Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMUNAL DU SECTEUR SAUMUR LOIRE DEVELOPPEMENT

Déclaration de projet emportant mise en comptabilité n°5 du PLUi SLD



03_Orientations d'Aménagement et de Programmation – Tome 3

Communes de proximité

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 24/09/2026 adoptant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Saumur Loire Développement.

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

APPROUVEE LE : 24/09/2026

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 3
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des communes de proximité 6
Les OAP des communes de proximité à vocation d'habitat et d'équipement 8
1. Antoigné 8
1.1. Présentation des secteurs 8
1.2. Le secteur rue du Manoir d'Orbé (ANT-1) 9
1.3. Le secteur rue de Mué (ANT-A) 12
2. Artannes-sur-Thouet 16
2.1. Présentation des secteurs 16
2.2. Le secteur rue d'Anjou (ART-1) 17
2.3. Le secteur chemin des Vertenaises (ART-A) 21
3. Brain-sur-Allonnes 25
3.1. Présentation des secteurs 25
3.2. Le secteur avenue Goupil de Bouille (BRA-1) 26
3.3. Le secteur rue de Touzel (2 – BRA-2) 30
3.4. Le secteur rue de Touzel (1 – BRA-3) 33
3.5. Le calendrier à ouverture d'urbanisation de la commune 36
4. Brézé 37
4.1. Présentation des secteurs 37
4.2. Le secteur rue des Vignes (BRE-1) 38
4.3. Le secteur rue des Belles Caves (BRE-3) 41
5. Brossay – Le secteur rue de Fosse sèche (BRO-2) 46
6. Cizay-la-Madeleine – Le secteur rue du Bois saulnier (CIZ-1) 49
7. Courchamps – le secteur rue de la pierre couverte (COU-1) 53
8. Epieds – Le secteur en entrée sud du bourg (EPI-A) 56
9. Fontevraud L'Abbaye - le secteur de la ZAC des Perdrielles (FON-1) 60
10. La Breille-les-Pins – Le secteur Rue Saumuroise (LBP-1) 65
11. Le Coudray-Macouard 69
11.1. Présentation des secteurs 69
11.2. Le secteur route de Bron (LCM-A) 70
11.3. Le secteur route de la Fontaine (LCM-1) 74
12. Le Puy Notre-Dame 77
12.1. Présentation des secteurs 77
12.2. Le secteur rue du perdriau (PND-A) 78

12.3. Le secteur rue de la Providence (PND-B) 82
12.4. Le secteur rue de la Providence (PND-C) 86
13. Montsoreau 89
13.1. Présentation des secteurs 89
13.2. Le secteur ruelle de l'oiseau (MON-A) 90
13.3. Le secteur chemin de la Herpinière (MON-1) 94
14. Neuillé 98
14.1. Présentation des secteurs 98
14.2. Le secteur du Clos de Vignes (NEU-A) 99
14.3. Le secteur allée des Marronniers (NEU-B) 102
15. Parnay – Secteur route de champigny (PAR-1) 105
16. Rou-Marson 110
16.1. Présentation des secteurs 110
16.2. Le secteur rue des Varennes (2 – ROU-A) 112
16.3. Le secteur rue des Varennes (1) (ROU-B) 115
16.4. Le secteur route de l'Etang (ROU-C) 119
16.5. Le secteur rue du 13 aout 1944 (ROU-D) 123
16.6. Le secteur chemin des marais (ROU-1) 126
17. Saint-Cyr-en-Bourg 129
17.1. Présentation des secteurs 129
17.2. Le secteur route de Chacé (SCB-1) 131
17.3. Le secteur Ruette des Dards (SCB-3) 134
18. Saint-Just-sur-Dive 138
18.1. Présentation des secteurs 138
18.2. Le secteur rue du Bellay (SJD-A) 139
18.3. Le secteur chemin du Bedoux (SJD-1) 142
19. Saint-Macaire du Bois 145
19.1. Présentation des secteurs 145
19.2. Le secteur route de Doué (SMB-B) 146
19.3. Le secteur allée de la Varenne (SMB-1) 150
19.4. Le secteur route des Verchers (SMB-A) 153
20. Souzay-Champigny 156
20.1. Présentation des secteurs 156
20.2. Le secteur rue de la Borne (SOU-A) 157
20.3. Le secteur rue des 4 Chesneaux (2 – SOU-B) 161
20.4. Le secteur rue des 4 Chesneaux (1 – SOU-C) 165

20.5. Le secteur rue des Vignerons (SOU-1) 168
21. Turquant – Secteur Chemin du bois d'ortie 172
23. Varennes-sur-Loire 174
23.1. Présentation des secteurs 174
23.2. Le secteur rue des Sabotiers (VAR-A) 175
23.3. Le secteur rue de la Gare (VAR-B) 178
24. Vaudelnay – Secteur rue de Boulard (LVA-1) 182
25. Vivy – secteur avenue de la Poiteviniere (VIV-A) 186
Les OAP des communes de proximité à vocation d'équipement ou touristique 191
1. Saint-Cyr-en-Bourg - Le secteur de la maison de santé (SCB-2) 191
2. Brain-sur-Allonnes – Le secteur de la Chevalerie de Sacé 195
3. Rou-MArson/Verrie – Le secteur de l'hippodrome 198
4. Fontevraud l'abbaye – Le secteur de Beaulieu (FON-2) 201
5. Fontevraud l'abbaye – Le secteur Cad'Humeau (FON – 3) 209
Les OAP des communes de proximité à vocation économique 218
1. Brain-sur-Allonnes – zone d'extension économique « 1AUy » 218
2. Fontevraud-l'Abbaye – secteur économique « Ny » 223
3. Saint-Cyr-en-Bourg – zone d'extension économique « 1AUy » 226
4. Vivy – zone économique « UY » 230

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des communes de proximité

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

- 24 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) ;
- 21 opérations en extension du centre-bourg pour l'accueil d'habitat ;
- 4 zones de projet à vocation économique, dont 3 liées à des zones communautaires : Bonneveau à Brain-sur-Allonnes, zone industrielle de Chacé-Saint-Cyr-en-Bourg et zone industrielle de Vivy ;
- 3 zones de projet, dont 1 en extension à vocation d'équipement sur la commune de Saint-Cyr-en-Bourg. Les 2 autres OAP visent à encadrer des secteurs touristiques et d'équipements déjà artificialisés.

En ce qui concerne l'habitat, les chiffres clés sont résumés dans le tableau ci-après. 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).

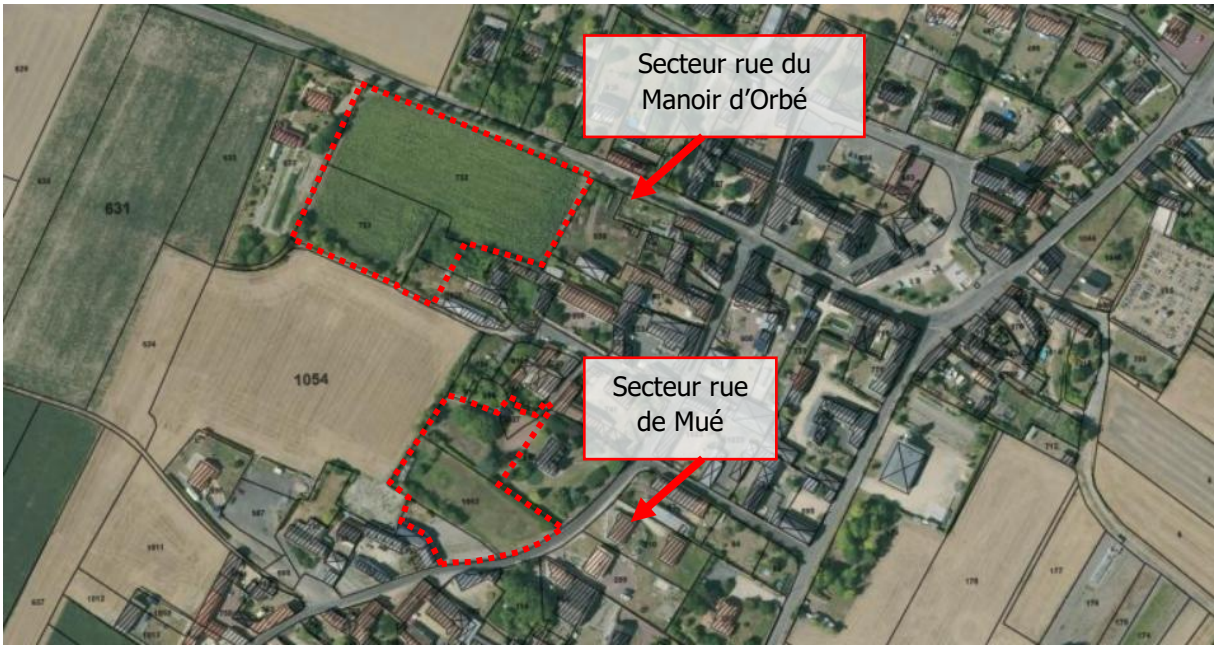
Localisation	Commune	Dénomination (CODE)	Nom de l'OAP	Surface projetée sans échéancier *(en ha)*	Échéance d'ouverture à urbanisation	Surface projetée *(en ha)*	Nombre de logements projetés	Densité
Densification urbaine	Antoigné	ANT-A	Rue de Mué	0,5		0,5	3	6
	Artannes-sur-Thouet	ART-A	Chemin des Vertenaises	0,9		0,9	5	6
	Le Coudray-Macouard	LCM-A	Route de Bron	1		1	11	11
	Le Puy Notre-Dame	PND-A	Rue du Perdriau	0,7		0,7	10	14
		PND-B	Rue de la Providence *	1,3		1,3	15	12
		PND-C	Rue de la Providence *	0,13		0,13	5	38
	Montsoreau	MON-1	Chemin de la Herpitière*	2,8		2,8	35	13
		MON-A	Ruelle de l'oiseau	0,79		0,79	10	13
	Neuillé	NEU-A	Le Clos de Vignes	1		1	5	5
		NEU-B	Allée des Marroniers	0,4		0,4	4	10
	Rou-Marson	ROU-D	Rue du 13 aout 1944	0,7		0,7	3	4
		ROU-C	Route de l'Etang	0,7		0,7	5	7
		ROU-B	Rue des Varennes (1)	0,8		0,8	5	6
		ROU-A	Rue des Varennes (2)	0,3		0,3	4	13
	Saint-Cyr-en-Bourg	SCB-A	Rue des dards	0,3		0,3	4	13
	Saint-Just-sur-Dive	SJD-A	Rue du Bellay	0,2		0,2	3	15
	Saint-Macaire du Bois	SMB-A	Route des Verchers	0,3		0,3	5	17
		SMB-B	Route de Doué	0,7		0,7	8	11
	Souzay-Champigny	SOU-C	Rue des 4 Chesneaux (1)	0,7		0,7	12	17
		SOU-B	Rue des 4 Chesneaux (2)	1,3		1,3	8	6
		SOU-A	Rue de la Borne	0,3		0,3	3	10
	Varennes-sur-Loire	VAR-B	Rue de la Gare	2,7		2,7	35	13
		VAR-A	Rue des Sabotier	1,2		1,2	13	11
	Vivy	VIV-A	Avenue de la Poitevinière	3,6		3,6	52	14
	SOUS-TOTAL			23,3		23,3	263	11
Extension de la zone urbaine	Antoigné	ANT-1	Rue du manoir d'Orbé	0,9	-	0,9	14	16
	Artannes-sur-Thouet	ART-1	Rue d'anjou	1,3	-	1,3	21	16
	Brain-sur-Allonnes	BRA-1	Avenue Goupil de Bouille	1,9	Ouverture à la date d'approbation du PLUi	1,9	30	16
		BRA-2	Rue de Touzel	1,4	Ouverture en 2025 et dès lors que la zone BRA-1 est urbanisée à hauteur de 50%	1,4	22	16
		BRA-3	Rue de Touzel	0,3	Ouverture à la date d'approbation du PLUi	0,3	4	13
	Brézé	BRE-1	Rue des vignes	0,5	-	0,5	8	16
		BRE-3	Rue des belles caves	0,6	-	0,6	10	16
	Brossay	BRO-2	Rue de Fosse Sèche	0,4	-	0,4	6	16
	Cizay-la-Madeleine	CIZ-1	Rue du Bois Saulnier	0,4	-	0,4	6	16
	Courchamps	COU-1	Rue de la Pierre Couverte	0,7	-	0,7	11	16
	Fontevraud l'Abbaye	FON-1	ZAC des Perdrielles	2,7	-	2,7	50	19
	La Breille les Pins	LBP-1	Rue Saumuroise	1,4	-	1,4	22	16
	Le Coudray-Macouard	LCM-1	Rue de la Fontaine	0,9	-	0,9	14	16
	Parnay	PAR-1	Route de Champigny	2,3	-	2,3	37	16
	Rou-Marson	ROU-1	Chemin des marais	0,14	-	0,1	2	16
	Saint-Cyr-en-Bourg	SCB-1	Route de Chacé - ZAC des Plantes	4,2	-	4,2	56	13
	Saint-Just-sur-Dive	SJD-1	Chemin du Bedoux	2,1	-	2,1	34	16
	Saint-Macaire du Bois	SMB-1	Allée de la Varenne	0,7	-	0,7	11	16
	Souzay-Champigny	SOU-1	Rue des Vignerons	0,3	-	0,3	5	16
	Turquant	-	Chemin du bois d'ortie	0,2		0,2	4	16
	Vaudelnay	LVA-1	Rue de Boulard	2,1	-	2,1	34	16
	SOUS-TOTAL			25,5		25,5	403	16
VOLET EQUIPEMENT	Saint-Cyr-en-Bourg	SCB-2 / 1AUe	Maison de santé	0,6		0,6		
	Brézé	BRE-3	Rue des belles caves	0,8		0,8		
	SOUS-TOTAL			1,4		1,4		

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

Les OAP des communes de proximité à vocation d'habitat et d'équipement

1. ANTOIGNE

1.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS



Sur la commune, deux OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

- OAP de la rue du Manoir d'Orbé : le secteur retenu correspond à une parcelle agricole située en entrée de ville. Il offre une proximité certaines avec les équipements situés en centre-bourg notamment les écoles publiques ;
- OAP de la rue de Mué : le secteur retenu correspond à des jardins situés au cœur du centre-bourg et permettant un accès piéton sécurisé aux équipements publics disponibles : écoles, mairie.

1.2. LE SECTEUR RUE DU MANOIR D'ORBÉ (ANT-1)

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



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 le site ;
  - 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 immédiate ;
  - Maintien des éléments existants comme les haies, le talus et le mur ancien.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une liaison douce vers le bourg ;
  - Création de deux accès directs maximum sur la rue du Manoir d'Orbe, et un accès sur l'impasse des Fernandières pour désenclaver un fond de jardin.

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
ANTOIGNE
OAP_ANT-1_Rue du Manoir d'Orbé

Surface : 0,9 ha



Eléments existants :

- Haies à conserver
- Talus à préserver
- Murs à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double sens
- Liaison douce

Minimum de 14 logements

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

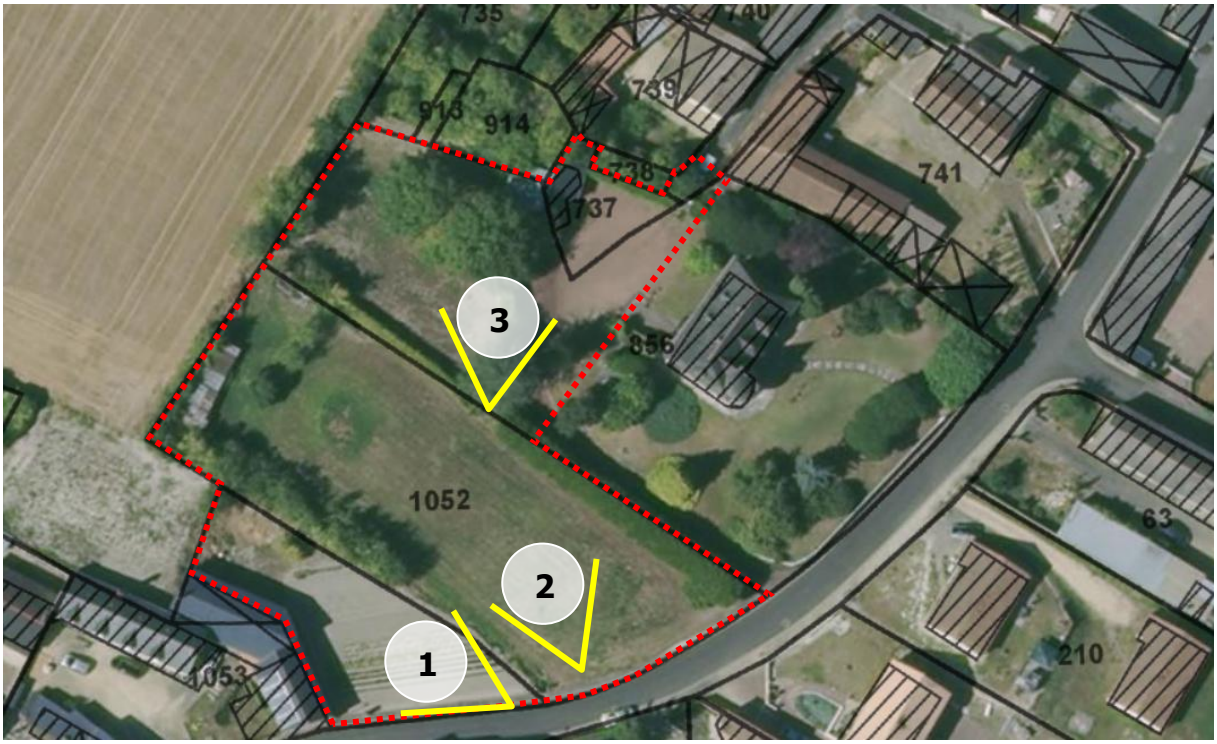
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

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

1.3. LE SECTEUR RUE DE MUE (ANT-A)

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



Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification du tissu urbain sans consommation d'espace agricole ou naturel ;
  - L'opération peut être réalisée en plusieurs phases (A, B et C).
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1 en lien avec le bâti présent à proximité immédiate ;
  - Maintien des éléments existants comme les haies et le fossé, en les renforçant au nord par de nouvelles haies.
- Mobilité dans le tissu central : création de deux accès maximums : un pour la phase A, et un second permettant d'accéder aux phases B et 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
ANTOIGNE
OAP_ANT-A_Rue du Mué

Surface : 0,5 ha



Eléments existants :

- Haies à conserver
- Fossé à préserver

Principes d'aménagement :

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

Minimum de 3 logements

Hauteur maximale : R+1

0 25 50

Mètres

1:1 500

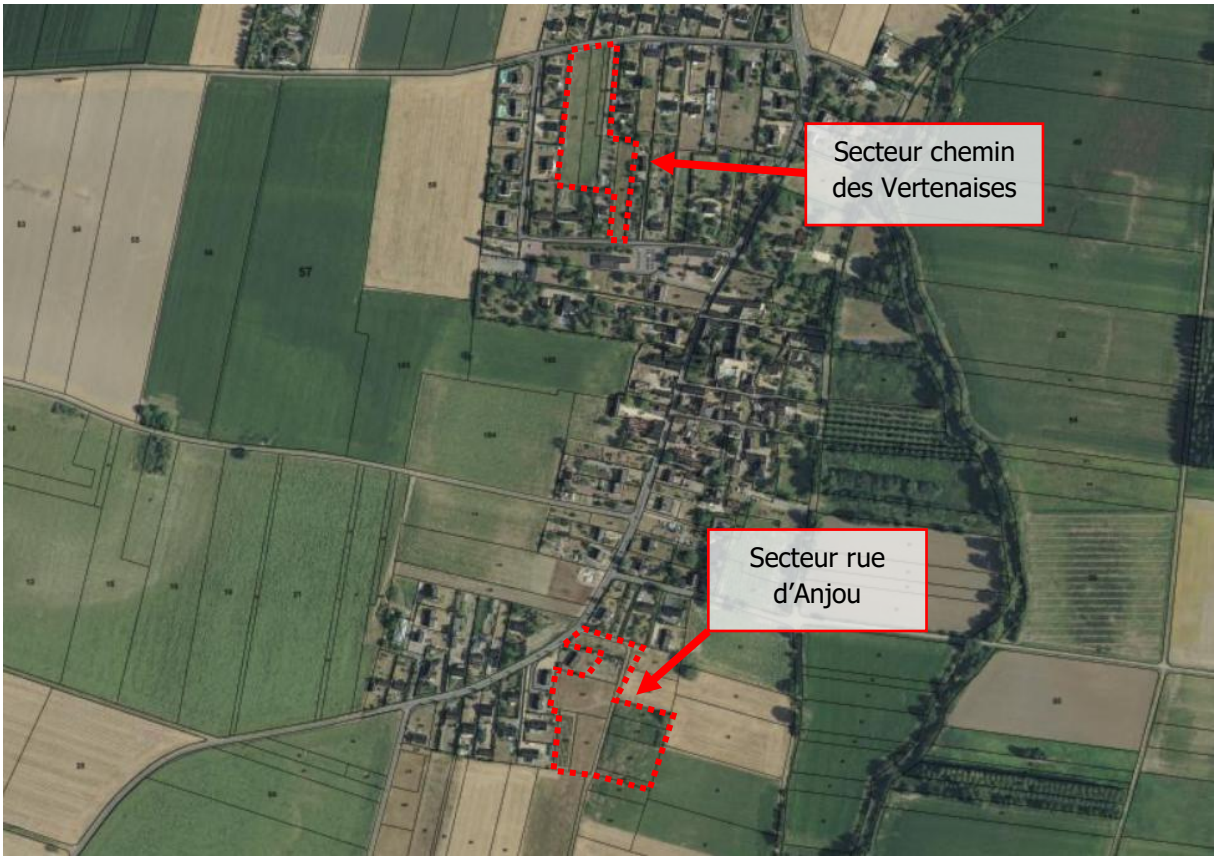
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

2. ARTANNES-SUR-THOUET

2.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS



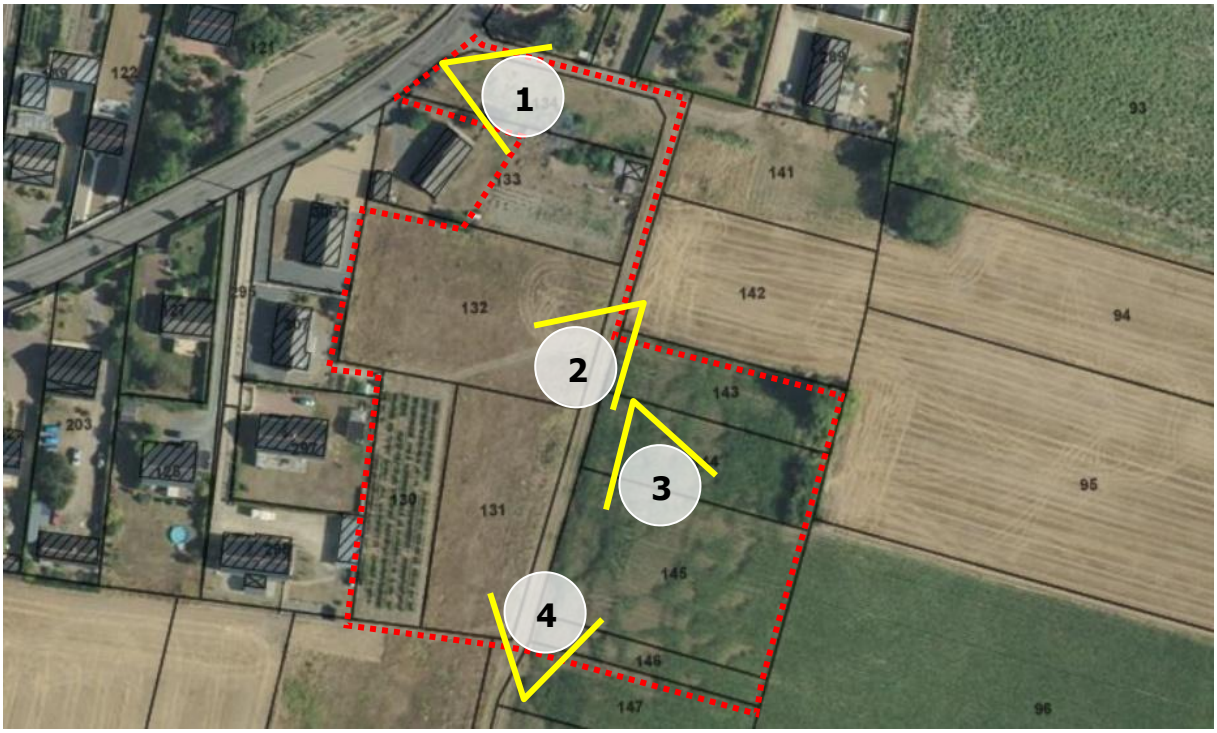
Sur la commune, deux OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

- OAP rue d'Anjou : le secteur retenu correspond à des parcelles agricoles. Ce secteur propose une perspective visuelle sur la vallée du Thouet. La localisation du secteur offre un accès sécurisé aux équipements publics (mairie et salle des fêtes).
- OAP chemin des Vertenaises : le secteur retenu correspond à des parcelles enherbées situées au cœur du centre-bourg de la commune. Ce secteur offre un accès direct aux équipements publics (salles des fêtes, mairie).

