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 2

Pôle d'équilibre (Allonnes et Montreuil- Bellay)

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

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

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 3
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des pôles d'équilibre 4
Les OAP des pôles d'équilibre à vocation d'habitat 5
1. Allonnes 5
1.1. Le secteur rue François Rabelais (ALL-A) 5
1.2. Le secteur CAFPAS (ALL-B) 10
1.3. Le secteur rue Saint-Jean des Bois (ALL-C) 14
1.4. Le secteur rue du Clos de Vrai (ALL-1) 18
1.5. Le secteur rue des Landes (ALL-2) 23
1.6. Le secteur rue des Hauts Champs (ALL-3) 28
1.7. Le secteur rue Charles Baudelaire (ALL-4) 33
2. Montreuil-Bellay 38
2.1. Le secteur des Fusillés (MBE-B) 38
2.2. Le secteur de Loudun (MBE-C) 42
2.3. Le secteur de Méron (MBE-D) 47
2.4. Le secteur de la Rousselière (MBE-3) 51
2.5. Le secteur de l'école (MBE-4) 55
3. Le calendrier à ouverture à l'urbanisation des zones à vocation d'habitat 58
L'OAP à vocation touristique de Allonnes (la Thibaudière) 59
L'OAP à vocation d'équipement de Allonnes (ALL-6) 63
Les OAP des pôles d'équilibre à vocation économique 67
1. Allonnes - Le secteur de la Ronde « UY » 67
2. Montreuil-Bellay - Le secteur ZI de Méron « UY » 72
3. Montreuil-Bellay – Le secteur à Europe Champagne « 1AUy » 80

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des pôles d'équilibre

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

- 6 opérations de densification du centre-bourg par des opérations de renouvellement urbain et de densification sur des secteurs clés (dents creuses et/ou terrains densifiables – 3 à Allonnes et 3 à Montreuil-Bellay) ;
- 6 opérations en extension du centre-bourg pour l'accueil d'habitat (4 à Allonnes et 2 à Montreuil-Bellay) ;
- Un secteur en zone agricole à vocation touristique (At) à Allonnes (la Thibaudière) ;
- 3 zones de projet à vocation économique liées à des zones communautaires : la Ronde à Allonnes (ZAC en cours) et Europe Champagne et Méron à Montreuil-Bellay ;
- Une zone de projet en extension à vocation d'équipement sur la commune de Allonnes (environ 1,4 ha).

En ce qui concerne l'habitat, les chiffres clés sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Poles d'Equilibre - version APPROBATION									
	Localisation	Dénomination (CODE)	Nom de l'OAP	Phasage	Surface projetée sans échéancier *(en ha)*	Échéance d'ouverture à urbanisation	Surface projetée *(en ha)*	Nombre de logements projetés	Densité
ALLONNES	Densification urbaine	ALL-A	Rue François Rabelais	-	2,0		2,0	4	2
		ALL-B	Reprise du site CAFPAS*	-	0,9		0,9	16	18
		ALL-C	Rue Saint-Jean des Bois*	-	1,1		1,1	7	6
		SOUS-TOTAL			4,0		4,0	27	7
	Extension de la zone urbaine	ALL-1	Rue du Clos de Vrai	-	3,5	Ouverture à l'approbation du document	3,5	63	18
		ALL-2	Rue des Landes	-	1,8	Ouverture à l'approbation du document	1,8	32	18
		ALL-3	Rue des Hauts Champs	-	1,9	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédents sont remplies	1,9	34	18
		ALL-4	Rue Charles Baudelaire	-	1,1	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédents sont remplies	1,1	20	18
		SOUS-TOTAL			8,3		8,3	149	18
MONTREUIL-BELLAY	Densification urbaine	MBE-B	Rue des Fusillés	-	0,5		0,5	4	8
		MBE-C	Rue de Loudun*	-	1,4		1,4	60	43
		MBE-D	Rue de Méron	-	1,0		1,0	15	15
		SOUS-TOTAL			2,9		2,9	79	27
	Extension de la zone urbaine	MBE-3	Rue de la Rousselière	A	2,9	Ouverture à l'approbation du document	2,9	52	18
				B	3,3	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédentes sont remplies	3,3	59	18
		MBE-4	Rue de l'école	A	1,4	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédentes sont remplies	1,4	25	18
				B	1,1	Ouverture à l'approbation du document	1,1	20	18
				C	0,2	Ouverture à l'approbation du document	0,2	3	18
		SOUS-TOTAL			8,9		8,7	157	18

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

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).

Les OAP des pôles d'équilibre à vocation d'habitat

1. ALLONNES

1.1. LE SECTEUR RUE FRANÇOIS RABELAIS (ALL-A)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles en friches situées à proximité du centre-bourg communal. Le terrain représente un dénivelé très important, seuls 4 logements sont requis. Le secteur offre une facilité d'accès à la route départementale 10 en direction de la zone d'activité de la Ronde.



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 :
  - Opération de densification du bourg sans consommation d'espaces agricoles. En effet, la zone se compose de jardins ;
  - L'opération peut se réaliser au fur et à mesure de la voirie.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+C en lien avec le bâti présent à proximité immédiate ;
  - Préserver le bassin existant.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie interne pouvant se raccorder au Nord-Ouest de la Rue François Rabelais et deux accès au Sud de la rue Hugues d'Allonnes ;
  - Il sera possible de réaliser 2 accès sur la rue Hugues d'Allonnes (au Sud) et 1 accès rue François Rabelais (au Nord-Ouest) ;
  - Maintenir la liaison douce existante ;

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
ALLONNES
OAP_ALL-A_Rue François Rabelais

Surface : 2 ha

Elements existants :

- Bassin à conserver
- Permis accordé

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Liaison douce
- Préservation de la « coulée verte »



Minimum de 4 logements

Hauteur maximale : R+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 CAFPAS (ALL-B)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une friche industrielle. La desserte est facilitée par la route départementale 10. Situé en entrée de ville, il présente une proximité avec les commerces et services disponibles en centre-bourg.



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 :
  - Opération de densification de bourg par la reprise d'une friche agricole (ancienne coopérative), qui s'est déplacée en dehors du bourg ;
  - Projection d'une densité minimale du SCoT pour optimiser ce site et sa reprise ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Maintien d'une bande construite en bord de la rue Albert Pottier afin de maintenir la frange bâtie caractéristique du tissu ancien présent en entrée de ville ;
  - Recul de 15 mètres en fond de parcelle avec un aménagement paysager pour assurer un traitement entre l'habitat et l'équipement du cimetière ;
  - Encadrer la hauteur des constructions avec une limite en R+1+C.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une liaison douce vers le pôle équipement (école, stade, cimetière, etc.) sécurisée (en arrière de la route Albert Pottier) ;
  - Projection de logements mitoyens en bord de la rue Albert Pottier pour favoriser les petits logements.
- Programmation de logements locatifs : les élus désirent projeter un minimum de 15% de logements locatifs sur la zone de projet.
- Anticiper l'extension 2030 : les élus ont souhaité se laisser la possibilité d'étendre la zone vers l'ouest (rapprochement du futur pôle équipement) ou vers l'est (en lien avec l'OAP rue Albert Pottier).

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

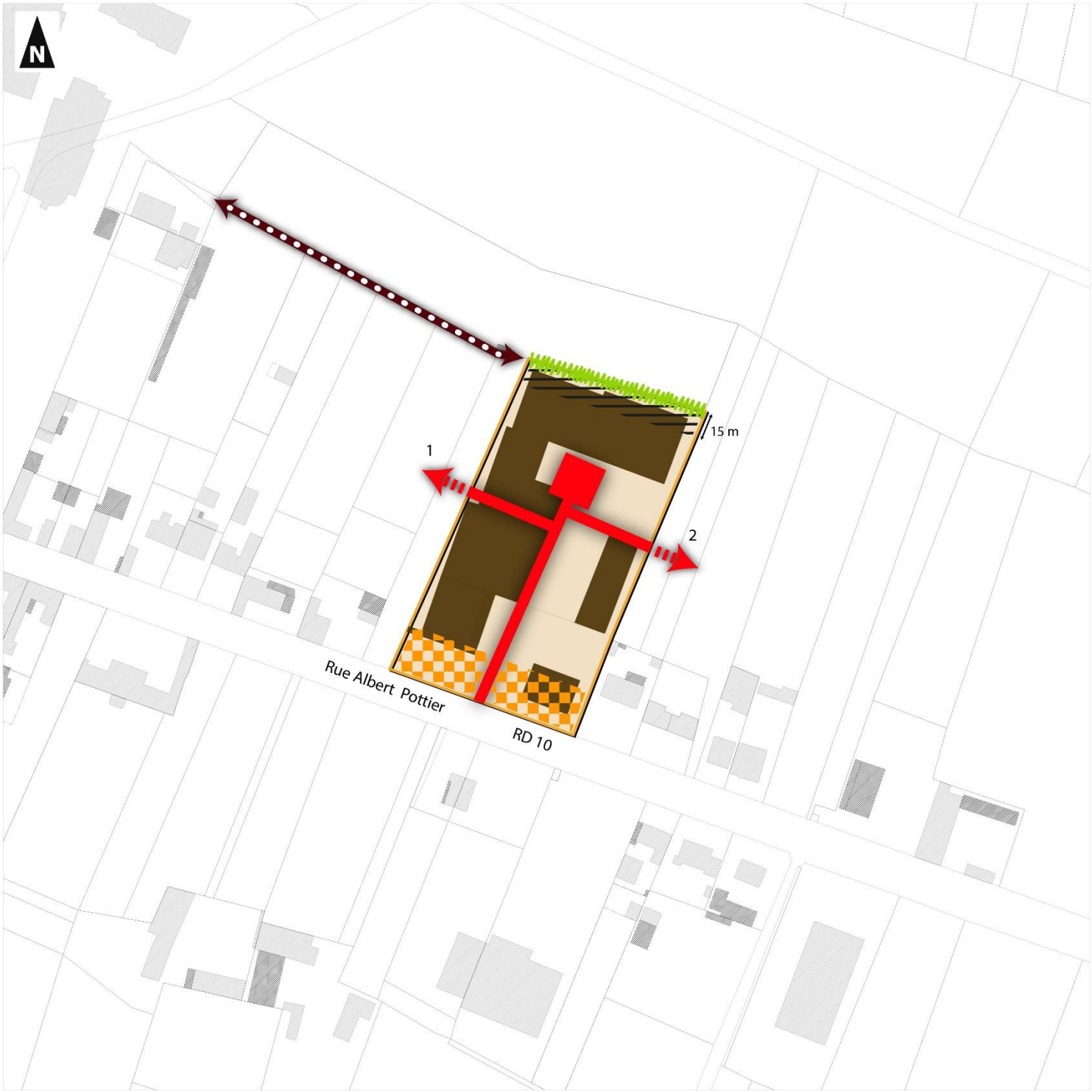
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
ALLONNES
OAP_ALL-D_CAFPAS

Surface : 0,9 ha



Elément existant :

- Bâtiments à détruire

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Placette de retournement
- Liason douce
- Extension future
- Espace non aedificandi
- Logements mitoyens
- Aménagement paysager

Minimum de 16 logements

Hauteur maximale : R+1+C
Minimum de 15% de logements locatifs

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 rue Saint-Jean des Bois (ALL-C)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à un secteur industriel à reconvertir. Le site se situe à proximité d'un site BASIAS. Cependant, l'accès au centre-bourg est facilité.



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 :
  - Opération de densification de bourg par la reprise d'une friche agricole (ancienne coopérative), qui s'est déplacée en dehors du bourg ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un espace vert au nord pour qualifier l'espace entre la friche et le lotissement existant ;
  - Maintien de la haie existante entre la zone de projet et la zone agricole ;
  - Projection d'un aménagement paysager avec les activités artisanales présentes ;
  - Encadrer la hauteur des constructions avec une limite en R+C.
- Mobilité dans le tissu central : Projection de deux doubles accès, sans autorisation de sorties directes sur la rue Saint-Jean-des-Bois.

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
ALLONNES
OAP_ALL-C_Rue Saint Jean des Bois

Surface : 1,1 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès principal à double-sens
- Espace vert à créer
- Aménagement paysager
- Haies à créer

Minimum de 7 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50
Mètres

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

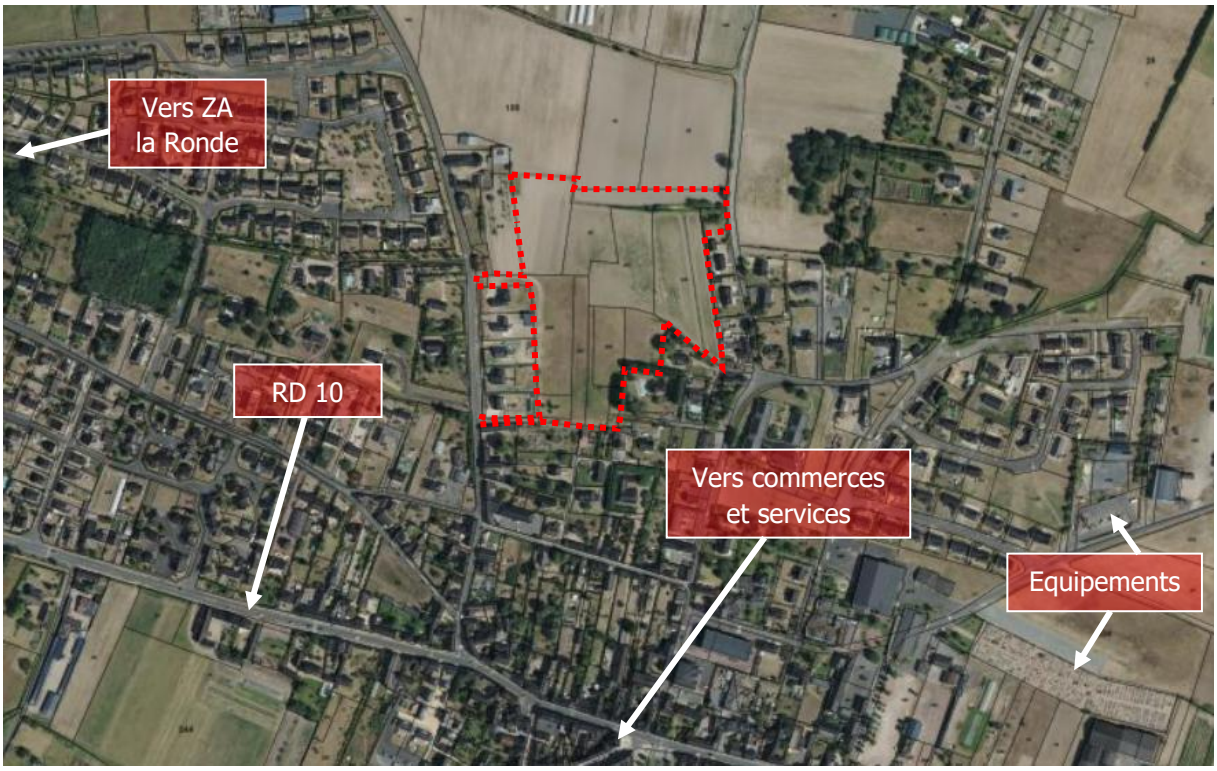
auddicé

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

1.4. LE SECTEUR RUE DU CLOS DE VRAI (ALL-1)

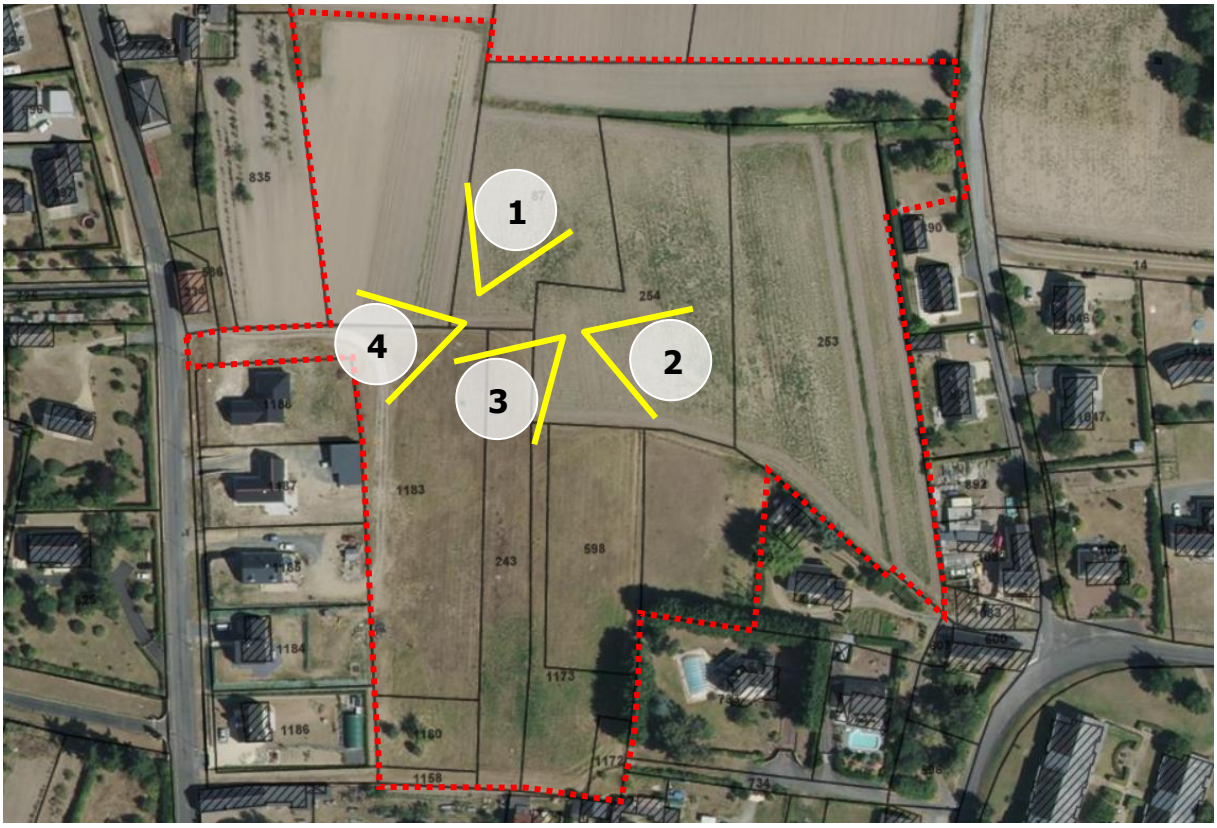
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à un secteur agricole situé au cœur de l'urbanisation. Ce secteur offre une proximité et une facilité d'accès à la route départementale 10 ainsi qu'aux commerces, services et équipements publics présents en centre-bourg.



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 du SCoT pour optimiser ce site (minimum de 63 logements) ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1 en lien avec le bâti présent à proximité.
- Gestion des eaux : projection de noues paysagères à créer le long de la voirie principale, avec un espace de gestion à créer à l'est de la zone (point bas de cette dernière). Le bassin existant au nord de la zone doit être maintenu.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Un seul accès à double-sens autorisé sur la rue du clos du vrai et sur la rue du Bellay. Les accès directs des constructions sur ces deux dernières sont interdits ;
  - Anticiper des aménagements de voirie pour gérer les flux générés par les nouveaux habitants ;
  - Création d'une liaison douce vers la rue de Bellay, et une autre vers la rue Armand Quenard.
- Programmation de logements locatifs : les élus désirent projeter un minimum de 15% de logements locatifs sur la zone de projet.
- Anticiper l'extension 2030 : projection d'un potentiel développement au nord de la zone.

