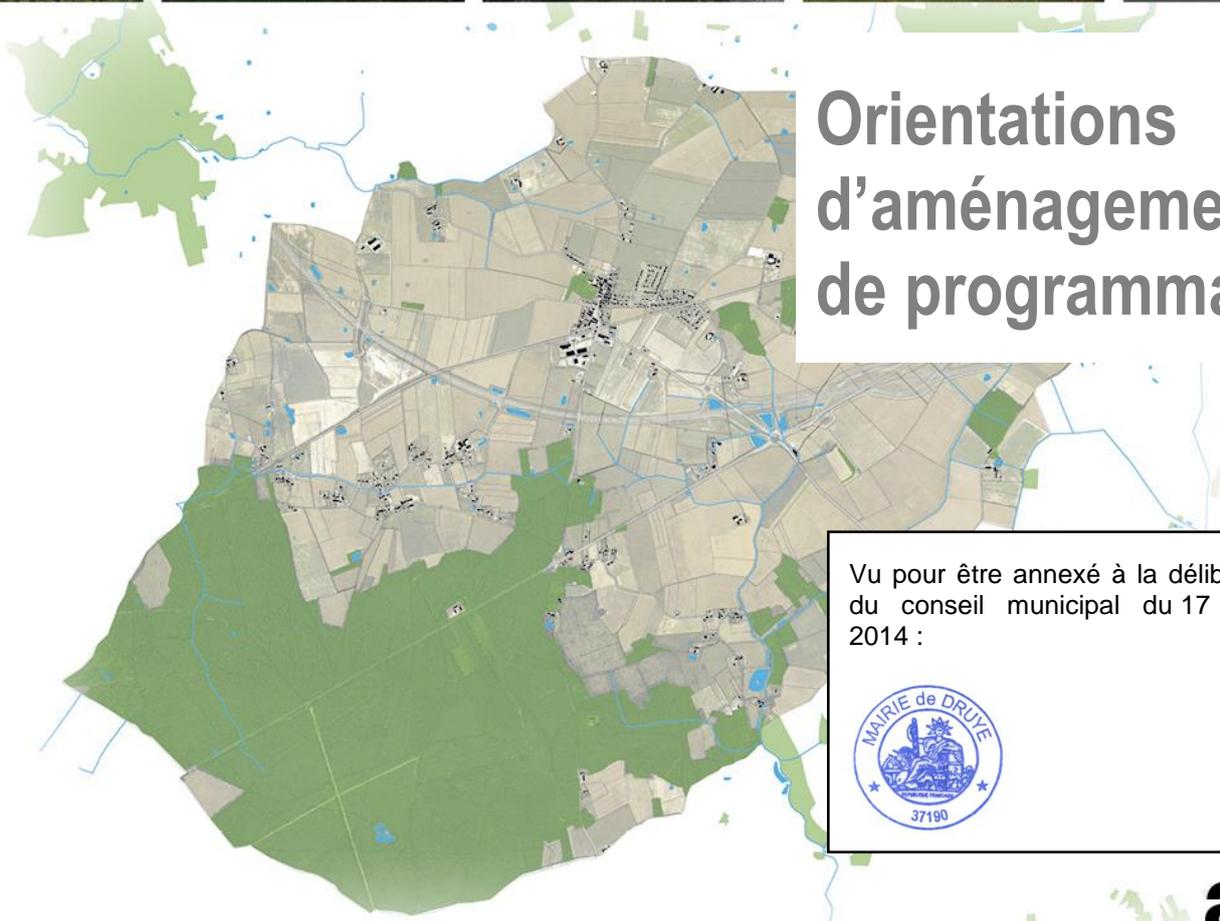


DRUYE

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 17 février
2014 :



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	4
Présentation	4
Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers	4
LA NAURAIIE	6
1 - Rappel des enjeux	6
2 - Objectifs	6
3 - Principes d'aménagement.....	7
4 - Schéma de synthèse des principes d'aménagement	8
DAURETIUO	9
1 - Rappel des enjeux	9
2 - Objectifs	9
3 - Principes d'aménagement.....	9
4 - Schéma de synthèse des principes d'aménagement	11
BOURDEAU	12
1 - Rappel des enjeux	12
2 - Objectifs	12
3 - Principes d'aménagement.....	12
4 - Schéma de synthèse des principes d'aménagement	14
LE PRIEURÉ.....	15
1 - Rappel des enjeux	15
2 - Objectifs	15
3 - Principes d'aménagement.....	16
4 - Schéma de synthèse des principes d'aménagement	17

INTRODUCTION

Présentation

Afin de définir les principes d'organisation des secteurs de développement urbain, le PLU de Druye comporte des orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme.

En cohérence avec les orientations générales du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Druye définissent les principes d'accès et de desserte, d'intégration dans l'environnement et de composition des espaces bâtis et non bâtis à respecter pour l'aménagement des sites concernés.

