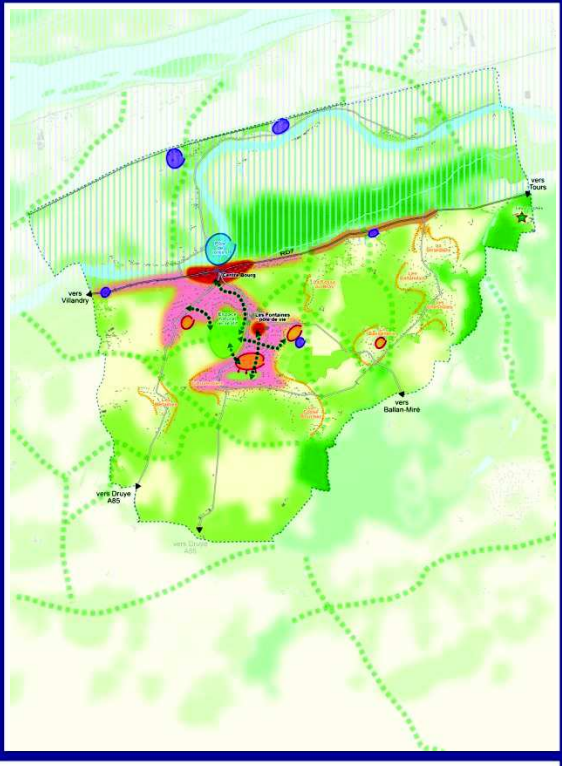
Savonnières

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



1. RAPPORT DE PRESENTATION

TOME2

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

CHAPITRE 1 : L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE) 5

1. Un PADD qui respecte les principes généraux du code de l'urbanisme 5
1.1. Un PADD qui s'inscrit dans une démarche globale 5
1.2. Un PADD qui s'inscrit dans les principes généraux définis par le code de l'urbanisme 6

2. Un PADD qui prend en compte les documents et programmes de portée supérieure 7
2.1. Un PADD qui s'inscrit dans le SCoT de l'agglomération tourangelle 7
2.2. Un PADD qui met en œuvre Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 8
2.3. Un PADD qui transcrit les orientations du SDAGE à l'échelle de la commune 8
2.4. Un PADD qui contribue à la valorisation du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco 9

3. Un PADD qui répond aux enjeux révélés par le diagnostic du territoire 10
3.1. Concernant les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme 10
3.2. Concernant les orientations générales de protection des espaces naturels agricoles et forestiers 13
3.3. Concernant l'habitat 14
3.4. Concernant les transports et les déplacements 14
3.5. Concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs 16

4. Un PADD qui s'inscrit dans un processus de modération de la consommation d'espace 18
4.1. Estimation du potentiel de densification 18
4.2. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces 21

CHAPITRE 2 : L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 23

1. Les grands principes du zonage 23
1.1. Délimitation des grandes catégories de zones (U, AU, A, N) 23
1.2. Délimitation et caractéristiques des zones urbaines 24
1.3. Délimitation et caractéristiques des zones à urbaniser 26
1.4. Délimitation et caractéristiques des zones agricoles (A) 28
1.5. Délimitation et caractéristiques des zones naturelles et forestières (N) 28
1.6. Tableaux des surfaces de zones et de secteurs 30

2. Justification des dispositions réglementaires 31
2.1. La structure du règlement littéral pour chaque zone 31
2.2. La destination générale des sols (articles 1 et 2) 31
2.3. Les conditions de desserte des terrains par les équipements (art. 3 et 4) 33
2.4. La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5) 34
2.5. Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9, 10) 34
2.6. Les règles qualitatives (articles 11 et 13) 37
2.7. Les règles de stationnement (article 12) 38

3. Justification des orientations d'aménagement et de Programmation 39

3.1. Le cadrage général 39
3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine 40
3.3. Les orientations d'aménagement en zone à urbaniser 43

4. Les servitudes et les dispositions particulières 47
4.1. Les emplacements réservés 47
4.2. Les espaces boisés classés 48
4.3. Le patrimoine à protéger 49
4.4. Le changement de destination des éléments bâtis en zone A et N 51
4.5. Le périmètre de mixité sociale 58
4.6. Le périmètre concerné par le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO 59

CHAPITRE 3 : L'EXPOSE DES MOTIFS DE L'EVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU 60

1. Historique des procédures 60
1.1. Les objectifs et les axes de projet du POS 60
1.2. Un PLU qui confirme certaines options du POS tout en intégrant une meilleure maîtrise de la consommation d'espace 61

2. Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) 62
2.1. Le contexte intercommunal 62
2.2. Le contexte législatif : lois SRU et Urbanisme et Habitat (UH), Grenelle, ALUR 62
2.3. Les principales modifications du zonage 62
2.4. Les principales modifications du règlement 66

3. Tableau comparatif du zonage et du règlement POS/PLU 69
3.1. Les zones urbaines 69
3.2. Les zones à urbaniser 70
3.3. Les zones agricoles 71
3.4. Les zones naturelles 71

4. Évolution des emplacements réservés 72
4.1. Les emplacements réservés du POS supprimés 72
4.2. Les emplacements réservés du POS maintenus dans le PLU 72
4.3. Les emplacements réservés créés dans le PLU 72

5. Évolution des Espaces Boisés Classés 73

CHAPITRE 4 : ETUDES D'INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 74

1. Situation de la commune par rapport au site Natura 2000 74

2. les caractéristiques patrimoniales du site 76
2.1. Le Site d'Intérêt Communautaire (Zone Spéciale de Conservation) 76
2.2. La Zone de Protection Spéciale "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" 77

3. Conclusion 83

CHAPITRE 5 : IMPACTS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR 84

1. Introduction 84

2. Les impacts de la production urbaine 85

3. L'impact du plan sur les déplacements et la mobilité 86

4. Evaluation de l'impact du plan par thèmes environnementaux 87

4.1. Le contexte physique et paysagé 87
4.2. La protection du patrimoine bâti et paysagé et la valorisation des espaces urbains 88
4.3. La trame verte et bleue 89
4.4. L'agriculture 90
4.5. La gestion raisonnée du cycle de l'eau 91
4.6. Climat, qualité de l'air, énergie 93
4.7. La collecte et le traitement des déchets 94
4.8. La lutte contre la pollution et les nuisances 95
4.9. La gestion des risques naturels et technologiques 96
4.10. La consommation d'espace 97

CHAPITRE 1 : L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

1. UN PADD QUI RESPECTE LES PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

1.1. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS UNE DEMARCHE GLOBALE

Le PADD exprime le projet de développement retenu par la municipalité en tenant compte à la fois du contexte législatif et réglementaire et des enjeux propres au territoire communal appréhendé en tant qu'élément constitutif d'un territoire plus vaste, l'Ouest de l'agglomération tourangelle.

Les choix retenus par le PADD ont été guidés par :

- les principes et les thèmes définis par le Code de l'urbanisme,
- la prise en compte des orientations inscrites dans les documents de planification ou de programmation sectorielle encadrant le développement de la ville,
- les enjeux environnementaux, économiques et sociaux révélés par le diagnostic du territoire.

Le PADD a par ailleurs été établi à partir de différents éléments :

- un diagnostic réalisé sur l'ensemble des grandes thématiques (démographie, habitat, économie, politique sociale, déplacement, armature urbaine …) ;
- les divers diagnostics et éléments de projet afférents aux documents supra-communaux (PLH, PADD et DOO du SCoT de l'agglomération tourangelle) ;
- un état initial de l'environnement détaillé ;
- plusieurs réunions publiques au cours desquelles un dialogue avec la population a pu être engagé autour du projet communal.

Enfin, le projet a cherché le meilleur compromis entre la nécessité de développer la ville au regard de son statut de pôle urbain et la volonté de rester dans un processus maîtrisé de consommation d'espace.

1.2. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS LES PRINCIPES GENERAUX DEFINIS PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les principes généraux et thèmes définis aux articles L.101-1, L.101--2 et L.153-1 du Code de l'urbanisme forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Savonnières s'inscrit et notamment ceux visant :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain, l'utilisation économe des espaces agricoles et forestiers, la préservation des paysages et des milieux naturels, et la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable. La recherche de cet équilibre s'exprime dans le PADD à travers le calibrage des sites d'urbanisation future en fonction des besoins de la commune sur la base des orientations fixées par le PLH et le SCoT en continuité et à l'intérieur de la ville, la protection des espaces agricoles, la préservation des espaces boisés du plateau et des zones humides.
- **la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat** en répondant aux besoins présents et futurs et aux objectifs de répartition géographiquement équilibrée des fonctions, d'amélioration des performances énergétiques et de diminution des obligations de déplacements ; à Savonnières ce principe trouve sa traduction dans le principe de concentration du développement urbain en un point donné du territoire (le plateau Est) afin de préserver et empêcher la dilution des constructions au sein du territoire rural.
- **le développement des communications numériques (gestion des fourreaux…),**
- **la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production des énergies renouvelables, la préservation des ressources naturelles** ; dans ce domaine le PADD promeut la qualité environnementale dans l'aménagement et le développement des déplacements non motorisés
- **la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature**, dont le risque d'inondation qui concerne la partie Sud de la ville de Savonnières.

Plus globalement, **le PADD répond aux finalités du développement durable définies par l'article L. 110-1 du Code de l'environnement** :

- la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- l'épanouissement de tous les êtres humains en commençant par la satisfaction des besoins essentiels.

2. UN PADD QUI PREND EN COMPTE LES DOCUMENTS ET PROGRAMMES DE PORTEE SUPERIEURE

Les contours du projet de développement et d'aménagement durable de Savonnières, tout en répondant à des problématiques locales, se dessinent en tenant compte des enjeux de territoire à l'échelle intercommunale et en intégrant les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans/programmes.

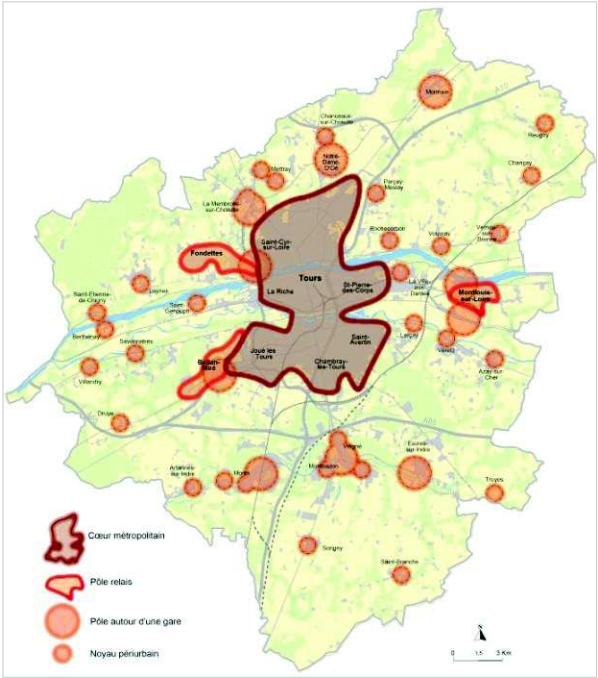
2.1. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS LE SCOT DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE

Concernant les capacités d'accueil, le projet de la commune s'inscrit bien dans l'armature hiérarchisée du SCoT (35.800 logements à produire) en fonction de son statut de commune périurbaine (4ème niveau).

Pour mémoire, la clé de répartition de la production de logements à venir est la suivante :

- 59% dans le cœur métropolitain ;
- 17% au sein des pôles relais ;
- 24% dans les communes périurbaines (dont fait partie Savonnières)

Hiérarchie des pôles de développement urbain du SCoT



Le projet communal s'inscrit également dans l'ambition du SCoT de définir les modalités d'une urbanisation qui soit la plus vertueuse pour le territoire de l'agglomération, avec notamment l'économie de plus de 400 hectares pour les zones à vocation d'habitat ou mixte ("Faire la ville autrement"), l'identification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des sites potentiellement mutables ou encore l'augmentation des densités bâties

Le projet communal participe ainsi à limiter la consommation d'espace (déclassement de certaines zones constructibles). Il envisage une partie de sa production de logement en renouvellement urbain (par densification des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en permettant la poursuite, dans les sites pertinents, d'une urbanisation plus dense (zones UA et UB).

Par ailleurs, le recours aux orientations d'aménagement et de programmation sur les sites en mutation est de nature à cadrer et fixer, au sein des PLU, le niveau d'exigence dans la conception des futurs projets.

Afin de promouvoir la démarche de projet urbain, d'insertion, qui repose sur l'analyse et sur la prise en compte de la spécificité des contextes.

Enfin, le projet de la commune prend totalement en compte la volonté de faire de "la nature une valeur capitale" compte tenu des efforts consentis en termes de protection des espaces naturels agricoles, forestiers et des paysages identitaires.

2.2. UN PADD QUI MET EN ŒUVRE LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le second Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération a été adopté par le Conseil communautaire le 19 juin 2011. La politique et les objectifs exprimés dans ce document portent sur la période 2011-2016.