2.2. LE SECTEUR RUE D'ANJOU (ART-1)

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



Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Application de la densité minimale du SCoT sur la zone de projet ;
  - Opération 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 immédiate ;
  - Création d'un espace public en entrée de zone, notamment pour du stationnement et qualifier cette dernière ;
  - Maintien du cône de vue paysager sur la vallée du Thouet ;
  - Création d'un aménagement paysager vers la vallée du Thouet sur une bande de 10 mètres, où seules les annexes de la construction principale sont autorisées.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès central à double-sens permettant de desservir la zone, avec la possibilité d'étendre cette dernière après 2030 ;
  - Projection d'un aménagement de voirie en entrée de la zone de projet.

L'OAP rappelle par ailleurs le passage d'une ligne à haute tension.

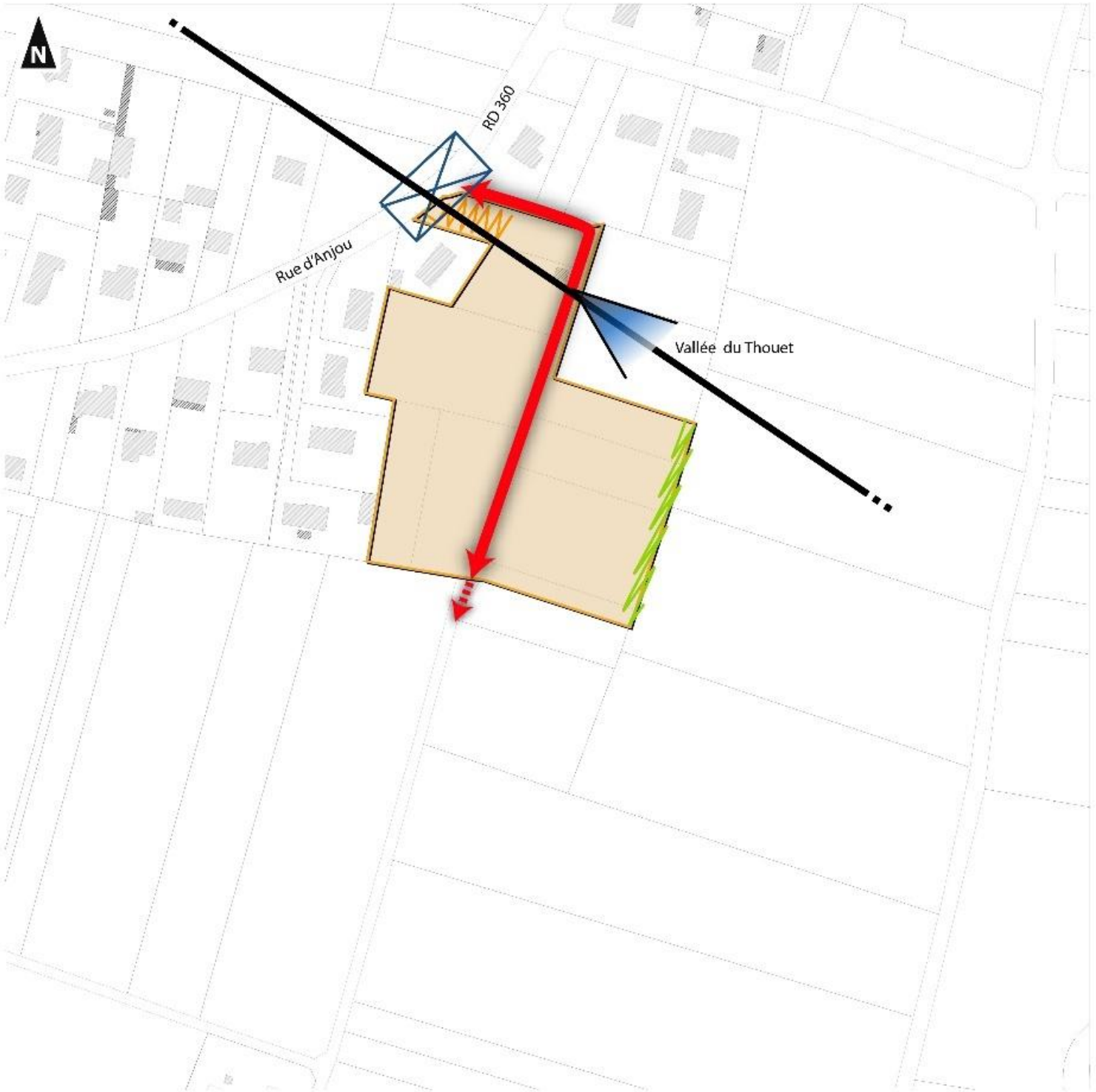
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
ARTHANNES-SUR-THOUET
OAP_ART-1_Rue d'Anjou

Surface : 1,3 ha



Eléments existants :

- Cône de vue à préserver
- Ligne Haute Tension

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Extension future
- Aménagement de voirie
- Espace public à créer
- Aménagement paysager

Minimum de 21 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

2.3. LE SECTEUR CHEMIN DES VERTENAISES (ART-A)

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



Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le bourg, qui n'a pas d'impact sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
  - Opération 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 immédiate ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès principal maximum sur le chemin des Vertenaises, et un accès direct seulement autorisé sur cette dernière (en plus de la desserte principale pour les autres lots). Ainsi, seuls 2 accès sont autorisés sur ce dernier ;
  - Création d'une placette de retournement pour désenclaver la zone ;
  - Projection d'un accès unique sur la rue du champ du repos.

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
ARTHANNES-SUR-THOUET
OAP_ART-A_Chemin des vertenaises

Surface : 0,9 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Principe d'accès
- Placette de retournement

Minimum de 5 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50
Mètres

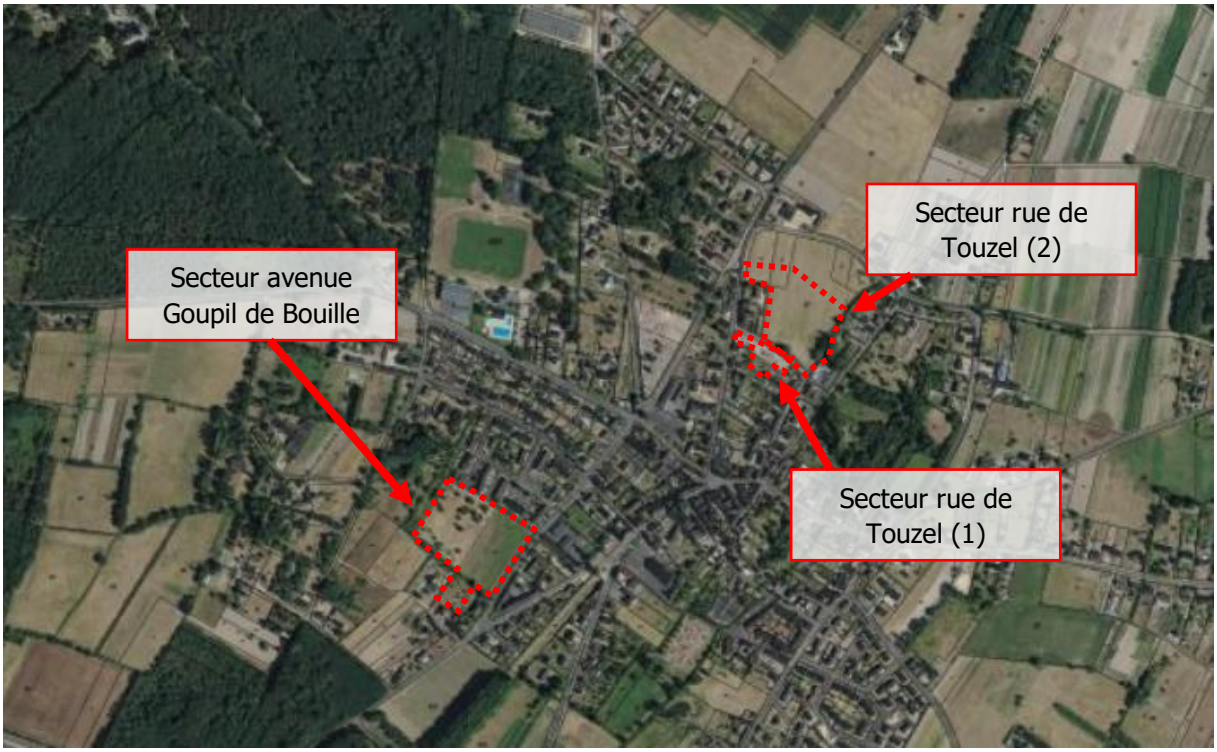
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

3. BRAIN-SUR-ALLONNES

3.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS



Sur la commune, trois OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

- OAP avenue Goupil de Bouille : le secteur retenu correspond à des parcelles enherbées. Il se situe à proximité des équipements et services publics disponibles dans le centre-bourg de la commune mais également des commerces ;
- OAP rue de Touzel (1) : le secteur retenu correspond à des jardins privatifs situés en limite d'urbanisation. Il se situe à proximité des commerces et services disponibles dans le centre-bourg communal ;
- OAP rue de Touzel (2) : le secteur retenu correspond à des parcelles enherbées situées en limite d'urbanisation. Il présente une proximité avec les commerces et services publics présents en centre-bourg.

3.2. LE SECTEUR AVENUE GOUPIL DE BOUILLE (BRA-1)

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



Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Application de la densité minimale du SCoT sur la zone ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1 C ;
  - Maintien d'élément existant : le fossé, qui sera renforcé par des noues paysagères et un aménagement paysager à créer ;
  - Création de deux espaces publics pour qualifier la zone, notamment par des stationnements ;
- Programmation de logements locatifs : projection d'un minimum de 20% de logements locatifs sur la zone ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création de deux accès principaux sur l'avenue Goupil de Bouille ;
  - Aucun accès direct des logements n'est autorisé sur cette avenue pour les véhicules ;
  - Projection d'une extension après 2030 vers l'ouest ;
  - Création de liaisons douces sur la zone et à proximité, notamment vers l'extension après 2030 pour connecter la zone aux autres quartiers.

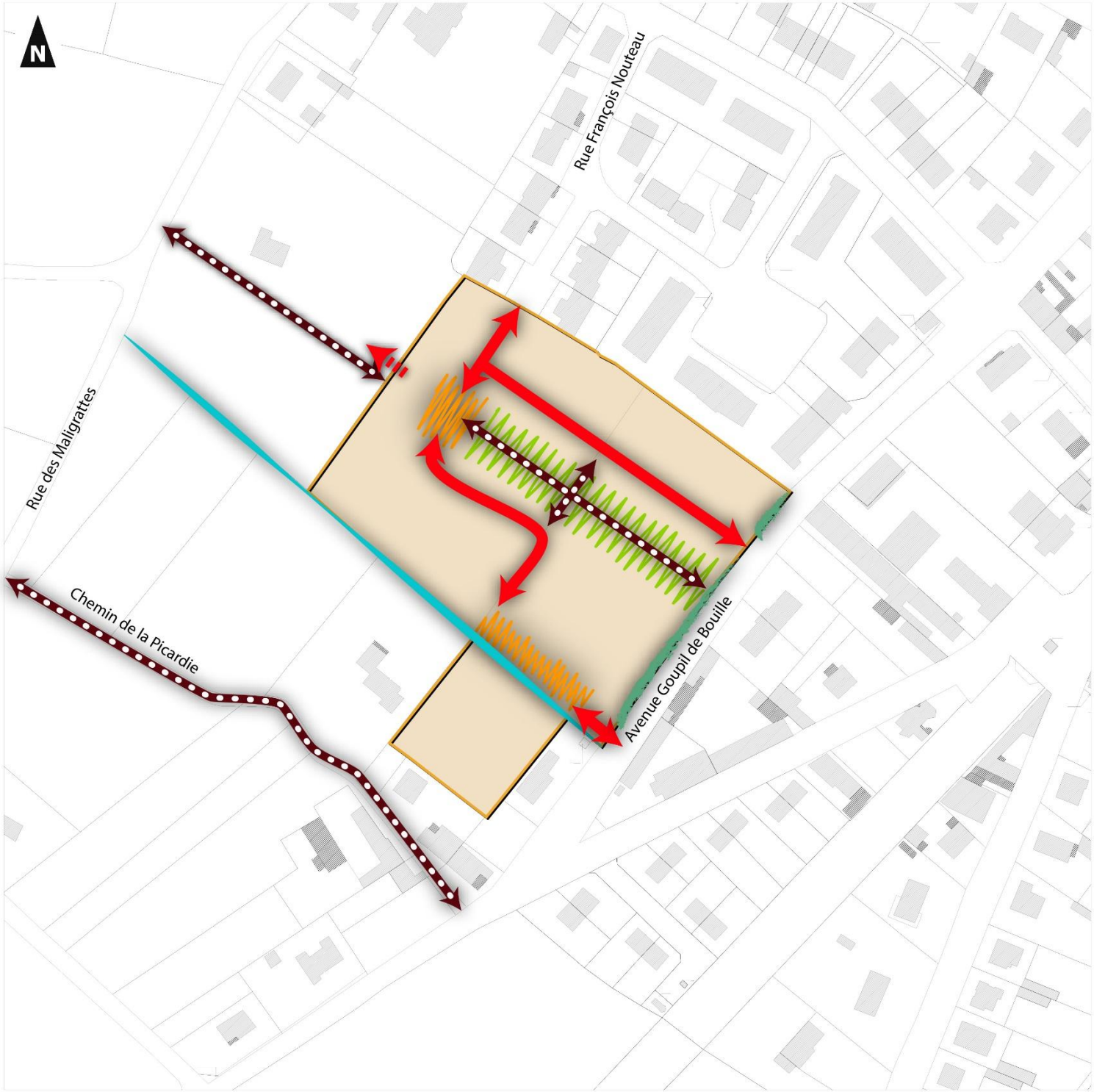
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
BRAIN-SUR-ALLONNES
OAP_BRA-1_Avenue Goupil de Bouille

Surface : 1,9 ha



Elément existant :

- Fossé à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale à double-sens
- Liaison douce
- Espace public
- Aménagement paysager
- Noue paysagère à créer
- Extension future

Minimum de 30 logements
20 % de logement locatifs

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

3.3. LE SECTEUR RUE DE TOUZEL (2 – BRA-2)

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



Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extension du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+C ;
  - Maintien d'éléments existants participant à la trame verte et bleue (arbre, bosquet et coulée bleue liée à la fontaine Saint Maurille), avec le renforcement de la trame verte le long de l'Anguillière (création de haies) ;
  - Accroche bâtie à l'alignement sur la rue de Touzel des constructions obligatoires, ainsi que sur la rue des Vauzelles ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès principal à double-sens sur la rue de Touzel, avec la possibilité de créer un réseau de voirie secondaire pour densifier la zone ;
  - Création de liaisons douces le long de la coulée bleue et vers la rue de Touzel ;
  - Projection d'une extension de la zone après 2030 en appui du réseau principal et secondaire de voirie de l'OAP.

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
BRAIN-SUR-ALLONNES
OAP_BRA-2_Rue de Touzel 2

Surface : 1,4 ha

Eléments existants :

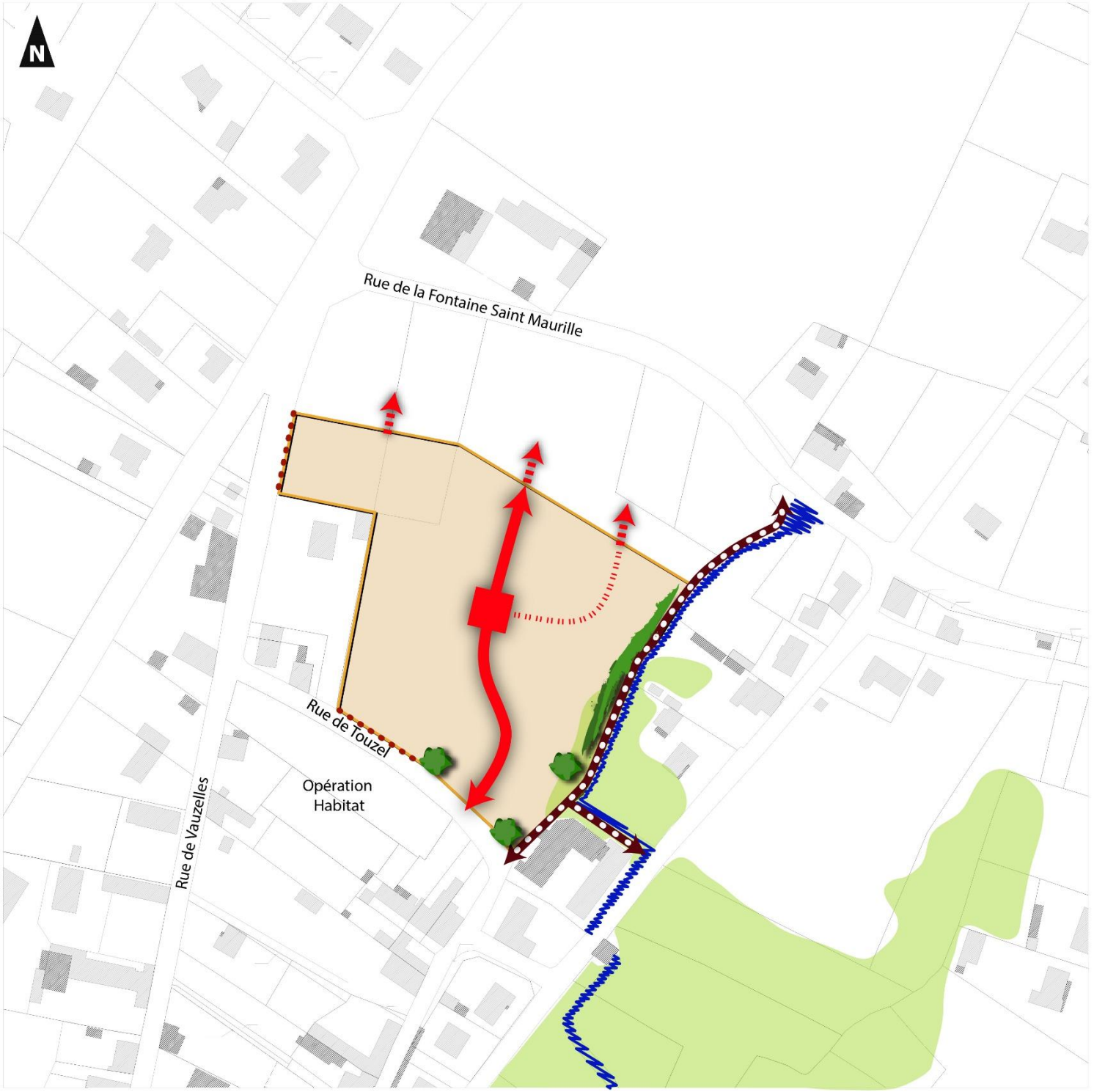
- Arbre à conserver
- Coulée bleue (Fontaine Saint Maurille) à préserver
- Bosquet à protéger

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale à double-sens
- Placette de retournement
- Voirie secondaire de desserte
- Extension future
- Accroche bâtie à l'alignement
- Liaison douce
- Haie à renforcer ou à créer le long de l'Anguillière

Minimum de 22 logements

Hauteur maximale : R+1+C



0 25 50

Mètres

1:1 500

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

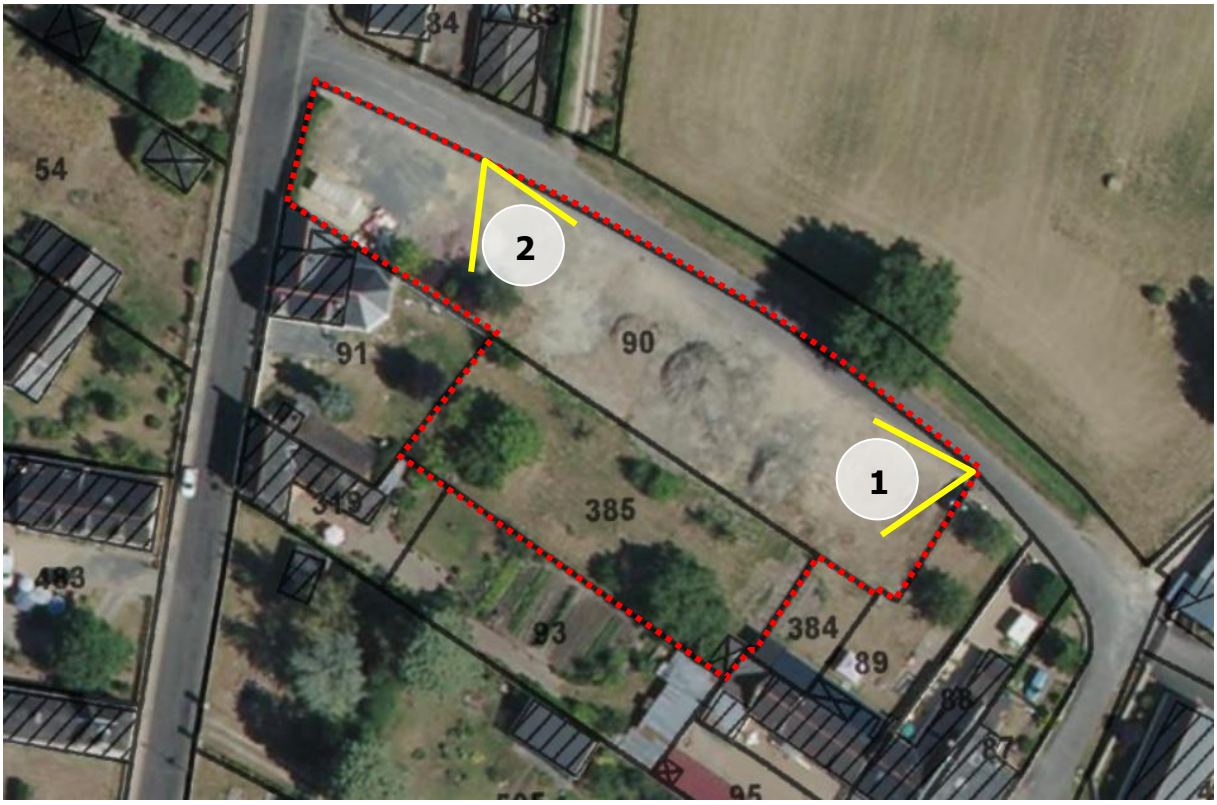
auddicé

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

3.4. LE SECTEUR RUE DE TOUZEL (1 – BRA-3)

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



Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le bourg, comprenant un fond de jardin ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+C ;
  - Accroche bâtie à l'alignement sur la rue de Touzel des constructions obligatoires ;
  - Création d'un espace public au niveau de l'aménagement de voirie ;
- Mobilité dans le tissu central : Aménagement de voirie à prévoir au carrefour de la rue de Vauzelles et de celle de Touzel.

