950, une nouvelle construction correspondait à une consommation d'espace de plus de 2300 m<sup>2</sup>. Sur la période à venir, il est prévu des parcelles de 600 à 900 m<sup>2</sup>.

Pour répondre à la gestion économe de l'espace, une densité moyenne de 10 à 12 logements/ha est souhaitée.

## LES ORIENTATIONS GENERALES SUR L'ENSEMBLE DES SITES

Le PLU a défini des orientations générales d'aménagement et de programmation applicables sur l'ensemble des sites afin d'assurer la réalisation d'opérations cohérentes et de qualité intégrant les enjeux en matière de développement durable et les nécessités de réaliser des constructions à des prix abordables pour la population locale.

### *Echéancier prévisionnel et aménagement d'ensemble*

- Aucun échéancier prévisionnel général de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones concernées par les OAP n'est imposé.
- Tous les secteurs d'OAP pouvant accueillir plus d'une construction doivent faire l'objet d'une réflexion et d'un aménagement d'ensemble.

### *Critères de qualité des opérations*

- Avoir une qualité architecturale, urbaine et paysagère des projets
- Bien traiter l'interface entre l'espace public et l'espace privé, notamment par des espaces plantés
- Conforter la présence du végétal dans les opérations pour favoriser l'intégration paysagère des constructions
- Aménager une frange paysagère le long des espaces bâtis et des terres agricoles
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces par un traitement des eaux pluviales à la parcelle

### *Caractéristiques des logements*

- Favoriser la mixité sociale en proposant différentes typologies d'habitat sur chaque site (prix, taille des logements, statut d'occupation...).

La réponse aux enjeux de maîtrise de l'étalement urbain, d'optimisation du foncier disponible, de performance énergétique, de diversification du parc de logements conduit à proposer :

- Des logements locatifs sociaux
- Des logements locatifs sous forme d'habitat « individuels denses » ou « intermédiaires », pour optimiser l'espace disponible
- Des lots libres de taille variée (entre 600 et 900 m<sup>2</sup>)

Ces types de logements variés sont attractifs pour les familles et facilitent la mise en place d'une mixité sociale et intergénérationnelle.

### *Aménagements*

- Aucun gabarit de voirie n'est imposé, il faut adapter la voie aux caractéristiques de l'opération (nombre de logement à desservir, contraintes topographiques et de sécurité...).
- Des zones de stationnement visiteurs doivent être prévues aux abords de la voie ou au niveau des espaces publics communs.
- Toutes les voiries créées doivent intégrer la circulation douce dans des conditions confortables, agréables et sécurisées. Les déplacements des personnes à mobilité réduite seront pris en considération.
- L'aménagement des nouveaux espaces verts devra remplir les critères suivants :
  - être facile d'entretien et durable dans le temps,
  - utiliser uniquement des essences végétales locales.
- Une aire commune pour les ordures ménagères pourrait être envisagée sur les espaces publics, selon les opportunités foncières, pour faciliter le travail des services de ramassage.



### 3. REQUALIFICATION DU QUARTIER DE L'ETRE GUILLAUME

Le quartier de l'Etre-Guillaume se situe au sud-est du bourg. Il regroupe des maisons anciennes et des maisons plus récentes qui favorisent la mixité sociale.

