PLU

COMMUNE DE SACHÉ (37)

Révision n°1

3

OAP

ORIENTATION

D'**A**MÉNAGEMENT ET DE

PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du 18 septembre 2017

approuvant la révision du PLU.

Le Maire,

Olivier BOUISSOU

MAIRIE de SACHE 37190 Indre-et-Loire

urbanism

l'innovation au Service de nos Métiers

URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Saché

Place Alexandre Calder

37190 SACHE

L'ÉQUIPE

URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

SITE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT LES HAUTS DE COUTURES 4
OBJECTIFS 4
PROGRAMMATION 4
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 4
SITE D'ACTIVITÉS LES AUNAYS 8
OBJECTIFS 8
PROGRAMMATION 8
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 8

SITE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT LES HAUTS DE COUTURES

OBJECTIFS

Le site des Hauts de Coutures est le secteur privilégié d'accueil de populations nouvelles en raison de sa proximité du centre bourg et sa situation à l'écart des risques et nuisances.

D'une superficie globale de 6 hectares (entre la rue de la Tillière, le chemin des Marteaux et le lotissement des Coutures), ce site à vocation principale d'habitat représente un potentiel permettant de satisfaire les besoins en logements pour une période excédent la durée de vie théorique du PLU. Par conséquent, seule la partie basse du secteur (2.3 ha environ) est ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat (secteur 1AUh) et une réserve foncière (secteur 2AUh), d'une superficie voisine de 1.6 ha, pourra être mobilisée à l'achèvement de la partie basse de l'opération. Bien plus sensible sur un plan paysager, la partie haute du site est conservée en zone agricole dans ce PLU.

L'urbanisation de ce site en trois temps doit s'inscrire dans une vision d'aménagement globale mettant fin à l'urbanisation au coup par coup des abords de la rue de la Tillière et contribuant à une moindre consommation d'espace. Plus l'urbanisation grimpera sur le versant de la vallée de l'Indre, plus il sera nécessaire de prévoir des accompagnements paysagers permettant d'intégrer les constructions dans leur environnement et atténuer leur perception notamment depuis la rive opposée.

PROGRAMMATION

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de s'insérer qualitativement dans son environnement, valoriser la proximité et la perception du centre bourg et tenir compte des covisibilités d'un versant à l'autre de la vallée de l'Indre.

D'une superficie de 2.3 ha environ, le secteur 1AUh ouvert à l'urbanisation dans l'immédiat doit permettre la réalisation de 39 logements au minimum, sur la base d'une densité minimale de 17 logements par hectare.

Parmi cette quarantaine de logements, il conviendra de réaliser au minimum 15% de logements aidés (soit au moins 6 logements).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MOBILITÉ

Réalisation d'une voie structurante interne reliant la rue des Coutures à la rue de la Tillière.

Jonction entre cette voie structurante et la réserve foncière traitée sous la forme d'une placette conviviale cadrée par du bâti dense.

Des voies de dessertes secondaires se connecteront à l'axe structurant pour desservir l'intérieur de l'opération (d'autres liaisons douces ou voiries pourront être réalisées en plus de celles illustrées sur le schéma d'aménagement).

Création d'accès automobiles interdite sur le chemin rural prolongeant la rue des Marteaux.

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Aménagement de la voie principale avec un profil minimum de 6 mètres qu'il conviendra d'élargir sur certaines portions pour animer la voie.

Des voies de desserte secondaires seront à aménager. Leur profil sera défini en fonction du nombre de logements desservis. Pour minimiser les emprises, certaines voies pourront être gérées à sens unique.

Une coulée verte paysagée sera prévue en partie nord du secteur, à l'articulation avec le lotissement de la rue des Coutures. Cet espace permettra d'accueillir la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la zone traitée sous la forme d'un espace de détente et de loisirs et intègrera une liaison douce reliant la rue des Marteaux à la rue de la Tillière.