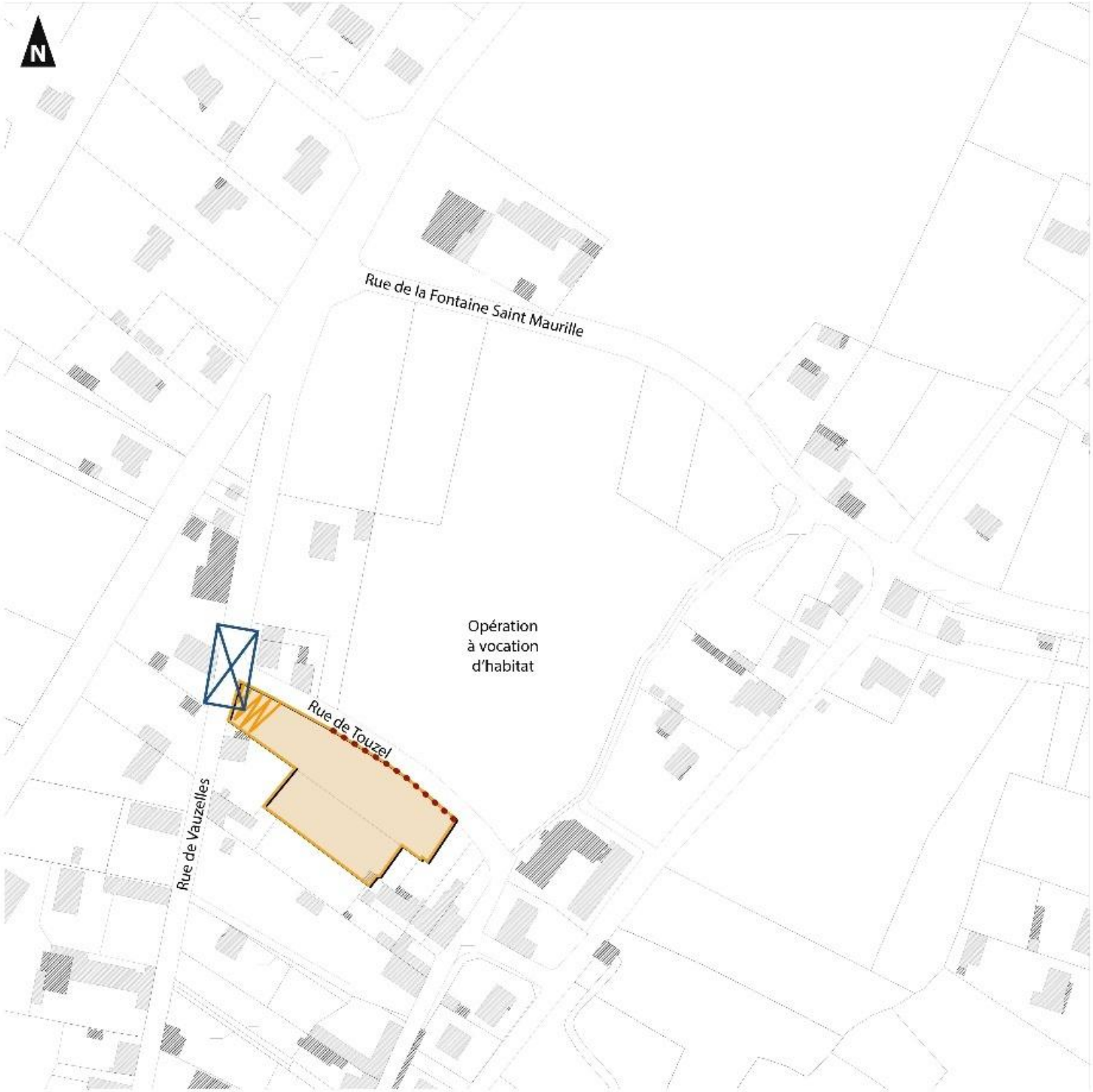
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
BRAIN-SUR-ALLONNES
OAP_BRA-3_Rue de Touzel

Surface : 0,3 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Espace public à réaliser
- Aménagement de voirie
- Accroche bâtie à l'alignement

Minimum de 4 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

3.5. LE CALENDRIER À OUVERTURE D'URBANISATION DE LA COMMUNE

La commune de Brain-sur-Allonnes dispose de trois zones de projet d'ici 2030 pour une superficie totale d'environ 3,6 hectares. Afin d'encadrer et d'anticiper la réalisation de ces 3 espaces, les élus ont choisi de mettre en place le calendrier à ouverture d'urbanisation suivant :

- Ouverture à la date d'approbation de la zone BRA-1, qui est la priorité n°1 pour la commune d'ici 2030 ;
- Ouverture à la date d'approbation de la zone BRA-3 (0,3 ha), qui est déjà en cours d'aménagement à la date de rédaction de ce rapport (mai 2019) ;
- Ouverture en 2025 de la zone BRA-2 dès lors que 50% de la zone BRA-1 est urbanisée à 50%.

4. BREZE

4.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



B. Localisation de l'OAP à vocation mixte



Sur la commune, deux OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

- OAP rue des Vignes : le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées en entrée de ville. Le secteur choisi présente une proximité avec les équipements et services publics disponibles dans le centre-bourg ;
- OAP rue des Belles Caves : le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées en limite communale avec la commune de Saint-Cyr-en-Bourg. Situé au cœur de la commune nouvelle de Bellevigne-les-Châteaux (commune nouvelle formée par la réunion du Brézé, Chacé et Saint-Cyr-en-Bourg), ce secteur, desservi par un axe routier important (la route départementale 93) représente un point stratégique pour l'implantation de commerces et services.

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).

4.2. LE SECTEUR RUE DES VIGNES (BRE-1)

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



Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extension du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération en deux phases indépendantes possibles (A et B).
- Intégration paysagère du site :
  - Préserver le cône de vue vers l'Eglise de la commune ;
  - Limiter la hauteur des constructions à du R+C en lien avec l'existant ;
  - Maintien des haies existantes entre les zones de projet et l'habitation présente ;
  - Création d'aménagement paysager sur une largeur de 5 mètres, où seules les annexes sont autorisées.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Aménagement d'une voirie à double-sens à renforcer ;
  - Projection d'une extension après 2030 ;
  - Aucune sortie directe sur la route départementale.

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
BREZE
OAP_BRE-1_Rue des Vignes

Surface : 0,5 ha

Eléments existants :

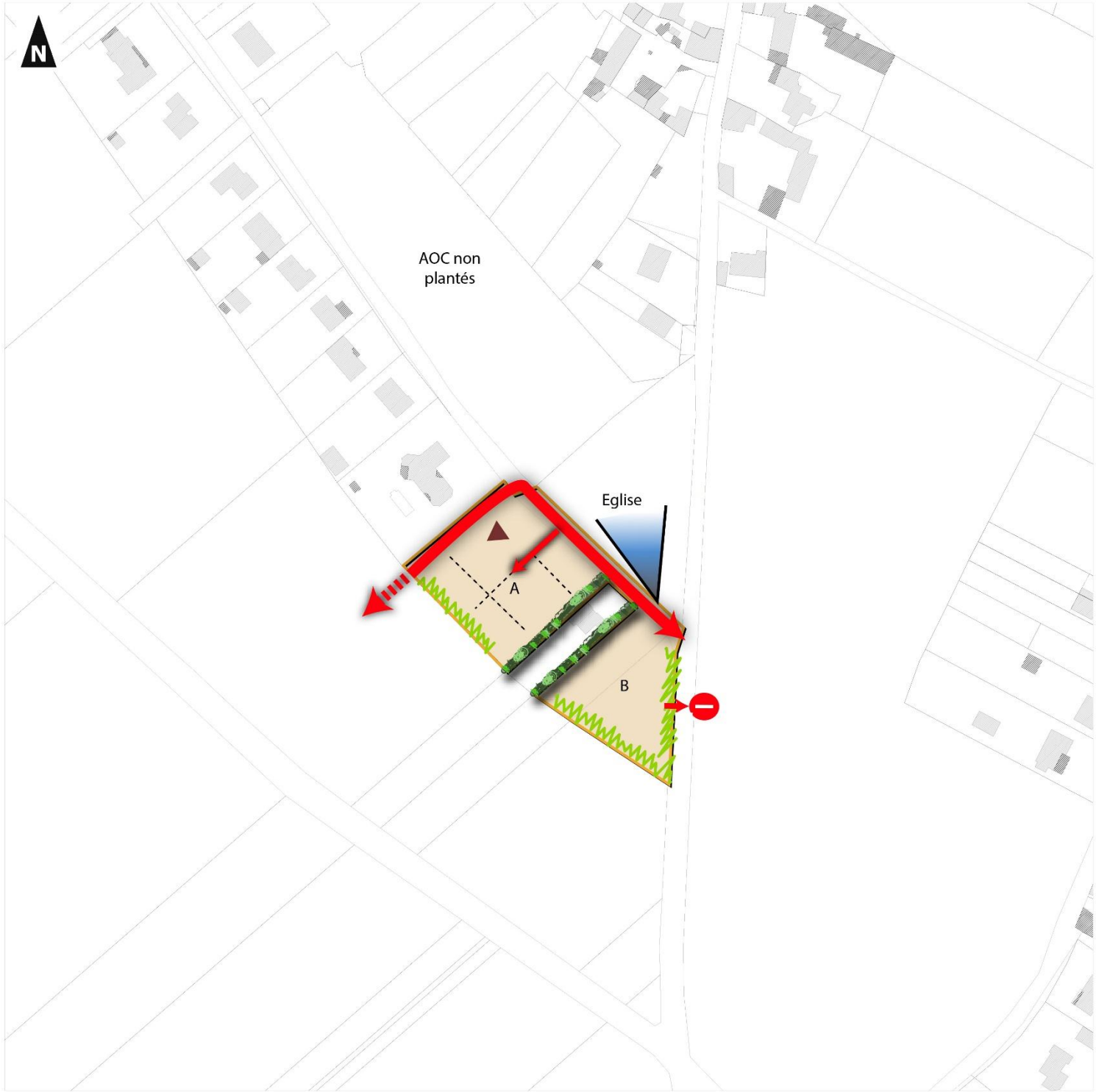
- Haies à conserver
- Cône de vue à préserver
- Construction en cours

Principes d'aménagement :

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

Minimum de 8 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

4.3. LE SECTEUR RUE DES BELLES CAVES (BRE-3)

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



Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extérieur du bourg s'orientant vers 6.000 m² dédié à l'habitat, et le reste de la surface pour des activités d'artisanat, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ~~-~~ et de commerces de détail ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - ~~Concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les dispositions du règlement écrit de la zone UY s'appliquent pour la partie de l'opération qui n'est pas dédiée à l'habitat ;~~
  - Sur ce secteur en entrée de ville, il est attendu une qualité urbaine, architecturale et paysagère pour les constructions à destination d'habitation et à destination d'activités économiques.
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+1+C ; la hauteur des autres constructions est limitée à 12 m ;
    ~~Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+C~~ ;
  - Maintien du fossé ayant un rôle dans la gestion des eaux et de la trame bleue ;
  - Projection d'aménagement paysager à l'ouest de la zone sur une bande de 5 mètres minimum pouvant aller jusqu'à 10 mètres, où seules les annexes des constructions principales sont autorisées.
  - La réalisation d'un aménagement paysager avec plantation d'arbres rythmée sur une bande de 5 mètres minimums pouvant aller jusqu'à 10 mètres le long de la limite au droit de la RD93 afin de qualifier l'entrée de ville.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Aucune sortie directe n'est autorisée sur la route départementale CD93 ;
  - ~~Deux accès maximums sont projetés sur la rue de la Pateroche, avec un réseau secondaire à l'intérieur de la zone pour densifier cette dernière.~~Une nouvelle voie de desserte ouverte à la circulation publique ~~Un accès maximum~~ est projetée sur la rue de la Pateroche ;
  - ~~Un accès secondaire est projeté au droit de la RD 93.~~ Les accès aux parcelles seront prévus exclusivement sur la nouvelle voie de desserte interne du secteur ; en complément, un accès peut être prévu au droit de la rue des Belles Caves.

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
BREZE
OAP_BRE-3_Rue des Belles Caves

Surface : 1,4 ha
Dont 0,6 ha à vocation d'habitat

Elément existant :

Fossé à préserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe de création de voirie de desserte à double-sens

Principe d'accès possible dédié à l'activité économique et/ou artisanale

Aménagement paysager à réaliser (non constructible) sur une largeur minimale de 5m pouvant aller jusque 10m

Aménagement paysager à réaliser avec plantations d'arbres rythméeau droit de la RD93 sur une largeur minimale de 5m pouvant aller jusque 10m

Minimum de 10 logements

Hauteurs maximales :
- Habitat : R+1+C
- Autres destinations : 12



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
BREZE
OAP_BRE-3_Rue des Belles Caves

Surface : 1,4 ha



Elément existant :

- Fossé à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de création de voirie de desserte à double-sens
- Principe d'accès possible dédié à l'activité économique et/ou artisanale
- Aménagement paysager à réaliser (non constructible) sur une largeur minimale de 5m pouvant aller jusque 10m
- Aménagement paysager à réaliser avec plantations d'arbres rythméeau droit de la RD93 sur une largeur minimale de 5m pouvant aller jusque 10m

Minimum de 10 logements

Hauteurs maximales :
- Habitat : R+1+C
- Autres destinations : 12 m

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. BROSSAY – LE SECTEUR RUE DE FOSSE SECHE (BRO-2)

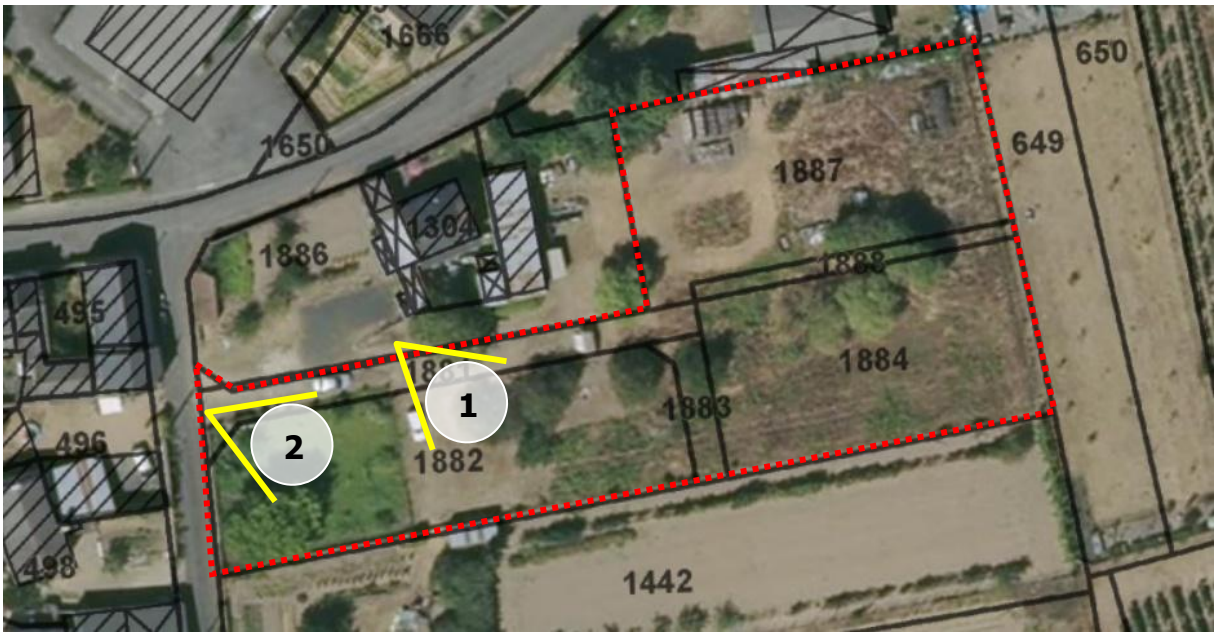
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins situés à proximité de la route départementale 761. La localisation du secteur offre également une proximité avec les services et équipements publics 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



Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extension du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+C ;
  - Projection d'aménagement paysager à l'est de la zone sur une bande de 5 mètres, où seules les annexes des constructions principales sont autorisées, et d'une zone inconstructible en raison du périmètre de protection de 100 mètres lié à l'élevage à proximité.
- Mobilité dans le tissu central : Projection d'une extension après 2030 de la zone.

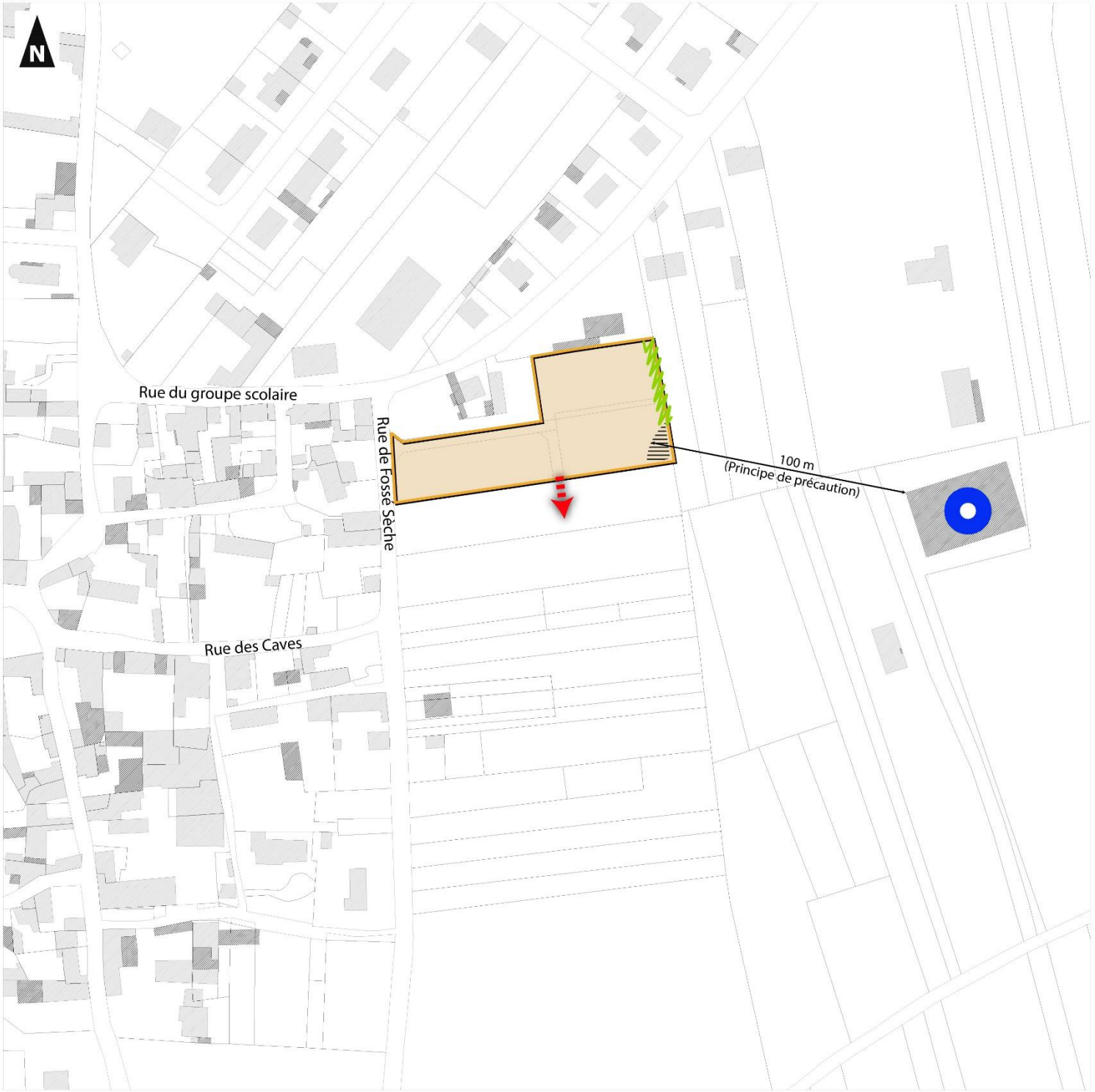
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
BROSSAY
OAP_BRO-2_Rue de la Fosse Sèche

Surface : 0,4 ha



Elément existant :

- Exploitation agricole (élevage)

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Extension future
- Zone non aedificandi
- Aménagement paysager

Minimum de 6 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

6. CIZAY-LA-MADELEINE – LE SECTEUR RUE DU BOIS SAULNIER (CIZ-1)

C. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles et des jardins situés en entrée de bourg. Le secteur est situé à proximité des équipements publics.



D. 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



Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+C.