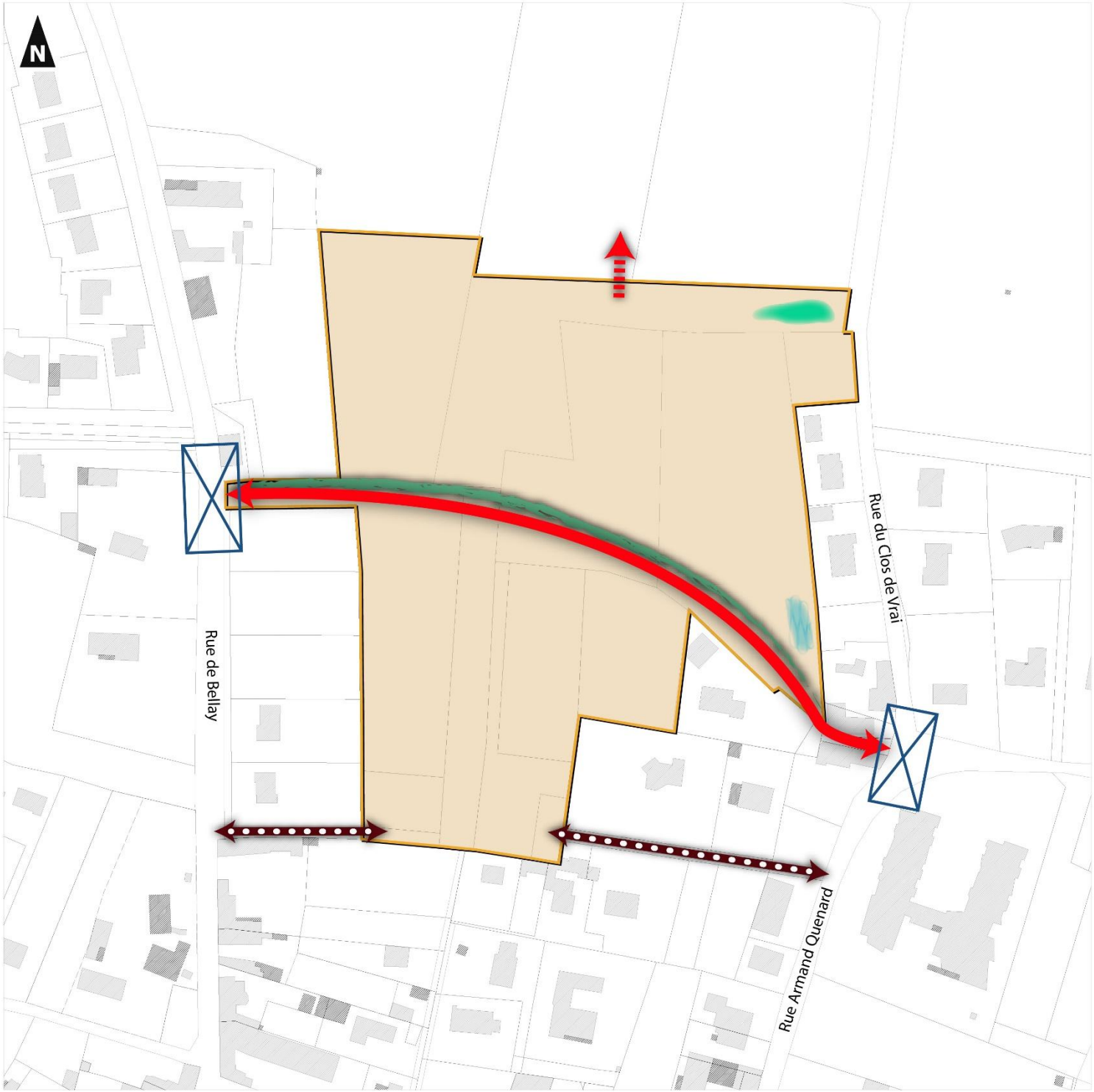
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
ALLONNES
OAP_ALL-1_Rue du Clos de Vrai

Surface : 3,5 ha



Elément existant :

- Bassin à conserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Aménagement de voirie
- Extension future
- Liaison douce
- Noue paysagère à créer
- Espace de gestion hydraulique à créer

Minimum de 63 logements

Hauteur maximale : R+1
Minimum de 15% de logements locatifs

0 25 50
Mètres

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

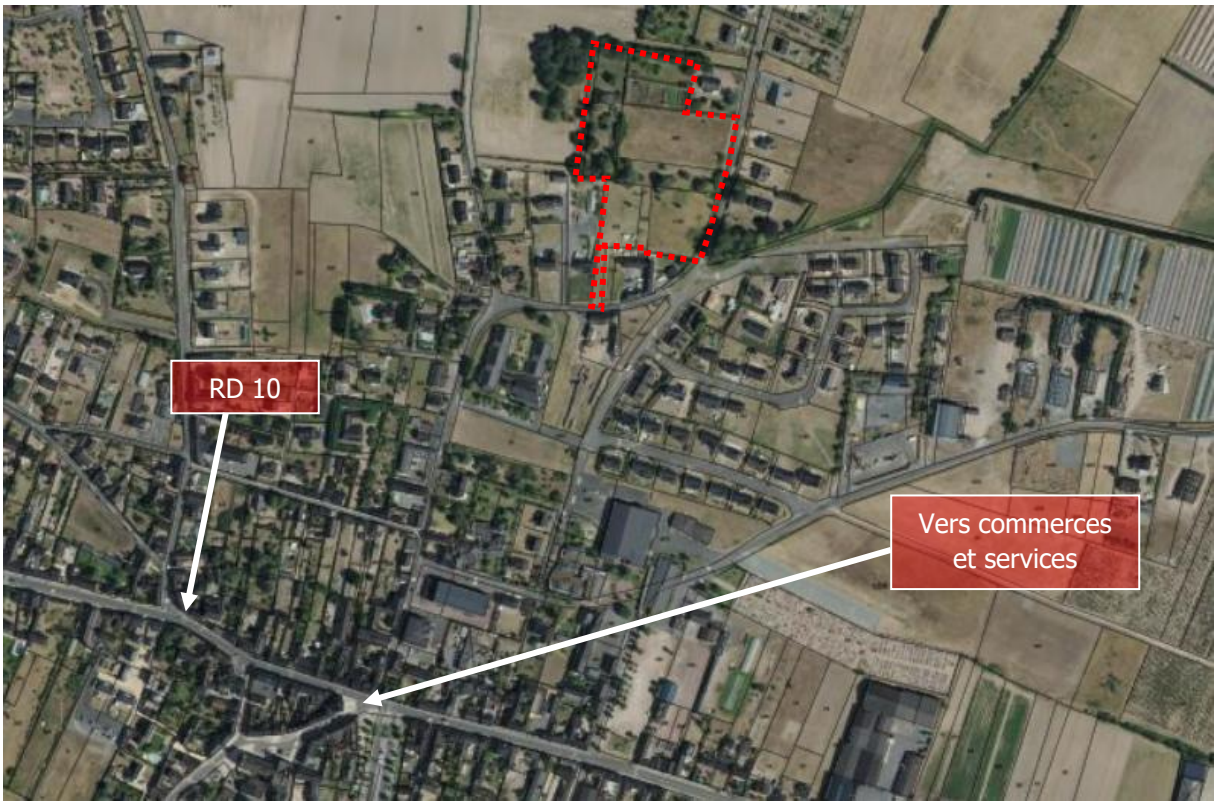
auddicé

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

1.5. Le secteur rue des Landes (ALL-2)

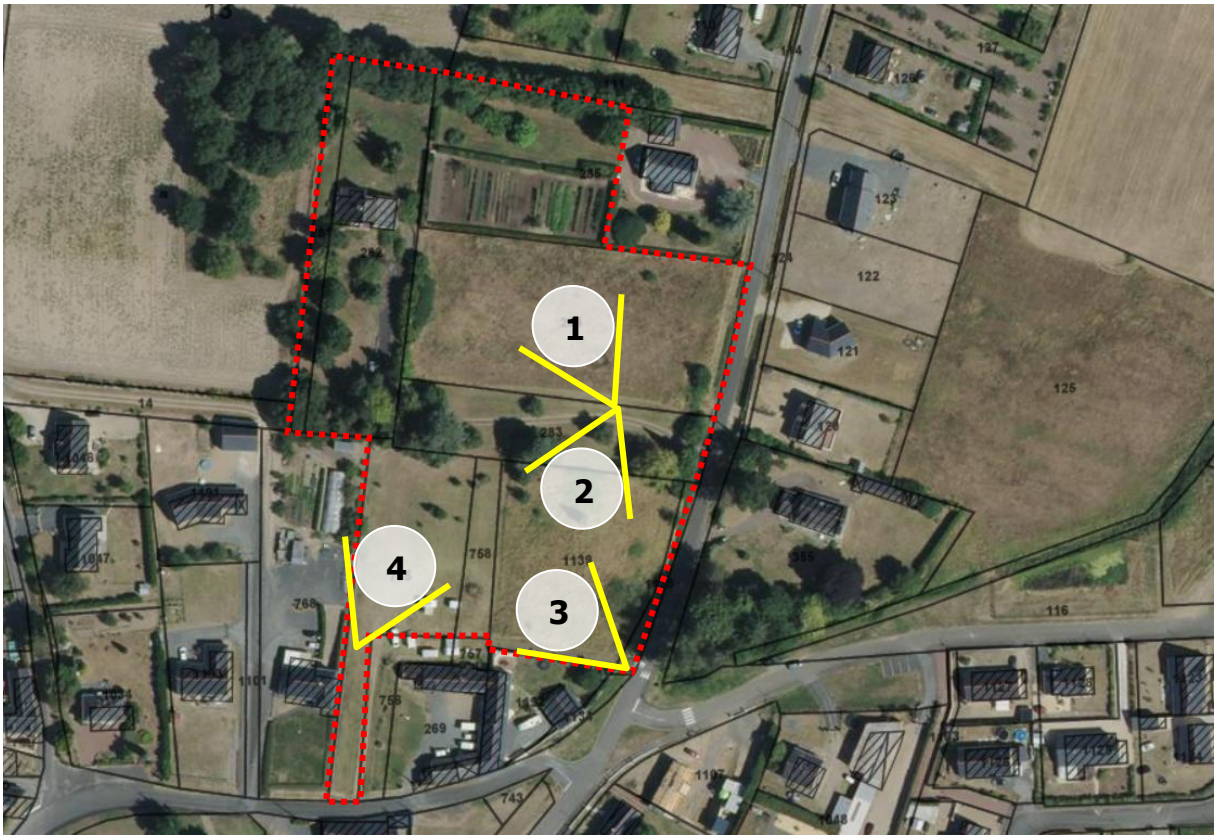
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles en friche non exploitées et situées au cœur de l'urbanisation. Ce secteur offre une facilité d'accès à la route départementale 10 mais également aux commerces, services et équipements de proximité situés dans le centre-bourg d'Allonnes.



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 du SCoT pour optimiser ce site en entrée de ville ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Maintien d'éléments existants : la haie au nord et le fossé sur l'est ;
  - Création d'une continuité de la haie existante ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1 en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Projection d'accès sur la rue des Landes (deux au maximum en double-sens) ;
  - Anticiper des aménagements de voirie pour gérer les flux générés par les nouveaux habitants ;
  - Création de 2 liaisons douces en lien avec le centre-bourg, ses commerces et son pôle équipement.
- Programmation de logements locatifs : les élus désirent projeter un minimum de 15% de logements locatifs sur la zone de projet.
- Anticiper l'extension 2030 : les élus ont souhaité se laisser la possibilité d'étendre la zone vers l'ouest en priorité 1, puis au nord (priorité 2).

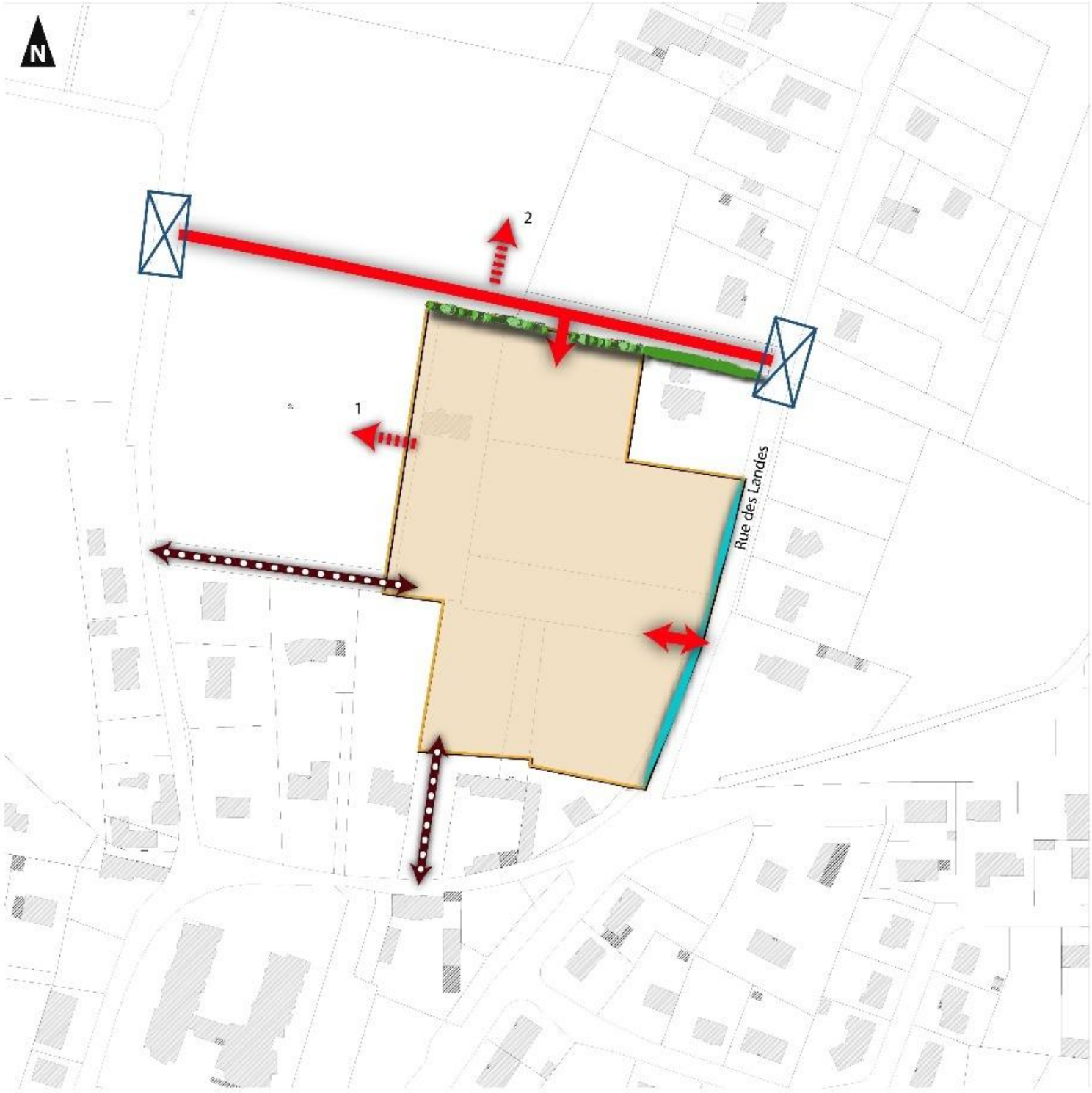
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
ALLONNES
OAP_ALL-2_Rue des Landes

Surface : 1,8 ha



Eléments existants :

- Haies à conserver
- Fossé à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Principe d'accès à double-sens
- Liaison douce
- Extension future
- Aménagement de voirie à réaliser
- Haies à créer

Minimum de 32 logements

Hauteur maximale : R+1
Minimum de 15% de logements locatifs

0 25 50
Mètres

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

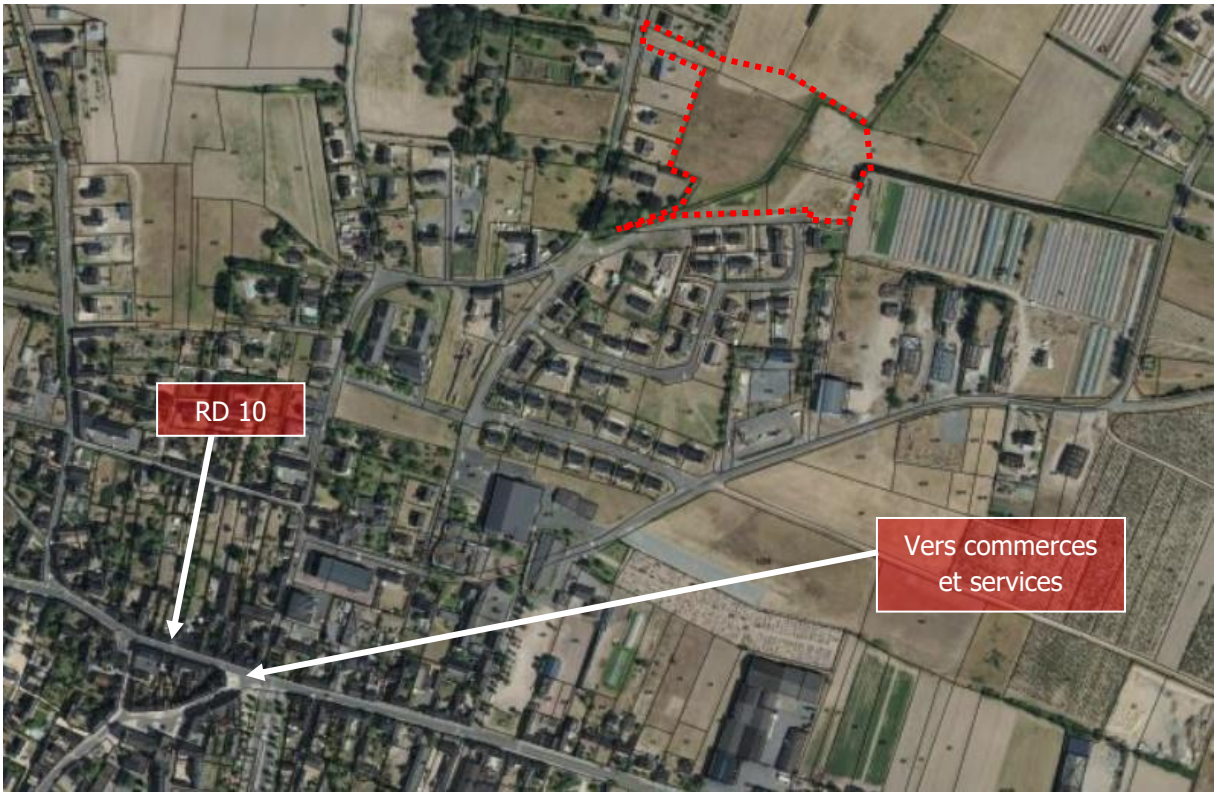
auddicé

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

1.6. Le secteur rue des Hauts Champs (ALL-3)

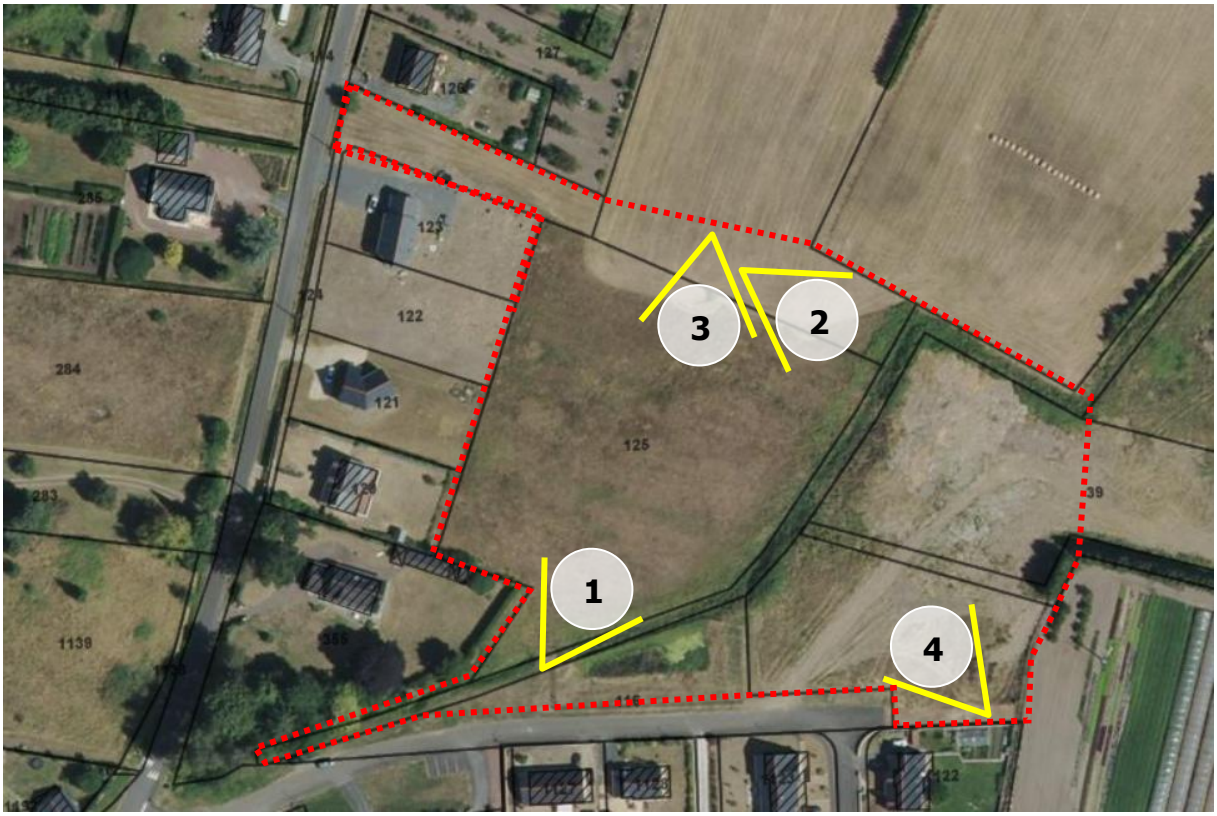
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles enherbées situées en limite de l'urbanisation. Le secteur offre une perspective visuelle sur les boisements du nord du territoire intercommunal. Ce secteur offre une facilité d'accès à la route départementale 10 mais également aux commerces, services et équipements de proximité situés dans le centre-bourg d'Allonnes.