Un repérage des arbres intéressants à conserver devra être réalisé préalablement à l'aménagement du futur quartier, notamment dans la partie basse du site. Les arbres conservés pourront mettre en valeur des espaces publics.

Un étagement de la végétation parallèlement aux courbes de niveau devra permettre d'intégrer les constructions et atténuer leur perception dans le grand paysage ; ces plantations pourront prendre place sur le domaine privé (jardins) comme sur le domaine public (en accompagnement de voirie ou de liaison douce).

ENERGIE

L'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, tout en évitant tout systématisme, et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité (*cf.* exemples, ci-après). A cette fin, une implantation préférentielle avec la façade principale s'ouvrant au sud-ouest ou au sud-est en fonction de la trame parcellaire du lieu concerné, est à privilégier ; celle-ci s'inspirant des implantations anciennes et favorisant les apports solaires.

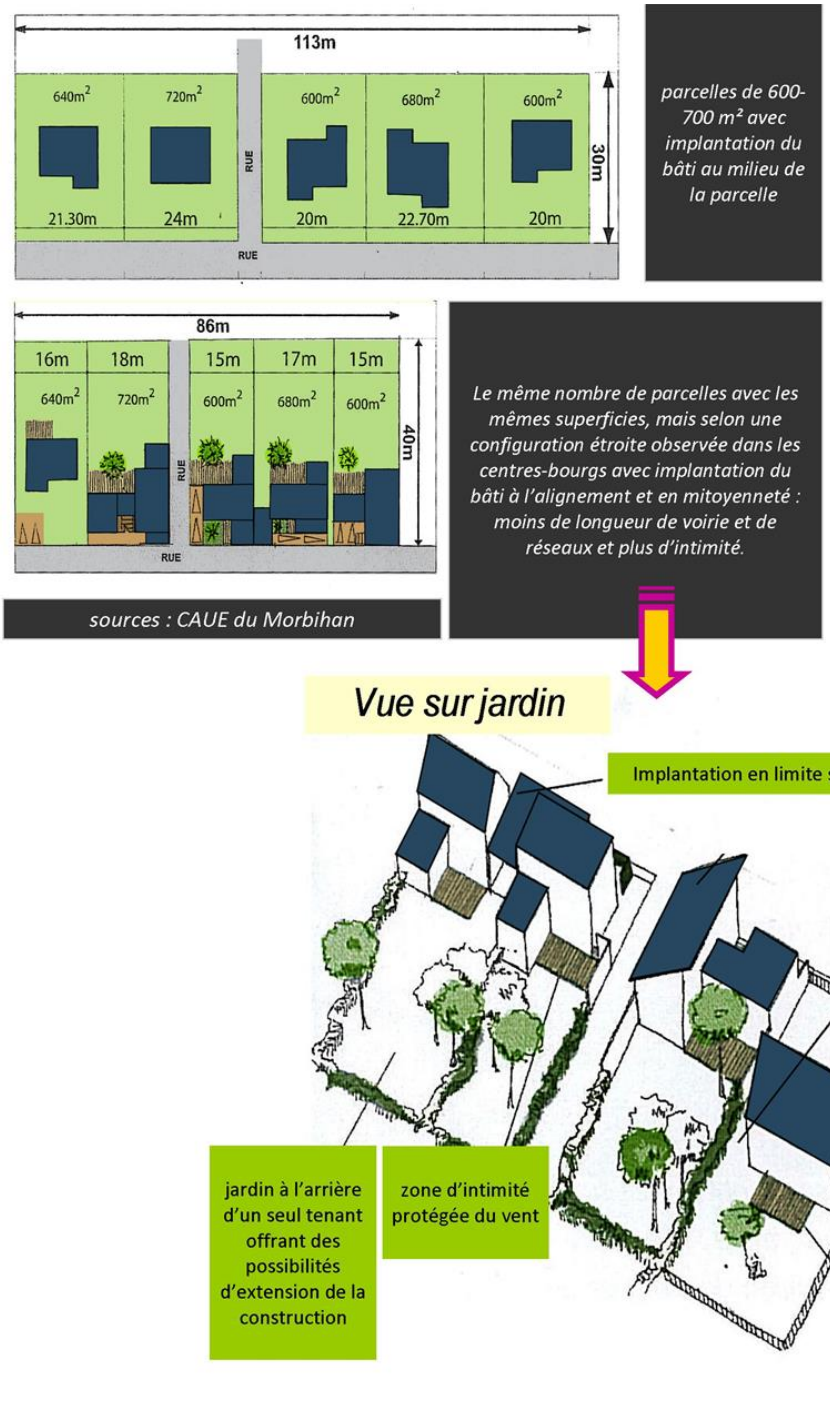
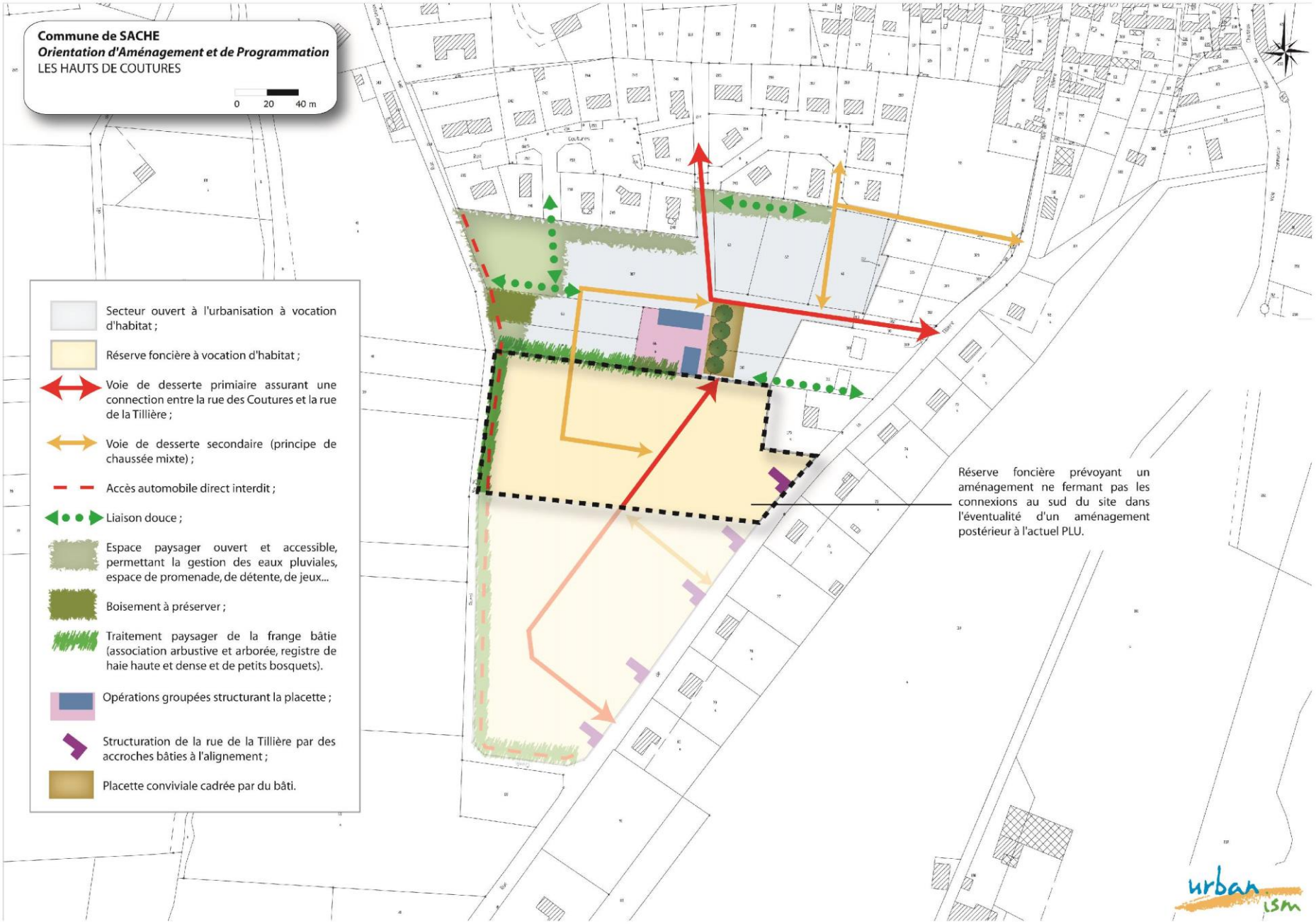