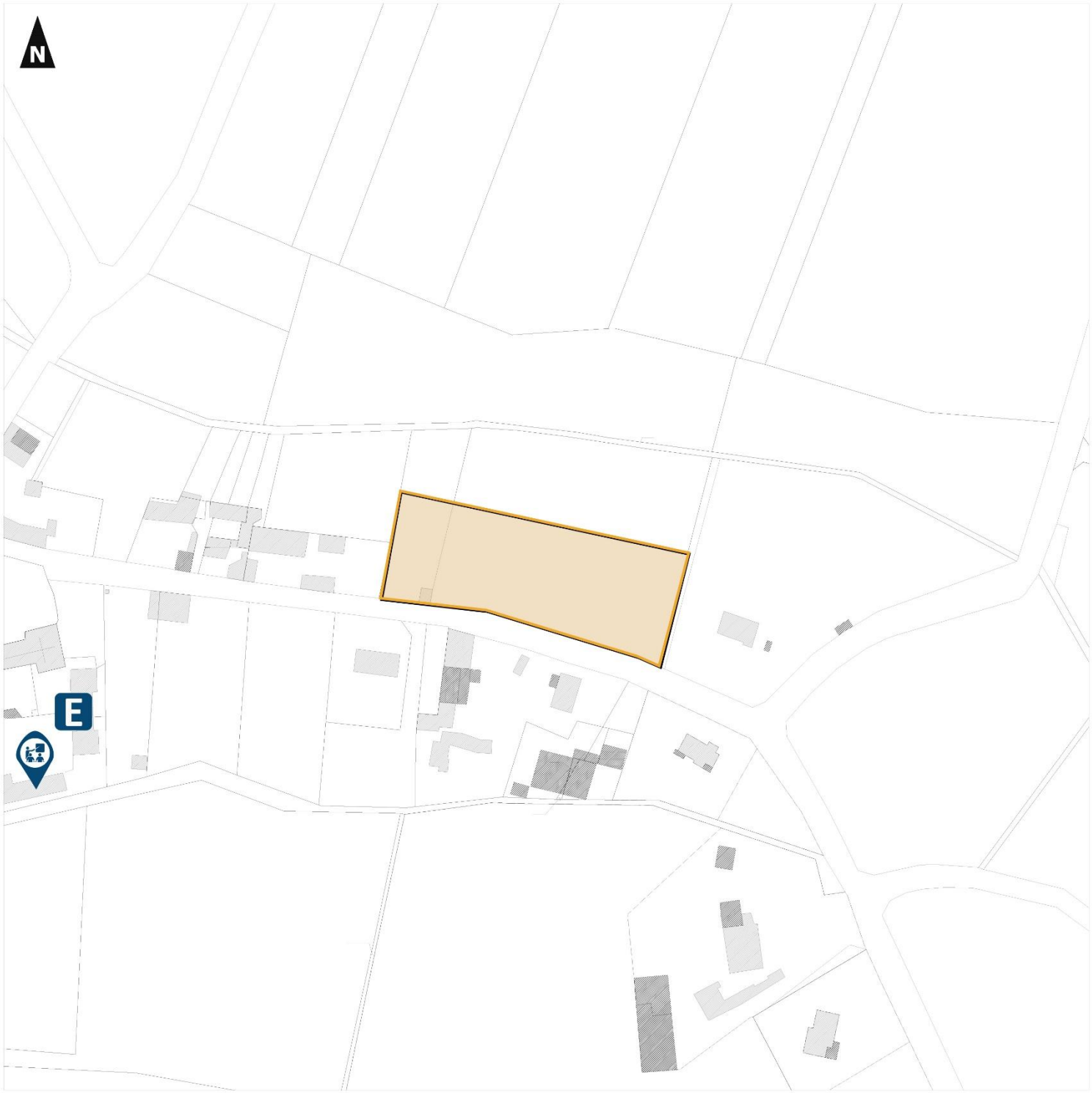
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
CIZAY-LA-MADELEINE
OAP_CIZ-1_Rue du Bois Saulnier

Surface : 0,4 ha



Eléments existants :

- Equipement
- Ecole

Principe d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP

Minimum de 6 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50
Mètres

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

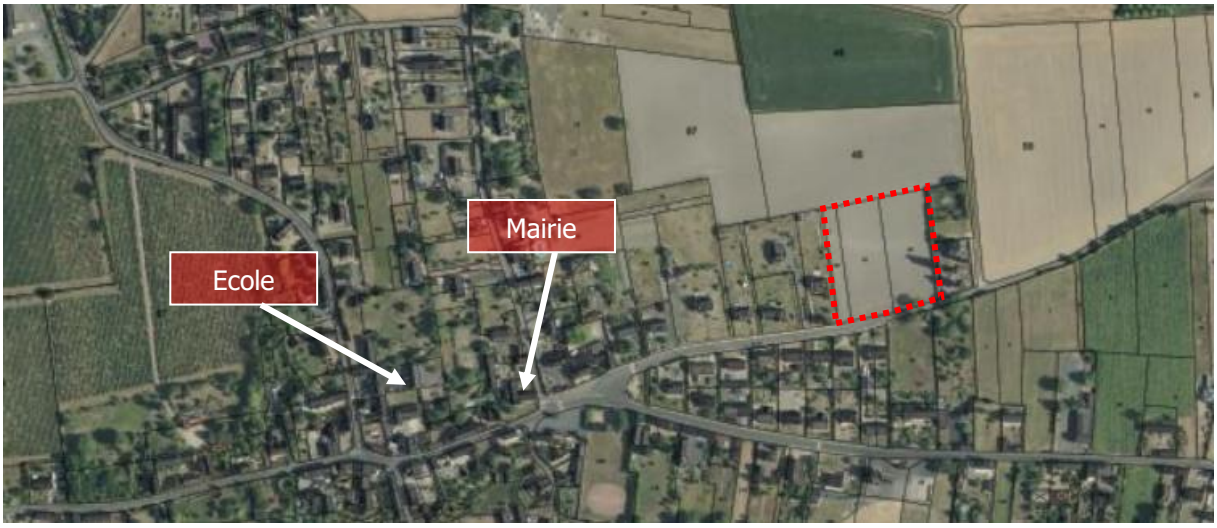
auddicé

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

7. COURCHAMPS – LE SECTEUR RUE DE LA PIERRE COUVERTE (COU-1)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle agricole située en entrée de ville. Ce secteur offre un accès facilité et sécurisé aux équipements publics 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



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- <u>Limiter la consommation de foncier :</u>
  - Opération en extension du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération d'un seul tenant.
- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+C ;
  - Création d'une haie entre la future zone et le plateau agricole.
- <u>Mobilité dans le tissu central</u> : Projection de plusieurs accès possibles, avec un principal pour le désenclavement des fonds de parcelles. Le découpage affiché dans l'OAP est un exemple de projet. Il sera ainsi possible de créer des accès directs sur la rue de la Pierre Couverte, avec un accès mutualisé pour densifier le fond de la zone.

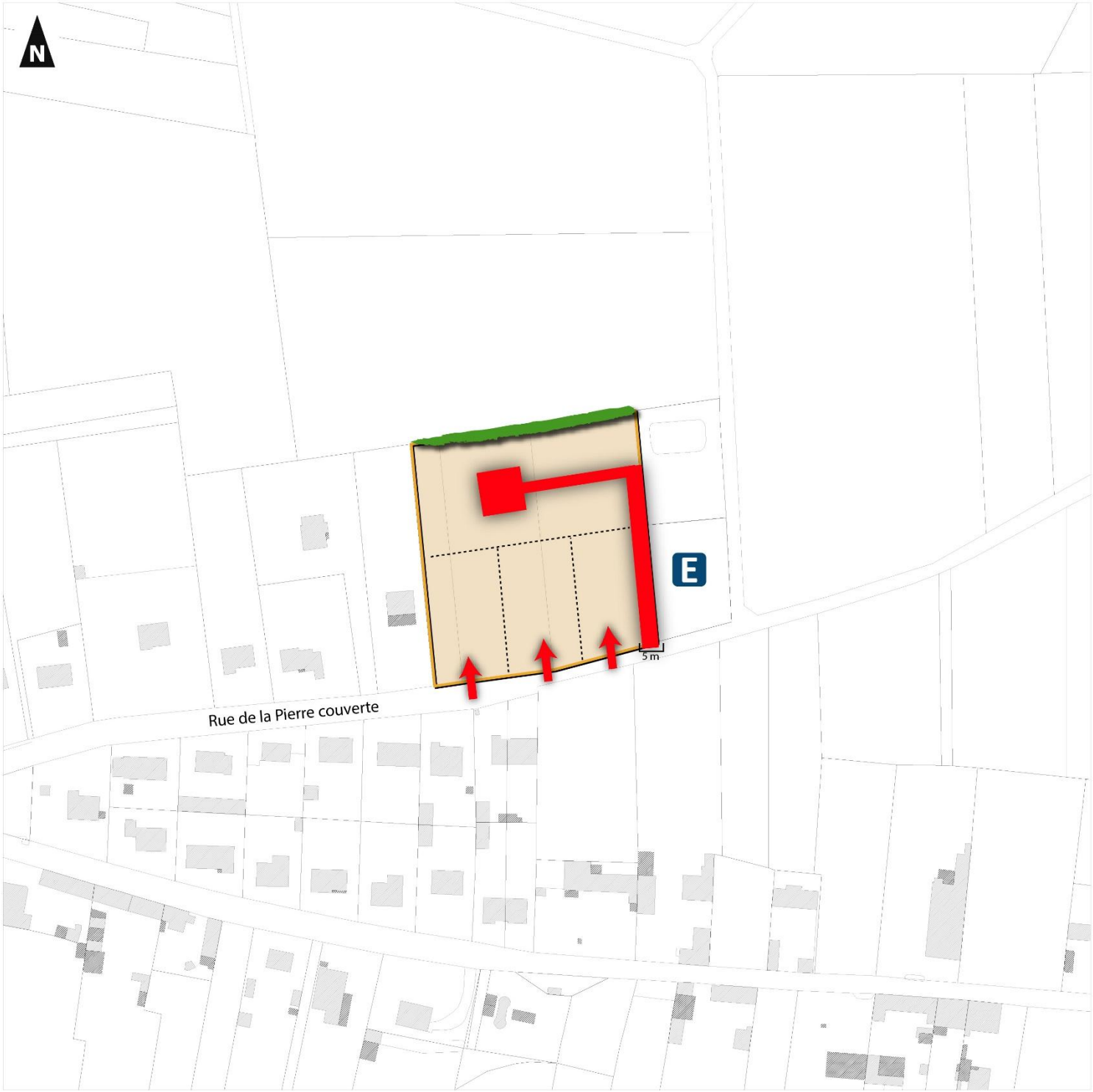
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
COURCHAMPS
OAP_COU-1_Rue de la Pierre Couverte

Surface : 0,7 ha



Elément existant :

E Equipement

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Principe d'accès
- Placette de retournement
- Haie à créer

Minimum de 11 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50

Mètres

1:1 500

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

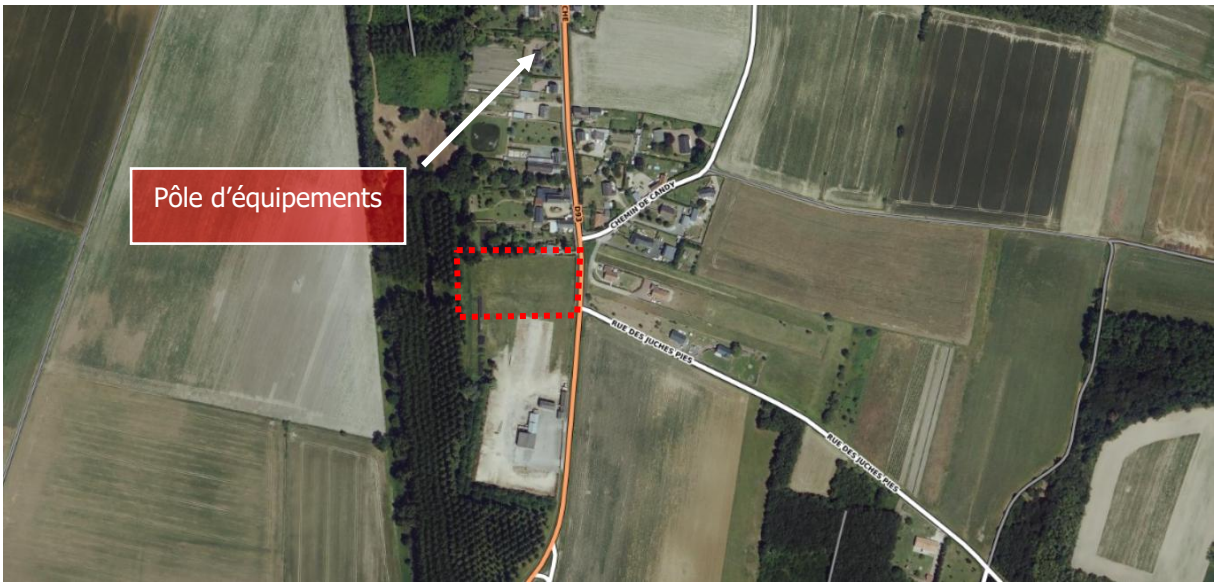
auddicé

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

8. EPIEDS – LE SECTEUR EN ENTRÉE SUD DU BOURG (EPI-A)

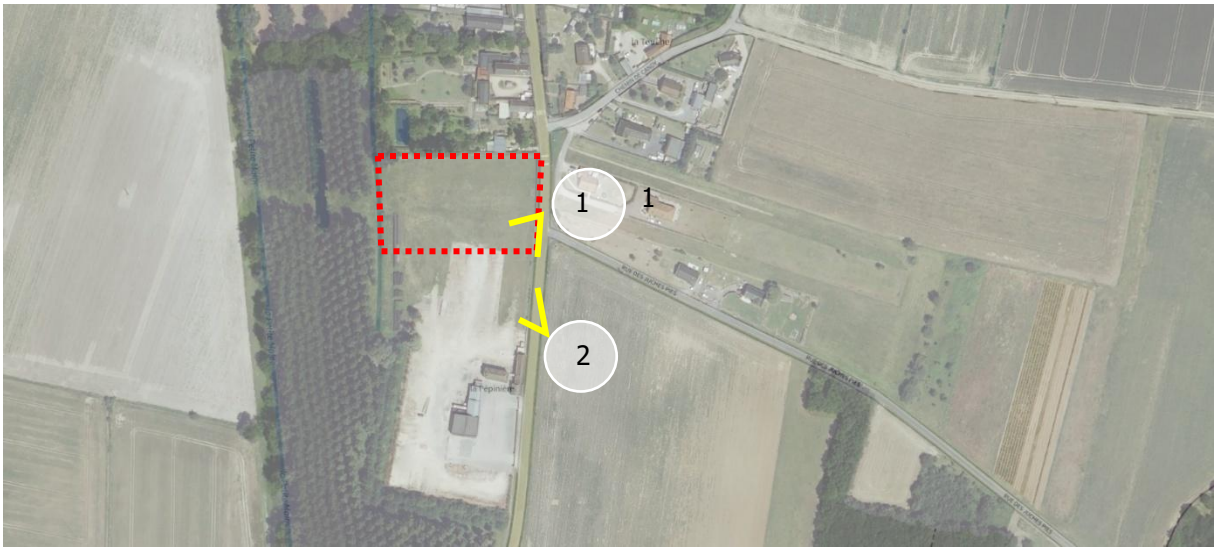
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une partie d'une activité économique en cessation d'activités. Il se situe en entrée SUD du bourg. La localisation du secteur offre également une proximité avec les services publics et l'école disponibles dans le 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



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- <u>Limiter la consommation du foncier :</u>
  - Opération en densification du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération d'un seul tenant.
- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+1 ;
  - Projection d'un aménagement paysager à l'EST sur une bande de 20 mètres depuis le cours d'eau et la peupleraie. Aucune construction n'est autorisée sur cette dernière ;

- Projection d'une bande au NORD de 5 mètres le long du mur ancien, où seules les annexes des constructions sont autorisées. Ni les constructions principales, ni leurs extensions n'y sont autorisées ;
- Protection du mur ancien existant, qui est à préserver. Pour permettre l'accès à l'OUEST, une seule percée dans ce dernier est autorisée ;
- Les aménagements projetés devront être perméables pour permettre une filtration satisfaisante des eaux pluviales.

Mobilité dans le tissu central :

- Projeter un aménagement de voirie mutualisé, avec la rue des Juches Pies. Aucune entrée/sortie directe depuis un lot n'est autorisée ;
- Projection d'une extension après 2030 sur le site potentiel de renouvellement urbain.

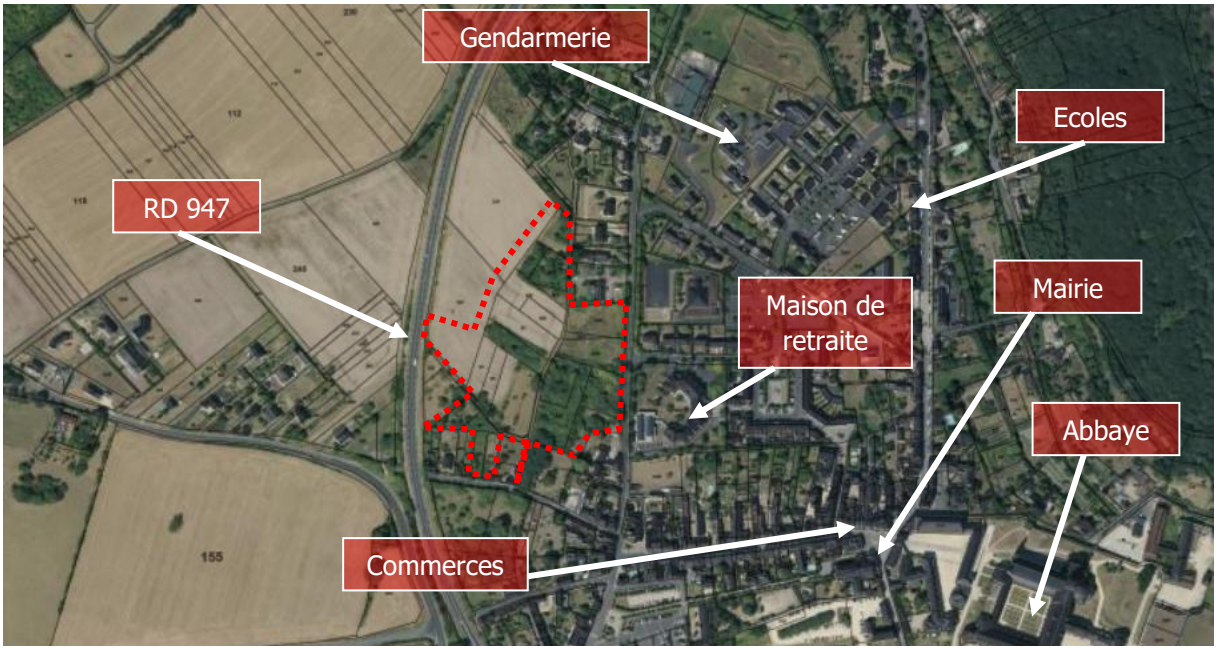
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.


Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire
Modification n°5 du
PLUi Secteur Saumur Loire Développement
Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble – Habitat
EPIEDS
OAP_EPI-A
Surface : 0,8 ha
Eléments existants à préserver :
Cours d'eau / fossé
Mare / Etang
Peupleraie
Site économique en renouvellement
Principes d'aménagement :
Périmètre de l'OAP
Mur ancien à préserver
Aménagement paysager perméable - bande de 20 mètres
Création d'un axe unique d'entrée, avec un aménagement de voirie
Bande de 5 mètres au nord non constructible (hors annexe)
Possible extension sur le site de renouvellement
Respect de la densité du SCoT à 16 log/ha
(minimum 10 logements et hauteur maximale : R+1)
0
50
100
Mètres
1:2 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
auddicé urbanisme
Réalisation : auddicé urbanisme, 2021
Sources de fond de carte : cadastre.gouv - IGN
Sources de données : cadastre.gouv - auddicé urbanisme, 2021
N
La Petite Maine
Rue de la Touche
Chemin de Cantly
Rue des Juches Pies
D93

9. FONTEVRAUD L'ABBAYE - le secteur de la ZAC des Perdrielles (FON-1)

A. Localisation de l'OAP

Les élus ont retenu un secteur à vocation d'habitat. Il correspond à des jardins ainsi qu'à des parcelles agricoles. Le secteur présente une proximité avec la route départementale 947 et jouit de l'ensemble des commerces, services de proximité et équipements 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



Vue 4



9.1.1. Les objectifs d'aménagement

La zone est celle de la ZAC des Perdrielles. Le dossier de réalisation est en annexe du PLUi. Ainsi, les objectifs repris dans l'OAP sont issus de celle du dossier de réalisation de la ZAC. Ainsi, ces derniers sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extension du bourg, où la densité du SCoT est respectée. Les élus souhaitent projeter environ 50 logements (avec un minimum de 42 pour le respect du SCoT) ;
  - Opération pouvant se réaliser en plusieurs phases (A et B – à noter que B peut aussi se réaliser en plusieurs phases).
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+2 ;
  - Création de deux aménagements paysagers comprenant des espaces de gestion hydraulique ;
  - Création d'aménagement paysager s'insérant dans un objectif de coulée verte à renforcer au centre de la zone ;
  - Création d'un espace public au sud-est de la zone.
- Mobilité dans le tissu central : Projection d'une voirie principale à double-sens jusqu'à la coulée verte centrale puis création d'un réseau secondaire pour desservir le reste du secteur /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
FONTEVRAUD L'ABBAYE
OAP_FON-1_ZAC des Perdrielles

Surface : 2,7 ha

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Espace public
- Espace de gestion hydraulique à créer
- Coulée verte à créer
- Aménagement paysager

Minimum de 42 logements

Hauteur maximale : R+2



0 25 50
Mètres

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

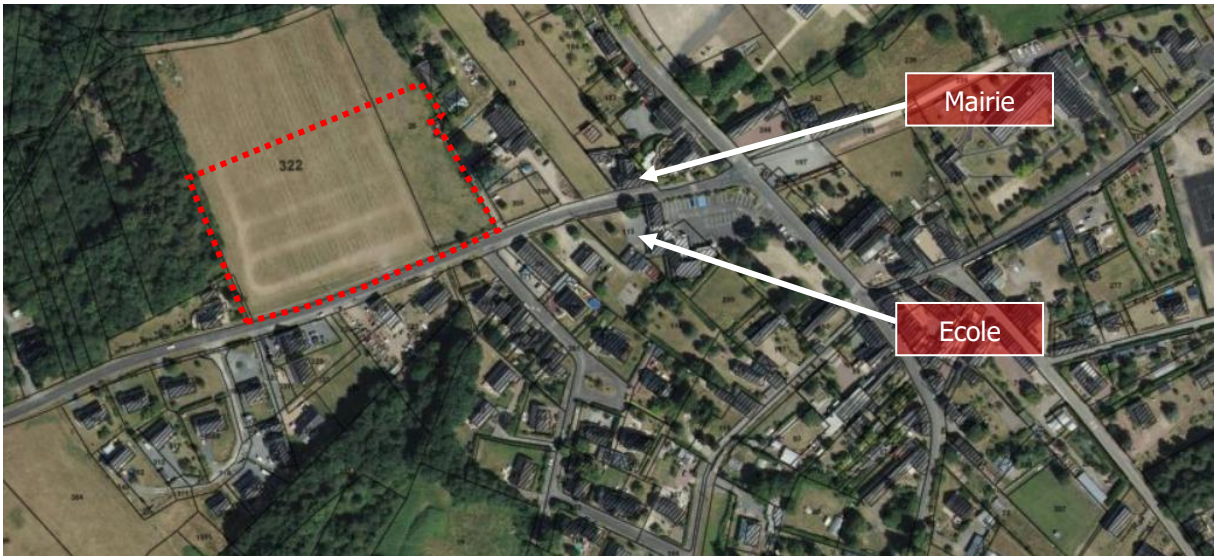
auddicé

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

10. LA BREILLE-LES-PINS – LE SECTEUR RUE SAUMUROISE (LBP-1)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées en entrée de ville. Il se situe à proximité immédiate des équipements publics disponibles sur le territoire communal.



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 sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extension du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération à réaliser via les accès directs depuis la Rue Saumuroise et au fur et à mesure de la création de voirie.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+C ;
  - Maintien de l'espace boisé à l'est et au nord de la zone.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une liaison douce vers l'école communale ;
  - Possibilité de créer 6 accès directs sur des constructions indépendantes et un accès mutualisé pour désenclaver le fond de la zone, avec la création d'une placette de retournement d'ici 2030 ;
  - Projection d'une extension après 2030 de la zone, avec un renforcement du chemin à prévoir pour anticiper les futurs flux sur ce dernier vers le bourg.