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 du SCoT pour optimiser ce site en entrée de ville ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Maintien d'éléments existants comme l'espace boisé et le bassin, qui sont à conserver ;
  - Création d'un aménagement paysager entre la zone de projet habitat et l'activité agricole présente à l'Est ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+C en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Projection d'un seul et unique accès à double-sens sur la rue des Hauts Champs et sur la rue des Landes ;
  - Création d'une liaison douce.
- Programmation de logements locatifs : les élus désirent projeter un minimum de 15% de logements locatifs sur la zone de projet.

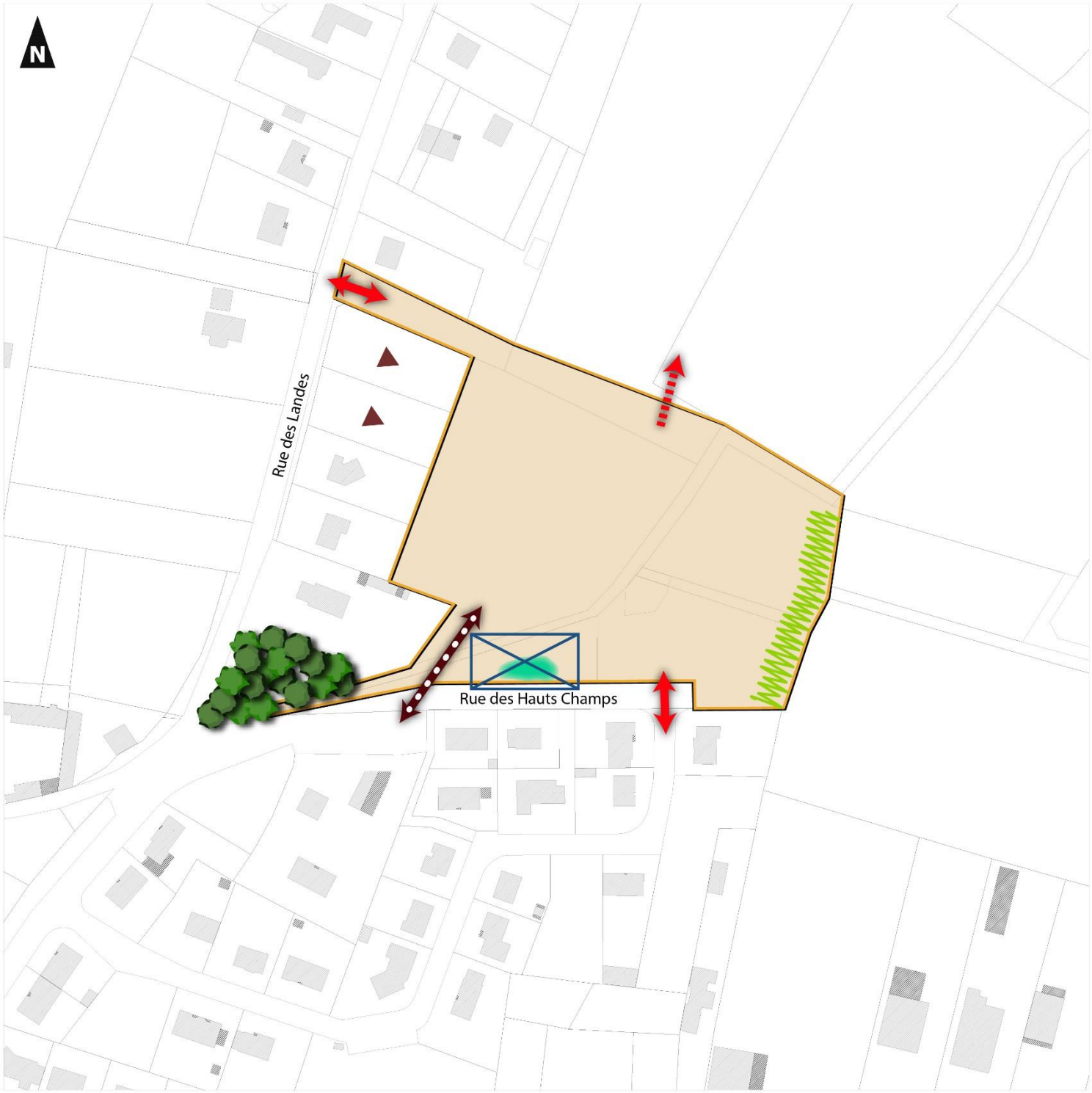
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
ALLONNES
OAP_ALL-3_Rue des Hauts Champs

Surface : 1,8 ha



Eléments existants :

- Espace boisé à conserver
- Bassin à conserver
- Construction manquante

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Liaison douce
- Aménagement paysager
- Extension après 2030

Minimum de 34 logements

Hauteur maximale : R+C
Minimum de 15% de logements locatifs

0 25 50
Mètres

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

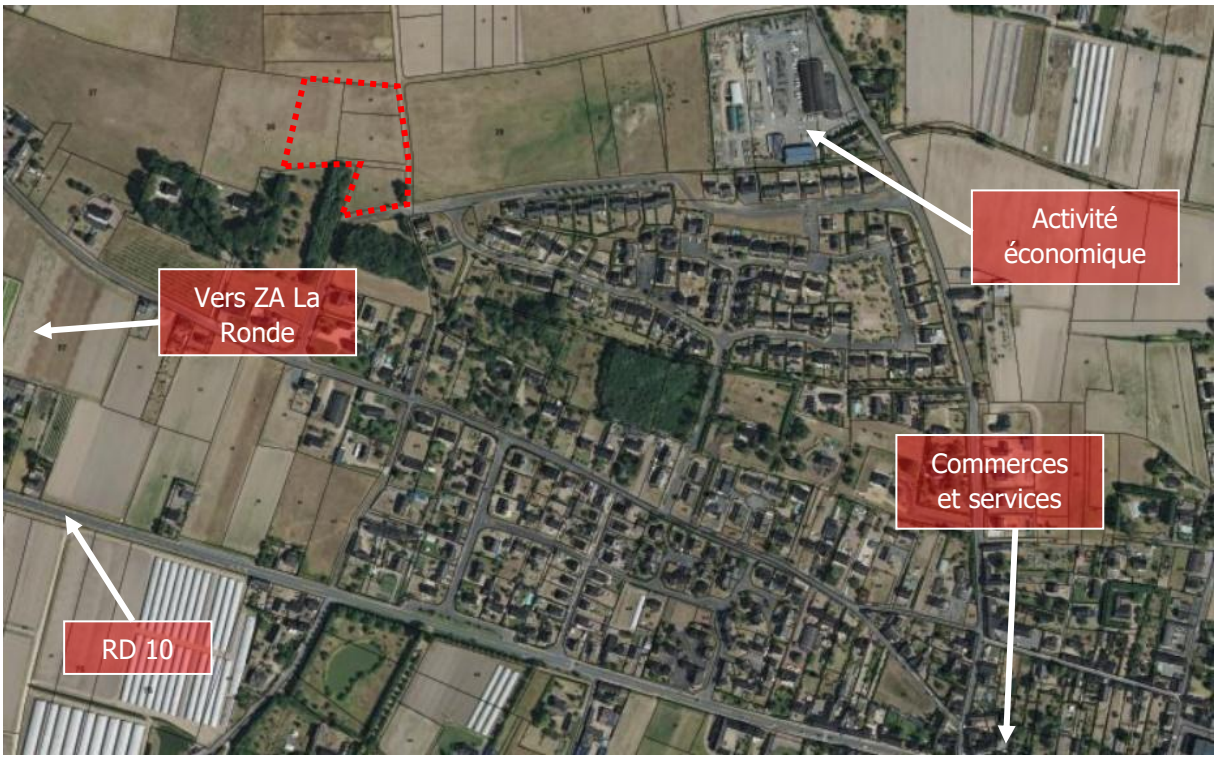
auddicé

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

1.7. Le secteur rue Charles Baudelaire (ALL-4)

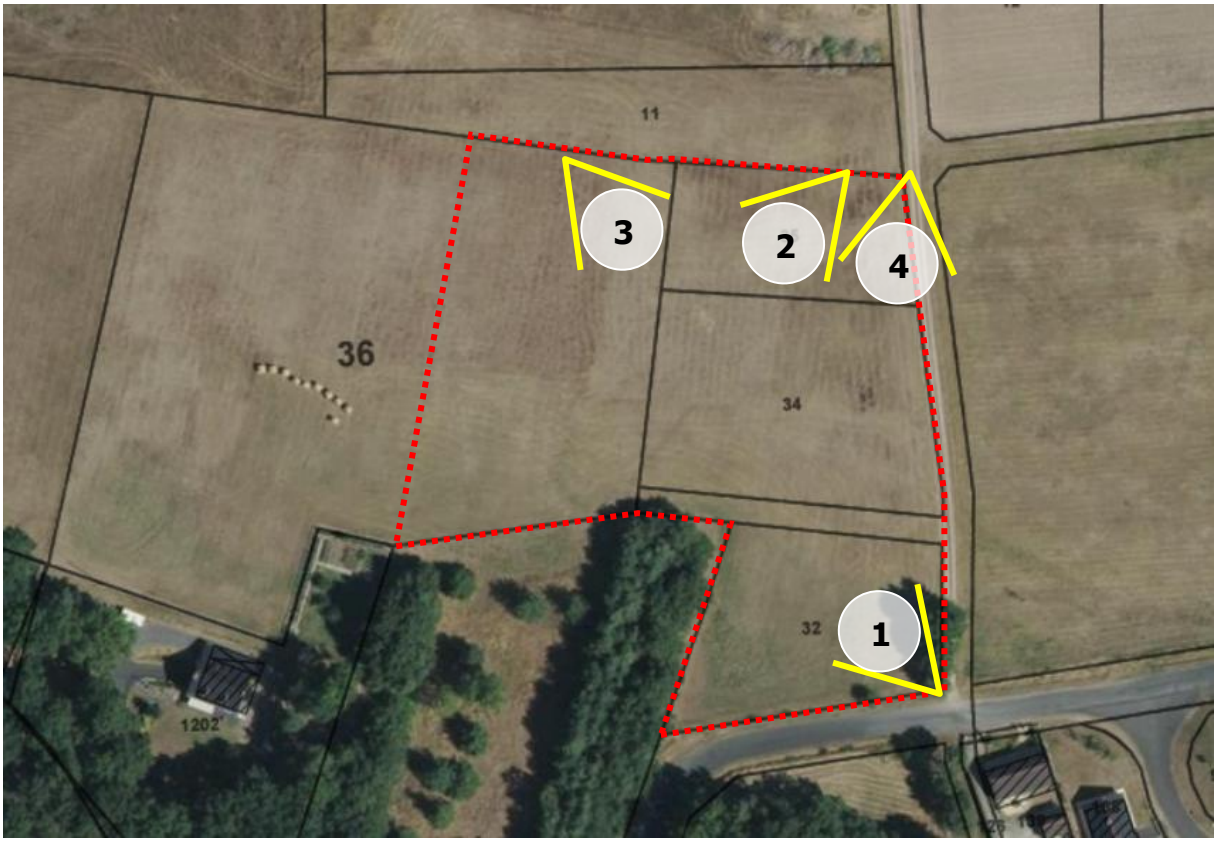
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles enherbées situées à proximité d'un lotissement. Une entreprise se trouve à proximité du secteur et l'accès à la RD 10 desservant la ZA de La Ronde est facilité. L'accès aux commerces et services présents dans le centre-bourg d'Allonnes est sécurisé.



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 du SCoT pour optimiser ce site (minimum de 20 logements) en entrée de ville ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager entre la zone de projet habitat et le plateau agricole ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1 en lien avec les hauteurs autorisées dans le lotissement en cours des Lisières.
- Mobilité dans le tissu central : projection d'un seul et unique accès à double-sens sur la rue Charles Baudelaire, et sur l'accès avec le lotissement des Lisières.
- Programmation de logements locatifs : les élus désirent projeter un minimum de 15% de logements locatifs sur la zone de projet.

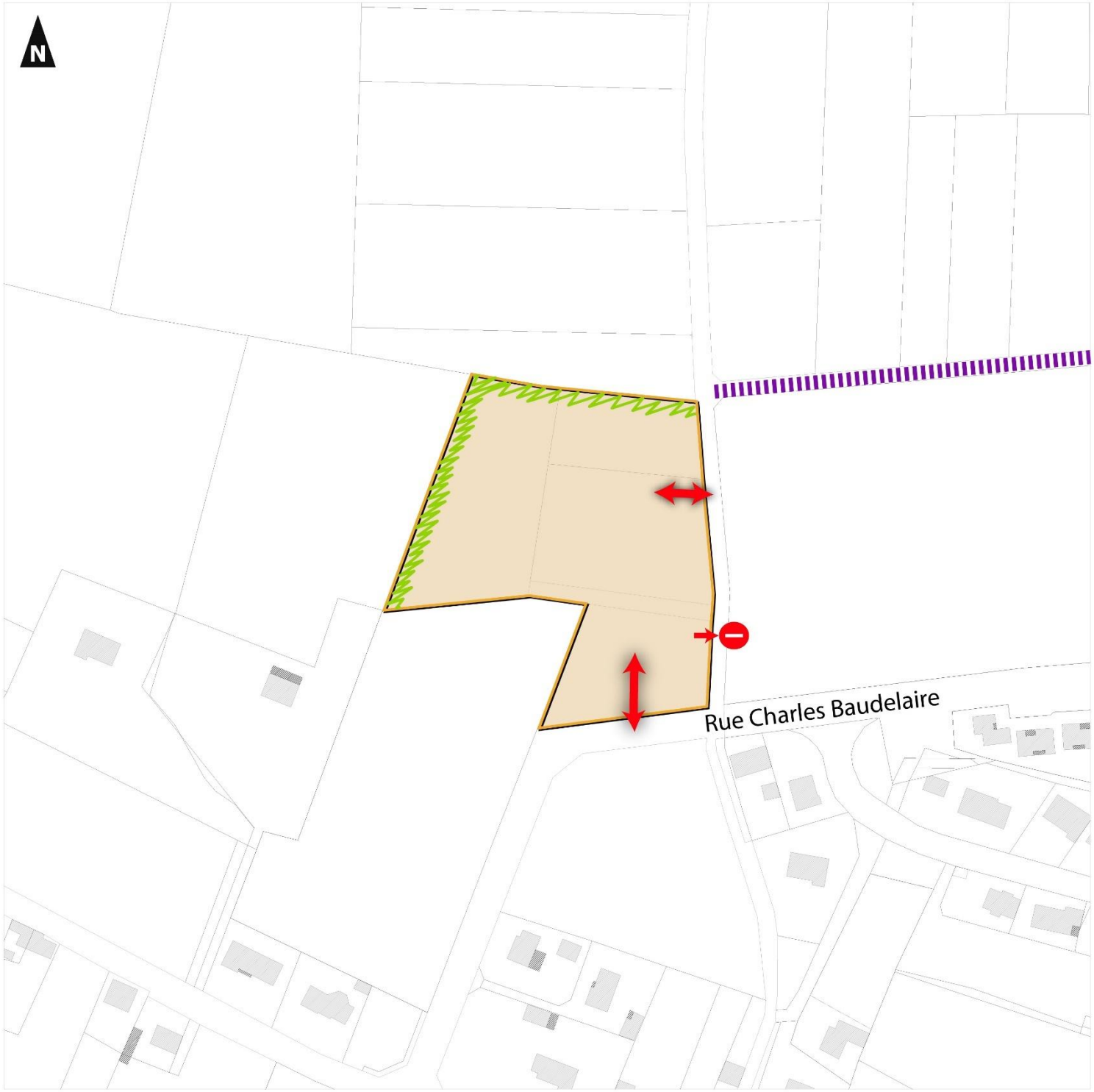
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
ALLONNES
OAP_ALL-4_Rue Charles Baudelaire

Surface : 1,1 ha



Elément existant :

Chemin agricole à préserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès à double sens

Aménagement paysager

Aucune sortie directe

Minimum de 20 logements

Hauteur maximale : R+1
Minimum de 15% de logements locatifs

0 25 50
Mètres

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

auddicé

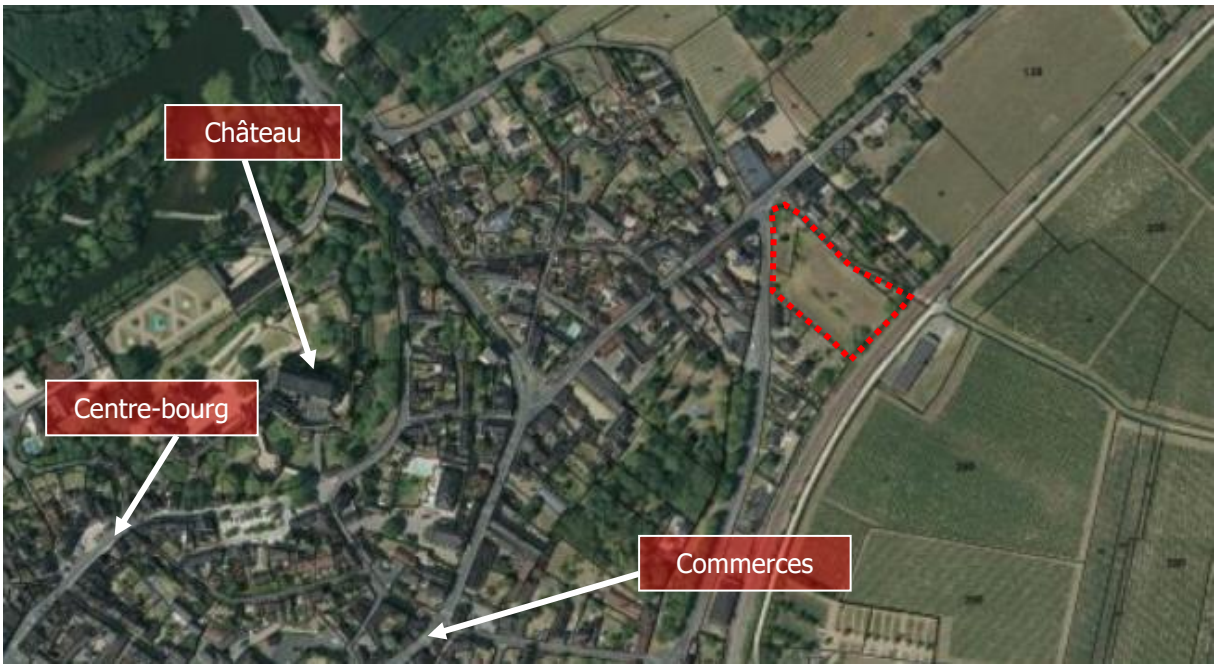
Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

2. MONTREUIL-BELLAY

2.1. LE SECTEUR DES FUSILLÉS (MBE-B)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins privatifs situés au cœur de l'urbanisation. La desserte du secteur permet un cheminement piéton sécurisé jusqu'aux commerces et services disponibles en centre-bourg.



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 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- <u>Limiter la consommation de foncier :</u>
  - Il s'agit d'une opération de densification du bourg sans consommation d'espaces agricoles ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+C en lien avec le bâti présent à proximité immédiate ;
  - Préservation des murs existants et prise en compte de la cavité existante ;
  - Projeter une haie à créer le long de la voie ferrée.
- <u>Mobilité dans le tissu central</u> : Création d'une voirie interne, deux accès directs possibles.