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

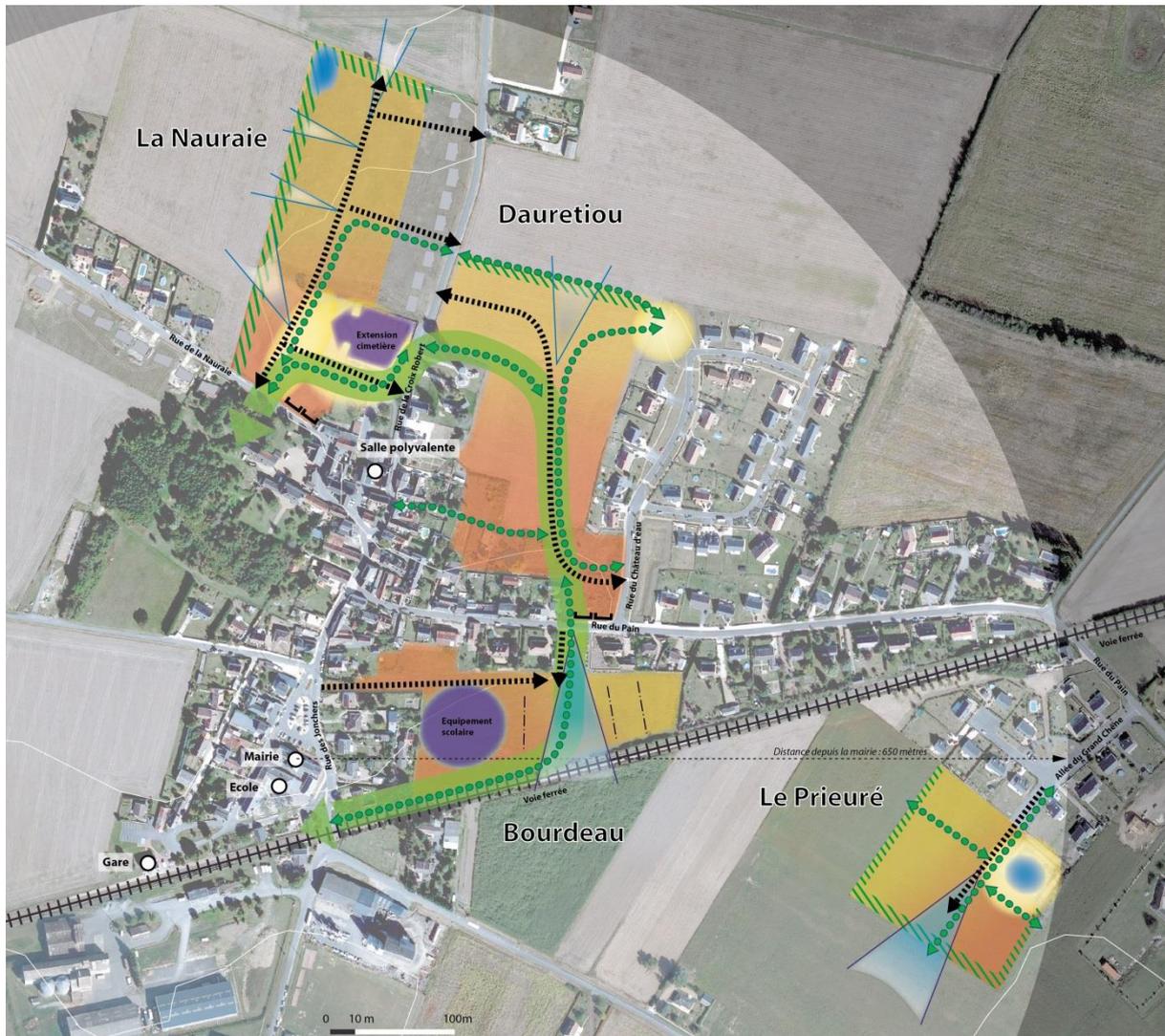
Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur au sein duquel il se situe et ce dans un rapport de compatibilité. C'est « l'esprit » de l'orientation d'aménagement qui doit être respecté.

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

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

Vue d'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation



- ◄■■■ Principe d'accès et de desserte principale
- Cheminement doux
- Zone d'habitat : du plus dense au moins dense
- Espace public à aménager
- Equipement public projeté
- ▶ Ceinture verte
- ┌ Facade urbaine à composer
- Axe d'implantation du bâti
- ▨ Espace non bâti à dominante végétale
- ▶ Perspective paysagère, espace non construit
- Bassin de rétention paysagé

LA NAURAIE

Situé en continuité du centre ancien de Druye, le secteur de la Nauraie est à la jonction des voies d'accès nord et ouest du bourg : la rue de la Croix Robert (entrée nord depuis Savonnières) et la rue de la Nauraie (entrée ouest depuis Villandry). Ce site couvre 2,8 ha de terre agricole dont plus des deux tiers sont non cultivés.

Sur les caractéristiques du site et de son environnement, voir Rapport de présentation, 1^{ère} Partie : diagnostic.

