

PLUi de la communauté de communes de Nozay

OAP sectorielles

Commune de Saffré

Version pour approbation

Sommaire

OAP sectorielles	1
Localisation	3
Echéancier.....	4
S1 // Le Rocher	5
S2 // La Minoterie	10
S3 // Secteur Rue du Rocher	13
S4 // Secteur Place centrale.....	17

Localisation

Localisation des périmètres d'OAP – Saffré



Échéancier

Tableau résumé – Saffré

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
S1	Le Rocher	Mixte	Extension	8.7	Secteur A	2.9	73	25	14	Court terme
		Habitat			Secteur B	4.6	130	28	26	2026*
S2	La Minoterie	Habitat	Densification	0.5		0.2	6	30	-	Court terme
S3	Rue du Rocher	Habitat	Densification	0.4		0.4	24	60	8	Court terme
S4	Place centrale	Mixte	Densification	2.5						Court terme

ÉCHEANCES*

Échéance à court terme : une autorisation d'urbanisme peut être délivrée dès l'approbation du PLUi.

Échéance à date : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée avant le 1^{er} janvier de l'année précisée dans l'OAP.

PA ou PC : Une OAP a été réalisée mais un permis a potentiellement déjà été délivré. (Permis d'aménager ou permis de construire).

Opération d'ensemble et secteurs :

Une opération d'ensemble peut être souhaitée au sein d'un périmètre d'OAP pour répondre notamment aux objectifs de densité et de production sociale. Une opération distincte par secteur ou tranche peut être réalisée si l'OAP découpe la zone en « secteur ». Les programmes associés doivent être respectés à minima mais peuvent être plus denses ou produire plus de social (passer de 20% à 30% par exemple) dans un principe de compatibilité.

S1 // Le Rocher

CONTEXTE

Situé au sud du bourg, ce secteur vient en continuité de l'urbanisation récente à l'Ouest et les espaces non construits directement connectés à la centralité.

Le site est composé de deux parties majeures, séparées par un cheminement qui s'appuie sur une haie de qualité paysagère et environnementale importante. Il s'agira de la préserver au maximum dans l'aménagement. L'ensemble est un vaste espace agricole qui borde un espace potentiellement humide à l'Est, qui le coupe de l'urbanisation sud du bourg et de l'avenue du Château. Le site est bordé d'éléments arborés de qualité.

Surface totale de l'OAP : 8.7 ha

Surface opérationnelle : environ 7 ha



Vue depuis l'entrée Ouest du site, secteur Nord



Vue sur la haie au Sud, traversant le site

OBJECTIFS

L'objectif est de connecter ce secteur avec l'ensemble des quartiers voisins, qu'ils soient résidentiels ou mixtes (notamment le centre-bourg). Un projet d'envergure importante car il supporte la moitié du développement de Saffré en matière d'habitat pour les 10-12 prochaines années. Une diversité de logements importante devra s'opérer pour répondre aux objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle.

Le site est un espace agro-naturel et continuera d'être entouré d'éléments naturels de qualité demain. A l'est, une vaste zone humide est à conserver et l'ensemble des arbres et haies sont à valoriser.

Les enjeux d'intégration du site sont majeurs d'un point de vue paysager et environnemental par :

- La présence du cheminement et de la haie au cœur du site
- La présence des zones humides sur la frange est du site
- Le paysage agricole et ouvert au sud du site

Phasage : Le secteur A devra être urbanisé dans un premier temps pour assurer la continuité bâtie avec le tissu aggloméré existant et le déploiement des voies et dessertes.

Programme :

Comment respecter le programme ? L'OAP est sectorisée. Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du secteur avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du secteur. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du secteur dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.

Au global : minimum 200 logements

Secteur A :

Programme attendu : 73 logements (à minima)

Part sociale : 20 % minimum, soit 14 locatifs sociaux

Diversité : Tout type de logement, entre collectif, intermédiaire et individuel.