Illustration d'une recherche d'implantation des constructions garantissant l'intimité des parcelles
Source : CAUE du Morbihan

Commune de SACHE
Orientation d'Aménagement et de Programmation
LES HAUTS DE COUTURES

0 20 40 m



SITE D'ACTIVITÉS LES AUNAYS

OBJECTIFS

La ZA Les Aunays est l'un des six sites d'activités du Pays d'Azay-le-Rideau, accueillant un tissu de TPE et PME dans les secteurs du bâtiment et du service. D'une superficie de 2,9 ha, elle ne dispose plus que de 0,3 ha de surface libre et viabilisée, sur lesquels existent des projets de construction. Elle devrait donc prochainement être entièrement occupée.

Créée en 2004, la ZA aura nécessité une douzaine d'années pour être entièrement commercialisée. Le Pays d'Azay-le-Rideau disposant encore de réserves foncières notamment à La Loge à Azay-le-Rideau, l'extension de la ZA Les Aunays n'a pas encore fait l'objet d'acquisitions foncières par la collectivité. Il semble néanmoins nécessaire de conserver une réserve foncière permettant dans les années à venir d'envisager son extension, la collectivité ayant constaté que les artisans locaux (métiers du bâtiment notamment) restent attachés à une implantation proche de leur zone d'intervention et ne se retrouvent pas dans des zones plus vastes répondant à des besoins différents.

PROGRAMMATION

La communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau souhaite conserver une possibilité d'extension de la ZA Les Aunays, de manière à permettre l'installation d'activités artisanales nouvelles ainsi qu'un éventuel transfert d'activités implantées dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de la Croix Billette.

La communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau devant fusionner avec celle du Val de l'Indre au 1er janvier 2017, il est proposé de maintenir en réserve foncière cette extension afin de permettre à la collectivité de planifier des acquisitions foncières le cas échéant.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MOBILITÉ