1 - Rappel des enjeux

Les principaux enjeux mis en évidence par le diagnostic du PLU sur ce site sont :

- poursuite du développement résidentiel du centre-bourg en articulant tissu ancien au sud et extensions pavillonnaires récentes à l'ouest et au nord ;
- intégration des nouveaux quartiers au sein du paysage agricole à l'ouest et au nord ;
- renforcement de la présence de la nature dans les nouveaux quartiers et promotion des déplacements non motorisés (cf. projet de ceinture verte du bourg¹) ;
- diversification des formes bâties en cohérence avec l'environnement du quartier et dans un souci de gestion économe du foncier.

2 – Objectifs

- Gérer la limite entre espace habité et espace cultivé ;
- Préserver les vues lointaines sur l'espace rural et affirmer la présence de la campagne dans le bourg ;
- Participer à la composition de la ceinture verte en préservant les liens visuels, paysagers et fonctionnels vers la Croix Robert à l'est et se poursuivant vers le sud ;
- Annoncer l'arrivée dans le vieux bourg depuis la rue de la Nauraie ;
- Développer un espace public central en continuité des équipements existants (salle polyvalente, cimetière) ;
- Assurer la collecte et le stockage des eaux pluviales (cf. zonage pluvial) ;
- Promouvoir une conception durable des espaces et des constructions et garantir leur insertion dans leur environnement.

¹ Le projet de ceinture verte du bourg (cf. PADD) consiste en l'aménagement de liaisons paysagères intégrant des cheminements piétons / vélos et reliant les secteurs de développement et les équipements et services du bourg mais aussi, dans la mesure du possible, les secteurs de développement entre eux.

3 – Principes d'aménagement

➤ Assurer la desserte des constructions nouvelles depuis les voies existantes

Trois accès pour automobiles sont localisés le long de la rue de la Croix Robert :

- deux sont à aménager au droit des espaces laissés libres entre les constructions qui se sont implantées récemment sur la rive ouest de la rue ;
- un troisième est inclus dans le projet de réaménagement de l'espace public central attenant au cimetière et à la salle polyvalente.

Un accès permettant de desservir la partie sud du site est positionné au droit de la rue de la Nauraie. Il est relié à l'espace public central et participe également au projet de ceinture verte dans sa partie sud-ouest.

➤ Aménager un espace de transition à dominante végétale en limite de la zone agricole

Les constructions sont implantées en retrait de l'espace agricole et, dans la mesure du possible, en quinconce (afin d'éviter une implantation trop rectiligne des façades). Un traitement paysager de la marge de recul (jardin) et de la limite de fond de terrain (haie bocagère constituée d'essences locales de préférence) est demandé.

➤ Préserver des perméabilités visuelles vers l'ouest et le nord

Des espaces non bâtis sont conservés perpendiculairement à la limite extérieure du site afin de préserver des perméabilités visuelles et / ou physiques entre le site et les espaces agricoles à l'ouest et au nord.

➤ Concevoir un espace public central qui :

- prolonge et valorise les équipements publics existants (cimetière, salle polyvalente et leurs extensions futures) ;
- assure la desserte de ces équipements par l'aménagement d'espaces de circulation mixtes (véhicules et modes doux) et d'aires de stationnement mutualisé (visiteurs des nouveaux quartiers d'habitat, usagers du cimetière et de la salle polyvalente, etc.) ;
- participe à la ceinture verte du centre-bourg (en combinant cheminement piétons-vélos et continuité végétale) ;
- offre des lieux de rencontre et d'agrément aux habitants du nouveau quartier et à ceux des quartiers voisins (sous des formes à définir en concertation avec la population, par exemple : square, boudrome, aire de jeux, etc.).

➤ Aménager un bassin de rétention des eaux pluviales au nord-ouest

Située au point bas du site (localisation et caractéristiques à préciser cf. zonage pluvial), cet ouvrage est intégré à un espace paysager propice à la biodiversité et pouvant également comporter une fonction ludique.

➤ Composer une façade bâtie le long de la rue de la Nauraie qui assure la « transition » entre le tissu bâti continu du centre ancien et le tissu pavillonnaire plus aéré à l'Ouest

La façade nord de la rue de la Nauraie est organisée, de l'ouest vers l'est, de la manière suivante :