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
MONTREUIL BELLAY
OAP_MBE-B_Rue des Fusillés

Surface : 0,5 ha

Eléments existants :

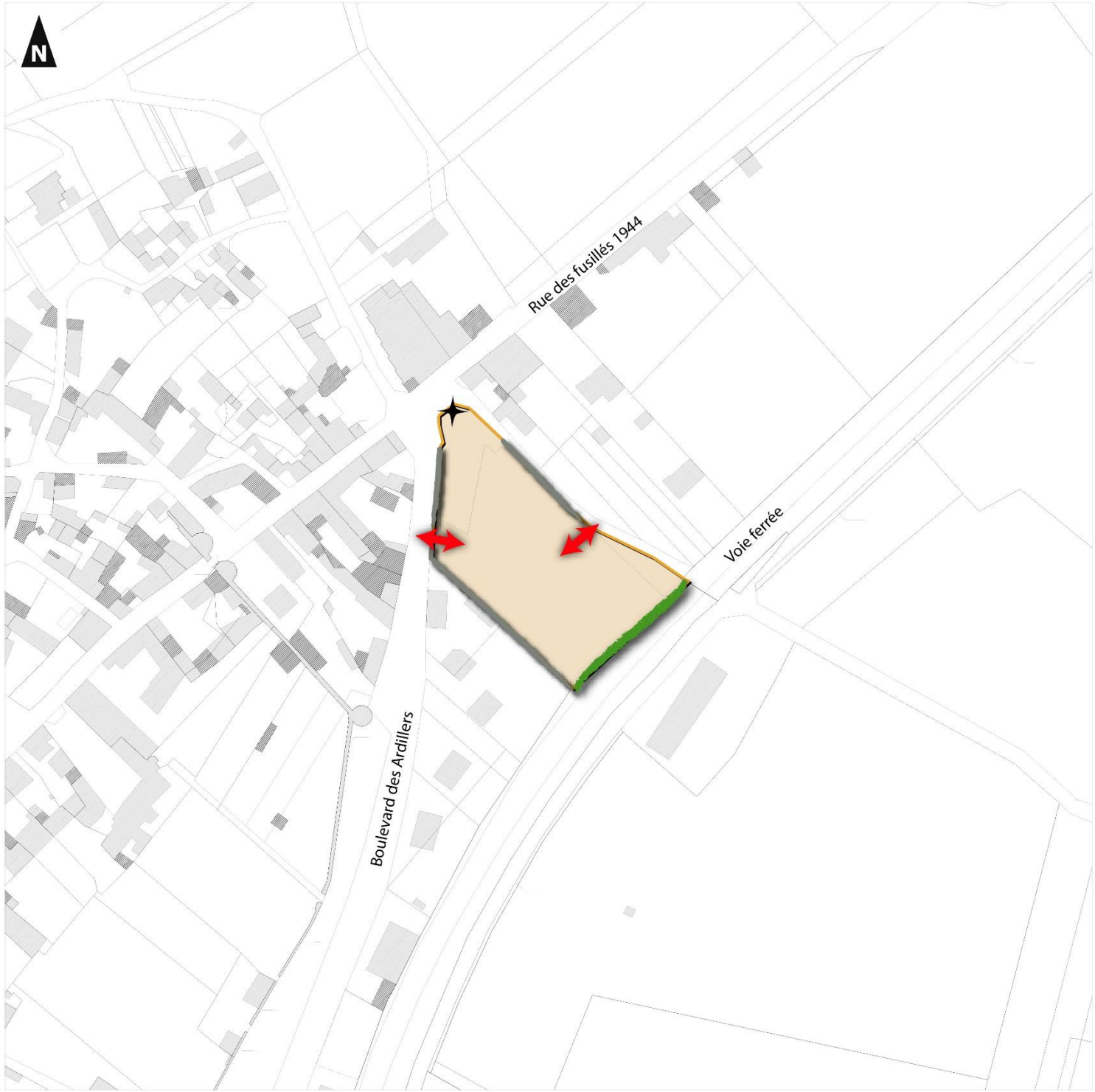
- Murs à préserver
- Présence d'une cavité

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès principal
- Haies à créer

Minimum de 4 logements

Hauteur maximale : R+C



0 25 50
Mètres

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

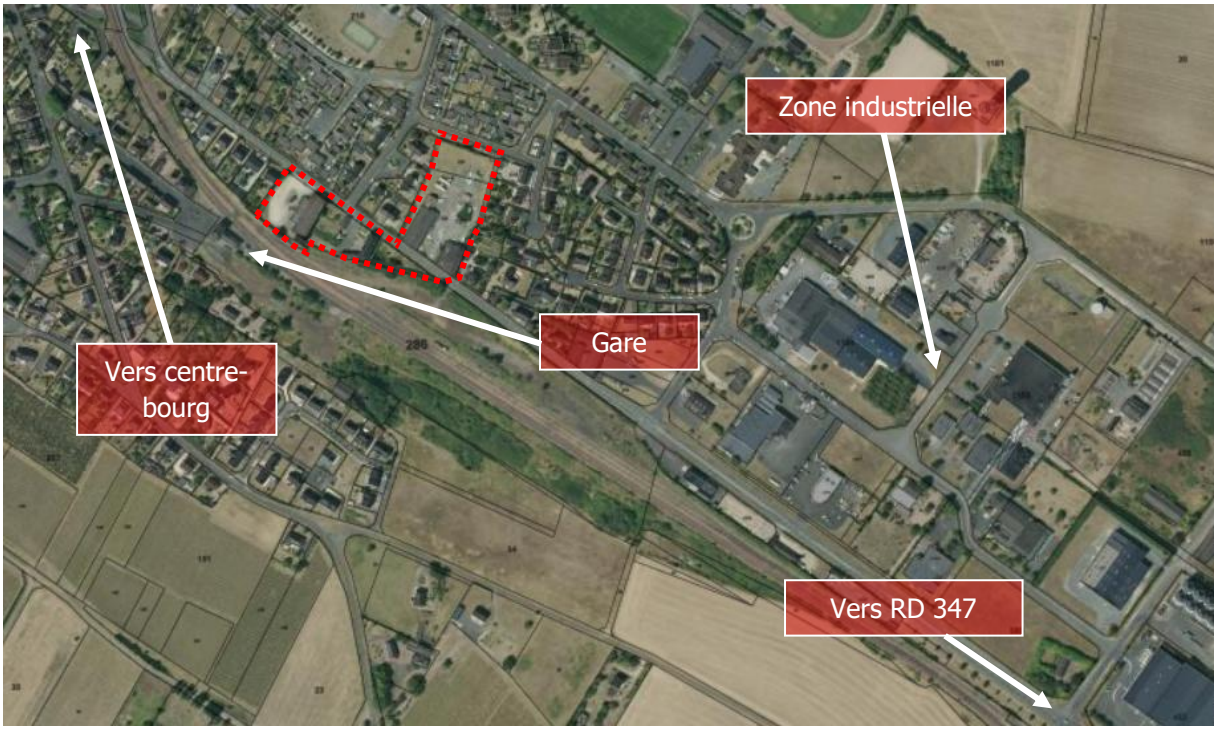
auddicé

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

2.2. Le secteur de Loudun (MBE-C)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une friche industrielle située en entrée de ville. La requalification de ce secteur permettra d'améliorer la qualité de l'entrée de ville. Le secteur se situe à proximité d'une zone industrielle. La desserte routière du secteur lui octroie un accès facilité à 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 :
  - Il s'agit d'une opération de densification du bourg sans consommation d'espaces agricoles sur un ancien silo (A), un bâtiment de logements (B) et une friche commerciale (C – entreprise de transport), avec une densité nette forte (environ 40 log/ha) ;
  - Les 3 ilots sont indépendants.
- Forme urbaine :
  - De part et d'autre de la rue de Loudun, l'implantation du bâti devra permettre de créer deux alignements marquant l'entrée de ville ;
  - Au niveau de la rue des Gémeaux, l'urbanisation nouvelle devra aboutir à la création d'un front bâti à l'alignement afin de qualifier à la rue et optimiser le foncier.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions pour maintenir les hauteurs traditionnelles tout en permettant la densification ;
  - Création d'un aménagement paysager pour qualifier l'entrée de ville ;
  - Projeter une haie à créer le long de la voie ferrée.
- Programmation de logements locatifs : les élus désirent projeter un minimum de 20% de logements locatifs sur la zone de projet.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie interne principale dans l'ilot C entre la rue de Loudun et la rue des Gémeaux.

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

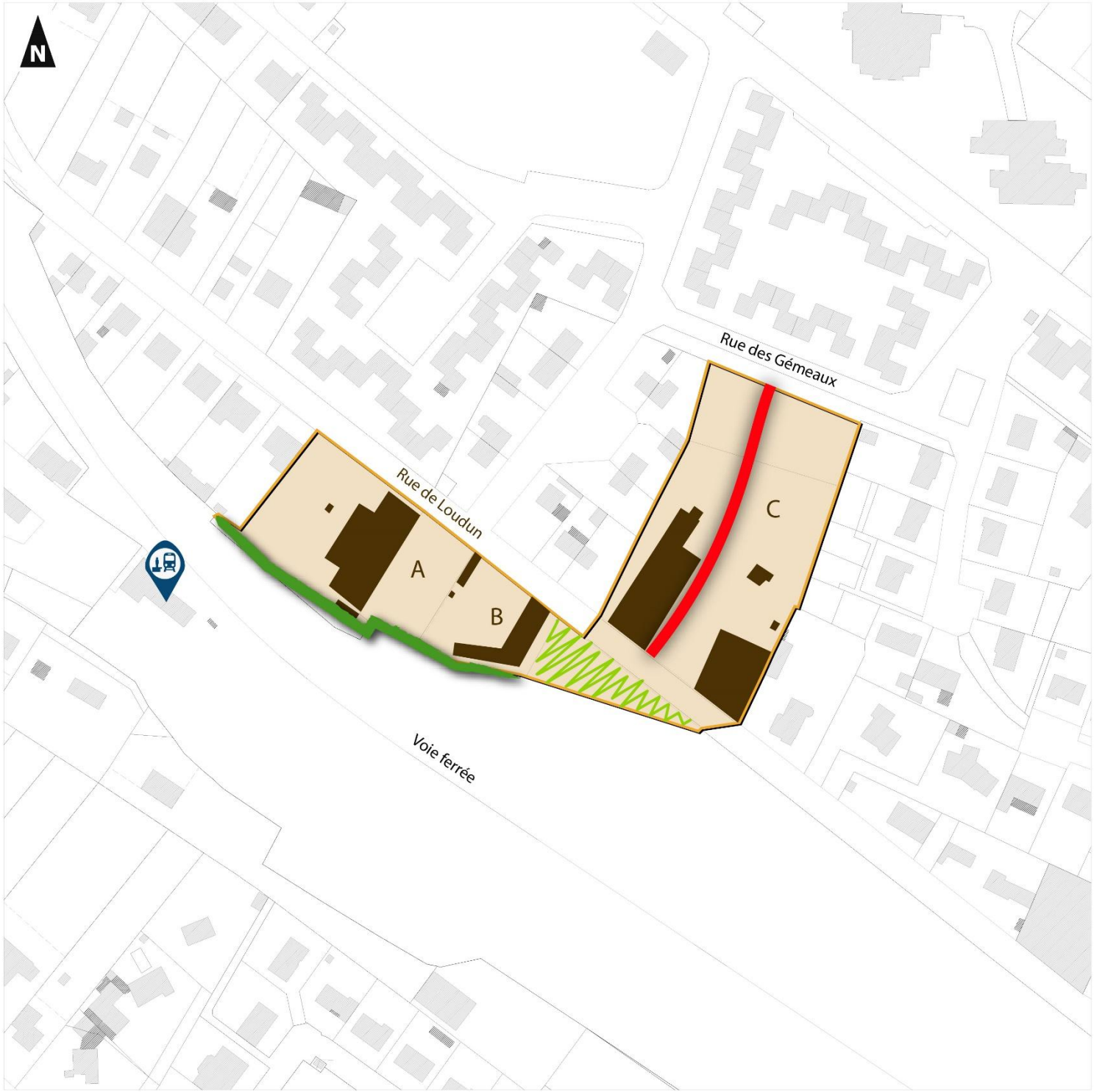
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
MONTREUIL BELLAY
OAP_MBE-C_Rue de Loudun

Surface : 1,4 ha



Eléments existants :

- Bâtiments à détruire
- Gare

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Aménagement paysager
- Haies àcréer

Minimum de 60 logements
Minimum de 20 % de locatifs sociaux

Hauteur maximale : R+1+C ou R+2+C
(sauf R+3 pour les toitures terrasses)

0 25 50
Mètres

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

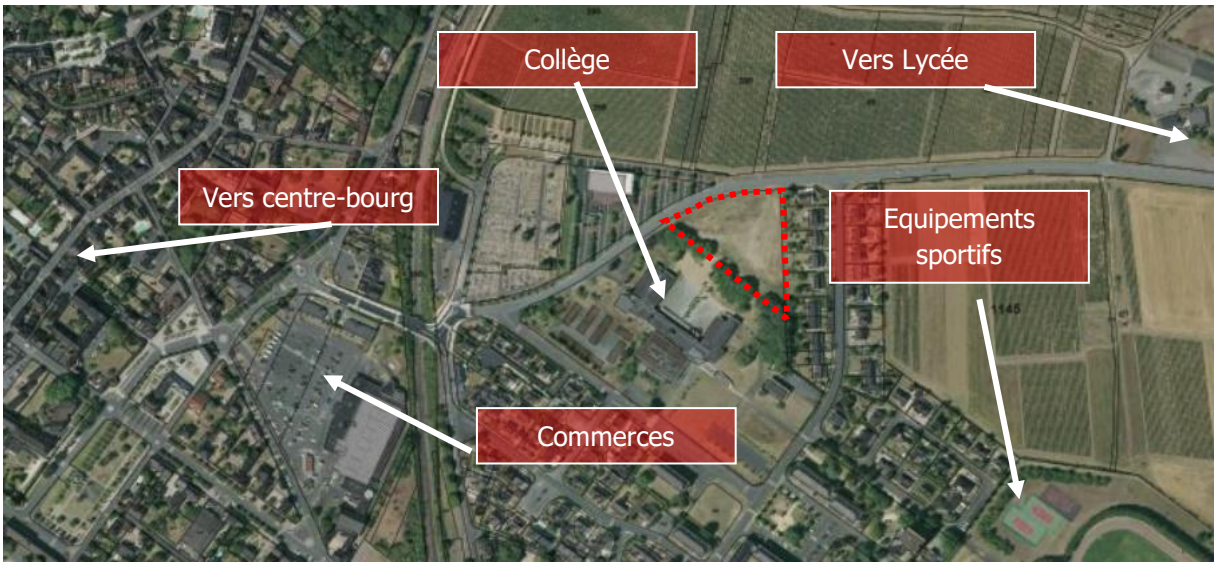
auddicé

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

2.3. Le secteur de Meron (MBE-D)

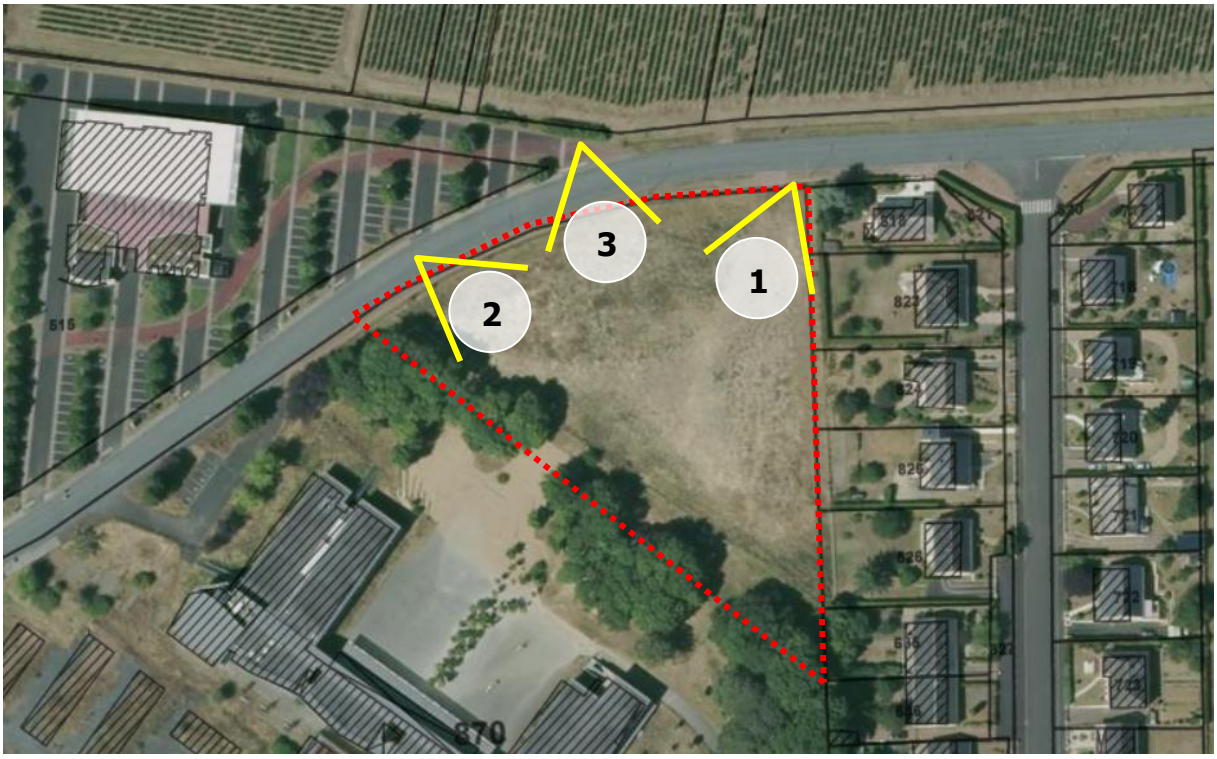
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle agricole pâturée située à proximité de nombreux équipements publics (sportifs et scolaires) mais également à proximité de commerces.



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 :
  - il s'agit d'une opération de densification du bourg sans consommation d'espaces agricoles ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Maintien des espaces boisés à conserver.
- Programmation de logements locatifs : les élus désirent projeter un minimum de 20% de logements locatifs sur la zone de projet.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie interne principale, avec une placette de retournement ;
  - Interdiction de créer des accès directs sur la rue de Méron ;
  - Création d'une liaison douce vers le lotissement existant au sud ;
  - Anticipation d'un aménagement sécurisé sur la rue de Méron.

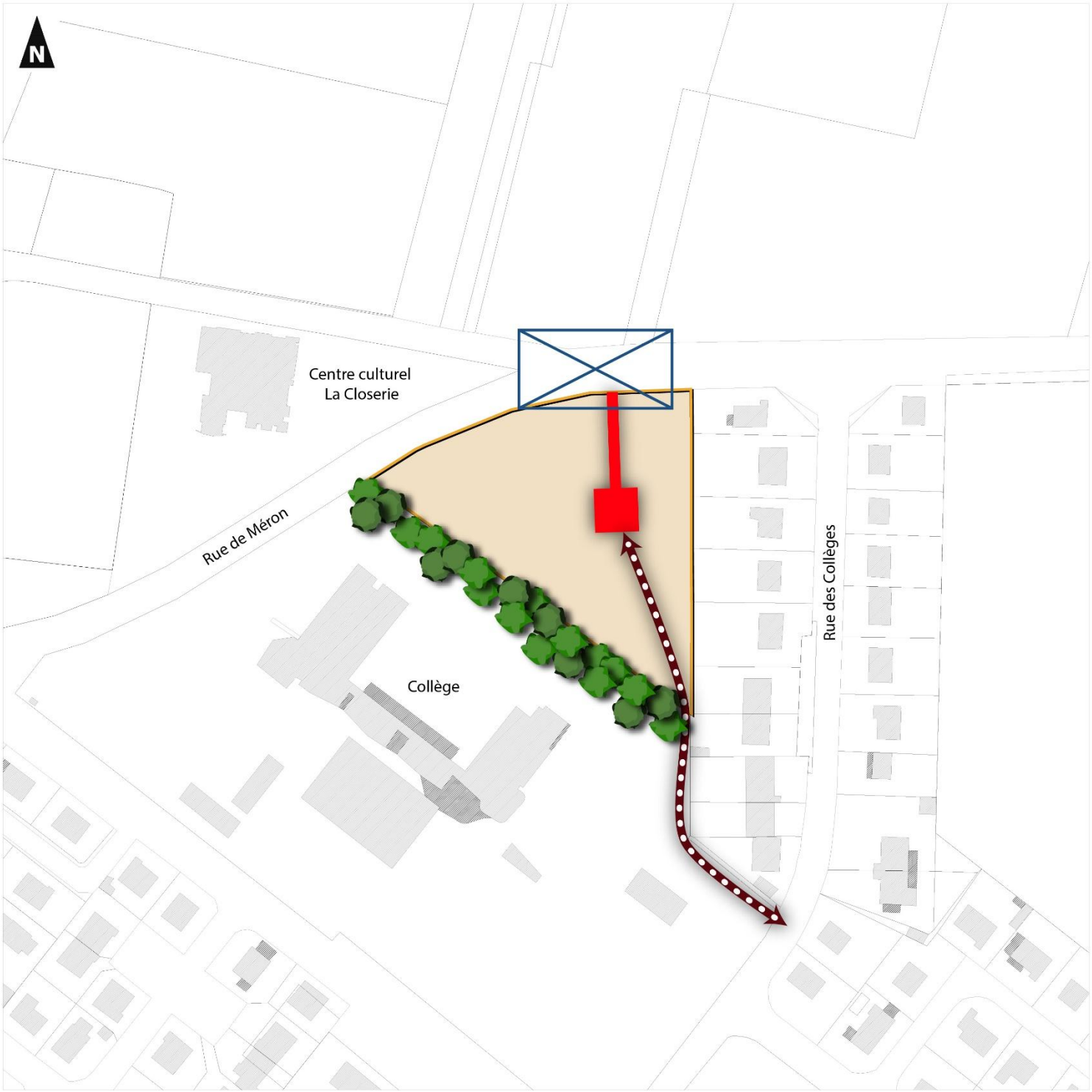
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
MONTREUIL BELLAY
OAP_MBE-D_Rue de Méron

Surface : 1 ha



Elément existant :

- Espace boisé à conserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Placette de retournement
- Liaison douce
- Aménagement de voirie