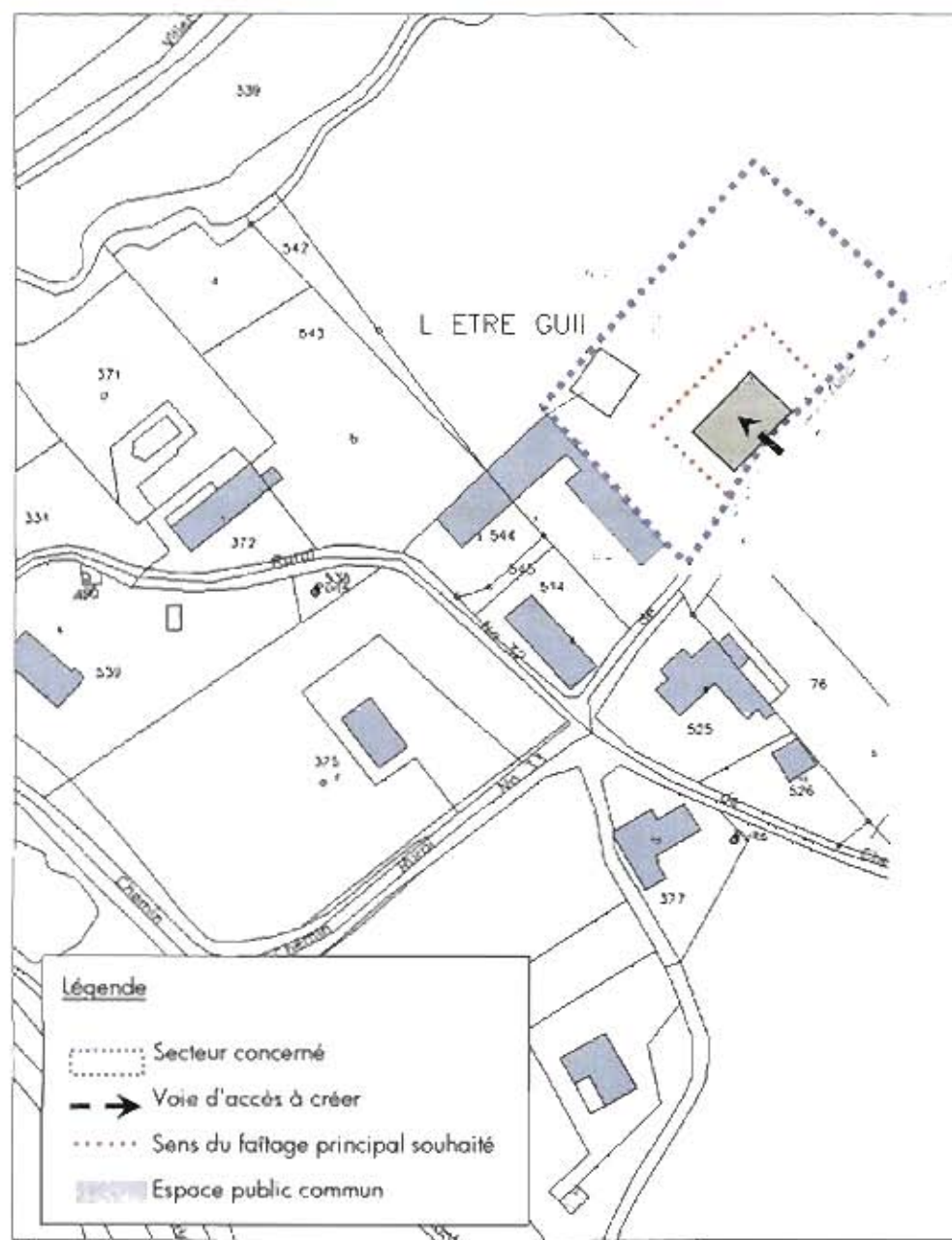
Cette orientation s'inscrit dans l'objectif de requalification de bâtiments à usage agricole dont l'exploitation n'est pas pérenne. Ce quartier ne devra pas rester en désuétude, mais être réinvesti pour y construire de nouveaux logements après avoir démonté les hangars.

Les parcelles concernées sont en accès direct sur le chemin rural n° 33.

L'aménagement de ce quartier reprendra l'esprit des constructions rurales. Leur implantation se fera en forme de U de façon à créer une cour ouverte rectangulaire, le long de laquelle les constructions s'implantent.

Cette cour sera aménagée sobrement et pourra être plantée d'arbres de haute tige au besoin.