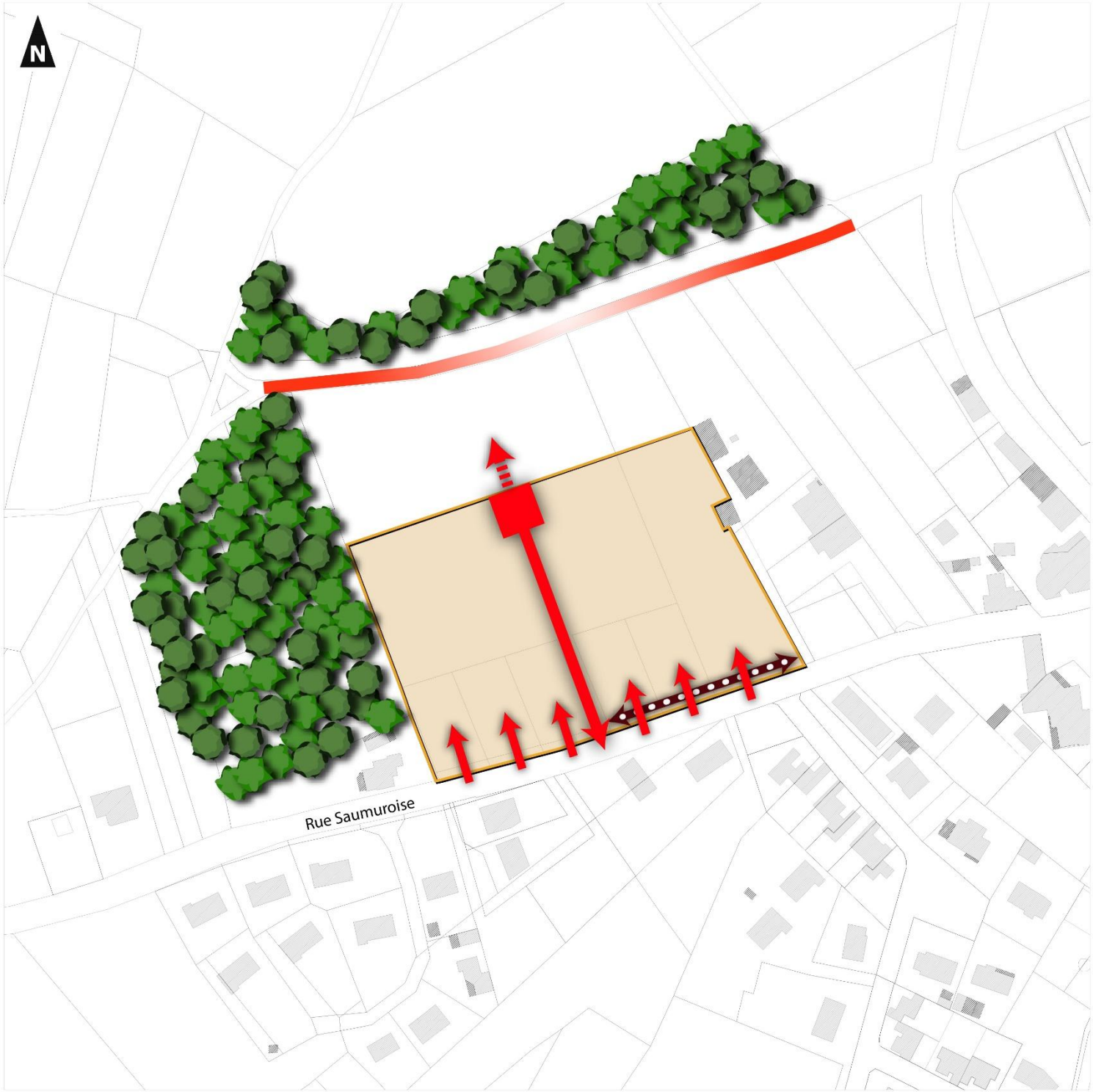
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
LA BREILLE-LES-PINS
OAP_LBP-1_Rue Saumuroise

Surface : 1,4 ha



Elément existant :

- Espace boisé à conserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale avec placette de retournement
- Principe d'accès
- Voirie à renforcer pour l'accessibilité
- Liaison douce
- Extension future

Minimum de 22 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50
Mètres

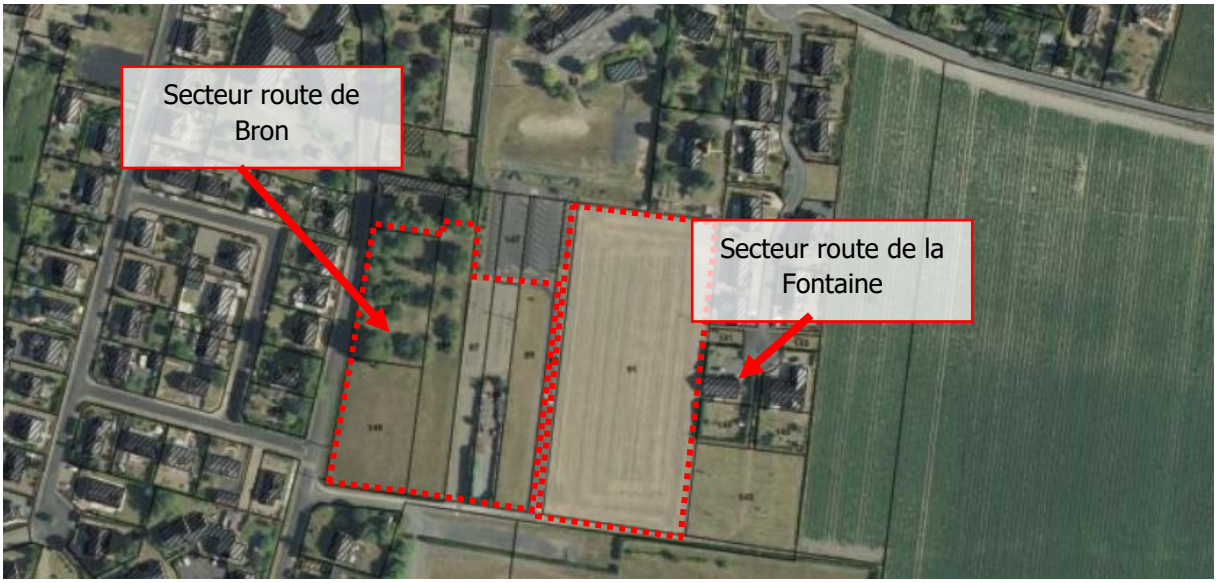
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

11. LE COUDRAY-MACOUARD

11.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS



Sur la commune, deux OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

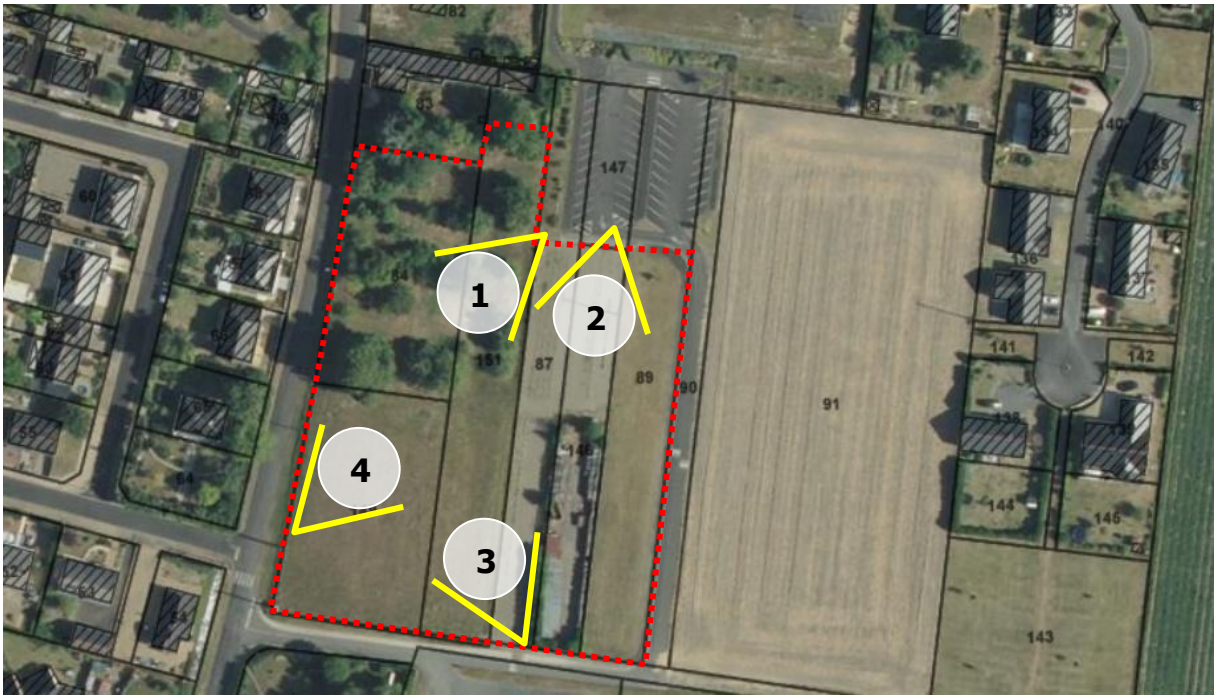
- OAP route de Bron : le secteur retenu correspond à des jardins privatifs situés en entrée de ville et à proximité des équipements publics et commerces disponibles en centre-bourg. Le secteur présente également une proximité avec la route départementale 347 facilitant l'accès aux pôles de Saumurois et de Montreuil-Bellay ;
- OAP route de la Fontaine : le secteur retenu correspond à une parcelle agricole située et à proximité des équipements publics et commerces disponibles en centre-bourg. Le secteur présente également une proximité avec la route départementale 347 facilitant l'accès aux pôles de Saumurois et de Montreuil-Bellay.

Les deux sites se caractérisent par un niveau d'aléa fort à très fort liés au risque retrait-gonflement des argiles.

11.2. LE SECTEUR ROUTE DE BRON (LCM-A)

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

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en densification du bourg ;
  - Opération en plusieurs phases (A et B).
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+C ;
  - Maintien de la haie sur le jardin inclus dans la zone ;
  - Création d'un aménagement paysager entre la zone de projet et l'existant sur une bande minimale de 5 mètres, où seules les annexes des constructions principales sont autorisées.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Pour la phase A : les accès ne sont pas réglementés ;
  - Pour la phase B : un seul accès principal est autorisé depuis le parking existant. Aucun accès direct n'est autorisé sur la rue à l'est du projet ;
  - Pour les deux phases : aucun accès direct pour les véhicules des nouvelles unités foncières n'est autorisé sur le chemin d'accès au sud de la zone ;
  - Projection d'un aménagement de voirie à relier à l'OAP de la rue de la Fontaine pour gérer les nouveaux flux.

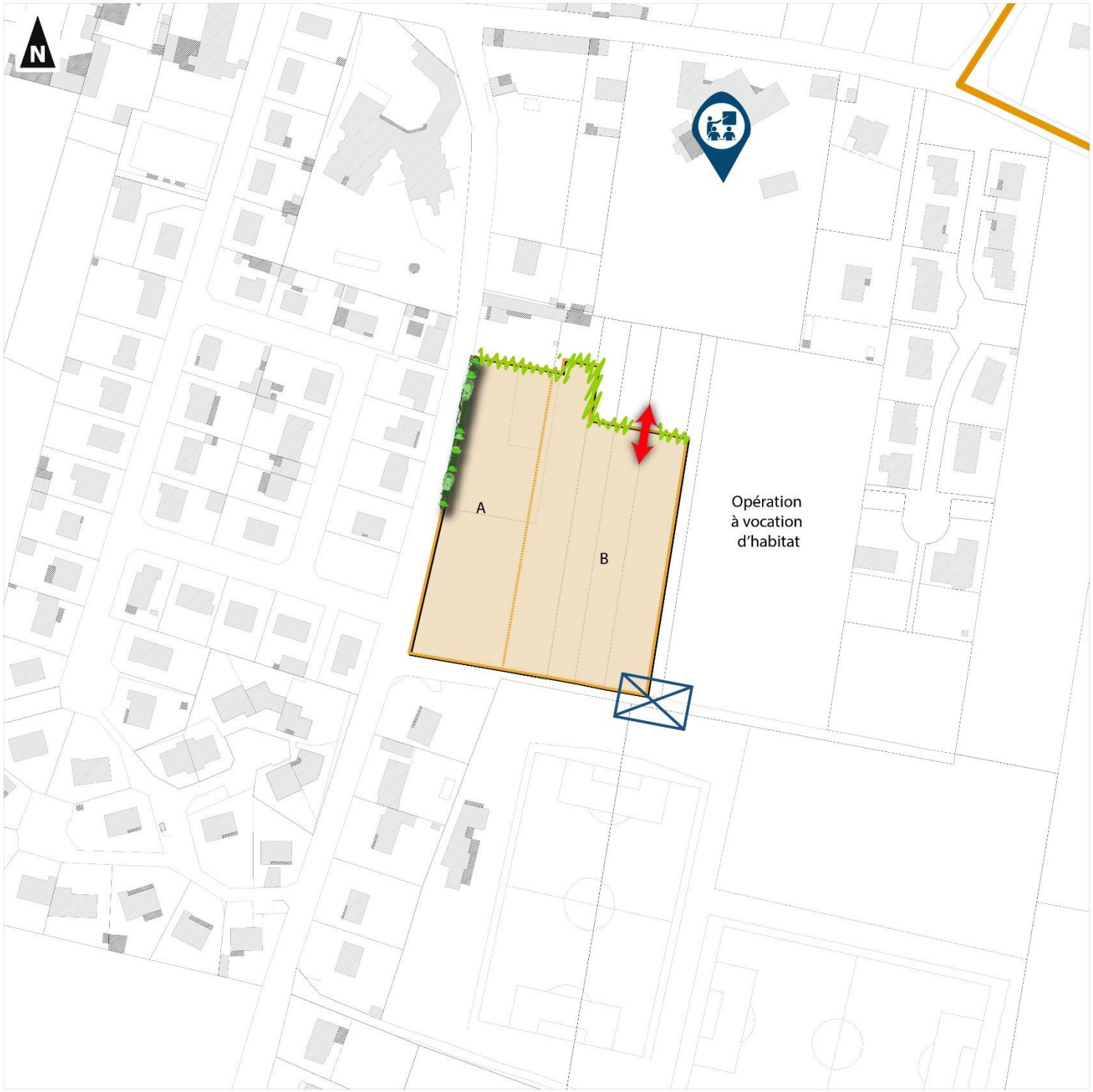
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
LE COUDRAY-MACOUARD
OAP_LMC-A_Route de Bron

Surface : 1 ha



Eléments existants :

- Haies à conserver
- Ecole

Principes d'aménagement :

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

Minimum de 4 logements (A) et de 7 logements (B)

Hauteur maximale : R+C

0 25 50

Mètres

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

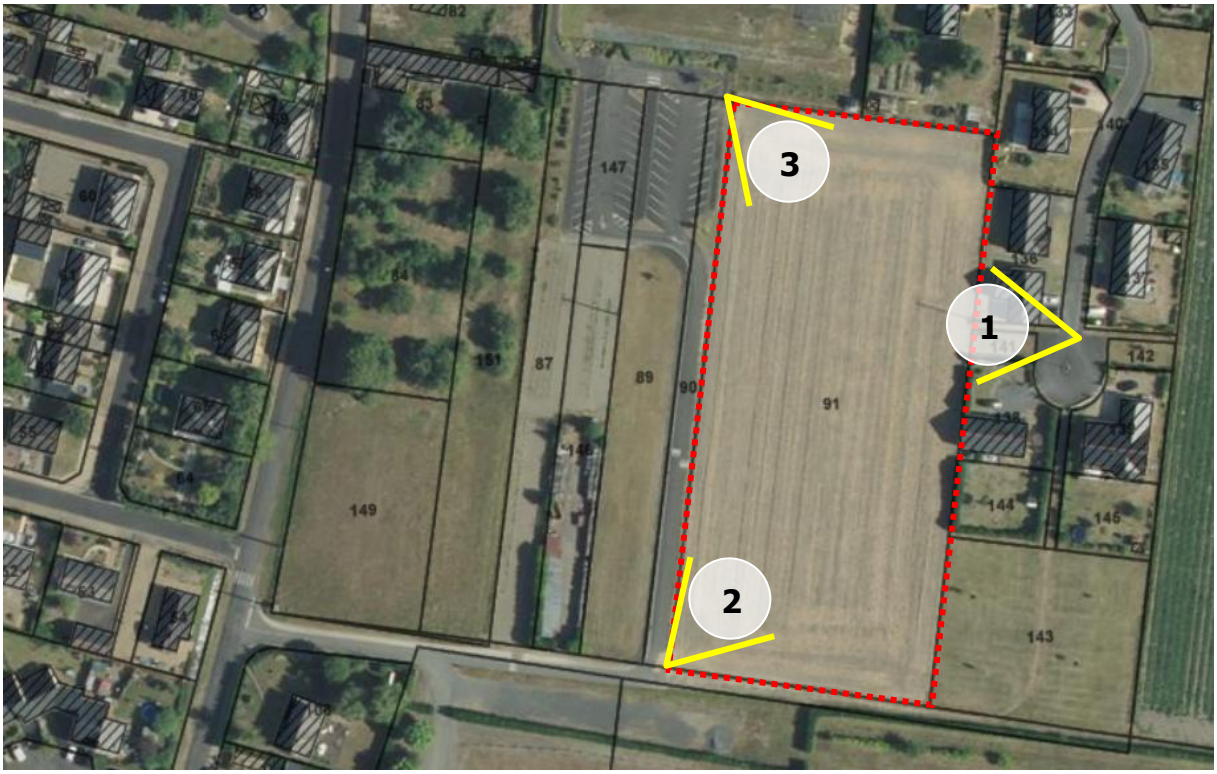
auddicé

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

11.3. LE SECTEUR ROUTE DE LA FONTAINE (LCM-1)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extension du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+C ;
  - Maintien de la haie existante en lien avec l'école communale.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une liaison douce entre la zone de projet (LCM-A) et la rue de la Fontaine ;
  - Aucun nouvel accès direct autorisé sur le chemin au sud ou la route à l'ouest. L'ensemble des flux devront être gérés par un accès principal et une placette de retournement sur le même fonctionnement que la rue de la fontaine ;
  - Création d'une voirie entre le projet (LCM-A) et la rue de la Fontaine ;
  - Projection d'une extension après 2030 en continuité du lotissement de la rue de la Fontaine ;
  - Projection d'un aménagement de voirie à relier à l'OAP (LCM-A) pour gérer les nouveaux flux.

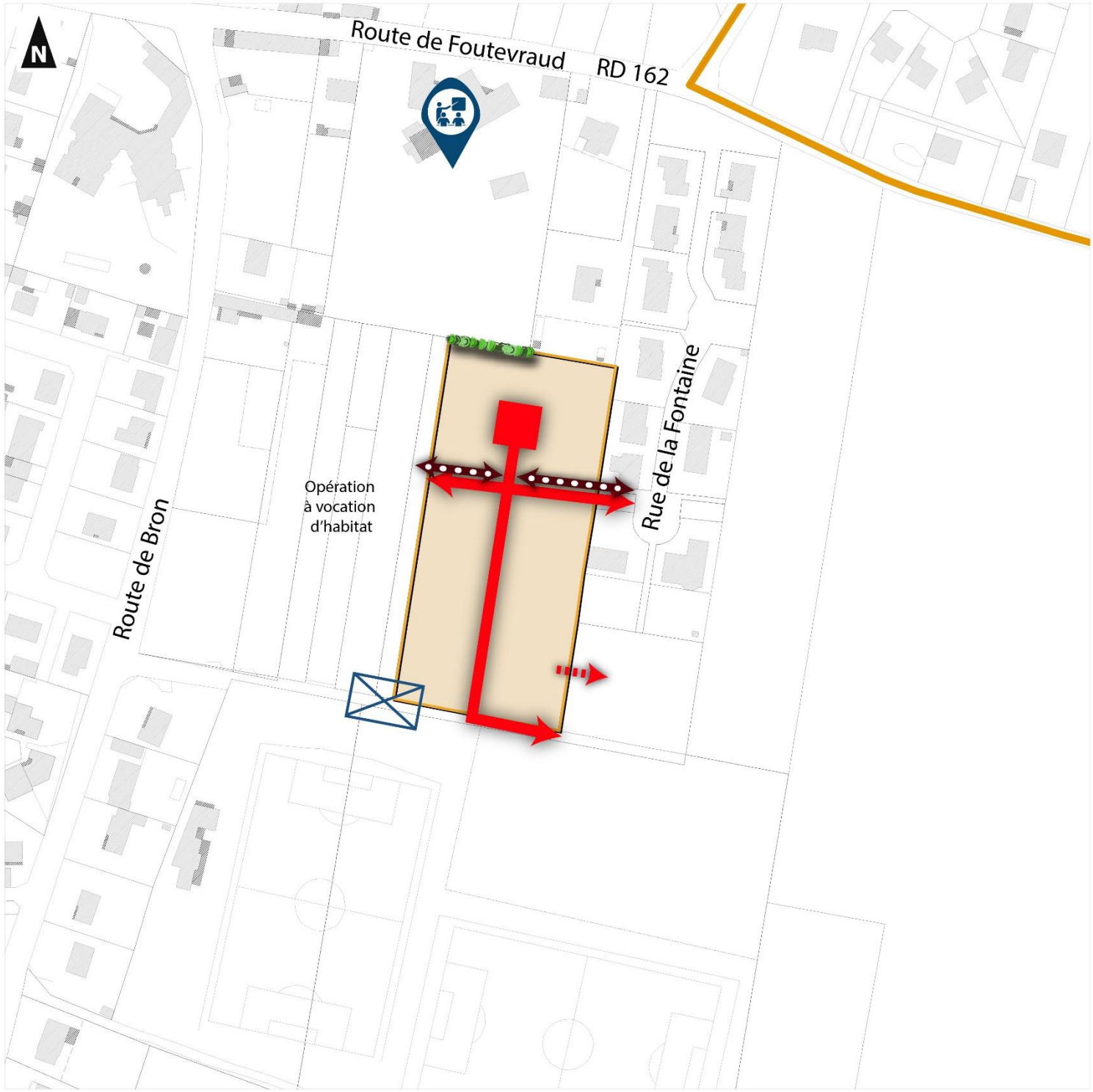
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
LE COUDRAY-MACOUARD
OAP_LCM-1_Rue de la Fontaine

Surface : 0,9 ha



Eléments existants :

- Haies à conserver
- Ecole

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale à double sens
- Placette de retournement
- Liaison douce
- Aménagement de voirie
- Extension future

Minimum de 14 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50
Mètres

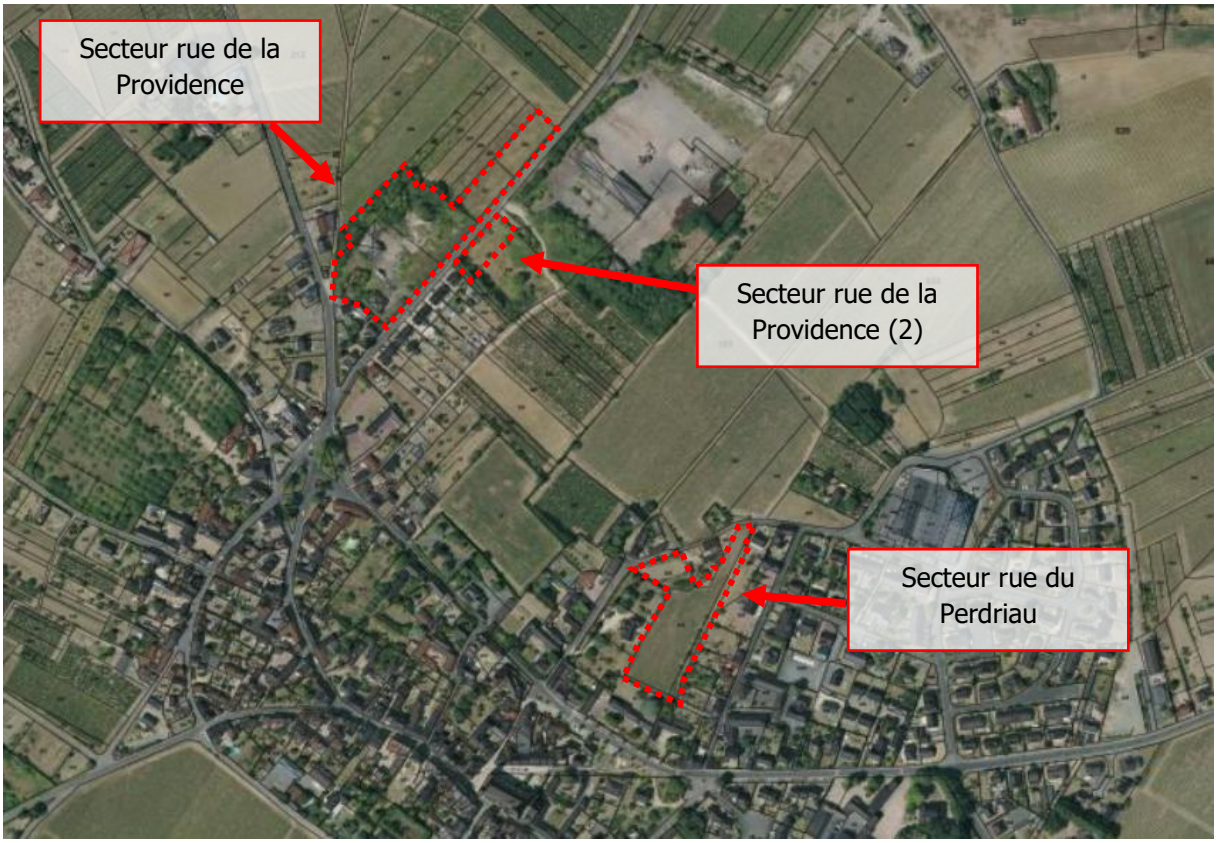
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

12. LE PUY NOTRE-DAME

12.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS



Sur la commune, trois OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

- OAP rue du Perdriau : le secteur retenu correspond à une parcelle enherbée située au cœur de la partie actuellement urbanisée. Il se situe à proximité des équipements publics, services et commerces disponibles dans le centre-bourg communal ;
- OAP rue de la Providence : le secteur retenu correspond à une friche industrielle située en entrée de ville. Il se situe à proximité des équipements publics, services et commerces disponibles dans le centre-bourg communal ;
- OAP rue de la Providence (2) : le secteur retenu correspond à une friche industrielle située en entrée de ville. Il se situe à proximité des équipements publics, services et commerces disponibles dans le centre-bourg communal.

