Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMUNAL DU SECTEUR SAUMUR LOIRE DEVELOPPEMENT

Modification de droit commun n°6 du PLUi SLD



03_Orientations d'Aménagement et de Programmation – Tome 1

Pôle Saumurois

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 24/09/2026 approuvant les dispositions de la modification de droit commun n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Saumur Loire Développement

Fait à Saumur,
Le Président du Conseil d'Agglomération,

PLUi APPROUVÉ LE : 05/03/2020
MODIFICATION N°4 : 15/09/2022
MODIFICATION N°1 : 09/02/2023
MODIFICATION N°3 : 09/02/2023
MODIFICATION N°2 : 31/03/2023
MODIFICATION N°5 : 11/05/2023
REVISION ALLEGEE N°1 : 24/04/2025
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 : 24/04/2025
MODIFICATION N°8 : 03/07/2025
MODIFICATION N°7 : 25/06/2026
DECLARATION DE PROJET-MISE EN COMPATIBILITE n°1 : 25/06/2026
DECLARATION DE PROJET-MISE EN COMPATIBILITE n°2 : 09/07/2026
MODIFICATION N°6 : 24/09/2026

Dossier 22044968_1

réalisé par

auddicé Val de Loire

Rue des petites granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Table des matières

Table des matières 3
Préambule 5
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du pôle Saumurois 7
Les OAP du Pôle Saumurois à vocation d'habitat 9
1. Chacé 9
1.1. Le secteur Chemin des peupleraies (CHA-1) 9
1.2. Le secteur route de la Perrière (CHA-4) 13
1.3. Le secteur lotissement des Eaux Bues (CHA-2) 17
1.4. Le secteur Chemin de la Chaintrée (CHA-A) 21
2. Distré – Le secteur de la ZAC « Sous la Bosse » (DIS-2) 24
3. Varrains 29
3.1. Le secteur des Tilleuls (VAR-A) 29
3.2. Le secteur rue de Bourg Neuf (VAR-B) 34
4. Saumur – Les OAP en densification du tissu urbain 40
4.1. Le secteur rue des Iles (SAU-N) 40
4.2. Le secteur rue des Andécaves (SAU-T) 44
4.3. Le secteur ruelle à l'Ane (SAU-J) 48
4.4. Le secteur rue de Chantemerle (SAU-K) 52
4.5. Le secteur lotissement Claude Bernard (SAU-X) 56
4.6. Le secteur rue des Frères Lumière (SAU-Y) 60
4.7. Le secteur rue Bouju (SAU-I) 64
4.8. Le secteur rue Grange Couronne (SAU-H) 69
4.9. Le secteur rue Louis Besnier (SAU-F) 73
4.10. Le secteur rue Jean de la Brête (SAU-AB) 76
4.11. Le secteur rue François Bedouet (SAU-P) 80
4.12. Le secteur rue des Moulins (SAU-C) 84
4.13. Le secteur rue du Mouton (SAU-AC) 86
4.14. Le secteur rue de l'Oreau (SAU-D) 90
4.15. Le secteur rue du pont Fouchard (SAU-U) 94
4.16. Le secteur rue Robert Amy (SAU-AA) 98
4.17. Le secteur rue de Doué (SAU-R) 102
4.18. Le secteur rue de Terrefort (SAU-Q) 108
4.19. Le secteur impasse Antoine Poitou (SAU-B) 112
4.20. Le secteur Rue des Morains 116

4.21. Le secteur Rue du Pont Galimard 120
4.22. Le secteur de la ZAC Villa Plaisance 124
4.23. Le secteur de la rue Lamartine 127
5. Saumur – Les OAP en extension de la zone urbaine 130
5.1. Le secteur ZAC de Vaulanglais-Noirettes 130
5.2. Le secteur route du bois de Bournan (XSAU-6) 139
5.3. Le secteur rue du pont Fouchard (1) (XSAU-10) 144
5.4. Le secteur impasse des Hautes Vignes (XSAU-4) 148
5.5. Le secteur chemin de la Pissonnière (XSAU-8) 153
5.6. Le secteur chemin de la pièce Saint-Jacques (XSAU-7) 157
5.7. Le secteur rue de la Bergère (XSAU-2) 161
5.8. Le projet d'EHPAD Aubrières 166
Le calendrier à ouverture à l'urbanisation des zones à vocation d'habitat et d'équipement 170
Les OAP du Pôle Saumurois à vocation économique 172
1. Chacé – Extension de la ZI de Chacé-Saint-Cyr-en-Bourg 172
2. Distré – Extension de la ZA du Champs Blanchard 177
3. Saumur – Extension de la ZA d'ECOPARC 182

Préambule

Par délibération en date du **15 décembre 2015,** l'ex Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement (CASLD) a décidé de prescrire **l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi), sur la totalité du territoire communautaire, soit désormais 32 communes.

Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi) est un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'**horizon 2030**. C'est la **clé de voute du PLUi**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et **d'opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont encadrées notamment par deux articles du Code de l'Urbanisme :

- Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme

  Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

  En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

- Article L. 151-7 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.

  - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Le **PLUi du secteur Saumur Loire Développement** comporte **112 Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont :**

- **43** dans le pôle Saumurois (Chacé, Distré, Saumur et Varrains) ;
- **17** dans les pôles d'équilibre (Allonnes et Montreuil-Bellay) ;
- **52** dans les 26 communes de proximité du secteur Saumur Loire Développement.

Dans le cadre du projet de développement urbain lié à l'habitat, les opérations de densification et en extension sont différenciées de la manière suivante :

- Projet lié à de la densification : trois premières lettres de la commune suivies d'une lettre
  Ex : ALL-A : OAP sur Allonnes dans le bourg
- Projet en extension : trois premières lettres de la commune suivies d'une combinaison de chiffres
  Ex : CHA-1 : OAP sur Chacé en extension

Suite à l'ajout de certaines OAP entre l'arrêt de projet et l'approbation, des OAP ne disposent pas de cette identification.

L'ensemble des OAP du PLUi secteur Saumur Loire Développement est traité dans trois tomes différents s'appuyant sur la hiérarchisation du territoire définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Saumurois. Pour rappel, ce document, qui identifie 3 groupes de communes, précise aussi une densité minimale visée. Ainsi, les densités minimales sont de :

- 20 logements par hectare pour le pôle Saumurois (Chacé, Distré, Saumur et Varrains) ;
- 18 logements par hectare pour les pôles d'équilibre (Allonnes et Montreuil-Bellay) ;
- 16 logements par hectare pour les 26 communes de proximité du secteur Saumur Loire Développement.

Ces densités ne s'appliquent que sur les extensions des tissus urbanisés. Les opérations de densification au cœur des bourgs, villages importants ou hameaux sont définies selon leurs localisations et la morphologie urbaine présente à proximité, tout en gardant comme objectif une optimisation du foncier pour renforcer les Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du pôle Saumurois

En préambule, il est rappelé qu'une nouvelle construction ou installation peut être autorisée sous réserve de respecter les dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants (exemple : en cas d'insuffisance des réseaux).

Pour les 4 communes, le projet urbain de développement s'appuie sur plusieurs secteurs répartis de la manière suivante :

- 27 opérations de densification du centre-bourg par des opérations de renouvellement urbain et des densifications sur des secteurs clés (dents creuses et/ou terrains densifiables) ;
- 12 opérations en extension du centre-bourg (2 sont des opérations comprenant une partie en densification et une autre en extension) pour l'accueil d'habitat, dont une pour l'accueil d'un EHPAD (Saumur) ;
- 3 zones de projet à vocation économique liées à des zones communautaires : la ZI de Chacé-Saint-Cyr-en-Bourg, la ZA du Champs Blanchard (Distré), et la ZA d'ECOPARC (Saumur).

En ce qui concerne les volets habitat et équipement, les chiffres clés sont résumés dans le tableau ci-après. A noter que les OAP précisées avec un astérisque sont des OAP de renouvellement urbain par la reprise de friches urbaines (à vocation d'habitat et/ou économique).

					Pole Saumurois - version APPROBATION					
	Localisation	Dénomination (CODE)	Nom de l'OAP	Phasage	Surface projetée sans échéancier *(en ha)*	Nombre de logements projetés	Densité	Surface projetée avec échéancier *(en ha)*	Nombre de logements projetés	Densité
CHACE	Densification urbaine	CHA-A	Chemin de la voie chaintrée	-	0,4	4	10	0,4	4	10
		SOUS-TOTAL			0,4	4	10	0,4	4	10
	Extension de la zone urbaine	CHA-2	Lotissement des eaux bues	-	2,2	44	20	2,2	44	20
		CHA-1	Chemin des Peupleraies	-	1,5	30	20	1,5	30	20
		CHA-4	Route de la Perrière	-	1,5	30	20	1,5	30	20
		SOUS-TOTAL			5,2	104	20	5,2	104	20
DISTRE	Extension de la zone urbaine	DIS-2	ZAC de sous la Bosse	A, B et C	6,3	130	15	6,3	107	17
				D	2,5					
		SOUS-TOTAL			8,8	130	15	6,3	107	17
SAUMUR	Densification urbaine	SAU-N	Rue des Iles *	-	0,5	6	12	0,5	6	12
		SAU-T	Rue des Andecaves	-	0,3	3	10	0,3	3	10
		SAU-J	Ruelle à l'Ane	-	0,2	2	10	0,2	2	10
		SAU-K	Rue de Chantemerle	A	1,8	21	16	1,8	21	16
				B		8			8	
		SAU-Y	Lotissement Claude Bernard	-	0,3	6	20	0,3	6	20
		SAU-X	Rue des Frères Lumière	-	0,6	6	10	0,6	6	10
		SAU-I	Rue Bouju *	-	1,4	19	14	1,4	19	14
		SAU-H	Rue Grange Couronne	-	0,7	6	9	0,7	6	9
		SAU-F	Rue Louis Besnier	-	0,3	2	7	0,3	2	7
		SAU-AB	Rue Jean de la Brête *	-	0,4	10	25	0,4	10	25
		SAU-P	Rue François Bedouet	-	0,9	12	13	0,9	12	13
		SAU-C	Rue des Moulins	-	0,5	8	16	0,5	8	16
		SAU-AC	Rue du Mouton *	-	0,3	25	83	0,3	25	83
		SAU-D	Rue de l'Oreau (1)	-	0,5	8	16	0,5	8	16
		SAU-U	Route du Pont Fouchard (2)	A	0,5	6	16	0,5	6	16
				B		1			1	
				C		1			1	
		SAU-AA	Rue Robert Amy	-	0,71	10	14	0,71	10	14
		SAU-R	Rue de Doué	A	0,5	2	10	0,5	2	10
				B		3			3	
		SAU-Q	Rue de Terrefort	-	1	8	8	1	8	8
		SAU-B	Impasse Antoine Poitou	-	0,5	20	40	0,5	15	29
		-	Rue des Morains	-	0,8	9	11	0,8	9	11
		-	Rue du Pont Galimard	-	0,4	3	7	0,4	3	7
		XSAU-4	Impasse des Hautes Vignes * *(les phases A et C sont des sites de renouvellement urbain)*	A*	1,6	45	30	1,6	45	30
				C*		3			3	
				B	En extension			En extension		
		XSAU-6	Route du Bois de Bournan *(Extension derrière la gendarmerie - la phase B est dans la zone urbaine)*	A	En extension			En extension		
				B*	0,4	3	8	0,4	3	8
		-	ZAC Villa Plaisance	-	0,2	4	20	0,2	4	20
		-	Rue Lamartine	-	0,5	3	6	0,5	3	6
		SOUS-TOTAL			15,9	263	17	15,9	258	16
	Extension de la zone urbaine	XSAU-2	Rue de la Bergère	A	0,7	14	21	0,7	14	21
				B	1,7	34	20	1,7	34	20
		XSAU-6	Route du Bois de Bournan *(Extension derrière la gendarmerie - la phase B est dans la zone urbaine)*	A	1,9	31	16	1,9	31	16
				B*	En densification du tissu urbain					
		XSAU-10	Rue du Pont Fouchard (1 - projet privé)	-	0,6	9	15	0,6	9	15
		XSAU-4	Impasse des Hautes Vignes * *(les phases A et C sont des sites de renouvellement urbain)*	B	2,4	21	9	2,4	21	9
				A*	En densification du tissu urbain					
				C*						
		XSAU-8	Chemin de la Pissonnière - St-Hilaire-St-Florent	-	1,0	15	15	1	15	15
		XSAU-7	Chemin de la pièce Saint-Jacques - St-Hilaire-St-Florent	-	1,6	22	14	1,6	22	14
		-	ZAC de Vaulanglais-Noirettes	-	27	540	20	27	540	20
		-	Projet d'EHPAD Aubrières	-	1,2	85	71	1,2	85	71
		SOUS-TOTAL			38,1	771	20	38,1	771	20
VARRAINS	Densification urbaine	VAR-B	Rue du Bourg Neuf *	-	3,6	48	13	3,6	48	13
		VAR-A	ZAC des Tilleuls	-	3,8	40	11	3,8	35	9
		SOUS-TOTAL			7,4	88	12	7,4	83	11
VOLET EQUIPEMENT (zone en extension)		Saumur	Centre de secours	-	2,9			1,8		
		SOUS-TOTAL			2,9			1,8		

Tableau. Synthèse des OAP à vocation d'habitat et équipement (source : auddice)

Les OAP du Pôle Saumurois à vocation d'habitat

1. CHACE

1.1. LE SECTEUR CHEMIN DES PEUPLERAIES (CHA-1)

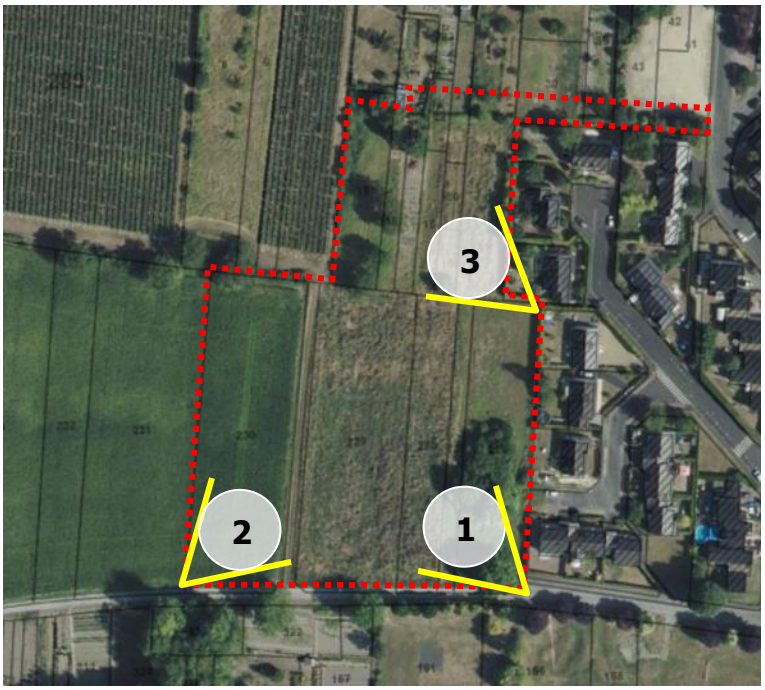
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins en friche. Il offre une proximité avec des espaces économiques structurant le territoire intercommunal, une ligne ferroviaire ainsi que les commerces et équipements disponibles dans le centre-bourg de la commune.



B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Projection de la densité du SCoT pour optimiser ce site ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager à l'ouest du site ;
  - Création d'un espace public, type placette, aire de jeux, stationnement, etc. ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+C en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Anticiper un renforcement du chemin des Peupleraies en lien avec la densification ;
  - Une seule voie d'accès à double-sens autorisé sur le chemin des Peupleraies;
  - Une seule voie d'accès secondaire uniquement entrant au Nord du site ;
  - Les accès directs des constructions sur cette dernière est interdite ;
  - Création d'une liaison douce vers la rue des noyers.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
CHACE
OAP_CHA-1_Chemin des Peupleraies

Surface : 1,5 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double sens
- Principe d'accès secondaire à sens unique entrant
- Voirie à renforcer
- Liaison douce
- Espace public à créer
- Aménagement paysager

Minimum de 30 logements

Hauteur maximale : R+1+C

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

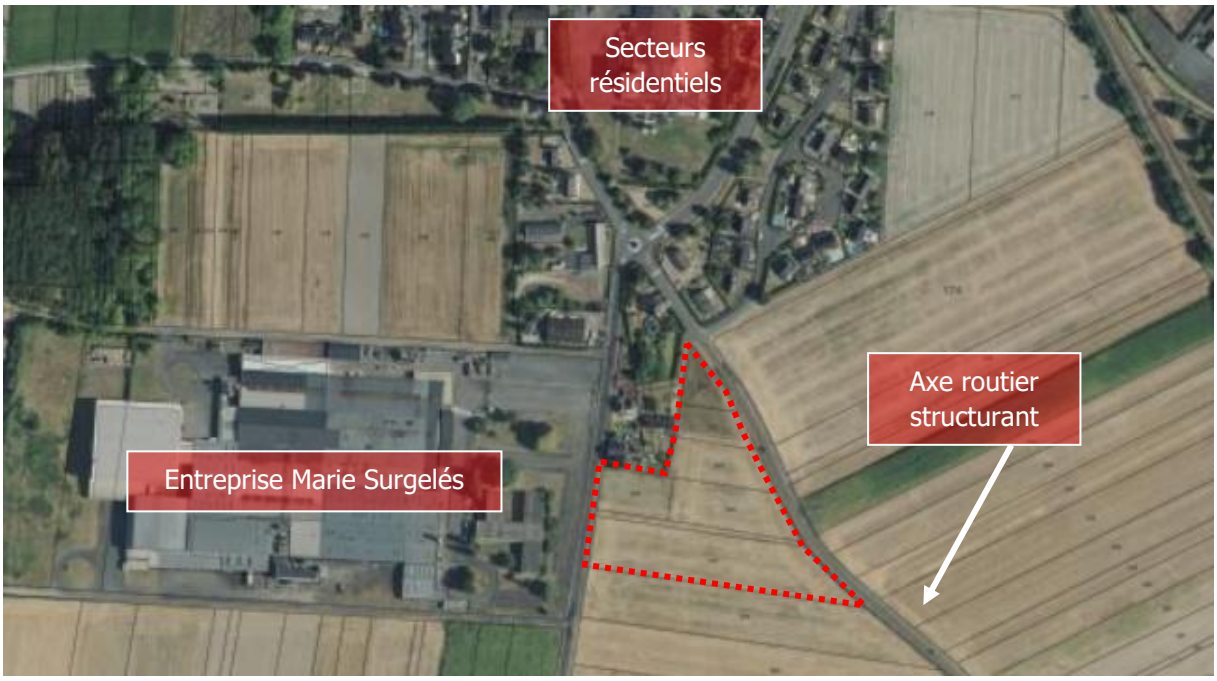
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

1.2. Le secteur route de la Perrière (CHA-4)

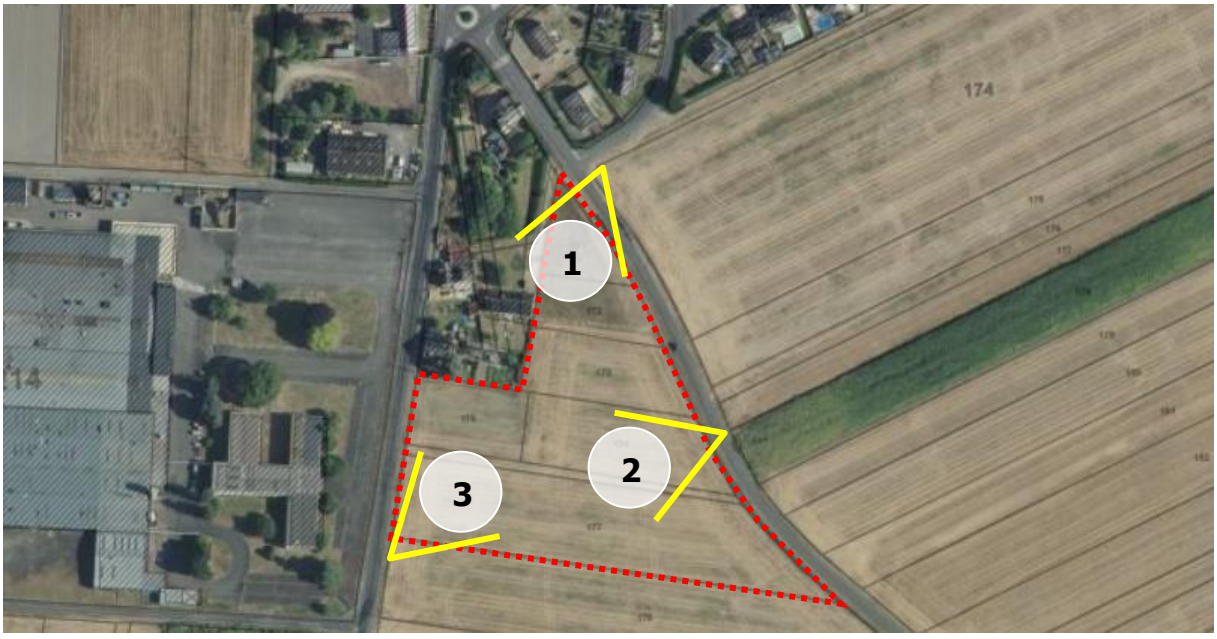
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles desservies par un axe routier important et situées à proximité de secteurs résidentiels et économiques.



B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Projection de la densité minimale du SCoT pour optimiser ce site ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager au sud du site vers le plateau agricole ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1 en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Un seul accès à double-sens autorisé sur la route de Saint-Cyr. Les accès directs des constructions sur cette dernière est interdite ;
  - Un seul accès à double-sens autorisé sur la route de la Perrière. Les accès directs des constructions sur cette dernière est interdite ;
  - Création d'un aménagement de voirie à l'angle de la rue des Eaux Bues et de la route de Saint-Cyr pour qualifier l'entrée de ville.

Le secteur de projet est impacté par la présence de réseaux structurants. Ainsi, des protections acoustiques sont recommandées lors de l'urbanisation de la zone.

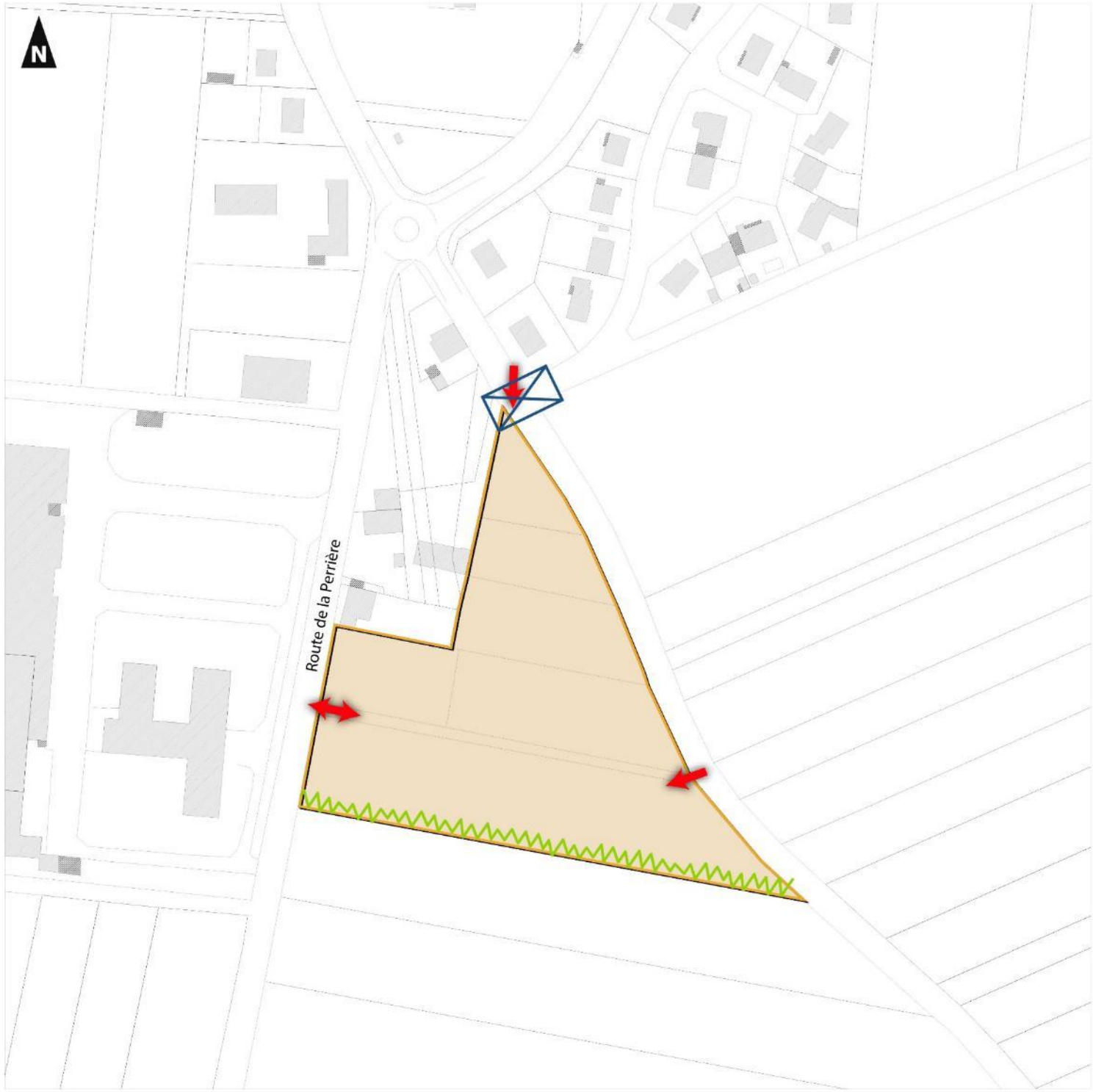
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Equipement
CHACE
OAP_CHA-4_Route de la Perrière

Surface : 1,5 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès principal à double-sens
- Principe d'accès à sens unique
- Aménagement de voirie
- Aménagement paysager

Minimum de 30 logements

Hauteur maximale : R+1
Aucun accès autorisé sur la route de Saint-Cyr

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

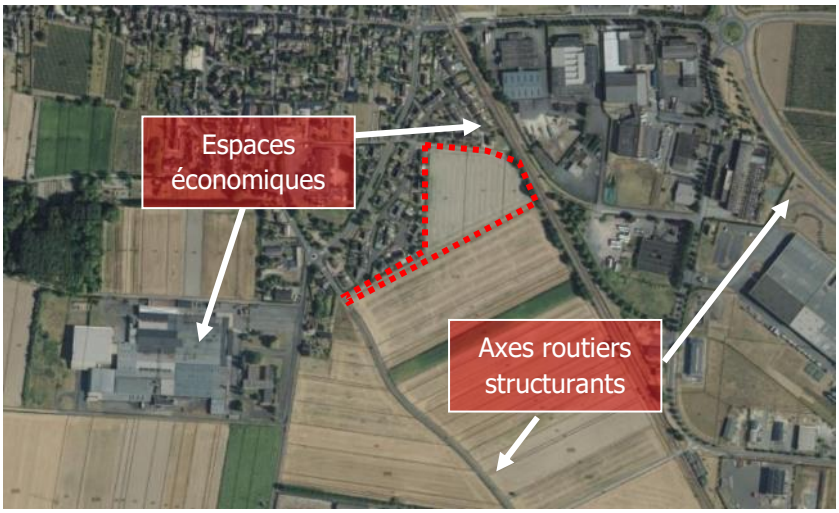
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

1.3. Le secteur lotissement des Eaux Bues (CHA-2)

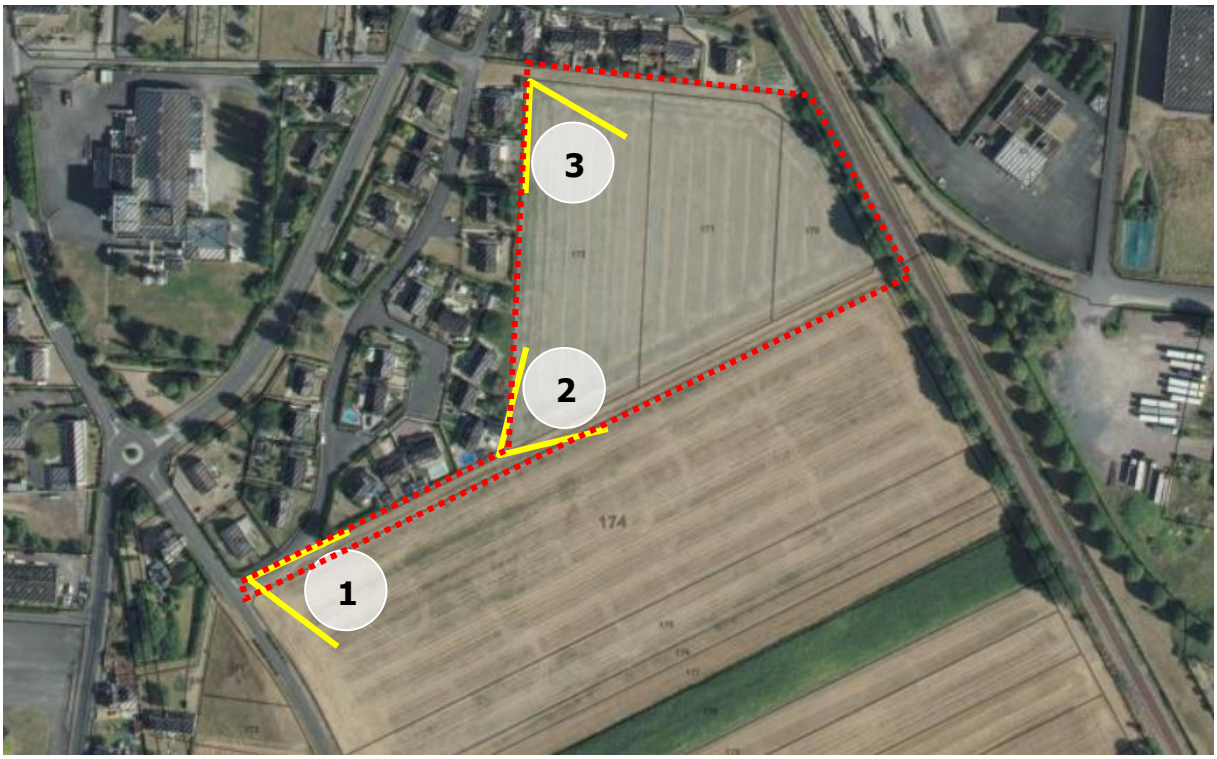
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées en limite d'urbanisation. La localisation du secteur offre une proximité avec un axe routier important permettant la liaison de la commune vers Saint-Cyr-en-Bourg mais également avec des pôles d'emploi.



B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Projection de la densité minimale du SCoT pour optimiser ce site ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager à l'est du site, ainsi que sur le sud en bordure derrière la nouvelle voie créée ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+C en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Anticiper un renforcement de la route créée en appui de la rue des Eaux Bues au Nord, ainsi que celle au sud ;
  - Un seul accès à double-sens autorisé sur la route de Saint-Cyr ;
  - Création d'un aménagement de voirie à l'angle de la rue des Eaux Bues et de la route de Saint-Cyr pour qualifier l'entrée de ville ;
- Anticiper l'extension 2030 : projection d'un potentiel développement au sud de la zone.

Le secteur de projet est impacté par la présence de réseaux structurants. Ainsi, des protections acoustiques sont recommandées lors de l'urbanisation de la zone.

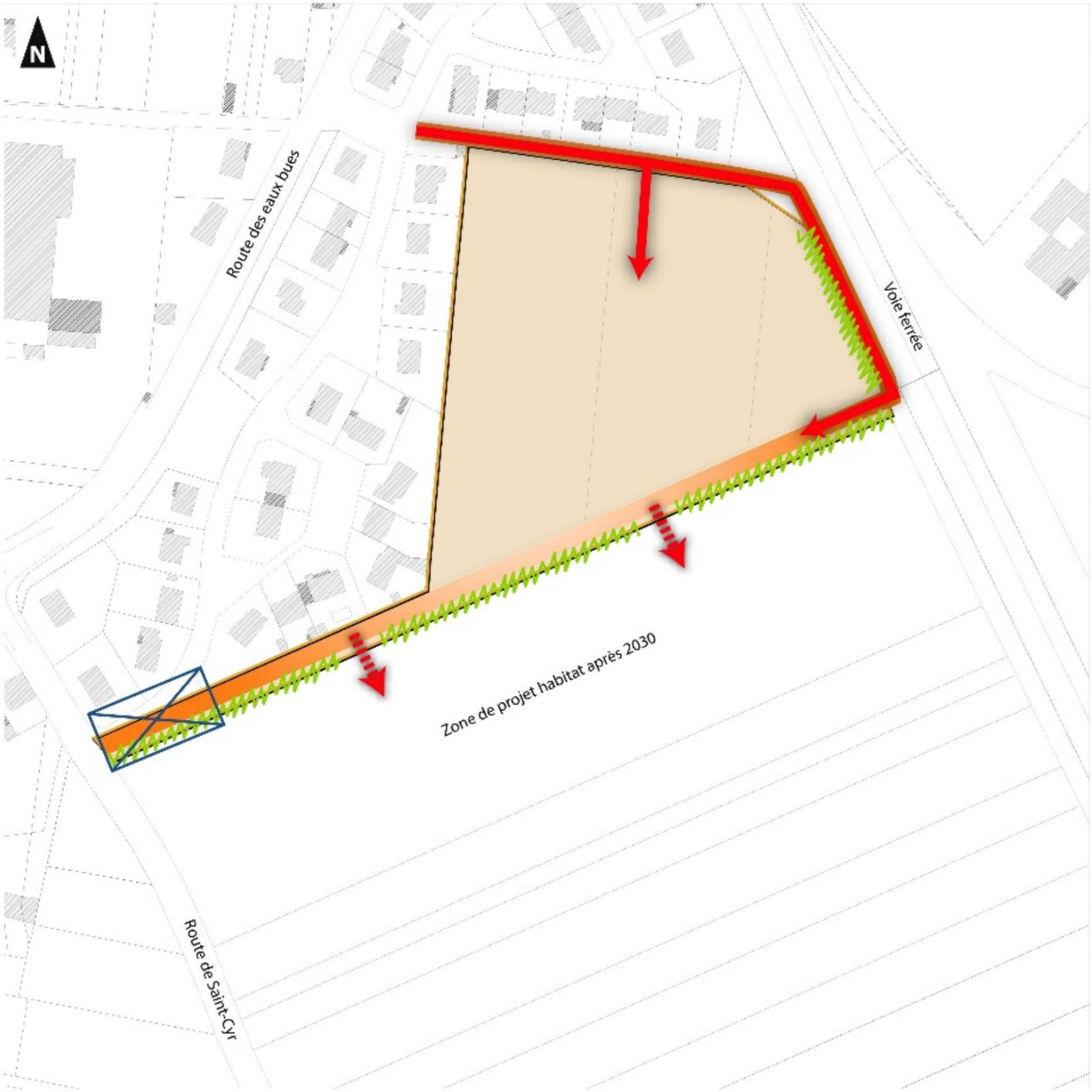
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
CHACE
OAP_CHA-2_Lotissement des Aubus

Surface : 2,2 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Principe d'accès principal à double-sens
- Voirie à renforcer pour l'accessibilité
- Aménagement de voirie
- Aménagement paysager
- Extension future

Minimum de 44 logements

Hauteur maximale : R+1+C

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

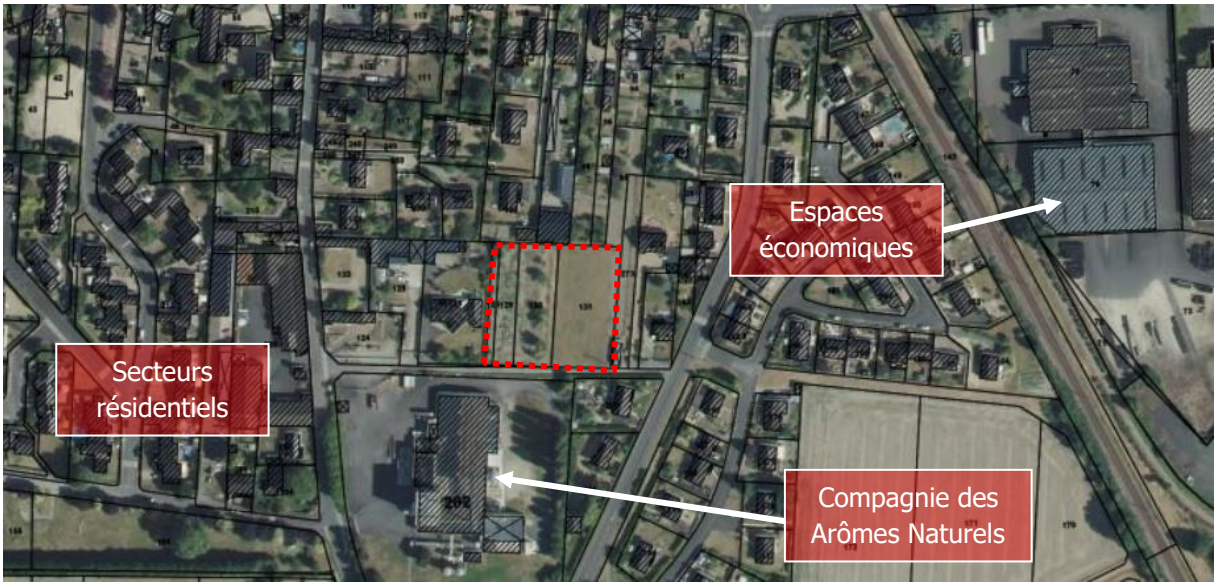
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

1.4. **Le secteur** Chemin de la Chaintrée (CHA-A)

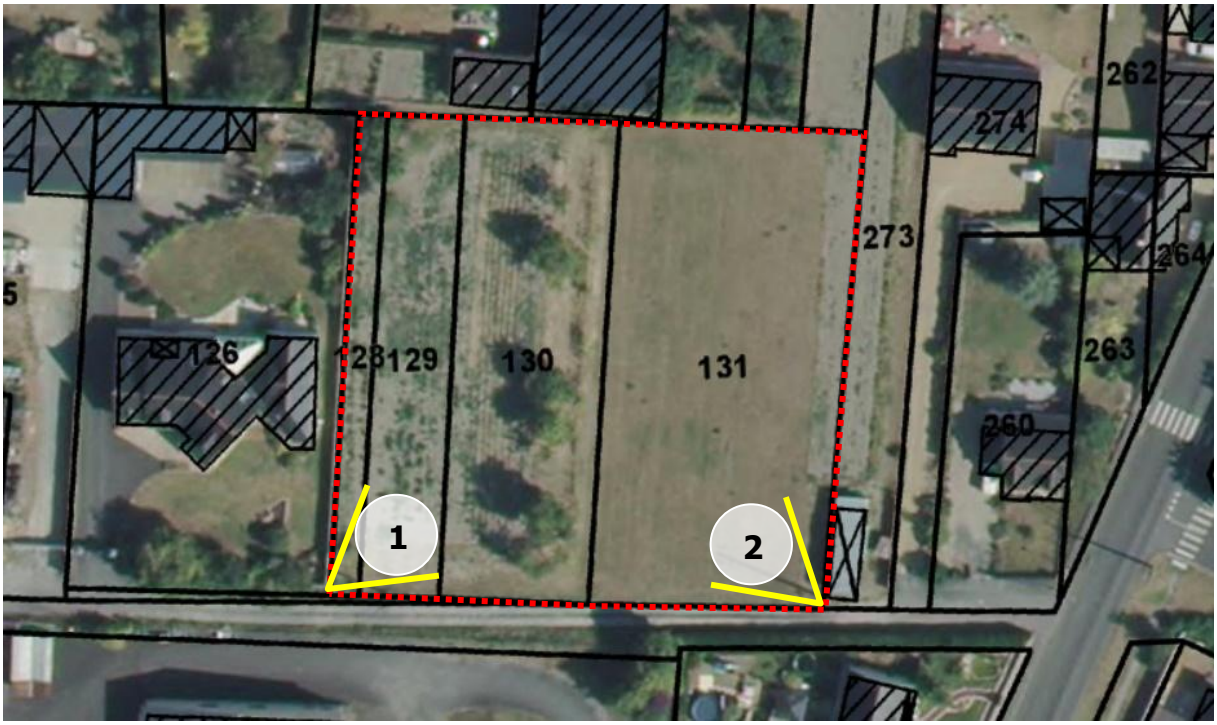
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins situés au cœur du centre-bourg de la commune.