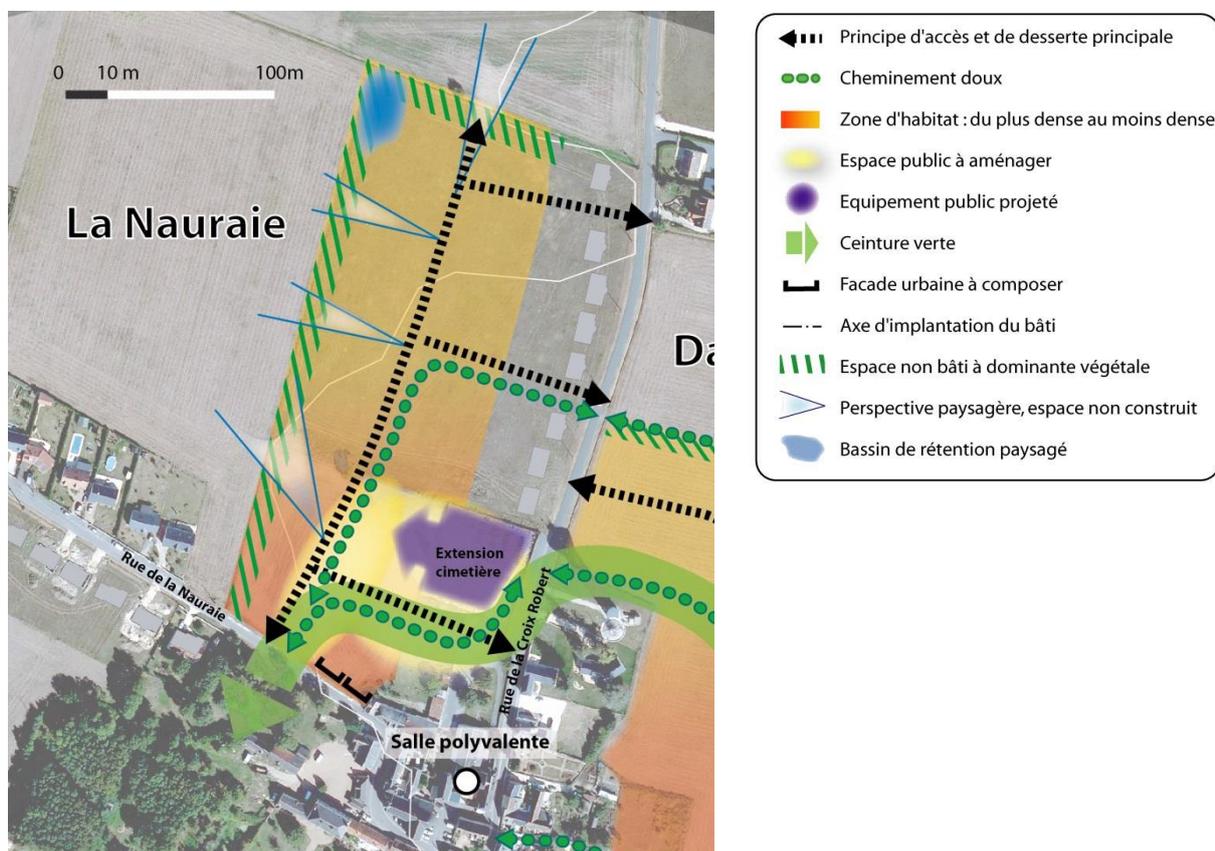
- une première séquence aérée et à dominante végétal (retrait du bâti possible) à l'image des maisons voisines situées plus à l'ouest ;
- une seconde séquence marquée par « l'espace public central » englobant l'accès sud au secteur à urbaniser et le prolongement de la ceinture verte de part et d'autre de la rue (incluant une liaison douce dans sa partie nord) ;
- la dernière séquence prolonge la façade bâtie plus minérale et plus dense du bourg ancien. Il s'agit de compléter cette façade en implantant les nouvelles constructions à l'alignement de l'espace public ou des anciennes constructions du bourg les plus proches (en cas d'implantation de la façade du bâtiment en retrait de la rue, un mur sera réalisé à l'alignement de l'espace public).

➤ Concevoir un quartier à dominante d'habitat intégré à son environnement

Au sein du site, les densités bâties sont modulées pour tenir compte du bâti environnant, en allant du plus dense au sud (maisons accolées, habitat intermédiaire) au moins dense au Nord.

Les opérations d'habitat présenteront une typologie de logements diversifiée (taille, statut), en cohérence avec les orientations du PADD et du PLH.

4 - Schéma de synthèse des principes d'aménagement



DAURETIOU

D'une superficie de 3,8 hectares et occupée en majorité par des cultures agricoles, la partie nord du site borde la rue de la Croix Robert, en face du secteur de développement de la Nauraie. La partie sud du site est encadrée par le bourg ancien à l'ouest et au sud et le lotissement récent du Pain à l'est. Seule la façade nord ouvre sur l'espace agricole cultivé du plateau.

Sur les caractéristiques du site et de son environnement voir Rapport de présentation, 1^{ère} Partie : diagnostic.

1 - Rappel des enjeux

Les principaux enjeux mis en évidence par le diagnostic du PLU sur ce site sont :

- poursuite du développement résidentiel du centre-bourg en articulant tissu ancien au sud et extensions pavillonnaires récentes à l'ouest et au nord ;
- intégration des nouveaux quartiers au sein du paysage agricole au nord ;
- renforcement de la présence de la nature dans les espaces urbanisés et promotion des déplacements non motorisés (cf. projet de ceinture verte du centre-bourg) ;
- gestion économe du foncier disponible et diversification des formes bâties en cohérence avec les espaces agricoles ou bâtis environnants.