Il définit plusieurs orientations stratégiques et des objectifs de production par commune :

- Participer à l'affirmation d'un système urbain durable attractif (moindre consommation foncière, diminution des déplacements, amélioration de la qualité de vie, renforcement de la mixité, …) ;
- Promouvoir un habitat facteur de cohésion urbaine et sociale. Adapter l'offre résidentielle aux profils et ressources des Tourangeaux (vieillissement de la population, accession sociale, …) devrait contribuer à un droit au logement pour tous ;
- Habiter en intelligence avec son environnement (performance énergétique et environnementale du bâti, à la compacité des programmes et à la réduction de la vulnérabilité de l'habitat au risque inondation) ;
- Produire 20 logements par an avec un objectif ramené à 15 unités pour la période 2015-2016 dont (9 **logements locatifs).**

Le PADD intègre ces différentes options et il traduit également les objectifs quantitatifs de production révisés en calibrant les capacités d'accueil de la commune eu égard à son statut de commune périurbaine.

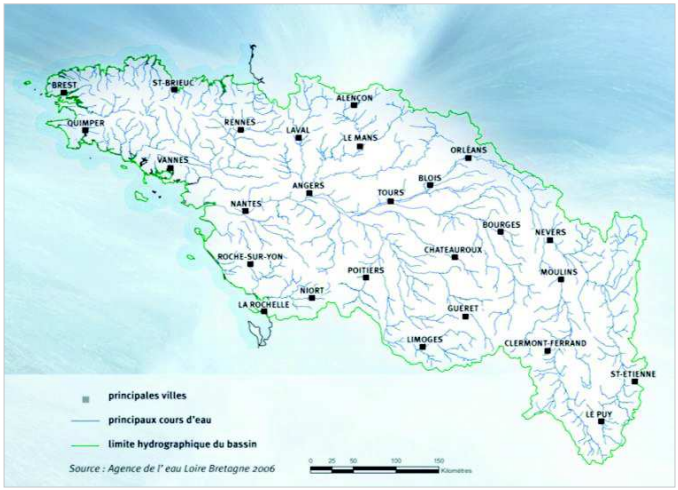
Par ailleurs, la production à venir de logements locatifs permettra :

- de favoriser notamment l'implantation de ménages plus jeunes. Il s'agit à la fois d'attirer de nouveaux jeunes ménages et de donner la possibilité aux jeunes de décohabiter et de poursuivre leur parcours résidentiel tout en restant dans leur bassin de vie,
- de maintenir l'équilibre sociodémographique en rééquilibrant la pyramide des âges,
- de poursuivre le rééquilibrage du parc.

2.3. UN PADD QUI TRANSCRIT LES ORIENTATIONS DU SDAGE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Le territoire de Savonnières relève du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne.

Le projet de Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne pour les années 2016 à 2021 a été **adopté par le comité de bassin le 2 octobre 2014**.



Ce document intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du "Grenelle de l'Environnement" pour un bon état des eaux à trois échelles de temps : 2015, 2021 et 2027.

Le PADD de Savonnières est, par ailleurs, compatible avec les objectifs des SDAGE successifs, notamment dans les domaines suivants :

- **Réduction des dommages liés aux crues.** Le PADD maintient le caractère naturel et agricole de la vallée de la Loire, zone d'expansion des crues, et limite la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones déjà urbanisées **dans le respect des dispositions du PPRI ;**
- **Préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides.** Les orientations du PADD visent à préserver les cours et les étendues d'eau, ainsi que les espaces humides en interdisant leur urbanisation. Par ailleurs, les mares et les étangs font l'objet d'une protection ;
- **Protection contre la pollution et restauration de la qualité des eaux.** Le projet prend en compte les périmètres de protection des captages d'eau potable institués.

La maîtrise de l'étalement urbain inscrite dans le PADD permet de raccorder une grande partie des espaces déjà urbanisés et l'intégralité des zones résidentielles et économiques futures aux réseaux d'assainissement des eaux usées. Par ailleurs, à moyen terme, une nouvelle station d'épuration sera construite.

2.4. UN PADD QUI CONTRIBUE A LA VALORISATION DU VAL DE LOIRE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Le 30 Novembre 2000, le Comité international du patrimoine mondial a inscrit le Val de Loire sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en tant que paysage culturel vivant de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49). Cette inscription signifie que le Val de Loire, bien naturel et culturel, a une Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE). Cette inscription est un engagement à mettre en place les moyens d'identification, de protection, de conservation et de mise en valeur de ce paysage culturel vivant.

Le périmètre inscrit au patrimoine mondial Unesco concerne la partie Nord de la commune de Savonnières.

Ville ligérienne, par ses caractéristiques géographiques (la vallée, le coteau, le plateau), son organisation bâtie en pied de coteau…, Savonnières affiche une volonté ferme d'entretenir et de cultiver son identité.

Diverses actions déjà engagées ou projetées par la ville de Savonnières permettent d'emblée de constater de nombreux points de concordance avec le projet de plan de gestion :

- le projet de réaménagement de l'entrée Ouest de la ville ;
- la valorisation des espaces riverains du Cher ;
- la poursuite de l'aménagement des espaces publics dans le centre-bourg ;
- la valorisation du patrimoine symbolique ligérien (batelerie…) ;
- l'élaboration d'orientations d'aménagement pour mieux cadrer le développement urbain ;
- l'ampleur des espaces classés en zones A et N, tant sur le plateau que dans le val inondable, qui permet de préserver de larges perspectives visuelles sur les éléments identitaires et de maintenir les paysages ouverts du Val ;
- la maîtrise de l'étalement urbain, en stoppant notamment le développement des hameaux, notamment, dans la partie Ouest de la commune.

3. UN PADD QUI REPOND AUX ENJEUX REVELES PAR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Afin que Savonnières garde son attractivité tout en préservant son identité **de commune du Val de Loire inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco,** le PADD s'est attaché à répondre, à travers sept axes, aux enjeux de gestion et d'organisation durables de l'espace local.

3.1. CONCERNANT LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Respecter et conforter l'identité "Val de Loire" patrimoine mondial de l'Unesco, c'est permettre aux fonctions humaines de s'épanouir en tenant compte des spécificités de la qualité mais aussi de la fragilité du territoire. C'est pourquoi le PADD propose une organisation urbaine qui tend à hiérarchiser et cibler le développement. Cela suppose une grande maîtrise de la croissance urbaine en termes d'impacts paysagers, de consommation d'espace et de capacité à conserver les caractéristiques identitaires des sites.

Organiser et maîtriser le développement urbain de la commune

Le PADD s'attache à préserver la cohérence territoriale à travers la gestion équilibrée d'un espace où les différentes fonctions urbaines (l'habitat, les activités économiques les commerces, les services), naturelles et agricoles doivent s'épanouir et s'articuler tout en s'inscrivant dans un cadre lui-même porteur de l'identité et de l'attractivité communale. Et ce, dans une perspective de maîtrise de consommation d'espace.

À cette fin le projet s'applique à :

- cibler au mieux les besoins de développement et les sites devant changer d'affectation. Cet équilibre s'établit au regard de l'histoire du développement de la commune et des caractéristiques de l'organisation urbaine existante. Dans cette perspective la structure urbaine la plus dense s'établit autour des deux pôles existants (Les Fontaines et le centre-ancien) avec la prairie Mexme confortée comme espace vert structurant ;
- engager les opérations de renouvellement urbain à l'intérieur ou de densification en profitant des opportunités foncières ;
- diversifier la production de logements et permettre le développement de typologies d'habitat moins consommatrices de foncier ;
- maîtriser les extensions urbaines au sein des nombreux hameaux présents sur le territoire communal.

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

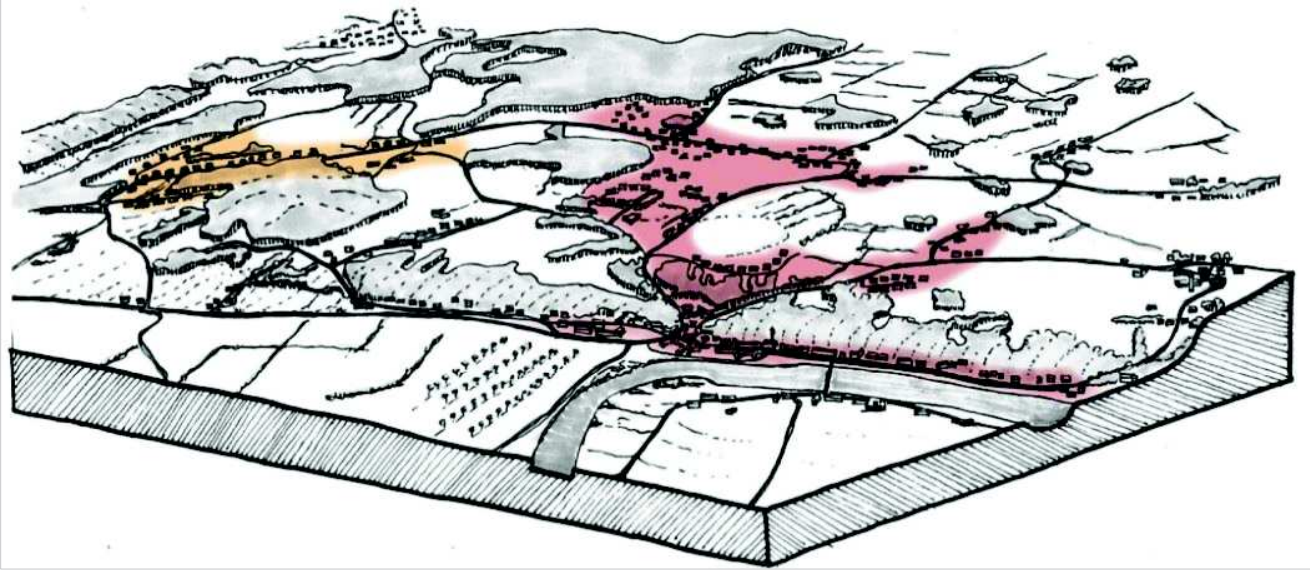
Le diagnostic (cf. partie 1 du rapport de présentation) a rappelé l'historique du développement des hameaux sur le plateau et les pentes du coteau de la vallée du Cher. Ainsi, à partir de noyaux d'habitat liés principalement à la fonction agricole s'est peu à peu installée une structure d'habitat différente liée à la fonction résidentielle établie sur un parcellaire lâche, de très faible densité permettant aux habitants de "vivre à la campagne" dans une relative proximité du centre-bourg et du cœur d'agglomération.

Cette offre de logement très appréciée au regard de la qualité des espaces environnants doit pour autant aujourd'hui être contenue au risque de fragmenter les paysages et d'altérer durablement ce qui produit justement l'attractivité des lieux. Par ailleurs, cette forme d'habitat donne lieu, dans certain cas, à une consommation excessive d'espace qu'il faut mieux maitriser.

C'est pourquoi, afin d'éviter le mitage et la fragmentation du territoire, le PADD se fixe comme objectif de contenir fortement le développement des constructions en dehors de l'agglomération. **À cette fin, le principe général reste la constructibilité à l'intérieur de l'enveloppe constituée, par densification et comblement des espaces libres**

pour les hameaux au centre et à l'Est de la commune (pour partie raccordés au système d'assainissement collectif).

Pour le reste du bâti plus ponctuel, seules sont autorisées les extensions et les annexes des constructions existantes et dans certains cas le changement de destination pour créer, par exemple, une habitation principale ou un gîte. Bien entendu les constructions à usage agricole restent autorisées afin de maintenir et développer cette



activité.

Préserver l'identité et la qualité paysagère de la commune

Savonnières doit rester une commune d'accueil résidentielle tout en prenant en compte les éléments clés de son identité. Les grands boisements du plateau, la vallée du Cher, la qualité de sa trame bâtie (le centre ancien, les grands domaines, l'habitat rural), la topographie qui participe à la qualité et à la diversité des paysages et à l'attractivité du territoire.

C'est donc dans la perspective du maintien des grands équilibres paysagers que le PADD cible un certain nombre d'espaces pour en renforcer la protection (les pentes et les vallons affluents du coteau de la rive gauche du Cher, la frange rurale dans la frange Ouest du territoire communal).

Le maintien des fenêtres visuelles sur le grand paysage de la vallée constitue également un objectif majeur pour conserver ainsi la compréhension de la géographie du territoire.

En matière d'offre d'équipements

Le diagnostic a montré que la ville disposait d'un niveau global d'équipements satisfaisant notamment en termes d'équipements liés à l'éducation, à la petite enfance, aux sports et aux loisirs. Néanmoins, et compte tenu de l'augmentation programmée de la population, de l'adaptation nécessaire aux évolutions des modes de vie et des évolutions sociodémographiques, des ajustements et des compléments doivent être apportés. Cela concerne :

- La poursuite l'équipement numérique du territoire dans le cadre de la politique d'agglomération ;
- La relocalisation du centre d'intervention des pompiers rue Chaude ;

Cinq sites ont été étudiés pour l'implantation du CPI. Le choix définitif s'est effectué en croisant notamment des enjeux de proximité (contraintes des pompiers) et des enjeux d'intégration paysagère.

- L'augmentation des capacités d'assainissement ;

À court terme, les travaux d'agrandissement entrepris sur la station d'épuration existante permettront de raccorder une partie des hameaux et des zones d'urbanisation (1AU) et ce en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement révisé.

À moyen et long termes, la construction d'une nouvelle station est programmée. Elle permettra notamment de raccorder les projets d'urbanisation futurs (zone AU de l'Audeverdière en particulier).