La commune est prête à accueillir du logement locatif et/ou du logement social selon les opportunités qui s'offriront à elle.



#### Quartier

#### L'ETRE GUILLAUME

Superficie du secteur concerné

2900 m<sup>2</sup>

Parcelle impactée

n° 368 et 369

Accès au secteur

Chemin rural n° 33

Nombre de lots

2 à 4

Superficie moyenne des lots

700 à 1000 m<sup>2</sup>

## 4. DEVELOPPEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER

Le développement du bourg passe par le développement des parcelles situées entre la RD 67, le CR de la Marionnerie et le lieu-dit de la Marionnerie.

Cette orientation s'inscrit dans l'objectif de développement du bourg, et peut être ouverte à l'urbanisation progressivement

Depuis la RD 67, la voie sera en sens unique entrant, en raison de problèmes de visibilité. Un autre accès par le CR de la Marionnerie desservira le quartier. Le carrefour de ces deux voies sera traité simplement selon le principe d'une cour carrée éventuellement plantée d'arbres de haute tige. Une amorce de voie sera créée pour prévoir un développement à plus long terme. Si besoin, une zone de rencontre pourrait être instaurée.

A l'Ouest le long du CR de la Marionnerie, la haie champêtre sera conservée. Dissimulé par une haie, l'accès à la parcelle ne sera pas visible du coteau opposé. L'îlot bâti sera intégré à l'environnement existant et notamment par le biais de la végétation.

Le faîtage principal des constructions sera parallèle à la vallée, pour bénéficier des avantages de l'ensoleillement.

La commune est prête à accueillir du logement social et/ou du logement locatif selon les opportunités qui s'offriront à elle.