12.2. LE SECTEUR RUE DU PERDRIAU (PND-A)

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

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en densification du bourg ;
  - Opération en plusieurs phases (A et B).
- Intégration paysagère du site : Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+C ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Pour la phase A : deux accès maximums sont autorisés sur cette dernière ;
  - Pour la phase B : un seul accès principal est autorisé depuis la rue du Perdriau pour densifier la parcelle ;
  - Création d'une liaison douce vers la rue des écoles, notamment en lien avec l'école communale.

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
LE PUY-NOTRE-DAME
OAP_PND-A_Rue du Pedriau

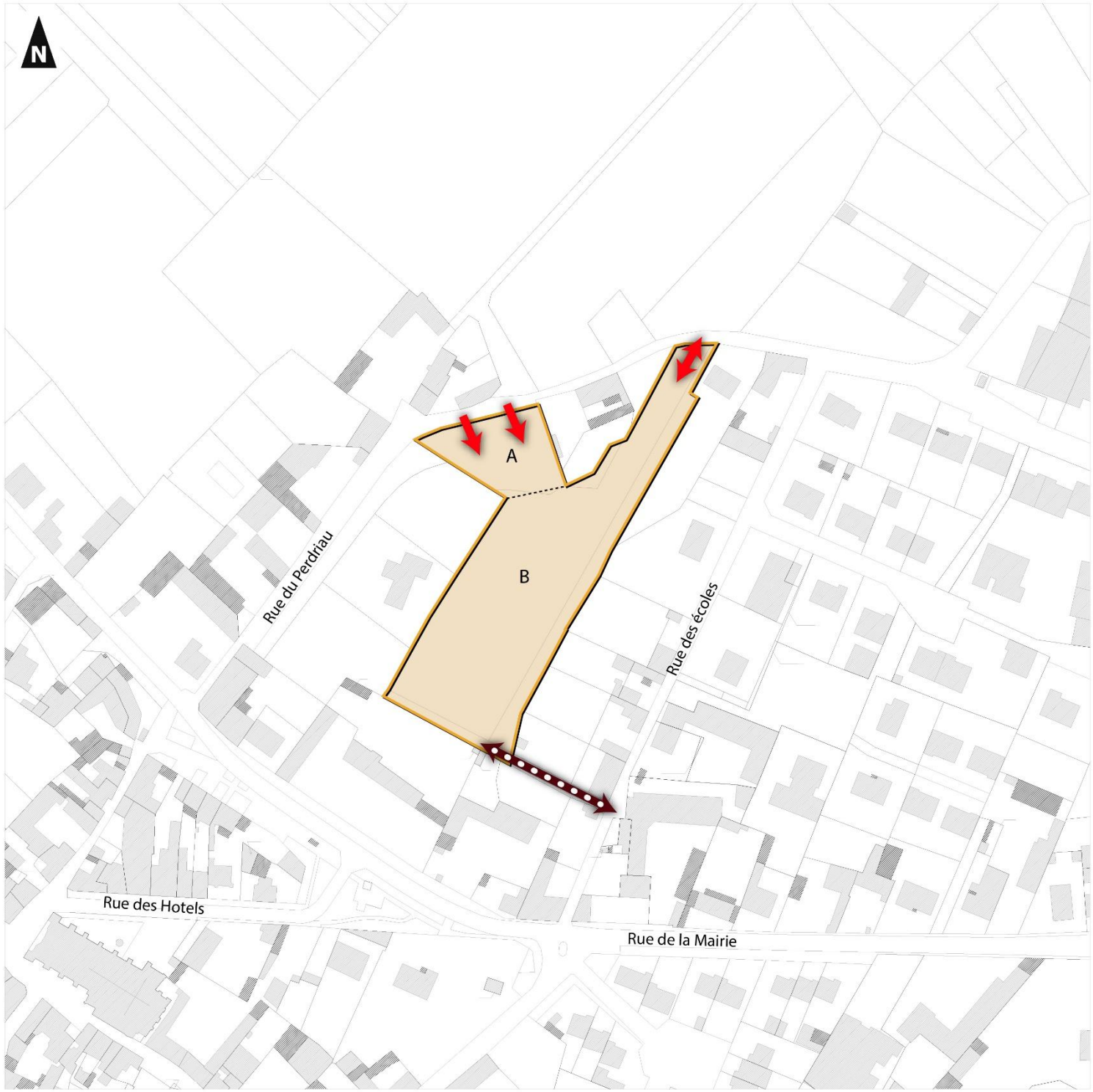
Surface : 0,7 ha

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Liaison piétonne
- Principe d'accès à sens unique

Minimum de 10 logements

Hauteur maximale : R+C



0 25 50
Mètres

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

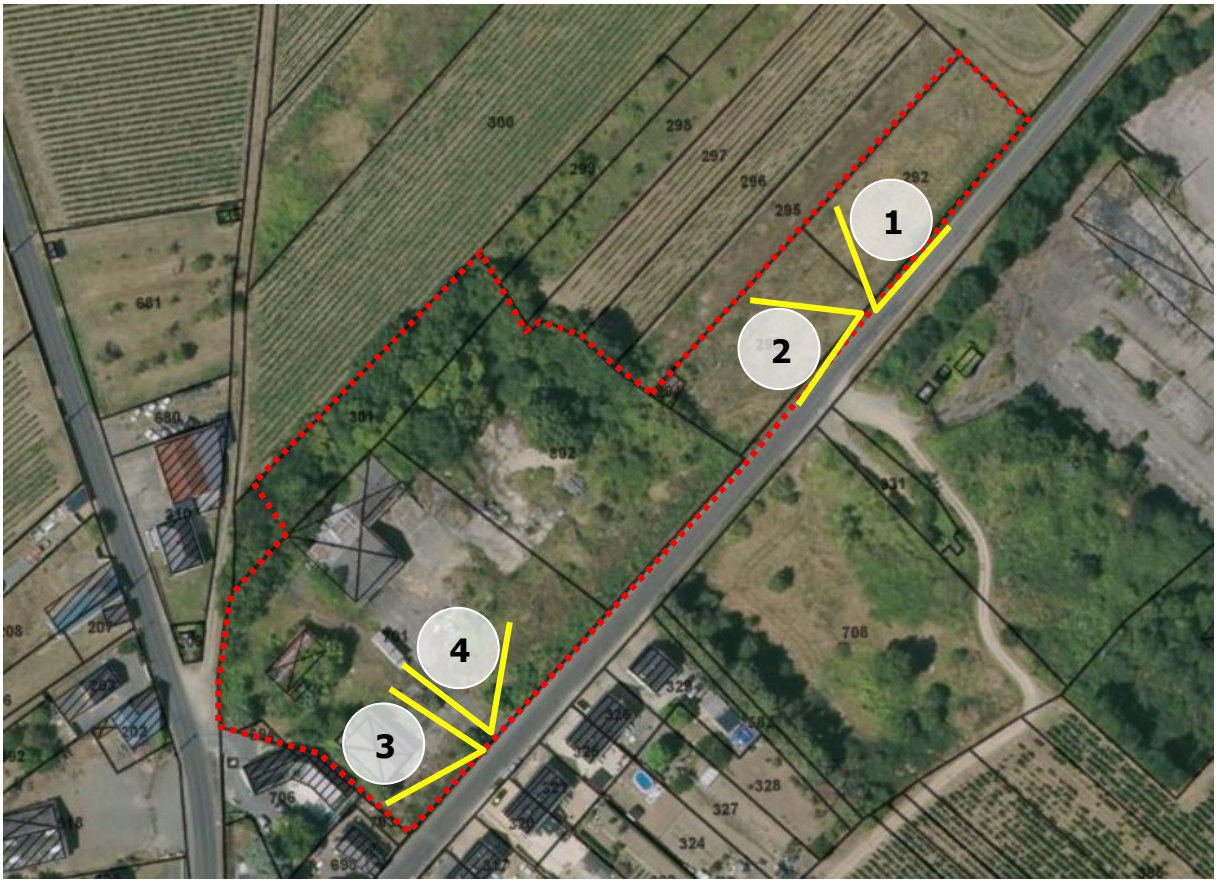
auddicé

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

12.3. LE SECTEUR RUE DE LA PROVIDENCE (PND-B)

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

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en densification du bourg avec la reprise d'une friche (opération de renouvellement urbain) ;
  - Opération aménagée au fur et à mesure de la voirie.~~en plusieurs phases~~.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+1 ;
  - Maintien d'éléments existants agissant comme des aménagements paysagers (espace boisé et haies) ;
  - Renforcer ces éléments par la création de nouvelles haies en entrée de ville le long de la rue de la Providence.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Aucun accès direct des logements pour les véhicules sur la rue de la Providence, en dehors des accès mutualisés (explicités ci-dessous) ;
  - Création au maximum de ~~43~~ accès sur la rue de la Providence. ~~: deux sur la première phase, et un unique sur la partie en extension de la friche.~~ Un réseau de voirie interne permettra de desservir et densifier les lots ;
  - ~~Création d'un seul accès sur la rue de la Paleine renforcé par un aménagement de voirie pour gérer les nouveaux flux~~Création d'une liaison douce au droit de la rue de la Paleine.

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~~ cartographie ci-après ~~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
LE PUY-NOTRE-DAME
OAP_PND-B_Rue de la Providence

Surface : 1,3 ha

Eléments existants :

- Haies à conserver
- Espace boisé à conserver
- Bâtiment à détruire

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Haies à créer
- Liaison douce (vélos, piétons)

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

12.4. LE SECTEUR RUE DE LA PROVIDENCE (PND-C)

A. Le reportage photographique du site



Vue 1



Vue 2



Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- <u>Limiter la consommation de foncier :</u>
  - Opération en densification du bourg avec la reprise d'une friche (opération de renouvellement urbain) ;
  - Opération d'un seul tenant.
- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+1 ;
  - Projeter des logements mitoyens 2 par 2 pour reprendre la même forme que celle présente à l'ouest de la zone et qualifier l'entrée de ville avec une continuité de morphologie bâtie.
- <u>Mobilité dans le tissu central</u> : création de 5 accès indépendants pour les nouveaux logements.

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
LE PUY-NOTRE-DAME
OAP_PND-C_Rue de la Providence

Surface : 0,13 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès
- Logements mitoyens

Minimum de 5 logements

Hauteur maximale : R+1

0 40 80

Mètres

1:800
(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

13. MONTSOREAU

13.1. PRESENTATION DES SECTEURS



Sur la commune, deux OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

- OAP ruelle de l'oiseau : le secteur retenu correspond à des parcelles enclavées dans le tissu urbain et caractérisées par un relief marqué. Il se situe à proximité des équipements publics, services et commerces disponibles dans le centre-bourg communal ;
- OAP chemin de la Herpinière : le secteur retenu correspond à une friche industrielle située en entrée de ville. La reconversion de ce site permettra à la commune d'accueillir de nouveaux ménages sans urbaniser des terres agricoles.

13.2. LE SECTEUR RUELLE DE L'OISEAU (MON-A)

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



Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification du centre-bourg, sans extension du tissu déjà urbanisé ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+C ;
  - Maintien de la coulée verte à préserver de part et d'autre de la zone.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création de liaisons douces vers le bourg et vers les autres quartiers de la commune ;
  - Création de deux accès principaux pour desservir 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

OAP_MON-A_Ruelle de l'Oiseau

Surface : 0,79 ha



Elément existant :

Coulée verte à préserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Voirie principale à double sens

Liaison douce à créer

Minimum de 10 logements

Hauteur maximale : R+C

0 50 100

Mètres

1:1 000
(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

13.3. LE SECTEUR CHEMIN DE LA HERPINIERE (MON-1)

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

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en densification du bourg avec la reprise d'une friche (opération de renouvellement urbain) ;
  - Opération en plusieurs phases
  - Projection après 2030 d'une deuxième phase du projet.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+C ;
  - Création d'aménagement paysager en bordure de la route de la Herpinière, où seules les annexes des constructions principales sont autorisées dans une bande de 5 mètres ;
  - Création de haies afin de qualifier la zone et l'intégrer dans le plateau agricole en entrée de ville ;
  - Projection d'un aménagement pour la gestion des eaux.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Aucun accès direct n'est autorisé sur la route de la Herpinière et le chemin de Pierrelée ;
  - Un accès principal et mutualisé sur les deux phases s'appuyant sur la rue de la Herpinière d'un aménagement de voirie et du renforcement de la voie pour sécuriser les nouveaux flux.

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
MONTSOREAU
OAP_MON-1_Route de la Herpinière

Surface : 2,8 ha

Elément existant :

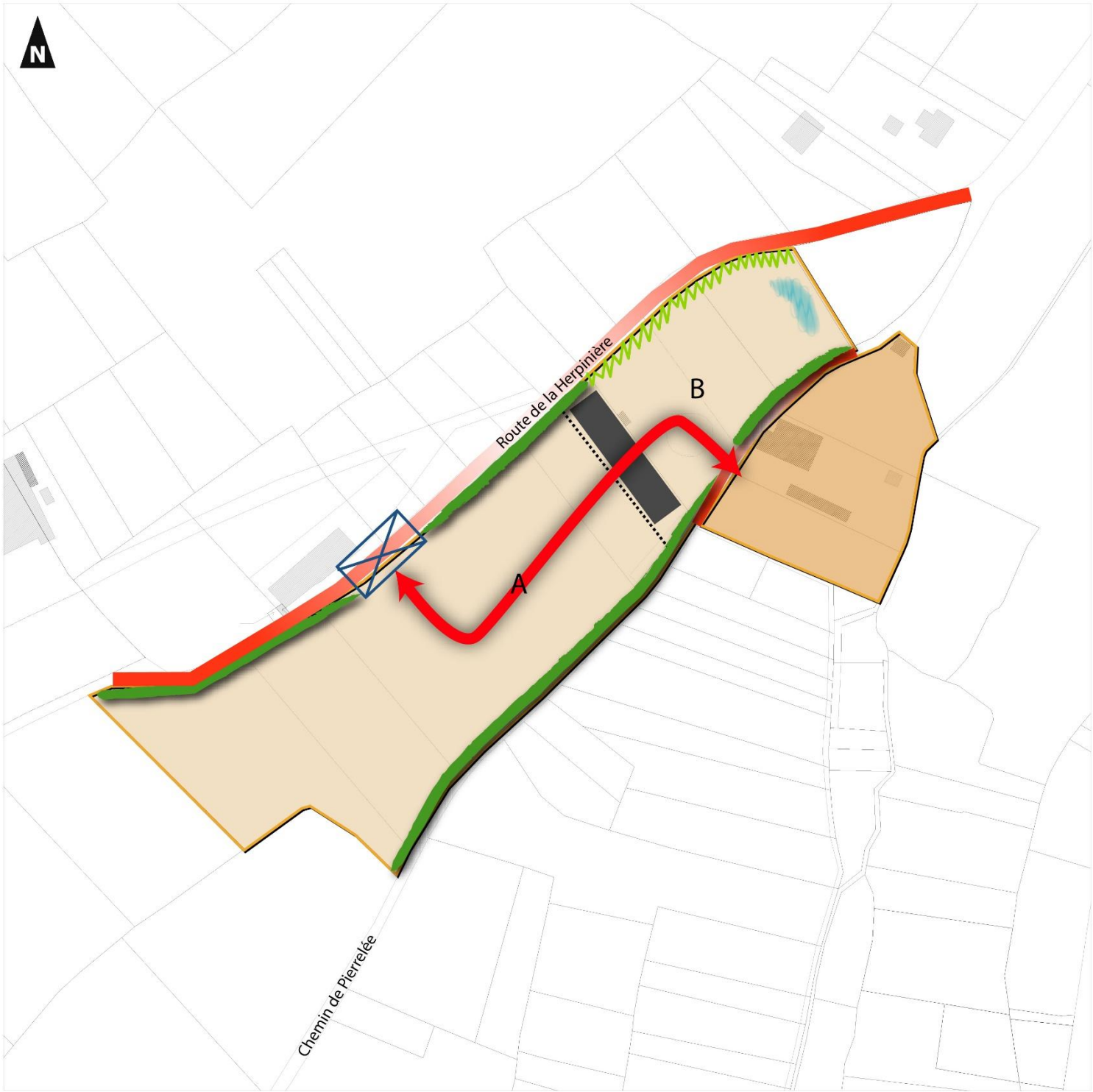
- Bâtiment à détruire

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP avant 2030
- Périmètre de l'OAP après 2030
- Voirie principale à double-sens
- Voirie à renforcer pour l'accessibilité
- Aménagement de voirie
- Haies à créer
- Aménagement paysager
- Gestion hydraulique à créer

Minimum de 35 logements

Hauteur maximale : R+C



0 25 50
Mètres

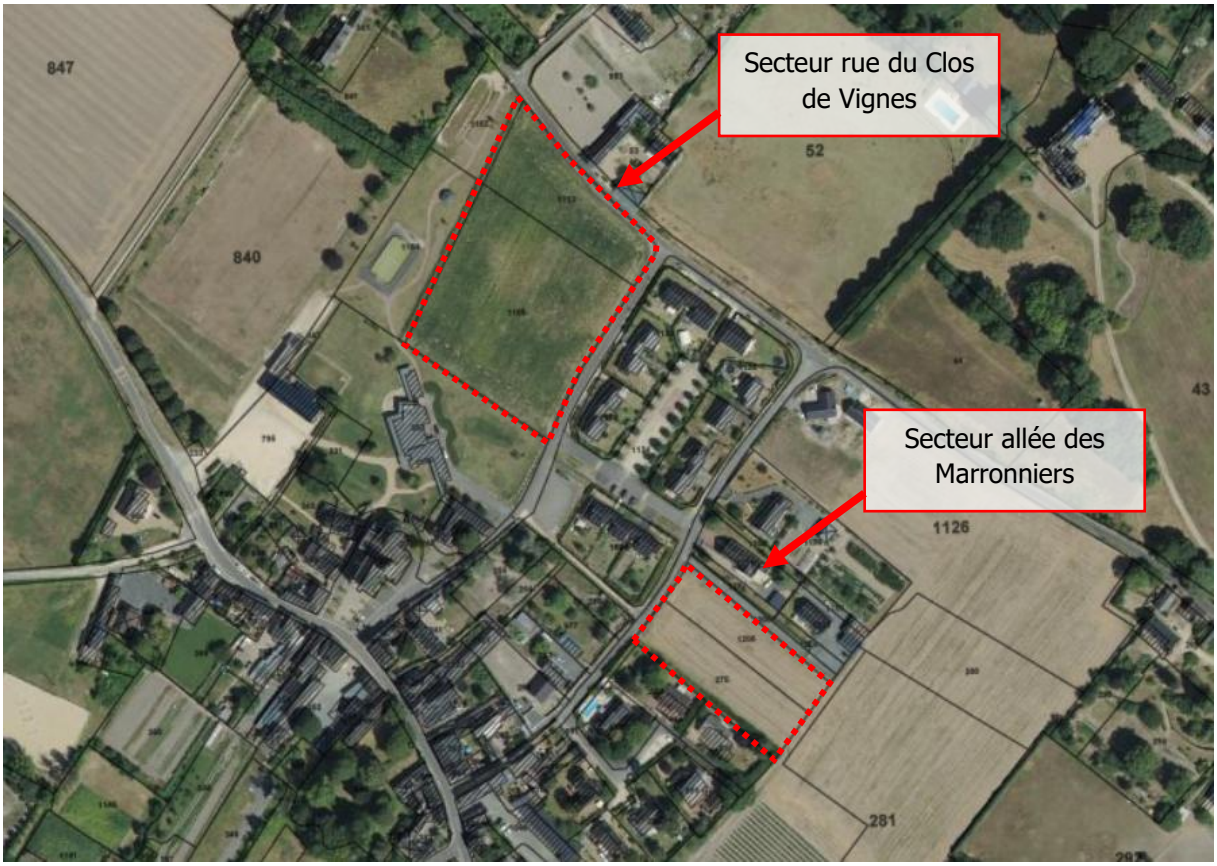
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

14. NEUILLE

14.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS



Sur la commune, deux OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

- OAP rue du Clos de Vignes : le secteur retenu correspond à une parcelle agricole située en entrée de ville. Il se situe à proximité immédiate des équipements et services publics disponibles en centre-bourg ;
- OAP allée des Marronniers : le secteur retenu correspond à des parcelles agricoles enclavées et situées à proximité immédiate des équipements et services publics disponibles en centre-bourg.

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).

14.2. LE SECTEUR DU CLOS DE VIGNES (NEU-A)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- <u>Limiter la consommation de foncier :</u>
  - Opération en densification du bourg, avec 5.000 m2 prévu pour l'extension du pôle équipement ;
  - Opération d'un seul tenant.
- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat, avec seulement des logements en plein pied autorisés ;
  - Une bande inconstructible de 5 mètres au sud le long de l'équipement comme zone tampon.
- <u>Mobilité dans le tissu central</u> : Aucun accès direct n'est autorisé pour les nouveaux logements sur la Haute Rue.