B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification du centre-bourg ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+C en lien avec le bâti présent à proximité ;
  - Création d'un aménagement paysager en bordure du chemin de la voie chaintrée.
- Mobilité dans le tissu central : création de trois accès au maximum, dont un mutualisé pour permettre la création de deux lots en fond du périmètre.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
CHACE
OAP_CHA-A_Chemin de la Voie Chaintrée

Surface :

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès
- Aménagement paysager

Minimum de 4 logements

Hauteur maximale : R+C

0 30 60

Mètres

1:600
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

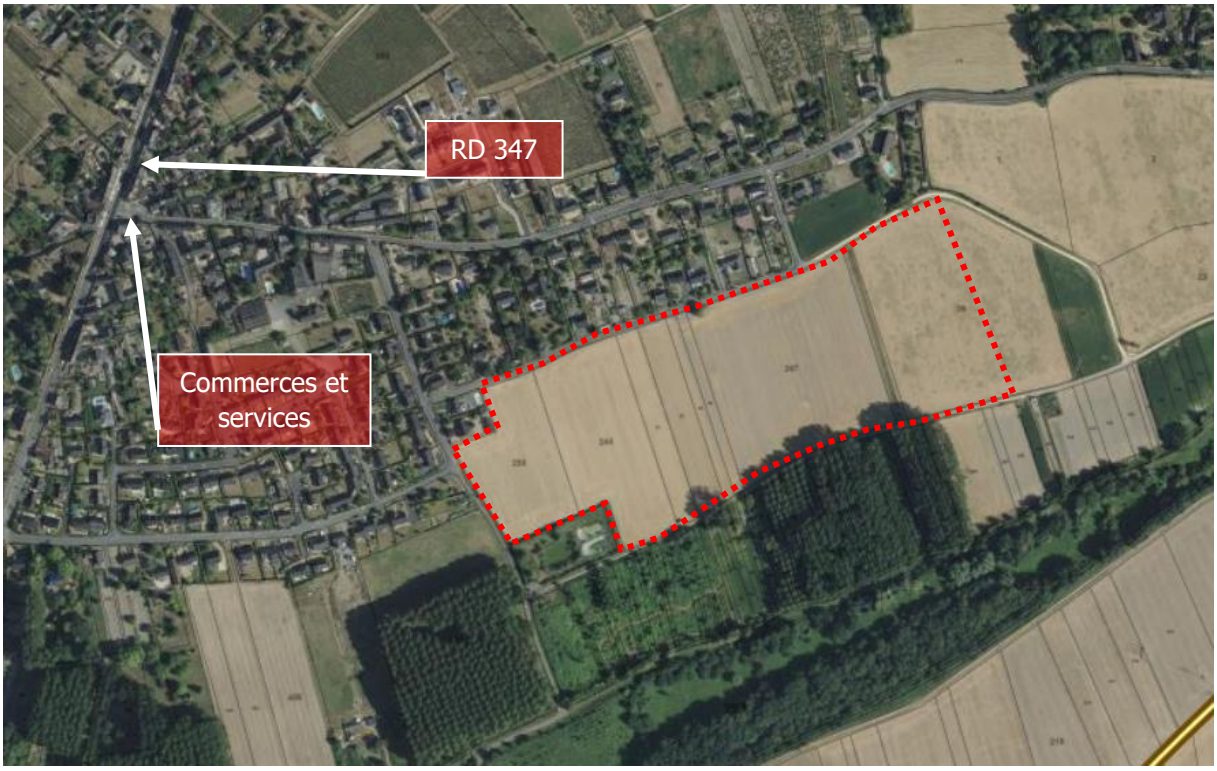
Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018



2. DISTRE – LE SECTEUR DE LA ZAC « SOUS LA BOSSE » (DIS-2)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une vaste étendue agricole située en limite d'urbanisation. Le secteur présente une proximité avec les commerces et services disponibles en centre-ville mais également avec une voie de communication permettant la liaison entre Distré et Saumur.



B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le périmètre d'une ZAC. Le dossier de réalisation est annexé au PLUi. L'OAP projetée dans le PLUi reprend les grands principes de l'OAP du dossier de ZAC. Ainsi, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Projection d'un minimum de 130 logements à l'échelle de l'ensemble de l'opération ;
  - L'opération peut se réaliser en plusieurs phases.
- Intégration paysagère du site :
  - Limiter la hauteur des nouvelles constructions à du R+1+C ;
  - Préservation du cône de vue vers la vallée du Thouet depuis la rue de la Bosse ;
  - Création d'une haie à l'est avec le plateau agricole ;
  - Création d'aménagements paysagers au sud contenant notamment des prairies et les éléments techniques pour la gestion des eaux pluviales ;
  - Création de deux espaces publics au sud en lien avec les aménagements paysagers pour en faire des lieux de convivialité.
- Logements sociaux : projection d'un taux de 33% de logements sociaux à minima à atteindre sur l'ensemble de l'opération.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création de deux liaisons douces principales permettant de relier la zone au bourg, ainsi que le long des aménagements paysagers pour connecter les aménagements de la zone à l'existant ;
  - Création de 4 accès à double-sens principaux sur les 4 phases prévues dans l'OAP du dossier de création de la ZAC.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
DISTRE
OAP_DIS-3_ZAC de sous la Bosse

Surface : 8,8 ha

Elément existant :

Cône de vue à préserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

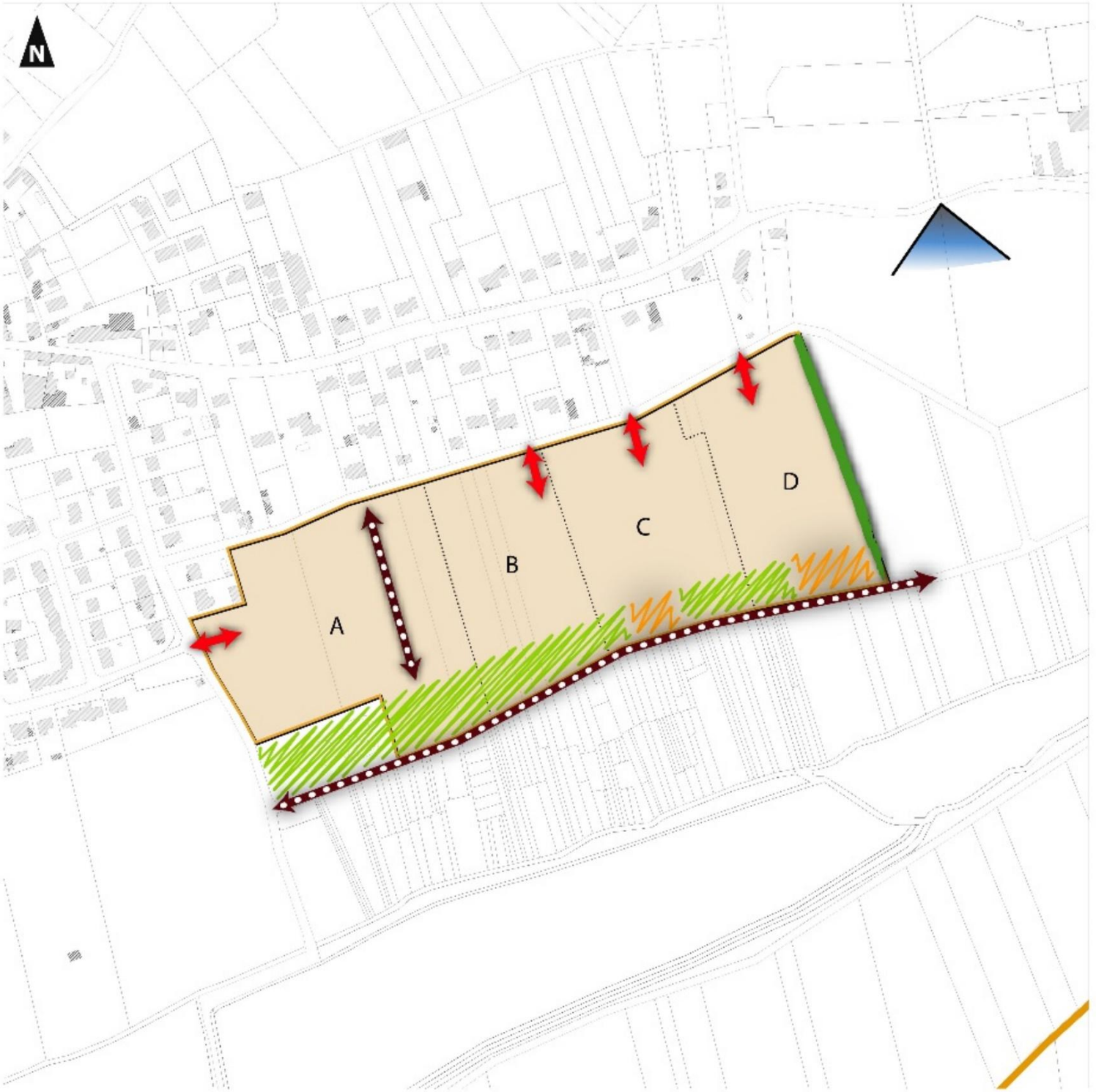
Principe d'accès pricipal à double sens

Liaison douce

Espace public à créer

Aménagement paysager

Haies à créer



Minimum de 130 logements

Hauteur maximale : R+1+C
33% de logements sociaux à minima sur l'opération totale

La phase D est projetée après 2030

0 25 50
Mètres

1:3 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

3. VARRAINS

3.1. Le secteur des Tilleuls (VAR-A)

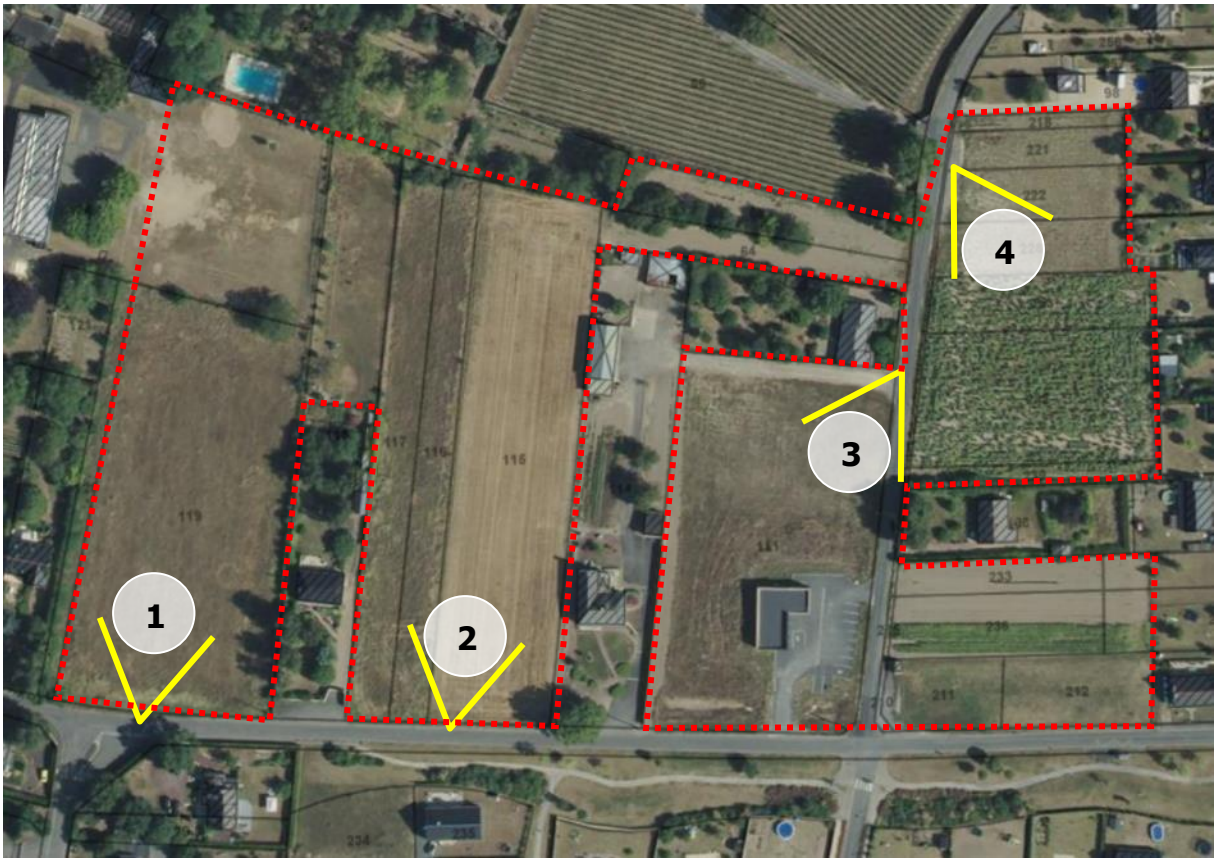
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées à proximités des commerces et services offerts par le centre-bourg mais également de la route départementale 93 permettant un accès facilité aux secteurs économiques situés sur le territoire communal de Chacé.



B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la commune. Le périmètre reprend celui de la ZAC des Rogelins. En janvier 2019, le Droit de Préemption Urbain a été supprimé sur la zone. Les élus ont donc travaillé sur de nouveaux principes en lien avec des projets privés sur la commune. Ainsi, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération peut se réaliser en plusieurs phases. Les phases pourront accueillir des projets mixtes et/ou seulement liés à de l'habitat et/ou autres activités compatibles avec l'habitat et/ou activités en lien avec la santé.
- Intégration paysagère du site :
  - Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
  - Création d'un espace de gestion des eaux au nord de la zone ;
  - Création d'un espace public permettant de faire le lien entre l'extension du pôle équipement (école) et la zone de projet mixte.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'accès principaux à double-sens pour chacune des phases, limités à 1 pour les phases E, D, A et C ;
  - Création d'accès principaux jusqu'à 3 sur la phase B pour en permettre une densification ;
  - Création de deux aménagements piétonniers de 2 mètres de largeur : un sur la rue du Lumois, et l'autre sur l'allée des Tilleuls.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
VARRAINS
OAP_VAR-A_Rue des Tilleuls

Surface : 3,8 ha

Elément existant :

Pharmacie

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès à double sens

Aménagement piétonnier (2 mètres de largeur)

Espace de gestion hydraulique

Minimum de 35 logements

Hauteur maximale : R+1



0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

3.2. Le secteur rue de Bourg Neuf (VAR-B)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une friche industrielle. Le secteur offre une proximité avec les services disponibles en centre-bourg mais également avec la route départementale 93, axe routier structurant du territoire intercommunal.


Vers RD 93
Mairie

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la commune. Il s'agit d'une ancienne zone AU du PLU communal. Il est important de noter que la commune n'a pas la maitrise foncière de cette zone de renouvellement urbain. Ainsi, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération peut se réaliser en deux phases (A / B) indépendantes l'une de l'autre. Il est laissé la possibilité et fortement encourager de créer une liaison entre les deux.
- Intégration paysagère du site :
  - Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
  - Création d'un espace public permettant de faire le lien entre les phases A et B, qui sera défini lors de la création du projet ;
  - Création d'un aménagement paysager sur 5 mètres interdisant l'implantation des constructions principales et les extensions de la construction principale en lien avec la voie ferrée.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès principal par phase sur la rue du Bourg Neuf ;
  - Interdiction de créer un ou plusieurs accès sur la rue des deux bourgs.

Le site présente un sol potentiellement pollué. Une étude de sol est recommandée avant tous travaux sur ou à proximité de ce dernier. En outre, le secteur de projet est impacté par la présence de réseaux structurants (voie ferrée). Ainsi, des protections acoustiques sont recommandées lors de l'urbanisation de la zone.

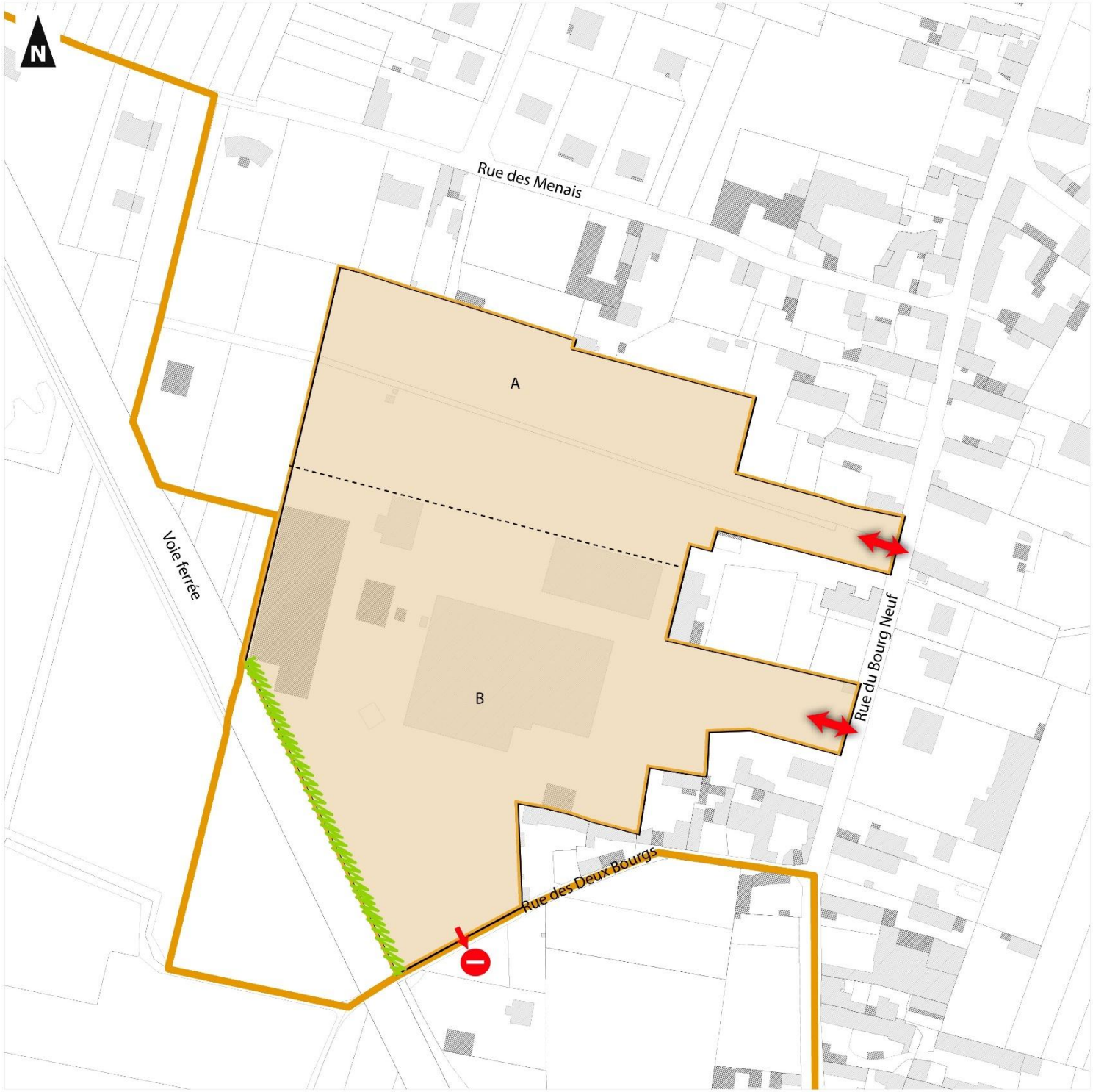
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
VARRAINS
OAP_VAR-B_Rue de Bourg Neuf

Surface : 3,6 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale à double-sens
- Aucun nouvel accès autorisé
- Aménagement paysager

Minimum de 20 logements (A) et de 28 logements (B)

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

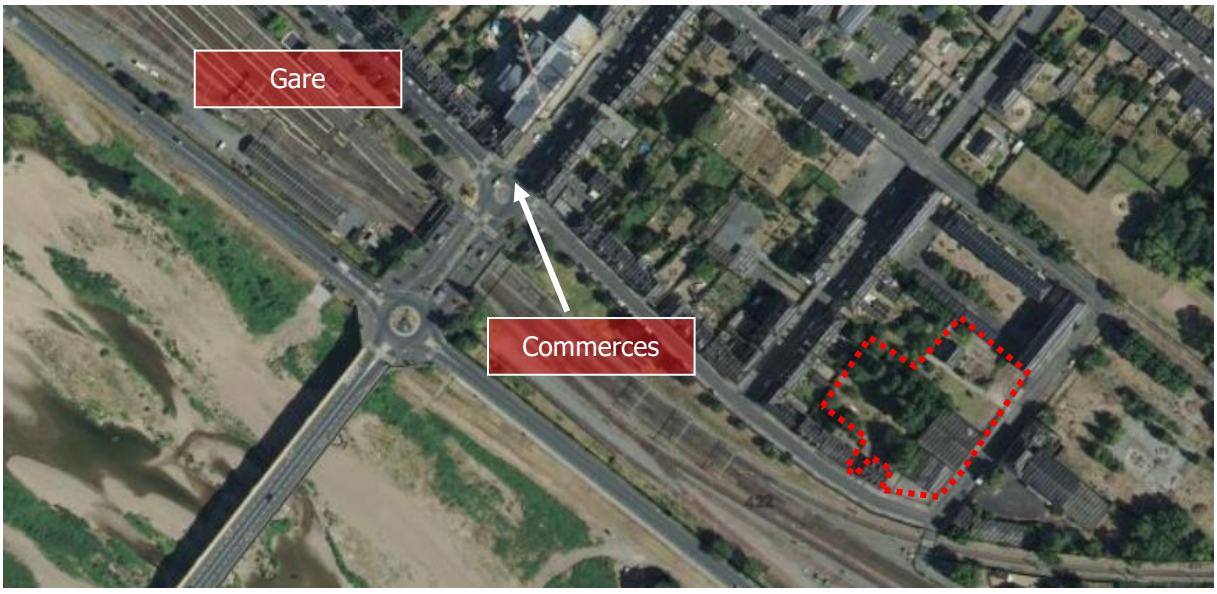
Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4. SAUMUR – LES OAP EN DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

4.1. LE SECTEUR RUE DES ILES (SAU-N)

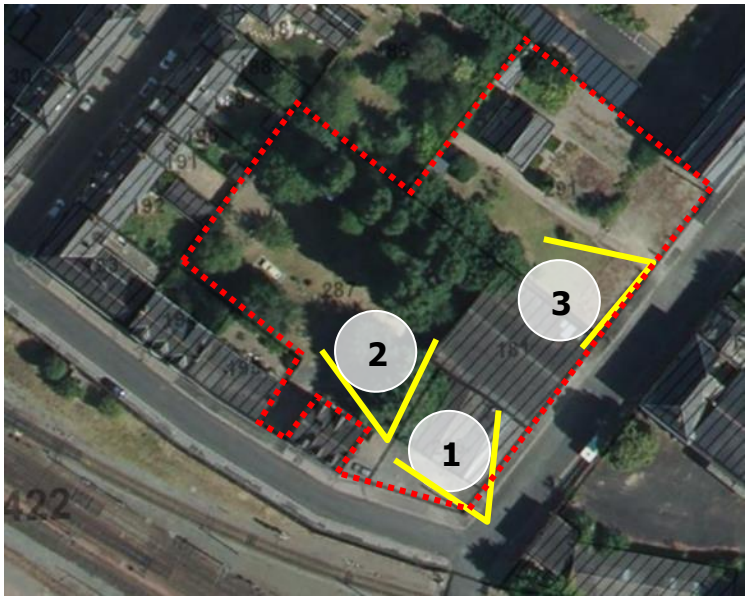
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond actuellement à des jardins, une habitation et un atelier mécanique automobile. Ce secteur présente une certaine proximité avec la gare ferroviaire de la Ville de Saumur mais également avec des commerces et services offerts par le centre-ville. Il présente également une facilité d'accès au pôle d'emploi représenté par la ZAC Ecoparc.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération peut se réaliser en 3 phases (A , B et C) indépendantes les unes des autres ;
  - Projeter une zone de mixité fonctionnelle permettant l'accueil d'activités.
- Intégration paysagère du site :
  - Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 en phase A et R+3 en phase B et C ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès unique en double-sens pour la phase A, avec une placette de retournement pour densifier les fonds de jardin ;
  - Interdiction de créer un nouvel accès (hors ceux cités ci-avant) sur la rue des îles.

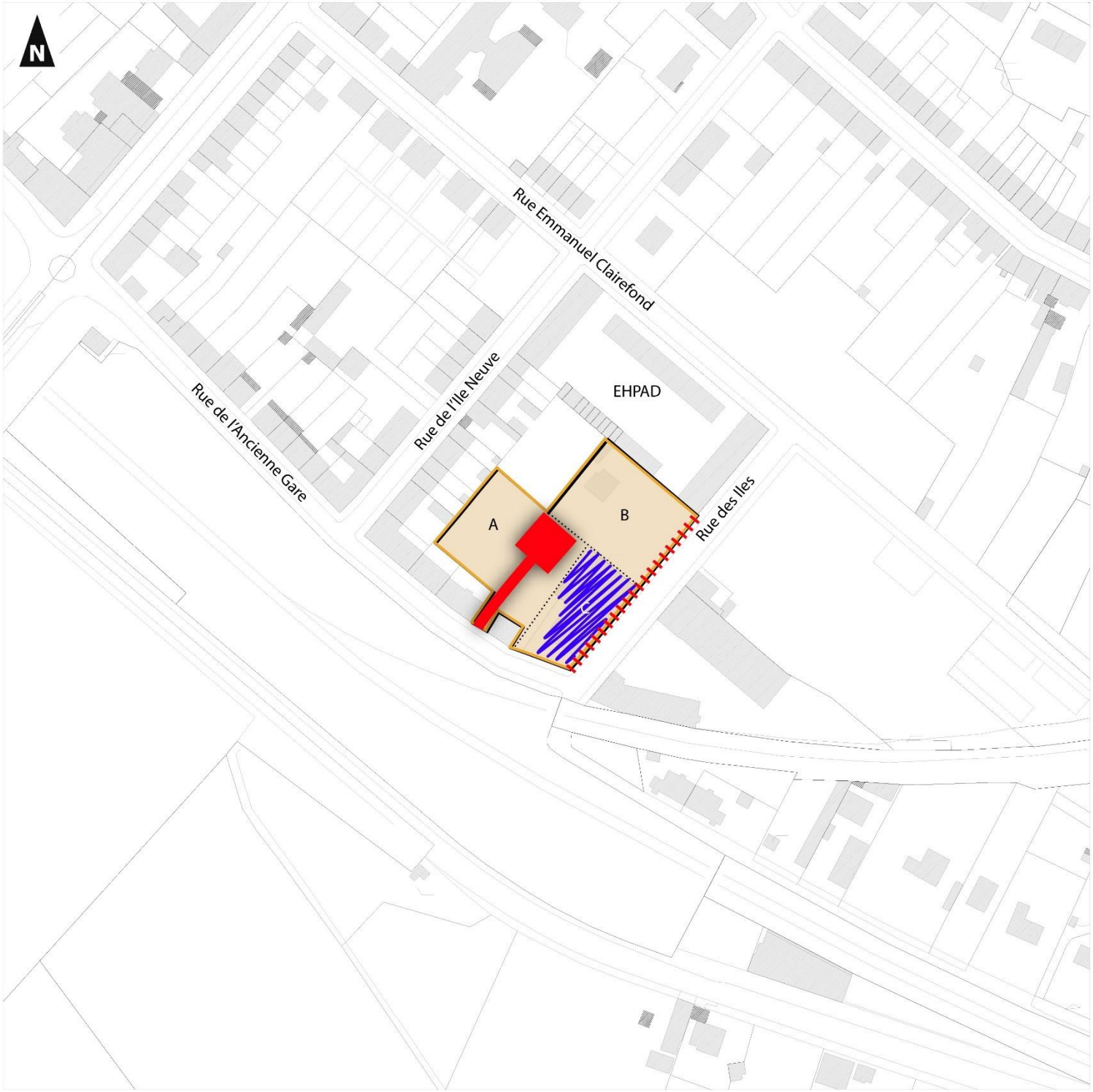
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-N_Rue des Iles

Surface : 0,5 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Placette de retournement
- Principe d'accès principal
- Zone de mixité fonctionnelle
- Aucun nouvel accès véhicule

Minimum de 6 logements (A = 3 et B = 3)

Hauteur maximale : R+1(phase A) et R+3 (phase B et C)

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

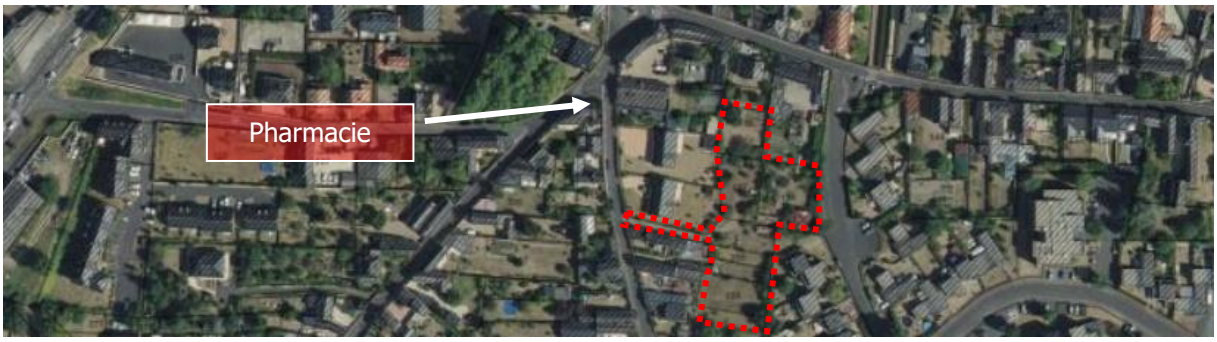
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.2. LE SECTEUR RUE DES ANDÉCAVES (SAU-T)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins. Il est situé à proximité des services publics et commerces disponibles dans le centre-bourg de Bagneux.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération peut se réaliser en 3 phases (A, B et C) indépendantes l'une de l'autre.
- Intégration paysagère du site :
  - Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie principale à sens unique depuis la route de Montagland vers la rue de Andecaves ;
  - Possibilité de créer une entrée/sortie directe pour la phase B.

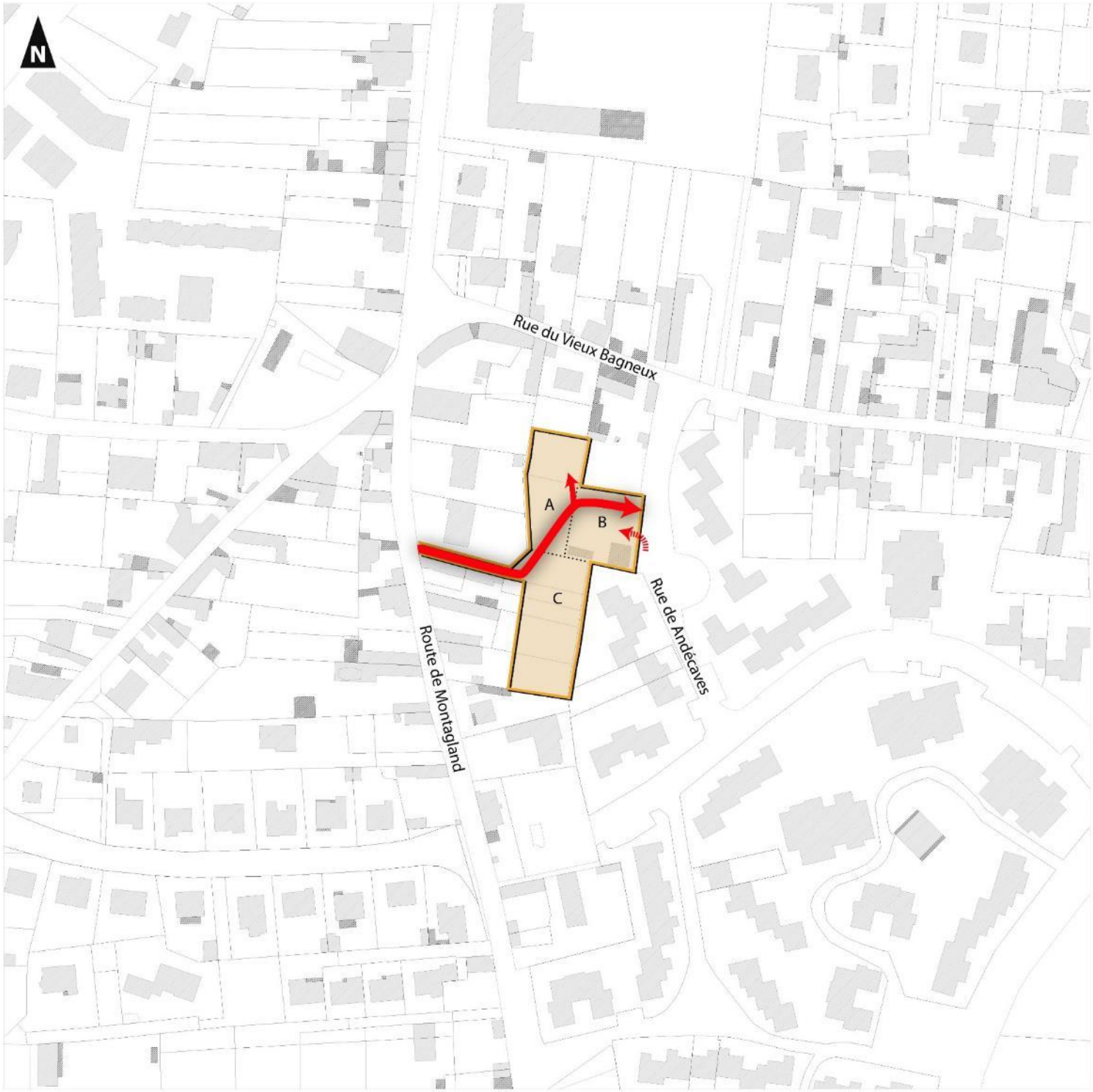
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-T_Rue des Andecaves

Surface : 0,3 ha



Principe d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie en sens unique
- Principe d'accès
- Accès possible pour B

Minimum de 3 logements (1 logement par phase)

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

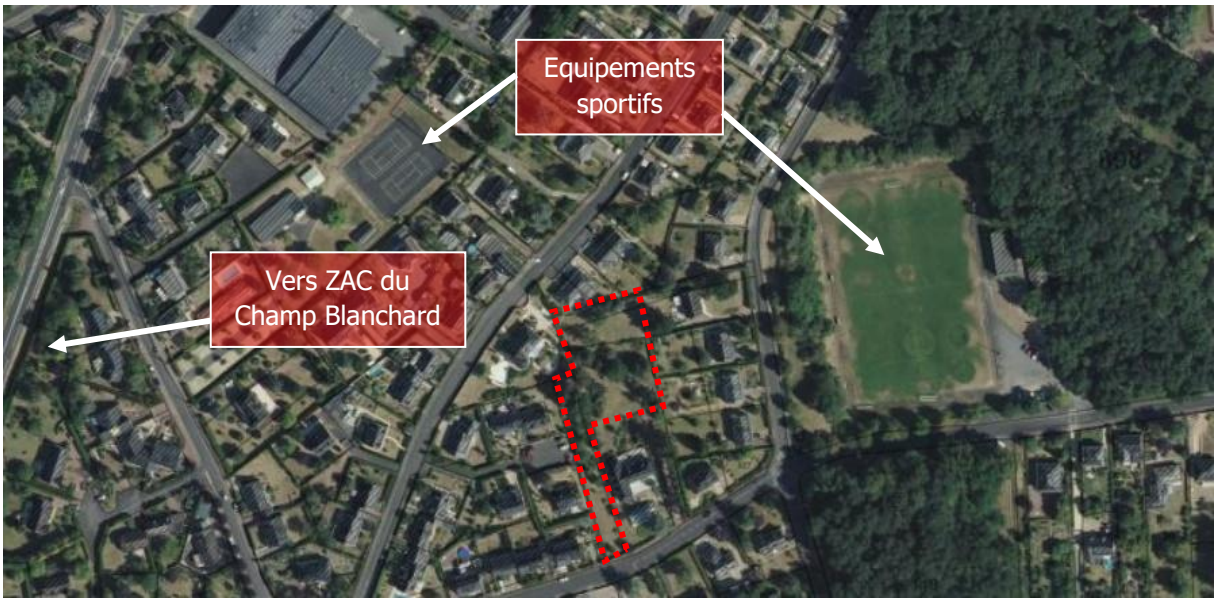
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.3. LE SECTEUR RUELLE À L'ANE (SAU-J)

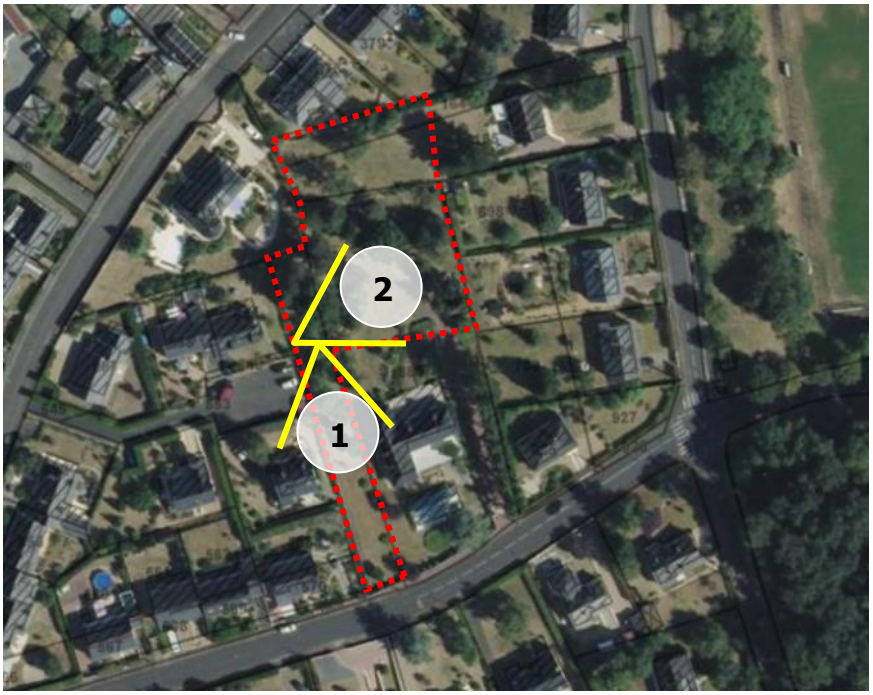
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins situés à proximité d'équipements publics mais avec la ZAC du Champs Blanchard présente sur la commune de Distré.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération peut se réaliser en deux phases indépendantes l'une de l'autre.
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un traitement paysager en fond de parcelle de la phase A avec les fonds de jardins voisins. Dans cet espace, les constructions principales et leurs extensions sont interdites ;
  - Encadrement des nouvelles constructions avec une hauteur liée à du R+1.
- Mobilité dans le tissu central : les élus ont décidé de mettre en place 2 variantes pour l'accessibilité
  - *Variante 1 :* accès à la zone de projet par la raquette de retournement déjà existante à l'ouest ;
  - *Variante 2 :* création de deux accès individuels depuis la ruelle de l'Ane et/ou la rue de Chantemerle.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

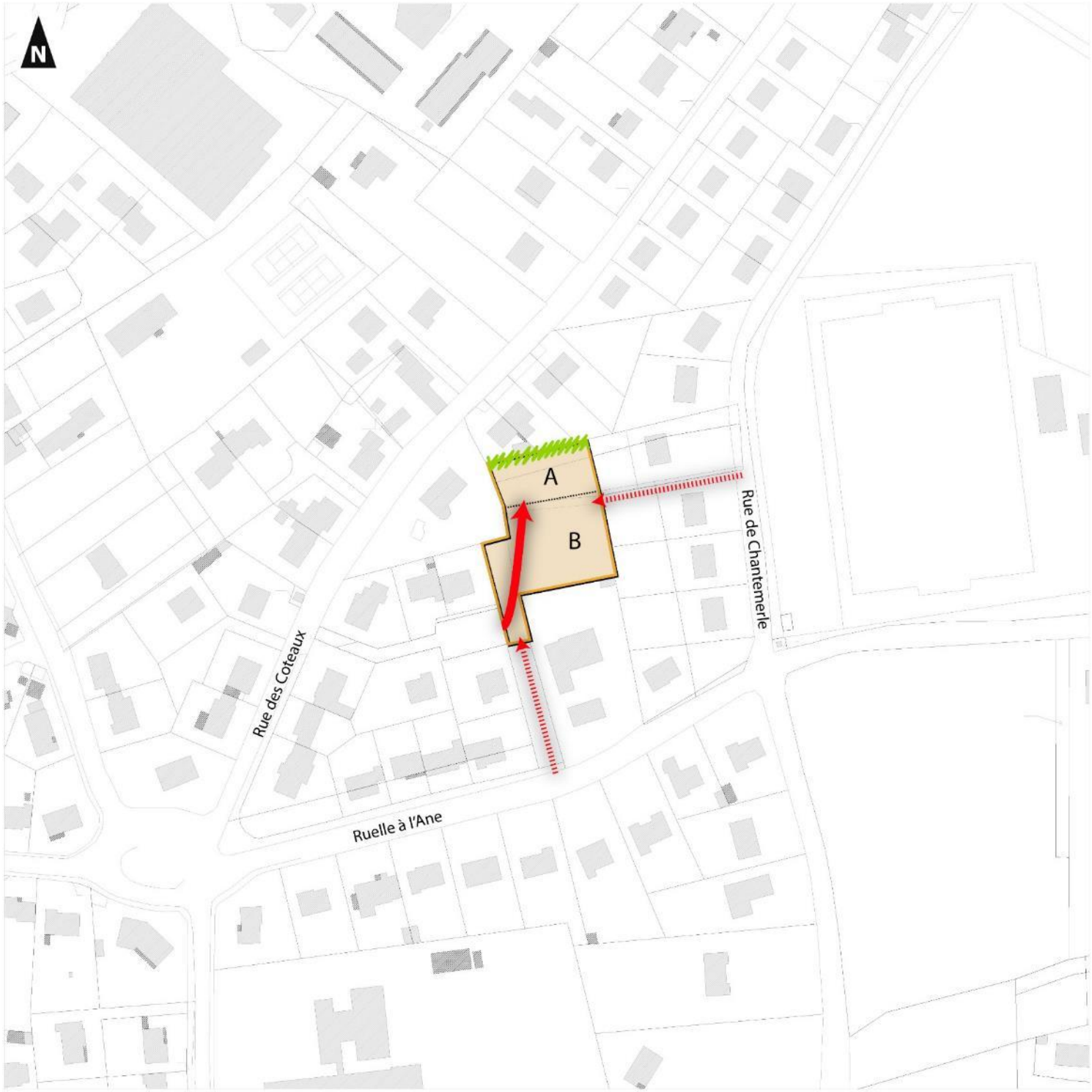
PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-J_Ruelle à l'âne