### Quartier

### LE BOURG

Superficie du secteur concerné

9150 m<sup>2</sup>

Parcelles impactées

n° 30, n°29, n°343, n°344,  
n°340, n°556

Accès au secteur

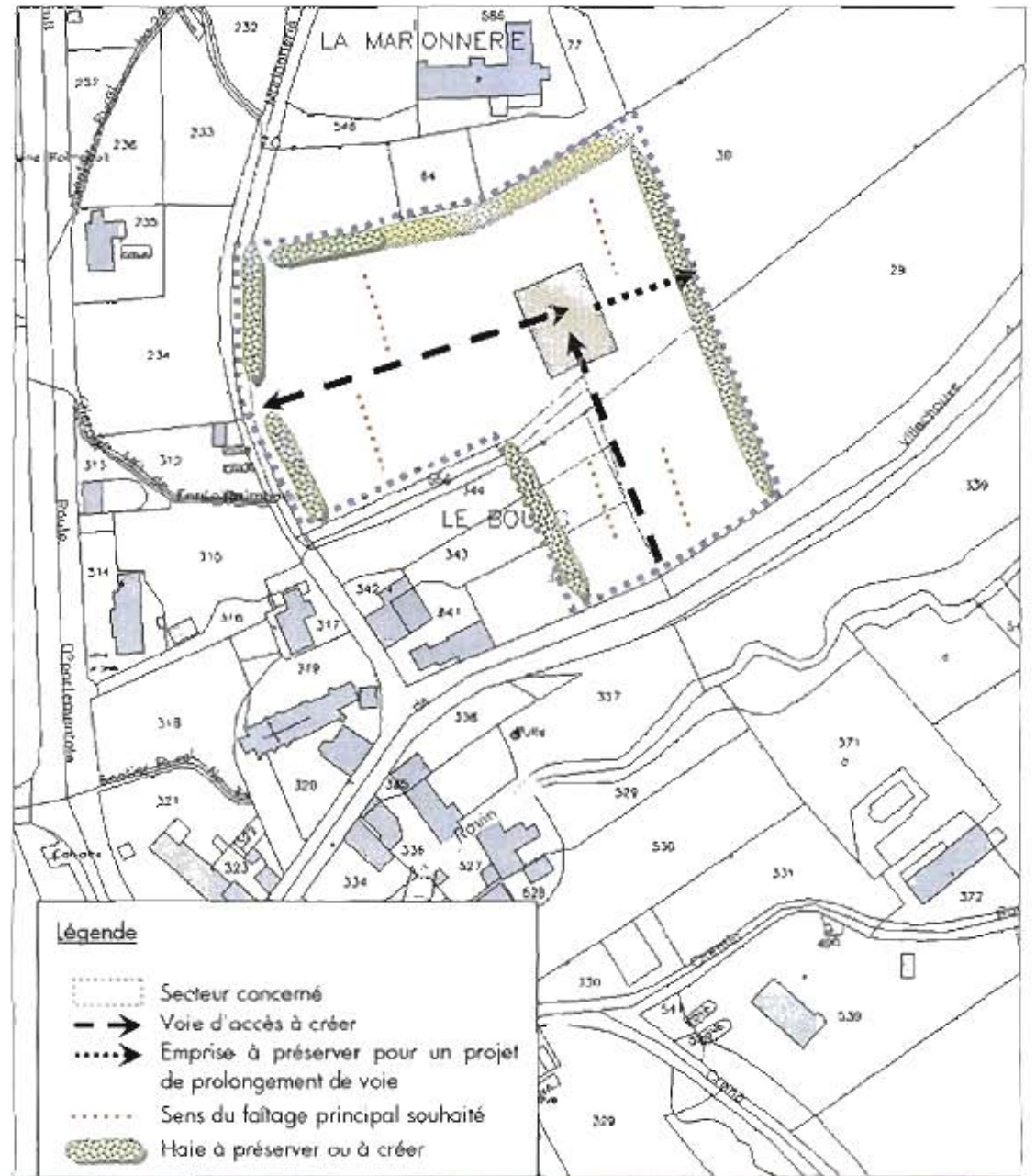
CR de la Marionnerie  
et RD n°67

Nombre de lots






8 à 12

Superficie moyenne des lots

700 à 900 m<sup>2</sup>



### Légende

-  Secteur concerné
-  Voie d'accès à créer
-  Emprise à préserver pour un projet de prolongement de voie
-  Sens du faîtage principal souhaité
-  Haie à préserver ou à créer



## 6. AMENAGEMENT D'UN FRONT BATI LE LONG DE LA ROUTE D'HOUSSAY

Deux parcelles (n°337 et 339) sont jardinées le long de RD67. Elles pourront être construites et feront ainsi le vis-à-vis avec le développement du nouveau quartier.

Cette orientation s'inscrit dans l'objectif de développement du bourg en proposant différents terrains appartenant à divers propriétaires, afin d'avoir une offre de terrains diversifiée et de limiter la rétention foncière.

Les parcelles concernées sont en accès direct depuis la RD 67. Les constructions devront être intégrées avec un aménagement paysager.

Le faîtage principal de la construction principale sera parallèle à la voie, pour créer un front bâti continu.