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
NEUILLE
OAP_NEU-A_Le Clos de Vignes

Surface : 1 ha

Dont 0,5 ha à vocation d'habitat

Elément existant :

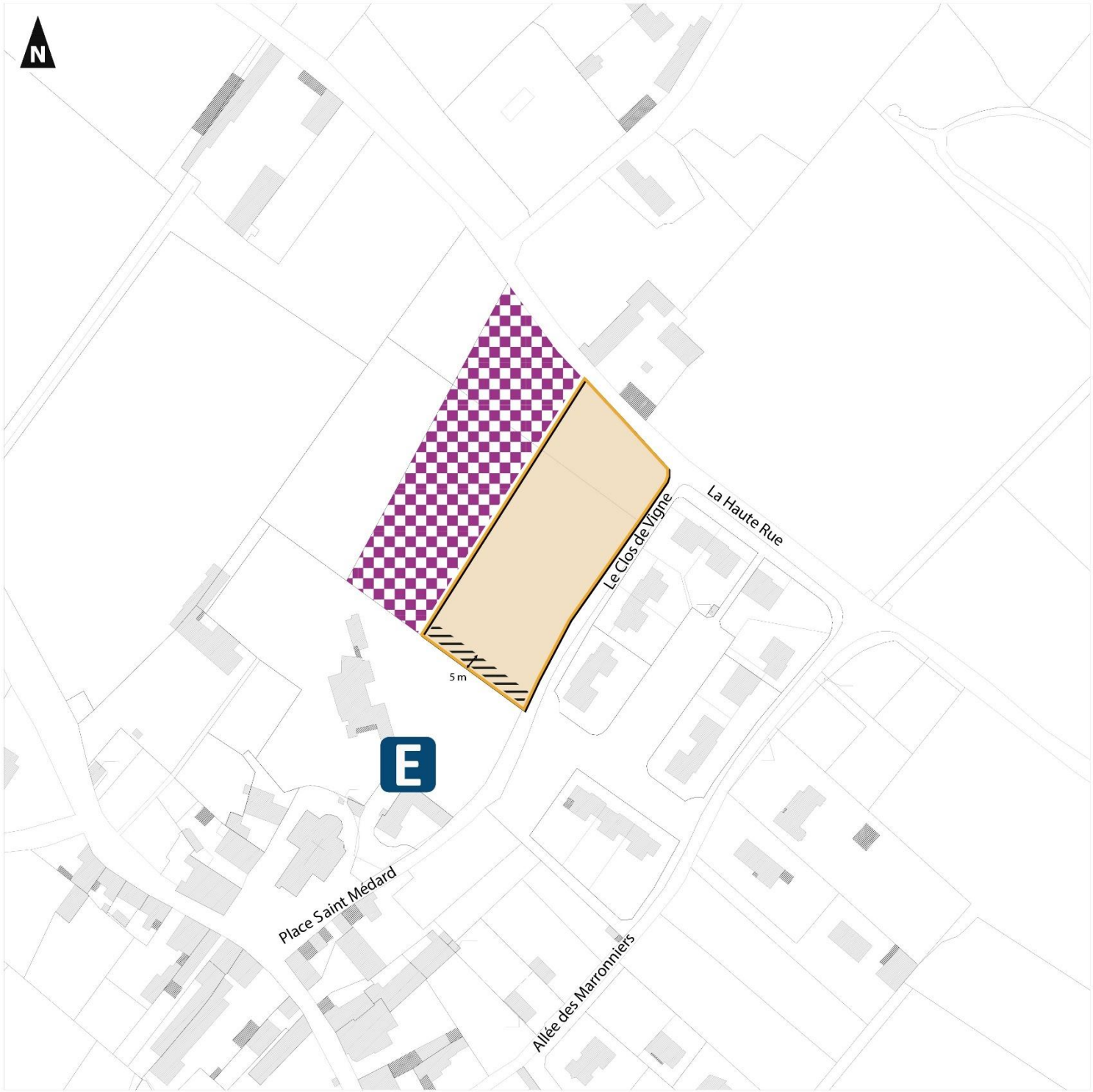
E Equipement

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Espace non aedificandi

Extension du pôle équipement



Minimum de 5 logements

Hauteur maximale : R+0
Opération d'un seul tenant

0 25 50
Mètres

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

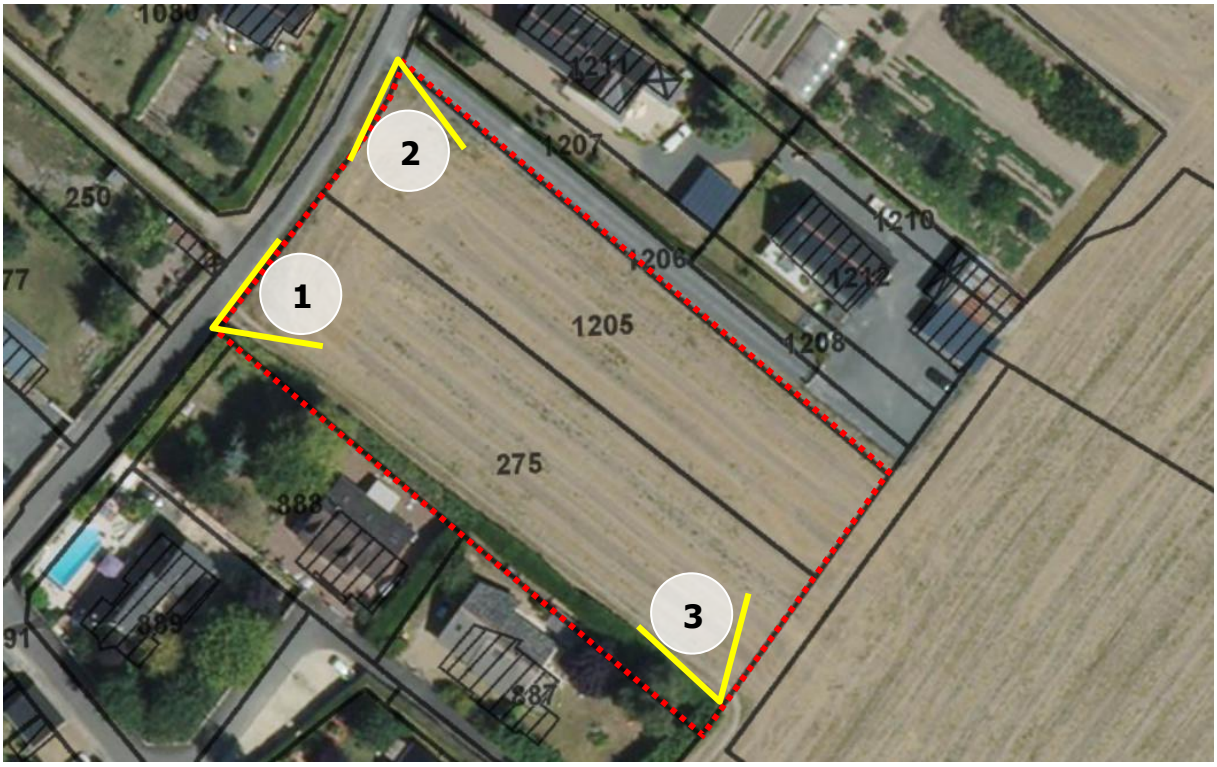
auddicé

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

14.3. LE SECTEUR ALLEE DES MARRONNIERS (NEU-B)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en densification du bourg ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'une liaison piétonne vers les équipements.

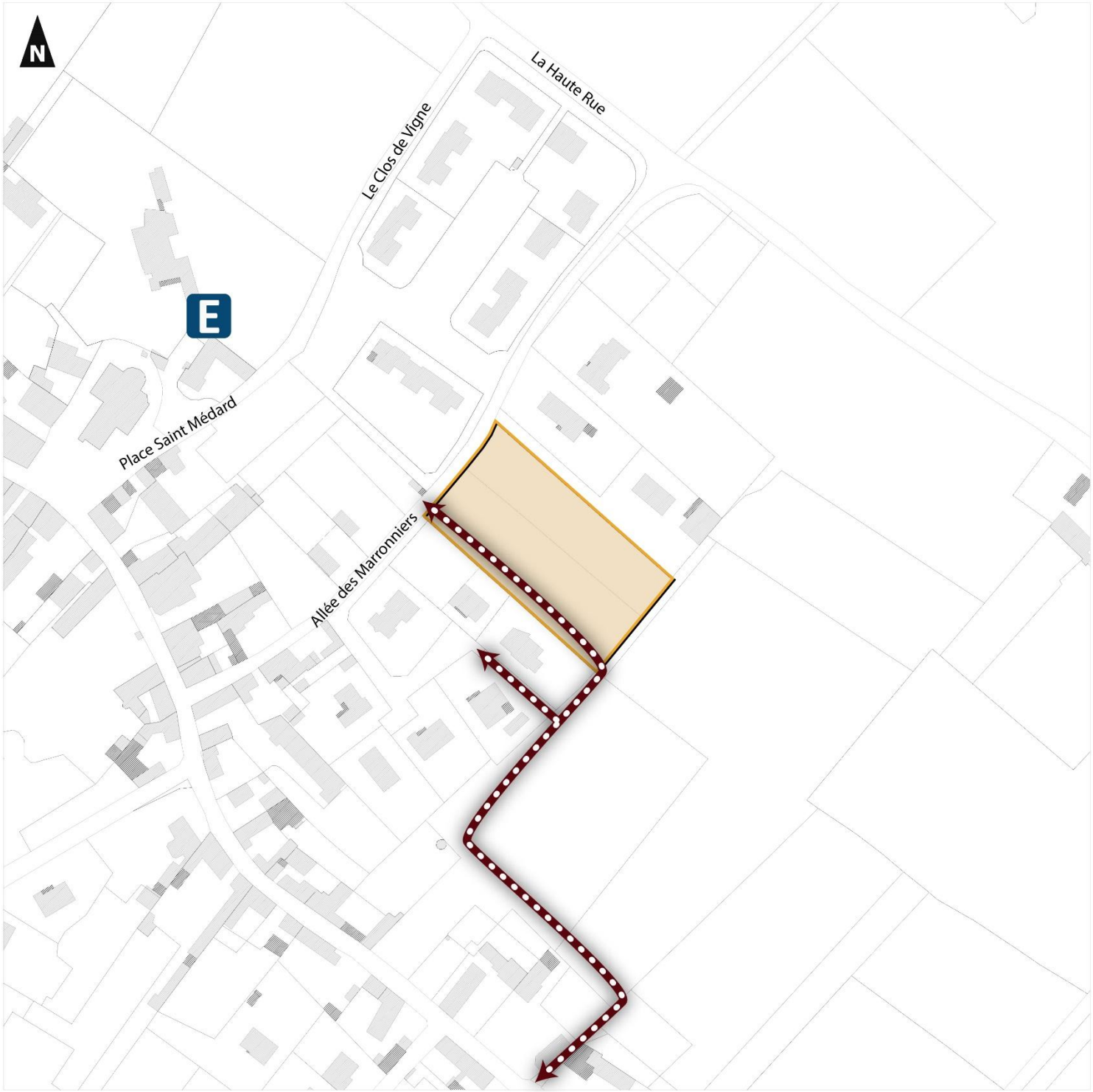
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
NEUILLE
OAP_NEU-B_Allée des Marronniers

Surface : 0,4 ha



Elément existant :

E Equipement

Principe d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Liaisons douces

Minimum de 4 logements

Hauteur maximale : R+1
Maximum de 3 accès sur l'allée des Marronniers

0 25 50
Mètres

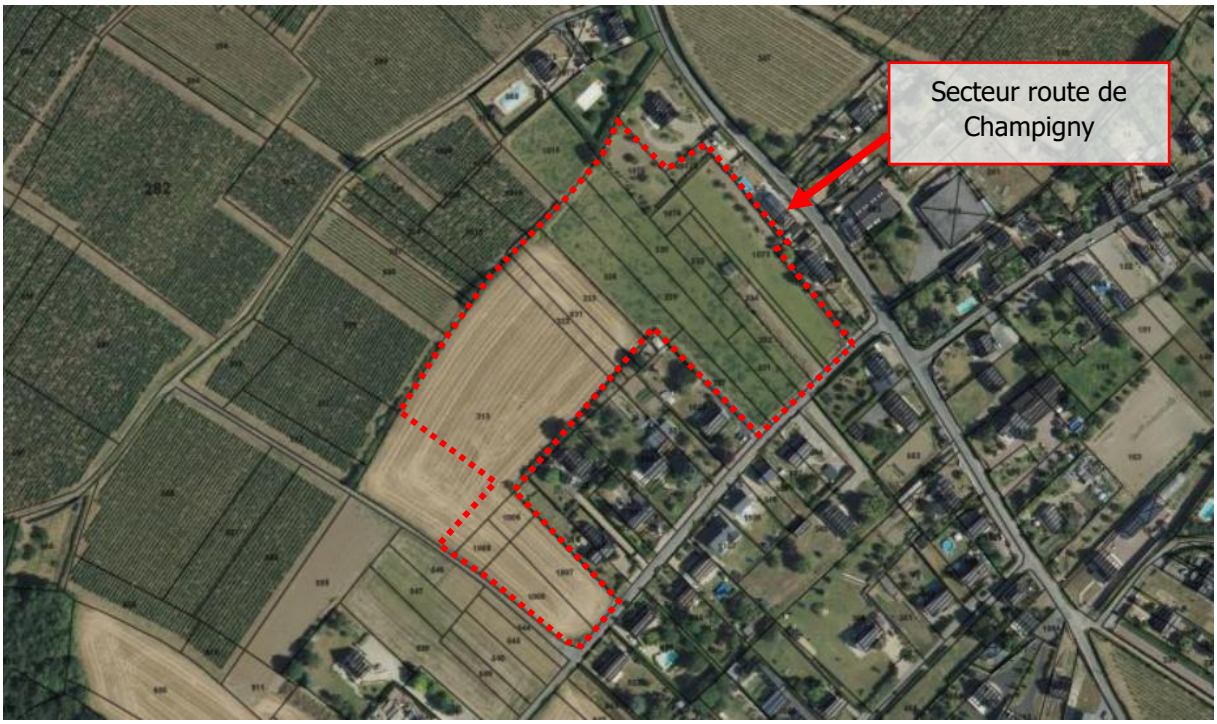
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

15. PARNAY – SECTEUR ROUTE DE CHAMPIGNY (PAR-1)

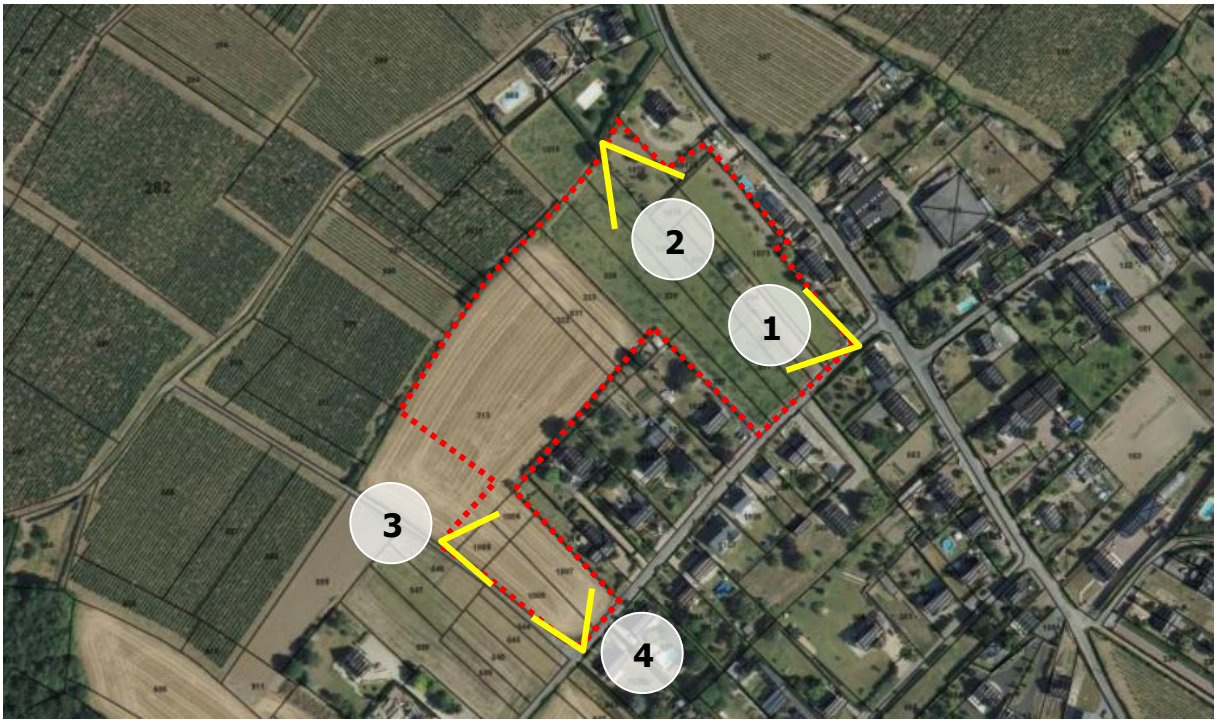
A. Localisation de l'OAP



Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles enherbées et agricoles. Ce secteur est bordé de constructions au Sud et à l'Est. Il est situé en entrée de ville et sur une parcelle non viticole.

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 sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extension du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération en plusieurs phases de possible.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+1 pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Création d'espace de gestion hydraulique sur les points bas de l'opération, avec des aménagements paysagers pour intégrer ces derniers dans le tissu urbain ;
  - Création d'une bande de 20 mètres d'aménagements paysagers en bordure des vignes, où seules les annexes des constructions principales et les aménagements légers (exemple : espace public, banc, etc.) sont autorisés.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une liaison douce vers le centre-bourg ;
  - Création d'une voirie principale permettant de désenclaver et densifier la zone, avec une placette de retournement en son centre, qui sera un espace de convivialité pour ce nouveau quartier.

L'OAP rappelle par ailleurs le passage d'une ligne à haute tension.

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
PARNAY
OAP_PAR-2_Route de Champigny 2

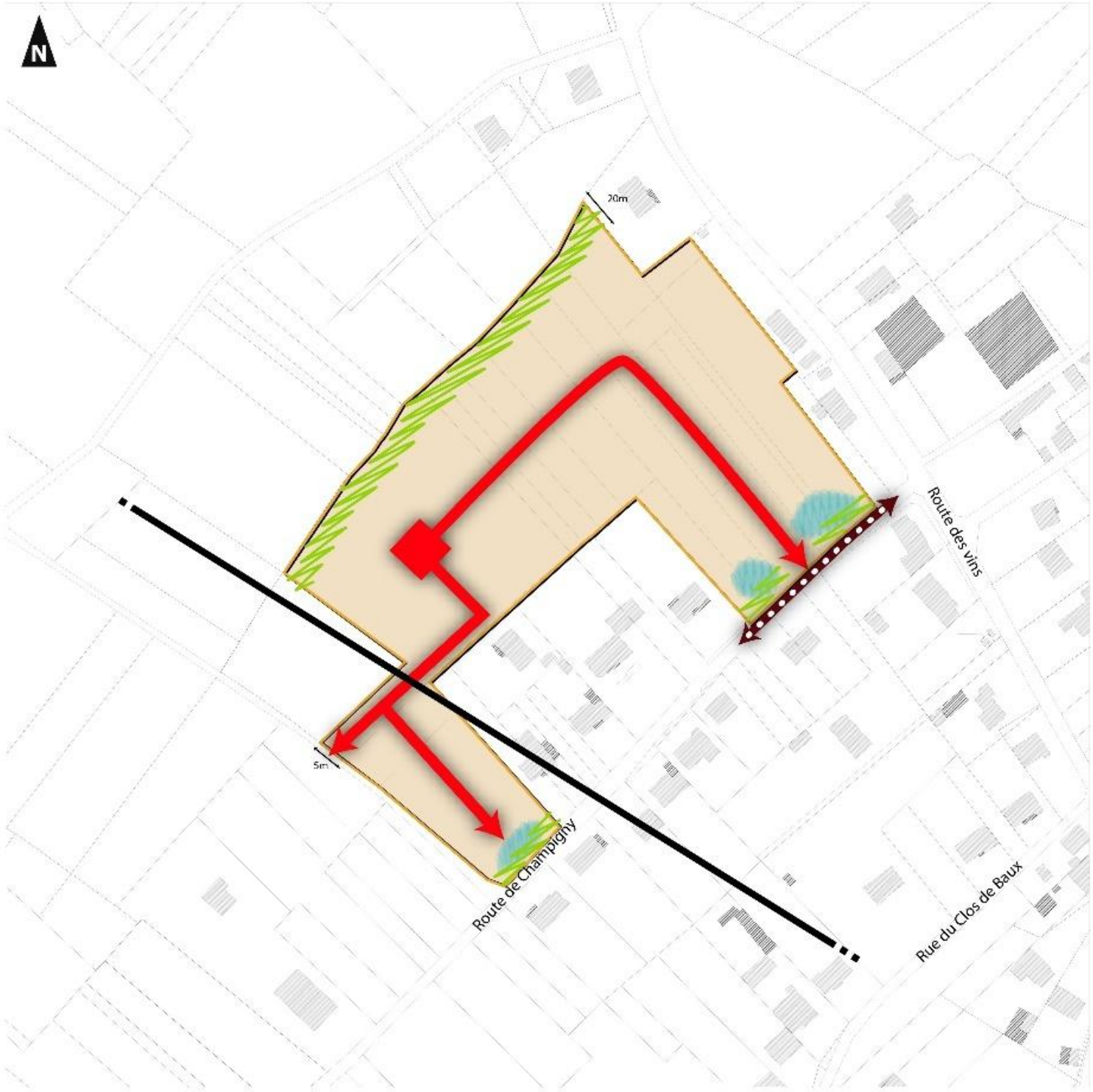
Surface : 2,3 ha

Elément existant :

- Ligne Haute Tension

Principes d'aménagement :