Minimum de 15 logements
20 % de locatifs

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

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

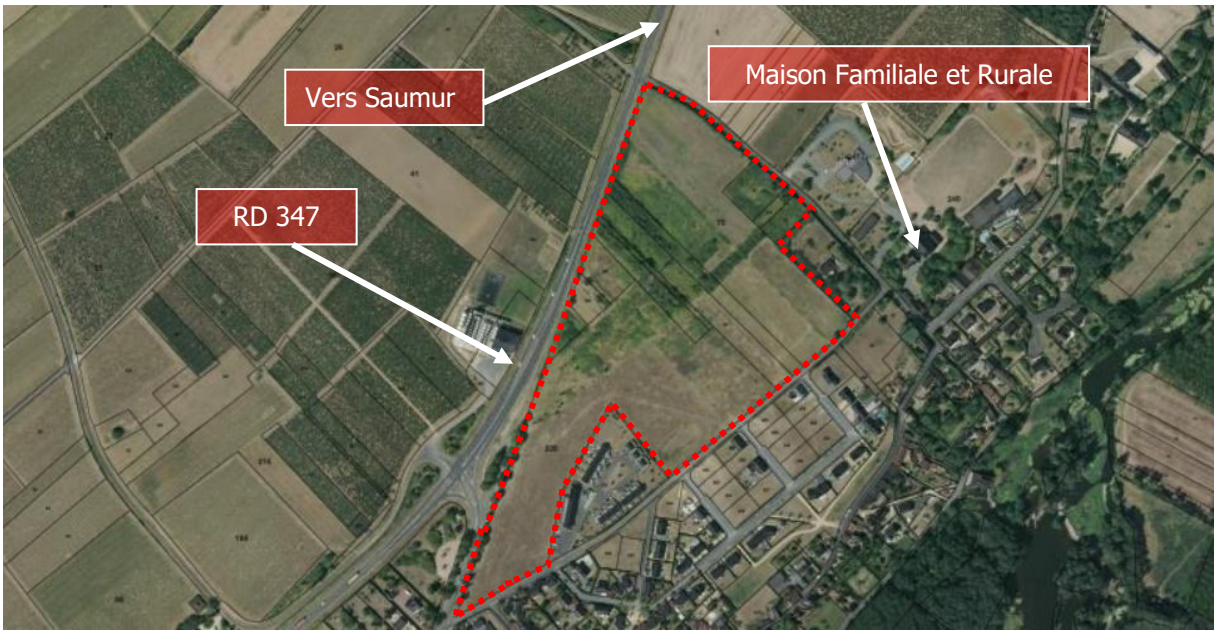
auddicé

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

2.4. LE SECTEUR DE LA ROUSSELIERE (MBE-3)

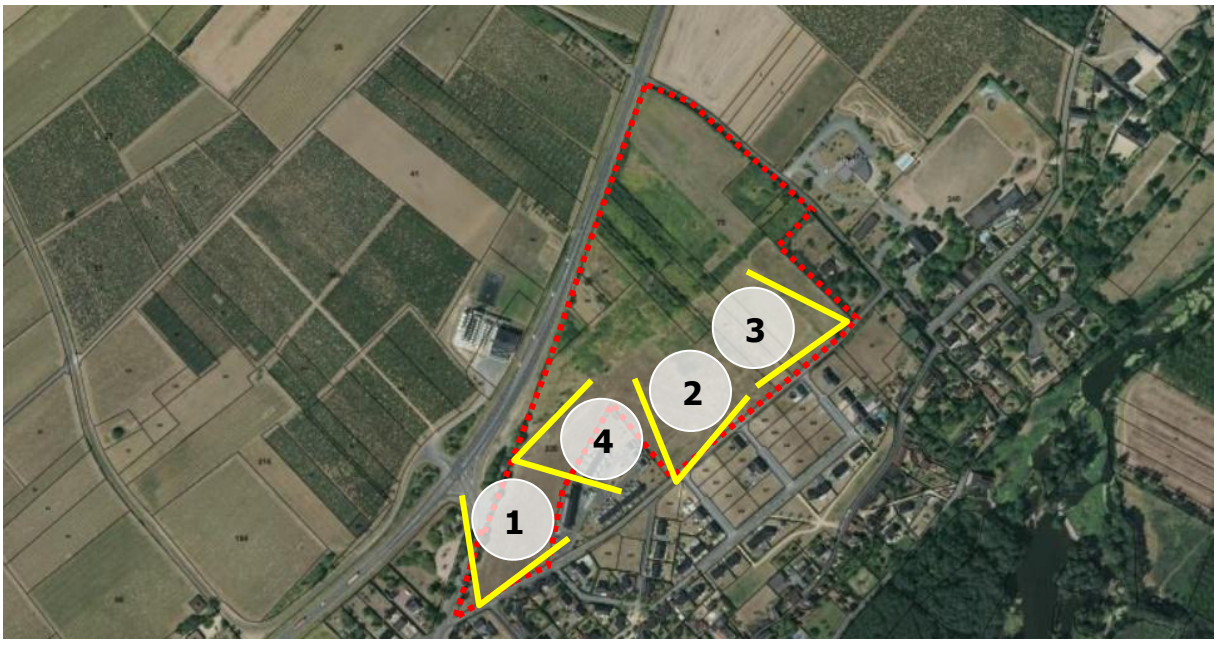
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles enherbées situées à proximité de la route départementale 347. La desserte du secteur est donc facilitée. Le secteur se situe également à proximité d'un établissement d'éducation.



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 est lié à la ZAC des Coteaux du Thouet créée par délibération communale le 18 novembre 2011. Ce secteur est par ailleurs complété par une étude loi BARNIER de 2013. L'ensemble des documents (dossier de création et dossier loi BARNIER) est présent en annexe du PLUi.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de consommation du foncier :
  - Projection d'une densité minimale du SCoT pour optimiser ce site en entrée de ville ;
  - Les phases A et B sont indépendantes.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions ;
  - Projeter des aménagements paysagers entre les zones habitat/agricole et habitat/habitat.
- Programmation de logements locatifs : les élus désirent projeter un minimum de 20% de logements locatifs sur la zone de projet.
- Mixité de la zone : projection de la création d'un équipement, type EHPAD ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Anticiper un aménagement de voirie au carrefour du boulevard Pasteur et de la rue de la Rousselière ;
  - Autoriser la création de deux accès au maximum par phase sur la route. Aucun accès direct des nouveaux logements n'est autorisé ;
  - Création d'une liaison douce vers le lotissement existant.

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
MONTREUIL BELLAY
OAP_MBE-3_Rue de la Rousselière

Surface : 6,2 ha

Elément existant :

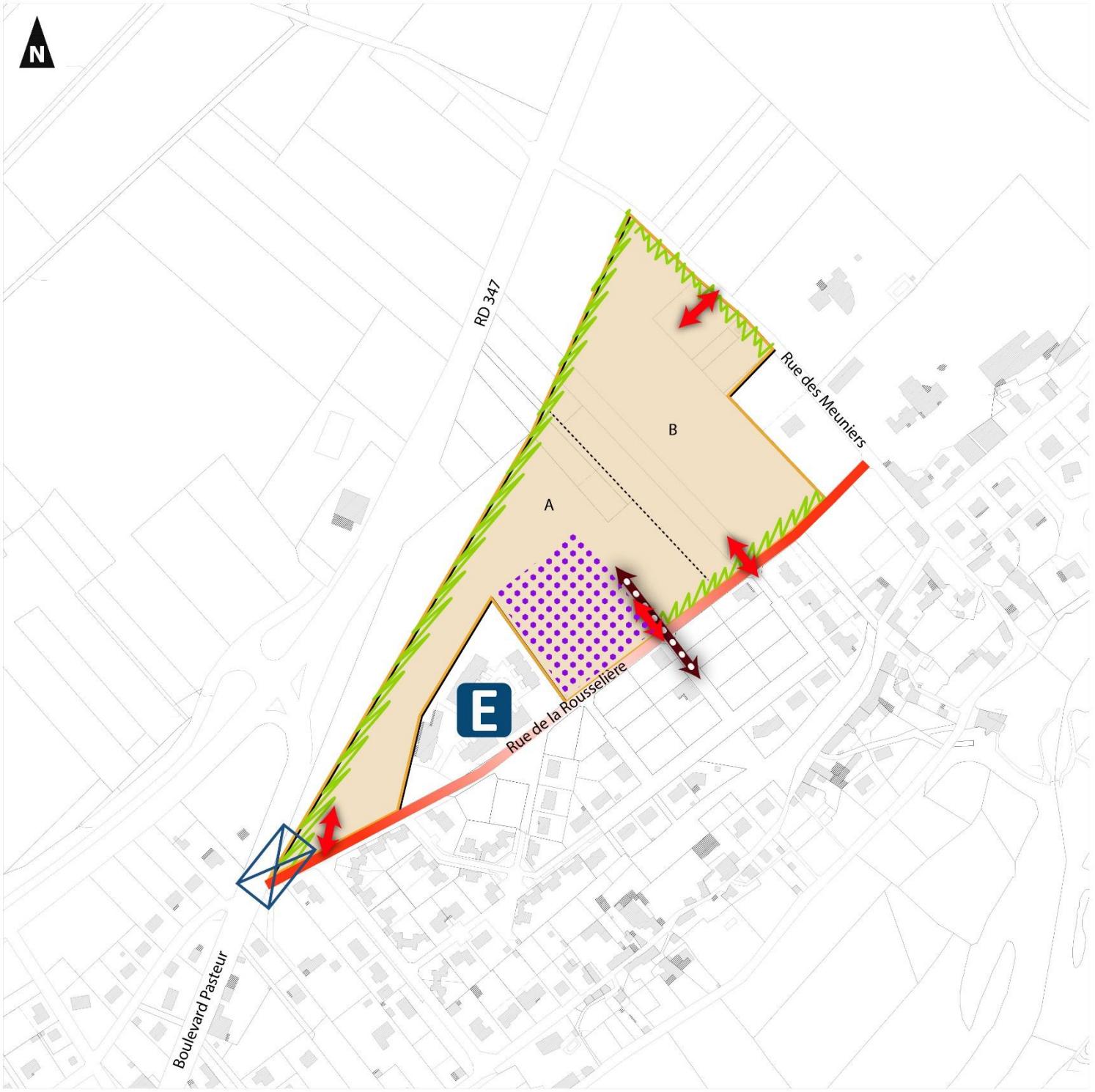
E Equipement

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double sens
- Liaison douce
- Voirie à renforcer pour l'accessibilité
- Aménagement paysager
- Aménagement de voirie
- Création d'un équipement (EHPAD)

Minimum de 112 logements
Minimum de 20 % de locatifs

Hauteur maximale : R+2



0 25 50
Mètres

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

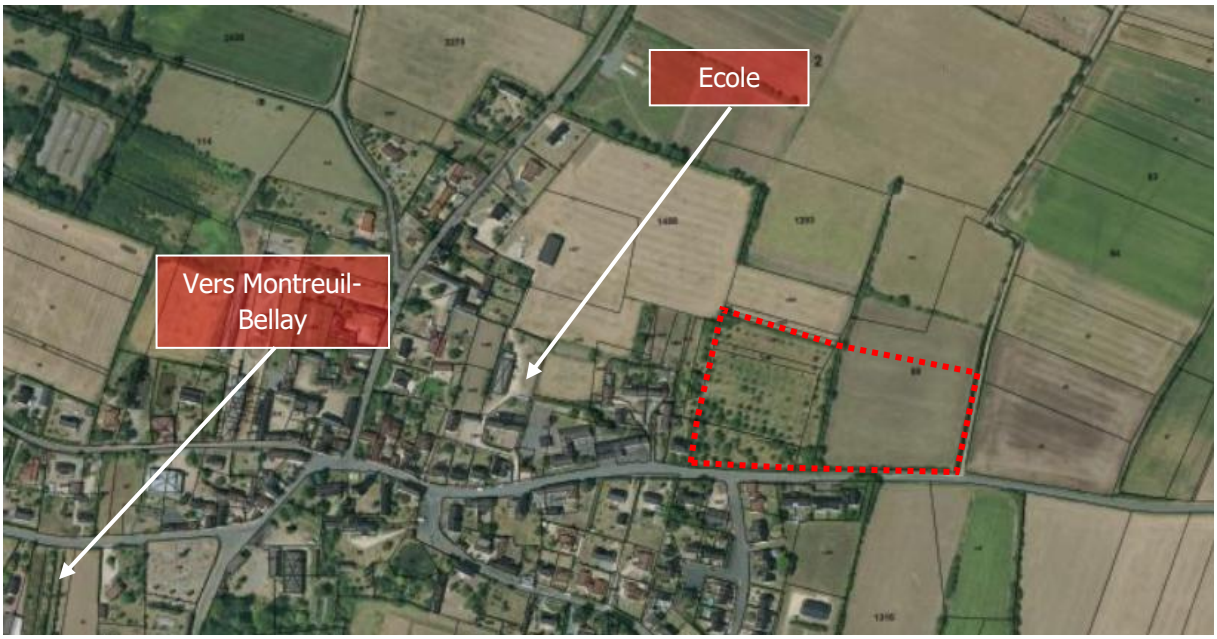
auddicé

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

2.5. LE SECTEUR DE L'ECOLE (MBE-4)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées au hameau de Méron. Le secteur se situe à proximité immédiate de l'école du Méron et permet ainsi un accès piéton sécurisé à cet équipement public.



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

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

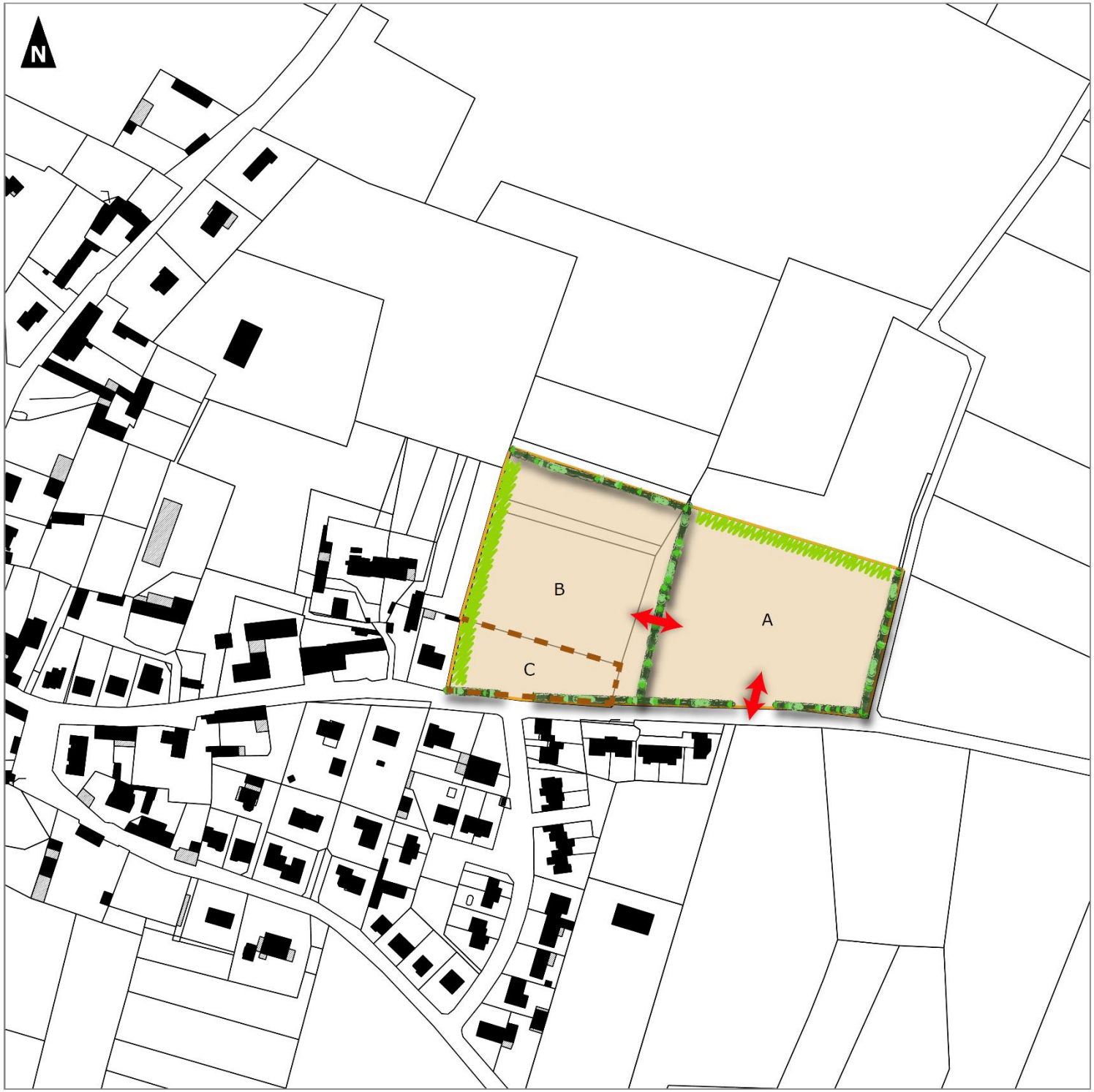
- Limitation de consommation du foncier :
  - Projection d'une densité minimale du SCoT pour optimiser ce site en entrée de ville ;
  - Les phases A, B et C sont indépendantes.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions ;
  - Préservation la haie existante ;
  - Création d'un aménagement paysager entre la zone de projet et l'activité agricole, et la zone de projet et l'habitat à proximité immédiate.
- Programmation de logements locatifs : les élus désirent projeter un minimum de 15% de logements locatifs sur la zone de projet.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès au maximum sur la rue de l'école par phase. Ainsi, aucun accès individuel n'est autorisé ;
  - Réaliser un accès entre les phases ;
  - Les accès piétons sont autorisés dans le mur de clos à préserver ;

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 : MONTREUIL BELLAY



Eléments existants :

Haies à préserver pouvant être interrompues pour la création de voirie/liaison douce en deux points maximum

Mur de clos à préserver pouvant être interrompu ponctuellement pour la création d'une liaison douce

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe de voirie à double sens

Aménagement paysager

Minimum de 48 logements (phase A=25, phase B=20, phase C = 3)
Minimum de 15%de logements locatifs

Hauteur maximale : R+1+C

0 — 120 — 240
Mètres

1:2 200
(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

3. LE CALENDRIER À OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À VOCATION D'HABITAT

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 (18 logements par hectare) ;
- De l'objectif de croissance sur l'intercommunalité (+0.5% d'ici 2030).

Afin que les pôles d'équilibre se renforcent, une production d'opérations d'habitat et une intervention publique est nécessaire. Par ailleurs, deux opérations de revitalisation des bourgs, Anjou Cœur de Village, sont en cours sur les deux communes.

Le PADD du PLUi affiche pour ambition la production de 521 logements, dont 316 en extension d'ici 2030 pour les deux 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 182 logements (dont des OAP en densification). **Un objectif de 182 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 des sites de la CAFPAS à Allonnes).