Mixité : Habitat voire services et/ou équipements d'intérêt collectif

Typologie	Habitat, mixte		
Diversité	Logements collectifs, individuels à individuels groupés ou intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	2.9 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	73	Densité (log/ha)	25 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	14	Part sociale minimale souhaitée	20%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	Non

Secteur B :

Programme attendu : 130 logements (à minima)

Part sociale : 20 % minimum, soit 26 locatifs sociaux

Diversité : Tout type de logement, entre collectif, intermédiaire et individuel.

Mixité : Habitat voire services et/ou équipements d'intérêt collectif

Typologie	Habitat, mixte		
Diversité	Logements collectifs, individuels à individuels groupés ou intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	4.6 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	130	Densité (log/ha)	28 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	26	Part sociale minimale souhaitée	20%
Echéance	2026	Opération d'ensemble souhaitée	Non

SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Habitat diversifié**
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DÉTAILLÉES

1

► Un accès principal est à structurer depuis le quartier existant et la rue du Rocher. Il doit permettre de supporter la quasi-totalité des flux de déplacements en véhicules motorisés du secteur A. Le reste est coupé par une zone humide à l'Est. Un bouclage interne devra être préconisé pour faciliter la lisibilité de l'espace à terme.

2

► Un travail interne de préservation des espaces naturels et des composantes végétales sera à réaliser pour valoriser les arbres existants et les conserver. Des accès piétons et desserte interne pourront venir s'y adosser sans mettre en péril ces éléments végétaux. De plus, un traitement spécifique de gestion des eaux pluviales devra être associé en surface pour garantir un bon écoulement et des aménagements de qualité.

3

► Des connexion piétonnes et cyclables devront être prévues à l'est du site via la voie structurante viaire prévue, vers le centre-bourg et le Château afin de faciliter les connexions et d'inciter aux déplacements actifs et alternatifs à la voiture. Plusieurs options pourront être étudiées pour rejoindre l'avenue du château et/ou le parking au sud de la mairie. L'objectif est de ne pas altérer la zone potentiellement humide qui borde toute le périmètre Est de l'opération.

4

► La haie au Sud du site sera le marqueur naturel à intégrer dans l'opération du secteur B. La haie et le cheminement devront être maintenus même si une percée unique pourra être réalisée pour créer une voie de liaison entre les secteurs opérationnels. Un recul des volumes bâtis est à envisager pour protéger les houppiers et les milieux naturels associés à cette haie.

5

► Des dispositifs de gestion hydraulique et des solutions fondées sur la nature pourront être associées pour la gestion des eaux et des écoulements. Le secteur est adossé à une vaste zone humide et inondable à l'Est qu'il faut protéger. Les futures constructions et aménagements devront permettre de respecter les paysages et les milieux ainsi que les écoulements en place. Une transition entre quartier habité et plaine humide devra être travaillée, sans opposer forcément les deux.

6

► Les franges avec le monde agricole devront être traitées de façon paysagère et associer des haies avec des cheminements doux, voire des dispositifs de gestion des eaux. Le traitement de la frange sud du site devra permettre une intégration paysagère de qualité du secteur une fois urbanisé. Cet espace tampon permettra de nouvelles connexions piétonnes s'intégrant dans le maillage existant, notamment avec le chemin creux au cœur du site.

7

Schéma : Une bande de 10 mètres de large comprenant une double haie d'essences locales (chênes par exemple et autre plus arbustive) et un chemin piéton bordé d'une fascine ou haie sèche.

► Le bouclage routier devra permettre une fluidité du trafic et la gestion d'un quartier de plus de 190 logements. Un accès sur le chemin de l'Epinaie devra être réfléchi en respectant au maximum la haie et le talus en place.