2 - Objectifs

- Proposer une offre de logements diversifiée à proximité des équipements et services du bourg ;
- Assurer une transition des formes bâties entre le bourg ancien et les extensions récentes à l'est ;
- Gérer la limite espace habité / espace cultivé ;
- Préserver les vues lointaines vers l'espace rural et faire entrer la campagne dans le bourg ;
- Participer à la composition de la ceinture verte du bourg en préservant les liens visuels, paysagers et fonctionnels entre le secteur de Nauraie à l'ouest, le lotissement du Pain à l'est et le secteur Bourdeau au sud.
- Assurer la collecte et le stockage des eaux pluviales (à préciser cf. zonage pluvial) ;
- Promouvoir une conception durable des espaces et des constructions et garantir leur insertion dans leur environnement.

3 - Principes d'aménagement

- **Assurer la desserte des constructions nouvelles depuis les voies existantes**

La desserte du secteur s'effectue à partir de deux points d'accès depuis le réseau public existant : un accès au sud-est depuis la rue du Château d'eau et un second au nord-ouest depuis la rue de la Croix

Robert. La desserte interne du secteur est aménagée selon un axe sud-est / nord-ouest reliant la rue du château d'eau et la rue de la Croix Robert (voir schéma ci-après).

Le maillage des circulations douces existant à l'est est complété pour assurer les continuités avec les îlots voisins. Ce réseau de cheminements est accompagné par un traitement paysager participant à la mise en œuvre de la ceinture verte du centre-bourg.

➤ Concevoir un espace public fédérateur au nord-est

Il constitue un lieu de rencontre et d'agrément pour les habitants prolongeant l'espace public existant à l'extrémité de la rue du château d'eau. L'ambiance est à dominante végétale. Cet espace intègre un cheminement piétons-vélos reliant la rue du Château d'eau et la rue de Croix Robert.

➤ Organiser la façade nord de la rue du Pain

Les façades principales des constructions sont implantées parallèlement à la rue et à l'alignement de l'espace public ou des bâtiments existants qui le bordent.

➤ Aménager un espace de transition à dominante végétale au nord

Afin d'assurer une transition paysagère, les constructions situées en bordure de la zone agricole au nord sont implantées en retrait de la limite de fond de terrain. La marge de recul est aménagée en espace vert (jardin, parc) et la limite de terrain est végétalisée (haie bocagère constituée d'essences locales de préférence...).

➤ Préserver des perméabilités visuelles au nord et au sud

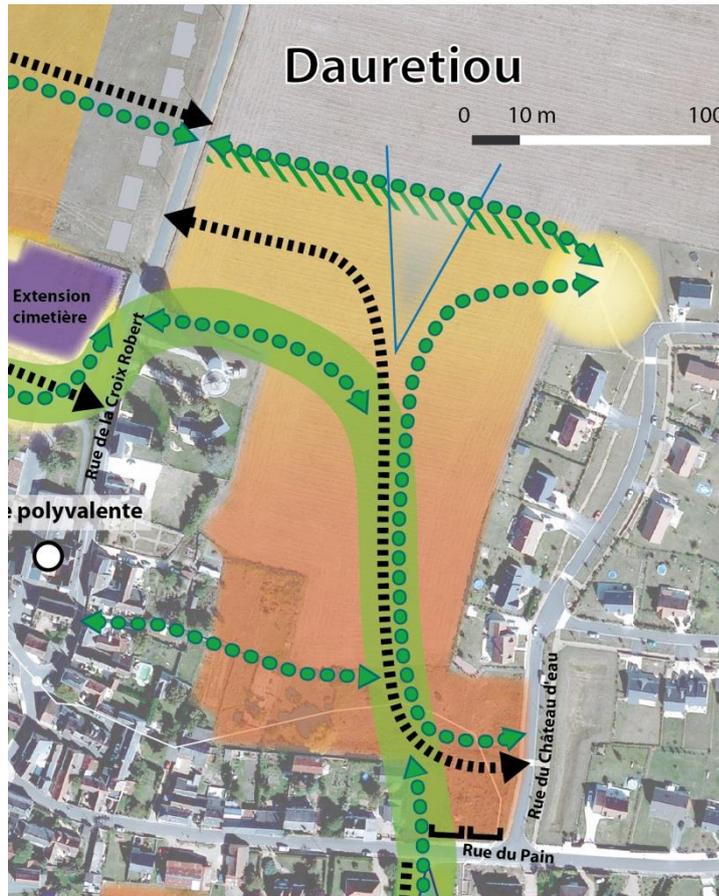
Des perméabilités visuelles sont maintenues vers le grand paysage agricole au nord et vers la rive sud de la rue du Pain. Ces perméabilités s'appuient en priorité sur la trame des voies et cheminements internes au secteur, ou à défaut, sur l'implantation des constructions.

➤ Concevoir un quartier à dominante d'habitat intégré à son environnement

Au sein du site, les densités bâties sont modulées pour tenir compte de l'environnement bâti, en allant du plus dense au sud (maisons accolées ou habitat intermédiaire de trois niveaux au plus) au moins dense au nord (habitat de deux niveaux au plus).

Les opérations d'habitat présentent une typologie de logements diversifiée (taille, statut, prix), en cohérence avec les orientations du PADD et du PLH.