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

	Localisation	Dénomination (CODE)	Nom de l'OAP	Phasage	Surface projetée sans échéancier *(en ha)*	Échéance d'ouverture à urbanisation	Surface projetée *(en ha)*	Nombre de logements projetés	Densité
ALLONNES	Densification urbaine	ALL-A	Rue François Rabelais	-	2,0		2,0	4	2
		ALL-B	Reprise du site CAFPAS*	-	0,9		0,9	16	18
		ALL-C	Rue Saint-Jean des Bois*	-	1,1		1,1	7	6
		SOUS-TOTAL			**4,0**		**4,0**	**27**	**7**
	Extension de la zone urbaine	ALL-1	Rue du Clos de Vrai	-	3,5	Ouverture à l'approbation du document	3,5	63	18
		ALL-2	Rue des Landes	-	1,8	Ouverture à l'approbation du document	1,8	32	18
		ALL-3	Rue des Hauts Champs	-	1,9	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédents sont remplies	1,9	34	18
		ALL-4	Rue Charles Baudelaire	-	1,1	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédents sont remplies	1,1	20	18
		SOUS-TOTAL			**8,3**		**8,3**	**149**	**18**
MONTREUIL-BELLAY	Densification urbaine	MBE-B	Rue des Fusillés	-	0,5		0,5	4	8
		MBE-C	Rue de Loudun*	-	1,4		1,4	60	43
		MBE-D	Rue de Méron	-	1,0		1,0	15	15
		SOUS-TOTAL			**2,9**		**2,9**	**79**	**27**
	Extension de la zone urbaine	MBE-3	Rue de la Rousselière	A	2,9	Ouverture à l'approbation du document	2,9	52	18
				B	3,3	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédentes sont remplies	3,3	59	18
		MBE-4	Rue de l'école	A	1,4	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédentes sont remplies	1,4	25	18
				B	1,3	Ouverture à l'approbation du document	1,3	23	18
		SOUS-TOTAL			**8,9**		**8,9**	**160**	**18**

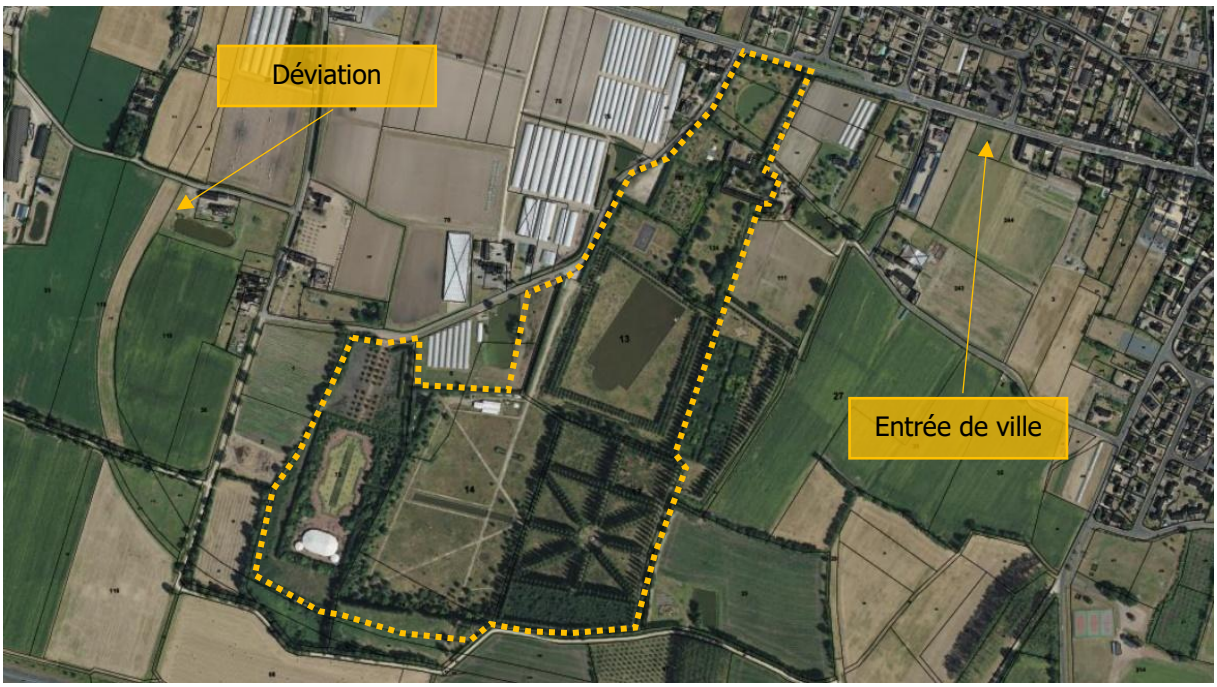
Tableau. Calendrier d'ouverture à l'urbanisation des OAP à vocation d'habitat (source : auddice)

Pour chaque commune, deux zones seront ouvertes à l'approbation du présent document. Dès lors que ces deux dernières seront réalisées à 50% de leurs capacités, la commune pourra ouvrir deux autres zones (ou les secondes phases). Toutefois, cette ouverture ne pourra se faire qu'à partir de 2025 pour étaler le rythme des nouvelles constructions.

L'OAP à vocation touristique de Allonnes (la Thibaudière)

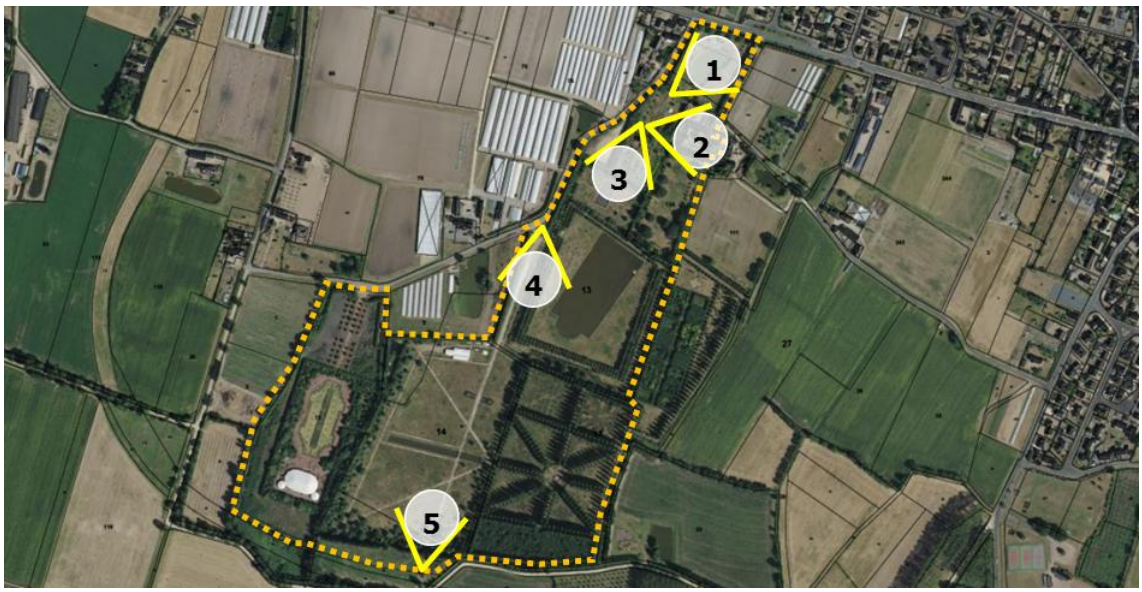
A. Localisation de l'OAP

L'OAP se situe sur le domaine de la Thibaudière. Ce dernier est un ancien site d'accueil événementiel. Ce lieu, aujourd'hui, laissé à l'abandon fait l'objet d'un nouveau projet. Il se situe en entrée de bourg de la commune, ainsi que le long de la déviation.



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



C. Les objectifs d'aménagement

Afin d'encadrer les constructions et installations sur la zone mais aussi intégrer cet espace en entrée de ville, une OAP a été réalisée en accord avec le porteur de projet. Ainsi, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Gestion économe du foncier : définition des espaces permettant l'accueil de constructions en dur ou légères. En dehors de ces espaces, il ne sera pas possible d'accueillir de nouvelles constructions et/ou installations ;
- Intégration paysagère du site :
  - Préservation d'éléments existants permettant de qualifier l'entrée de ville, mais aussi l'insertion du projet dans le paysage (arbres, haies, bosquets, …) ;
  - Préservation du réseau de gestion des eaux sur le projet avec la protection des bassins, douves, et des collecteurs ;
  - Recul des constructions de 20 mètres depuis la voie à renforcer au nord.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Maintien des espaces de stationnement déjà existant ;
  - Création de deux accès à double-sens dans le 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
ALLONNES

OAP_La Thibaudière

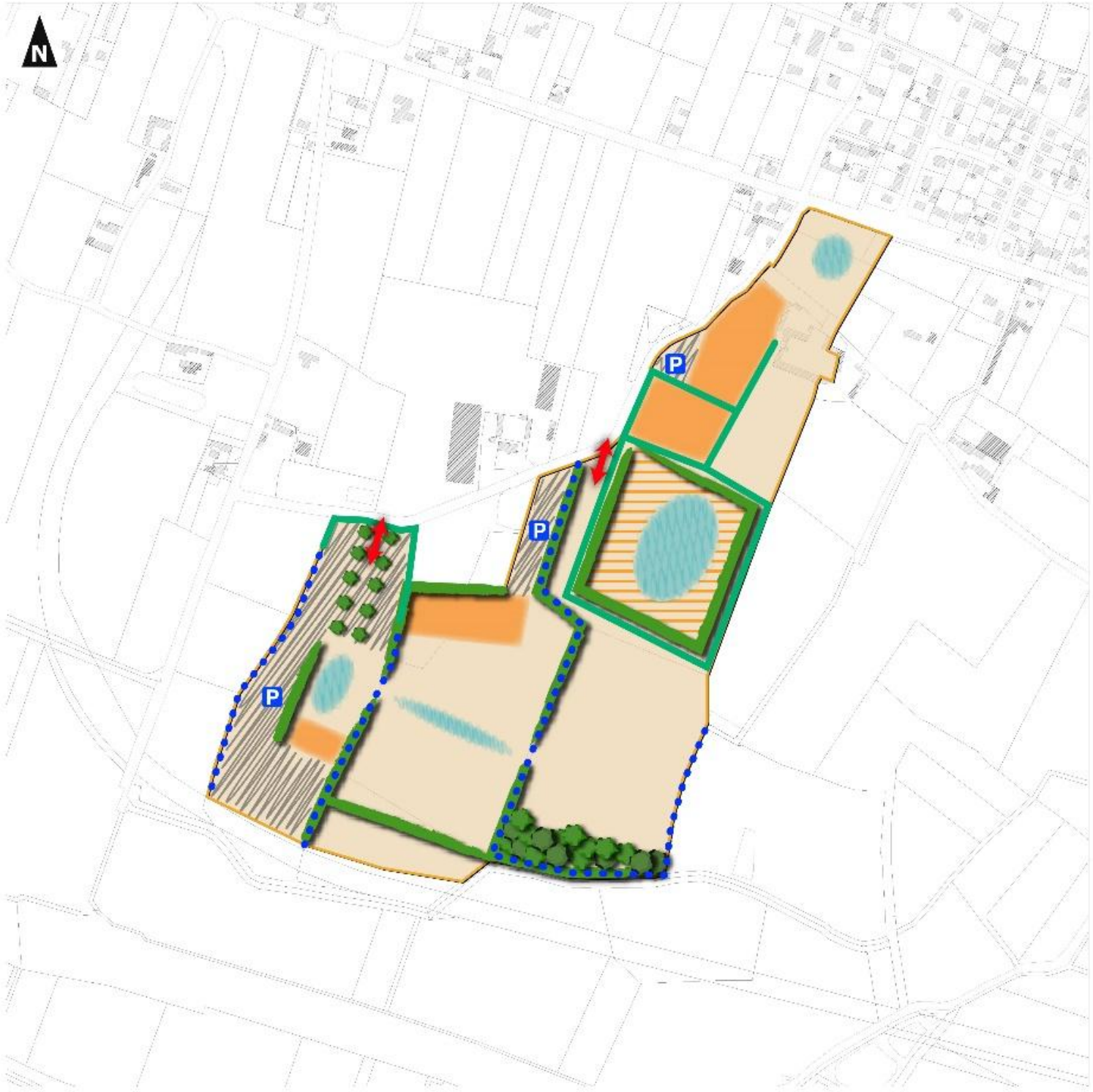
Surface : 27 ha

Eléments existants :

- Arbre à protéger
- Boisement à préserver
- Haie/Bosquet à préserver
- Espace de stationnement à maintenir
- Bassin à préserver
- Douve à préserver
- Collecteur d'eau à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Espace de développement de construction en dur
- Espace de développement de construction légère



0 200 400

Mètres

1:4 600

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

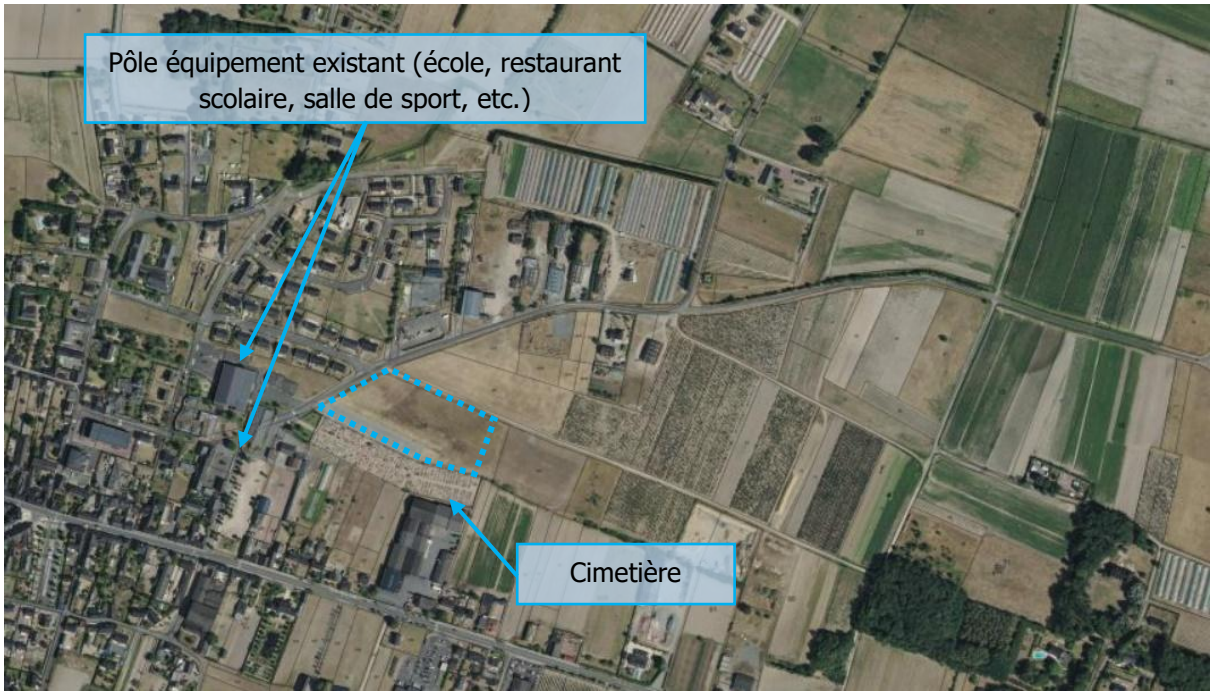
auddicé urbanisme

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

L'OAP à vocation d'équipement de Allonnes (ALL-6)

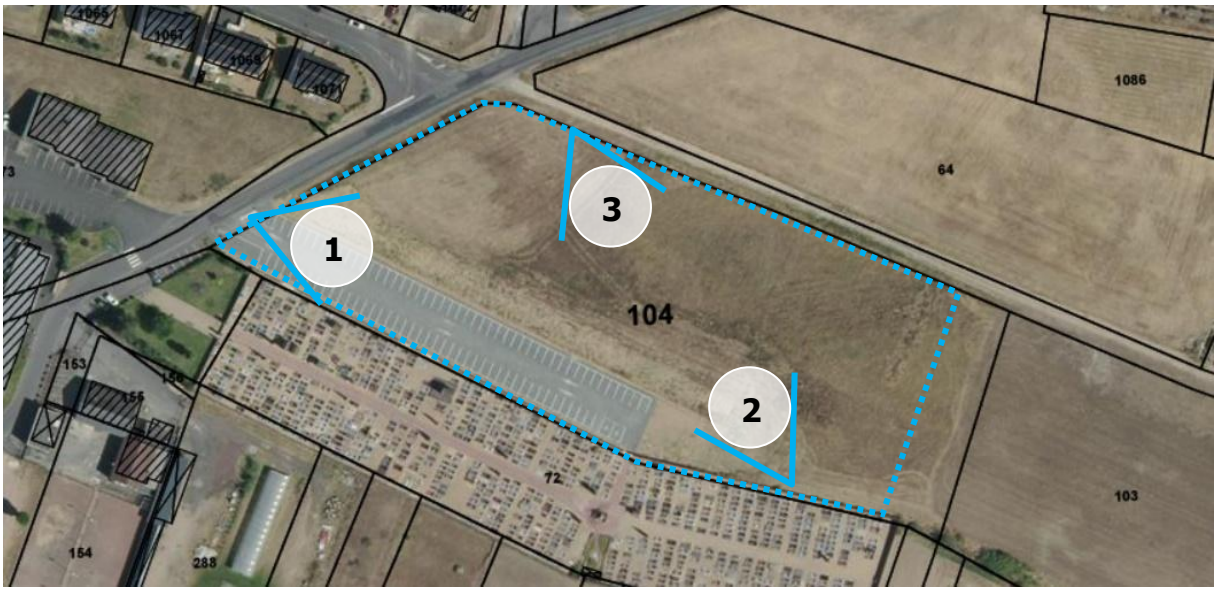
A. Localisation de l'OAP

La zone de projet concerne une extension du pôle équipement à proximité immédiate. Une partie de la zone est par ailleurs déjà artificialisée avec la création d'un parking pour le cimetière.



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 entre la zone de projet et le plateau agricole à l'est sur une distance de 10 mètres ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un seul accès en double-sens depuis l'entrée du parking du cimetière pour desservir le nouveau pôle équipement.

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

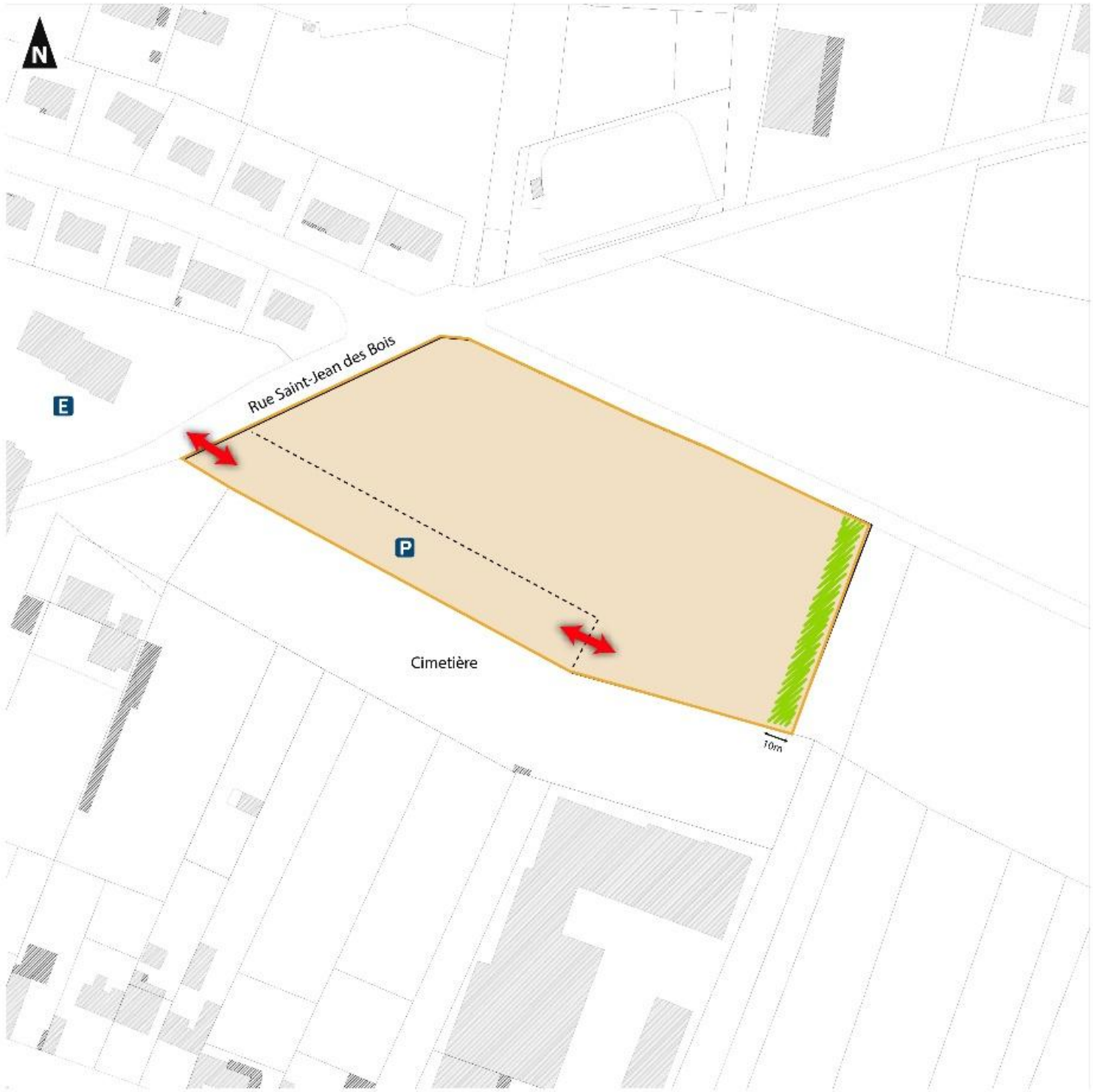
OAP
Commune : Allonnes

Eléments existants :

- E Pôle équipement
- P Parking

Principes d'aménagement :