Double haie et sentier piéton



S2 // La Minoterie

CONTEXTE

Le secteur de la Minoterie à Saffré se situe au nord-ouest du bourg, il est enclavé entre l'allée des Rossignols, l'allées des Capucines et l'allée des Mésanges, dans un secteur pavillonnaire. En bordure de zone agricole, il s'agit d'un secteur en densification et composé d'arbres de grande qualité, notamment une allée de chênes.

L'espace est particulier, encerclé de maisons individuelles et de sujets arborés de qualité. Il pourra se densifier tout en conservant les éléments naturels et en minimisant l'impact sur l'environnement et les paysages.

Surface totale de l'OAP : 0,5 ha

Surface opérationnelle : 0,2 ha



Vue sur la haie au cœur du site

OBJECTIFS

L'objectif de ce secteur est de renforcer l'offre de logements, notamment en proposant une offre collective et/ou d'habitat participatif, ou encore d'habitat léger, démontable et/ou réversible.

Les arbres devront être préservés au maximum sur la parcelle et notamment l'allée de chênes au Sud du site qui divise quasiment le terrain en deux. Les houppiers sont à prendre en compte ce qui divise la parcelle en une surface aménageable et une autre plutôt à vocation naturelle et à ne pas artificialiser. Les autres sujets arborés pourront être déplacés ou compensés, lorsque cela sera nécessaire au projet.

Plusieurs cheminements piétons pourront être connectés au lotissement existant.

La desserte routière devra être minime. Le stationnement pourra être géré de façon « déportée » et non sur chaque parcelle, dans la logique d'un espace partagé ou d'un petit collectif.

Un habitat partagé ou un projet de regroupement d'habitats légers ou réversibles par exemple peut être envisagé pour trouver des formes d'habitat qui limitent les impacts sur les sols et les milieux.

Programme

Programme attendu : 6 logements (à minima)

Part sociale : -

Diversité : groupé, intermédiaire ou individuel groupé, ou autre forme de type habitat léger.

Mixité : Habitat

Typologie	Habitat		
Diversité	Logements individuels à individuels groupés ou intermédiaires, ou autre forme de type habitat léger		
Surface réelle opérationnelle	0.2 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	6	Densité (log/ha)	30
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	-	Part sociale minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	Oui

SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat

- Secteur à vocation d'habitat individuel à collectif et/ou d'habitat léger (sans obligation de mixer les types d'habitat)

Habitat léger

- Secteur à vocation d'habitat léger, démontable et/ou réversible.

(2)

Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

S3 // Secteur Rue du Rocher

CONTEXTE

Ce secteur est situé dans le continuum aggloméré Ouest de Saffré, au Sud du centre d'incendie et de secours. C'est une « grosse dent creuse » enherbée au cœur d'un quartier pavillonnaire plus ou moins récent.

Un cheminement piéton longe le site, sur sa partie est et sa partie sud. L'accès est possible par la rue du Rocher, en doublon avec la rue des Acacias.

Surface totale de l'OAP : 0,4 ha
Surface opérationnelle : 0,4 ha



Vue depuis le Sud du site

OBJECTIFS

L'objectif sur ce secteur est de compléter l'offre d'habitat de la commune en densification et d'optimiser une vaste parcelle. Il pourra accueillir une opération dense permettant de compléter l'offre d'habitat, notamment en petits logements ou encore en locatifs. Une densité plus importante pourrait être imaginée tout en respectant le voisinage, les vis-à-vis, l'ensoleillement...

En matière de diversité, l'offre en individuel est déjà importante dans le secteur et pourrait être variée. L'objectif est qu'aucune nouvelle offre en individuel pur ne soit envisagée sur le site.

L'accès se fera depuis la rue du Rocher-Acacias, et un regroupement des voies pourrait être envisagé pour éviter les doublons et ainsi gagner en espace public et en sécurité.

Les cheminements piétons s'appuieront sur les existants pour desservir le site.

Le traitement des franges du site et son insertion dans un cadre déjà bâti et habité devra être travaillé.