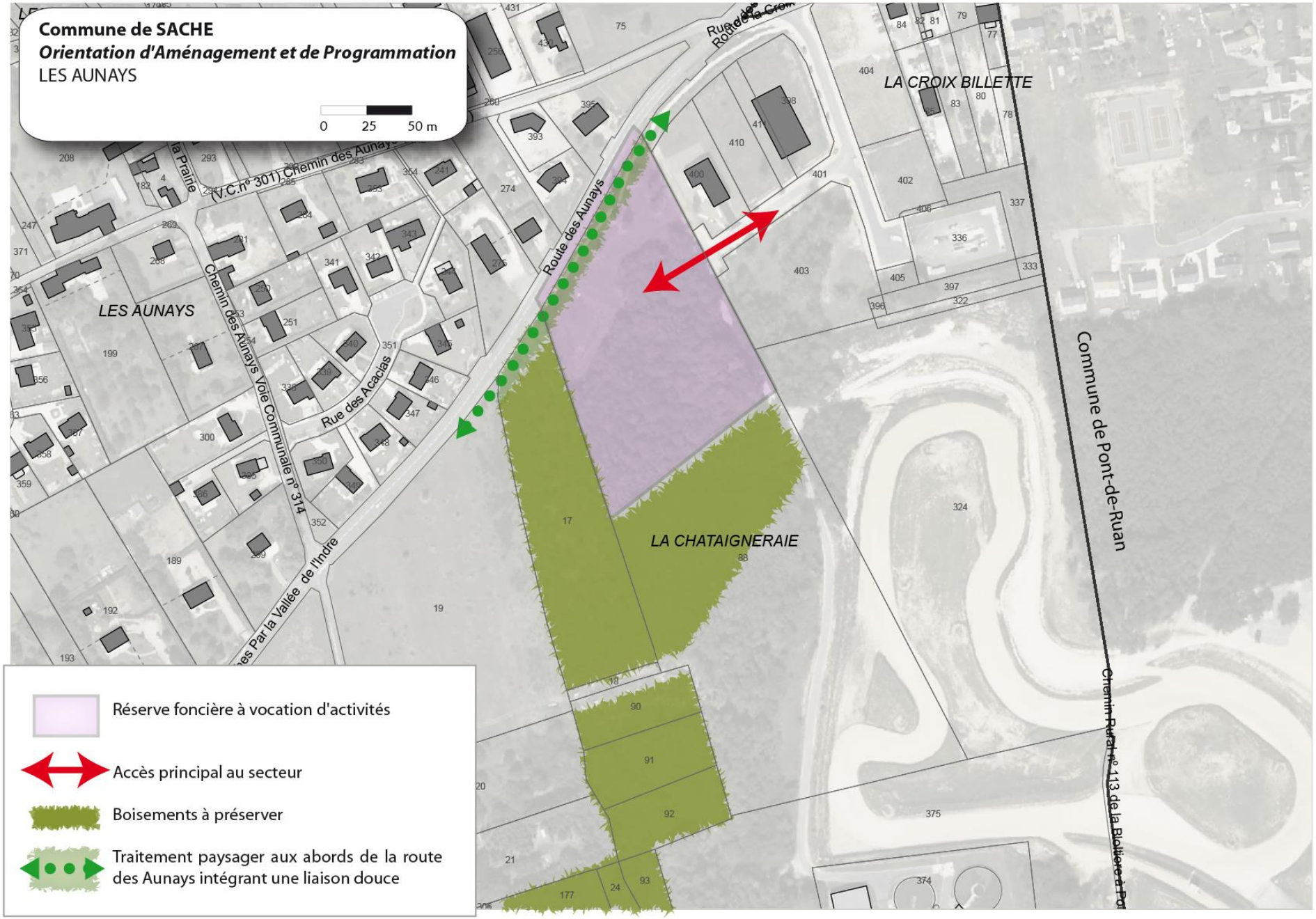
Desserte de l'extension à partir de la voie existante desservant déjà l'actuelle ZA ainsi que la station d'épuration.

Création d'accès interdite sur la RD 17 (route des Aunays).

Prolongement de la liaison douce sécurisée existante au long de la RD 17 menant à l'arrêt de car implanté à l'entrée de la ZA.

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Maintien d'une bande boisée intégrant une liaison douce au long de la RD 17 permettant d'atténuer la perception des constructions et de préserver les habitations riveraines du quartier des Aunays ; les boisements conservés aux franges ouest du secteur masqueront les activités depuis la rue de la Blottière et le château de Valesne.


Commune de SACHE
Orientation d'Aménagement et de Programmation
LES AUNAYS
0 25 50 m
LES AUNAYS
LA CROIX BILLETTE
LA CHATAIGNERAIE
Route des Aunays
Chemin des Aunays Voie Communale n° 314
Rue des Acacias
Commune de Pont-de-Ruan
Réserve foncière à vocation d'activités
Accès principal au secteur
Boisements à préserver
Traitement paysager aux abords de la route des Aunays intégrant une liaison douce