- Le développement de l'offre d'équipements culturels ou de loisirs ;

En fonction du diagnostic mené sur l'état des bâtiments existants, il peut être envisagé de reconvertir une partie des locaux de l'ancien CTM (lieu-dit de la Butte) pour une destination qui reste à définir (équipements…).

- Le développement des équipements de loisirs dans le secteur du Bray (cf. paragraphes suivants).

En matière de protection de la population contre les risques et les nuisances

La ville de Savonnières est fortement marquée par sa géographie avec en particulier la présence du Cher en rive Nord du territoire communal et des coteaux.

Cette configuration crée l'identité locale et structure les paysages. Mais elle est également source de risques naturels qu'il convient de prendre en compte dans les actes d'aménagement afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens.

C'est pourquoi, le PADD tient à identifier et traduire, dans sa politique d'aménagement durable, les risques d'inondation et de mouvement de terrain.

Pour rappel, la révision du plan de prévention des risques inondation (PPRi) du val de Tours-val de Luynes a été approuvée le 18 Juillet 2016.

Le PPRi approuvé vaut servitude d'utilité publique en application de l'article L 562-4 du code de l'environnement.

Il doit, à ce titre, être annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément aux articles L.151-43, L.152-7 du code de l'urbanisme.

Toute autorité administrative qui délivre une autorisation doit tenir compte des règles définies par le PPRi. Lorsque plusieurs réglementations s'appliquent, **c'est la règle la plus restrictive qui prévaut.**

Le dossier complet naturels prévisibles d'inondation de la Loire a été révisé et est consultable en mairie.

3.2. CONCERNANT LES ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

La trame verte et bleue et les espaces boisés

La biodiversité, enjeu planétaire, est présente au cœur des espaces remarquables comme le Val de Loire, les grands parcs, les espaces publics végétalisés et les espaces privatifs tels que les jardins. L'ensemble du patrimoine vert, qu'il soit privé ou public, constitue autant de références à la nature où cohabitent faune et flore. Le déplacement des espèces n'est confronté qu'à des limites construites.

Aussi favoriser la biodiversité, c'est faciliter la perméabilité des limites à toutes les échelles du territoire et c'est maintenir la diversité des êtres vivants et des écosystèmes : la faune, la flore, les milieux mais aussi l'espèce humaine, les races et variétés domestiques ainsi que les interactions entre ces organismes.

C'est donc dans cette perspective que le PADD s'attache à "**Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue**".

Ainsi :

- 1.516 hectares sont classés en zone A ou N du PLU (soit 89% du territoire communal) ;
- les boisements majeurs font l'objet d'une protection (164 hectares répertoriés en "Espaces boisés classés") ;
- les zones humides (mares, étangs) font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

La gestion du cycle de l'eau

Le développement de pratiques responsables vis-à-vis des ressources environnementales constitue également un objectif majeur.

C'est pourquoi le PADD s'attache à promouvoir la gestion cohérente de l'ensemble du cycle de l'eau, le développement des énergies renouvelables et l'efficacité énergétique qui sont autant de leviers à activer pour garantir la pérennité du cadre de vie.

La protection de l'espace agricole et de l'identité rurale de la commune

La consommation des terres agricoles, leur cloisonnement par l'urbanisation et le développement des infrastructures de transport mettent en péril l'activité agricole. Au-delà du rôle économique, une partie du territoire communal est entretenue grâce à l'activité agricole, qui joue donc un rôle dans la trame verte et bleue d'agglomération. Son maintien et sa valorisation sont donc essentiels pour l'équilibre territorial.

Ainsi le développement urbain doit être mené en conciliation avec l'activité agricole, tant dans l'identification des secteurs de développement que dans la gestion des interfaces (usage multiple des espaces publics, cohabitation sur les franges bâties).

Savonnières considère son socle agronaturel à la fois sous l'angle économique et sous l'angle environnemental.

- D'un point de vue économique, il s'agit d'assurer la pérennité des fonctions agricoles et permettre le développement de nouvelles activités ;
- D'un point de vue environnemental, il s'agit de préserver les caractéristiques et l'identité rurale du plateau et permettre à l'espace agricole de participer au maintien de la biodiversité ;

C'est pourquoi le PADD affiche comme principe fort de garantir le maintien d'un territoire agricole stable : avec notamment "la gestion stricte des extensions urbaines dans les espaces ruraux, éviter le morcellement et le cloisonnement de l'espace agricole par l'urbanisation".

3.3. CONCERNANT L'HABITAT

Développer une offre diversifiée pour répondre à tous les besoins

Savonnières s'est développée sur le mode d'une commune résidentielle avec une production très homogène caractérisée par la présence de maisons individuelles de grandes tailles (96% des logements sont des maisons individuelles / 89% en moyenne périurbaine).

Cette typologie est favorable à l'accueil des grands ménages de type familles avec enfants mais laisse peu de possibilités aux jeunes décohabitants.

La variété de l'habitat (maison de ville, habitat intermédiaire, petits collectifs, parcelles de tailles différentes…) permet d'équilibrer la structure de la population en offrant des logements adaptés à la diversité des situations. C'est un élément essentiel dans la recherche de l'équilibre démographique et social de la commune.

C'est donc dans cette perspective que le PADD se fixe comme objectif 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.

Ainsi, la production de logements se doit d'être ajustée mais elle doit également être adaptée dans sa typologie afin de limiter les phénomènes de spécialisation et permettre des parcours résidentiels complets à toutes les échelles.

Engagée dans le cadre du POS approuvé en 2000 (dans le cadre des opérations développées autour du pôle d'équipements sportifs des "Fontaines") la diversification du parc s'appuiera, dans le PLU, sur les projets de constructions de logements locatifs dans le centre-bourg (îlot de la poste) et sur le plateau (La butte, les Fontaines). Par ailleurs, la suppression de la règle de la superficie minimale des terrains constructibles est susceptible d'accélérer les divisons de parcelles et donc de faire évoluer "les produits logement", notamment sur la base d'un parcellaire plus compact et plus dense.

Enfin, c'est dans la perspective de maîtriser les impacts du développement sur les équipements (assainissement, école) que la commune a souhaité redéfinir ses espaces urbanisables et phaser son développement avec, notamment, le reclassement en zone d'urbanisation future (soumise à procédure) du site de l'Audeverdière.

3.4. CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Valoriser les modes de déplacement les moins polluants

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le PLU de Savonnières s'attache à poser un cadre destiné à maîtriser des besoins en matière de déplacement et de circulation automobile.

Le PADD s'attache à compléter son réseau de voiries pour fluidifier et faciliter la mobilité dans la perspective de l'augmentation du nombre de déplacements corrélativement aux objectifs d'accueil de nouveaux ménages.

Cela concerne principalement le maillage de voiries sur le plateau (Les Fontaines) qui se complètera au fur et à mesure des opérations de construction avec notamment l'aménagement d'une voie Est/Ouest dans la continuité des deux amorces existantes (connexion de la rue de la Source à la rue des Acacias).

Par ailleurs, sans dénaturer la structure bâtie existante, il conviendra d'étudier les possibilités de fluidifier les déplacements dans le centre-bourg et ce notamment dans le bas de la rue Chaude.

La Ville souhaite également poursuivre les actions visant à développer les autres modes de déplacement et notamment les circulations douces. C'est pourquoi le PADD se donne pour objectif d'améliorer et compléter l'offre en itinéraires de déplacements doux :

- à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui proposent systématiquement de nouveaux parcours ;
- en organisant à terme un axe fort reliant l'Audeverdière au centre-bourg ;
- en tirant parti des atouts de la commune : la présence de la Loire à vélo et la qualité de ses petits circuits urbains ;
- et enfin, même si l'utilisation de la voiture particulière reste très importante (75% des déplacements), l'objectif est d'organiser le développement urbain pour rendre plus attractif l'offre de transports collectifs. "Le renforcement de l'intensité urbaine autour du pôle des Fontaines peut permettre à terme d'organiser un circuit pertinent et cadencé pour les déplacements alternatifs à la voiture particulière".

3.5. CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

En matière d'offre commerciale et de service

Préserver et renforcer la mixité des fonctions sur le territoire communal constitue l'un des enjeux majeurs pour maintenir un mode de vie "villageois".

C'est pourquoi le PADD affiche comme un enjeu fort le maintien de ses commerces de proximité qui participent à animer l'espace urbain et diversifier les fonctions. La dynamique commerciale est un élément clef de l'animation du bourg de Savonnières. En ce sens, tout doit être mis en œuvre pour la confirmer : éviter la dispersion des établissements sur la commune, résoudre les difficultés d'accès au centre-bourg (organiser le stationnement, sécuriser et rendre attractifs les cheminements piétons), concentrer les actes d'achat en ce lieu (et donc faire converger aussi les trajets touristiques vers ce même lieu), préserver la qualité architecturale et urbaine (l'attractivité visuelle).

Par ailleurs, la Ville a fait le choix de ne pas développer de moyenne ou grande surface commerciale afin de préserver l'offre locale de proximité.

Concernant les sites d'activités

L'activité économique de la commune est essentiellement présentielle (365 emplois sur 466).

Les activités de production s'établissent principalement au sein de la zone d'activités de la Gare.

Toutefois, sa localisation en zone inondable interdit toute possibilité d'extension du site. Le diagnostic a mis en évidence qu'il existait des demandes artisanales non satisfaites. Et même si la demande ciblée sur Savonnières n'est pas prégnante au sein de Tour(s)plus, elle s'exprime régulièrement, malgré l'absence d'offre connue. Cela souligne une certaine attractivité économique de la commune.

En réponse la Ville a recherché les possibilités d'implanter un nouveau site susceptible de recevoir de petites activités et de conforter ainsi le tissu artisanal local. Compte-tenu des contraintes (géographie, accessibilité, nuisances, impacts paysagés ou écologiques) le choix s'est porté initialement sur le site du Clos Rousseau, route de Druye, axe principal d'accès vers/depuis l'A85, sur des terrains délaissés par l'activité agricole depuis plusieurs années, situés en vis-à-vis d'une ancienne ferme (les Noues) à l'entrée Sud du bourg. Dans le cadre de la concertation avec les habitants ce choix n'a finalement pas été retenu.

Dans ce contexte à défaut de pouvoir créer une nouvelle zone d'activités, le PADD se donne néanmoins comme objectifs de maintenir et de créer les fonctions génératrices d'activités économiques et d'emplois :

- En valorisant l'existant par la prise en compte des activités existantes le long de la RD7 tout en assurant une bonne intégration paysagère ainsi que sur le site des Tuileries ;
- En requalifiant l'existant : transformation de l'ancien garage en locaux d'activités tout en requalifiant l'entrée Ouest du bourg.

Enfin, les terrains communaux situés à l'Ouest du centre technique municipal constituent une offre de foncier susceptible de satisfaire rapidement une partie de la demande d'installations.

Concernant l'exploitation du potentiel touristique et de loisirs

La ville dispose d'une attractivité et d'une renommée susceptible de mettre le tourisme au cœur du développement. Elle doit en ce sens développer son potentiel en s'appuyant sur ses principaux atouts :

- sa situation géographique privilégiée : le bourg est à la convergence de l'itinéraire "Loire à vélo" et sur l'axe RD7 entre Tours et Villandry, pôles touristiques majeurs de l'axe ligérien ;
- son centre ancien typique des villages rues du val de Loire avec de nombreux petits sentiers urbains ;
- la qualité de son cadre naturel où le Cher constitue avec les grands boisements du plateau des éléments structurants ;
- le parc de loisirs et le camping ;
- le site de la plage ;
- la présence de l'itinéraire "Loire à vélo" qui draine de nombreux touristes (consommateurs potentiels).

Mais elle doit également compléter et renforcer son projet en complétant et en structurant certains segments de son offre de manière à disposer de produits d'appel attractifs (renforcement de l'offre hôtelière…).

C'est pourquoi, le PADD s'attache à prendre en compte la dimension touristique et de loisirs à la fois comme axe structurant du développement économique, et comme vecteur de la qualité environnementale de la ville

Il cible notamment le site du Bray pour renforcer son potentiel : mise en valeur du site de la plage et développement des activités autour de l'eau, aménagement d'une aire de camping-car…

4. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS UN PROCESSUS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Commune résidentielle de l'Ouest de l'agglomération tourangelle, disposant d'une offre de nature et d'un potentiel touristique, Savonnières est appelée à poursuivre un développement urbain maîtrisé préservant ses principales caractéristiques identitaires autour de ses "valeurs naturelles et rurales" (l'espace agricole, les boisements, les vues, le grand paysage…).

Concernant la consommation d'espace, la Ville a recherché le meilleur compromis entre sa volonté de préserver ce qui assure son attractivité (un urbanisme aéré) et celle d'assurer la pérennité de son socle agronaturel et donc de s'inscrire dans un processus de gestion économe du foncier.

Cette démarche a notamment conduit à :

- réduire l'enveloppe urbaine des hameaux, notamment dans la partie Ouest et sur les pentes des coteaux de la vallée du Cher ;
- à reclasser en zone naturelle une partie de ces zones à urbaniser ;
- calibrer le potentiel de développement en zone d'urbanisation future ;
- à tirer parti de son potentiel de renouvellement urbain (zones UA, UB et UC).