Surface : 0,2 ha

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès
- Autre accès possible
- Traitement végétal des limites de la propriété



Minimum d'un logement par phase, soit un minima de 2 à l'échelle de la zone

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.4. LE SECTEUR RUE DE CHANTEMERLE (SAU-K)

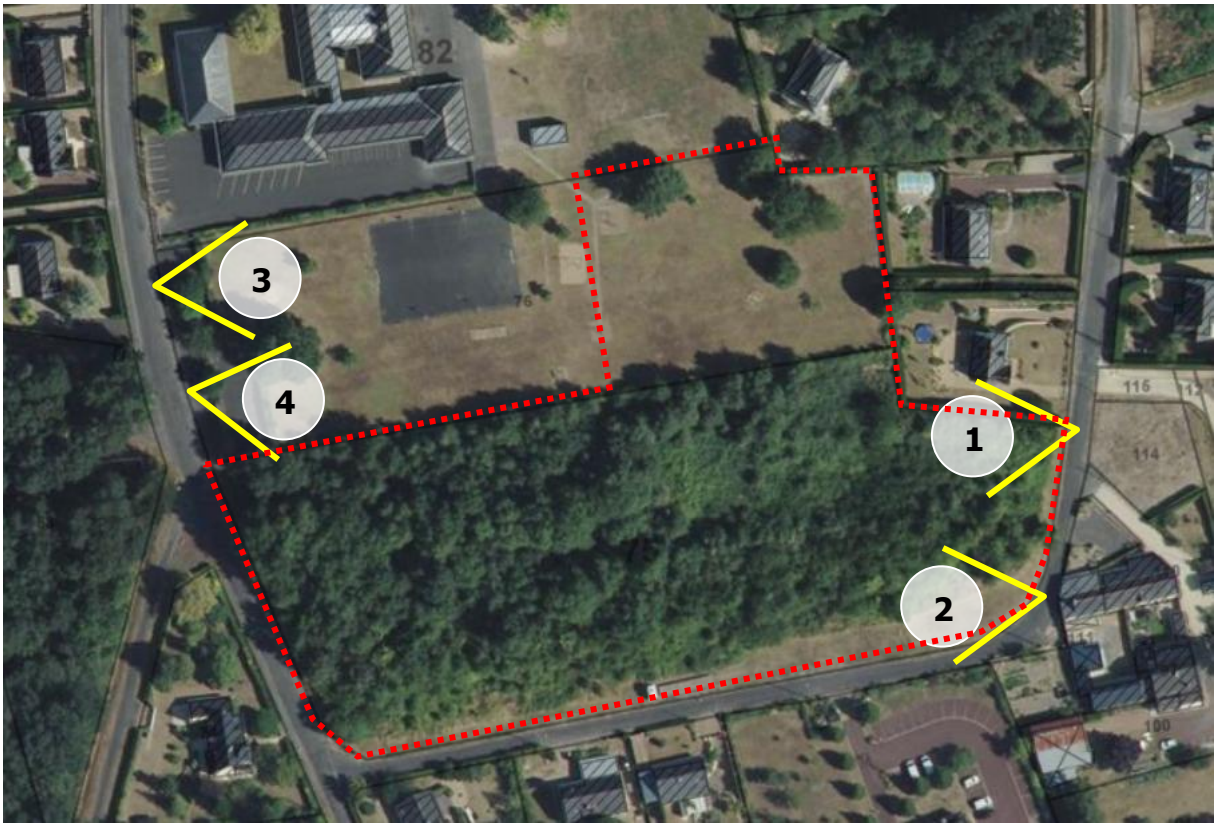
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une friche située à proximité d'équipements publics, de la route départementale 347, de la ZAC du Champ Blanchard.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - La phase B est une extension possible de A. Ainsi, une liaison par la création d'un accès entre les deux doit être réalisée.
- Intégration paysagère du site :
  - Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
  - Création d'un espace de gestion des eaux au sud-est, qui pourra être aménagé afin d'en faire un lieu de convivialité et de rencontre.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès principal sur la rue de Chantemerle pour desservir les deux phases de l'OAP en interdisant la création d'accès directe des nouvelles constructions sur cette dernière et en projetant des placettes de retournement pour anticiper les voiries internes ;
  - Création d'accès direct pour les lots bordant la rue Léonce Malecot ;
  - Création de liaisons douces le long de la rue Chantermerle, mais aussi entre les deux phases et le lotissement existant à l'est.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-K_Rue de Chantemerle

Surface : 2,3 ha

Elément existant :

Pôle d'équipement

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

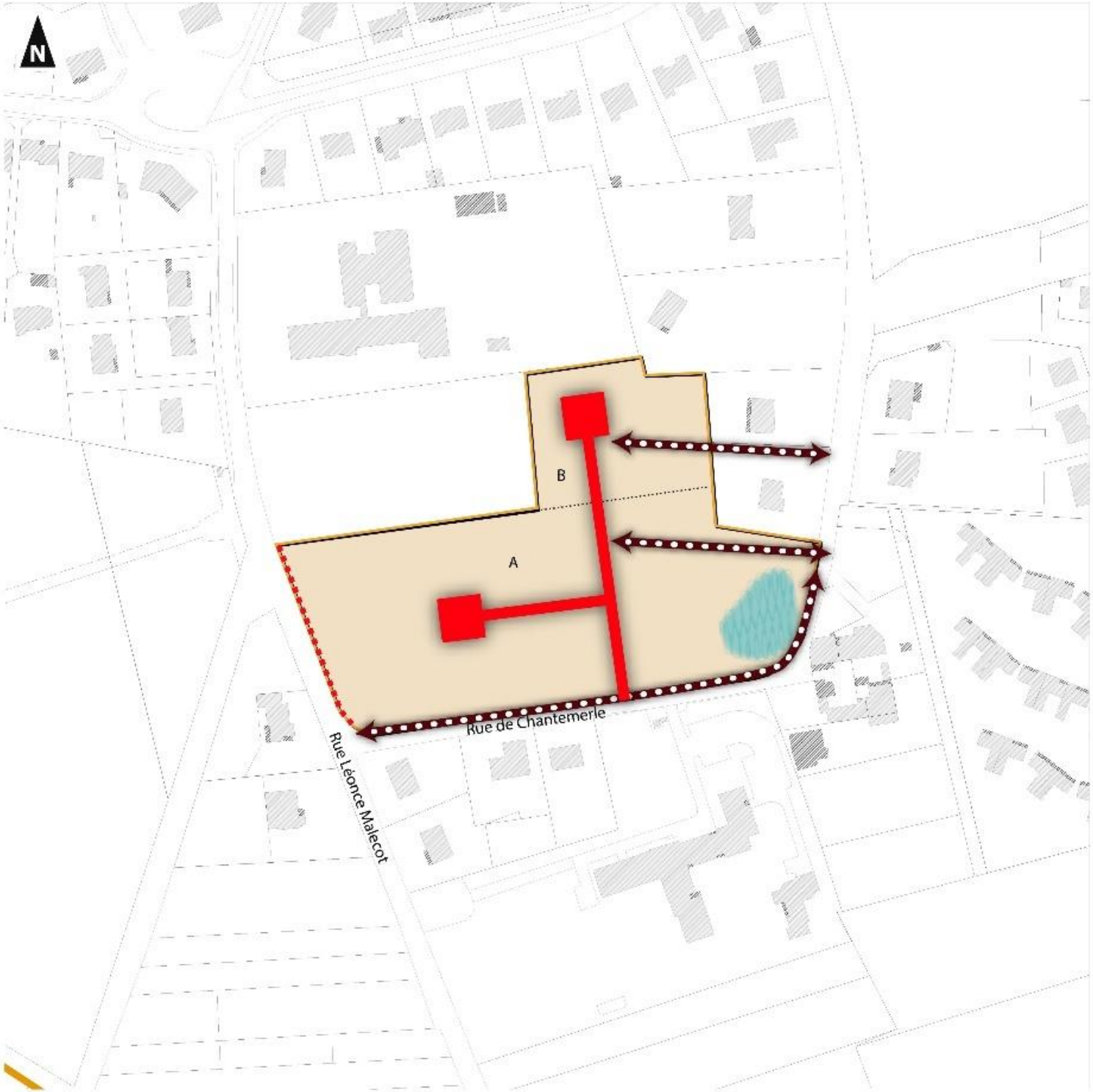
Voirie principale

Accès des lots depuis la rue Léonce Malecot

Placette de retournement

Liaison douce à créer

Espace de gestion hydraulique à créer



Minimum de 29 logements (A=21 et B=8)

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

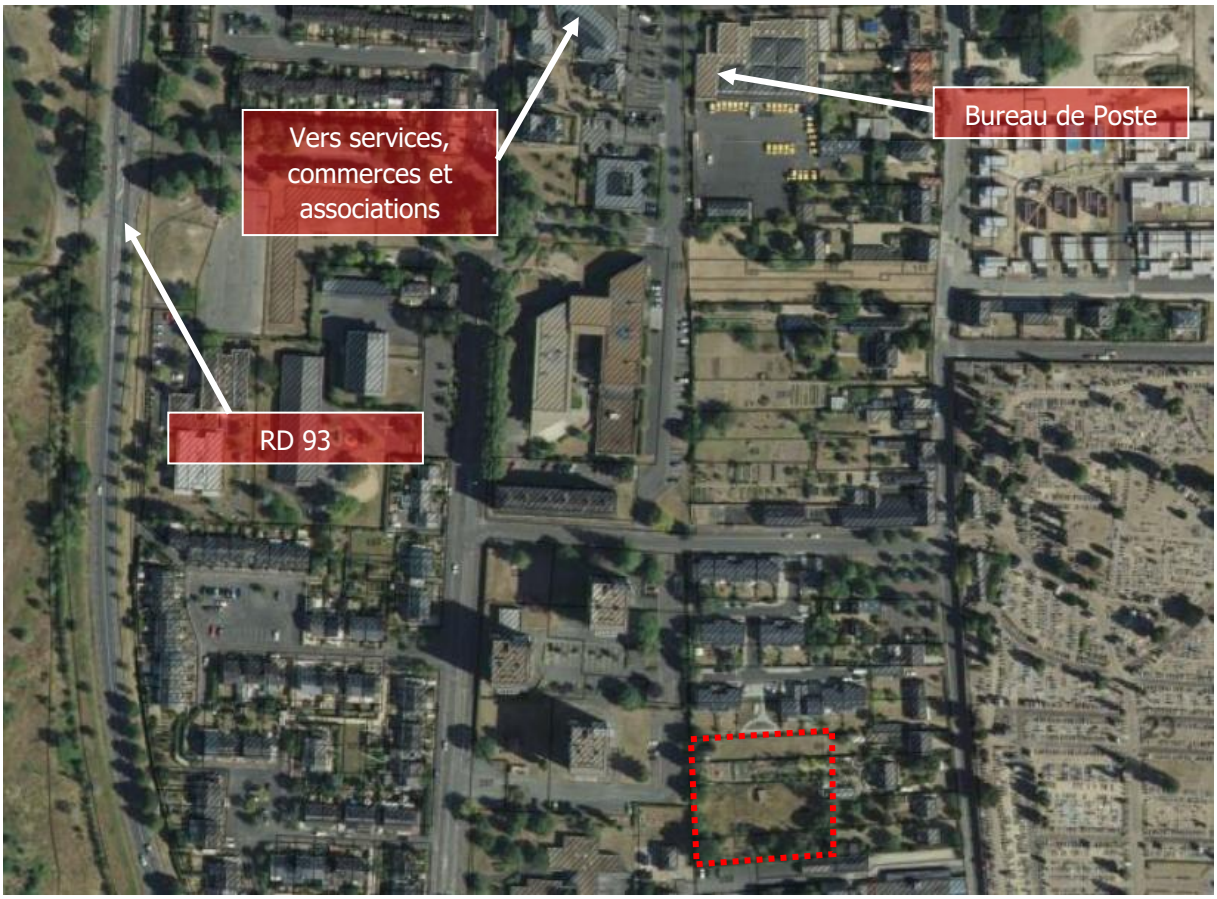
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASU
Sources de données : CASU - auddicé urbanisme, 2018

4.5. LE SECTEUR LOTISSEMENT CLAUDE BERNARD (SAU-X)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins privatifs enclavés. Il est situé à proximité des commerces et équipements publics et du centre commercial du Chemin Vert mais également de la route départementale 93.



B. Le reportage photographique du site

L'accessibilité du site étant très contrainte, aucune photographie ne permet de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération est d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : les élus ont souhaité travailler sur 2 variantes :
  - Variante 1 : densification de la zone par un accès depuis le lotissement Claude Bernard existant, avec la création d'une voirie principale et une placette de retournement ;
  - Variante 3 : densification de la zone par un accès depuis la propriété de Saumur Habitat (voie existante), avec la création d'une voirie principale et une placette de retournement, et le maintien de l'aire de jeux du lotissement Claude Bernard.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur les cartographies présentes aux pages suivantes.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

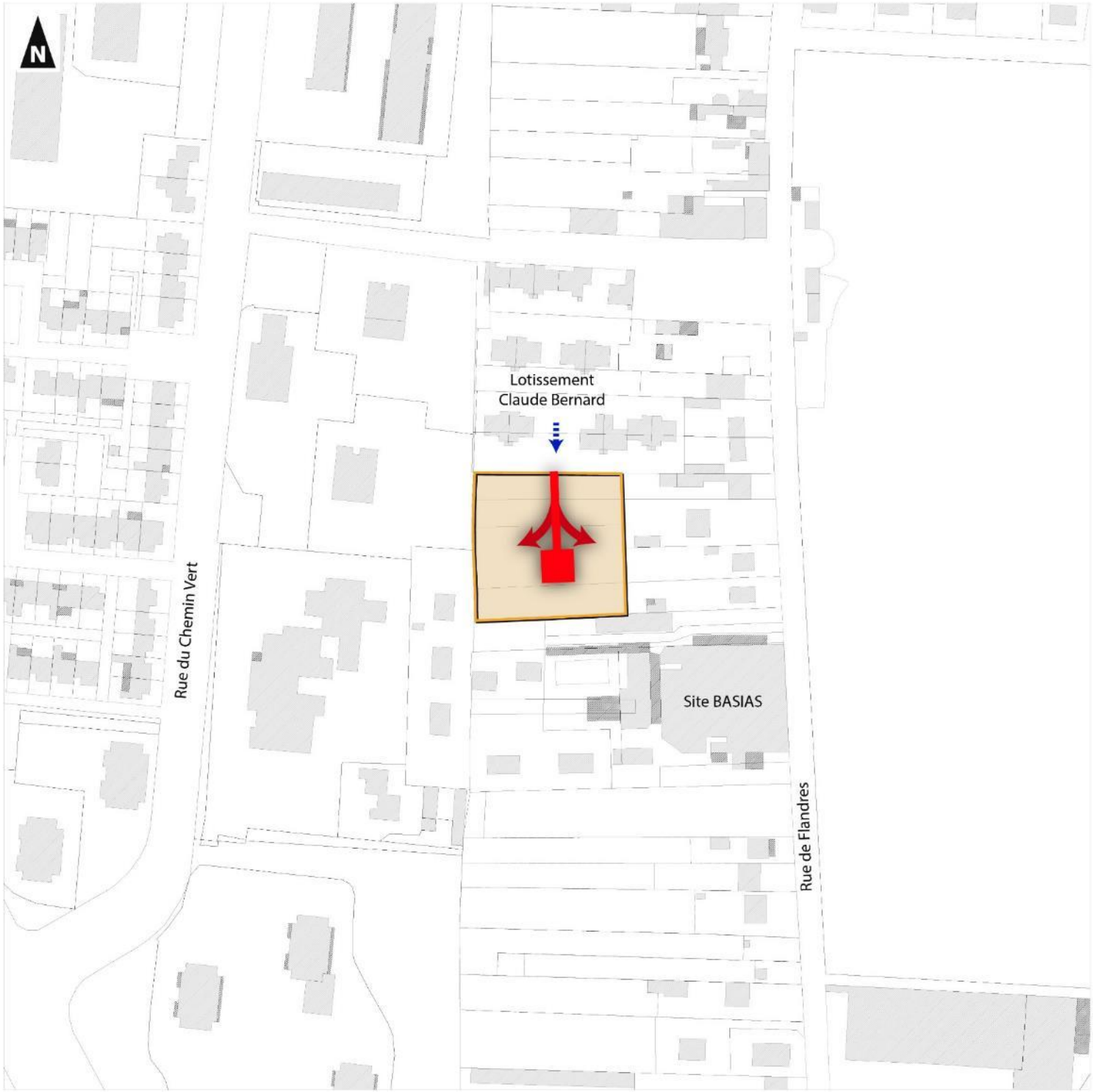
Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-X_Lotissement Claude Bernard

Surface : 0,3 ha

VARIANTE 1 : Extension du lotissement existant

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie à créer
  - avec placette de retournement
    ou
    avec dessertes latérales
- Accès depuis le lotissement existant



Minimum de 6 logements

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-X_Lotissement Claude Bernard

Surface : 0,3 ha

VARIANTE 3 : Accès depuis la rue du Chemin Vert

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie à créer
  - avec placette de retournement
    ou
  - avec dessertes latérales

Minimum de 6 logements

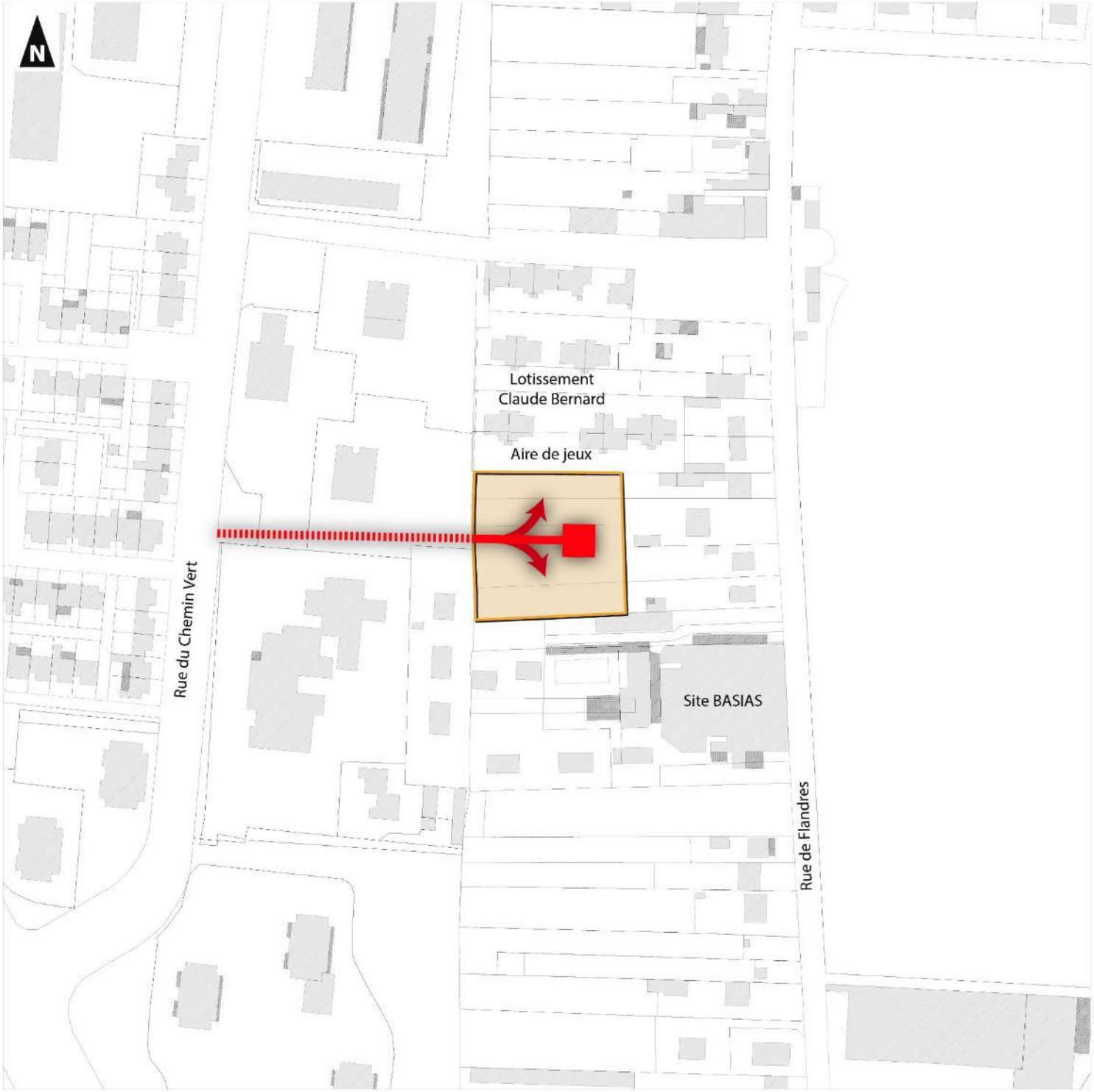
Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018



4.6. LE SECTEUR RUE DES FRÈRES LUMIÈRE (SAU-Y)

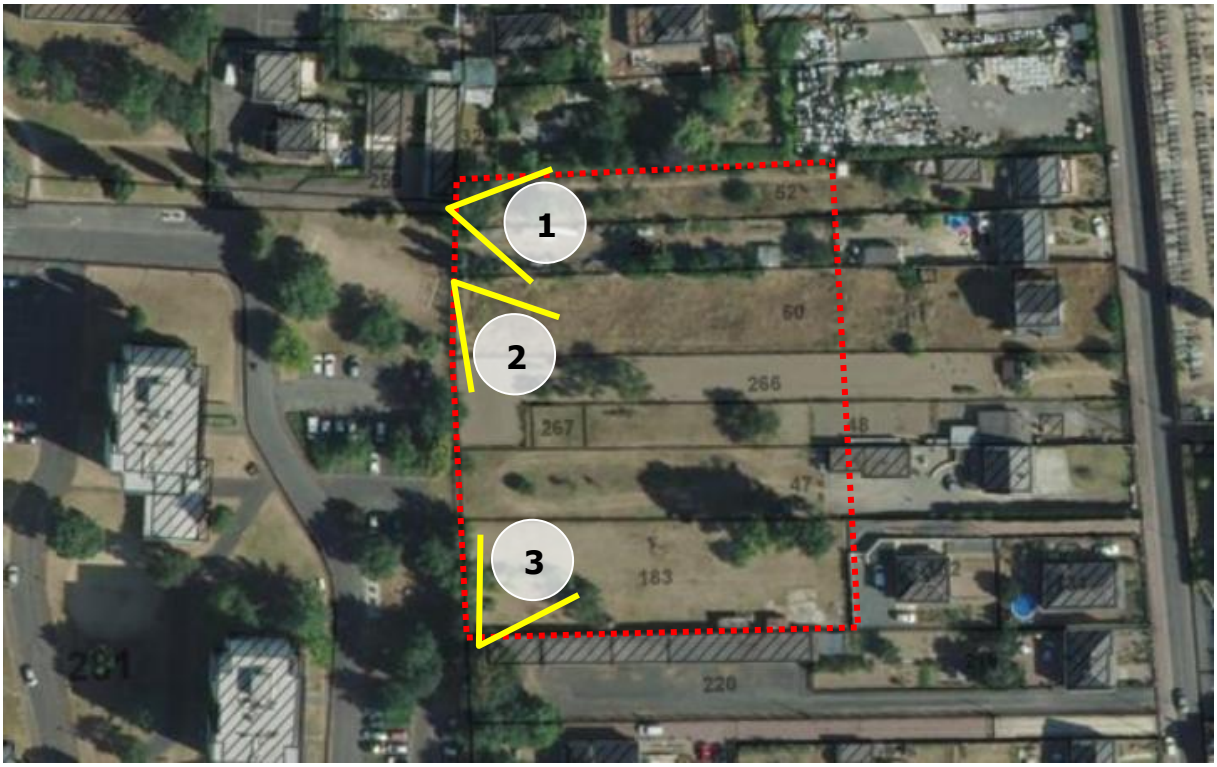
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins privatifs enclavés. Il est situé à proximité des commerces et équipements publics du Chemin Vert mais également de la route départementale 93.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération est d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un accès principal avec une placette de retournement.

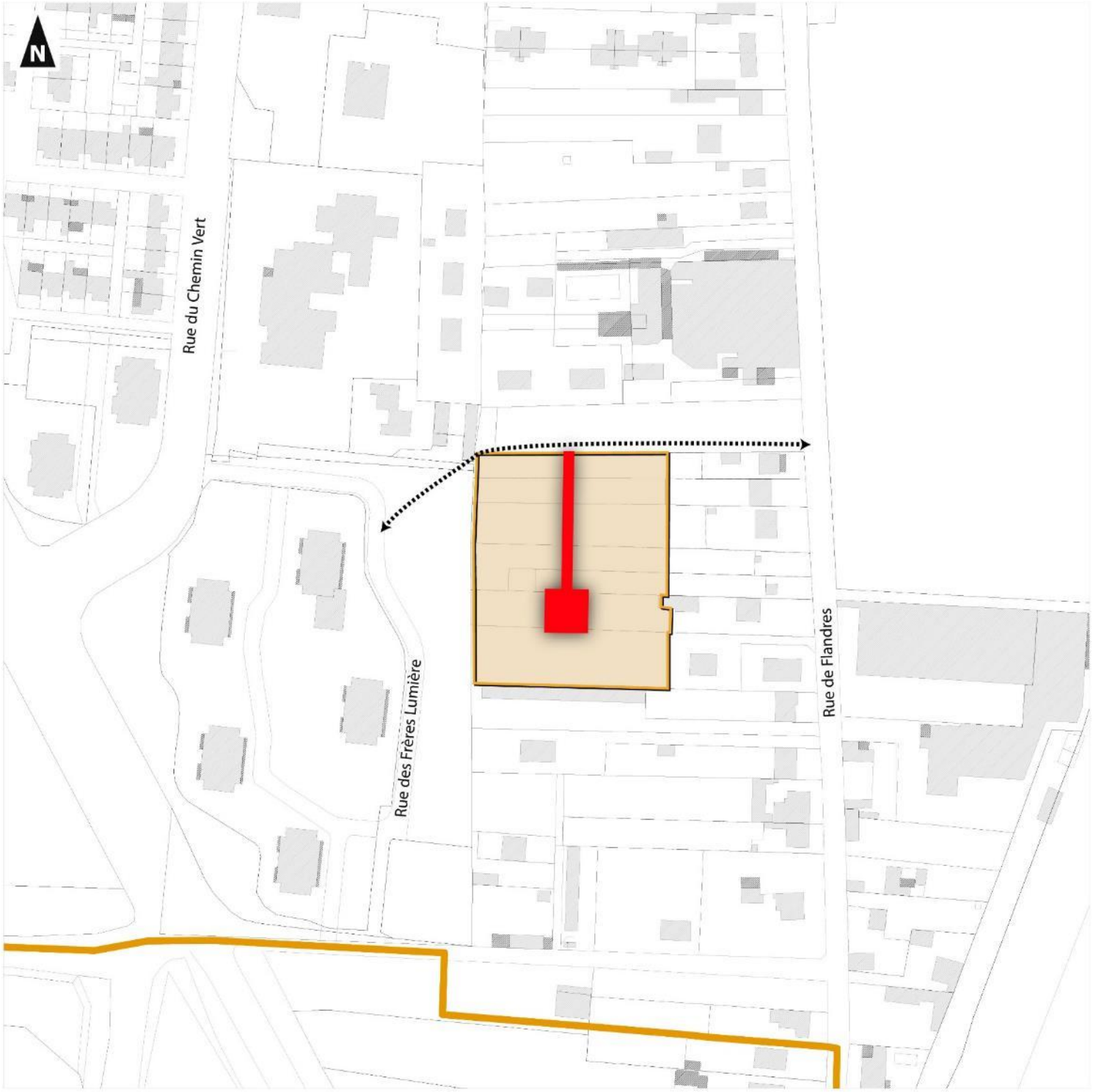
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-Y_Rue des Frères Lumières

Surface :0,6 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie à créer
- Placette de retournement
- Accès à étudier en lien avec l'emplacement réservé

Minimum de 6 logements

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

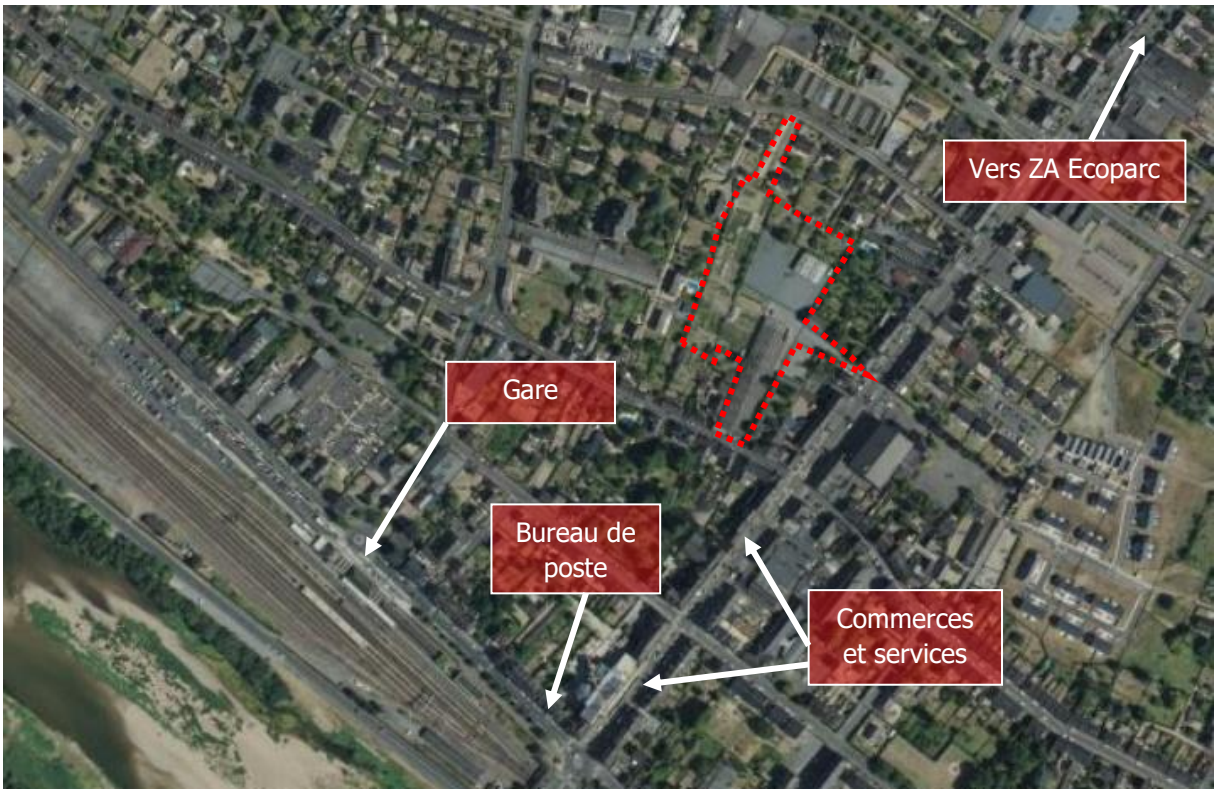
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.7. LE SECTEUR RUE BOUJU (SAU-I)

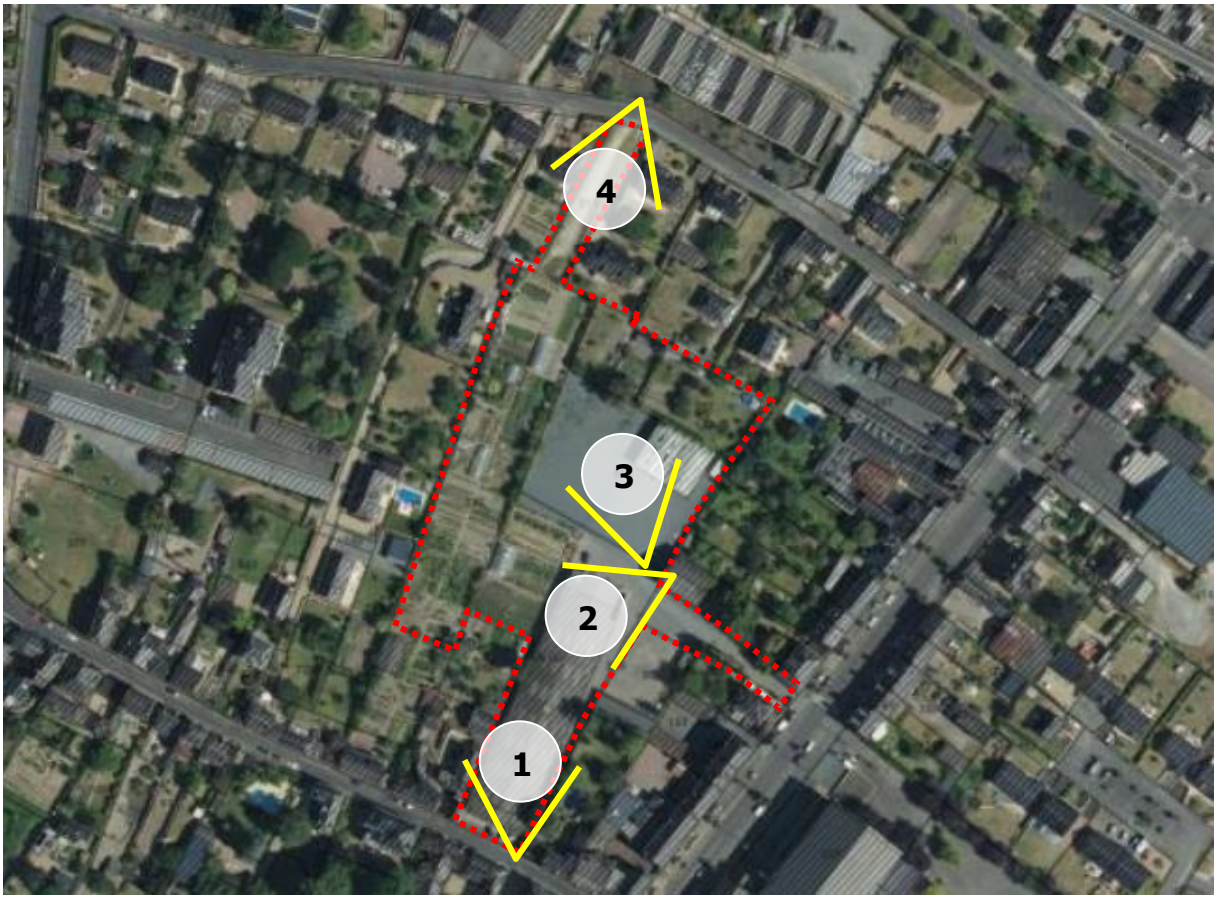
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des bâtiments industriels situé au cœur de l'urbanisation. Le secteur présente une proximité avec les commerces et services disponibles en centre-ville mais également à proximité de la gare ferroviaire.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération peut se réaliser au fur et à mesure de la voirie.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+3 ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une liaison piétonne pour relier la rue Gauthiot Lamy et la rue de Rouen ;
  - Création d'un accès à double-sens pour desservir la phase A depuis la rue Gauthiot Lamy et celle de Bouju. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la rue de Rouen. Ces accès seront complétés par des placettes de retournement.

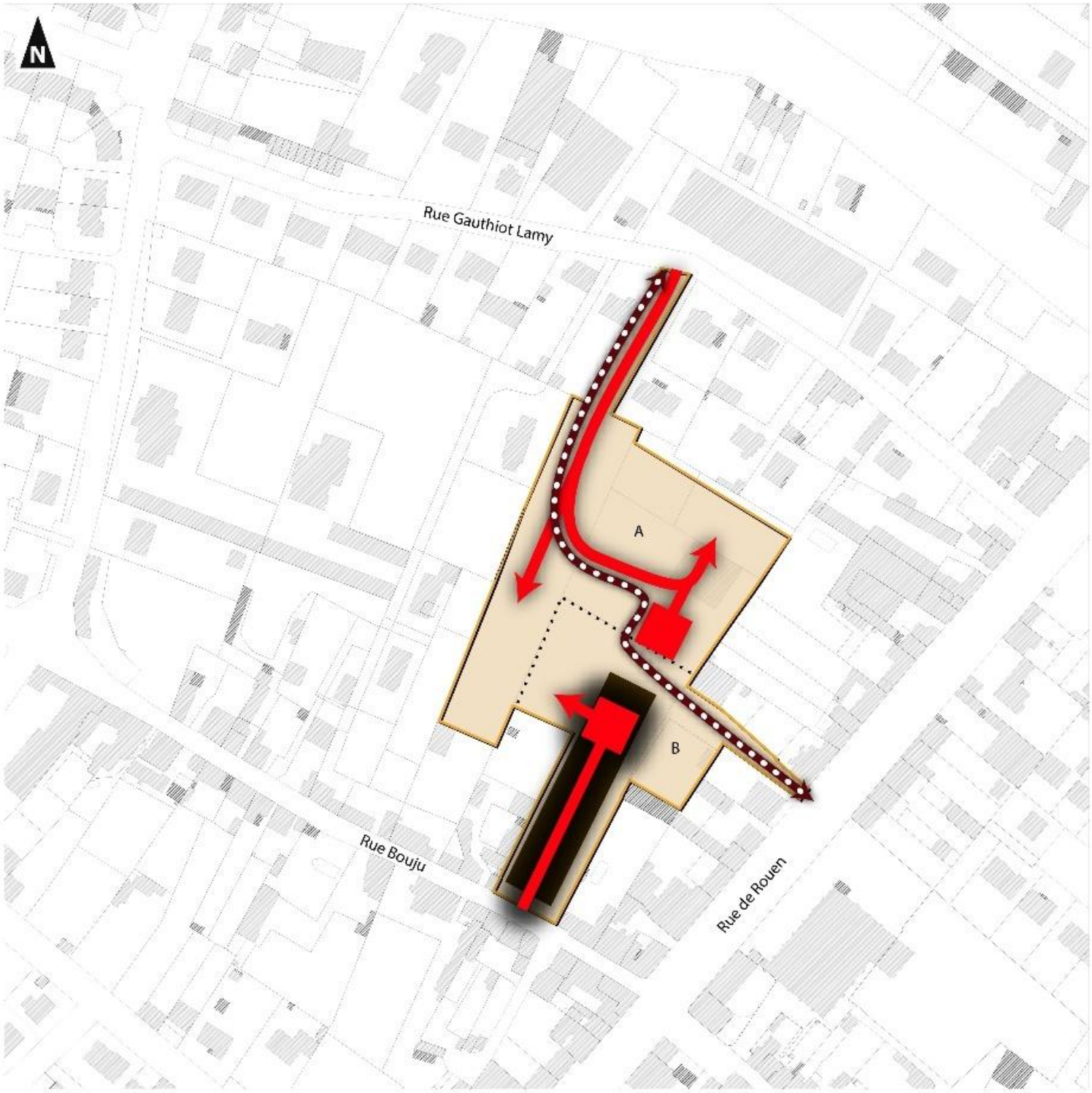
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-I_Rue Bouju

Surface : 1,4 ha



Elément existant :

- Bâtiment à détruire

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale à créer
- Placette de retournement
- Liaison douce à créer
- Principe de desserte
- Accès possible

Minimum de 19 logements (A = 18 et B = 1)

Hauteur maximale : R+3

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.8. LE SECTEUR RUE GRANGE COURONNE (SAU-H)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une dent creuse clef sur Saint-Lambert-des-levées. Ce secteur se situe à proximité de la route départementale 347 facilitant l'accès à l'autoroute A85, mais également de la ZA Ecoparc.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un accès par logement.