Programme :

Programme attendu : 24 logements (à minima)

Part sociale : 30 % minimum, soit 8 locatifs sociaux

Diversité : Collectif, intermédiaire.

Mixité : Habitat

Typologie	Habitat		
Diversité	Logements collectifs, individuels à individuels groupés ou intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	0.4 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	24	Densité (log/ha)	50 à 60 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	8	Part sociale minimale souhaitée	30%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	Oui

SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

Habitat diversifié

Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées

Habitat dense et mixité

Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle

- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DÉTAILLÉES

1

► Un accès principal est à structurer depuis la rue des Acacias / rue du Rocher. Les différentes voies qui mènent au Sud devront être regroupées pour améliorer le partage de la voirie et ainsi permettre une opération dense.

Le desserte interne devra permettre d'aménager l'ensemble de la parcelle, tout comme les porosités piétonnes qui permettront de traverser le site à terme, voire de se raccorder à d'autres parcelles comme au Nord.

La rue des Acacias devra être à double sens pour permettre la réalisation de l'opération et ainsi supporter les entrées-sorties de nouveaux véhicules et modes de transports.

2

► La partie Nord du site pourra privilégier des implantations bâties est-ouest orientées Sud pour favoriser un bon ensoleillement et limiter les vis-à-vis. Les hauteurs devront être limitées en limite de parcelle, notamment lorsque cela donne sur des unités foncières habitées, des jardins ou terrasses privées.

S4 // Secteur Place centrale

CONTEXTE

Ce secteur est situé en plein cœur de bourg : c'est la place centrale de Saffré derrière la mairie. C'est aujourd'hui un vaste parking sur lequel vient se greffer uniquement une cellule commerciale. Elle est entourée de fonds de jardins clos, d'espaces jardinés privés. Cet espace est cerné de clôtures.

En arrière de la mairie, un espace vert accessible permet de qualifier l'espace ainsi que quelques arbres dispersés sur le parking.

Des cheminements permettent d'accéder à ce site.

Surface totale de l'OAP : 2.5 ha
Surface opérationnelle : -



Vue depuis le Nord-ouest du site

OBJECTIFS

L'objectif est de conserver des espaces stratégiques pour accueillir des équipements, des services ou encore des cellules commerciales ou servicielles. La densification vers l'habitat doit être limitée ou à minima inscrire des rez-de-chaussée commerciaux ou serviciels pour garantir une bonne appropriation de la place. Le but est de mutualiser le vaste espace de stationnement, ses accès et son accessibilité piétonne. De plus, cette place est centrale dans le bourg de Saffré, adossée à la mairie.

Une maison médicale est envisagée sur les espaces à densifier.

Programme :