4.1. ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

En fonction de l'article L123-1-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation

- analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales et
- expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Potentiel de densification identifié dans le centre-bourg ancien (zone UA)

Le centre-bourg ancien par ses caractéristiques géographiques et morphologiques (un espace bâti restreint organisé entre la rivière et le pied de coteau, un espace inondable notamment au Nord du Cher et dans la partie centrale du bourg) offre peu de possibilités en termes de densification et de renouvellement urbain.

Toutefois deux sites sont identifiés pour renforcer la trame urbaine :

L'îlot de la poste

Il s'agit du site privilégié de renouvellement urbain. La relocalisation du centre de secours et la réorganisation de l'ensemble de l'îlot (stationnement, poste) donnent la possibilité d'insérer un programme de logements locatifs d'environ 8 unités.

L'entrée Ouest du bourg

La transformation des anciens hangars en rive Nord de la RD7 permet d'envisager la création de petites cellules (entre 2 et 4 unités) à caractère économique, tout en requalifiant l'entrée Ouest du bourg.

Les terrains correspondant au périmètre de l'opération ont été reclassés en zone UB.

Potentiel de densification en zone UB

Deux sites de projets

La ville de Savonnières a déterminé deux sites de projets pour développer le parc de logements locatifs :

- le site de la Butte à la remontée du vallon, par la rue de Paradis. Création de 6 logements locatifs individuels
- le site des Fontaines, au cœur du quartier des Fontaines, en rive Sud du stade de football avec un programme d'une dizaine de logements à proximité des équipements existants.

Ces deux sites, qui correspondent à des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sont reclassés en zone UB.

Potentiel de densification diffus

Compte tenu des règles d'urbanisme et de la redéfinition des périmètres constructibles, le potentiel de densification à l'intérieur de la zone UB est estimé à 25 logements. IL s'agit principalement de parcelles non bâties localisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et principalement réparties de part et d'autre de la route de l'Audeverdière.

Potentiel de densification en zone UC

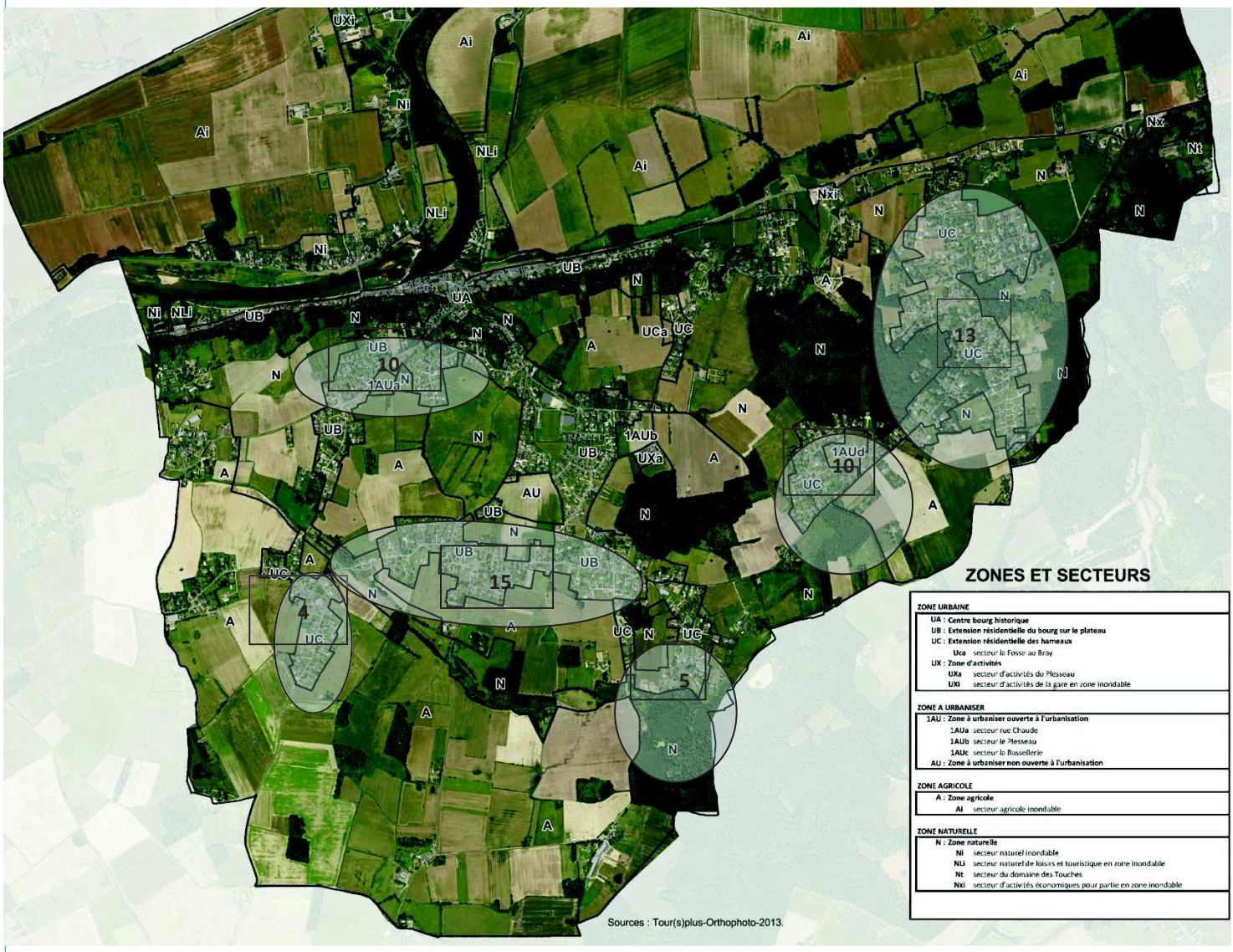
Le périmètre constructible des hameaux a été redéfini dans un sens plus restrictif afin de limiter la consommation d'espace. Toutefois, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante demeure un potentiel de densification (**au total 29 parcelles**) :

- Les Métairies : 4 parcelles ;
- La Fosse Boucher : 5 parcelles ;
- Bassellerie : 10 parcelles ;
- Montée Jaune, Petit Bois : 5 parcelles ;
- Girardière : 8 parcelles.

TABLEAU DE SYNTHESE

SITE	ZONAGE PLU	POTENTIEL LOGEMENT
LOGEMENT		
L'îlot de la poste	UA	8
Le site de la Butte	UB	6
Le site des Fontaines	UB	10
Zone UB	UB	25
Zone UC	UC	32
Total		**81**
ACTIVITES ECONOMIQUES		
L'entrée Ouest du bourg	**UB**	Entre 2 et 4 unités

CARTE DE SYNTHESE



4.2. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

La transformation du POS en PLU conduit à inscrire 5,08 hectares supplémentaires de zone à urbaniser (court et long termes compris). 2,37 hectares correspondant à la zone 1AUb du Plesseau et figuraient déjà dans le précédant document de planification. La zone de l'Audeverdière (5,15 hectares) est reclassée en zone à urbaniser soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU. Elle constitue le site préférentiel de développement à moyen/long termes de la commune. Parallèlement, le passage du POS en PLU à conduit à reclasser en zone inconstructible la partie Sud de l'Audeverdière, les hameaux situés à l'Ouest de la commune ainsi qu'une partie des pentes de la vallée du Cher.

Le tableau ci-après permet de suivre le dispositif mis en place pour assurer le développement urbain de la ville et doter le territoire de la diversité des fonctions habitat, équipements, activités et services en distinguant le dispositif du court et moyen termes : ce qui est urbanisable immédiatement de ce qui est soumis à procédure de modification ou révision du PLU.

	Lieu-dit	Zone du PLU	Superficie (en ha)	Vocation principale	Zone du POS et differentiel POS/PLU	Programme et densite (À titre indicatif)
ZONES À URBANISER NOUVELLES INSCRITES DANS LE PLU						
1	Rue Chaude	1AUa	1,16	Habitat	NC **(1,16)**	16 logements
2	La Fosse au Bray	UCa	0,48	Habitat	ND **(+0,48)**	6 logements
3	La Bassellerie		2,45		NC **(+2,45)**	25 logements (minimum)
4	La Guillonière	UX	0,5	Activités économiques à dominante artisanale	ND **(+0,5)**	Possibilité d'accueillir entre 4 et 6 activités à dominante artisanale.
Total			4,59			
ZONES À URBANISER INSCRITES AU POS ET CONFIRMEES DANS LE PLU						
1	Le Plesseau	1AUb	2,37	Habitat	1NA/UB	25 logements
ZONES À URBANISER EXISTANTES DANS LE POS ET SOUMISES A PROCEDURE DANS LE PLU						
1	L'Audeverdière	AU	5,15	Habitat	1NA	Non déterminé

Avec le potentiel identifié en renouvellement urbain (82 logements), ces différents espaces à caractère naturel, agricole ou friche vont porter l'essentiel de la programmation d'habitat et d'équipements à venir. Par ailleurs, certains, en fonction de leur positionnement au sein de la commune (proche des centralités), pourront recevoir une densité plancher de 15 logements à l'hectare (rue Chaude, le site du Plesseau).

En conclusion : le dispositif foncier du PLU résulte d'une recherche du meilleur équilibre entre :

- la gestion économe du territoire,
- la satisfaction des besoins fonciers liés principalement à l'accueil résidentiel,
- la prise en compte des spécificités communes et en premier lieu la qualité de son terroir et son caractère inondable.

Le passage du POS au PLU aboutit à affecter **6,96 hectares immédiatement urbanisables** au profit du développement urbain ce qui correspond à 0,42% du territoire communal. Le dispositif du PLU au total aboutit à affecter (court et long termes compris) un total de 12,1 hectares au profit du développement urbain ce qui correspond à 0,73% du territoire communal. Le potentiel de renouvellement urbain est peu important dans la vallée compte tenu des contraintes d'inondation. Sur le plateau, il repose principalement sur le comblement des dents creuses à l'intérieur des hameaux et la mobilisation du foncier communal (sites de la Butte et des Fontaines). L'espace protégé (zones A et N) représente près de 90% du territoire communal.

L'ensemble est calibré pour assurer une croissance maitrisée de la population (avec une perspective minimum de 3300 habitants à 10 ans). A l'horizon 2030 on peut également estimer une progression du parc de logements de 170 unités, ce qui correspond aux capacités théoriques des espaces du PLU ouverts à l'urbanisation, en renouvellement et en extension.

Le site de l'Audeverdière s'inscrit dans une autre perspective.
Il constitue dans le cadre d'un développement phasé le site de développement à long terme de la commune. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.

CHAPITRE 2 : L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

1.1. DELIMITATION DES GRANDES CATEGORIES DE ZONES (U, AU, A, N)

Sur la base des articles L.123-1-5 et des articles R.123-4 à R.123-9 (qui définissent 4 grands types de zones U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 8 zones différentes :

- 4 zones urbaines : 3 mixtes **UA**, **UB**, **UC**, et 1 spécifique **UX**
- 2 zones à urbaniser : **1AU** et **AU**
- 1 zone agricole : **A**
- 1 zone naturelle : **N**

Zone urbaine : zone 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 implanter.

Les 4 zones urbaines (UA, UB, UC, UX) relèvent de deux ensembles différents :

DES ZONES URBAINES MIXTES

UA : zone centrale, centre-bourg, comportant logements, commerces, bureaux, équipements, etc.

UB : zone de développement périphérique relativement dense, zone mixte de transition entre centre-ville et habitat individuel, de l'intermédiaire au collectif, avec commerces et services le cas échéant.

UC : zone d'extension urbaine résidentielle composée principalement de logements individuels.

UNE ZONES URBAINE D'AFFECTATION SPECIFIQUE

UX : zone d'activités économiques destinée, au regard de ses caractéristiques, aux fonctions suivantes : bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts.

Zone à urbaniser : zone 1AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes. Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Zone à urbaniser soumise à procédure : AU

La zones AU concernent des espaces naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Zone agricole : zone A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, celles liées à l'exploitation agricole et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes (avec leurs annexes) sont les seules autorisées en zone A.

Zones naturelles : zones N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Rappel : une partie des zones du PLU est concernée par le risque d'inondation tel que défini dans plan de prévention des risques inondation (PPRi) du val de Tours-val de Luynes a été approuvé le 18 Juillet 2016.

Le périmètre de la zone inondable est reporté sur les plans de zonage. Toute autorité administrative qui délivre une autorisation doit tenir compte des règles définies par le PPRi. Lorsque plusieurs réglementations s'appliquent, **c'est la règle la plus restrictive qui prévaut.**

1.2. DELIMITATION ET CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES

Zone UA

La zone UA correspond au centre-bourg historique de la commune implanté au Sud du Cher, en pied de coteau, à la convergence de deux vallons. Elle est organisée autour de la rue principale parallèle au Cher et des rues Chaude et du Paradis qui communiquent avec le plateau.

La zone UA constitue le principal pôle d'animation par la présence de commerces de proximité et des services administratifs (mairie, poste, …). Elle se caractérise par :

- un bâti continu ou semi-continu, à l'alignement ou proche des voies,
- une harmonie des formes et des volumes et l'emploi de matériaux traditionnels pour les constructions,
- la présence d'édifices anciens ou monumentaux (église, grandes maisons de ville) et d'équipements au caractère structurant (mairie, théâtre, écoles, etc.).

Le centre-ville va poursuivre le renforcement et la valorisation de sa structure urbaine (îlot de la Poste, restructuration de l'entrée Ouest).