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



0 60 120
Mètres

1:1 200
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

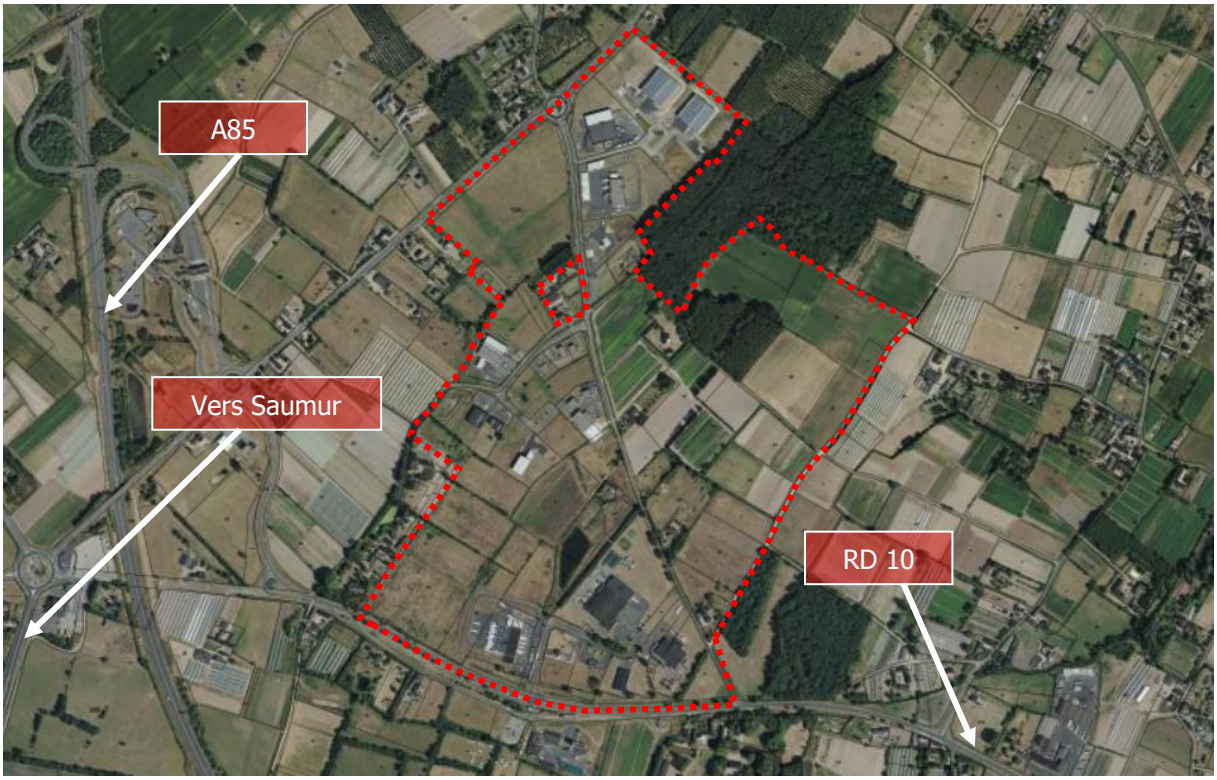
Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : CASLO - auddicé urbanisme, 2018

Les OAP des pôles d'équilibre à vocation économique

1. ALLONNES - LE SECTEUR DE LA RONDE « UY »

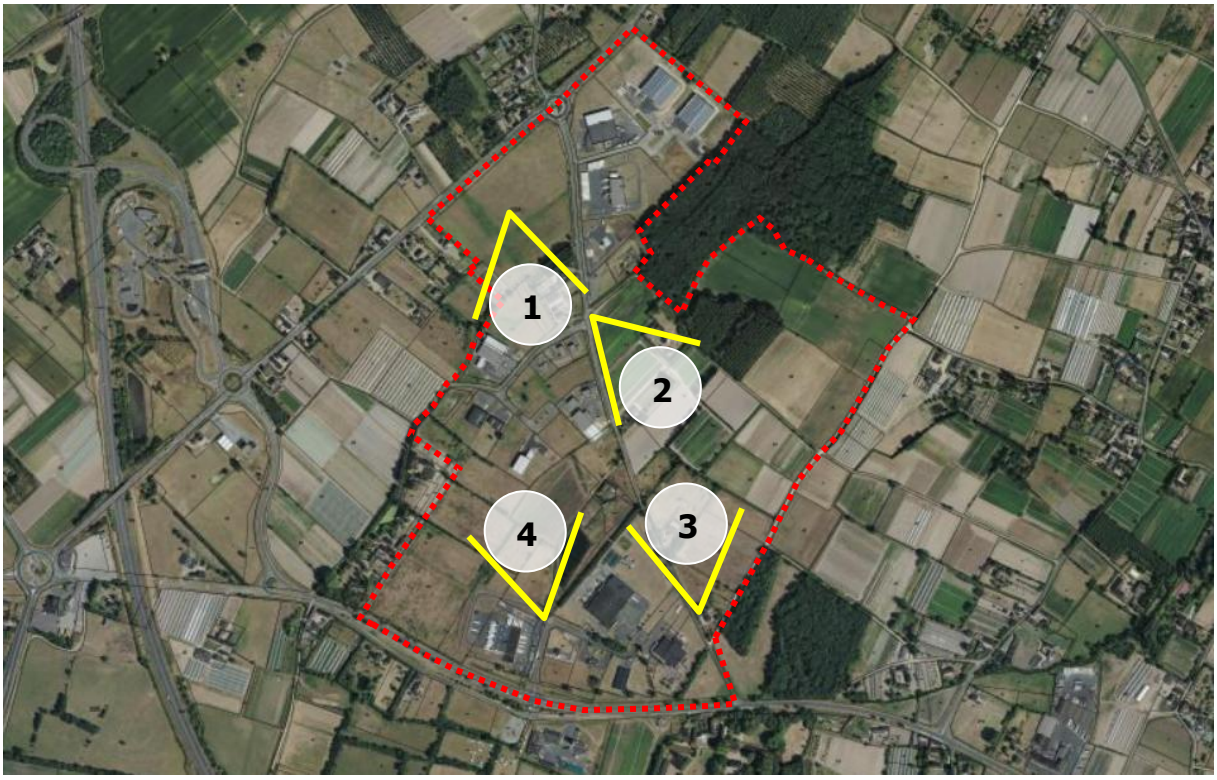
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une zone d'activité économique comprenant des parcelles bâties et des parcelles non bâties. La zone d'activité de la Ronde se situe à proximité de l'autoroute A85 et est desservie au sud par la route départementale 10.



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



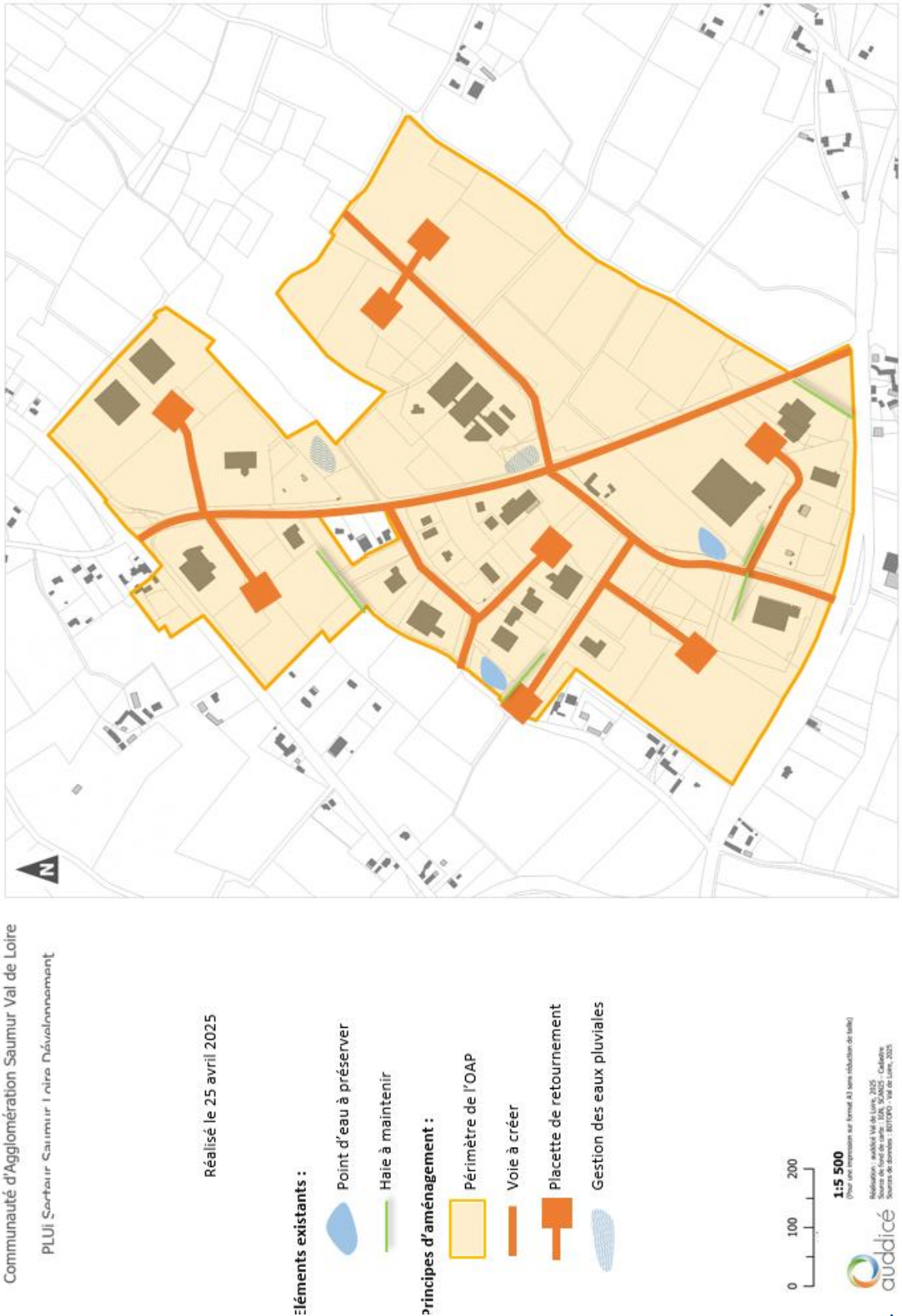
C. Les objectifs d'aménagement

L'OAP ici présentée est issue du dossier de création de la ZAC 3 de la Ronde. A noter que cette dernière est déjà ouverte à l'urbanisation.

L'OAP reprend les grands principes du dossier de création. Ces derniers se résument essentiellement sur le volet mobilité :

- Création de voiries principales avec des placettes de retournement ;
- Autorisation de la création d'accès directs sur la route centrale historique ;
- Anticiper la création d'aménagements de gestion des eaux pluviales.

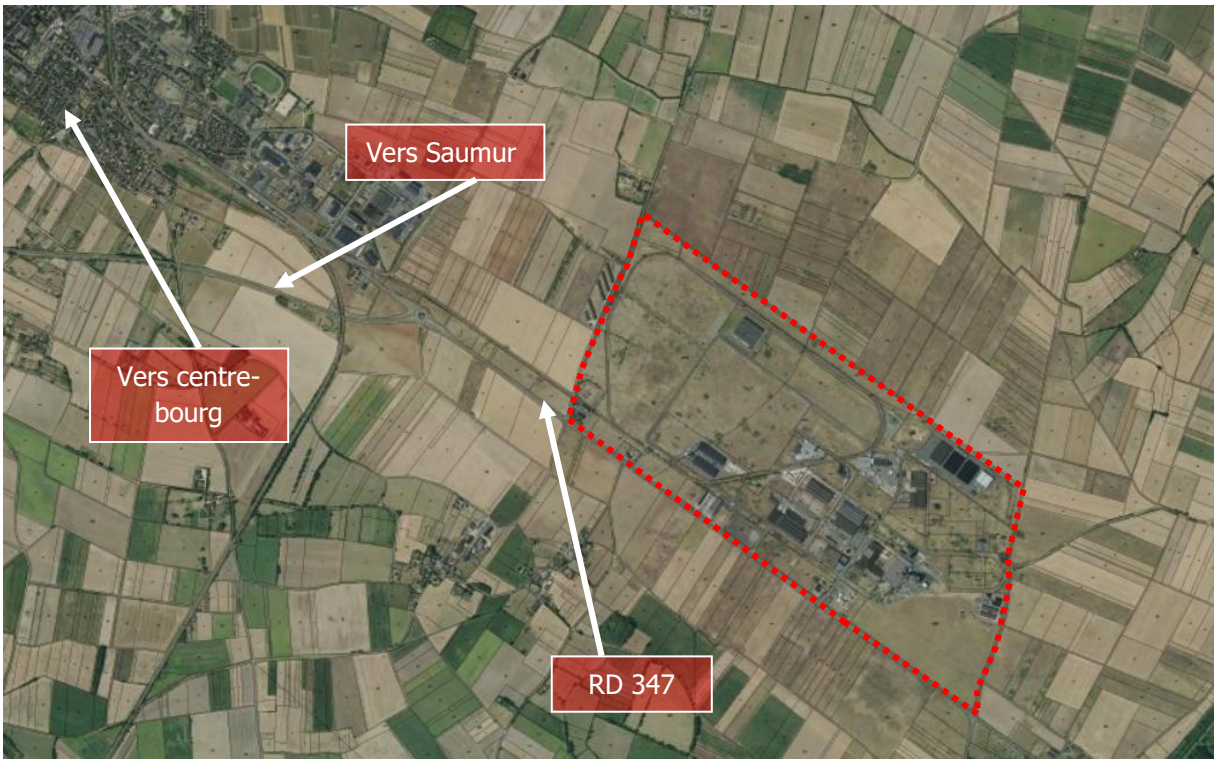
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.


Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire
PLUi Secteur Saumur Loire Développement
Réalisé le 25 avril 2025
Éléments existants :
Point d'eau à préserver
Haie à maintenir
Principes d'aménagement :
Périmètre de l'OAP
Voie à créer
Placette de retournement
Gestion des eaux pluviales
0
100
200
1:5 500
auddicé

2. MONTREUIL-BELLAY - LE SECTEUR ZI DE MÉRON « UY »

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une zone industrielle. De nombreux lots ne sont pas occupés. Les parcelles inoccupées sont actuellement en friche. Le secteur est desservi par la route départementale 347 permettant une liaison facilitée à la ville de Saumur mais également à l'autoroute A85. La zone industrielle est également traversée par une ligne ferroviaire facilitant l'acheminement des marchandises.



B. Eléments de contexte

Historique de la ZA de Méron

La zone industrielle de Méron couvre une superficie de 210 ha correspondant à l'ancien camp militaire américain de Méron. L'aménagement de cette zone industrielle, à partir des années 1970, visait à compenser les emplois perdus (1300 emplois) suite à la fermeture du camp américain.

Entre 1970 et 2001, la réutilisation de l'espace laissé vacant par le départ des américains s'organise initialement autour d'un îlot central de constructions américaines préexistantes et fonctionnelles (bâtiments, voirie, STEP, château d'eau …) localisé sur la partie sud-est du camp d'origine, et permet l'implantation progressive de nombreuses entreprises.

En 2001, à la création de la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement (CASLD), la ZI de Méron lui est transférée. Elle constitue alors le plus vaste ensemble foncier du saumurois et abrite déjà une douzaine d'entreprises qui emploient environ 800 salariés. Elle bénéficie par ailleurs de l'avantage d'être l'un des deux seuls sites du département à bénéficier de raccordements au réseau ferré national permettant ainsi potentiellement le développement du ferroutage. La CASLD signe alors

pour 15 ans une convention publique d'aménagement avec la SODEMEL pour l'aménagement de la ZI de Méron.

En 2003, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est instituée par la CASLD. Elle recouvre une superficie de 110 ha. L'enquête publique, conclue par un avis favorable du commissaire enquêteur en 2004, a été suivie d'une modification du PLU et de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC par la CASLD en juin 2004.

En 2005, la ZAC fait l'objet de divers aménagements (voirie, viabilisation, embranchement ferré), et de 2005 à 2011 débute l'urbanisation de la partie à aménager. Aujourd'hui, la ZI de Méron dans son ensemble regroupe une trentaine d'entreprises.

Sensibilité environnementale et patrimoniale du site

La ZI de Méron prend place dans la Champagne de Méron, espace au sein duquel est identifiée une ZNIEFF de type 1 de seconde génération dénommée « Champagne de Méron ». Le formulaire ZNIEFF de cette ZNIEFF signale la présence de 121 espèces de la faune dont 27 sont protégées, et de 281 espèces de la flore dont 5 sont protégées (millet scabre, germandrée botryde, odontite de Jaubert, Xéranthème fétide, Euphorbe de Séguier). Cette ZNIEFF touche partiellement le périmètre de la ZI de Méron sur sa partie sud-est.

La Champagne de Méron est désignée comme site Natura 2000 en avril 2006 et son DOCOB est validé en 2010. Le périmètre du site est défini sur la base d'inventaires ornithologiques récents et constituent une base scientifique préalable à toute définition. Ce périmètre prend en compte les territoires habituels des espèces à conserver et incluent leur domaine vital (lieux de reproduction, lieux de nourrissage, lieux de passage). La zone Natura 2000 est périphérique et contiguë à la ZI de Méron, mais aucune intersection n'existe entre ces deux espaces.

La Champagne de Méron recouvre un patrimoine naturel d'une très grande richesse, avec :

- Des enjeux ornithologiques (présence d'un cortège d'espèces de plaine unique et menacé, dont notamment 3 espèces dépassant les critères de sélection européens : Busard cendré, Outarde canepetière et Oedicnème criard),
- Une flore messicole identifiée depuis longtemps par les botanistes qui considèrent ce site comme l'un des sites les plus remarquables pour la flore de l'Ouest de la France,
- Une richesse botanique reposant également sur son caractère de steppe herbacée ou pelouse calcicole sèche, rare dans la région et depuis longtemps reconnu.

Le site de la ZI de Méron s'inscrit dans le périmètre de protection éloigné du captage de La Fontaine Bourreau, dont les périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral le 28 décembre 2009, un arrêté modificatif ayant été pris en 2010. Ces périmètres constituent donc une servitude d'utilité publique. Il convient dans ce périmètre de protection éloigné de veiller à l'application de la réglementation en vigueur.

Le site de la ZI de Méron est partiellement touché par le périmètre de 500 mètres de protection du camp d'internement des tziganes (partie nord-ouest de la ZI), qui a fait l'objet d'un classement au titre des Monuments Historiques par arrêté du 8 juillet 2010.

Prise en compte de la sensibilité environnementale et patrimoniale du site

Ayant conscience des enjeux environnementaux de cet espace intégré à la Champagne de Méron, la commune lance en 1999 avec l'appui du PNR une démarche de diagnostic et de concertation qui conduit à la rédaction d'une Charte de Développement Durable qui sera signé en 2001 par la CASLD (suite aux évolutions du paysage institutionnel).

Cette Charte constitue un outil pour la gestion future de la zone, et non une réglementation de plus. Elle met en évidence la nécessité de :

- Préserver un espace tampon de 10 hectares qui a pour rôle de conserver le patrimoine écologique et de favoriser la transition avec l'espace agricole immédiat,
- Maîtriser les eaux de ruissellement,
- Modifier le bassin versant récepteur des eaux usées (le Thouet à la place de la Dive),
- Protéger au sein même de la ZI un secteur présentant un habitat naturel très rare et témoin des dernières pelouses sèches calcaires de la Champagne de Méron et abritant des espèces rares et protégées.

Lors de l'actualisation de cette Charte en 2009, suite à une requête un huissier procède à un constat qui conclut à la présence d'espèces protégées sur des espaces urbanisables, des investigations complémentaires sur des parcelles devant accueillir des projets d'implantation d'entreprises révèlent également la présence d'espèces protégées.

Consciente que la présence d'une biodiversité exceptionnelle peut avoir des conséquences sur le développement et la pérennité des développements de la ZAC et du reste de la ZI, la CASLD décide de lancer une étude naturaliste pour trouver une réponse globalisée permettant à la fois la préservation de la biodiversité et le développement économique. La finalité de l'étude, confiée au bureau d'études THEMA Environnement, est de dresser un état des lieux sur la situation et de proposer des mesures de conservation puis de compensation des impacts potentiels. Le suivi de l'étude est réalisé par la CASLD avec l'appui technique d'un comité de pilotage rassemblant les acteurs locaux concernés : PNR LAT, SODEMEL 49, DREAL Pays de Loire, DDT49, Conservatoire Botanique National de Brest, Ligue pour la Protection des Oiseaux 49, Sauvegarde de l'Anjou, ONCFS 49 et Agence de Développement du Saumurois. L'étude s'est déroulée d'avril 2010 à septembre 2011.

L'étude menée par THEMA Environnement et les orientations prises par le comité de pilotage de cette étude ont visé à trouver une solution raisonnable permettant à la fois de préserver la biodiversité et, en même temps, de confirmer les perspectives de développement économique de cette zone industrielle, essentielle au Saumurois.

Il en est ressorti que, sur les 70 ha initialement cessibles sur les 110 ha bruts de la ZAC, seuls 47 ha et 38 a restent cessibles (3 ha ayant déjà été vendus en 2006), 20 ha 15 a étant proposées à conserver en l'état. Or sur les parcelles à urbaniser s'applique un COS de 70%, ce qui réduit encore l'impact réel de l'urbanisation.

Les parcelles restant à urbaniser dans le cadre de la ZAC présentent 4 espèces protégées (une cinquième localisée à proximité de la ZAC n'étant pas impactée). Dès lors, la CASLD a demandé au PNR Loire Anjou Touraine de réaliser une étude intitulée « Conservation et restauration d'habitats naturels de la flore et de la faune de la Zone Industrielle de Méron à Montreuil-Bellay », pour pouvoir motiver sa demande de dérogation au régime de protection de 4 espèces végétales protégées en date du 16 avril 2012.