4 - Schéma de synthèse des principes d'aménagement



- ◄■■■ Principe d'accès et de desserte principale
- Cheminement doux
- Zone d'habitat : du plus dense au moins dense
- Espace public à aménager
- Equipement public projeté
- ▶ Ceinture verte
- ┌ Facade urbaine à composer
- - - Axe d'implantation du bâti
- ▨ Espace non bâti à dominante végétale
- ∠ Perspective paysagère, espace non construit
- Bassin de rétention paysagé

BOURDEAU

Ce secteur d'extension urbaine est le plus proche de la gare et des équipements publics du centre-bourg (100 mètres le séparent de la mairie-école-poste et 150 mètres de la gare). D'une superficie de 1,9 hectare et libre de construction, ce secteur est séparé par la voie ferrée du reste du territoire communal dans sa partie sud.

Sur les caractéristiques du site et de son environnement voir Rapport de présentation, 1^{ère} Partie : diagnostic.

1 - Rappel des enjeux

Les principaux enjeux mis en évidence par le diagnostic du PLU sur ce site sont :

- localisation favorable pour l'implantation d'un équipement public futur ;
- poursuite du développement résidentiel du centre-bourg en articulant tissu ancien à l'ouest et au nord-ouest et extensions pavillonnaires récentes à l'est ;
- renforcement de la présence de la nature dans les espaces urbanisés et promotion des déplacements non motorisés (cf. projet de ceinture verte du centre-bourg) ;
- gestion économe du foncier disponible et diversification des formes bâties en cohérence avec l'environnement bâti.

2 – Objectifs

- Donner de l'épaisseur au cœur du bourg ;
- Composer l'entrée de bourg annonçant l'arrivée dans le centre ancien par l'est ;
- Prévoir l'implantation d'un équipement public (groupe scolaire), facilement accessible en tout point du bourg ;
- Offrir une diversité de logements (en termes de densité, de taille et de statut d'occupation) ;
- Mettre en œuvre le projet de ceinture verte à l'échelle du secteur ;
- Assurer la collecte et le stockage des eaux pluviales (cf. zonage pluvial) ;
- Promouvoir une conception durable des espaces et des constructions et garantir leur insertion dans leur environnement.

3 - Principes d'aménagement

➤ Assurer la desserte des constructions nouvelles depuis les voies existantes

La desserte du secteur s'organise à partir des deux points d'accès existants depuis la rue des Fonchers et la rue du Pain.

➤ Prévoir l'implantation d'un équipement public au plus près du centre-bourg

La partie ouest du site est destinée à accueillir un nouveau groupe scolaire. Un emplacement réservé est inscrit dans le PLU à cet effet.

➤ Intégrer la ceinture verte du centre-bourg à la composition du secteur

Intégré à l'aménagement des espaces publics desservant le secteur et à dominante végétale, le tracé de la ceinture verte offre des liaisons visuelles et fonctionnelles avec les quartiers existants et futurs limitrophes (voir schéma ci-après). Le traitement paysager est adapté aux espaces traversés.

➤ Préserver des perméabilités visuelles vers le sud

Des vues sont maintenues en direction des espaces situés au-delà de la voie ferrée dans l'axe de l'accès nord à aménager depuis la rue du Pain. Une implantation des constructions selon un axe nord-sud (voir schéma) contribue également à préserver les vues vers le sud.

➤ Concevoir un quartier à dominante d'habitat, diversifié et intégré à son environnement

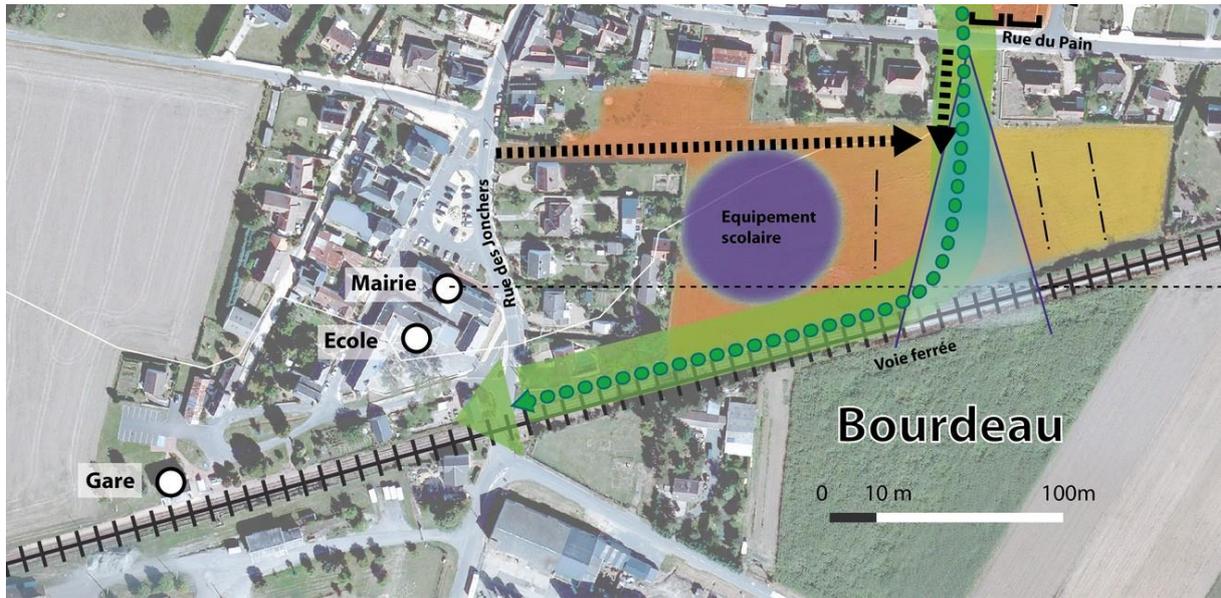
Au sein du site, les densités bâties sont modulées pour tenir compte de l'environnement bâti environnant, en allant du plus dense (maisons accolées ou habitat intermédiaire de trois niveaux au plus) à l'ouest, en continuité du bourg et de l'équipement public, au moins dense (habitat de deux niveaux au plus) à l'est, dans le prolongement de l'habitat individuel bordant la rue du Pain.