En rive gauche du Cher, en bordure de la rivière, une partie du site est répertoriée en zone inondable dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation. À ce titre des dispositions spécifiques s'y appliquent au titre des servitudes d'utilité publique. Le PPRI est consultable en mairie.

Zone UB

La zone UB correspond aux secteurs bâtis situés dans le prolongement du bourg ancien le long de la RD7, à la remontée de la rue Chaude, au quartier des Fontaines et ses prolongements Sud incluant l'Audeverdière et la Croix Blanche.

Le bâti est moins dense que dans le bourg ancien et globalement plus récent, même si quelques propriétés anciennes y sont incluses, notamment le long des RD7, rues Chaude et Paradis. Le bâti individuel récent est de diverses formes, de type pavillonnaire isolé ou en bande, ou de type intermédiaire (rue Chaude).

Les usages y sont donc relativement mixtes : habitat, service, équipement, et artisanat compatible.

La zone UB comprend le pôle d'équipements sportifs des Fontaines.

La zone UB constitue un espace privilégié de densification de la structure urbaine par comblement ou restructuration des espaces libres existants (la Butte, les Fontaine…).

En rive gauche du Cher, une partie du site est répertoriée en zone inondable dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation. À ce titre des dispositions spécifiques s'y appliquent au titre des servitudes d'utilité publique. Le PPRI est consultable en mairie.

Zone UC : zone d'extension résidentielle des hameaux

La zone UC regroupe les noyaux d'habitat groupé localisés sur l'ensemble du territoire communal en dehors du centre-ville et des extensions urbaines du plateau (correspondant à la partie urbaine agglomérée).

Elle comprend les sites suivants : les Métairies, le Bois Robert, le Clos Pendu, la Bassellerie, les Chesnais, la Girardière, le Petit Bois, la Baraudière.

Il s'agit de groupement d'habitations comprenant ponctuellement de l'habitat ancien (constituant le cœur des hameaux) et des extensions résidentielles classiques sous forme d'habitations individuelles souvent établies sur des grandes parcelles.

La zone UC est destinée à poursuivre une urbanisation très modérée par comblement des espaces libres existants, tout en conservant son caractère boisé et champêtre.

La zone UC comprend un secteur UCa **"la Fosse au Bray"**

Il se situe à l'Ouest de l'étroite route de la Fosse au Bray. À l'Est de la voie s'établit un habitat individuel linéaire sur une longueur de plus de 200 m. La limite Nord est également investie par l'habitat résidentiel, que jouxte un habitat rural bas avec un hangar, siège d'une petite activité agricole.

Il est localisé dans le périmètre de protection des Monuments historiques lié au Manoir du Plessis.

Ponctué par la présence d'une loge de vigne, il offre de larges perspectives visuelles sur l'espace agricole. Au Nord et au Sud l'horizon lointain est cadré par des masses boisées.

Les principaux objectifs :

- Construire une partie de la rive Ouest du hameau tout en préservant les perspectives sur le grand paysage ;
- Organiser l'implantation des constructions par rapport à la voie
- Compléter l'offre résidentielle de logement dans une relative proximité du bourg et des Fontaines.

Zone UXi : zone d'activités économiques

Le secteur UXi, situé au Nord de la commune, à proximité de la ligne de chemin de fer, correspond à la partie du val inondable classée en aléas faible à fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

Cette zone est destinée à l'implantation d'activités industrielles artisanales et commerciales dans le respect des contraintes imposées par le caractère de zone inondable.

Au titre du PPRI des restrictions importantes s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols.

Aucune extension du périmètre de la zone n'est envisageable.

Le secteur UXa : secteur affecté à l'accueil des activités artisanales, aux petites et moyennes industries et entreprises et aux activités de services. La limite Ouest du site est calée sur le chemin existant de manière à limiter les impacts visuels des constructions depuis la RD7.

1.3. DELIMITATION ET CARACTERISTIQUES DES ZONES A URBANISER

La zone mixte à urbaniser à dominante résidentielle (1AU)

Les zones 1AU correspondent aux espaces libres ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU. Localisée sur le plateau, ils doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune. Elle constitue en accompagnement du potentiel constructible en renouvellement urbain, le support de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus avec un objectif de production local de 15 logements par an.

Leur délimitation correspond à l'emprise des terrains qu'il est souhaitable d'urbaniser de façon cohérente dans le cadre d'opérations d'ensemble pour rationaliser le fonctionnement urbain de ces différents quartiers et en particulier leur desserte.

Chaque secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone 1AU se compose de trois secteurs :

Le secteur 1AUa : rue Chaude

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.

Les principaux objectifs :

- Aménager l'entrée Sud-Ouest du bourg ;
- Valoriser les caractéristiques paysagères du site ;
- Construire une façade urbaine ;
- 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).

Le secteur 1AUb, le Plesseau

Le secteur 1AUb 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 site se trouve dans le périmètre de protection des monuments historiques lié au Manoir du Plessis.

Les principaux objectifs :

- Composer une entrée Sud-Est du bourg depuis le plateau ;
- Compléter et diversifier le parc de logement ;
- Développer l'offre de logements locatifs (25% du programme) ;
- 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.

Le secteur 1AUc, la Bassellerie

Le site de projet de 0,97 ha 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.

Les principaux objectifs :

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

La zone à urbaniser soumise à procédure de révision ou de modification

La zone AU correspond aux espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

Elle se situe sur le plateau Sud de la commune au-lieudit l'Audeverdière dans la continuité du quartier des Fontaines. Elle constitue le site principal d'urbanisation à moyen/long termes de la commune.

Elle est destinée au développement des programmes d'aménagement à dominante d'habitat, équipement et autres activités urbaines compatibles constituant la première tranche du futur quartier de l'Audeverdière.

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

1.4. DELIMITATION ET CARACTERISTIQUES DES ZONES AGRICOLES (A)

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle concerne principalement les terrains du plateau Sud et Sud-Ouest au sein desquels sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

À l'extrémité Ouest de la commune la zone A comprend également des constructions, sans lien avec l'activité agricole, implantées de manière diffuse ou sous forme de hameau (La Boissière et la Martinière).

La Boissière : il s'agit d'un hameau constitué principalement de constructions anciennes rurales à usage d'habitation avec des bâtiments d'activités agricoles, pour certains sans affectation (granges). Au Sud, un habitat résidentiel diffus s'est implanté.

Le hameau de la Martinière : présentant une très faible densité il est constitué de quelques constructions à caractère d'habitat, implantées de manière "spontanée" en bordure de voirie.

Ces sites non desservis par l'assainissement collectif et bordés de tous côtés par de l'espace agricole cultivé ne présentent pas des caractéristiques susceptibles de les assimiler à une zone urbaine : faible densité, discontinuité bâtie, forte présence de la trame végétale, ambiance rurale…

Par ailleurs, compte tenu de leur localisation (éloignement du centre-bourg de Savonnières, espace agricole côté Villandry) il n'est pas prévu d'y renforcer le développement urbain.

En conséquence, ils sont classés dans le zonage existant à leur périphérie (zone A) avec au terme de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme des possibilités d'extension et d'implantation d'annexes pour les bâtiments existants.

Extrait de l'article L151-12 du Code l'urbanisme

"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime".

La zone A comprend un secteur Ai localisé dans la varenne.

Il correspond à la partie du val inondable identifiée dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

1.5. DELIMITATION ET CARACTERISTIQUES DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend ainsi les sites participant à la cohérence de la trame paysagère et naturelle de la commune : les pentes et les coteaux de la vallée du Cher, les espaces naturels et les grands espaces boisés du plateau.

La zone N comprend également des constructions implantées de manière diffuse ou sous forme de hameau

Le hameau de la Bretonnière : Il s'agit d'un groupement d'une dizaine d'habitations localisé à l'extrémité Nord-Ouest de la commune, en bordure du plateau, le long de la route de la Bretonnière.

Le site se caractérise par la présence d'une importante trame végétale : grands jardins, clôtures végétales, espace vert central arboré. Le parcellaire très lâche (héritage des anciennes zone NB du POS) offre des perspective sur le paysage rural du plateau. Il s'agit donc d'un espace naturel "habité" où il n'est pas opportun de renforcer l'urbanisation compte tenu de ses caractéristiques et de son positionnement, d'où son classement en zone N.

Les constructions implantées en rive Sud de la D7

Le classement en zone N a également été retenu concernant les constructions établies le long des voies rurales de la vallée (chemin de la Foucaudière et en bordure de la D7) et celles remontant vers le plateau (route de la Rousselière, route de la Vallée Bourcier, partie Nord de la route de la Fosse au Bray).

Les constructions existantes s'établissent dans un cadre paysagé de grande qualité où le relief donne une situation progressive de belvédère avec des vues sur le grand paysage de la varenne avec également, dans certains endroits des enjeux de covisibilité de coteau à coteau.

Par ailleurs l'habitat s'est développé de manière très diffuse, non structurée (à l'exception du hameau de Foucaudière) avec la perception depuis les voies des masses boisées du plateau et des ambiances rurales et "naturelles" liées à la topographie et à une occupation du sol où dominent la trame végétale et/ou la mise en valeur agricole des sols.

La zone N comprend 5 secteurs dans lesquels certaines occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de rester compatible avec la qualité "milieux naturels et paysages environnants".

Le secteur Ni

Il correspond à une partie de la varenne inondable de la vallée du Cher répertorié en aléas faible à très fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes) où les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.

Sont concernés la zone humide, le Cher et ses abords englobant toute la partie bâtie localisée au Nord de la rue du Port.

Le secteur Nli

Il est destiné à l'accueil des activités, de sports loisirs et de tourisme dans le respect des contraintes imposées par le caractère inondable des lieux en application des dispositions dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

Il correspond à deux sites distincts localisé au bord du Cher au lieu-dit le Bray et à l'entrée Ouest de la commune.

Le secteur Nt

Localisé à l'extrémité Est du territoire communal, il correspond au domaine des Touches. Dans le respect du caractère patrimonial du site, il peut recevoir de l'hébergement hôtelier et des bureaux en accompagnement des logements existants (notamment au sein du château).

Le secteur Nxi

Il correspond aux parties du territoire communal recevant des activités à caractères économique pour partie localisées en zone inondable. Il englobe :

- le site des Tuileries au Nord du Cher ;
- le petit site d'activités localisé en bordure de la RD7 ;
- l'entrée Est en rive Sud de la RD 7.

1.6. TABLEAUX DES SURFACES DE ZONES ET DE SECTEURS

Zones	Superficie (Ha)
Total U	175,61
Total 1AU	5,98
Total AU	5,15
Total A	928,01
Total N	589,79
Total	1704,75
EBC	164,484

ZONES	DENOMINATION	SUPERFICIE (HA)
UA	Centre-bourg historique	7,37
UB	Extension résidentielle du bourg sur le plateau	84,18
UC	Extension résidentielle des hameaux	78,48
UXa	Secteur d'activités du Plesseau	0,96
UXi	Secteur d'activités de la Gare en zone inondable	3,74
1AUa	Secteur rue Chaude	1,16
1AUb	Secteur le Plesseau	2,37
1AUc	Secteur la Bassellerie	2,45
AU	Zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation	5,15
A	Zone agricole	402,35
Ai	Secteur agricole inondable	525,2
N	Zone naturelle	407,53
Ni	Secteur naturel inondable	154,03
Nli	Secteur naturel de loisirs en zone inondable	20,13
Nt	Secteur du domaine des Touches	3,99
Nxi	Secteur d'activités économiques pour partie en zone inondable	4,11
Total		1.704,75
EBC	Espaces boisés classés	**164,48**

2. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

2.1. LA STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL POUR CHAQUE ZONE

Pour chaque zone du PLU, un règlement est organisé sur le modèle suivant :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 3 - Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Desserte des terrains par les réseaux.

Article 5 - *Abrogé par la loi ALUR.*

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile ;

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics, …

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.

Article 12 - Aires de stationnement.

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Article 13 - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations.

Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires.

2.2. LA DESTINATION GENERALE DES SOLS (ARTICLES 1 ET 2)

***L'article 1* fixe les occupations et utilisations du sol interdites.** Pour assurer le bon fonctionnement de la ville et organiser l'espace de façon rationnelle, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

***L'article 2* soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs** :

- risques ;
- nuisances ;
- préservation du patrimoine ;
- urbanistiques.

Répondre aux objectifs de diversité des fonctions urbaines

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de favoriser une grande diversité des fonctions urbaines.

Dans les zones UA, UB et UC à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat telles que l'industrie ou certaines installations classées sont interdites. Ceci afin de garantir l'attractivité du centre ancien des quartiers du plateau et de certains hameaux.

En revanche, elles sont autorisées dans les zones périphériques d'activités économiques UX.

En contrepartie, la fonction d'habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité, est interdite dans les zones économiques afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels.

Par ailleurs, certains espaces de la zone urbaine sont soumis à des risques naturels (inondations et mouvements de terrain). C'est pourquoi, en fonction de la nature et de l'importance du risque, des dispositions spécifiques s'appliquent pour limiter la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités.

Concernant le risque d'inondation, cela conduit notamment à interdire les nouveaux équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite, en raison de la présence de risque d'inondation (voir règlement du PPRI approuvé le 18 juillet 2016 et annexé au dossier de PLU).