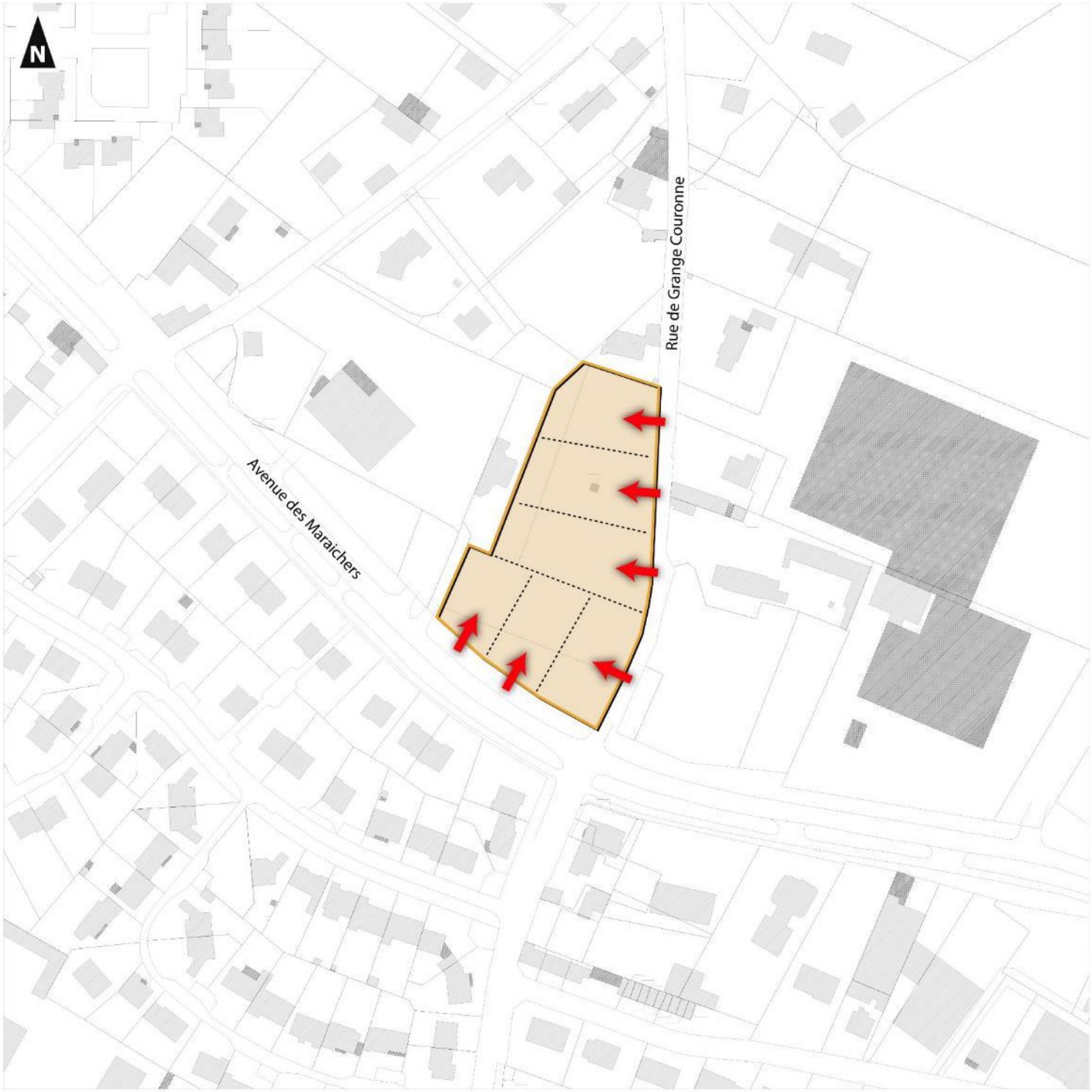
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR : SAU-H

Surface : 0,7 ha



Principe d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès

Minimum de 6 logements

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.9. LE SECTEUR RUE LOUIS BESNIER (SAU-F)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins privatifs. Ce secteur se situe à proximité de la route départementale 347 facilitant l'accès à l'autoroute A85 mais également de la ZA Ecoparc.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune (1 logement minimum par phase) ;
  - L'opération peut se réaliser en deux opérations indépendantes (A et B).
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un seul accès par logement.

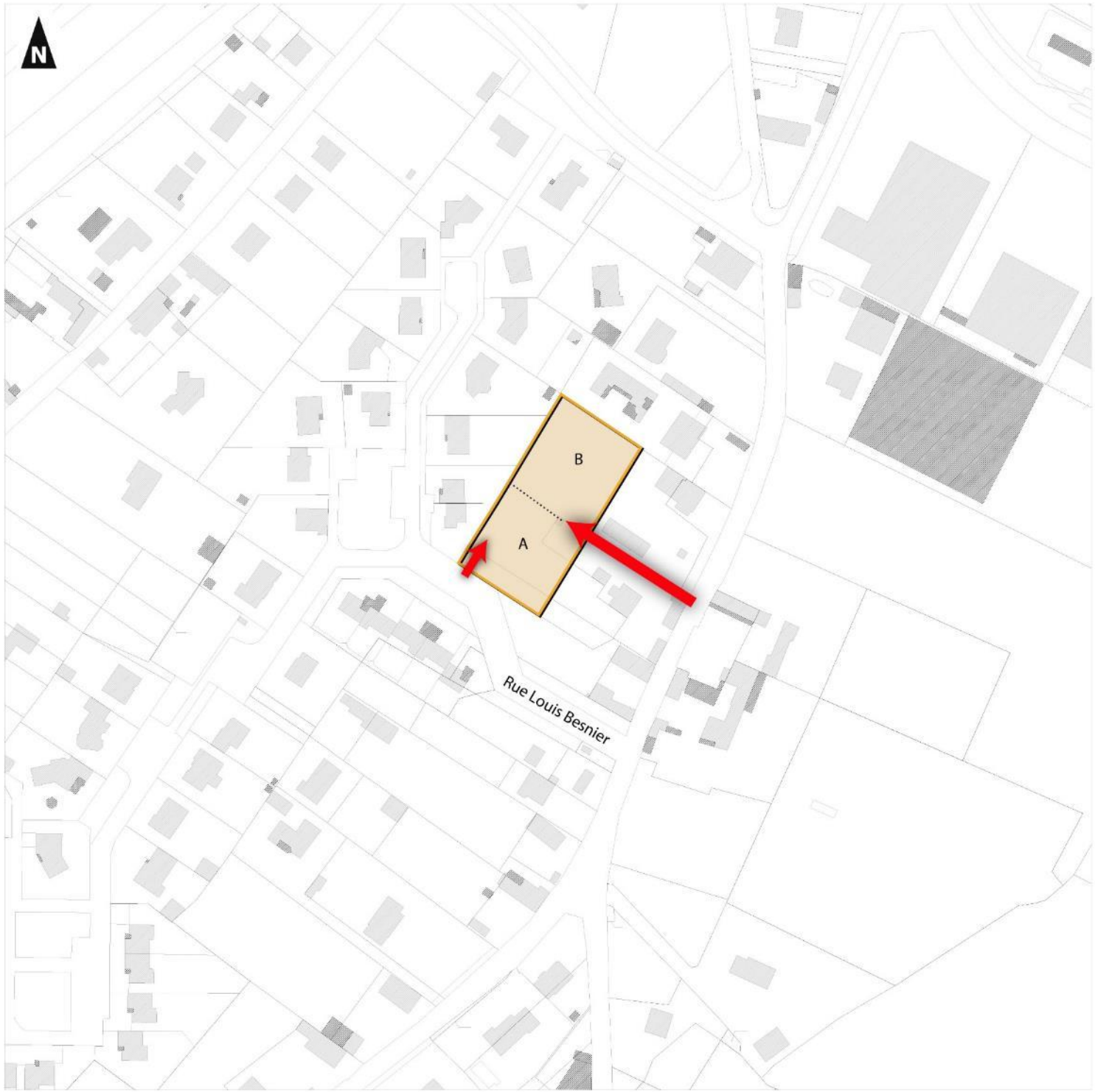
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-F_Rue Louis Besnier

Surface : 0,3 ha



Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès

Minimum de 2 logements

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

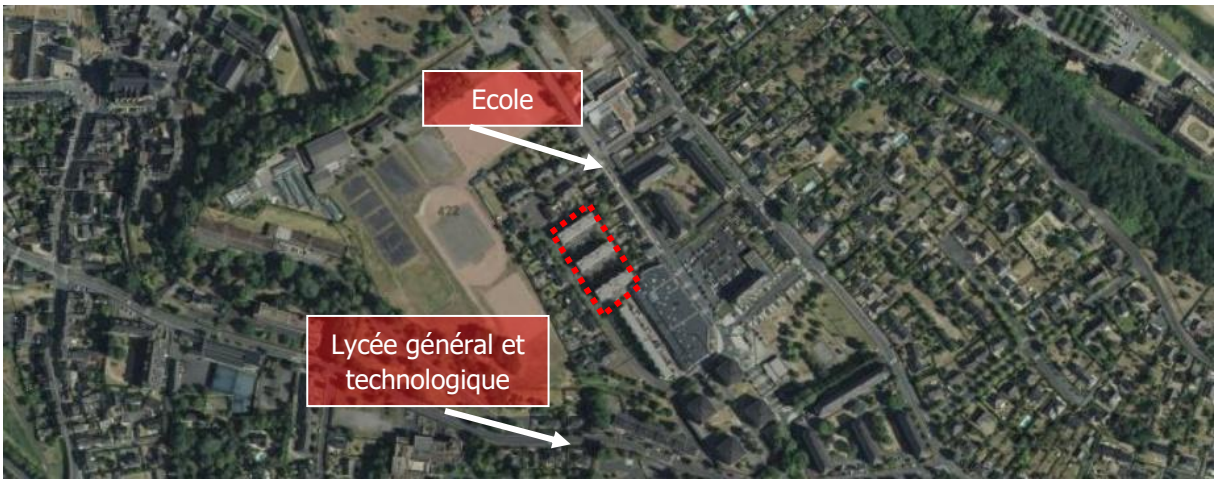
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.10. LE SECTEUR RUE JEAN DE LA BRÊTE (SAU-AB)

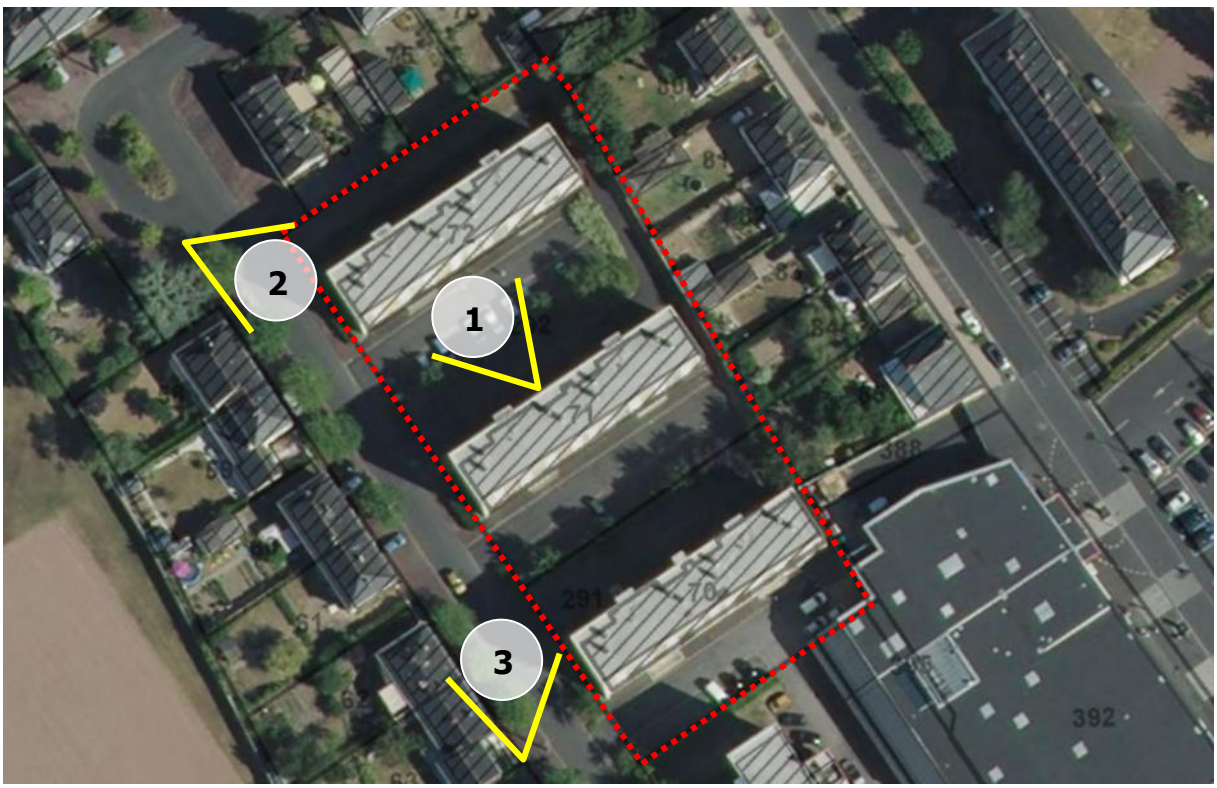
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à de l'habitat collectif. Il est situé à proximité du Lycée Sadi Carnot-Jean Bertin, d'équipements sportifs, d'écoles mais également du centre commercial du Clos Coutard et du centre hospitalier.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier dans le cas d'une opération de déconstruction-reconstruction. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - Opération pouvant être réalisée par phases ou au fur et à mesure de la création de voirie.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+2.

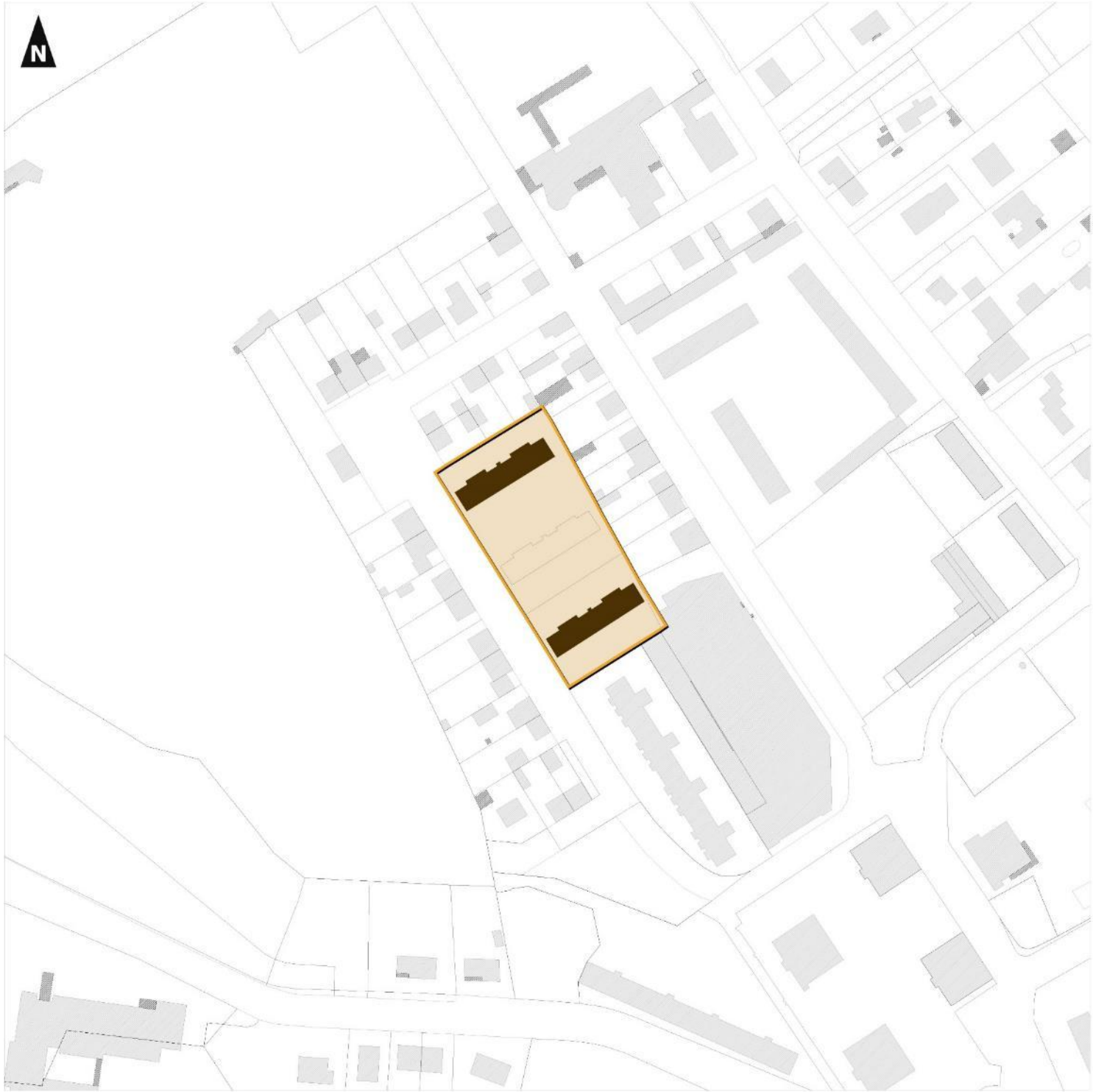
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-AB_Rue Jean de la Brête

Surface : 0,4 ha



Elément existant :

Bâtiment à détruire

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Minimum de 10 logements

Hauteur maximale : R+2

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

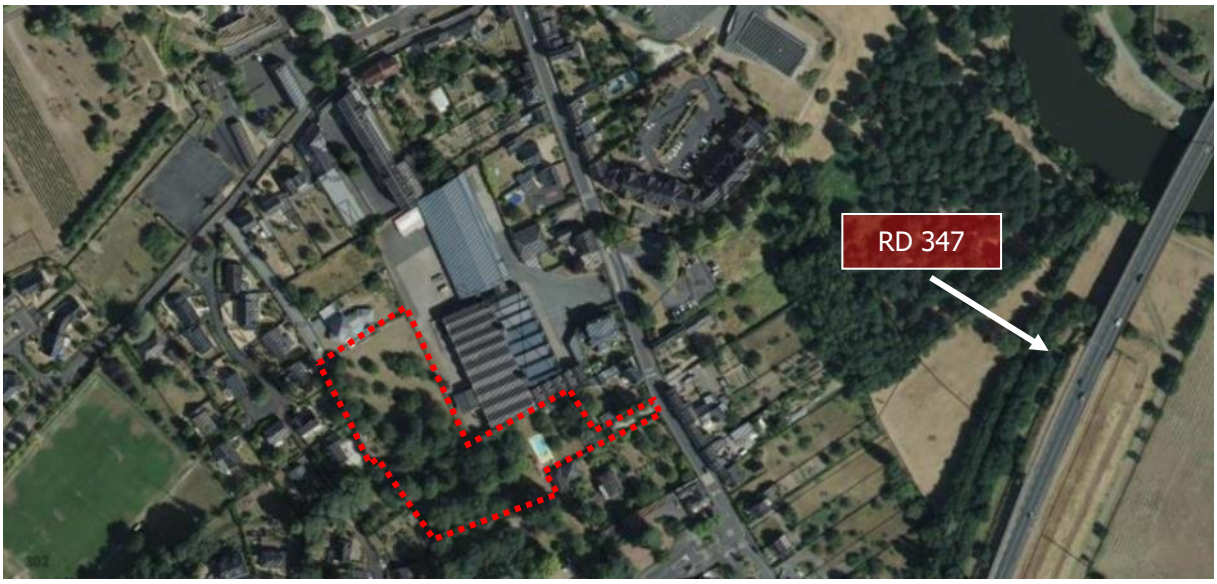
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.11. LE SECTEUR RUE FRANÇOIS BEDOUET (SAU-P)

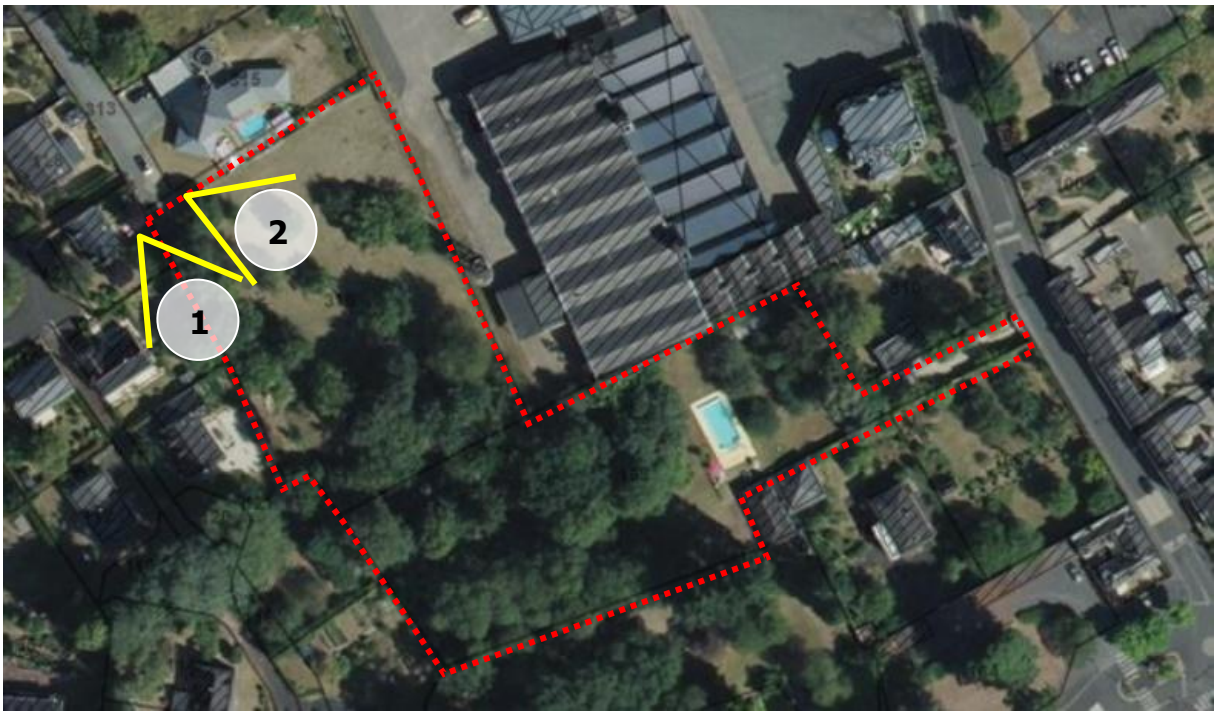
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins privatifs situés à proximités des commerces et services publics de Saint-Hilaire-Saint-Florent mais également de la route départementale 347 permettant un accès facilité à l'autoroute A85.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - Opération pouvant être réalisée par phases ou au fur et à mesure de la création de voirie.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un accès principal permettant de faire le lien entre la rue François Bedouet et la route RD 751.

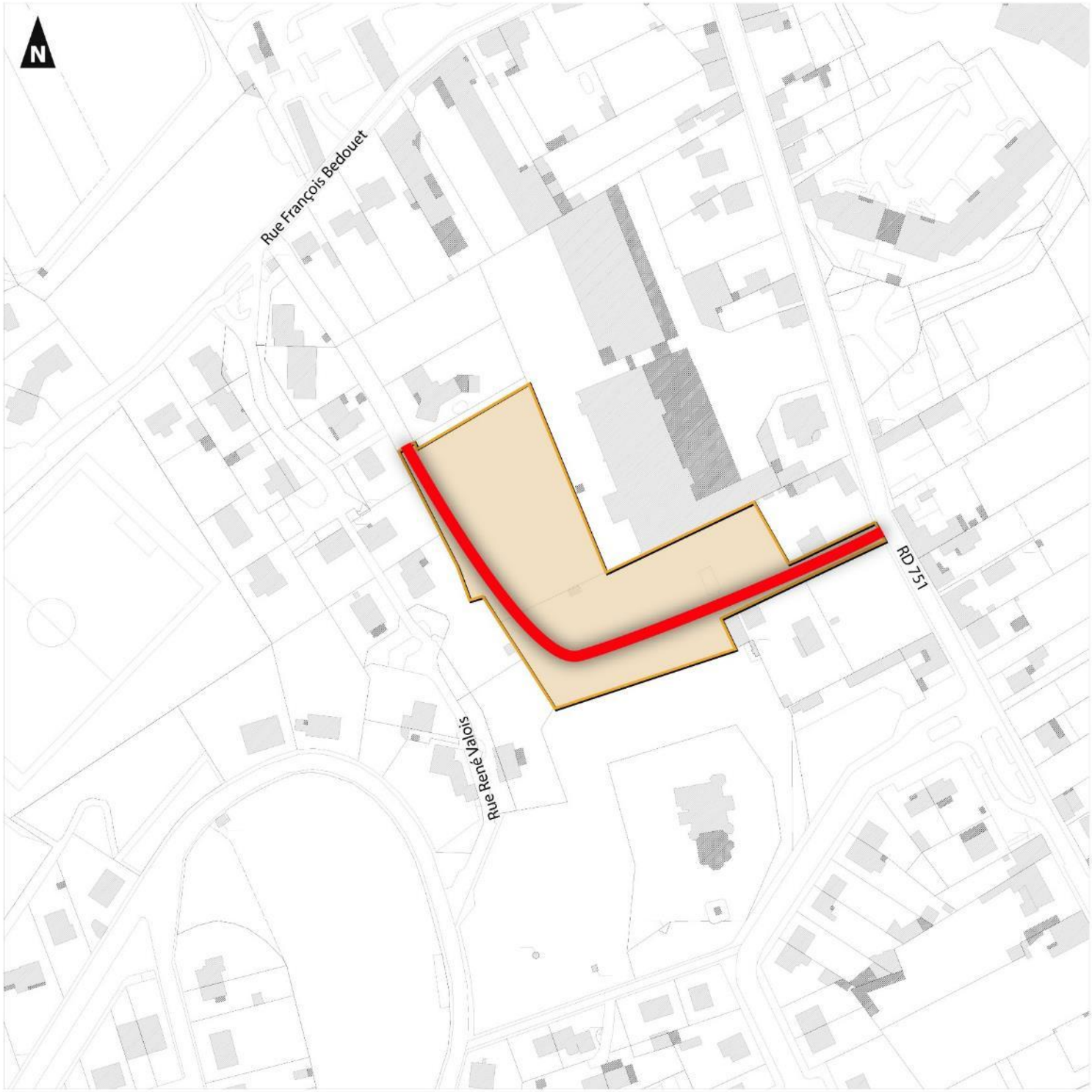
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-P_Rue François Bedouet

Surface : 0,9 ha



Principe d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Voirie à créer

Minimum de 12 logements

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

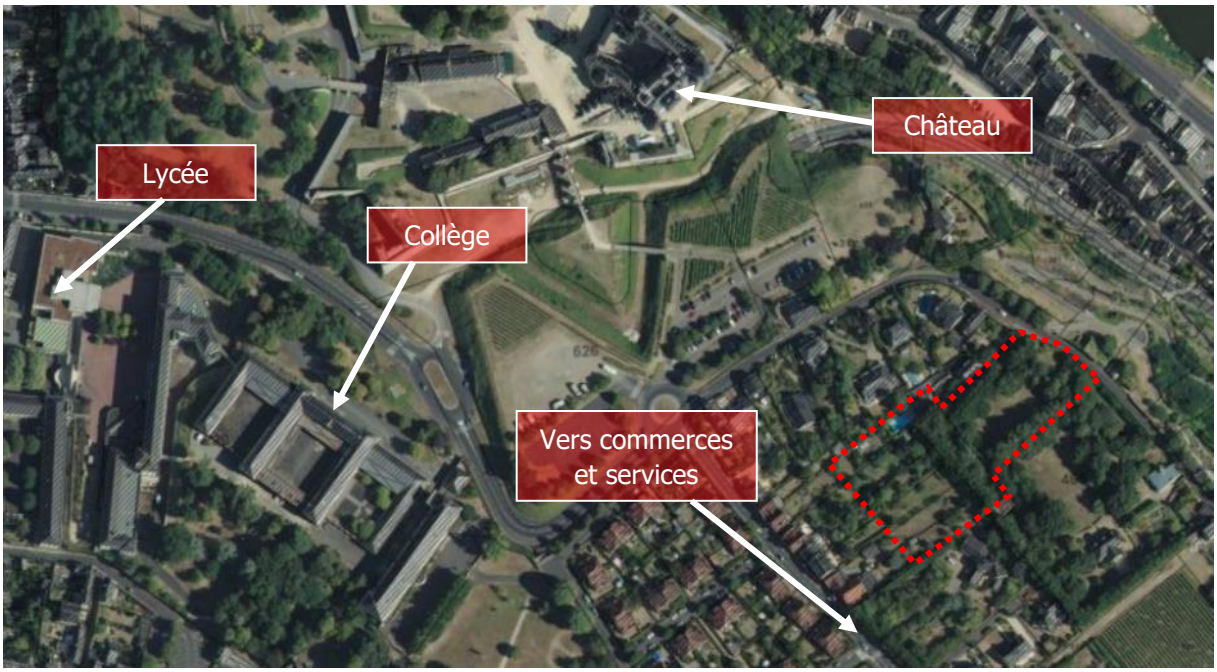
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.12. LE SECTEUR RUE DES MOULINS (SAU-C)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins privatifs situés à proximité du Château de Saumur mais également à proximité des commerces et services situés rue du Clos Coutard. Le secteur présente également une proximité avec le collège Yolande d'Anjou et le Lycée Duplessis Mornay.



B. Le reportage photographique du site

L'accessibilité du site étant très contrainte, aucune photographie ne permet de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - Les différentes phases de l'OAP sont indépendantes les unes des autres. Toutefois, une voirie commune devra être créée pour desservir ces dernières.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un seul et unique accès sur la rue des Moulins pour toutes les phases avec une placette de retournement pour faciliter l'accès au secours.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-C_Rue des Moulins

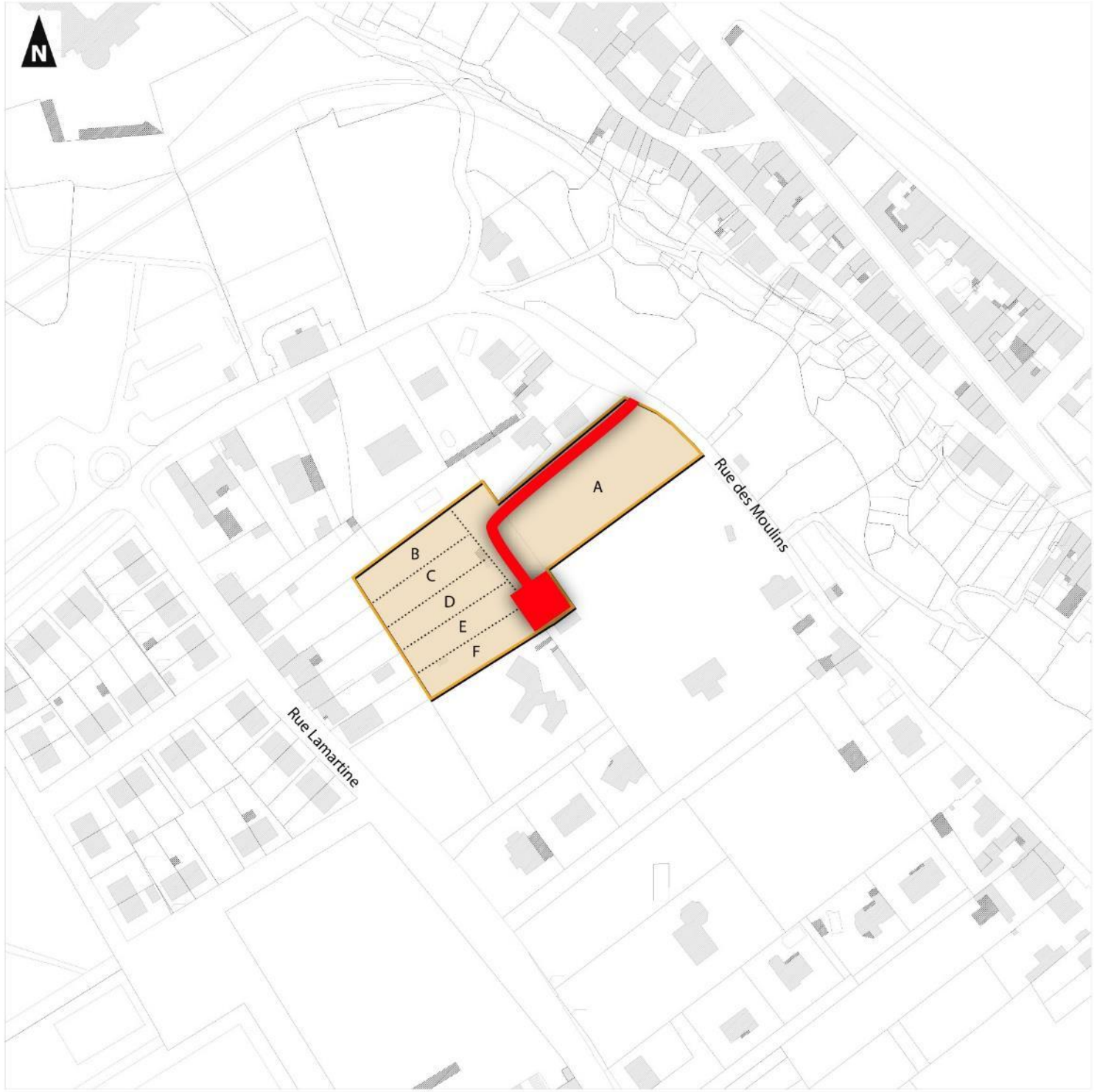
Surface : 0,5 ha

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie à créer
- Placette de retournement

Minimum de 8 logements (A = 3 logements et 1 logement pour les phases B, C, D, E et F)

Hauteur maximale : R+1



0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

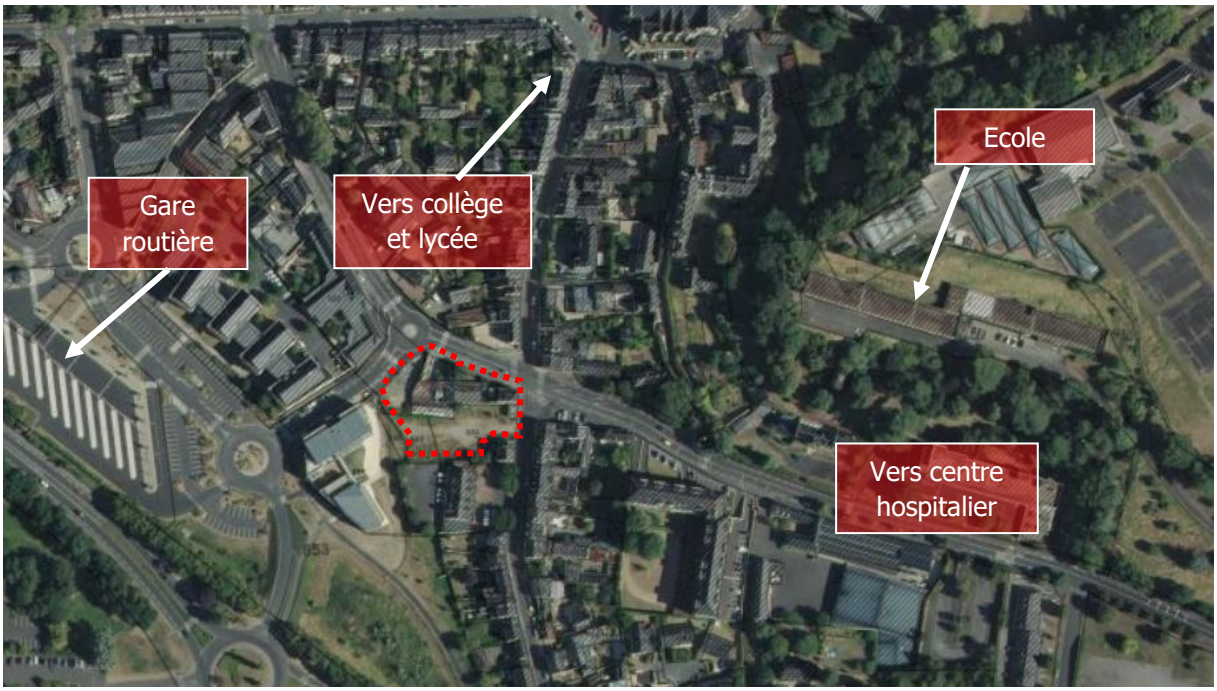
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.13. LE SECTEUR RUE DU MOUTON (SAU-AC)

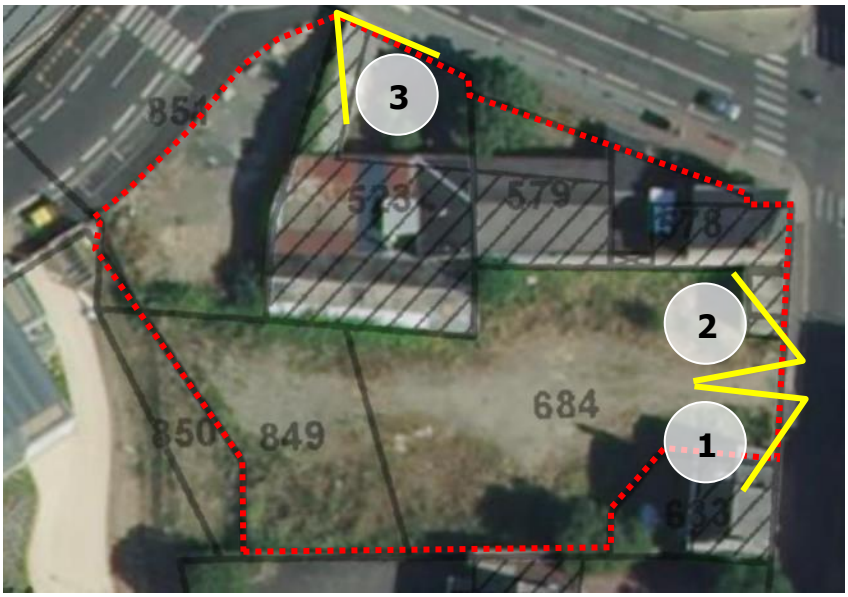
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une friche située à proximité de la gare routière mais également du collège Yolande d'Anjou et le Lycée Duplessis Mornay et du centre hospitalier.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier, avec un travail de déconstruction-reconstruction. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Morphologie urbaine :
  - Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+3 sur la rue du Mouton et celle des Paluds ;
  - Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+2 sur la rue du Pressoir ;
  - Obligation d'un alignement des constructions en front à rue sur la zone de projet pour maintenir la morphologie du tissu urbain à proximité, avec une volonté sur une emprise d'au moins 60% du linéaire avec des accroches bâties.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Possibilité de créer une liaison douce pour relier la rue des Paluds et celle du Pressoir ;
  - Création d'un accès pour le fond de la zone afin de permettre la densification.