### Quartier

### LE BOURG

Superficie du secteur concerné

1500 m<sup>2</sup>

Parcelles impactées

n° 337 et 339

Accès au secteur

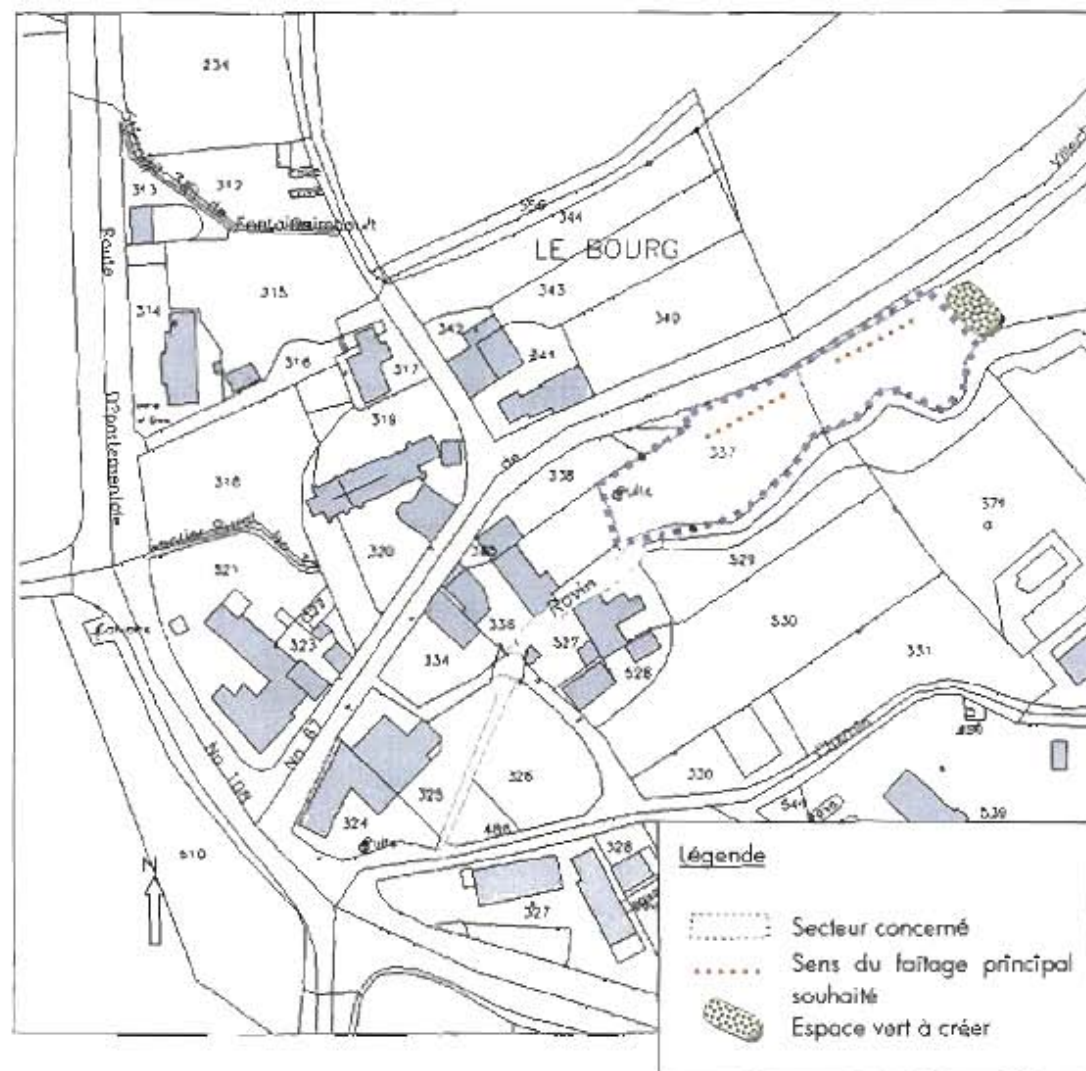
RD n°67

Nombre de lots

2

Superficie moyenne des lots

750 m<sup>2</sup>



## 7. DENSIFICATION DU HAMEAU DE VAUX-BOURDIN

Le hameau de Vaux-Bourdin s'est développé le long de la voie communale n°2. La commune souhaite densifier ce quartier et construire dans les parcelles abandonnées par les agriculteurs du fait de leur exigüité.

Sur le secteur concerné, la ou les constructions seront alignées à la VC n°2.

### Quartier

### LE BOURG

Superficie du secteur concerné

1500 m<sup>2</sup>

Parcelle impactée

n° 288 et 289

Accès au secteur

VC n°2

Nombre de lots

1 à 2

Superficie moyenne des lots

700 à 900 m<sup>2</sup>