L'application du PPRI (qui constitue une servitude d'utilité publique) conduit également à mettre en place des mesures destinées à limiter la vulnérabilité face au risque d'inondation. A titre d'exemple on peut citer les dispositions suivantes :

- créer un étage habitable par logement au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) ;

- placer le premier niveau de plancher habitable a 0,50m au moins au-dessus du terrain naturel (TN) ;

- limiter l'emprise au sol des constructions en fonction de leur destination et de l'intensité du risque.

Concernant les risques de mouvements de terrain le rapport de présentation dans la partie "État initial du site et de l'environnement" recense les risques de mouvements de terrain.

Dans cette perspective dans les zones UA et UB (article 1) "sont aussi interdits toute construction, installation ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux".

Assurer un développement organisé des zones à urbaniser

La maîtrise du développement des zones à urbaniser s'appuie sur des conditions particulières de réalisation d'équipements (création des voies et des réseaux, d'espaces publics, d'espaces verts structurants, …). Elle est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur 1AUa, 1AUb et 1AUc, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains afin d'assurer un développement cohérent des sites.

Préserver la trame des espaces naturels et agricoles

Le règlement des zones A et N a pour objectif d'encadrer fortement la constructibilité afin de limiter l'étalement urbain et de préserver et gérer les ressources naturelles conformément aux orientations du PADD de "protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue" et de "protéger l'espace agricole et préserver l'identité rurale de la commune".

Ainsi, au sein de la zone A et du secteur Ai les occupations et utilisations du sol admises sont strictement limitées et destinées à permettre l'exercice des activités agricoles. Toutefois les bâtiments d'habitation sans lien avec l'activité agricole peuvent faire l'objet d'une extension et disposer d'annexes dès lors que cette extension ou la construction d'annexes ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Au sein de la zone inondable cette constructibilité limitée s'apprécie en fonction des prescriptions édictées par la PPRi.

Ainsi, au sein de la zone N, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement limitées afin d'assurer la protection des grands espaces d'intérêt écologique et/ou paysager en autorisant l'extension limitée des éventuelles constructions existantes. Toutefois les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, différents secteurs sont délimités à l'intérieur de la zone N (les secteurs Ni, Nli, Nt, Nxi) avec pour vocation d'accueillir des activités et ou des équipements, publics ou privés, dans des espaces ou le caractère non urbanisé et/ou à dominante naturelle prévaut :

Dans le secteur Ni, le règlement autorise les extensions limitées des constructions existantes dans le respect des prescriptions dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (partie du val inondable classée en aléas faible à fort). Il autorise également les constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et indispensables aux exploitations agricoles dans un secteur pour partie bât.

Dans le secteur Nli, le règlement autorise les équipements d'usages sportif, récréatif ou touristique à condition de respecter le caractère paysager et naturel du lieu et de prendre en compte le risque d'inondation. Ces utilisations et occupations du sol sont autorisées de manières ciblées sur un secteur localisé à l'Ouest du centre-ville (au bord du Cher, au lieu-dit le Bray), là où des besoins restent à satisfaire en matière d'équipements, dans le cadre du projet global de valorisation des bords du Cher (cf. axe 5.3 du PADD, "conforter le potentiel touristique et de loisirs de la commune").

Dans le secteur Nt, localisé à l'extrémité Est du territoire communal, (domaine des Touches) le règlement autorise le changement de destination d'un bâtiment pour un usage d'hébergement hôtelier, d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôte…) de bureaux, de commerces et d'activités artisanales afin d'exploiter le potentiel du site et redonner une vocation. C'est également dans cette perspective, que la construction d'annexes d'une emprise maximum totale est admise.

Toutefois, compte tenu de la sensibilité du site les trois bâtiments principaux existants sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour assurer leur protection **(voir paragraphe suivant 4.2).**

Ainsi l'article 1 du règlement d'urbanisme interdit leur démolition et leur extension.

Dans le secteur Nxi, le règlement prend en compte les bâtiments et activités existants et autorise leur développement (site des Tuileries au Nord du Cher et en bordure de la D7) dans le respect des dispositions du PPRI.

Enfin, au sein des zones agricoles et naturelles plusieurs bâtiments ont été identifiés (principalement des anciennes constructions agricoles de qualité situées en dehors de la zone de dissipation d'énergie du PPRI) et le règlement leur autorise un changement de destination (habitat, hébergement touristique) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES EQUIPEMENTS (ART. 3 ET 4)

Organiser le maillage de voiries

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Les dispositions visent à assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voiries suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité, et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des espaces bâtis.

Traiter les accès

L'objectif est de créer des accès adaptés à l'usage et à l'importance des usages qu'ils supportent et dans de bonnes conditions de sécurité.

Assurer la desserte en réseaux

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, et des communications numériques.

Les règles concernant l'adduction d'eau potable et l'assainissement ont pour objet d'une part la sécurité sanitaire des habitants, et d'autre part la préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue. C'est en particulier le cas de l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable pour toute construction ou installation qui le requiert. Cette obligation concerne tout le territoire communal.

Les règles de raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont ajustées aux prescriptions des zonages d'assainissement correspondants. En ce qui concerne les eaux usées, dans les zones définies au zonage d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, y compris lorsque les habitats sont situées au second rang ou à contre-pente. Les eaux résiduaires d'activités doivent être pré-épurées.

Le développement des piscines nécessite la prise en compte des effluents qui en résultent. C'est pourquoi des règles les concernant sont édictées dans chacune des zones pouvant accueillir de l'habitat avec les annexes qui lui sont associées.

Des préoccupations de qualité de l'environnement urbain conduisent à l'obligation de l'enfouissement des réseaux.

Le développement des réseaux de communication à haut débit permet aux habitants et aux entreprises d'accéder aux services numériques, c'est pourquoi il est demandé d'en prévoir le raccordement éventuel dans toute opération d'aménagement, ce qui évitera des surcoûts lors du raccordement effectif.

2.4. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS POUR ETRE CONSTRUCTIBLES (ARTICLE 5)

Abrogé par la loi ALUR.

2.5. LES REGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10)

Les règles d'implantation

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle. **Concernant** l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, trois principes majeurs ont guidé ces règles :

L'urbanisation en ordre continu ou semi-continu dans la trame bâtie ancienne

Dans les secteurs de centralité où subsiste une trame bâtie ancienne, (UA, coeur de hameau en UC) le principe général consiste à implanter la construction à l'alignement ou proche de l'alignement (respect de l'ordonnancement) et en continu ou semi-continu (possibilité d'implantation en limite(s) séparative(s).

Des adaptations peuvent être autorisées afin de déroger à ce principe : traiter les extensions, les annexes, mais également de prendre en compte un parcellaire complexe.

Souplesse dans les quartiers et les opérations à venir

Dans la zone UB, afin de prendre en compte l'organisation bâtie existante dans les quartiers, le règlement prévoit que les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement (à

l'exception de la rive Nord de la rue du Chatonnay où les constructions peuvent également être implantées à l'alignement) compte tenu de la configuration des lieux.

Dans certaines parties du hameau de l'Audeverdière, afin d'éviter des implantations bâties trop profondes, des limites d'implantation des constructions nouvelles principales ont été portées au plan de zonage n°1.

En limites séparatives on observe aussi bien des implantations sur limites ou éloignées des limites. C'est pourquoi, la règle prend acte de cette situation et rend possible l'urbanisation en ordre discontinu.

Dans les opérations à venir (zone 1AU), les possibilités d'implantations diffèrent en fonction de la localisation des sites de projets :

- sur ou proche de l'alignement dans le secteur 1AUa (rue Chaude) afin de participer à une organisation urbaine plus compacte à proximité du centre-bourg et possibilités d'être implanté en limite séparative ;
- implantation en fonction de l'alignement constructif reporté sur le plan de zonage n°2 dans le secteur 1AUc pour composer la partie Ouest de la rue ;
- entre et 0 et 5 mètres de l'alignement et possibilité d'être implanté en limite séparative dans le secteur 1AUb afin de permettre une souplesse dans le plan de composition ;
- en recul de toutes les limites dans le secteur 1AUc de la Bassellerie et ce en concordance avec les règles de la zone UC environnante.

Recul des constructions dans certaines parties du territoire

Dans la zone UC, le règlement prévoit que les constructions doivent être implantées en recul de toutes les limites (5 mètres par rapport à l'alignement, éloignées des limites séparatives latérales) afin de prendre en compte l'implantation des bâtiments existants et préserver le caractère discontinu de l'urbanisation. Une implantation différente est toutefois permise dans les cœurs de hameaux pour respecter la trame bâtie ancienne.

Dans certaines parties du hameau de la Bassellerie, afin d'éviter des implantations bâties trop profondes, des limites d'implantation des constructions nouvelles principales ont été portées au plan de zonage n°2.

Dans les zones naturelles ou agricoles, compte tenu de la présence de constructions à caractère résidentielle (certains hameaux ou groupements d'habitations) la règle générale est celle d'un recul minimum de 5 mètres (article 6 du règlement).

Les règles d'emprise au sol

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est définie l'enveloppe à l'intérieur de laquelle la construction doit s'inscrire.

DANS LA ZONE INONDABLE

Les emprises au sol des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes sont déterminées en fonction des dispositions du PPRI en vigueur.

Conformément aux dispositions du PPRI, les emprises au sol sont modulées en fonction de l'aléa dans la zone inondable. Ainsi des restrictions s'appliquent dans les secteurs : Xi, Ai, Nli Ni et Nxi.

Elles s'appliquent également sur une partie de la zone UB localisée en rive gauche du Cher.

EN DEHORS DE LA ZONE INONDABLE

Dans la zone UC

La règle d'emprise au sol (30% maximum) doit permettre de gérer le caractère aéré de l'urbanisation dans les espaces constructibles de la commune les plus éloignés du centre-bourg et des Fontaines, et de garder ainsi la perception du caractère végétalisé des lieux.

Dans la zone 1AU

La règle d'emprise au sol est adaptée au contexte et à la localisation des secteurs afin de moduler le rapport bâti/non bâti :

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb à proximité du centre bourg, il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol.

Dans le secteur 1AUc localisé au cœur (la Bassellerie) les règles sont identiques à celles de la zone UC (30% maximum d'emprise au sol) afin de conserver les caractéristiques paysagères des sites (faible densité, forte présence du végétal…).

Dans les secteurs de la zone A et de la zone N

Toutes les possibilités d'extensions des constructions existantes sont strictement encadrées, de même que l'emprise au sol des bâtiments nouveaux autorisés. Ceci pour maîtriser la densité en dehors du centre-ville et des quartiers mais également pour tenir compte du risque d'inondation et ce conformément aux dispositions du PPRi.

Les règles de hauteur (article 10)

Les règles de hauteur maximale des constructions sont déclinées ou modulées en fonction des zones ou des secteurs afin de prendre en compte le paysage bâti existant, mais également de permettre une restructuration et une densification des sites à fort potentiel de mutation (îlot de la poste dans le centre-bourg).

Par ailleurs, afin de permettre une mixité des fonctions urbaines, des emprises au sol et des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général. De façon plus particulière :

Dans les zones urbaines

Dans la zone UA qui correspond au centre-bourg, les hauteurs sont déterminées de manière à tenir compte des caractéristiques du bâti ancien existant. Il s'agit principalement d'un habitat urbain ancien présentant une unité dans les hauteurs de construction (deux étages plus comble) notamment le long de la rue principale ou de la rue du Paradis. C'est pourquoi, dans ce contexte, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder rez-de-chaussée plus un étage plus comble.

Dans la zone UB, la hauteur maximale des constructions est fixée à : rez-de-chaussée plus un étage + comble (R+1+ comble) ou rez-de-chaussée plus un étage + attique. Elle prend ainsi en compte la hauteur courante des bâtiments existants tout en permettant de diversifier les types d'habitat (habitat intermédiaire notamment).

Dans la zone UC, la hauteur est calée sur celle du bâti rural caractérisé par des volumes long et bas. Ainsi la hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation ne peut excéder (R+C) ou R+ attique dans le cadre d'un projet d'habitat d'architecture plus contemporaine.

Dans la zone UX, les hauteurs correspondent à celles des bâtiments courants d'artisanat ou de petites industries. Ainsi dans la zone d'activité de la gare (UXi), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans le secteur UXa, la hauteur maximale des constructions est inférieure de 2 mètres afin d'assurer une meilleure insertion des projets dans l'environnement (6 mètres maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère).

Dans les zones à urbaniser (1AU)

Dans le secteur 1AUa, qui introduit le centre-bourg par la rue Chaude, les règles de hauteur sont calées sur celles des zones UA et UB pour permettre ainsi de développer une variété d'habitat mêlant notamment maison de ville, habitat intermédiaire ou petit collectif, tout en restant adaptée à la sensibilité du site.

Dans les secteurs plus excentrés les règles sont identiques à celles de la zone UC (R+C ou R+ attique dans le cadre d'un projet d'habitat d'architecture plus contemporaine) pour garder la cohérence de la trame bâtie.

les zones A

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée plus combles (R+C), et la hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment principal existant.

Cette hauteur permet de limiter l'impact visuel des futures constructions tout en restant cohérent avec les volumes existants (habitat rural bas).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ou installations et notamment celles aux bâtiments d'exploitation agricole.