Suite à l'avis du Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire en date du 05 juin 2012 et à l'avis du Conseil National de Protection de la Nature en date du 02 juillet 2012 ont été respectivement pris :

- 1 arrêté préfectoral, pris par le Préfet de Maine-et-Loire en date du 09 avril 2013, autorisant à titre dérogatoire la destruction et l'enlèvement en vue de leur transplantation ou semis d'espèces végétales protégées ; la destruction, la perturbation intentionnelle, la capture d'espèces animales protégées ; la destruction, l'altération, la dégradation des sites de reproduction ou aires de repos d'espèces animales protégées ; dans le cadre de l'aménagement et de l'urbanisation, par la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement, de la zone industrielle de Méron sur la commune de Montreuil-Bellay ;
- 1 arrêté ministériel, pris par le Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie en date du 28 mars 2013, autorisant la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement à déroger à l'interdiction de détruire, altérer ou dégrader les aires de repos ou les sites de reproduction de l'espèce Tetrax terax (Outarde canepetière) pour les travaux d'aménagement et d'urbanisation de l'ancien camp militaire américain et délimité par 4 voies.

C. 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



D. Les objectifs d'aménagement

Les éléments développés ci-après ont principalement été rédigés à partir de l'étude faite en 2011 par le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine, intitulée « Conservation et restauration d'habitats naturels de la flore et de la faune de la Zone Industrielle de Méron à Montreuil-Bellay », dans le cadre de la demande de dérogation pour le transfert de 4 espèces végétales protégées, ainsi qu'à partir du PLU communal de 2014.

Dans le cadre spécifique de la ZI de Méron, les porteurs de projet devront s'inscrire :

- Avec une assistance de la Communauté d'Agglomération pour l'intégration des enjeux environnementaux dans leur projet ;
- Avec la mise en place d'un suivi scientifique régulier, afin d'évaluer l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, sur la flore, la faune et les habitats.

La présente OAP, qui s'appuie sur les deux cartographies ci-après, vise à traduire dans leurs grandes lignes les dispositions des deux arrêtés précités, sans rentrer dans les détails des mesures compensatoires qui s'imposent à la Communauté d'Agglomération.

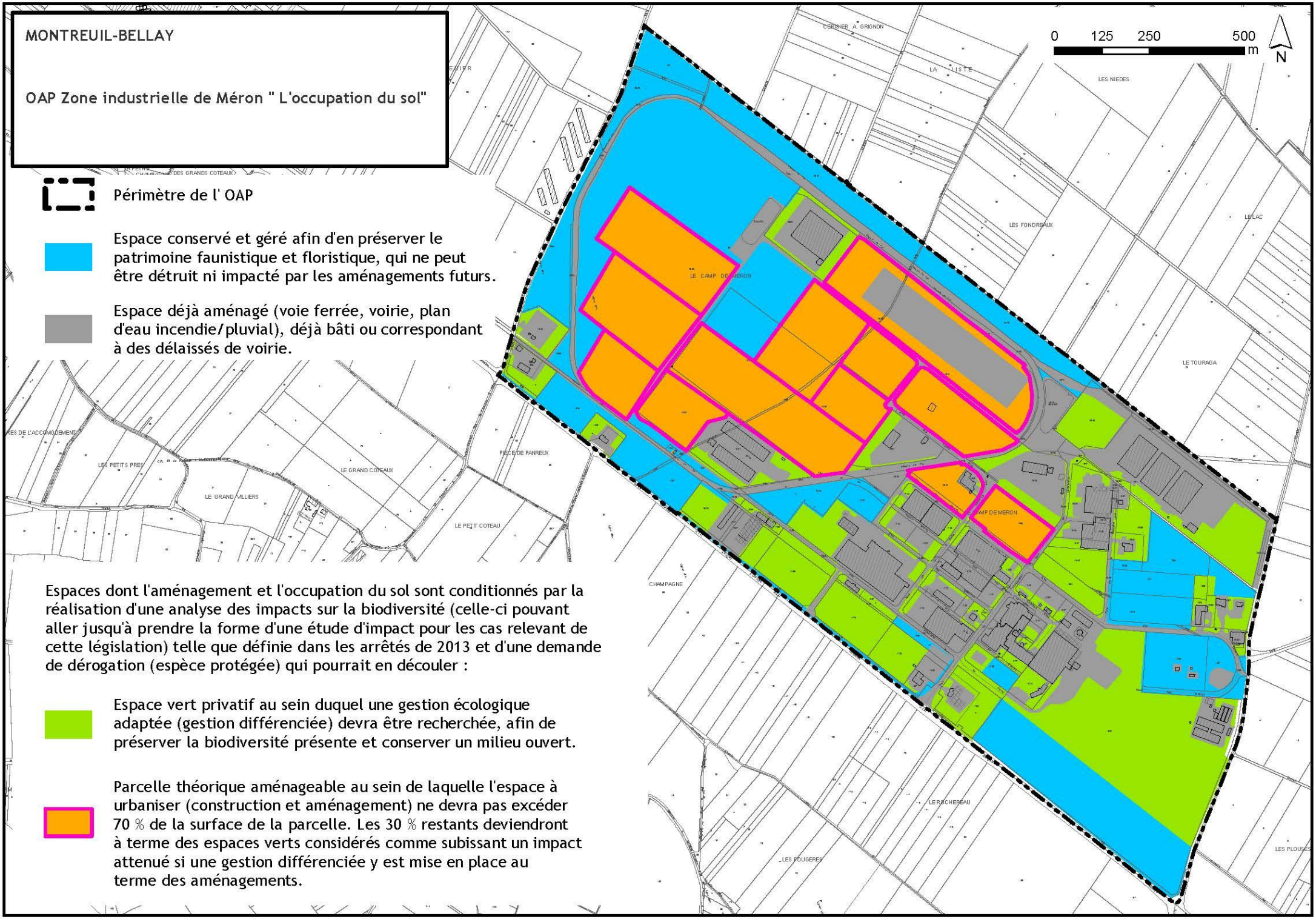
Ces arrêtés fixent une surface maximale urbanisable. Ainsi, sur les 70 ha cessibles dans la ZAC créée en 2004, seuls 40 ha pourront être commercialisés et seulement 29.40 ha urbanisables. En effet les parcelles aménageables qui restent, et qui sont figurées dans la carte d'occupation du sol ci-après, ne peuvent être urbanisées qu'à raison de 70% seulement de leur surface ; les 30 restants devant devenir des espaces verts atténués. **La délimitation des parcelles et l'enveloppe réellement urbanisable sur chaque parcelle sera définitivement arrêtée en fonction du projet et après que le porteur de projet ait réalisé une étude d'incidence complémentaire à l'étude d'impact initiale, afin d'évaluer l'impact additionnel éventuel des aménagements prévus sur les espèces protégées.**

Tout nouveau projet de construction, d'extension ou d'aménagement devra faire l'objet d'une analyse des impacts sur la biodiversité (celle-ci pouvant aller jusqu'à prendre la forme d'une étude d'impact pour les cas relevant de cette législation) **telle que définie dans les arrêtés du 28 mars 2013** (arrêté ministériel) **et du 9 avril 2013** (arrêté préfectoral) **et d'une demande de dérogation** (espèce protégée) **qui pourrait en découler** ; cette étude définira les modalités de construction et d'aménagement dans le respect des objectifs de réduction et d'atténuation des impacts définis dans les arrêtés.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur les cartographies présentes à la page suivante.

MONTREUIL-BELLAY

OAP Zone industrielle de Méron " L'occupation du sol"



Périmètre de l' OAP

Espace conservé et géré afin d'en préserver le patrimoine faunistique et floristique, qui ne peut être détruit ni impacté par les aménagements futurs.

Espace déjà aménagé (voie ferrée, voirie, plan d'eau incendie/pluvial), déjà bâti ou correspondant à des délaissés de voirie.

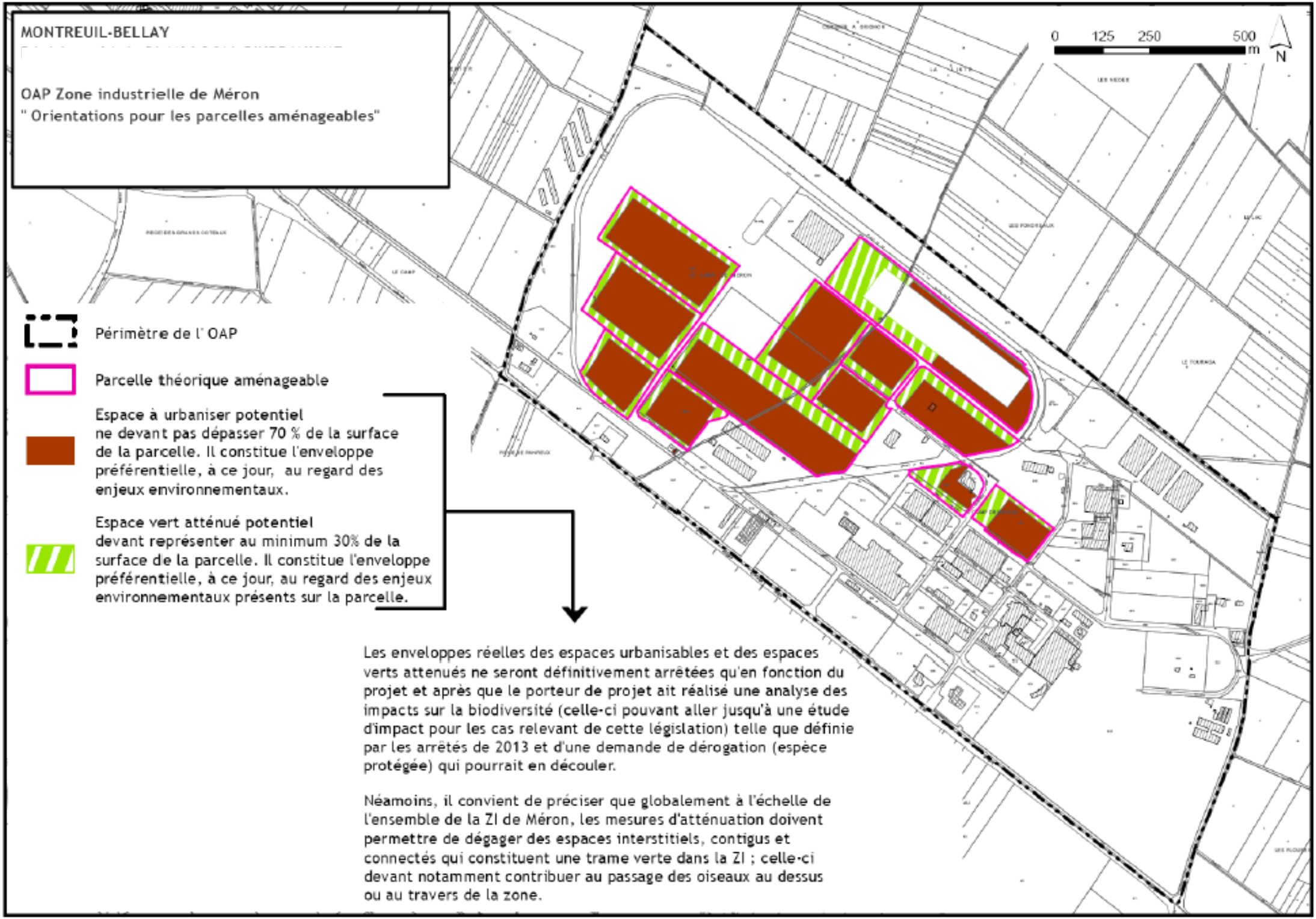
Espaces dont l'aménagement et l'occupation du sol sont conditionnés par la réalisation d'une analyse des impacts sur la biodiversité (celle-ci pouvant aller jusqu'à prendre la forme d'une étude d'impact pour les cas relevant de cette législation) telle que définie dans les arrêtés de 2013 et d'une demande de dérogation (espèce protégée) qui pourrait en découler :

Espace vert privatif au sein duquel une gestion écologique adaptée (gestion différenciée) devra être recherchée, afin de préserver la biodiversité présente et conserver un milieu ouvert.

Parcelle théorique aménageable au sein de laquelle l'espace à urbaniser (construction et aménagement) ne devra pas excéder 70 % de la surface de la parcelle. Les 30 % restants deviendront à terme des espaces verts considérés comme subissant un impact attenué si une gestion différenciée y est mise en place au terme des aménagements.

MONTREUIL-BELLAY

OAP Zone industrielle de Méron
" Orientations pour les parcelles aménageables"



Périmètre de l' OAP

Parcelle théorique aménageable

Espace à urbaniser potentiel
ne devant pas dépasser 70 % de la surface de la parcelle. Il constitue l'enveloppe préférentielle, à ce jour, au regard des enjeux environnementaux.

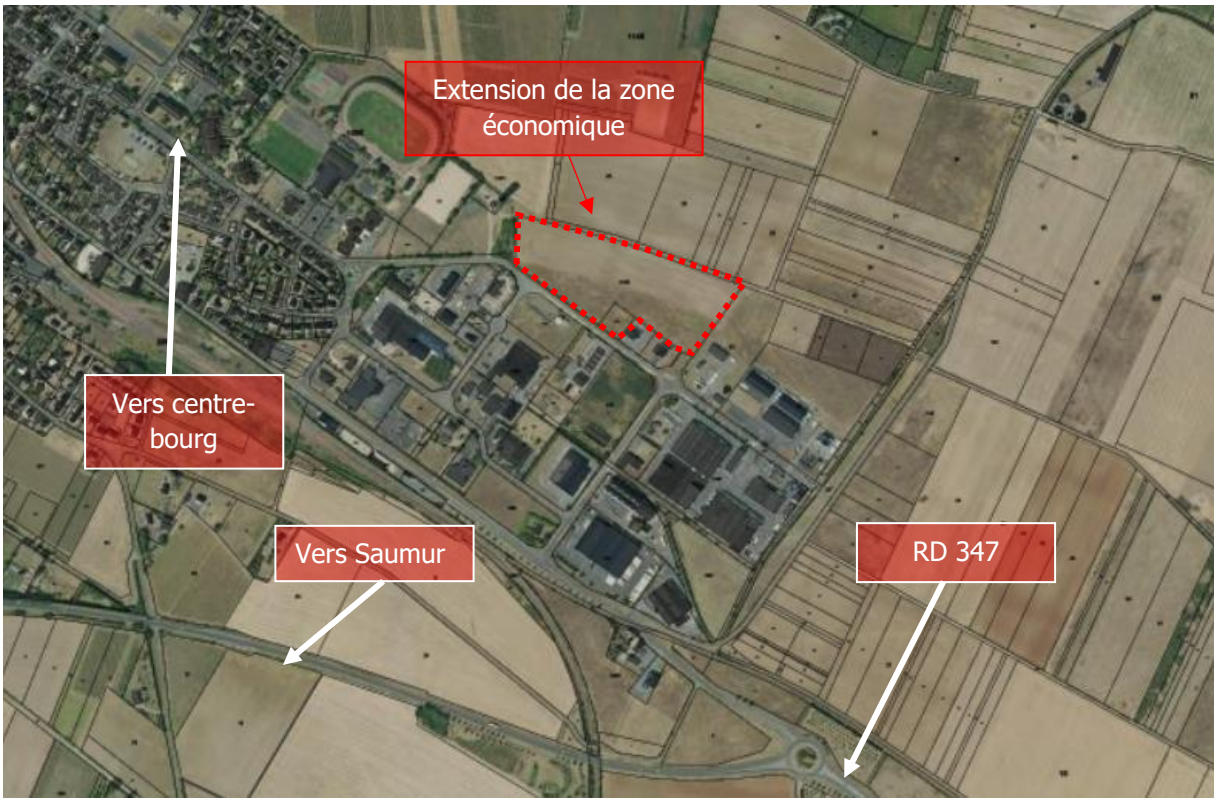
Espace vert atténué potentiel
devant représenter au minimum 30% de la surface de la parcelle. Il constitue l'enveloppe préférentielle, à ce jour, au regard des enjeux environnementaux présents sur la parcelle.

Les enveloppes réelles des espaces urbanisables et des espaces verts attenués ne seront définitivement arrêtées qu'en fonction du projet et après que le porteur de projet ait réalisé une analyse des impacts sur la biodiversité (celle-ci pouvant aller jusqu'à une étude d'impact pour les cas relevant de cette législation) telle que définie par les arrêtés de 2013 et d'une demande de dérogation (espèce protégée) qui pourrait en découler.

Néamoins, il convient de préciser que globalement à l'échelle de l'ensemble de la ZI de Méron, les mesures d'atténuation doivent permettre de dégager des espaces interstitiels, contigus et connectés qui constituent une trame verte dans la ZI ; celle-ci devant notamment contribuer au passage des oiseaux au dessus ou au travers de la zone.

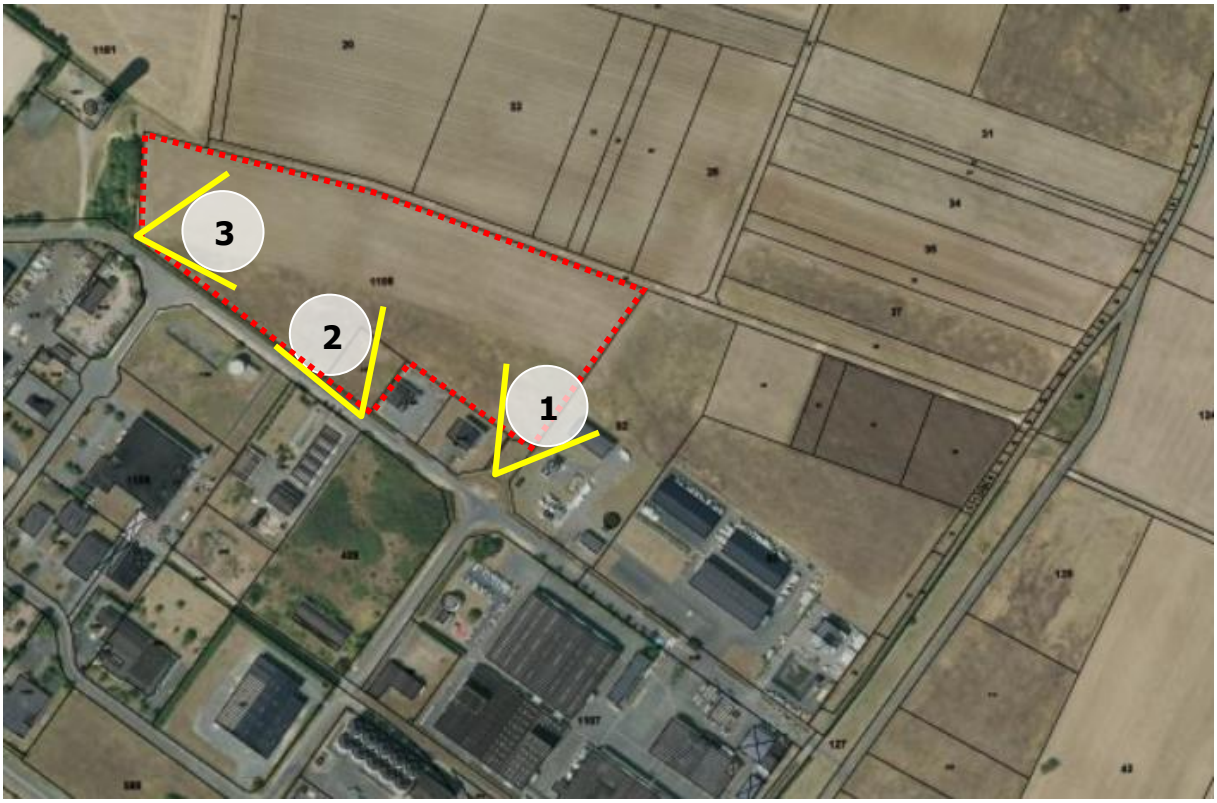
3. MONTREUIL-BELLAY – LE SECTEUR A EUROPE CHAMPAGNE « 1AUY »

A. Localisation de l'OAP



Le secteur retenu par les élus correspond à l'extension d'une zone artisanale située en entrée de ville. L'accès au site est facilité grâce à sa desserte par la rue de Loudun et sa proximité avec la route départementale 347.

B. Le reportage photographique



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Création d'un accès principal à double-sens pour desservir la zone, avec la possibilité de créer des accès directs sur le bord de la rue ;
- Création de bande d'aménagements paysagers, où aucun nouveau bâtiment n'est autorisé (20 mètres avec les parcelles cultivées au nord).

L'OAP rappelle par ailleurs la présence en limite de la zone de la NATURA 2000.

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 : MONTREUIL BELLAY

OAP_Zone d'activités Europ Champagne



Elément existant :

Espace NATURA 2000

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Accès principale à double sens

Accès direct autorisé

Aménagement paysager

0 200 400

Mètres

1:3 600
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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