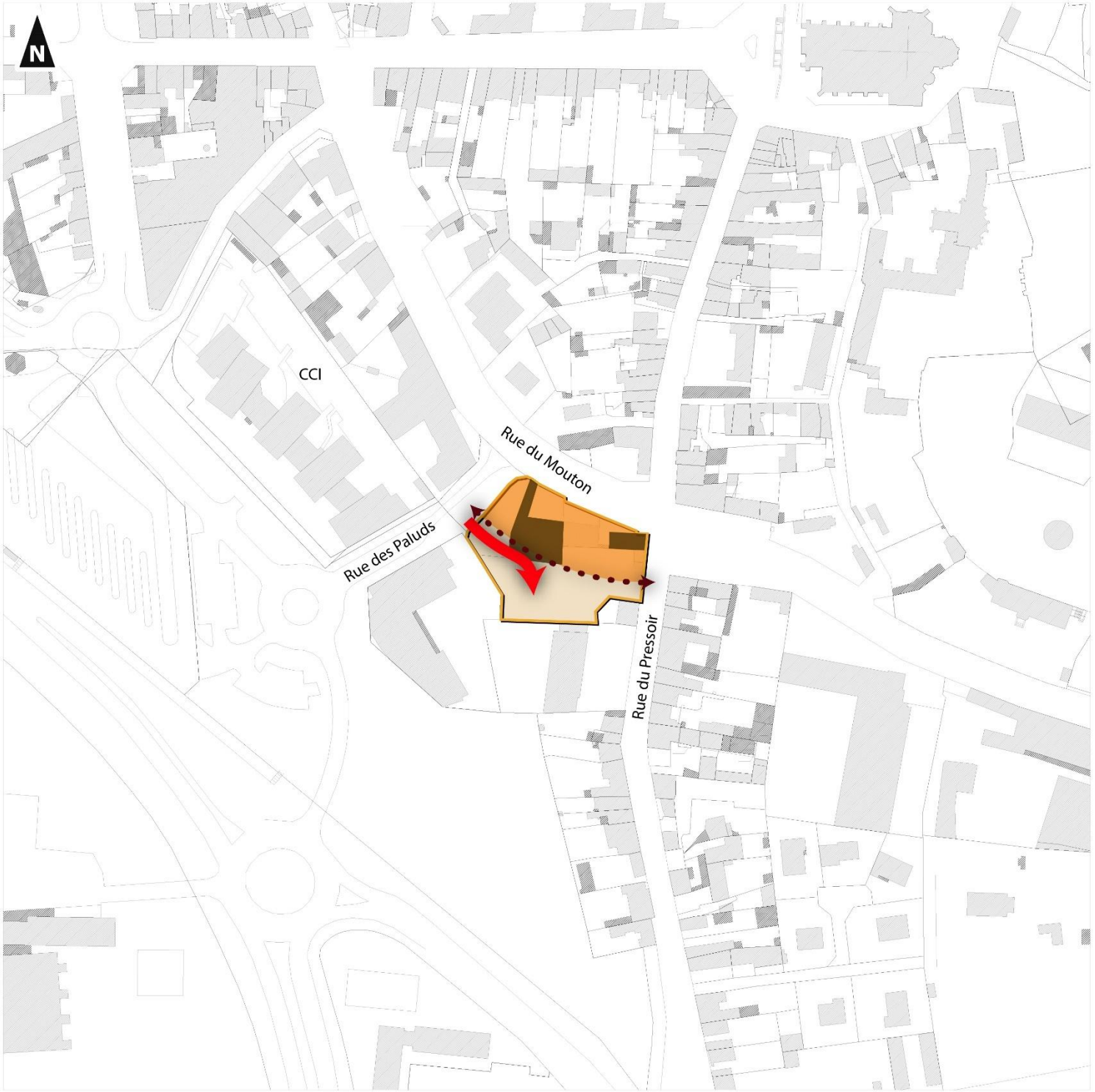
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-AC_Rue du Mouton

Surface : 0,3 ha



Elément existant :

- Bâtiments à détruire

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès
- Liaison douce possible
- Espace à dominante bâtie, constitutif d'un ensemble urbain (accroches bâties sur au moins 60 % du linéaire de chaque front de rue)

Minimum de 25 logements
Alignement des constructions en front à rue

Hauteur maximale : R+2 Attique (rue des Paluds),
R+2 (Rue du Pressoir et la Rue du Mouton)

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

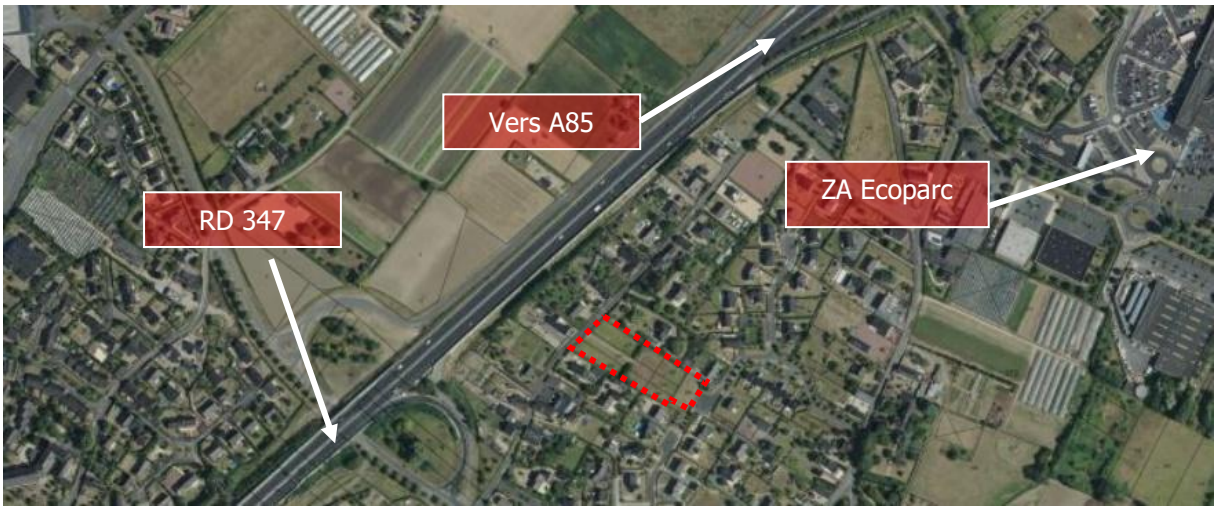
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.14. LE SECTEUR RUE DE L'OREAU (SAU-D)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins situés à proximité de la route départementale 347 facilitant l'accès à l'autoroute A85 mais également de la ZA Ecoparc.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - Opération en plusieurs phases possibles.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un accès central permettant de créer un axe est-ouest.

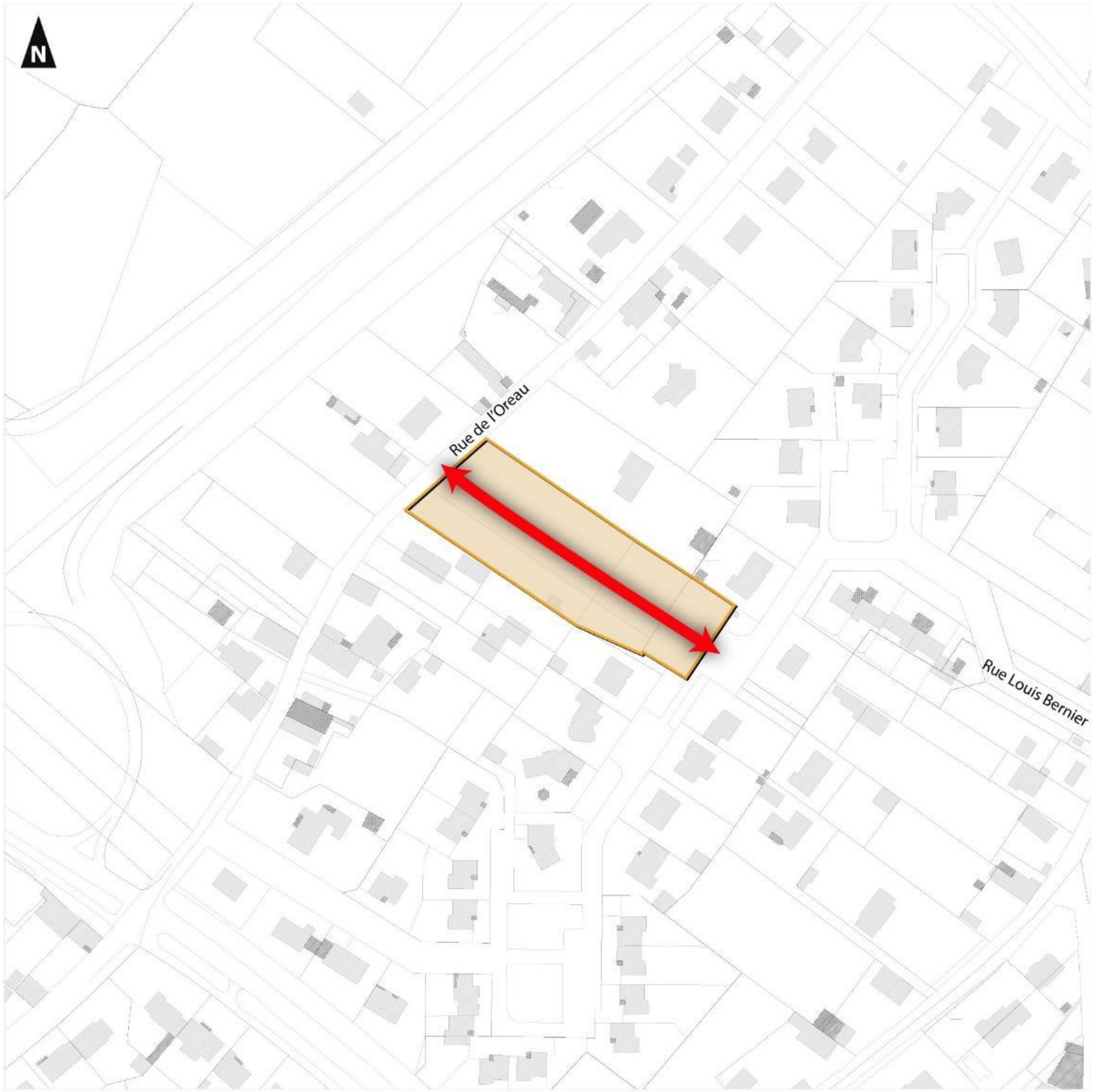
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-D_Rue de l'Oreau

Surface : 0,5 ha



Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Voirie à créer

Minimum de 8 logements

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.15. LE SECTEUR RUE DU PONT FOUCHARD (SAU-U)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins privatifs situés à proximité des commerces et services offerts par la commune de Bagneux.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération peut se réaliser en plusieurs phases. Toutefois, une voirie centrale doit être prévue pour desservir chacune des phases depuis la rue du Dolmen.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1+C ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès principal et unique depuis la rue du Dolmen, avec un ou deux placettes de retournement pour densifier la zone ;
  - Interdiction de créer un ou plusieurs accès sur la rue du Pont Fouchard.

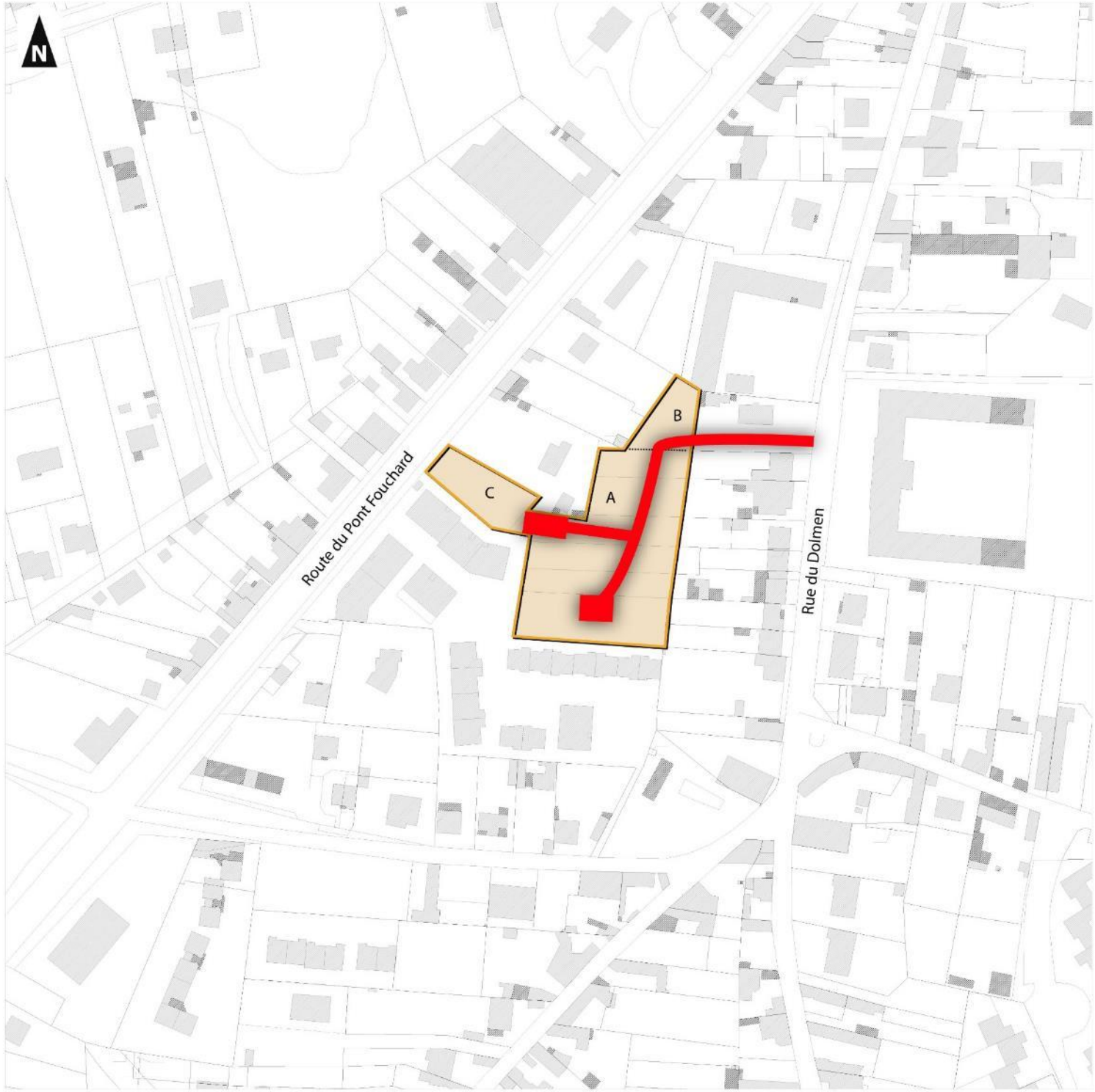
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-U_Rue du Pont Fouchard 2

Surface : 0,5 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Placette de retournement

Minimum de 8 logements (A = 6, B =1 et C = 1)

Hauteur maximale : R+1+C

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

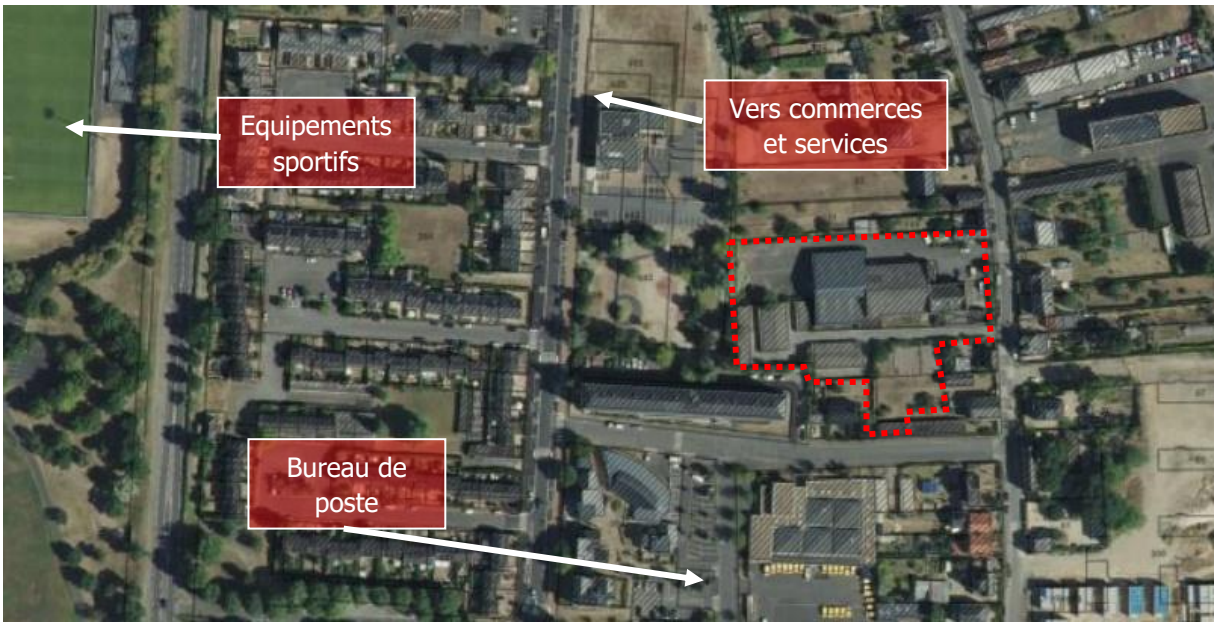
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.16. LE SECTEUR RUE ROBERT AMY (SAU-AA)

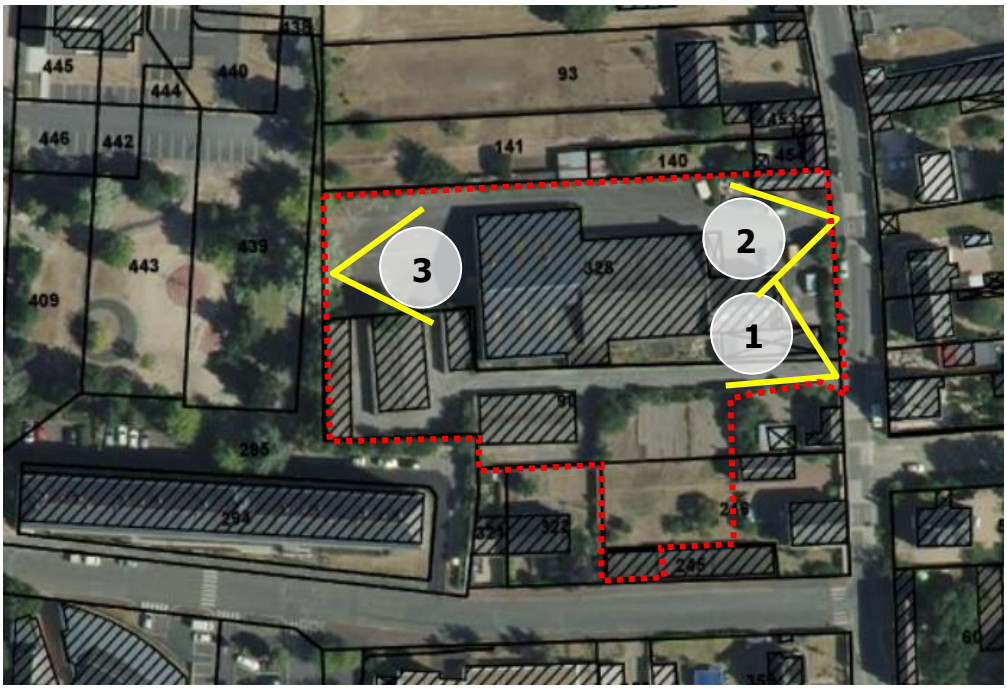
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond actuellement à des équipements sportifs. Ce secteur est situé à proximité de commerces et services présent au Chemin Vert.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



.

C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit de densifier la zone suite à la reprise d'une friche économique. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - Opération pouvant être réalisée par phases ou au fur et à mesure de la création de voirie.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès principal depuis la rue Robert Amy vers la rue des Prés. Cette voie devra être à sens unique ;
  - Création d'un accès depuis la rue des Prés pour à minima permettre la densification des fonds de jardins ;
  - Création d'une liaison piétonne entre la rue Robert Amy et l'aire de jeux présente à l'ouest de la zone de projet.

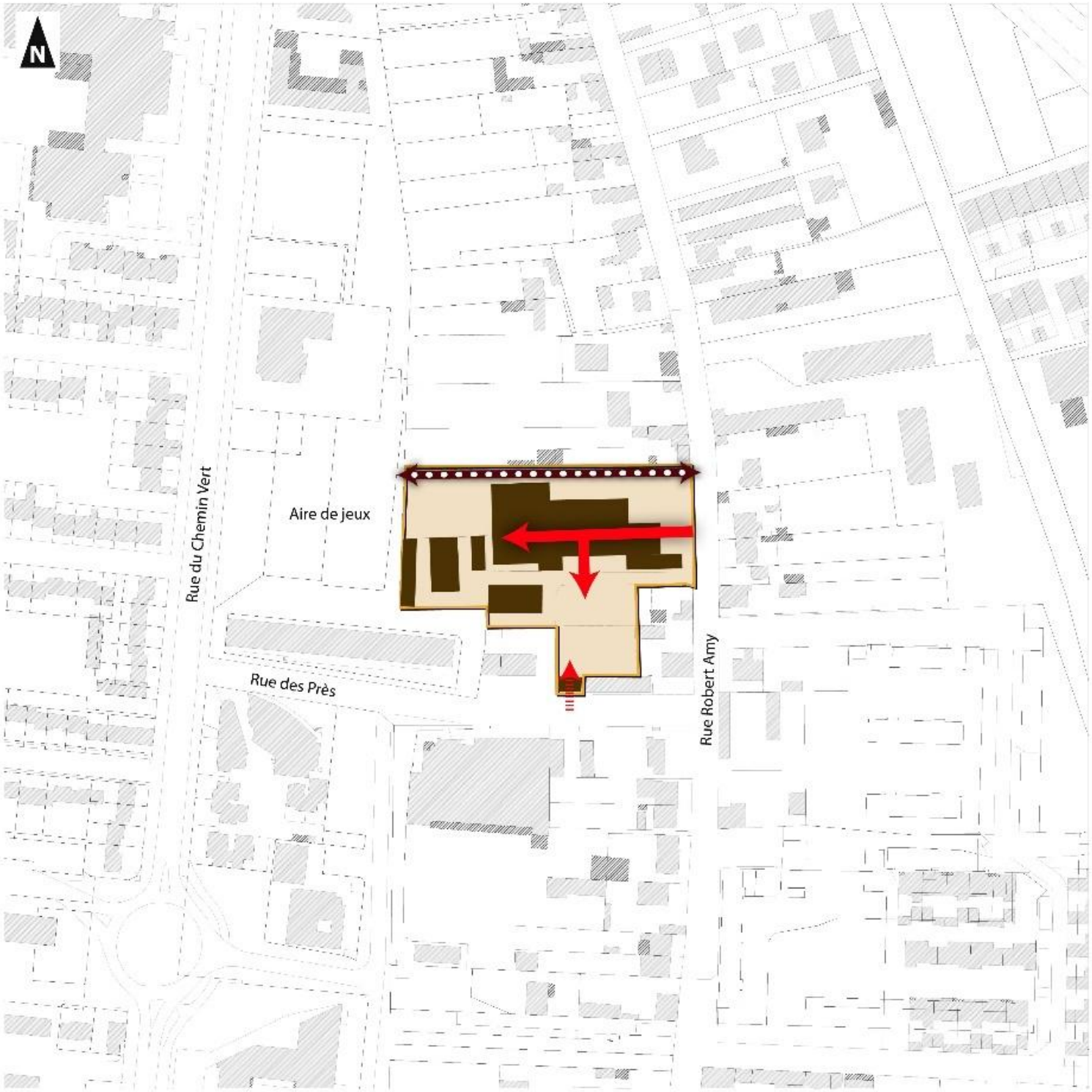
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-AA_Rue Robert Amy

Surface : 0,71 ha



Elément existant :

Bâtiment à détruire

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Voirie à créer

Accès possible depuis la Rue des Près

Liaison douce à créer

Minimum de 10 logements

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.17. LE SECTEUR RUE DE DOUÉ (SAU-R)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins privatifs situés à proximité du centre-bourg de Bagneux et des commerces et services qui y sont présents.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération peut se réaliser en plusieurs phases (A et B) indépendantes les unes des autres.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un accès principal pour desservir les phases A et B depuis la rue de Doué.

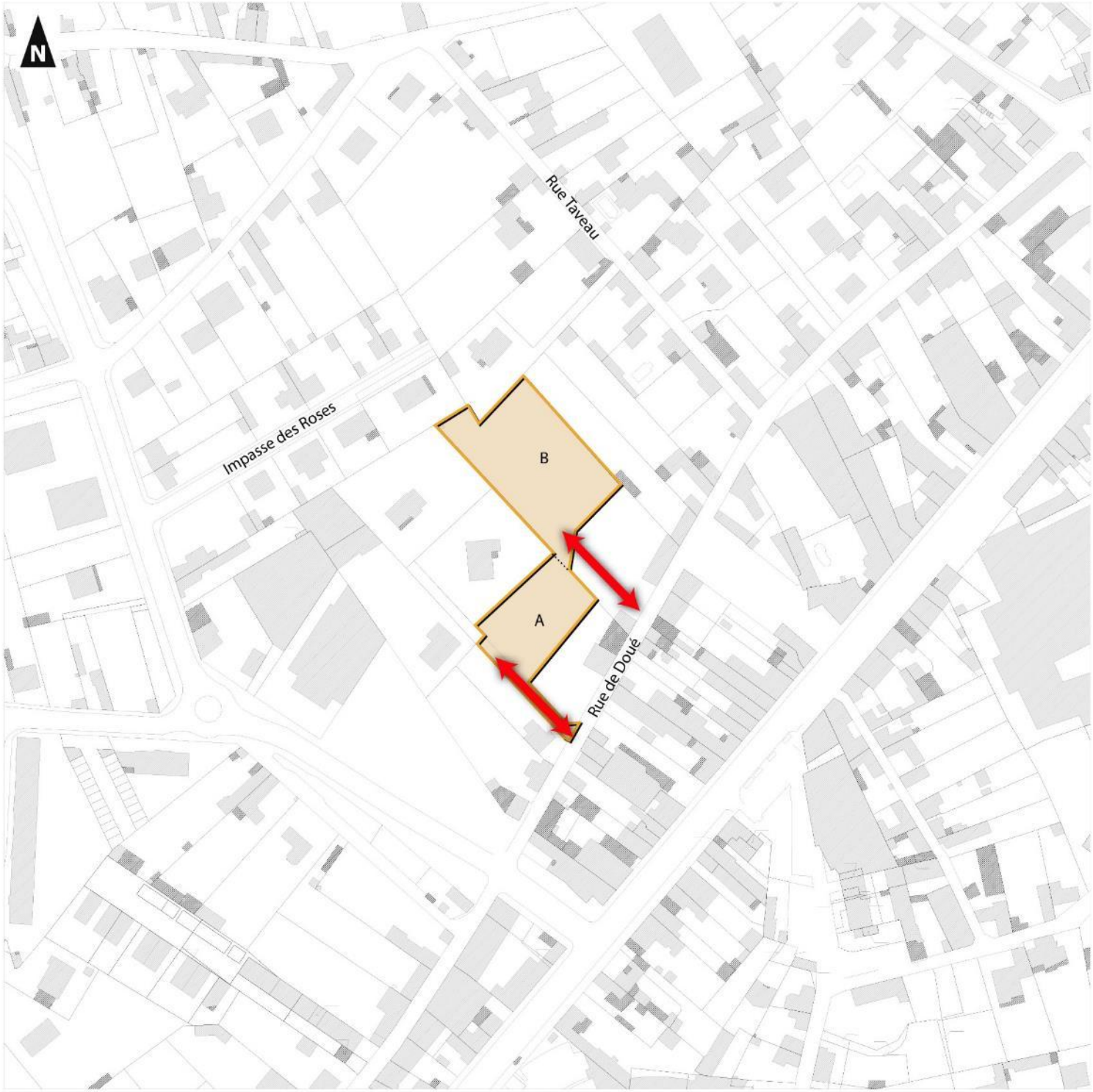
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-R_Rue de Doué

Surface : 0,5 ha



Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès à double sens

Minimum de 5 logements (A = 2 et B= 3)

Hauteur maximale : R+1
Les phases A et B sont indépendantes

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.18. LE SECTEUR RUE DE TERREFORT (SAU-Q)

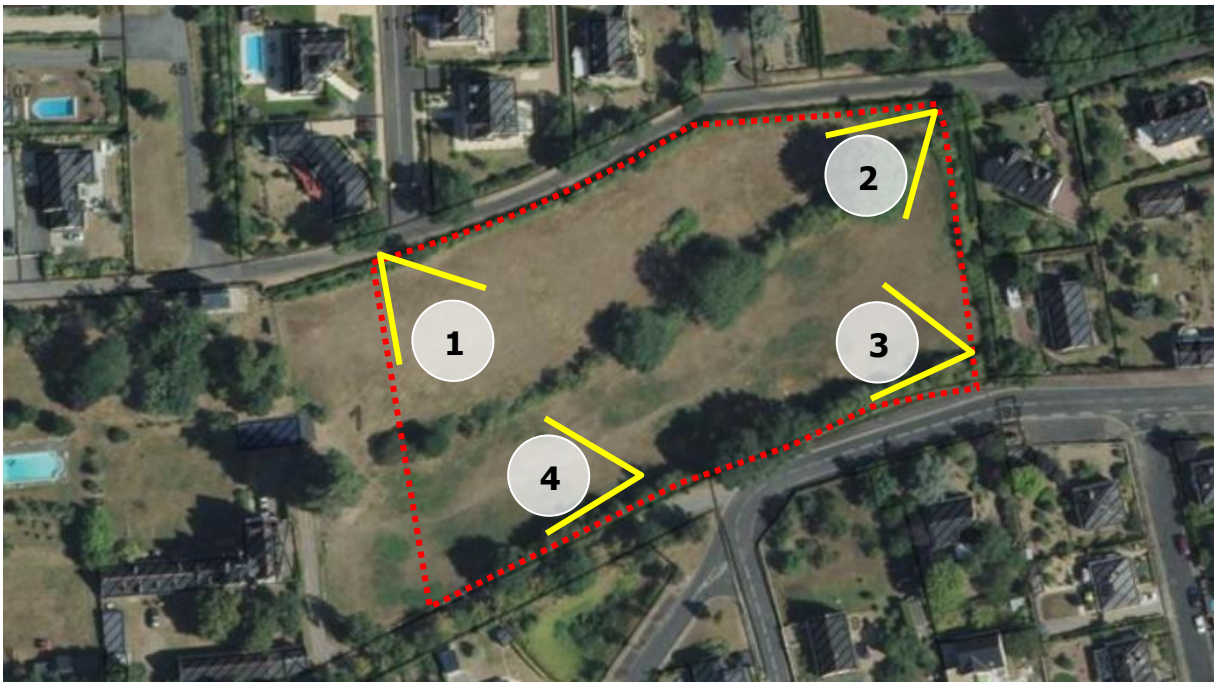
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une prairie pâturée. Située en limite d'urbanisation, il offre une proximité avec un point d'accès à la route départementale 347 mais également des commerces et services.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
  - Préserver la coulée verte paysagère en la renforçant ;
  - Création d'un espace de gestion hydraulique :
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès principal par nouveau logement, avec un maximum de 8 accès. Dans le cas où des logements supplémentaires viendraient s'ajouter, ces derniers devront mutualiser ces accès ;
  - Création d'une liaison douce nord-sud pour connecter les deux lotissements en lien avec la zone de projet.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-Q_Rue de Terrefort

Surface : 1 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès
- Liaison douce à créer
- Préservation paysagère « coulée verte »
- Gestion hydraulique à prévoir

Minimum de 8 logements

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.19. LE SECTEUR IMPASSE ANTOINE POITOU (SAU-B)

A. Localisation de l'OAP

Situé à proximité du centre-bourg de Saint-Hilaire-Saint-Florent, le secteur retenu par les élus correspond à la dernière phase du lotissement au nord de Villa Plaisance.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération doit être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;

Mobilité dans le tissu central : Création d'une voirie principale depuis l'impasse Plaisance, et la possibilité d'étendre cette dernière vers l'impasse Antoine Poitou (assujettie à des études de flux et de capacité de la voirie). Possibilité, sur cette nouvelle voirie et sur l'impasse Antoine Poitou, de mettre en place un plan de circulation prévoyant la circulation des riverains uniquement et/ou une circulation en sens unique, si ceci n'est pas contradictoire avec la bonne desserte de l'ensemble du quartier, à l'issue des études de trafics.

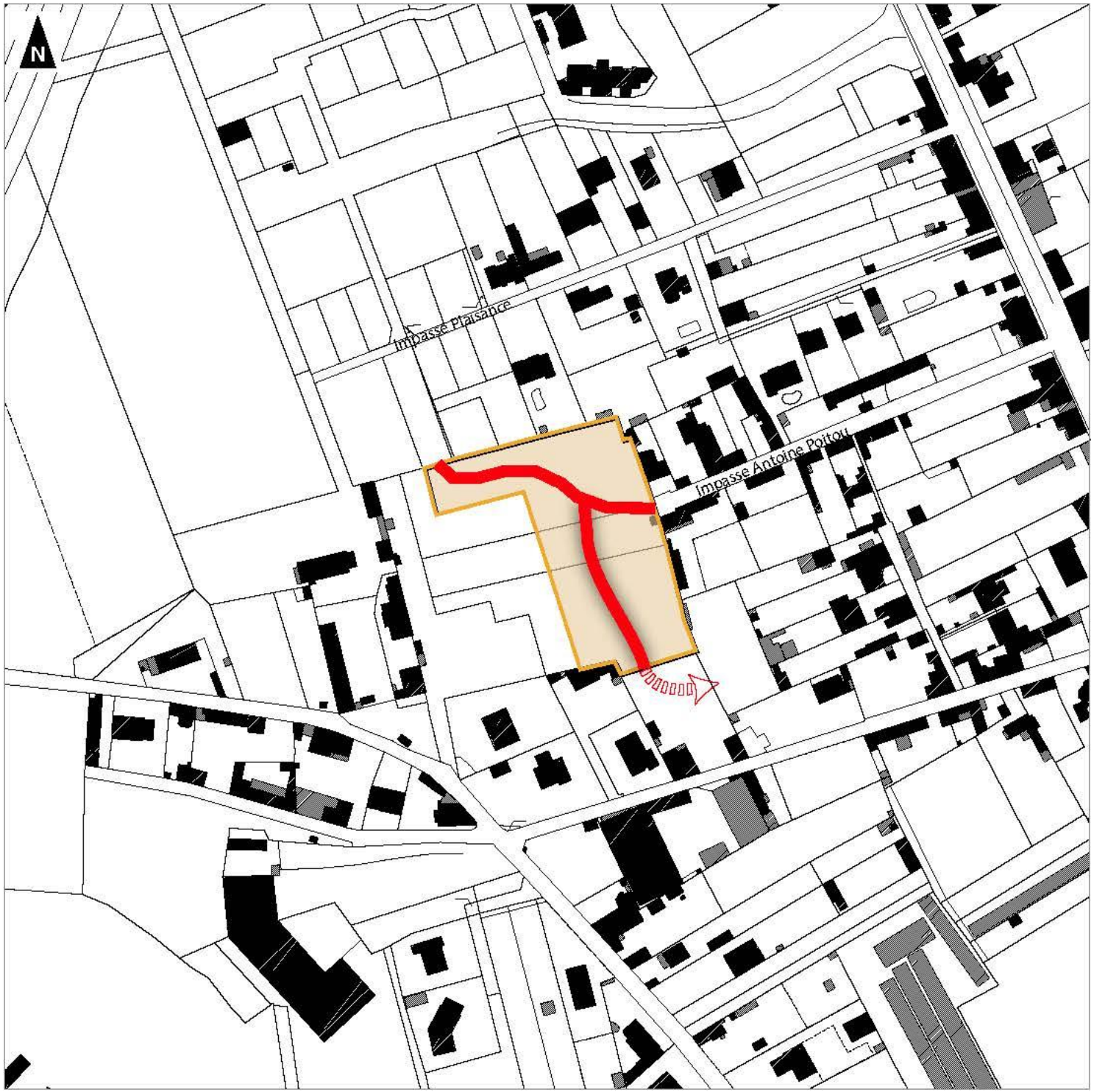
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU-B_Impasse Antoine Poitou

Surface : 0,5 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie à créer
- Extension possible

Minimum de 15 logements

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

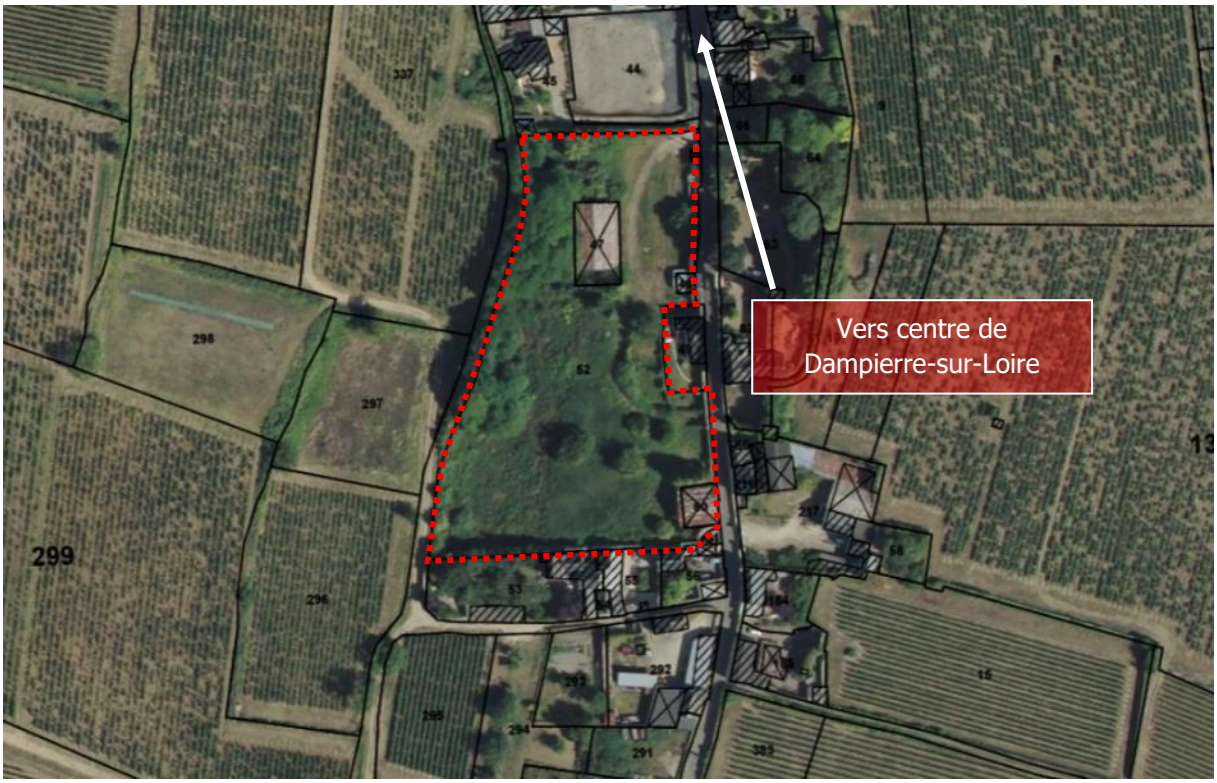
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

4.20. LE SECTEUR RUE DES MORAINS

A. Localisation de l'OAP

Situé à dans le centre-bourg de Dampierre-sur-Loire, le secteur retenu par les élus correspond à une dent creuse clef pour la commune d'ici 2030.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se trouve dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune, avec une opération de déconstruction du bâti existant (sauf sur un bâtiment protégé) ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1+C ;
  - Préserver un aménagement paysager avec les parcelles viticoles plantées, avec une zone de non aedificandi de 5 mètres ;
  - Préserver le cône de vue vers le château de Morains.
- Mobilité dans le tissu central : Création de 3 accès principaux maximum.

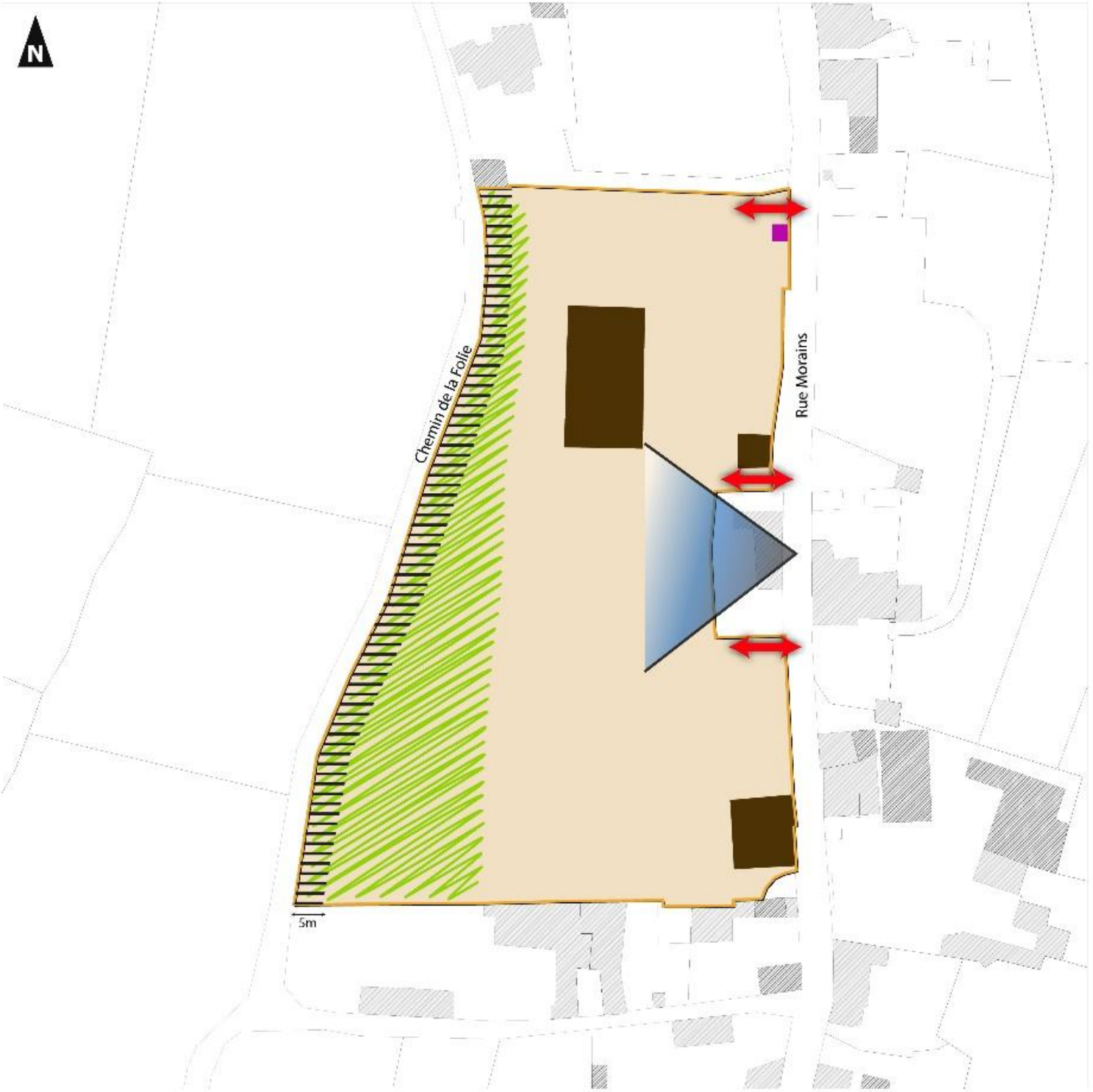
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur les cartographies complémentaires présentes sur les pages suivantes.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_Rue Morains

Surface : 0,8 ha



Eléments existants :

- Bâtiments à détruire
- Elément de patrimoine remarquable
- Cône de vue à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Bande non aedificandi de 5 mètres
- Aménagement paysager à créer

Minimum de 9 logements

Hauteur maximale : R+1+C

0 30 60

Mètres

1:700
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé urbanisme

Realisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : CASU2 - auddicé urbanisme, 2019

4.21. LE SECTEUR RUE DU PONT GALIMARD

A. Localisation de l'OAP

Situé sur la commune déléguée de Saint-Hilaire-Saint-Florent dans le secteur du Poitrineau, le secteur retenu par les élus correspond à une dent creuse en cours d'urbanisation. Il offre un accès facilité aux équipements de loisirs situés à proximité (ENE, golf).