Dans les zones N

La règle des hauteurs est destinée à assurer l'intégration des bâtiments nouveaux ou des extensions des bâtiments existants au cadre environnant. Il est également recherché des règles de hauteur permettant la poursuite des activités existantes (bâtiments techniques).

Dans le secteur Ni

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée plus combles (R+C), et la hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

Dans le secteur Nxi

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant. Une hauteur supérieure peut être admise sous réserve de justifications techniques et d'une bonne intégration à l'environnement.

Dans le secteur Nt

La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

2.6. LES REGLES QUALITATIVES (ARTICLES 11 ET 13)

Adapter les prescriptions aux secteurs

D'une manière générale

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux ou d'un respect des éléments de composition pour l'existant. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne la question des clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agisse de quartiers à caractère patrimonial ou historique ou de ceux plus récents. C'est pourquoi, des dispositions particulières s'appliquent en matière de restauration et d'extension de bâtiments anciens en termes de couverture, de ravalement et de menuiserie.

Dans le secteur 1AU à dominante d'habitat destiné à être ouvert à l'urbanisation, une relative "souplesse" est instaurée afin d'enrichir le paysage urbain par des typologies architecturales diversifiées.

Dans le périmètre concerné par le classement au patrimoine mondial de l'Unesco des dispositions visent à ne pas porter atteinte à la valeur exceptionnelle des lieux (V.U.E).

Dans les zones d'activités existantes ou projetées, les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité quant aux matériaux utilisés. Le règlement prévoit ainsi les dispositions suivantes :

- Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts ;
- Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du secteur. Notamment les teintes seront soutenues pour s'intégrer aux espaces boisés environnants ;

- En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant, …

Dans le périmètre de protection.

Apporter une attention au traitement des espaces libres

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

C'est pourquoi le règlement prévoit diverses dispositions telles que :

- l'entretien et le paysagement des parties de terrain libres de toute construction ;
- la réalisation d'un programme de plantation sur l'ensemble du terrain ;
- l'aménagement des espaces verts et des espaces collectifs d'opération, de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune (secteurs 1AUa et 1AUc-en particulier) ;
- le traitement paysagé des aires de stockage ou de dépôt et des aires de stationnement ;
- la plantation de haies ou de végétaux d'essences locales.

2.7. LES REGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Les règles de stationnement sont modulées en fonction de la nature de l'occupation du sol et du statut des espaces concernés.

Afin que l'espace public soit accessible à tout le monde et notamment aux personnes à mobilité réduite, le stationnement doit être prévu sur les terrains privés en fonction de leurs besoins. Le stationnement sur la voie publique est réservé au stationnement temporaire.

En ce sens, le nombre minimal de places de stationnement varie en fonction de la taille du logement (une seule place est requise en cas de logement locatif). Il n'est pas fixé de normes pour les autres constructions, qui doivent cependant prévoir les stationnements nécessaires au regard de la destination et de la taille du projet.

Le stationnement des vélos doit être prévu. Il participe à l'encouragement des circulations douces.

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. LE CADRAGE GENERAL

Afin de traduire le projet de la ville, le PLU de Savonnières comporte des orientations d'aménagement et ce en application de l'article L151-7 du Code de l'urbanisme.

"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".

Les orientations d'aménagement du PLU de Savonnières concernent les sites à fort potentiel de mutation et ceux choisis comme réceptacle des développements urbains futurs. Ils traduisent la volonté de la ville de mettre en œuvre une politique maîtrisée de croissance de la ville en s'appuyant :

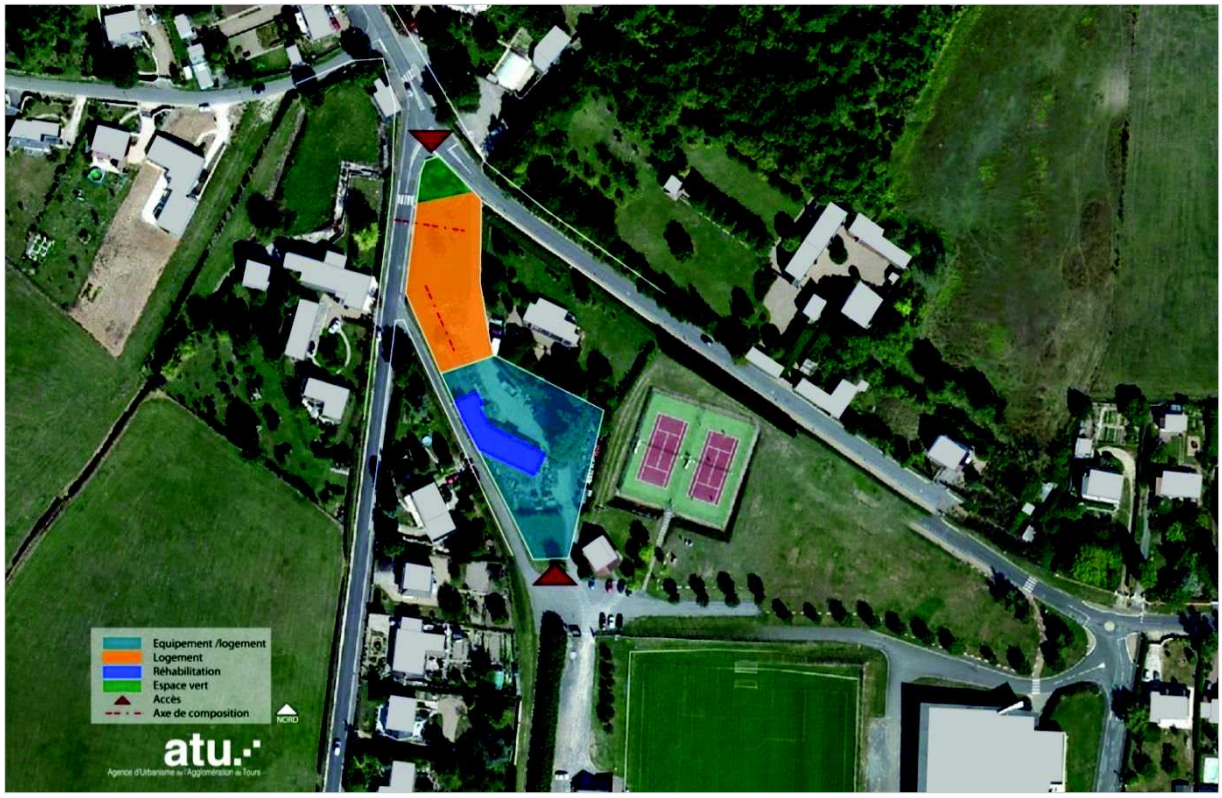
- **sur des espaces à reconvertir ou densifier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante,**
- **sur des sites pertinents d'extension au regard de la ville existante et du socle agronaturel.**

Pour chacun des sites, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, il est rappelé les éléments clés de contexte ainsi que les objectifs poursuivis. L'ensemble est complété par des orientations graphiques.

3.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE

Afin d'engager une politique de renouvellement urbain, la ville de Savonnières a déterminé deux sites de projets soumis à des orientations d'aménagement. Ils concernent :

Le site de la Butte



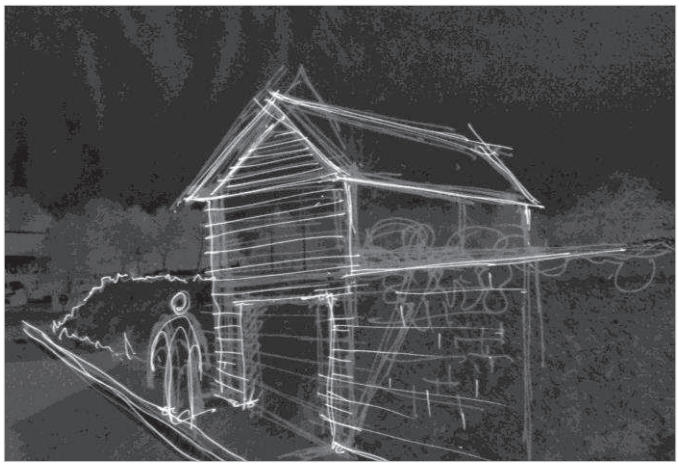
Le site de la Butte se situe à la remontée du vallon, par la rue de Paradis. Il constitue le point d'articulation entre le bourg ancien et ses extensions en direction du plateau et le pôle d'habitat et d'équipement des Fontaines. Il introduit la ville "contemporaine" destinée à se développer à terme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

Dans ce contexte, les OAP s'attachent à mettre en évidence :

- **des enjeux de composition du site avec la nécessité :**
  - de traiter la tête de l'îlot (valorisation d'un espace vert (à l'intersection de la rue des Fontaines et de la rue de la Bijonnerie) ;
  - d'insérer les constructions dans la topographie des lieux (le site se situe en surplomb par rapport à la voie ;
  - de prolonger l'organisation bâtie existante avec des implantations spécifiques.
- **des enjeux liés à la programmation de logement.** Compte tenu de sa faible part de logements locatifs, la commune souhaite utiliser les opportunités foncières pour développer ce segment déficitaire du parc : création de 6 logements locatifs individuels sur le site de la Butte.

- **Les enjeux liés à la réhabilitation du bâti ancien.** Le site se caractérise également par la présence d'anciens bâtiments agricoles (précédemment utilisés comme locaux techniques par la commune). Compte tenu de leur intérêt, un diagnostic devra permettre d'établir leurs possibilités de démolition, de réhabilitation et de transformation pour un usage d'équipements publics et/ou de logements.

À titre illustratif, croquis d'une construction intégrée au talus (à gauche) et d'un exemple d'implantation le long du chemin menant aux équipements sportifs (à droite)



Le site des Fontaines

Le site de projet se localise au cœur du quartier des Fontaines, en rive Sud du stade de football. Il est bordé d'Est en Ouest par un habitat individuel à R+C avec à chaque extrémité de la zone une amorce de voie.

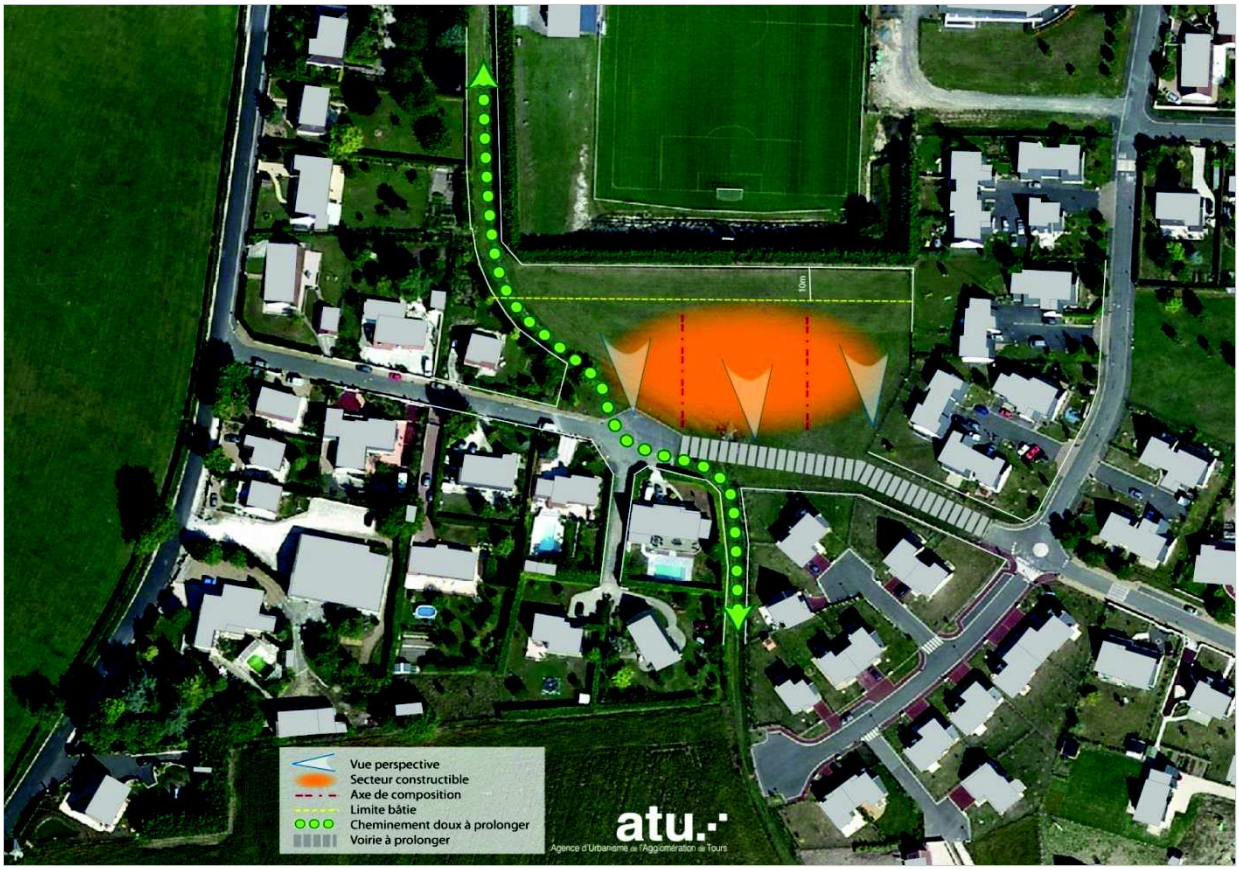
Il s'agit d'un espace sensible sur lequel se concentrent de nombreux enjeux :

- des enjeux de maillage tous modes ;
- des enjeux de qualification d'espaces publics ;
- des enjeux de composition urbaine : il constitue une sorte de Belvédère sur le terrain de sport et le grand paysage de la vallée du Cher ;
- des enjeux de renforcement de l'offre locative.