Les opérations d'habitat présenteront une typologie de logements diversifiée (taille, statut, prix) en cohérence avec les orientations du PADD et du PLH.

➤ Protéger les constructions des nuisances sonores en provenance de la voie ferrée

L'aménagement de la ceinture verte et des abords des constructions participent autant que possible à la réduction des nuisances sonores tout en préservant les vues vers le sud du territoire communal. L'implantation et la volumétrie des constructions les plus proches de la voie ferrée répondent aussi à ces objectifs.

4 - Schéma de synthèse des principes d'aménagement



- ◄■■■ Principe d'accès et de desserte principale
- Cheminement doux
- Zone d'habitat : du plus dense au moins dense
- Espace public à aménager
- Equipement public projeté
- ➡ Ceinture verte
- ┌ Facade urbaine à composer
- Axe d'implantation du bâti
- ▨ Espace non bâti à dominante végétale
- ▵ Perspective paysagère, espace non construit
- Bassin de rétention paysagé

LE PRIEURÉ

Le secteur du Prieuré est localisé à 500 mètres à vol d'oiseau et à 1 kilomètre à pied au sud-est de la mairie. Le terrain est isolé du centre-bourg par la voie ferrée. Ancienne terrain agricole en friche, le secteur à urbaniser s'étend sur environ 1,5 hectare.

L'accès au site est situé à l'extrémité ouest de l'allée du Grand Chêne, principale voie de desserte de l'opération d'habitat individuel limitrophe. Cette voie est raccordée à la rue du Pain desservant le centre-bourg (elle-même reliée à l'échangeur de l'autoroute situé plus au sud).

Sur les caractéristiques du site et de son environnement voir Rapport de présentation, 1^{ère} Partie : diagnostic.

1 - Rappel des enjeux

Les principaux enjeux mis en évidence par le diagnostic du PLU sur ce site sont :

- mise en valeur du paysage de l'entrée sud du bourg (RD 121) ;
- prise en compte du patrimoine bâti voisin et renforcement de la présence de la nature dans la composition du projet d'aménagement ;
- optimisation du linéaire de réseaux et mise en valeur des espaces collectifs (voies, bassin de rétention d'eaux pluviales, cheminements) ;
- gestion économe du foncier et diversification de l'habitat (architecture, taille, statut d'occupation, qualité environnementale et mutualisation des espaces).

2 - Objectifs

- Dessiner la silhouette future de l'entrée du bourg en intelligence avec le site ;
- Composer le projet en s'inspirant de l'organisation du patrimoine bâti voisin et en renforçant la présence de la nature dans le quartier ;
- Étendre les réseaux a minima et intégrer le bassin de rétention des eaux pluviales existant au sein d'un espace public paysager assurant la jonction entre les constructions existantes et les constructions à venir ;
- Privilégier un habitat de taille intermédiaire et économe en espace ;
- Promouvoir une conception durable des espaces et des constructions.

3 - Principes d'aménagement

➤ Assurer la desserte des constructions nouvelles depuis l'allée du Grand Chêne

L'aménagement de l'espace public est réalisé en cohérence avec l'emprise et le traitement urbain et paysager actuel (revêtement, mobilier, plantations) de l'allée du Grand Chêne.

➤ Aménager un espace public fédérateur intégrant le bassin de rétention des eaux de pluie existant

Le traitement technique de cet ouvrage doit évoluer pour en faire un élément intégré à l'espace public et participant à l'identité et à la mise en valeur paysagère de l'habitat existant et futur.

➤ Préserver des perméabilités visuelles vers le plateau agricole et l'entrée de ville

Des vues sont maintenues dans l'axe de l'allée du Grand Chêne en direction de la zone agricole à l'ouest. Ces vues sont prises en compte pour l'implantation et l'orientation des constructions.