B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se trouve dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération pourra se faire par phases indépendantes.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+C.

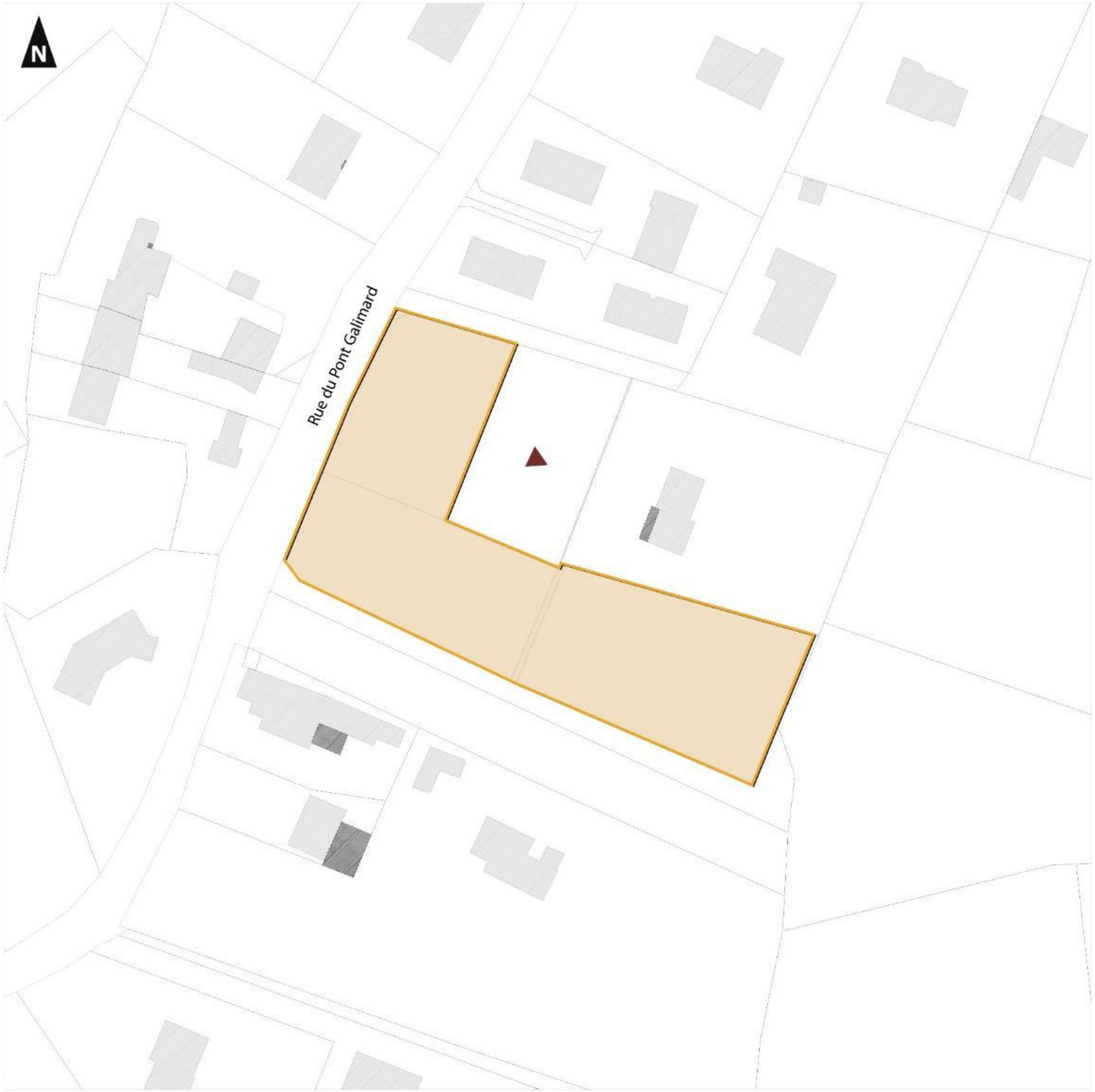
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_Rue du Pont Galimard

Surface : 0,4 ha



Elément existant :

Construction manquante au cadastre

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Minimum de 3 logements

Hauteur maximale : R+C

0 30 60

Mètres

1:800

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

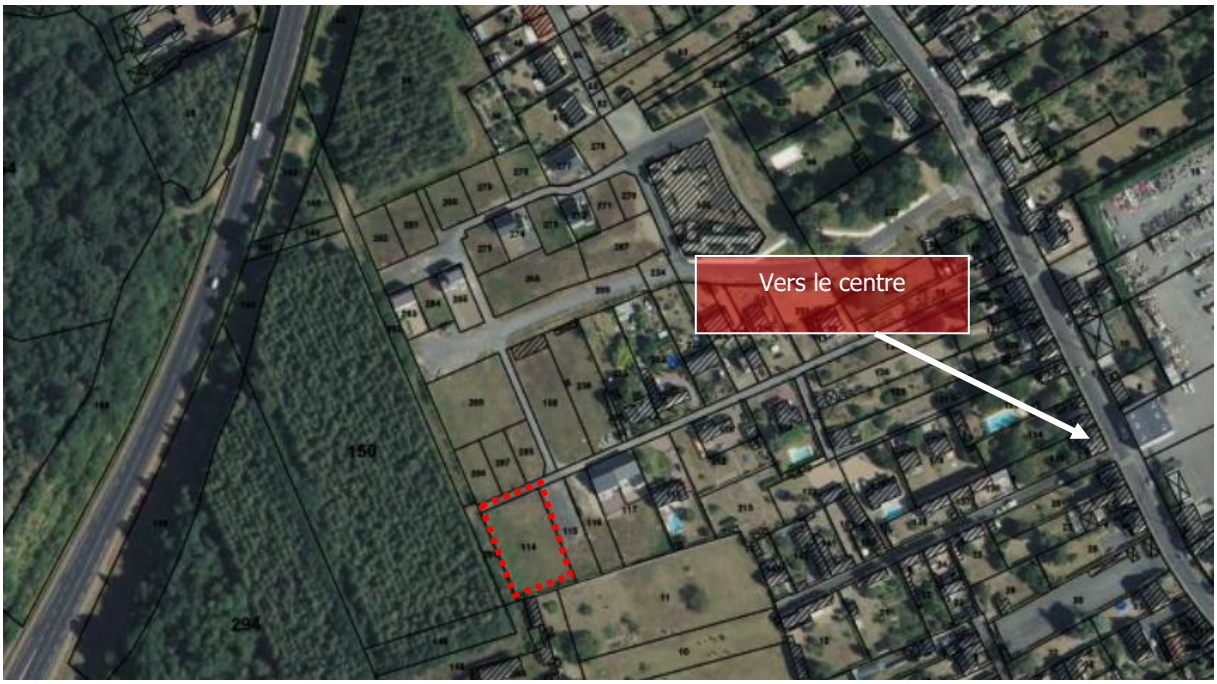
auddicé urbanisme

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2019

4.22. LE SECTEUR DE LA ZAC VILLA PLAISANCE

A. Localisation de l'OAP

La parcelle concernée par l'OAP se situe dans la ZAC de Villa Plaisance. Cette dernière est toujours en commercialisation.



B. Reportage photographique du site

La photographie ci-dessous permet de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune (4 logements) ;
  - L'opération peut se réaliser en plusieurs phases.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un seul accès par logement.

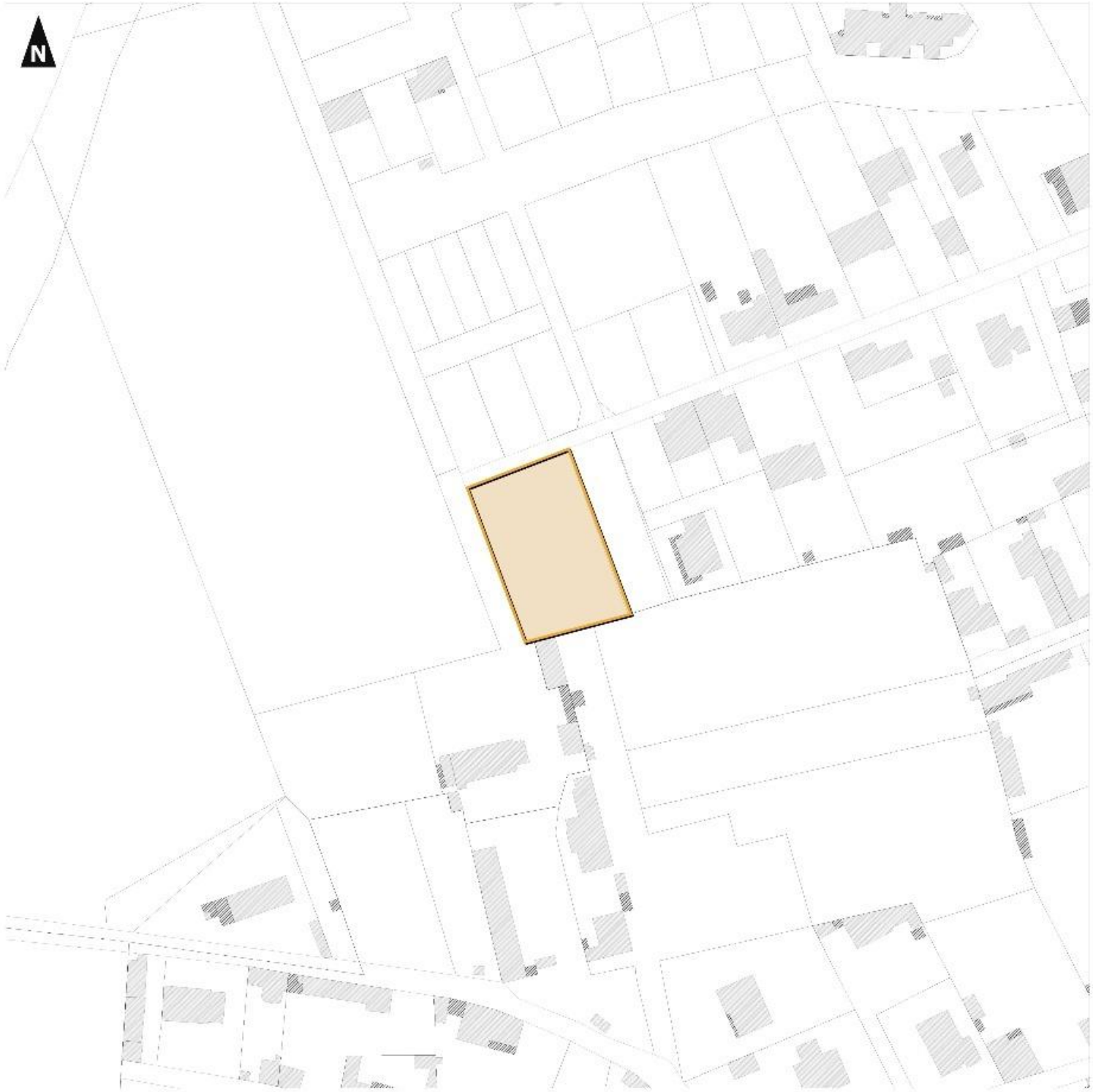
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

OAP
Commune : Saumur

OAP_21_ZAC Villa Plaisance



Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Minimum de 4 logements

Hauteur maximale : R+1

0 40 80

Mètres

1:1 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé urbanisme

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : DAELO - auddicé urbanisme, 2020

4.23. LE SECTEUR DE LA RUE LAMARTINE

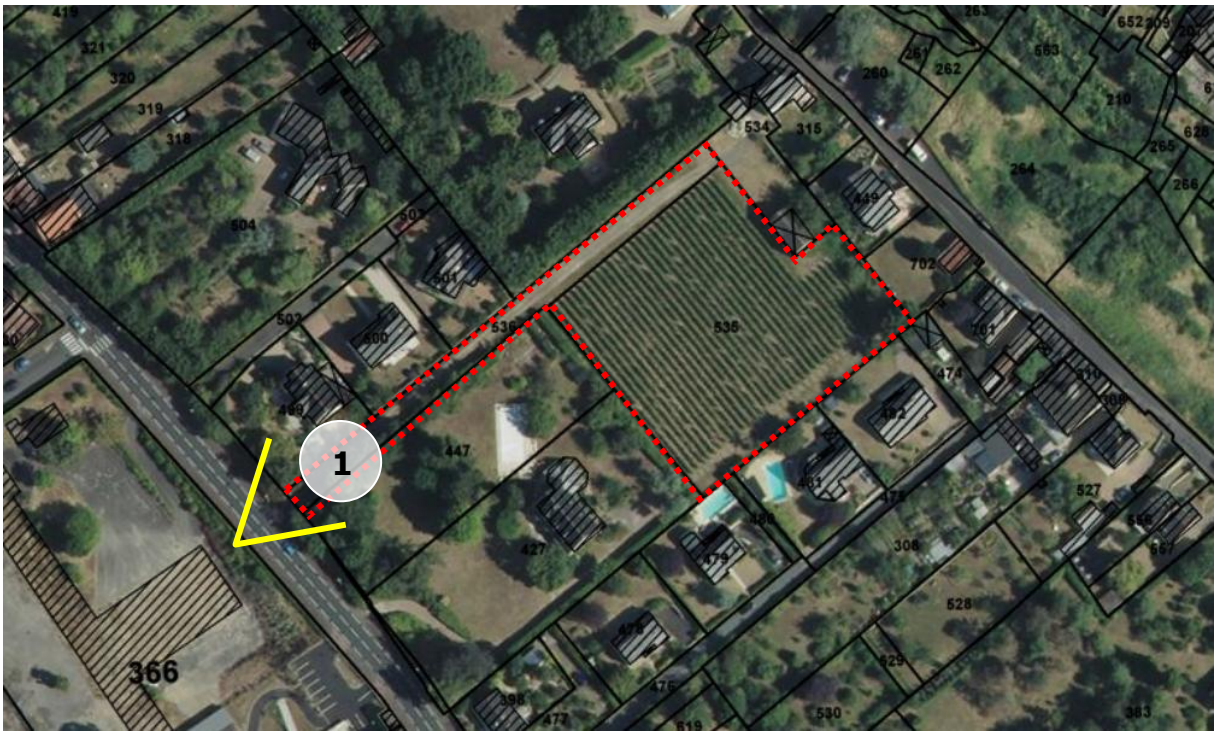
A. Localisation de l'OAP

Le site concerne une densification du tissu urbain. Il s'agit d'une parcelle AOC, où l'INAO a donné un avis positif pour sa construction lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme. Cette parcelle par sa taille et sa localisation (proximité du centre-ville) apparait comme clef pour les élus communaux.



B. Reportage photographique du site

La photographie ci-dessous permet de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune (3 logements) ;
  - L'opération doit se réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : Privilégier une mutualisation des accès aux 3 logements.

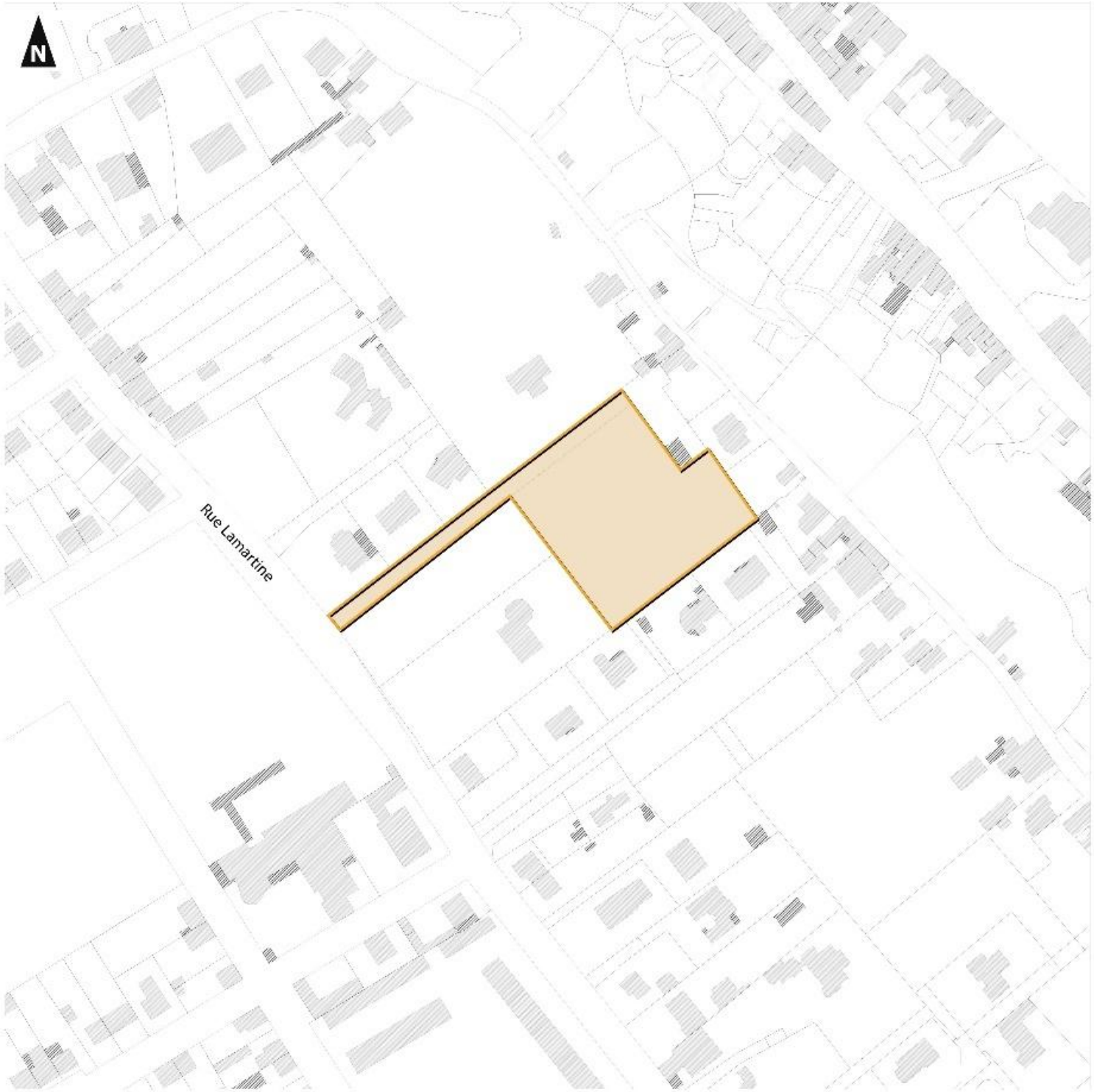
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

OAP
Commune : Saumur

OAP_Rue Lamartine



Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Minimum de 3 logements

Hauteur maximale : R+1

0 60 120

Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé urbanisme

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : CASU2 - auddicé urbanisme, 2020

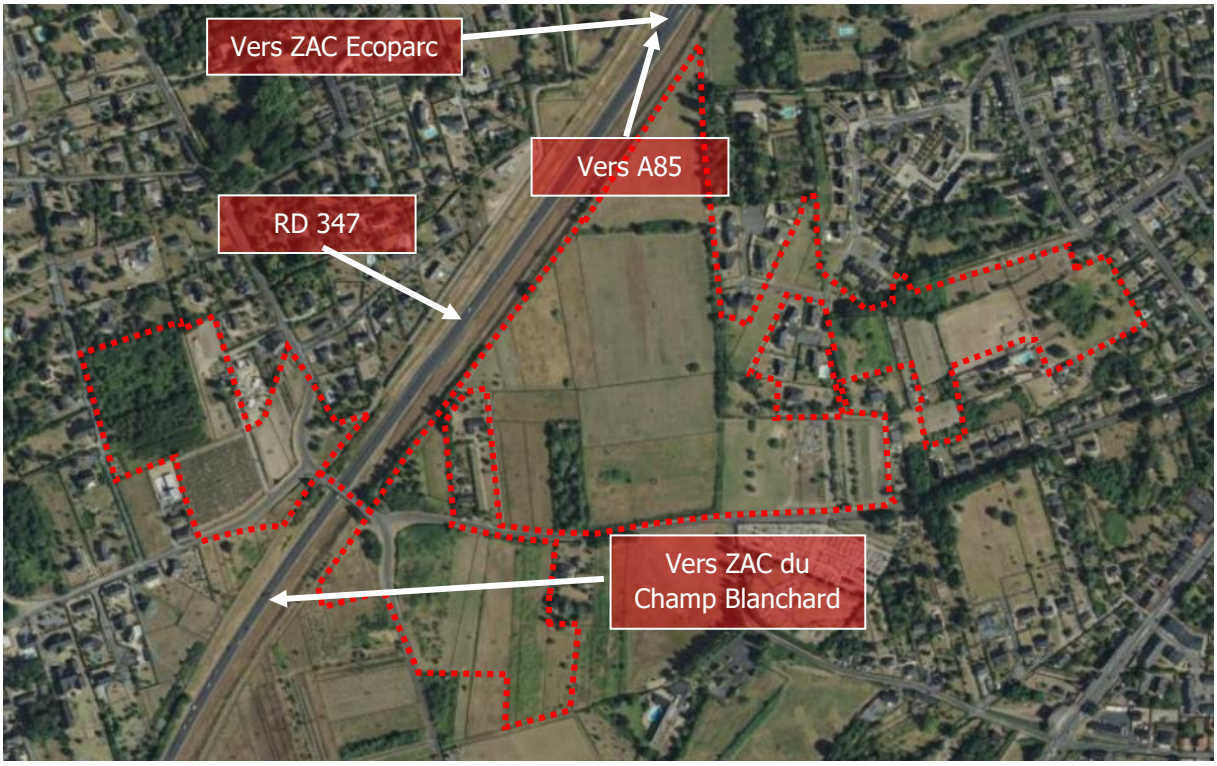
5. SAUMUR – LES OAP EN EXTENSION DE LA ZONE URBAINE

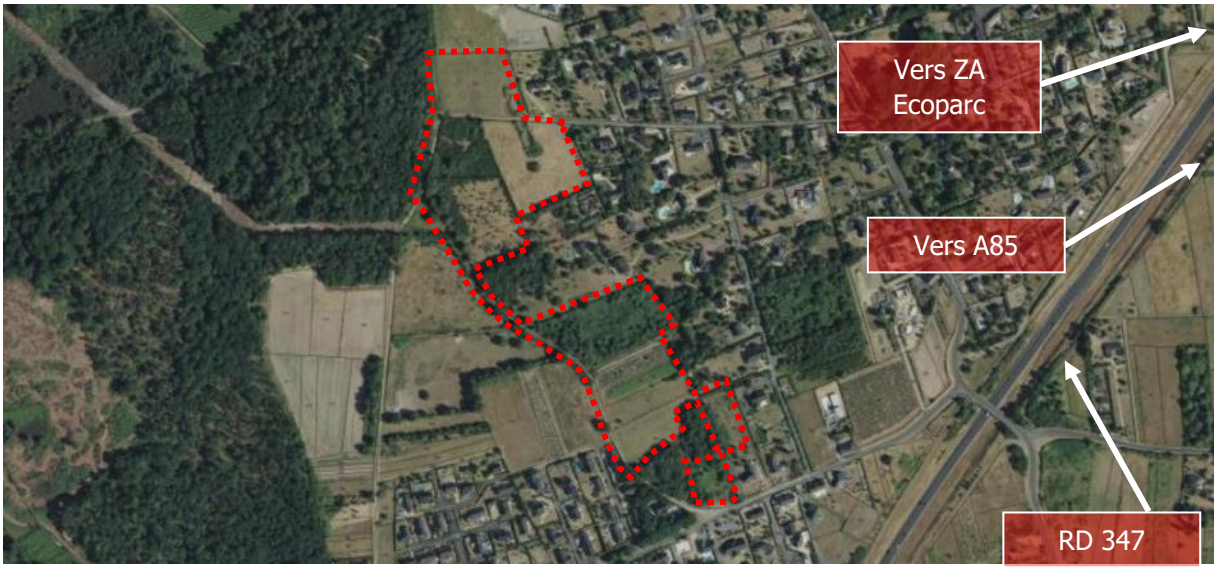
5.1. LE SECTEUR ZAC DE VAULANGLAIS-NOIRETTES

A. Localisation des OAP

Le secteur retenu par les élus se compose de prairies, de friches, de jardins, de quelques terrains à usage agricole (verger, vignoble, …) et de boisements sur le secteur des NOIRETTES notamment. Le site choisi bénéficie d'une situation privilégiée en continuité de la ville et en entrée de la commune, permettant de conserver une cohérence et une visibilité de l'enveloppe urbaine. Il se trouve à proximité de la route départementale 347 offrant une facilité d'accès à la ZA Ecoparc, à la ZAC du Champ Blanchard mais également à l'autoroute A85.

Pour des questions de lisibilité, les exports de localisation ci-dessous sont réalisés en deux parties. Le secteur est bien toutefois concerné par une seule et unique OAP.





B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



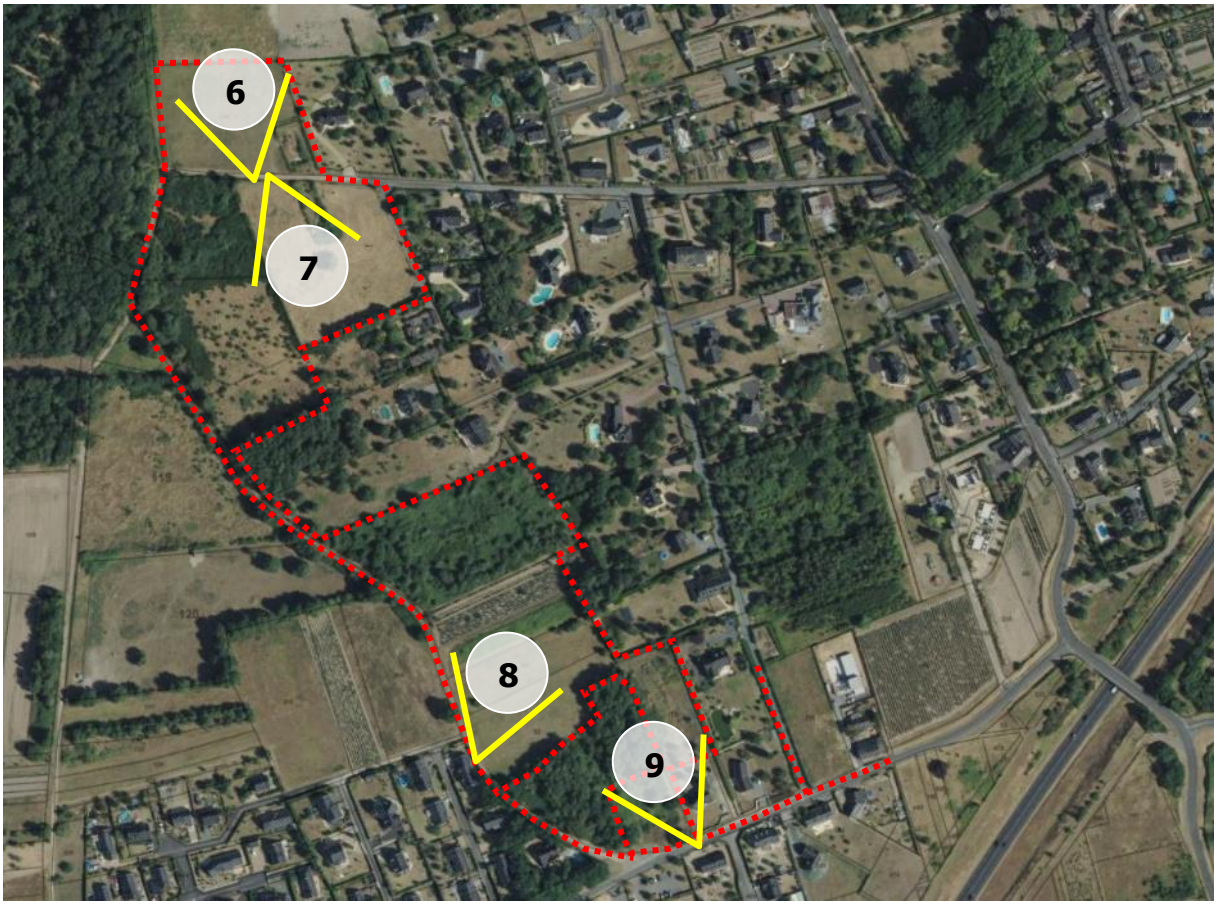
Vue 4



Vue 5



Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 6



Vue 7



Vue 8



Vue 9



Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation pour la partie économique de la ZAC.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le périmètre d'une ZAC. Le dossier de création de la ZAC, ainsi que le dossier « LOI BARNIER » sont annexés du PLUi. L'OAP projetée dans le PLUi reprend les grands principes du dossier. C'est pourquoi une seule OAP est présente dans le document. Ainsi, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité supérieure à celle du SCoT pour optimiser ce site (minimum de 540 logements sur l'OAP ;
  - L'opération peut se réaliser en plusieurs phases.
- Intégration paysagère du site :
  - Limiter la hauteur des nouvelles constructions à du R+3 ;
  - Création d'aménagements paysagers à l'ouest de la première zone en lien avec la proximité de la départementale ;
  - Maintien d'un linéaire de haies existant ;
  - Projection de merlons plantés à créer et d'une trame verte à affirmer dans les aménagements.
- Logements locatifs : projection d'un taux de 20% à vocation sociale à minima à atteindre sur l'ensemble de l'opération.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Projection de voiries principales et secondaires pour desservir les différents espaces ;
  - Projection de la création d'un échangeur, nommé des Romans (actée par le Département du Maine-et-Loire) ;
- Développement économique : le site permet le développement d'activités économiques sur une superficie d'environ deux hectares.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur les cartographies complémentaires présentes sur les pages suivantes.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_ZAC de Vaulanglais -Noirettes

Surface : 27 ha

Elément existant :

- Haies à conserver

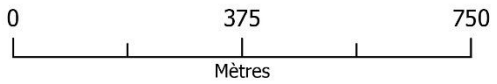
Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie structurante
- Voirie secondaire
- Connexion au réseau existant
- Possibilité d'une future connexion viaire
- Trame verte
- Merlon planté à créer
- Zone d'activités tertiaires et commerciales
- Zone d'habitats

Minimum de 540 logements

Minimum de 20% de logements à vocation sociale

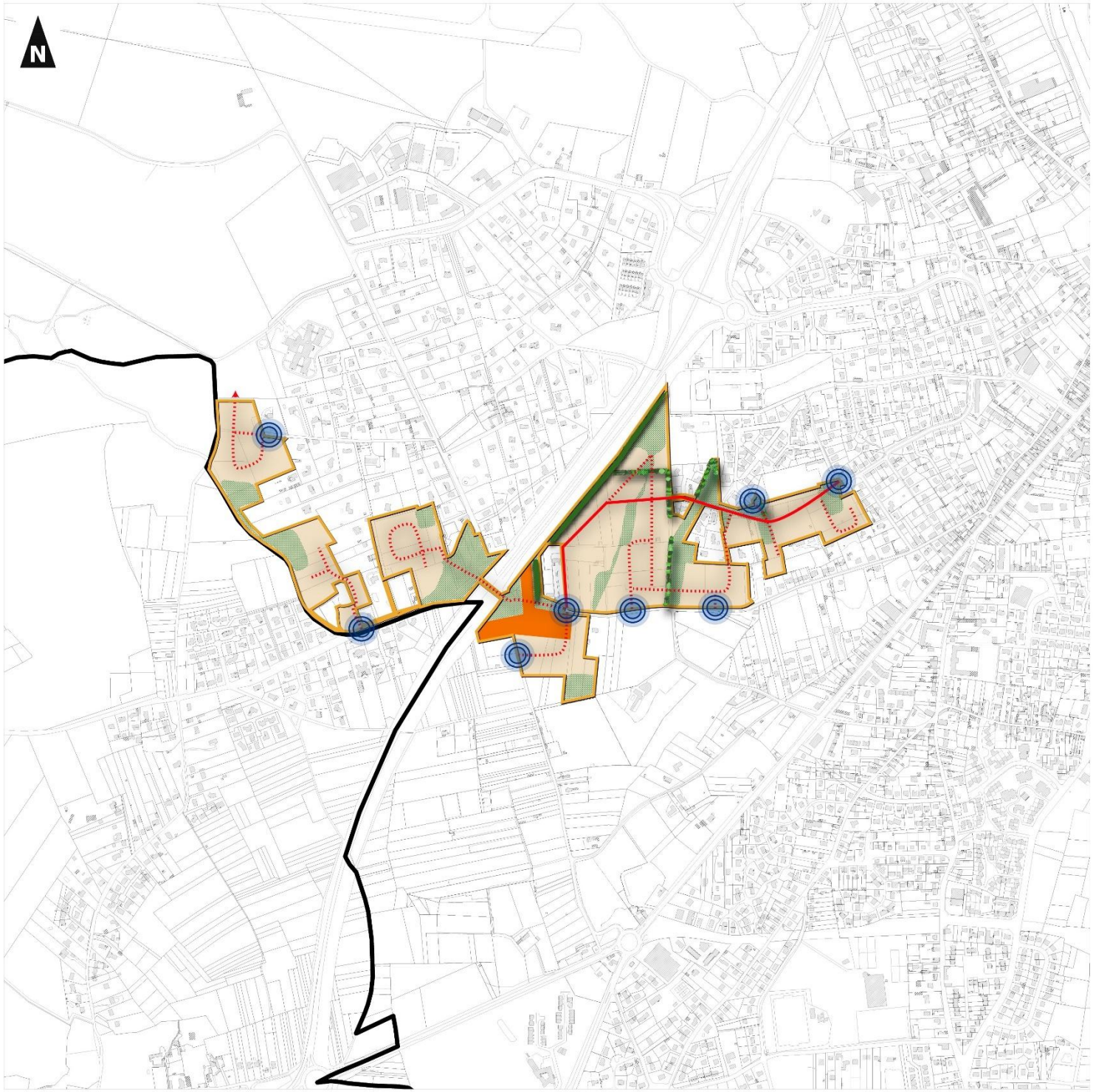
Hauteur maximale : R+3



1:8 700
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé urbanisme

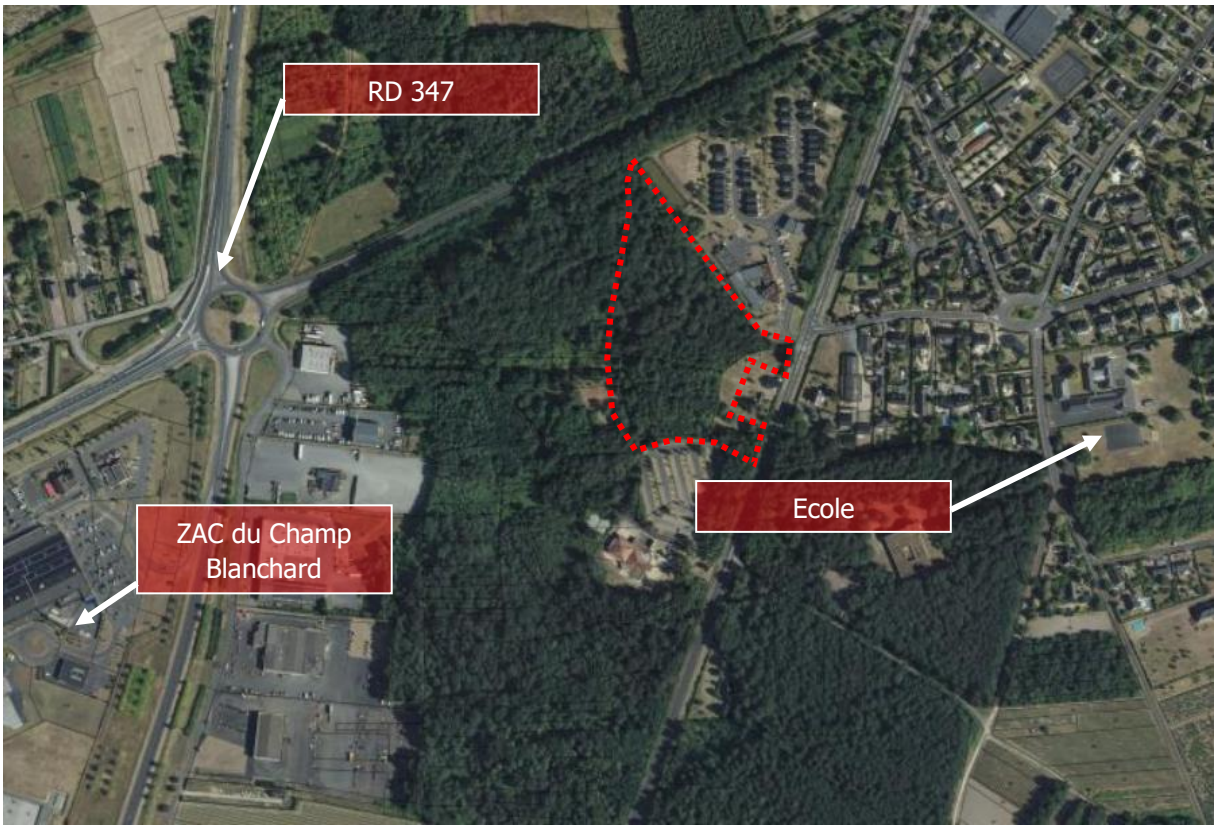
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2019



5.2. LE SECTEUR ROUTE DU BOIS DE BOURNAN (XSAU-6)

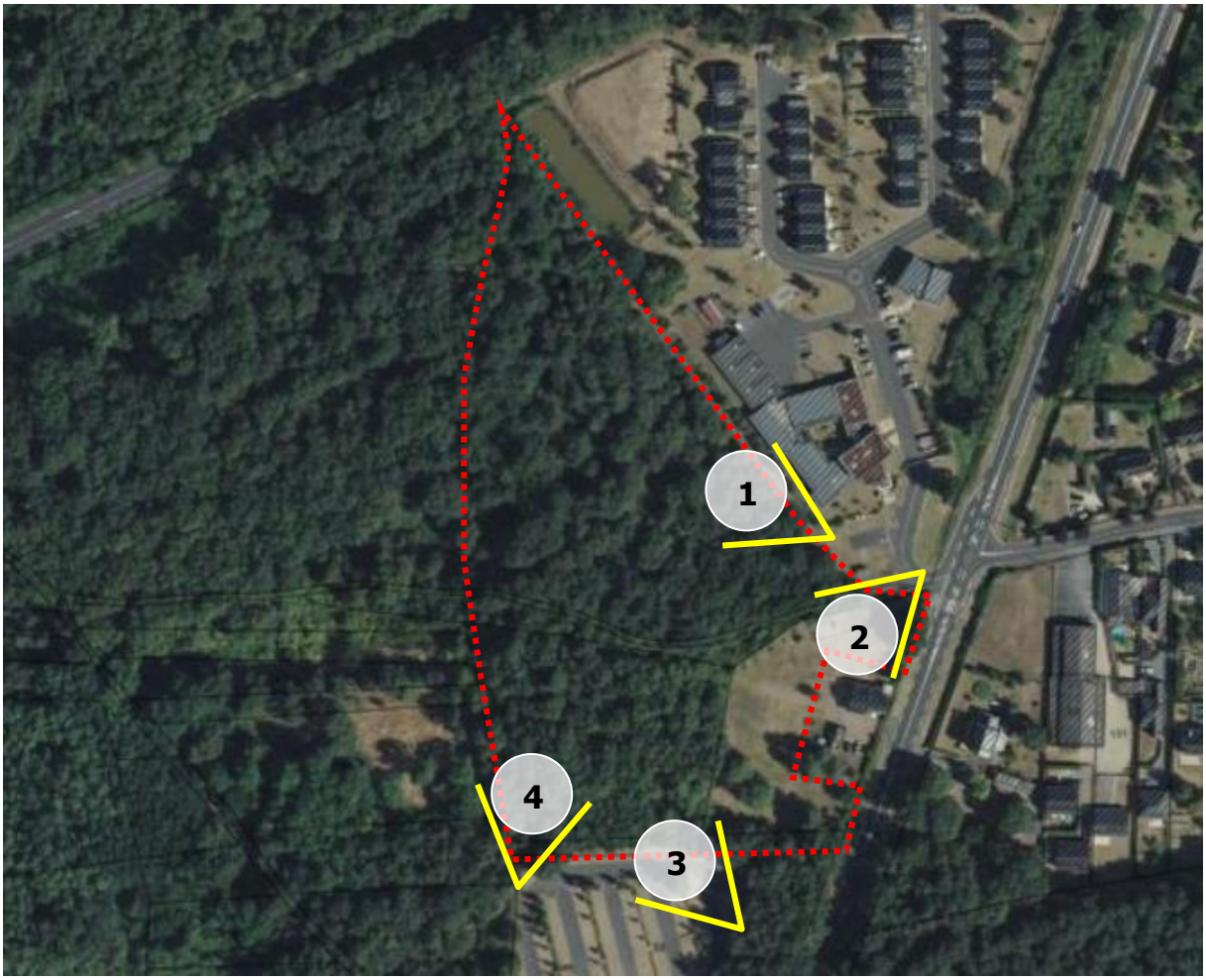
A. Localisation de l'OAP

Situé sur la commune déléguée de Bagneux, le secteur retenu par les élus correspond à un boisement situé à proximité de la ZAC du Champs Blanchard, de la route départementale 347 mais également des services publics.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité minimale de 16 logements par hectare sur la partie en extension pour des raisons écologiques et liée à la morphologie du terrain boisée ;
  - L'opération peut être réalisée en plusieurs phases (A et B).
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'une trame végétale à conserver et/ou à renforcer en lien avec le boisement à l'ouest ;
  - Anticiper la création d'espace de gestion hydraulique au nord-ouest.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Aucun accès direct autorisé par les nouvelles constructions sur la route de Bournan ;
  - Un seul accès existant à renforcer pour un double-sens entrée/sortie sur la route de Bournan permettant de desservir l'ensemble de la zone avec des placettes de retournement ;
  - Création d'une liaison douce à partir de la voirie principale en lien avec la trame végétale à renforcer vers le boisement existant.