C'est pourquoi les orientations d'aménagement et de programmation prévoient :

- la valorisation des circulations douces par l'intermédiaire d'un axe Nord Nord/Sud qui permettra à terme un lien entre l'Audeverdière, les équipements sportifs et le centre-bourg ;
- de compléter le réseau de voirie (potentiellement support de transport en commun) ;
- de préserver un espace de "respiration" au Sud du terrain de sport ;
- de préserver des perméabilités visuelles vers le Sud : il est préconisé une organisation bâtie légère qui par son mode d'implantation et son gabarit, puisse s'intégrer au sein de l'enveloppe bâtie existante et préserver la perception du grand paysage de la vallée du Cher.

Par ailleurs comme dans le cas du site de la Butte le projet des Fontaines est l'occasion de renforcer le parc de logements locatifs à proximité des équipements et dans l'aire d'influence du centre-bourg.



3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN ZONE A URBANISER

Le site de la rue Chaude

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

Les principes d'aménagement retenu qui couvrent à la fois le secteur 1AUa et le une petite partie de la zone UB répondent aux objectifs suivants :

- Aménager l'entrée Sud-Ouest du bourg sur la base d'un projet mixte associant habitat et équipement public
- Valoriser les caractéristiques paysagères du site, en calant la limite d'urbanisation sur le réseau de haies existant
- Construire une façade urbaine, en gérant les implantations sur rue
- 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 tout en valorisant le circuit de l'eau
- Compléter le maillage de circulations douces dans la continuité du réseau existant
- Répondre au besoin de stationnement particulier du secteur en réorganisation l'offre à proximité du cimetière.

Cheminement doux à créer
Voirie de desserte à créer
Axe principal de composition
Implantation à l'alignement
Façade urbaine
Espace d'accompagnement (piéton et entretien fossé)
Traitement de l'eau (noue-bassin)
Accès principal au site
Stationnement mutualisé
CPI
Logement
rue de la Vallée
rue Chaude
0
100 m
atu.

Le site du Plesseau

Les orientations d'aménagement et de programmation du site du Plesseau sont destinées à répondre aux objectifs suivants :

- Composer une entrée Sud-Est du bourg depuis le plateau ;
- Compléter et diversifier le parc de logements ;
- 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.

Le site de l'Audeverdière

Il s'établit dans la continuité du quartier des Fontaines, il constitue l'espace préférentiel de développement à moyen terme de la ville (soumis à une procédure de révision ou de modification du PLU). Compte tenu de sa localisation et des caractéristiques urbaines de la commune plusieurs enjeux seront à confirmer et à prendre en compte lors de son ouverture à l'urbanisation :

- La confortation à terme un axe majeur d'urbanisation depuis le centre ancien jusqu'au hameau de l'Audeverdière ;
- La prise en compte des caractéristiques topographiques et paysagères du site (paysage ouvert de plateau) ;
- La diversification du parc de logements (développer l'offre de logements locatifs) Répondre aux besoins de gestion de l'eau pluviale du secteur ;
- L'organisation du maillage urbain ;
- Le maillage de circulations douces ;
- La conception du quartier dans la perspective de son extension ultérieure en direction du hameau de l'Audeverdière.
- L'obligation de construire une nouvelle STEP.

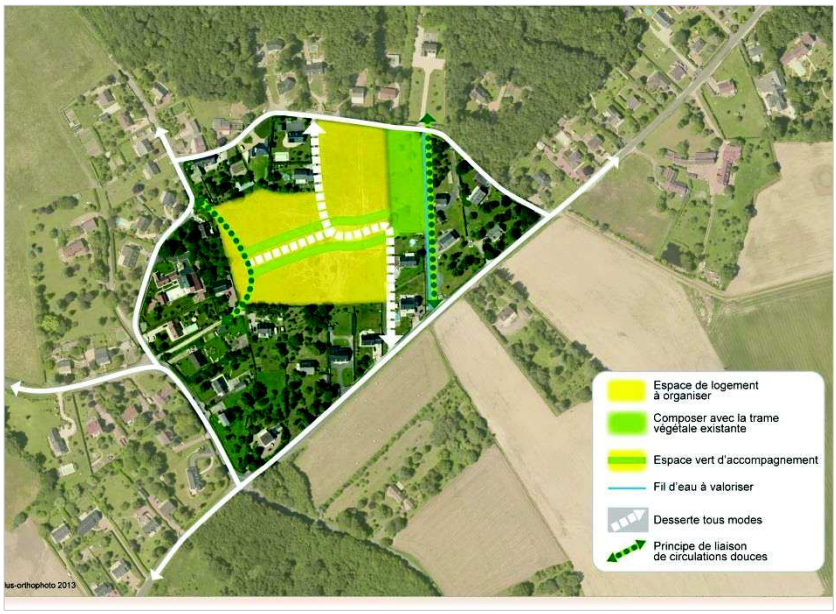
Le site de Bassellerie

Il correspond à un vaste cœur d'îlot positionné au centre du hameau de la Bassellerie.

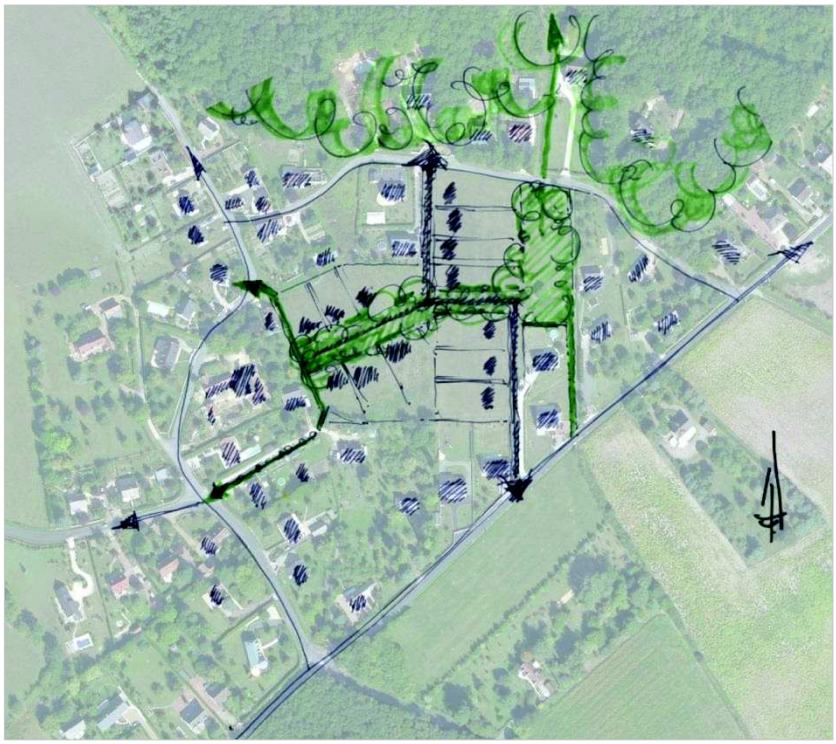
Son ouverture à l'urbanisation est destinée à "terminer" l'urbanisation du site tout en restant compatible avec la trame bâtie environnante.

L'OAP vise donc à proposer une organisation urbaine qui respecte l'identité et le caractère des lieux à partir des éléments suivants :

- une densité mesurée (25 logements environ)
- une trame végétale abondante notamment en accompagnement du fil d'eau Nord/Sud) ;
- une souplesse d'implantation des constructions (des constructions posées dans un écrin de verdure…) ;
- des perméabilités piétonnes permettant de compléter le maillage de chemins existants.



Ce croquis constitue à titre illustratif, un exemple de composition du secteur de la Bassellerie



4. LES SERVITUDES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les servitudes particulières sont des outils réglementaires du PLU reportés dans les documents graphiques.

4.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Extrait de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques…

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut conserver et jouir de son bien temps que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

Il peut également mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Les emplacements réservés, maintenus ou créés dans le PLU de Savonnières, sont principalement liés à la voirie (élargissement, création) et au stationnement.

Les emplacements réservés pour élargir les voies et carrefours

La ville de Savonnières dispose d'un réseau de voiries important qui nécessite divers travaux afin d'organiser au mieux les déplacements et d'améliorer la sécurité des usagers, gérer le stationnement ou développer les circulations douces.

Trois emplacements réservés sont donc créés ou maintenus dans la partie Est de la commune :

- N°2 Aménagement du carrefour des voies communales n°419 et n°156 au lieu-dit "La Girardière" (route de la Montée Jaune-route des Ballandais) et bassin de gestion des eaux pluviales.
- N°3 Création d'une plateforme de retournement au lieu-dit "Les Chesnais" au fond de l'impasse ;
- N°6 Aménagement d'un cheminement (la Fosse au Bray).

Emplacement réservé pour création de voie nouvelle (ERn°1)

Il s'agit de prolonger la voie existante pour assurer une connexion entre la rue Chaude et la rue des Verreries.

Emplacements réservés pour la création d'une aire de stationnement (ERn°4)

Il s'agit, en accompagnement du projet de restructuration de l'entrée Ouest, d'étoffer l'offre de stationnement en rive Nord de la voie.

Emplacements réservés pour les projets d'intérêt général (ERn°5)

Les besoins liés au fonctionnement du groupe scolaire doivent pouvoir être anticipés à moyen ou long termes (équipements complémentaires, agrandissement…).

C'est pourquoi un emplacement réservé est inscrit sur les parcelles localisées à proximité du groupe scolaire rue du Châtonnay.

4.2. LES ESPACES BOISES CLASSES

La présence des espaces boisés constitue une des caractéristiques identitaires de la commune.(coteaux boisées du Cher, massifs boisés du plateau Sud…).

La préservation de la couverture boisée reste un objectif majeur dans la politique d'aménagement du territoire communal rappelé dans l'axe 2.2 du PADD : **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.".

Elle entend ainsi : "Protéger les boisements, haies, bosquets et boisements, mares et ripisylves des cours d'eau et des milieux humides associés".

C'est donc dans cette perspective que la Ville a souhaité maintenir les dispositions de l'article L.113-1 (ancien L130-1) déjà présent dans les précédents plans d'occupations des sols (POS) pour protéger la destination des sols.
Article L.113-1 du Code de l'urbanisme :
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements

L'article L113-2 précise que :" Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Au niveau des documents graphiques du PLU, plusieurs sites, de tailles diverses, sont répertoriés en espaces boisés classés. Cela concerne :

- les grands espaces boisés du plateau : les Touches, le Clos des Rosiers, le Pied Fleury, le Plesseau, les Taillis des Noues, le Bois des Prètres, …;
- les espaces arborés localisés en rives du vallon de de la rue de Paradis ;
- la tête de coteau de part et d'autre du centre-bourg. La couverture végétale participe à la diversité des séquences paysagères du Val de Cher.

4.3. LE PATRIMOINE A PROTEGER

Article L151-19 du Code de l'urbanisme

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration."

La protection du patrimoine bâti

Ce dispositif de protection concerne le domaine des Touches localisé à l'extrémité Sud-Est de la commune et où, au sein d'un grand parc remanié en 1871 par les frères Bühler (architectes-paysagistes), se trouvent édifiés trois bâtiments remarquables : château, orangerie, commun en forme de fer à cheval

Site	Parcelles concernées		Description du site et du bâtiment
N°P01	**AT 159**		Au sein du domaine des Touches, château du 17e siècle agrandi au 20e siècle.
N°P02	**AT 159**		Au sein du domaine des Touches, les communs du château en forme originale de fer à cheval Qualité du bâtiment et du site liée à son ordonnancement, sa polychromie et son espace de représentation sur cour.

-

Site	Parcelles concernées		Description du site et du bâtiment
N°P03	**AT 159**		Au sein du domaine des Touches, une orangerie avec une grande hauteur d'ouverture Bâtiment marqué par sa polychromie, l'ordonnancement de la façade et son traitement architectural rendant très lisible les fonctions

Afin de préserver les caractéristiques des bâtiments, le règlement d'urbanisme prévoit notamment :
- l'interdiction des extensions (article 2) ;
- l'encadrement strict des travaux (article 11) : "les travaux portant sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit permettre de préserver les caractéristiques typologiques et les éléments de référence de la composition du bâtiment (façade, ouverture, toiture)".

La protection des mares et des étangs

Extrait de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation".

Le réseau hydrographique, les mares et les fossés font partie intégrante du socle de base de la trame verte et bleue qui couvre 46% de la commune et fait de Savonnières, un des territoires les plus riches en biodiversité à l'Ouest de l'agglomération tourangelle.

Les mares et étangs représentent une ressource d'eau douce et hébergent nombreuses espèces d'amphibiens, d'invertébrés et de plantes aquatiques. En outre, ils constituent des écosystèmes "relais" favorisant la connectivité entre les différents habitats d'eau douce.

C'est pourquoi le PLU en application de l'article L123-1-5 recense et protège différents points d'eau présents sur la commune