➤ Réaliser un quartier à dominante d'habitat, diversifié et intégré à son environnement

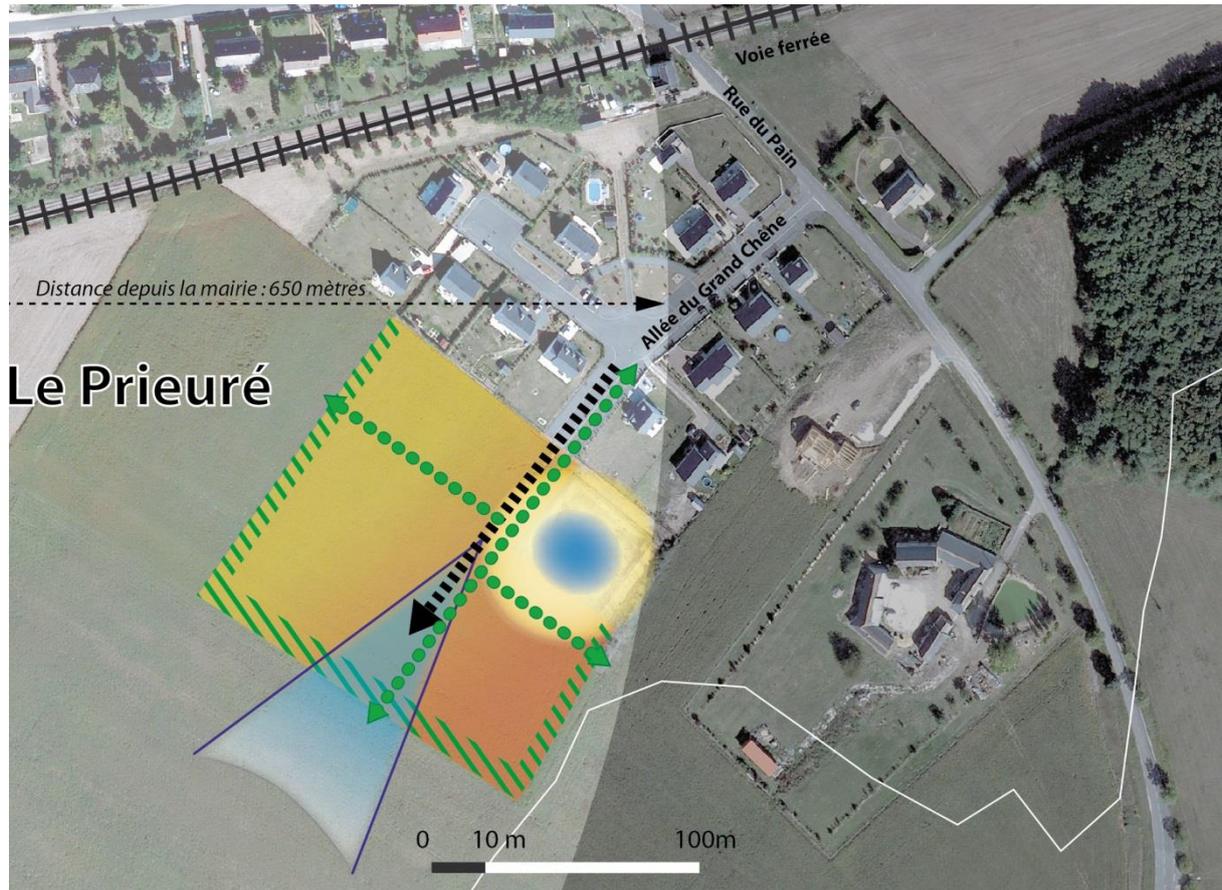
Le programme d'habitat s'organise en trois secteurs différenciés de l'est vers l'ouest : un premier en continuité du bassin d'orage, regroupant des constructions relativement denses et compactes s'inspirant de l'organisation traditionnelle du bâti rural (habitat intermédiaire dont le gabarit peut atteindre celui d'une grange) ; un second bordant l'allée du Grand Chêne prolongée et accueillant de l'habitat individuel accolé (de type maisons de bourg) ; un troisième secteur en continuité du lotissement existant destiné à de l'habitat individuel de densité moyenne.

Les opérations d'habitat présenteront une typologie de logements diversifiée (taille, statut, prix) en cohérence avec les orientations du PADD et du PLH.

➤ Aménager un espace de transition à dominante végétale en limite de la zone agricole

Afin d'assurer une transition paysagère, les constructions situées en bordure de la zone agricole au sud et à l'ouest sont implantées en retrait de la limite de fond de terrain. La marge de recul est aménagée en espace vert (jardin, parc) et la limite de terrain est végétalisée (haie bocagère constituée d'essences locales de préférence...).

4 - Schéma de synthèse des principes d'aménagement



- ◄■■■ Principe d'accès et de desserte principale
- Cheminement doux
- Zone d'habitat : du plus dense au moins dense
- Espace public à aménager
- Equipement public projeté
- ➡ Ceinture verte
- ▬ Facade urbaine à composer
- Axe d'implantation du bâti
- ▨ Espace non bâti à dominante végétale
- ▨ Perspective paysagère, espace non construit
- Bassin de rétention paysagé