Dans le cas de la phase A, le nombre de logements à atteindre ne pourra excéder 31 logements.

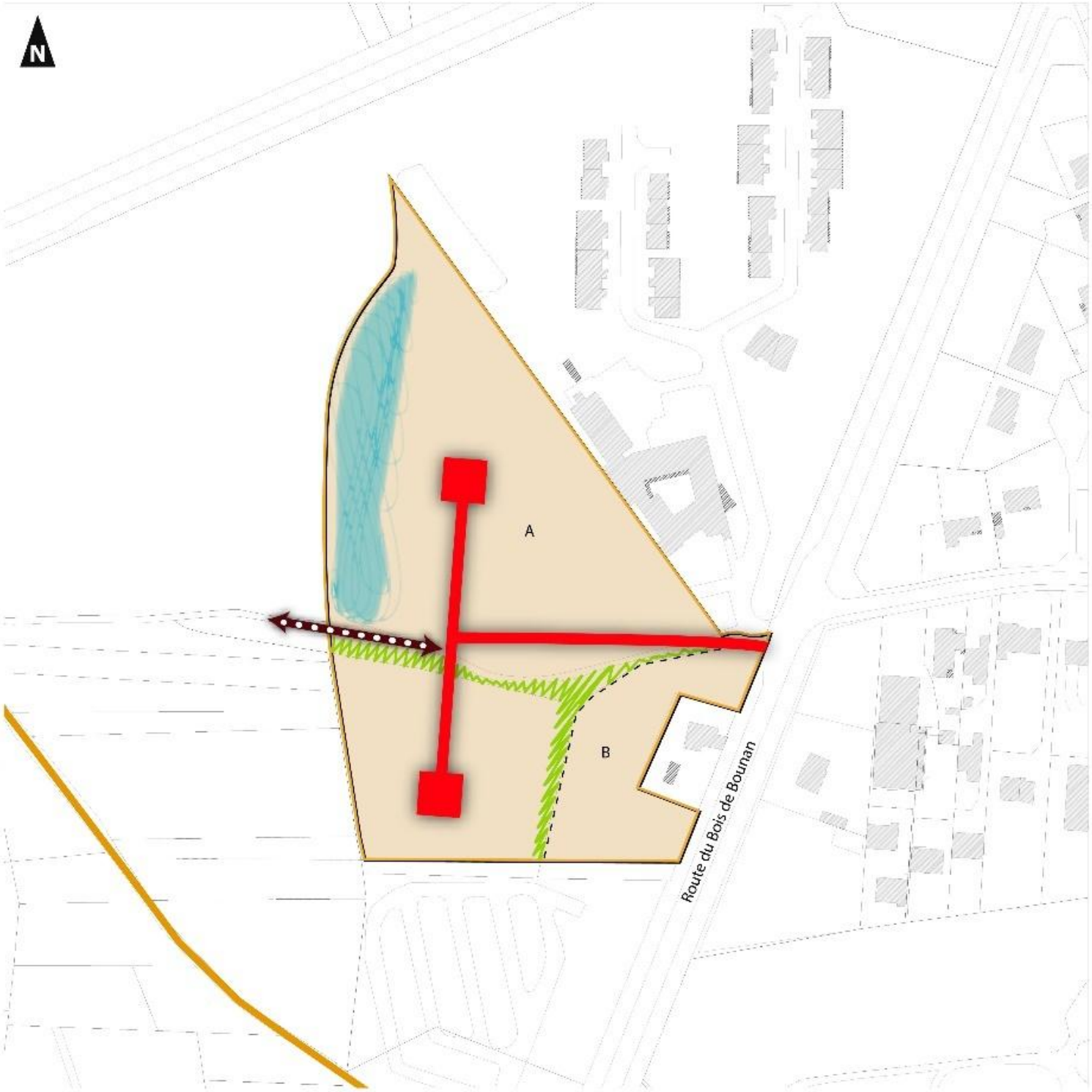
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_XSAU-6_Route des Bois de Bounan

Surface : 2,3 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie à créer
- Placette de retournement
- Liaison douce à créer
- Trame végétale à conserver et/ou renforcer
- Espace de gestion hydraulique à créer

Minimum de 34 logements (A=31 et B=3)

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

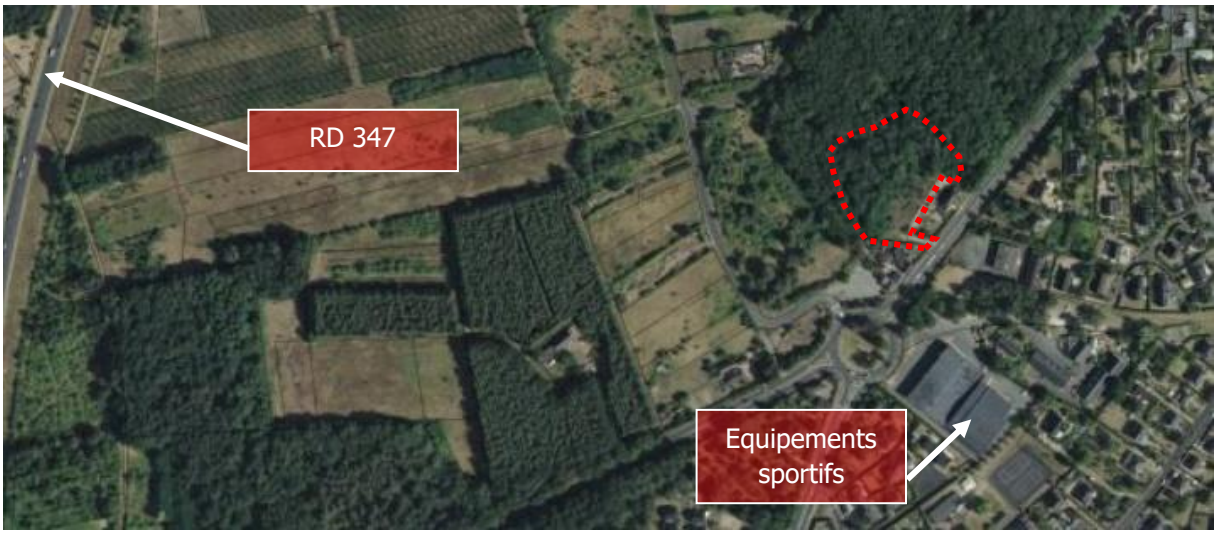
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

5.3. LE SECTEUR RUE DU PONT FOUCHARD (1) (XSAU-10)

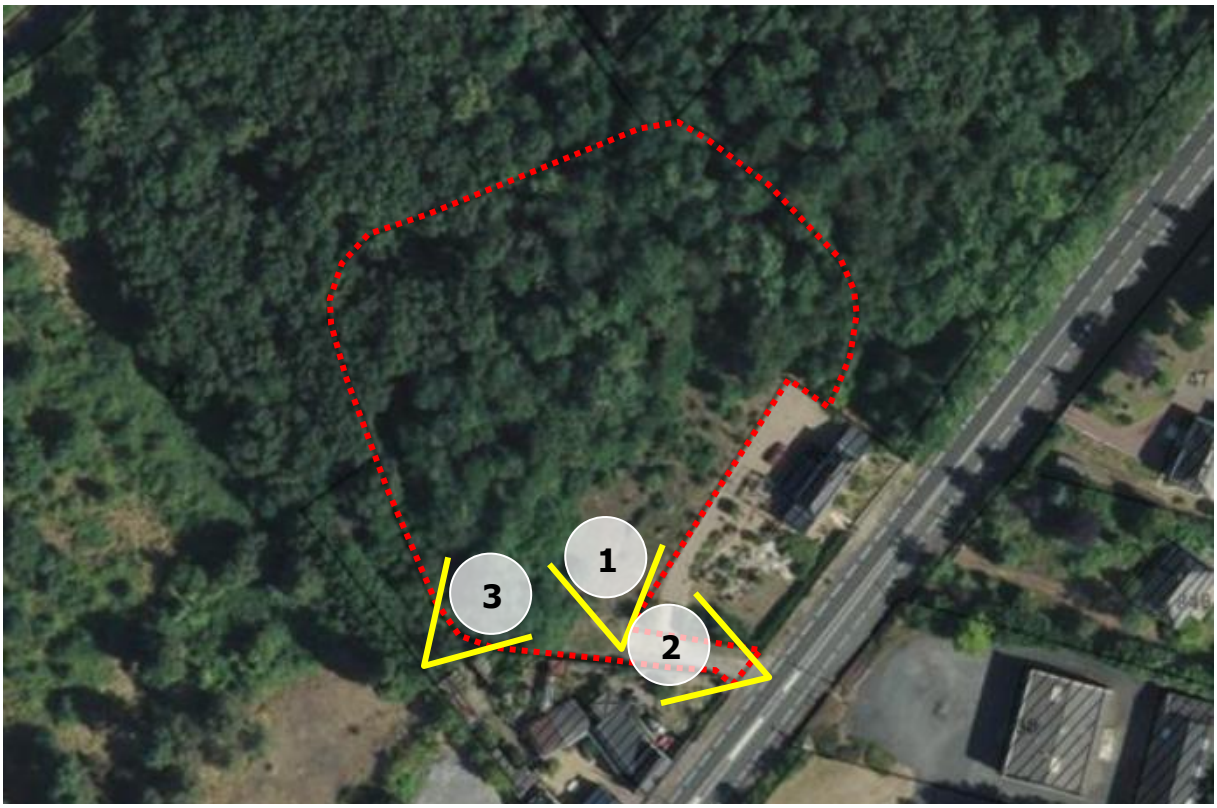
A. Localisation de l'OAP

Situé sur la commune déléguée de Bagneux, le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle boisée situé à proximité de la route départementale 347 et de la ZAC du Champ Blanchard.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Projection de la densité inférieure à celle du SCoT en raison des contraintes topographiques et environnementales ;
  - L'opération doit être réalisée d'un seul tenant pour la création d'un maximum de 9 logements.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des futures constructions avec une morphologie en R+1 ;
  - Création d'un aménagement paysager en lien avec la placette de retournement et la gestion des eaux à anticiper le long de la voirie principale ;
  - Maintenir la protection naturelle du boisement autour de la zone.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Variante 1 : Création d'un accès commun sur la rue du Pont Fouchard, qui desservira une placette de retournement ;
  - Variante 2 : Possibilité de créer une autre entrée/sortie avec un accès depuis la rue des Romans sur le rond-point.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_XSAU-10_Rue du Pont Fouchard

Surface : 0,6 ha

Elément existant :

Espace boisé à conserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Voirie principale

Variante : Accès depuis la rue des Romans avec création d'une voie

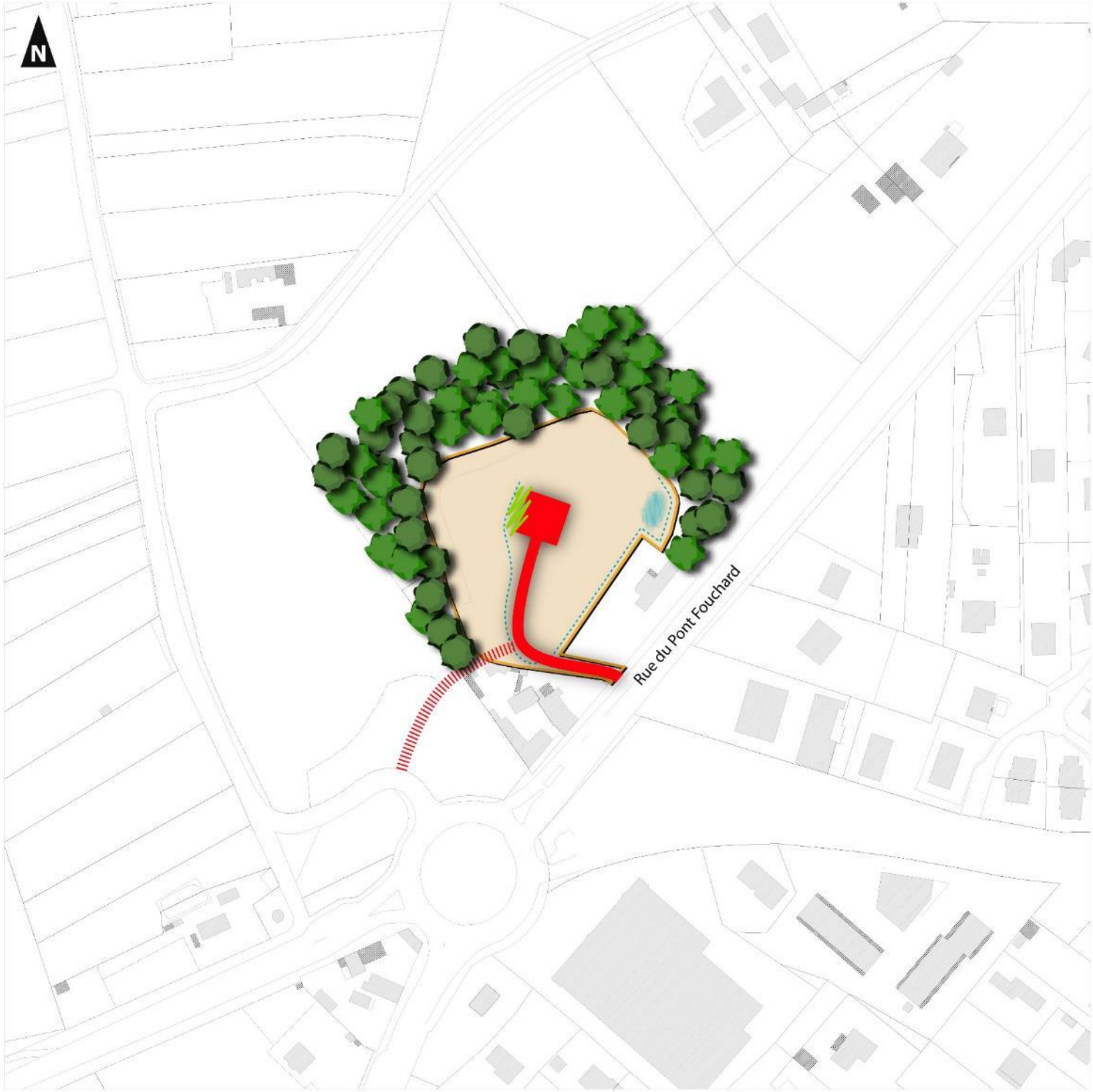
Placette de retournement

Espace de gestion hydrauliques à créer

Aménagement paysager

Minimum de 9 logements

Hauteur maximale : R+1



0 25 50

Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

5.4. LE SECTEUR IMPASSE DES HAUTES VIGNES (XSAU-4)

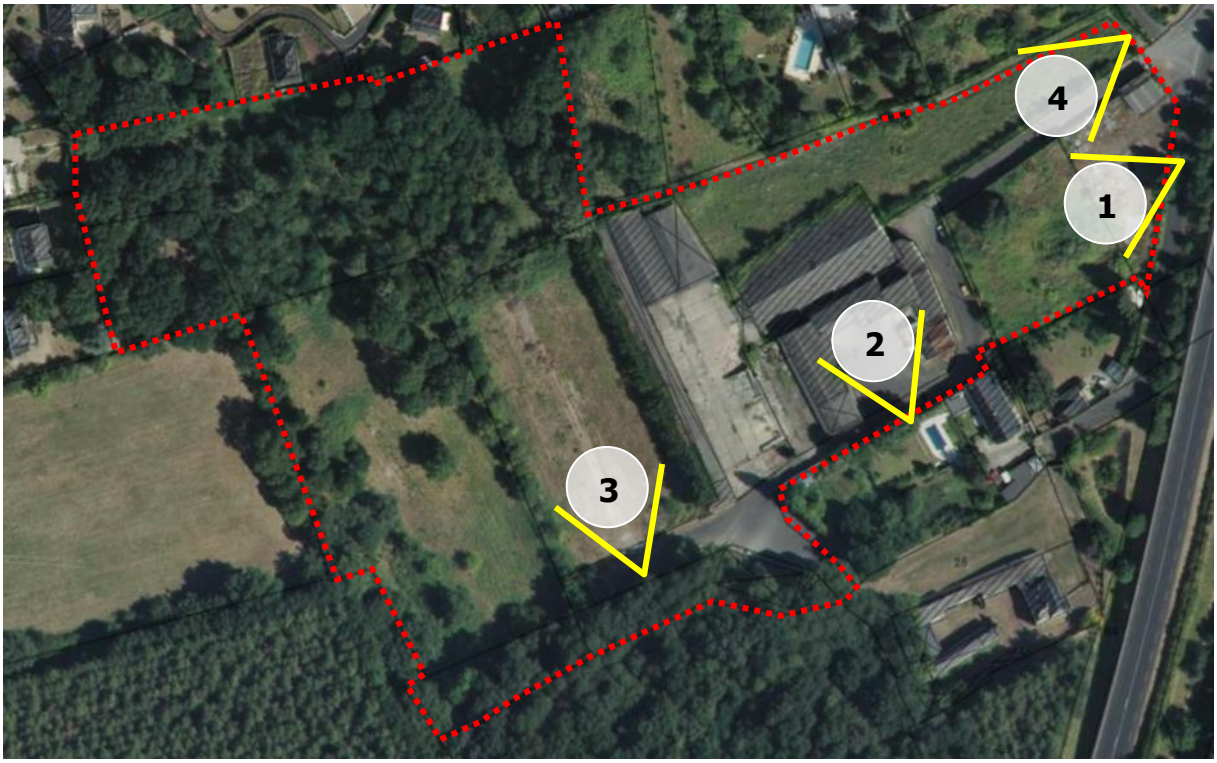
A. Localisation de l'OAP

Situé sur la commune déléguée de Saint-Hilaire-Saint-Florent, le secteur retenu par les élus correspond en partie à une friche industrielle située à proximité de la route départementale 347 mais également à proximité des commerces et services disponibles dans le centre-bourg de Saint-Hilaire-Saint-Florent.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



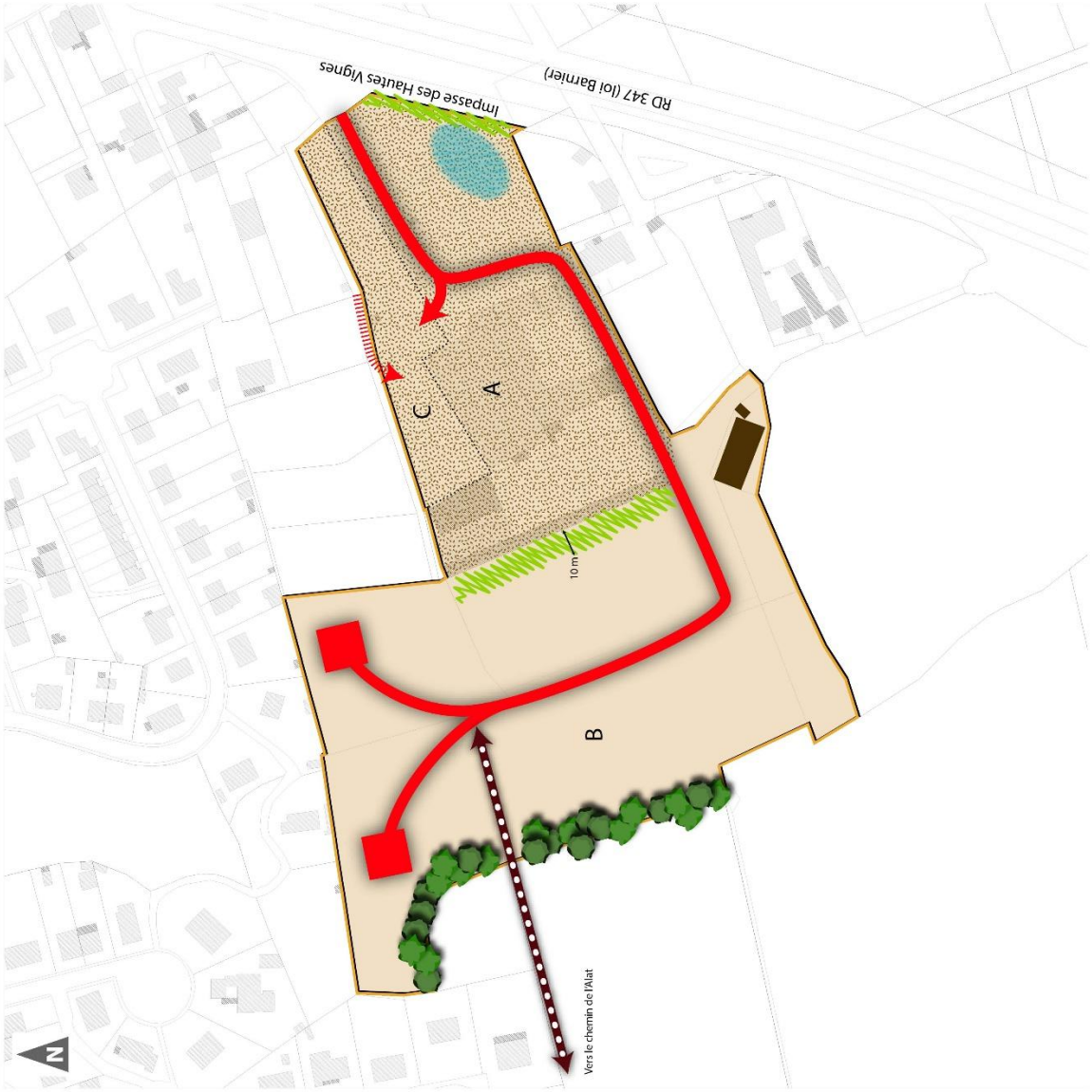
C. Les objectifs d'aménagement

Ce secteur a vocation à accueillir des nouveaux logements. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Reprise dans la zone de projet d'une partie de friche en renouvellement urbain (surface totale de 4,0 ha, mais seulement 2,4 ha en artificialisation du sol) ;
  - L'opération peut être réalisée en 3 phases indépendantes.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des futures constructions avec une morphologie en R+2 ;
  - Création d'un aménagement paysager entre la phase A et celle B (minimum de 10 mètres, où les constructions principales et leurs extensions ne sont pas autorisées), et entre la phase A et l'impasse des Hautes Vignes ;
  - Maintien d'une frange boisée à l'ouest du projet ;
  - Anticipation de la création d'un espace de gestion des eaux le long de l'impasse des Hautes Vignes (présence d'un talus vers cette dernière).
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un seul accès sur l'impasse des Hautes Vignes permettant de desservir les différentes phases. Une variante est autorisée pour la phase C afin de permettre une densification depuis l'arrière de la parcelle ;
  - Création d'une liaison douce vers le chemin existant du chemin de l'Alat.

Le site présente un sol potentiellement pollué. Une étude de sol est recommandée avant tous travaux sur ou à proximité de ce dernier.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.



Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_XSAU-4_Impasse des Hautes Vignes

Surface : 4 ha

Eléments existants :
- Bâtiments à détruire
- Bande boisée à préserver

Principes d'aménagement :
- Périmètre de l'OAP
- Voirie à créer
- Placette de retournement
- Principe d'accès
- Autre accès possible
- Espace de gestion hydrauliques à créer
- Aménagement paysager à créer
- Chemin piéton

Minimum de 64 logements (A=45, B=21 et C=3)

Hauteur maximale : R+2

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

auddicé

5.5. LE SECTEUR CHEMIN DE LA PISSONNIÈRE (XSAU-8)

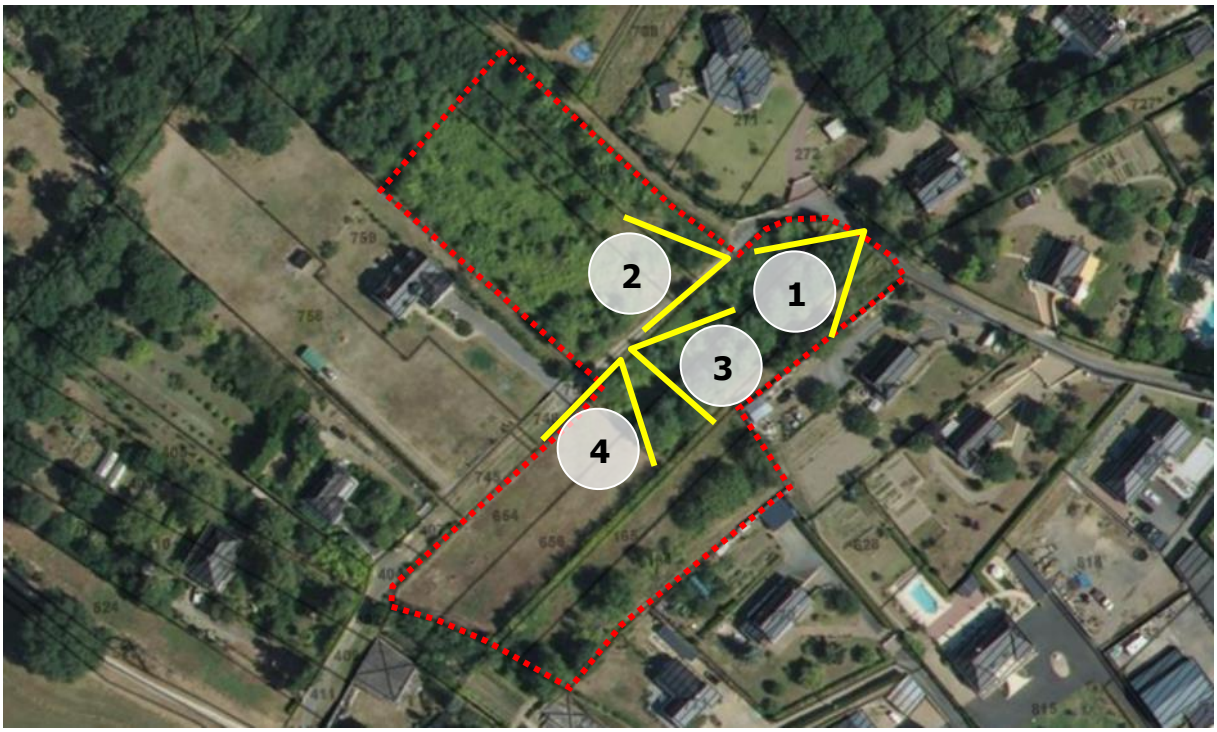
A. Localisation de l'OAP

Situé sur la commune déléguée de Saint-Hilaire-Saint-Florent, le secteur retenu par les élus correspond à des jardins privatifs en friche situés à proximité d'équipements publics, des commerces et services publics disponibles en centre-bourg mais également de la route départementale 347.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité inférieure à celle du SCoT (minimum de 15 logements) en raison des contraintes d'accès et techniques (gestion des eaux pluviales) ;
  - L'opération doit être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des futures constructions avec une morphologie en R+1 ;
  - Création d'un aménagement paysager au nord en lien avec le boisement présent en fond de parcelle (où les constructions principales et leurs extensions ne sont pas autorisées) ;
  - Anticiper la gestion des eaux en projetant un espace de gestion au sud (point bas de la zone). Cet espace pourra aussi être aménagé pour être un lieu de convivialité dans cette zone de projet.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création de liaisons douces pour relier les nouvelles constructions au tissu déjà urbanisé, mais aussi avec le projet d'aménagement autour de la gestion des eaux ;
  - Création d'une voirie principale avec une placette de retournement au nord pour faciliter la densification ;
  - Les accès directs sont autorisés pour les nouvelles constructions sur le chemin de la Pissonnière.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_XSAU-8_Chemin de la Pissonnière

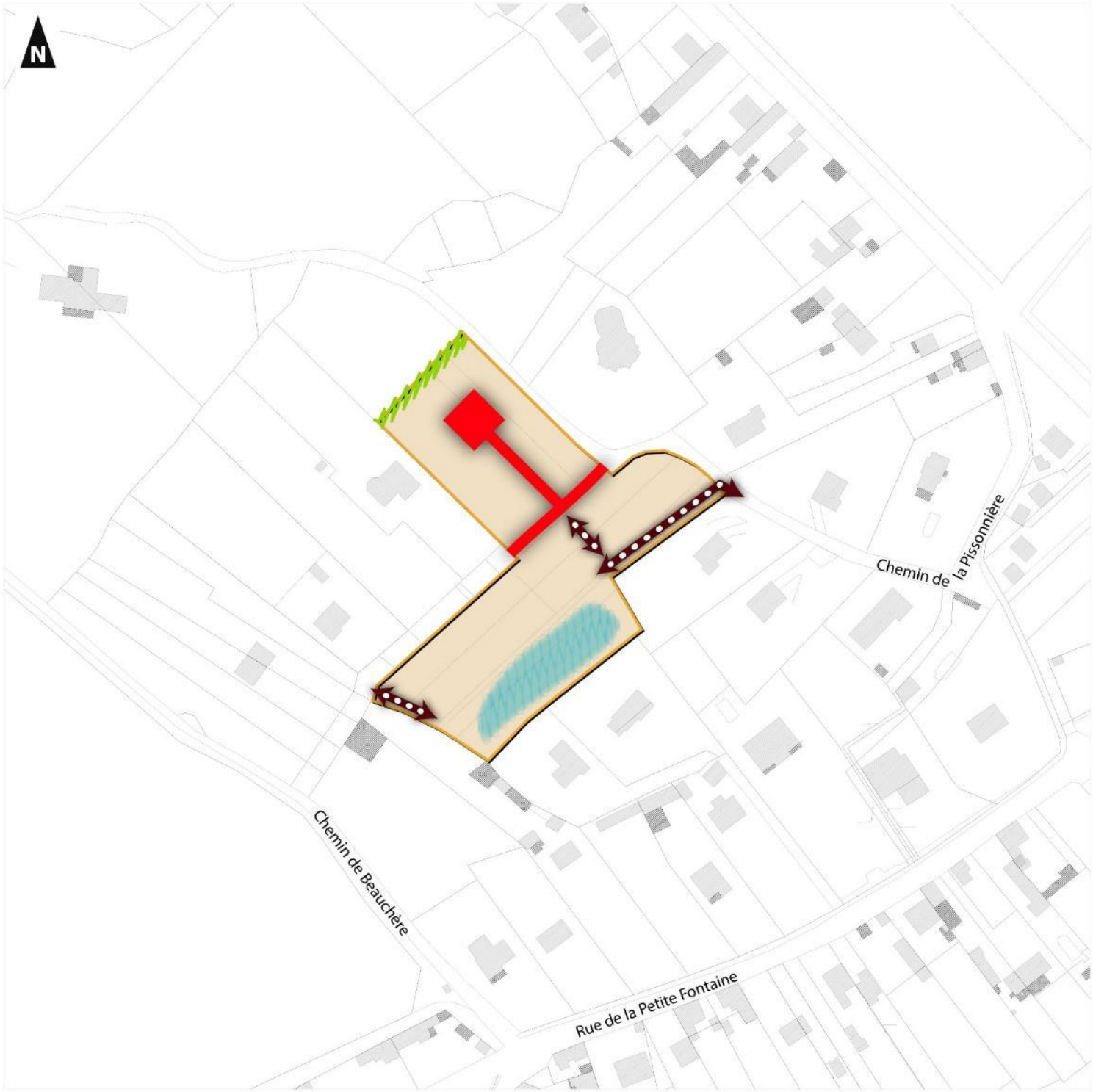
Surface : 1 ha

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie à créer
- Placette de retournement
- Liaison douce à créer
- Espace de gestion hydraulique et paysager à créer
- Aménagement paysager

Minimum de 15 logements

Hauteur maximale : R+1



0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

5.6. LE SECTEUR CHEMIN DE LA PIÈCE SAINT-JACQUES (XSAU-7)

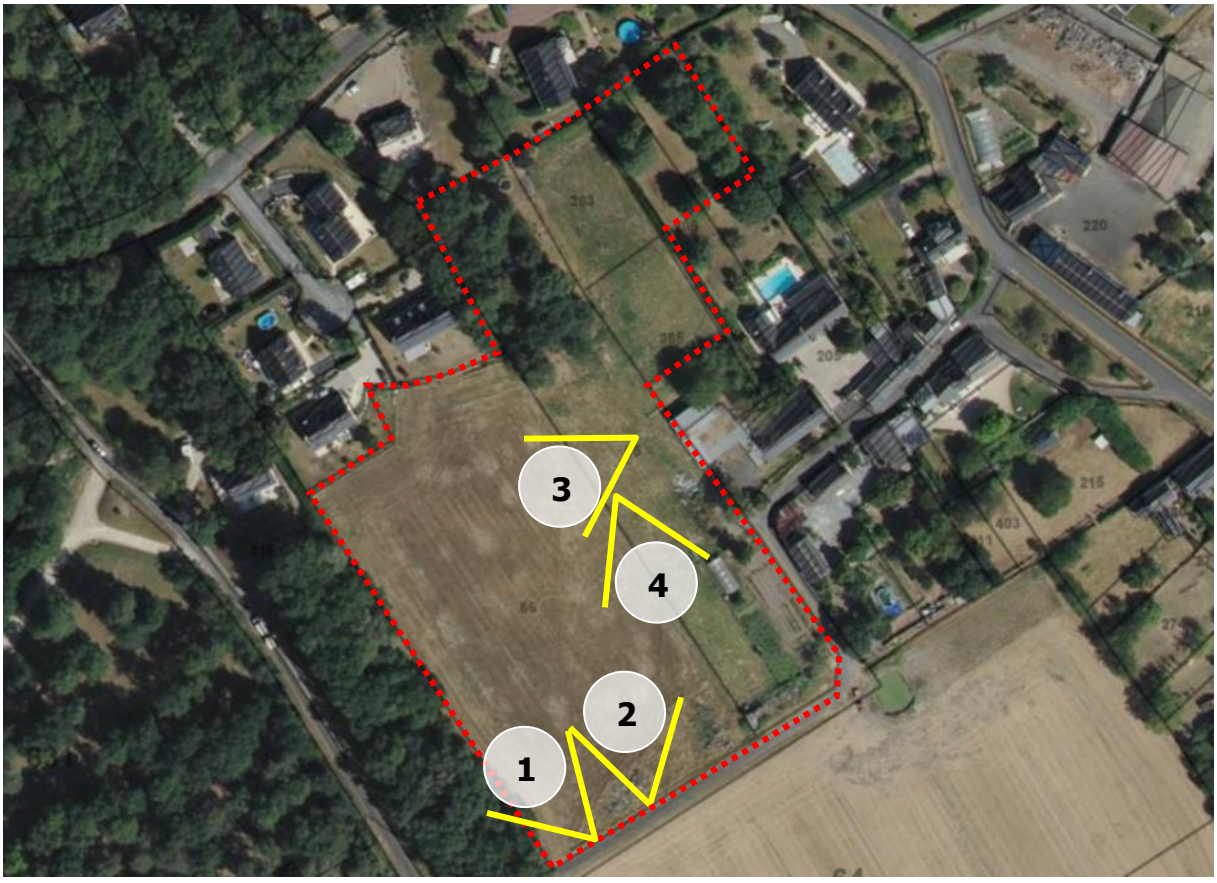
A. Localisation de l'OAP

Situé sur la commune déléguée de Saint-Hilaire-Saint-Florent dans le secteur du Poitrineau, la zone retenue par les élus correspond à des parcelles agricoles et des fonds de jardin situées à proximité d'espaces de loisirs (ENE, golf).



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité inférieure à celle du SCoT (minimum de 22 logements) en raison des contraintes d'accès ;
  - Opération pouvant être réalisée par phases ou au fur et à mesure de la création de voirie.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des futures constructions avec une morphologie en R+C ;
  - Création de structures végétales à conserver et/ou renforcer entre le tissu urbanisé existant et les futurs constructions (où aucune construction principale, ni extension de cette dernière n'est autorisée) ;
  - Maintien du boisement existant sur la frange ouest ;
  - Anticiper la gestion des eaux en projetant un espace de gestion au sud (point bas de la zone).
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie principale avec une placette de retournement, avec 2 nouveaux accès autorisés sur le chemin de la pièce Saint Jacques ;
  - Possibilité de créer des accès directs sur ce dernier pour les nouvelles constructions.

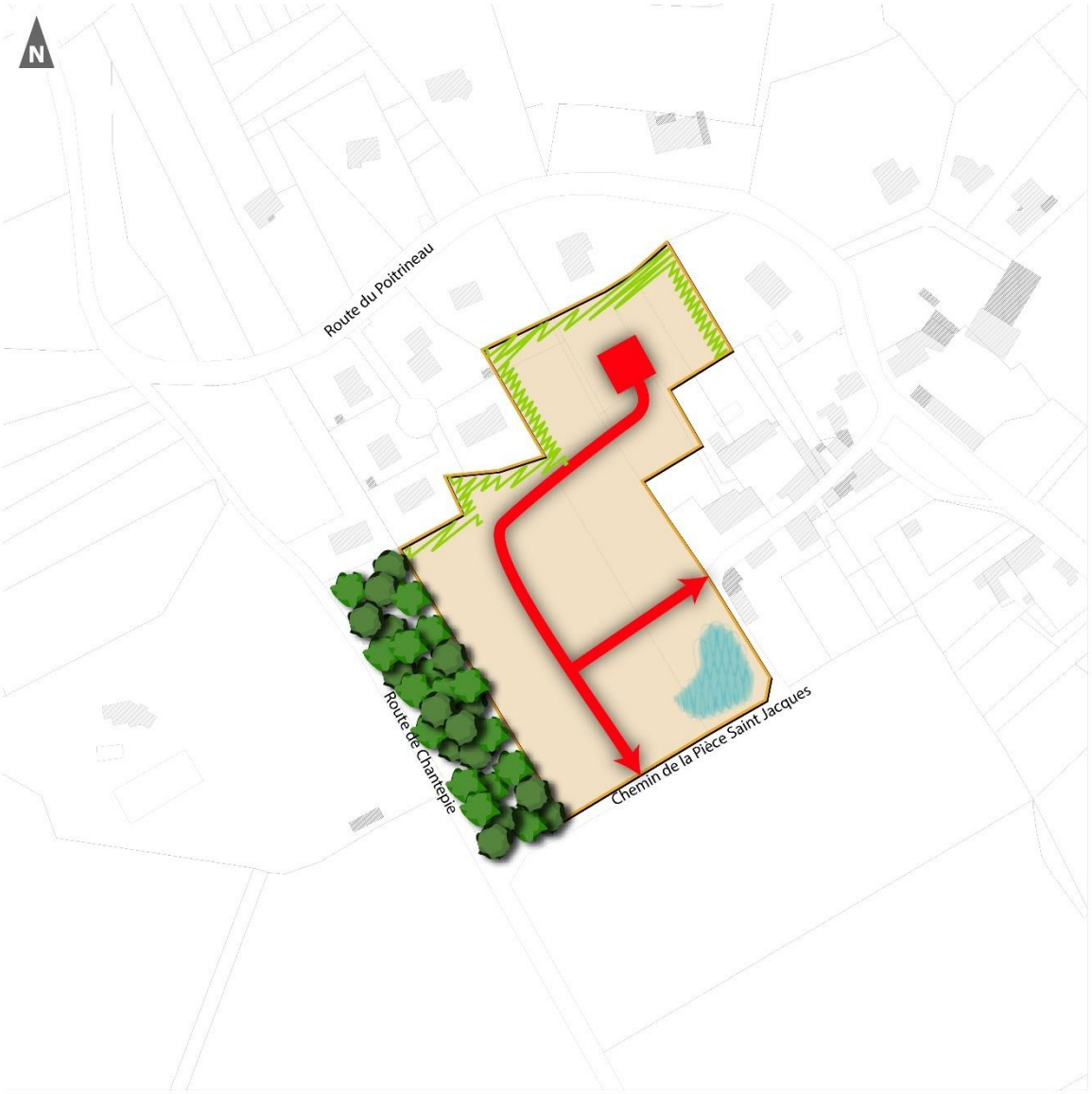
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_XSAU-7_Chemin de la pièce Saint Jacques

Surface : 1,6 ha



Elément existant :

- Espace boisé à conserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale à double sens à créer
- Placette de retournement
- Espace de gestion hydraulique à créer
- Structure végétale à conserver et/ou renforcer pour traiter les limites de propriété

Minimum de 22 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

5.7. LE SECTEUR RUE DE LA BERGERE (XSAU-2)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles en friche non cultivées. Ce secteur offre une proximité avec la route départementale 347 et permet un accès facilité à la ZAC du Champ Blanchard mais également à la ZA Ecoparc.



A. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



B. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Projection de la densité du SCoT ;
  - L'opération peut être réalisée en deux phases indépendantes (A et B).
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des futures constructions avec une morphologie en R+2 ;
  - Création d'un aménagement paysager sur une bande de 5 mètres, où seules les annexes sont autorisées. Cet aménagement devra s'appuyer sur la trame verte, qui devra aussi être renforcé ;
  - Respect du recul en prévision de la servitude hydraulique de la ZAC ;
  - Anticiper la gestion des eaux en projetant un espace de gestion au sud (point bas de la zone).
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie principale permettant de desservir les deux phases de l'OAP ;
  - Création d'une liaison douce pour relier la zone au nouveau quartier de la ZAC ;
  - Projection d'un emplacement réservé à respecter pour l'élargissement de la rue de Doué et la rue de la Bergère.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_XSAU-2_Rue de la Bergère

Surface : 2,4 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès
- Liaison douce à créer
- Trame verte à préserver et à renforcer par un traitement paysager
- Espace de gestion hydraulique à créer
- Servitude hydraulique pour la gestion des eaux pluviales de la ZAC
- Traitement végétal des limites de la propriété
- Emplacement réservé

Minimum de 48 logements (A=14 et B = 34)

Hauteur maximale : R+2
Les phases A et B sont indépendantes

0 25 50
Mètres

1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

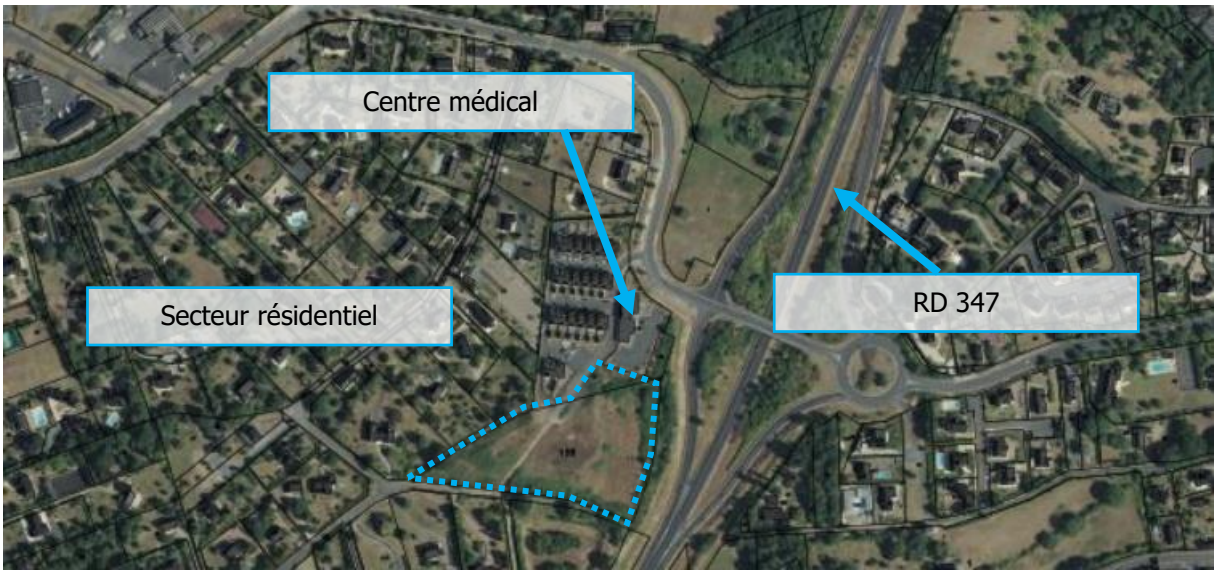
auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

5.8. LE PROJET D'EHPAD AUBRIERES

A. Localisation de l'OAP

Le site retenu correspond à une parcelle en friche située au cœur du tissu urbain de la ville de Saumur. Il bénéficiera d'un accès facilité à la route départementale 347 et d'une proximité avec un centre médical.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager en continuité du talus de la route départementale sur une bande de 20 mètres.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création de deux accès maximums permettant de gérer les flux de la résidence séniors ;
  - Projeter l'aménagement d'une voirie pour sécuriser et faciliter les déplacements.

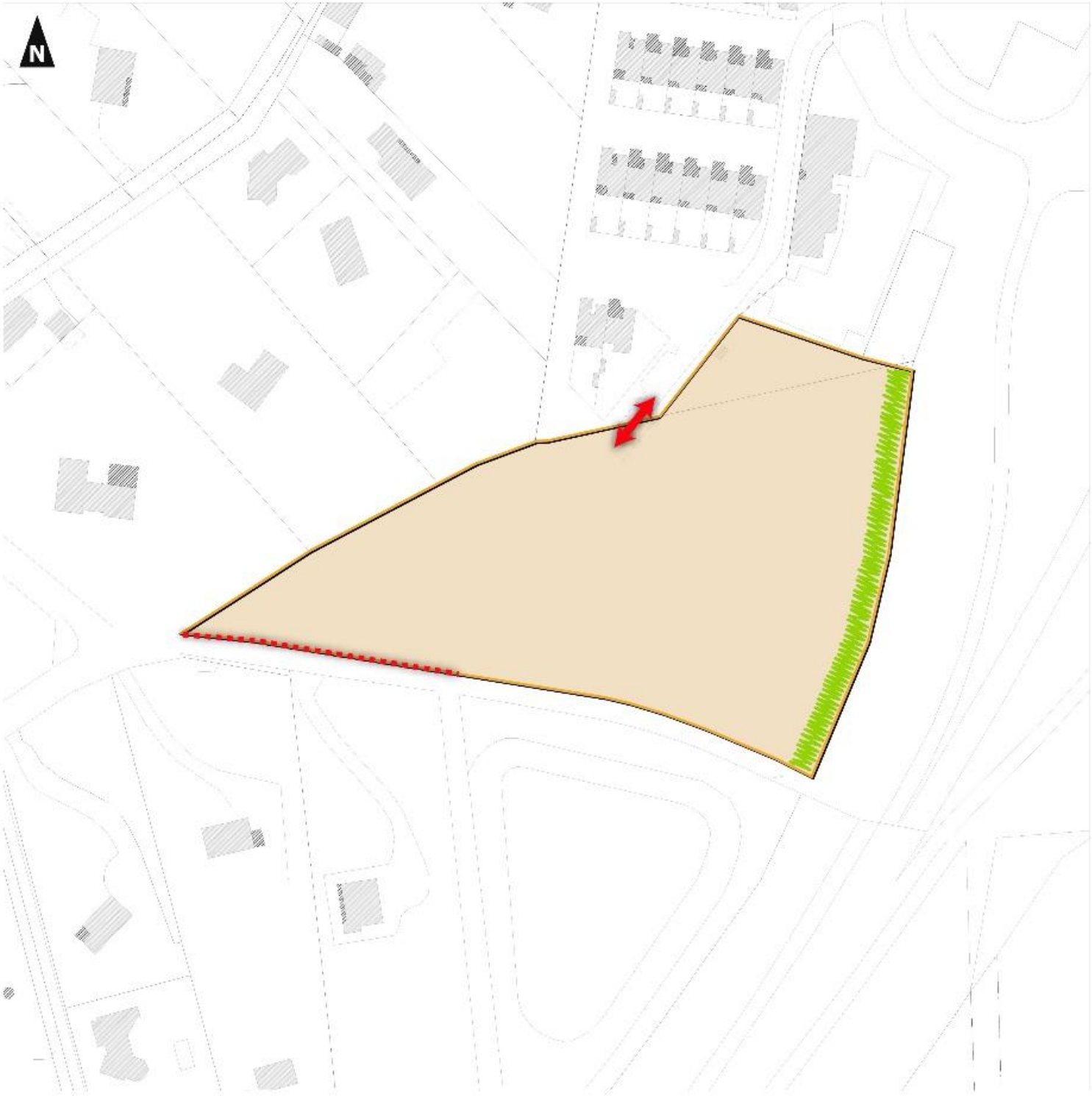
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAUMUR
OAP_SAU_Résidence séniors

Surface : 1,2 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Accès principal à double sens
- Aménagement paysager

0 60 120

Mètres

1:1 100
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddice urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : CASTO - auddicé urbanisme, 2018

Le calendrier à ouverture à l'urbanisation des zones à vocation d'habitat et d'équipement

Les besoins en ouvertures à l'urbanisation ont été estimés en tenant compte :

- Des potentiels d'optimisation du tissu urbain existant (mutabilité des îlots, « dents creuses ») ;
- De l'objectif de densité fixé par le SCoT (20 logements par hectare) ;
- De l'objectif de croissance sur l'intercommunalité (+0,5% d'ici 2030).

Afin que le pôle Saumurois se renforce et s'affirme, une production d'opérations d'habitat et une intervention publique est nécessaire. Par ailleurs, un Plan de Rénovation Urbain (PRU) est en cours sur la ville de Saumur.

Le PADD du PLUi affiche pour ambition la production de 1 681 nouveaux logements en extension, dont 917 pour les 4 communes (*extrait du rapport de présentation sur le PADD du PLUi secteur SLD*).

Pour déterminer les besoins en extension, les élus ont dans un premier temps défini le potentiel de densification dans le tissu urbain. Ainsi, le potentiel en dents creuses et divisions parcellaires diffuses s'élève à 553 logements (dont des logements projetés dans des opérations de densification). **Un objectif de 553 logements sur ces emprises dites « dents creuses » et densifiables est donc retenu**. A noter que ce potentiel en comblement de dents creuses et divisions parcellaires diffuses tient compte des opportunités de densification de l'enveloppe urbaine existante portée par une logique de projet et pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées (cf. reprise de la friche à Varrains).

Le tableau suivant expose l'échéancier de l'ouverture à urbanisation avec les précisions faites sur la programmation des logements.

Pole Saumurois - version APPROBATION

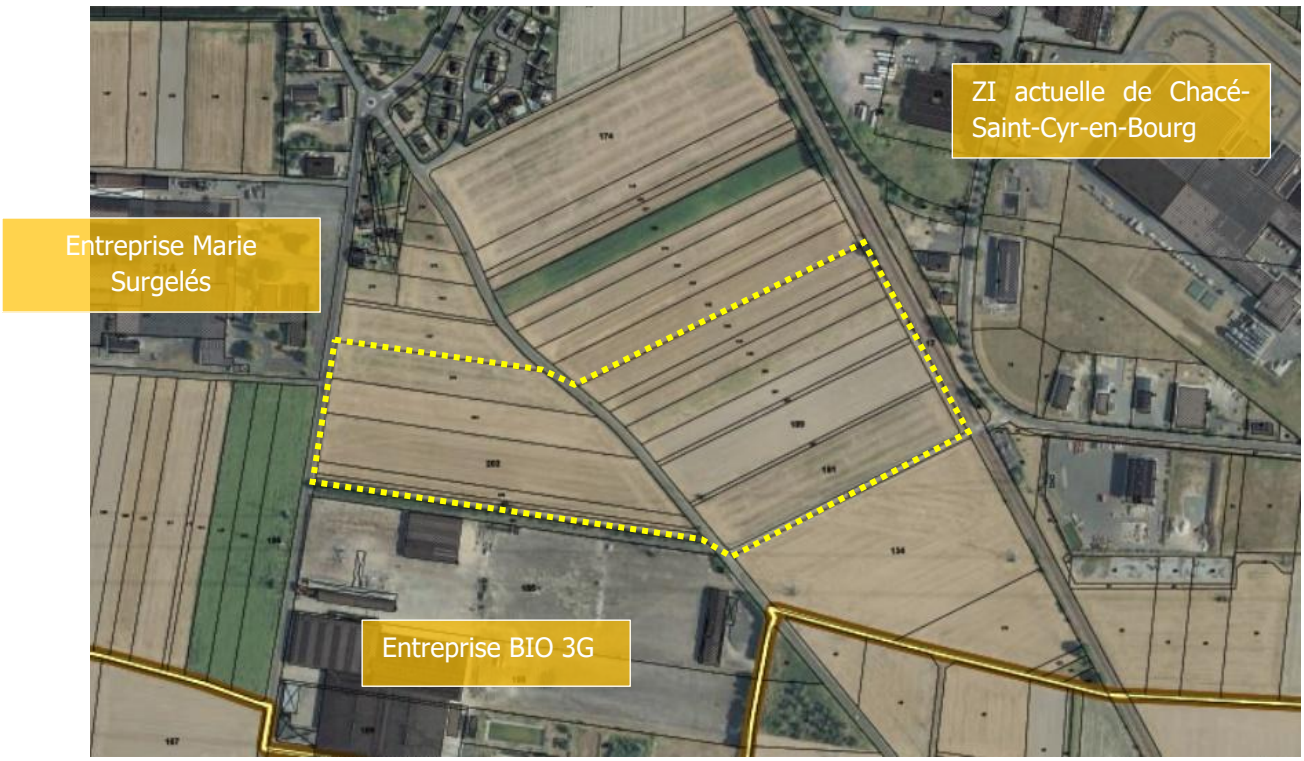
	Localisation	Dénomination (CODE)	Nom de l'OAP	Phasage	Surface projetée sans échéancier *(en ha)*	Nombre de logements projetés	Densité	Échéance d'ouverture à urbanisation	Surface projetée avec échéancier *(en ha)*	Nombre de logements projetés	Densité
CHACE	Densification urbaine	CHA-A	Chemin de la voie chaintrée	-	0,4	4	10		0,4	4	10
		SOUS-TOTAL			0,4	4	10		0,4	4	10
	Extension de la zone urbaine	CHA-2	Lotissement des eaux bues	-	2,2	44	20	Ouverture en 2025 et à condition que le lotissement des eaux bues soit urbanisé à 50%	2,2	44	20
		CHA-1	Chemin des Peupleraies	-	1,5	30	20	Ouverture à l'approbation du document	1,5	30	20
		CHA-4	Route de la Perrière	-	1,5	30	20	Ouverture à l'approbation du document	1,5	30	20
		SOUS-TOTAL			5,2	104	20		5,2	104	20
DISTRE	Extension de la zone urbaine	DIS-2	ZAC de sous la Bosse	A, B et C	6,3	130	15	Phase A : déjà en cours d'urbanisation Phase B : ouverture à condition que la phase A soit urbanisée à 50% Phase C : ouverture à condition que la phase B soit urbanisée à 50%	6,3	107	17
				D	2,5			Ouverture après 2030			
		SOUS-TOTAL			8,8	130	15		6,3	107	17
SAUMUR	Densification urbaine	SAU-N	Rue des Iles *	-	0,5	6	12		0,5	6	12
		SAU-T	Rue des Andecaves	-	0,3	3	10		0,3	3	10
		SAU-J	Ruelle à l'Ane	-	0,2	2	10		0,2	2	10
		SAU-K	Rue de Chantemerle	A	1,8	21	16		1,8	21	16
				B		8				8	
		SAU-Y	Lotissement Claude Bernard	-	0,3	6	20		0,3	6	20
		SAU-X	Rue des Frères Lumière	-	0,6	6	10		0,6	6	10
		SAU-I	Rue Bouju *	-	1,4	19	14		1,4	19	14
		SAU-H	Rue Grange Couronne	-	0,7	6	9		0,7	6	9
		SAU-F	Rue Louis Besnier	-	0,3	2	7		0,3	2	7
		SAU-AB	Rue Jean de la Brête *	-	0,4	10	25		0,4	10	25
		SAU-P	Rue François Bedouet	-	0,9	12	13		0,9	12	13
		SAU-C	Rue des Moulins	-	0,5	8	16		0,5	8	16
		SAU-AC	Rue du Mouton *	-	0,3	25	83		0,3	25	83
		SAU-D	Rue de l'Oreau (1)	-	0,5	8	16		0,5	8	16
		SAU-U	Route du Pont Fouchard (2)	A	0,5	6	16		0,5	6	16
				B		1				1	
				C		1				1	
		SAU-AA	Rue Robert Amy	-	0,71	10	14		0,71	10	14
		SAU-R	Rue de Doué	A	0,5	2	10		0,5	2	10
				B		3				3	
		SAU-Q	Rue de Terrefort	-	1	8	8		1	8	8
		SAU-B	Impasse Antoine Poitou	-	0,5	20	40		0,5	15	29
		-	Rue des Morains	-	0,8	9	11		0,8	9	11
		-	Rue du Pont Galimard	-	0,4	3	7		0,4	3	7
		XSAU-4	Impasse des Hautes Vignes * *(les phases A et C sont des sites de renouvellement urbain)*	A*	1,6	45	30		1,6	45	30
				C*		3				3	
				B	En extension				En extension		
		XSAU-6	Route du Bois de Bournan *(Extension derrière la gendarmerie - la phase B est dans la zone urbaine)*	A	En extension				En extension		
				B*	0,4	3	8		0,4	3	8
		-	ZAC Villa Plaisance	-	0,2	4	20		0,2	4	20
		-	Rue Lamartine	-	0,5	3	6		0,5	3	6
		SOUS-TOTAL			15,9	263	17		15,9	258	16
	Extension de la zone urbaine	XSAU-2	Rue de la Bergère	A	0,7	14	21	Ouverture à la date d'approbation du document	0,7	14	21
				B	1,7	34	20	Ouverture à la date d'approbation du document	1,7	34	20
		XSAU-6	Route du Bois de Bournan *(Extension derrière la gendarmerie - la phase B est dans la zone urbaine)*	A	1,9	31	16	Ouverture à la date d'approbation du document	1,9	31	16
				B*	En densification du tissu urbain						
		XSAU-10	Rue du Pont Fouchard (1 - projet privé)	-	0,6	9	15	Ouverture à la date d'approbation du document	0,6	9	15
		XSAU-4	Impasse des Hautes Vignes * *(les phases A et C sont des sites de renouvellement urbain)*	B	2,4	21	9	Ouverture à la date d'approbation du document	2,4	21	9
				A*	En densification du tissu urbain						
				C*							
		XSAU-8	Chemin de la Pissonnière - St-Hilaire-St-Florent	-	1,0	15	15	Ouverture à la date d'approbation du document	1	15	15
		XSAU-7	Chemin de la pièce Saint-Jacques - St-Hilaire-St-Florent	-	1,6	22	14	Ouverture à la date d'approbation du document	1,6	22	14
		-	ZAC de Vaulanglais-Noirettes	-	27	540	20	Ouverture à la date d'approbation du document	27	540	20
		-	Projet d'EHPAD Aubrières	-	1,2	85	71	Ouverture à la date d'approbation du document	1,2	85	71
		SOUS-TOTAL			38,1	771	20		38,1	771	20
VARRAINS	Densification urbaine	VAR-B	Rue du Bourg Neuf *	-	3,6	48	13		3,6	48	13
		VAR-A	ZAC des Tilleuls	-	3,8	40	11		3,8	35	9
		SOUS-TOTAL			7,4	88	12		7,4	83	11
VOLET EQUIPEMENT (zone en extension)		Saumur	Centre de secours	-	2,9				1,8		
		SOUS-TOTAL			2,9				1,8		

Les OAP du Pôle Saumurois à vocation économique

1. CHACÉ – EXTENSION DE LA ZI DE CHACÉ-SAINT-CYR-EN-BOURG

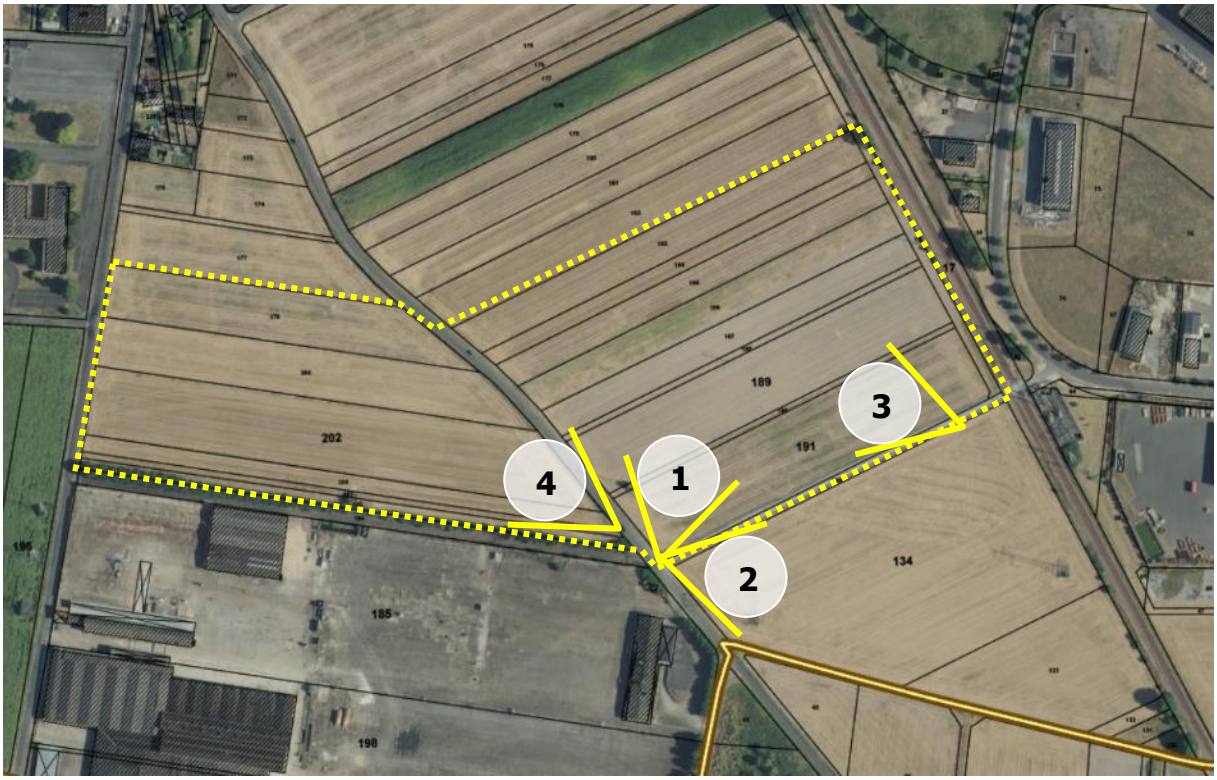
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à l'extension de la zone industrielle de Chacé-Saint-Cyr-en-Bourg, ici présente sur la commune de Chacé. Cette zone d'activités a un accès direct sur la RD93. Son extension se situe de l'autre côté de la voie ferrée. Elle intègre notamment le futur barreau pour désengorger le centre de Saumur des poids lourds. Ce sont aujourd'hui des parcelles cultivées, dont la Communauté d'Agglomération est en partie propriétaire.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



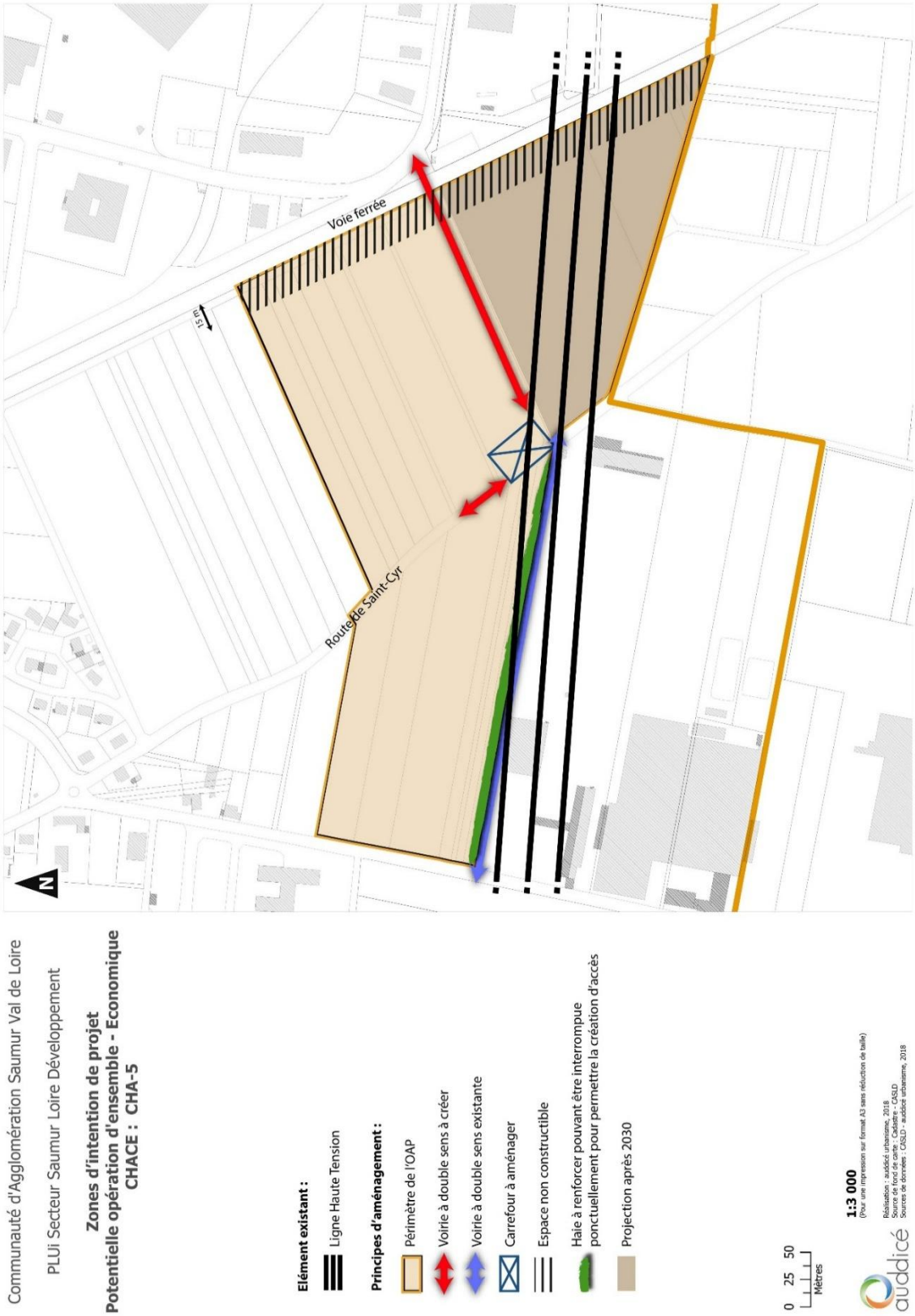
C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Intégration paysagère du site : Recul des constructions de 10 mètres depuis la voie ferrée à l'est.
- Mobilité dans le tissu central :
    - Création d'un carrefour pour la gestion des flux, avec la création des deux seuls accès entrée/sortie sur la partie ouest et est de la zone ;
    - Création d'un seul accès sur la route de Saint-Cyr ;
    - Création d'un seul accès rue de la Perrière ;
    - Interdiction de créer des accès directs pour les futures entreprises sur les deux routes ci-avant citées encadrant le site retenu.

L'OAP rappelle par ailleurs la présence de lignes à haute tension, qui impactent le site et son développement. En raison de cet enjeu, des contraintes techniques supplémentaires pourront être à intégrer.

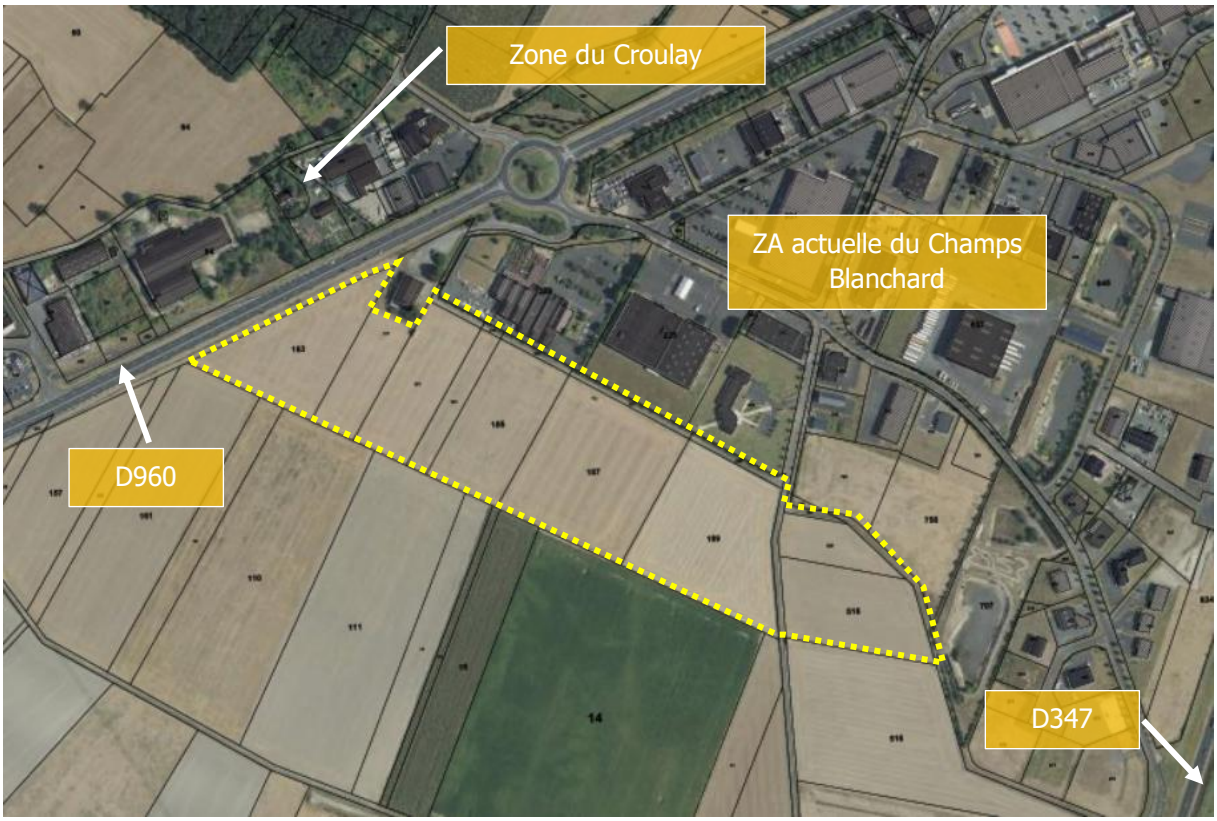
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.


Voie ferrée
Route de Saint-Cyr
15 m
N
Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire
PLUi Secteur Saumur Loire Développement
Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Economique
CHACE : CHA-5
Elément existant :
Ligne Haute Tension
Principes d'aménagement :
Périmètre de l'OAP
Voirie à double sens à créer
Voirie à double sens existante
Carrefour à aménager
Espace non constructible
Haie à renforcer pouvant être interrompue ponctuellement pour permettre la création d'accès
Projection après 2030
0 25 50
Mètres
1:3 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - DASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018
auddicé

2. DISTRÉ – EXTENSION DE LA ZA DU CHAMPS BLANCHARD

A. Localisation de l'OAP

Le site se situe en continuité directe de la zone d'activités existante. Cette zone est par ailleurs fléchée au SCoT pour l'extension de cette dernière. Ce site est encadré physiquement par la route D960 permettant l'accès vers Doué-la-Fontaine à l'ouest, par la route D347 permettant l'accès vers Montreuil-Bellay à l'est, et par la Zone Agricole Protégée (ZAP) au sud. Il s'agit donc aujourd'hui de la dernière phase d'urbanisation de la zone, qui est aujourd'hui complète.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

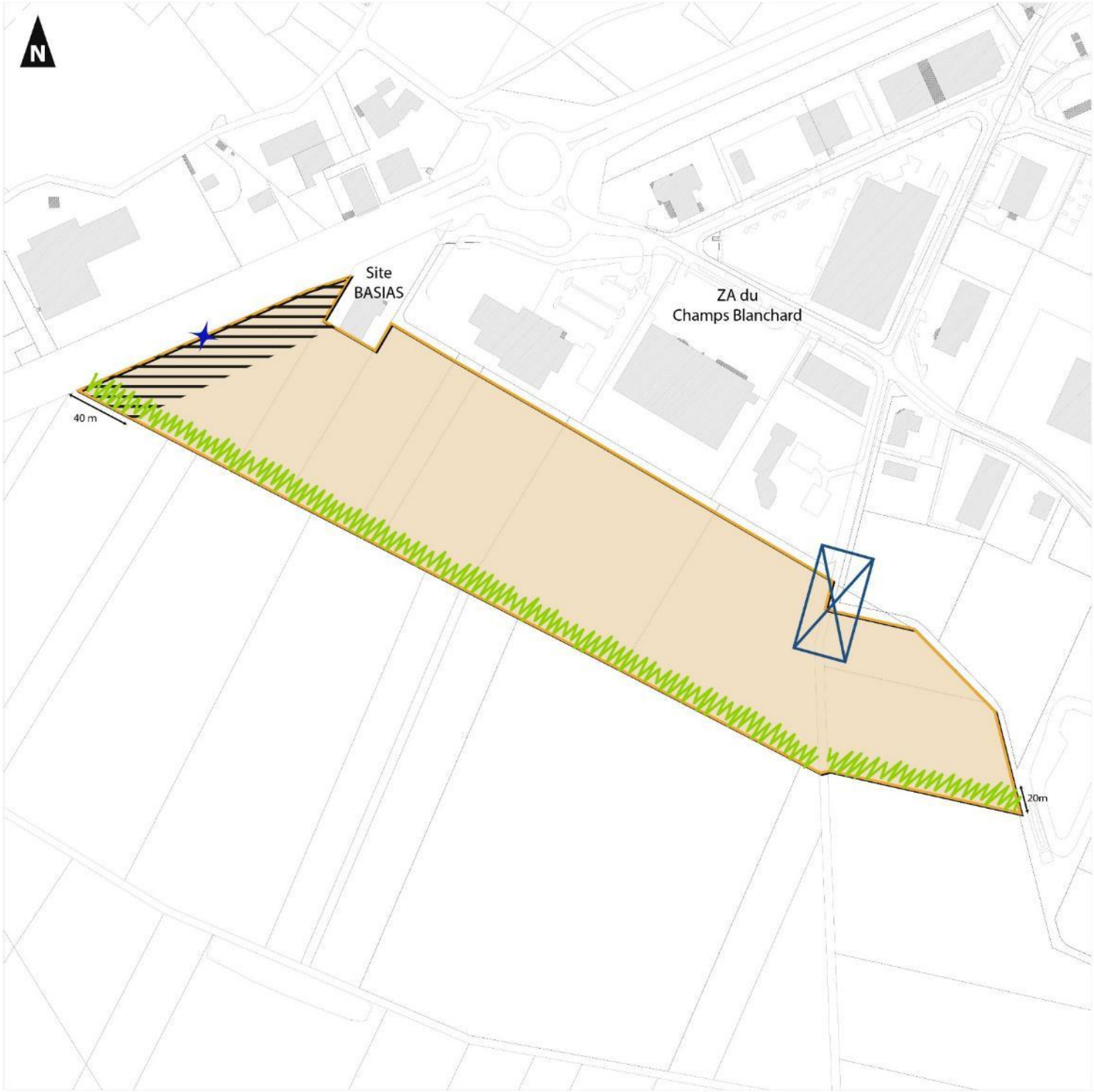
- Intégration paysagère du site :
  - Recul des constructions de 40 mètres depuis la route D960 ;
  - Création d'un aménagement paysager sur une bande de 20 mètres.
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un carrefour pour la gestion des flux.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Economique
DISTRE : DIS-2



Elément existant :

Cave

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Aménagement paysager

Carrefour à aménager

Espace non constructible

0 25 50
Mètres

1:3 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

3. SAUMUR – EXTENSION DE LA ZA D'ECOPARC

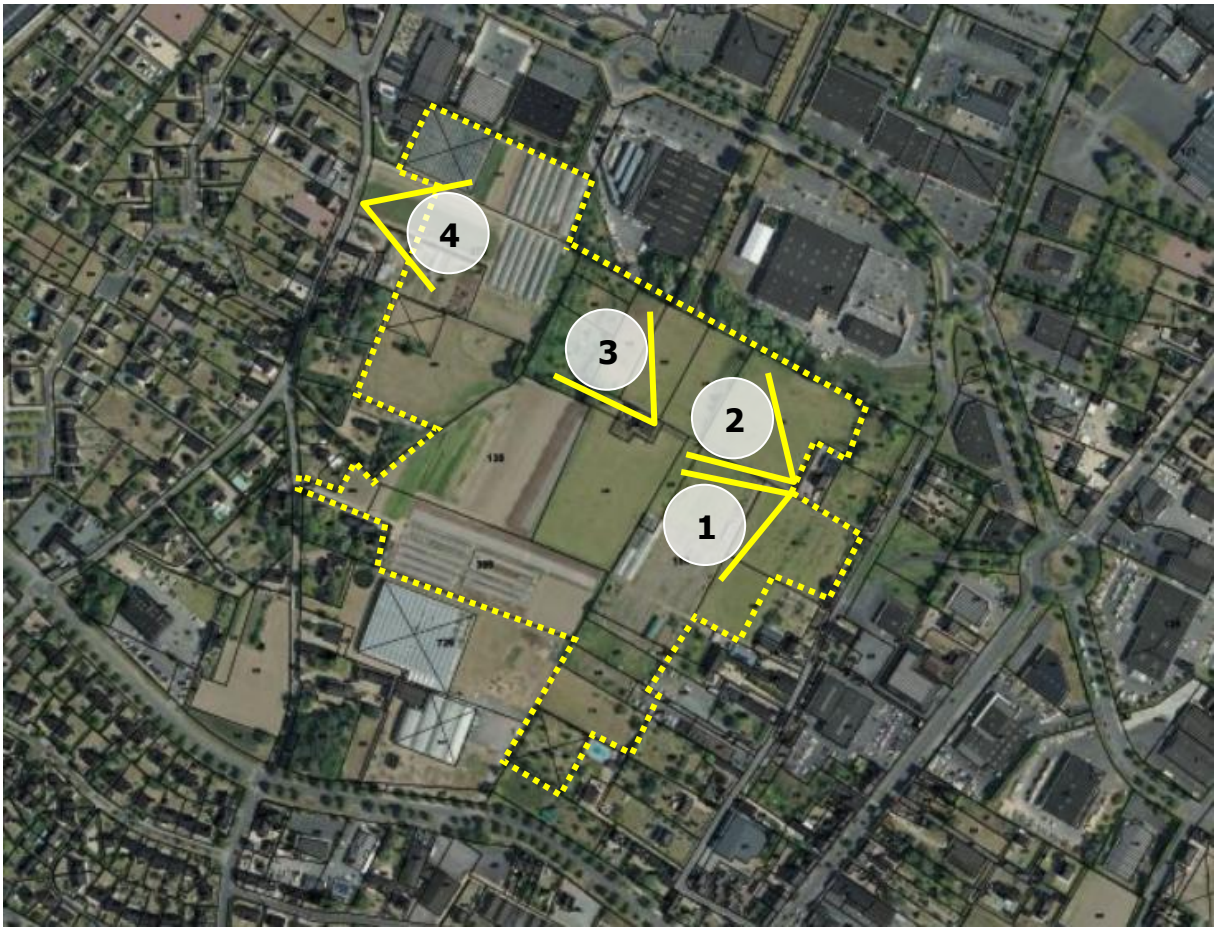
A. Localisation de l'OAP

Le site retenu est l'extension de la zone d'activités d'ECOPARC. Ce dernier est mis en avant dans le SCoT du Grand Saumurois. La Communauté d'Agglomération est en partie propriétaire du foncier, où une activité maraichère est toujours visible. Il s'agit d'un site de densification. En effet, les parcelles sont aujourd'hui enclavées dans le tissu urbain.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Intégration paysagère du site : création d'un aménagement paysager en continuité des fossés déjà existants ;
- Mobilité dans le tissu central :
    - Création de 3 accès : un sur le boulevard des demoiselles, un sur l'avenue des maraichers et un sur le rondpoint de Thiriet ;
    - Création d'une liaison douce pour relier le quartier pavillonnaire vers la future extension commerciale et/ou vitrine.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

OAP
Commune de Saumur



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès
- Liaison douce à créer
- Amangement paysager

0 — 200 — 400
Mètres

1:3 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018