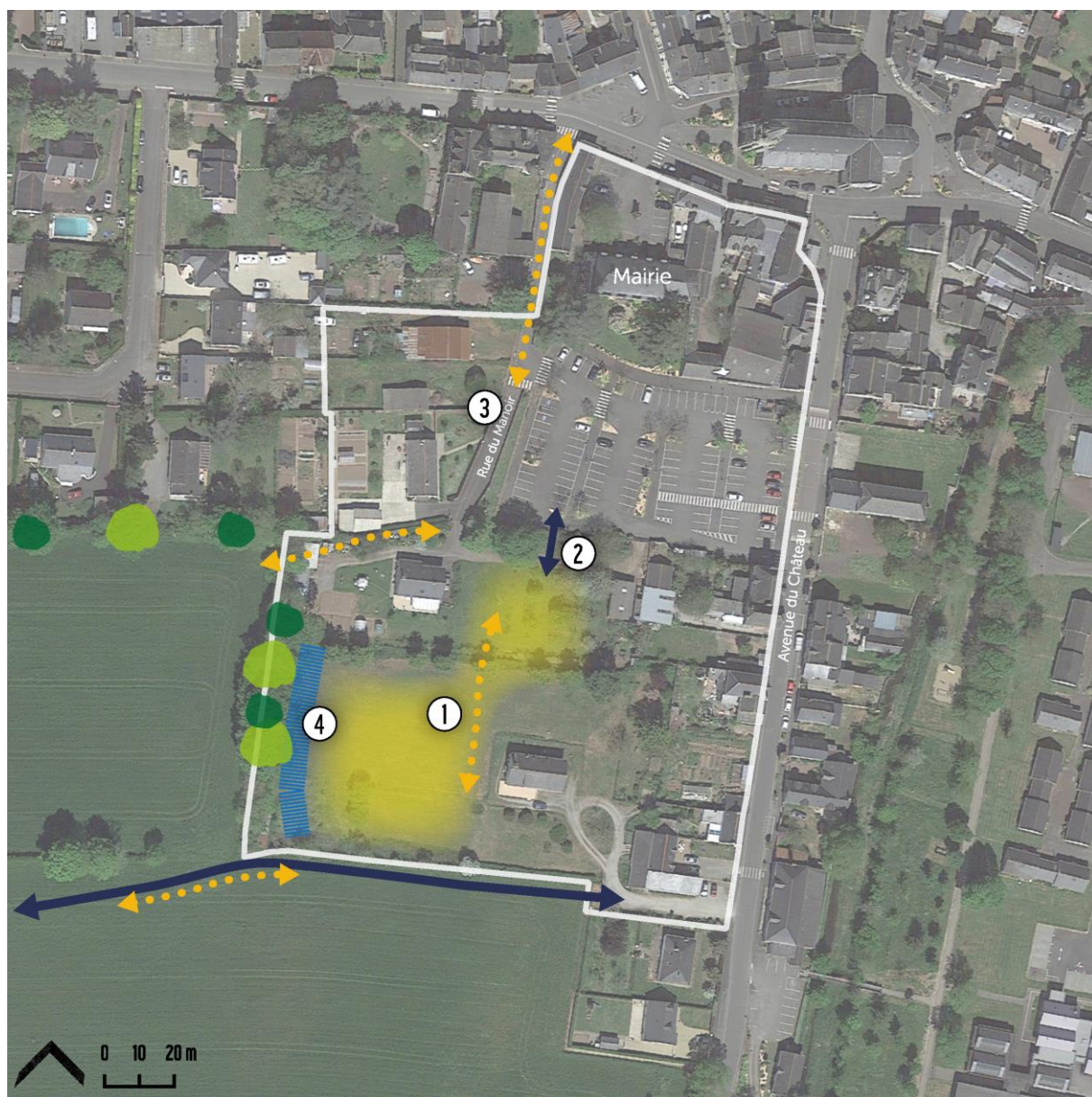
Programme attendu : -

Diversité : -

Mixité : Equipements, Commerces et services

Opération d'aménagement d'ensemble : non

SCHÉMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Equipements
Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DÉTAILLÉES

1

► Les quelques dents creuses encore non construites doivent être optimisés pour accueillir des équipements, des services ou différents commerces. Une opération d'habitat ne sera possible dans une opération d'ensemble dense, aux étages, en laissant les rez-de-chaussée serviciels et commerciaux.

Une légère densification d'habitat pour se faire que si l'espace a déjà été construit pour une vocation d'équipements ou de services, en fin d'aménagement.

2

► L'accès au site devra dans tous les cas défendre un nouvel accès sur la place. Celui-ci devra se coupler avec un cheminement piéton sécurisé ou une voie apaisée.

3

► Les dents creuses au Nord-Ouest et parcelles libres du site pourront privilégier des opérations mixtes, avec des cellules servicielles ou commerciales en rez-de-chaussée, orientées vers l'espace de stationnement au cœur du secteur.

4

► Un espace de gestion des eaux pluviales devra être conçu et un espace tampon avec la vaste zone humide et naturelle à l'Ouest devra être conservé.