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



Minimum de 37 logements

Hauteur maximale : R+1

0 25 50
Mètres

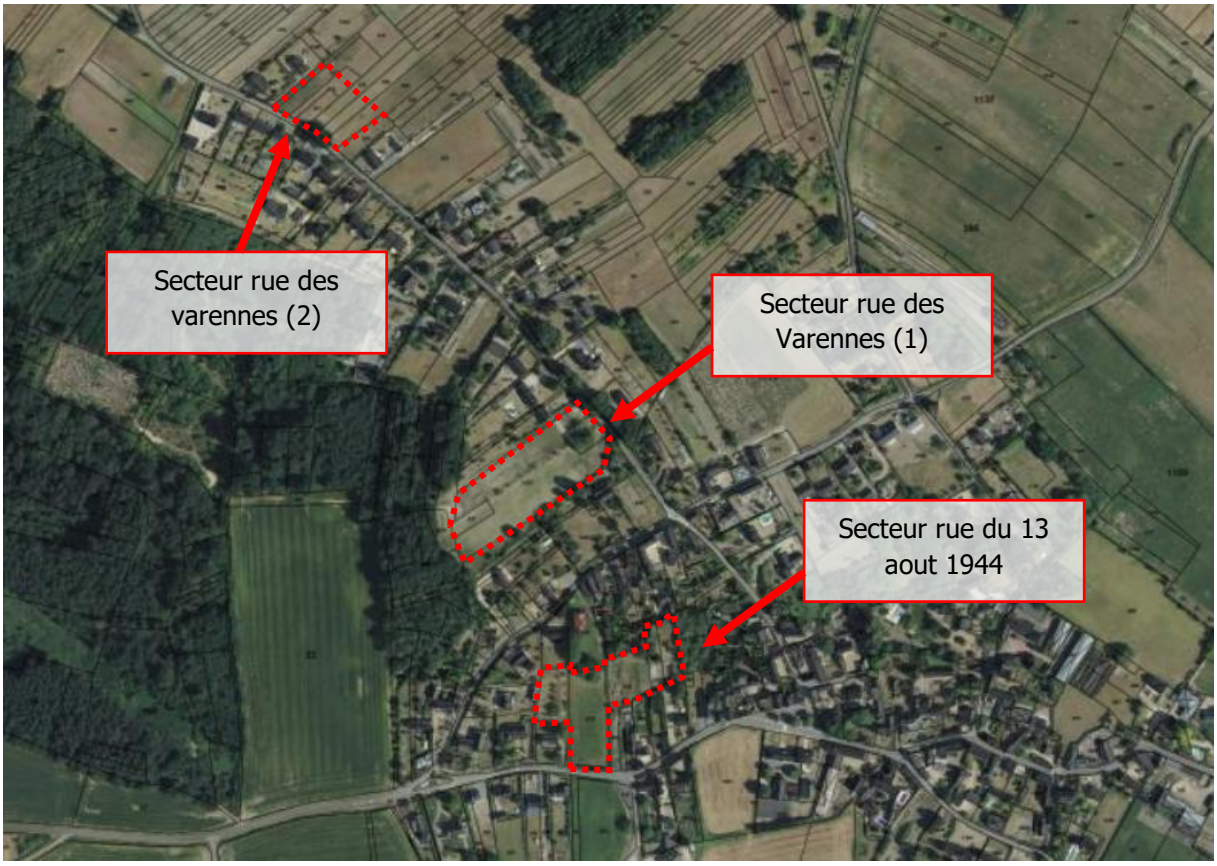
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

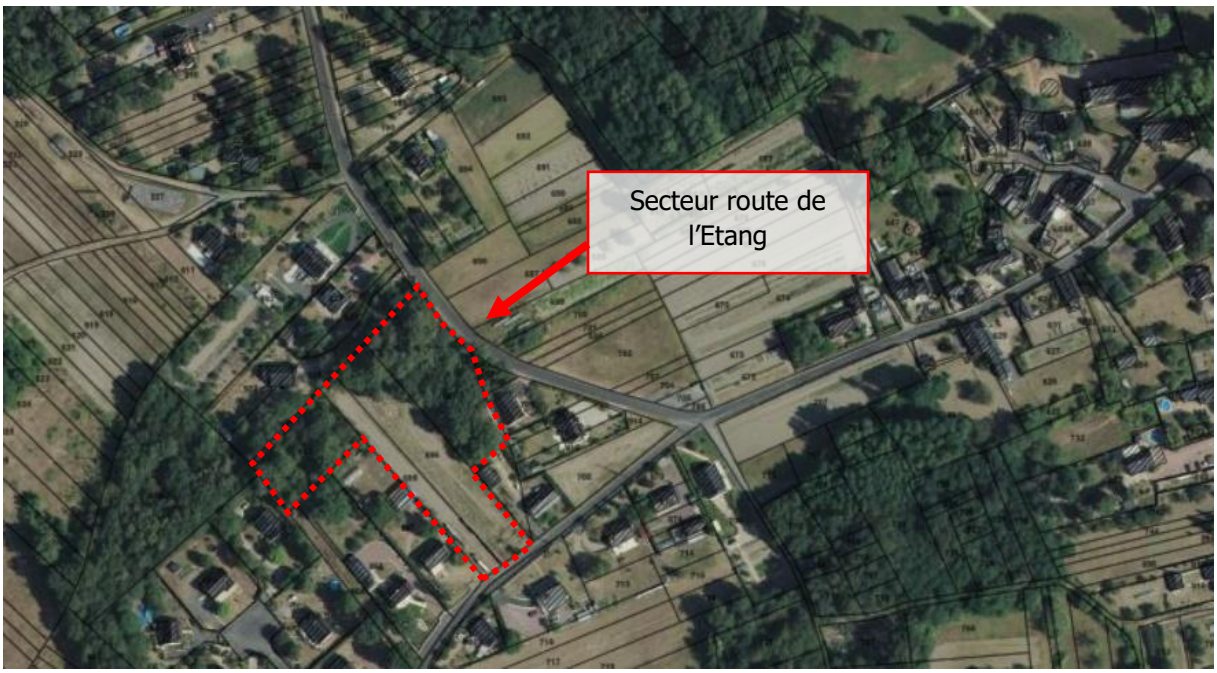
auddicé

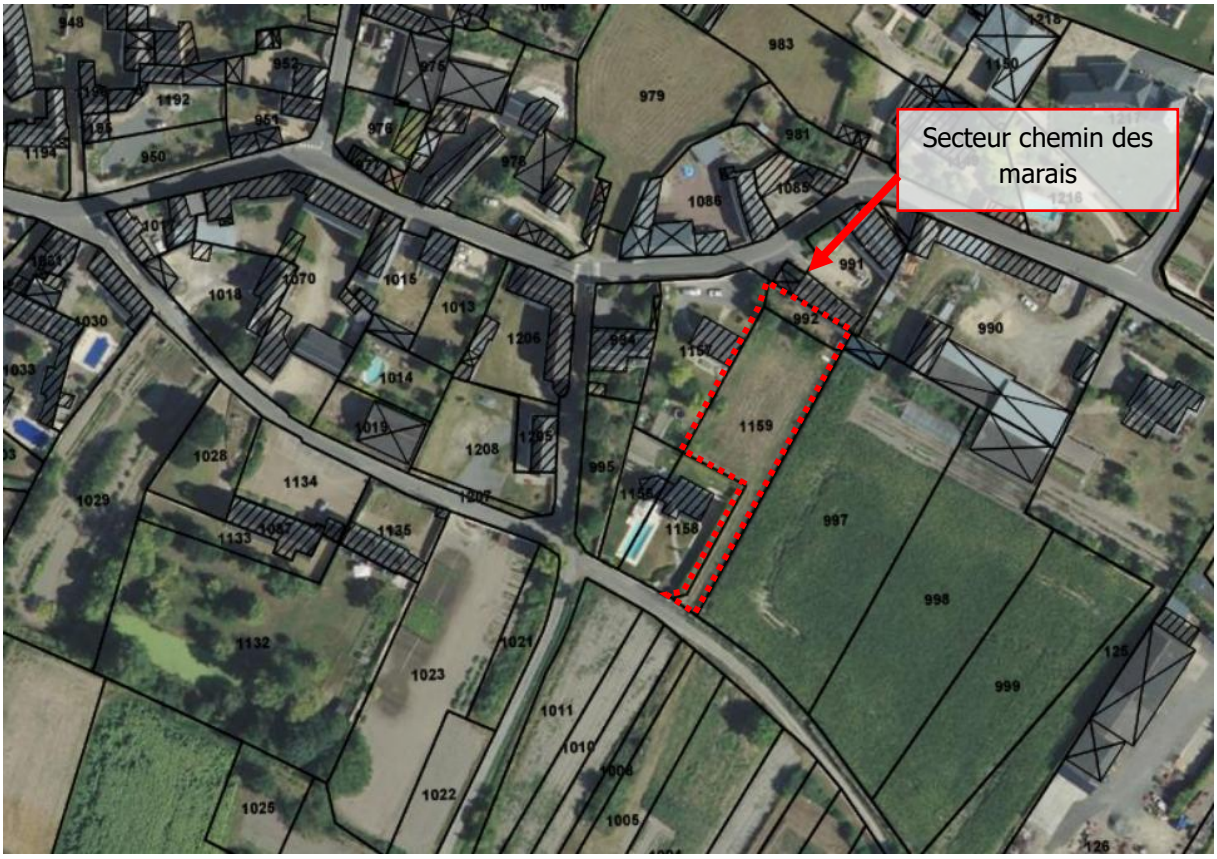
Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

16. ROU-MARSON

16.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS







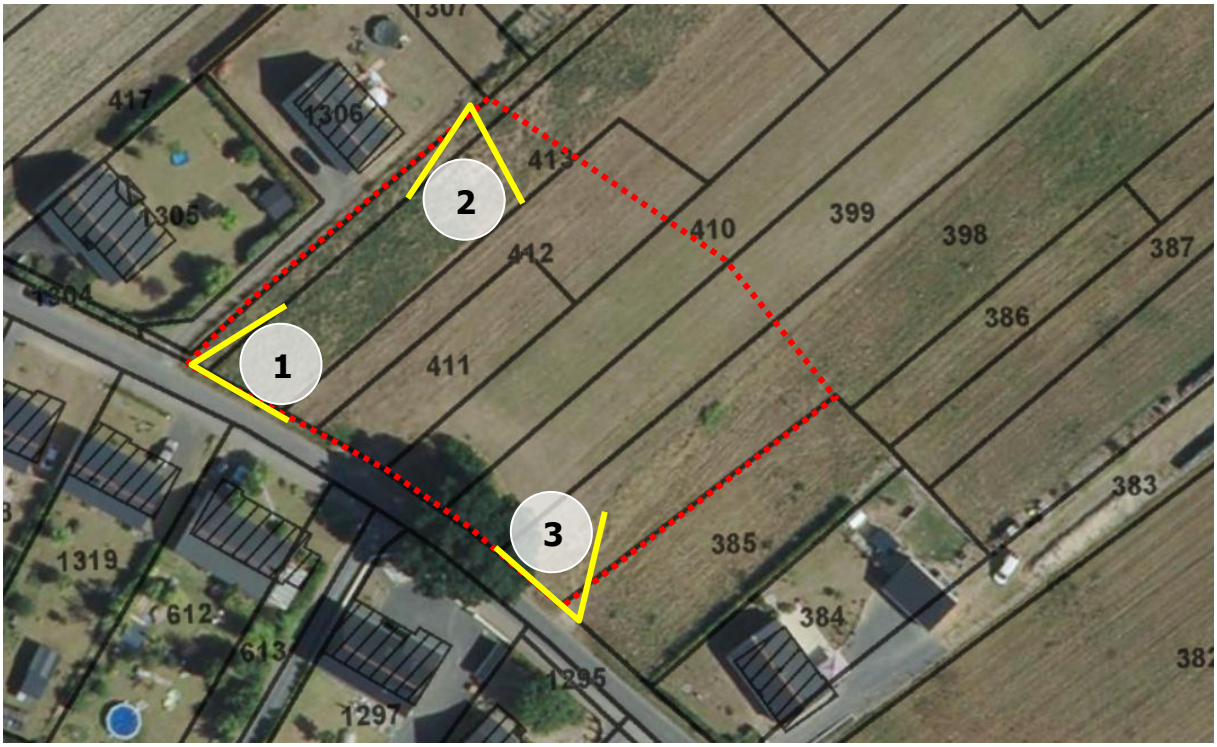
Sur la commune, cinq OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

- OAP rue des Varennes (2) : le secteur retenu correspond à des parcelles enherbées situées en entrée et de ville et présentant une proximité avec les équipements publics disponibles en centre-bourg ;
- OAP rue des Varennes (1) : le secteur retenu correspond à une parcelle enherbée entourée par un boisement ainsi que par des constructions à usage d'habitation. L'accès à ce secteur présente un dénivelé important. Ce secteur se situe à proximité des équipements publics disponibles dans le centre-bourg : mairie et écoles ;
- OAP route de l'Etang : le secteur retenu correspond à un jardin privatif. Située au hameau de Marson, la desserte de ce secteur permet un accès rapide et facilité au centre-bourg de la commune ;
- OAP rue du 13 aout 1944 : le secteur retenu correspond à des jardins privatifs situés au cœur de partie urbanisée du centre-bourg. Il se situe à proximité des équipements publics disponibles dans le centre-bourg : mairie et écoles ;
- OAP chemin des marais : le secteur retenu correspond à un reliquat de la zone constructible du POS. Il se situe en entrée de ville à proximité des équipements publics.

16.2. LE SECTEUR RUE DES VARENNES (2 – ROU-A)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en densification du bourg, avec au moins 4 logements ;
  - Opération en plusieurs phases.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Maintien de l'arbre existant, comme un élément identitaire sur le quartier de la commune.
- Mobilité dans le tissu central : possibilité de créer des accès directs pour les logements.

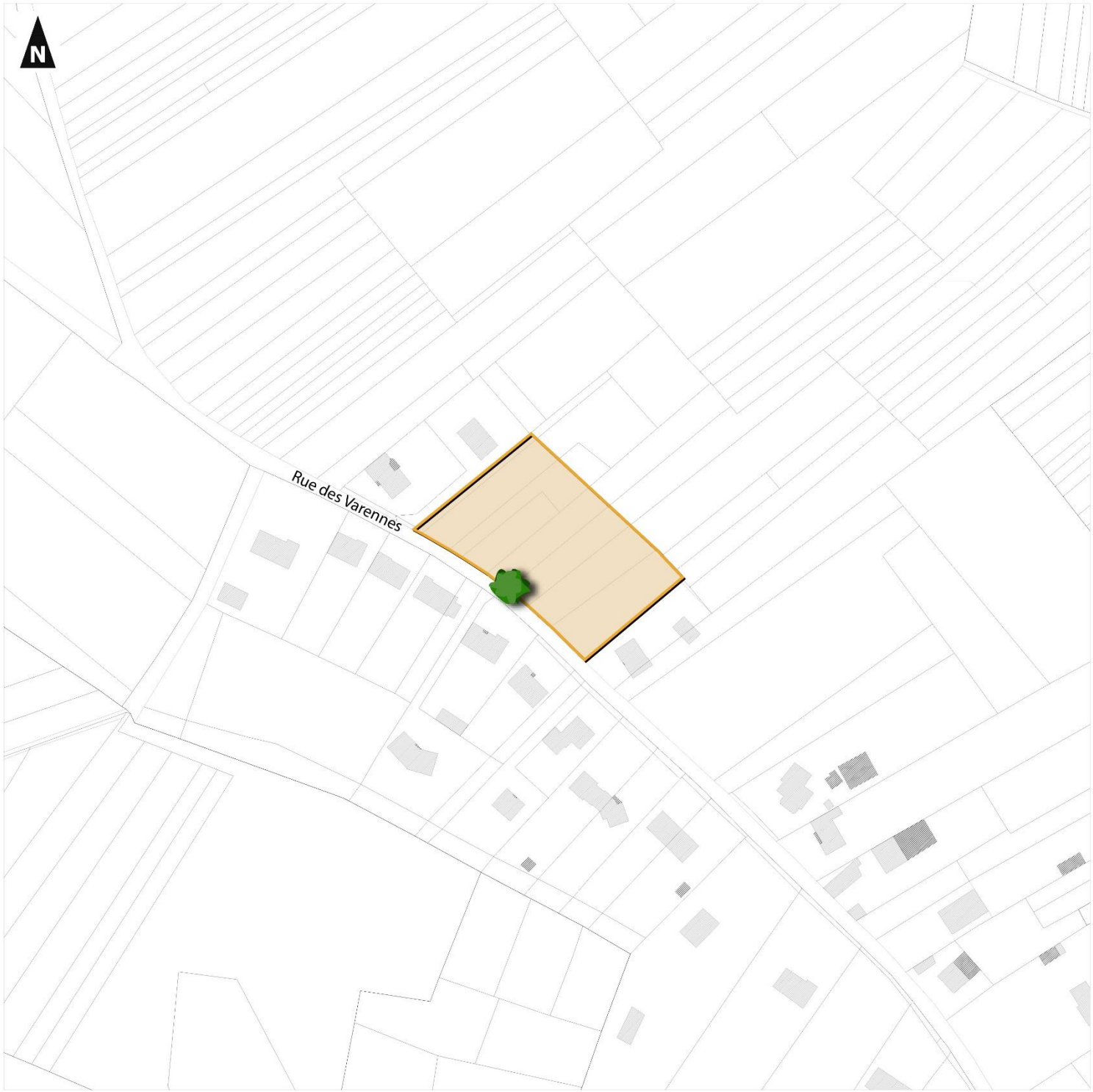
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
ROU-MARSON
OAP_ROU-A_Rue des Varennes 2

Surface : 0,3 ha



Elément existant :

Arbre à préserver

Principe d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

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

16.3. LE SECTEUR RUE DES VARENNES (1) (ROU-B)

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

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbaine sur des jardins.
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'une voirie principale permettant de désenclaver et densifier la zone, avec une placette de retournement.

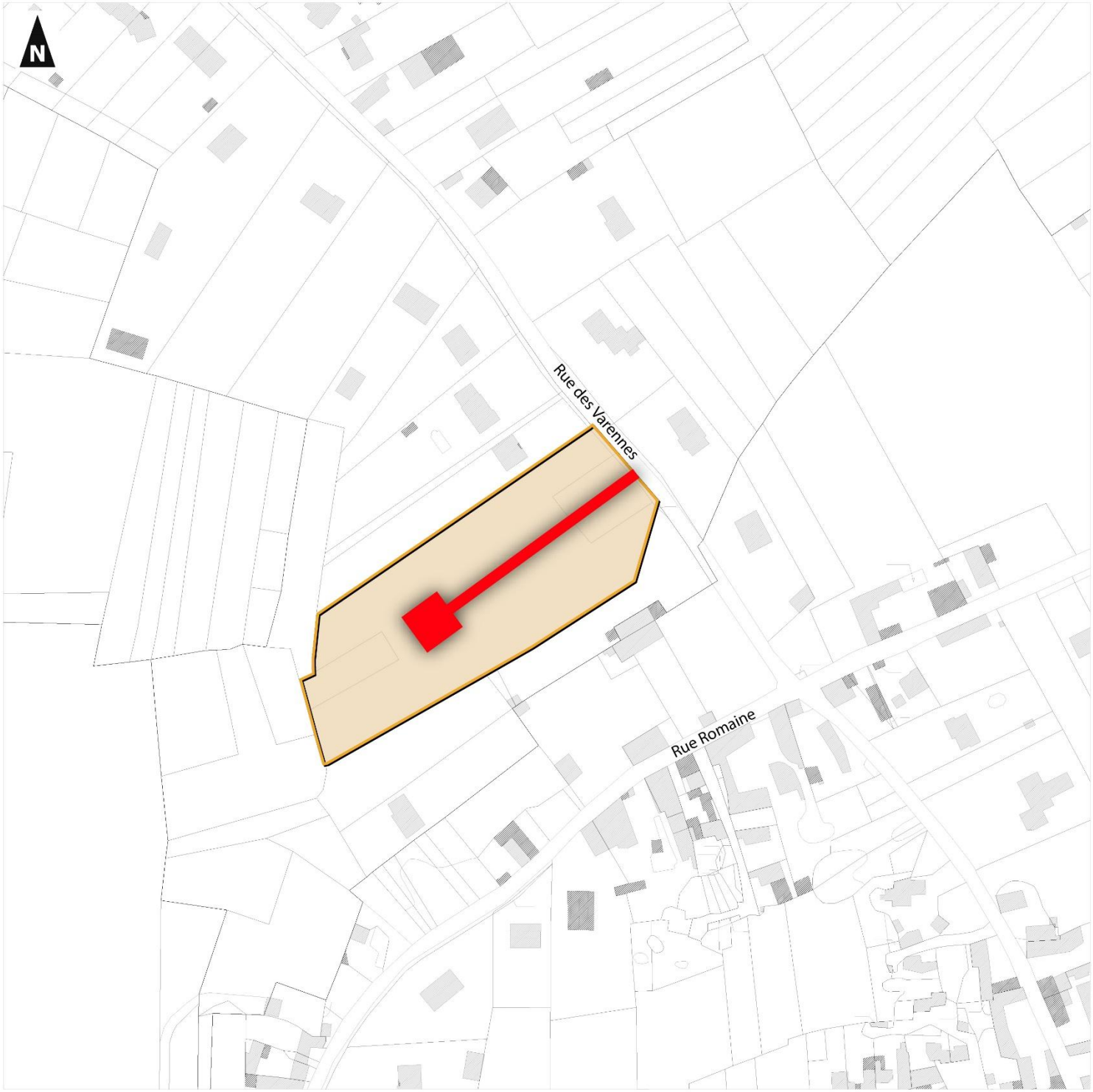
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
ROU-MARSON
OAP_ROU-B_Rue des Varennes

Surface : 0,8 ha



Principes d'aménagement :

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

Minimum de 5 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50

Mètres

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

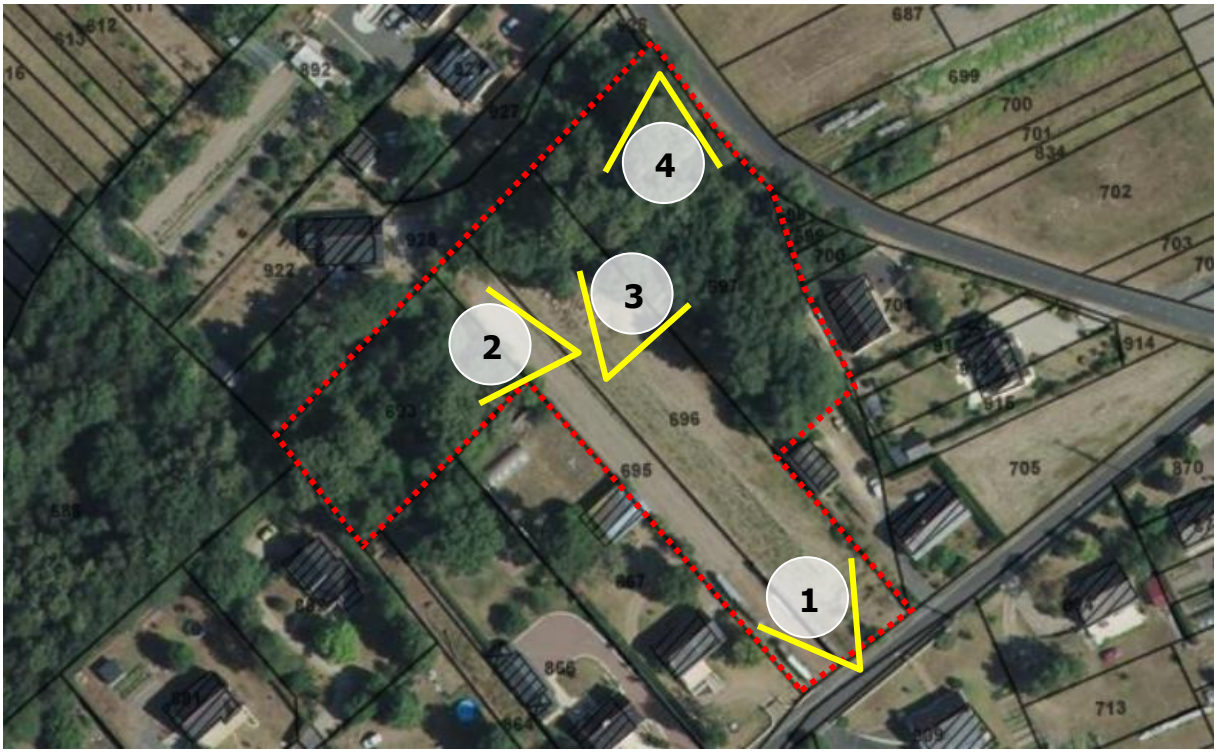
auddicé

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

16.4. LE SECTEUR ROUTE DE L'ETANG (ROU-C)

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

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification du bourg sur des fonds de jardin, avec la projection d'au moins 5 logements ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
- Mobilité dans le tissu central : Création de deux accès maximums à mutualiser entre les logements permettant de désenclaver et densifier la zone.

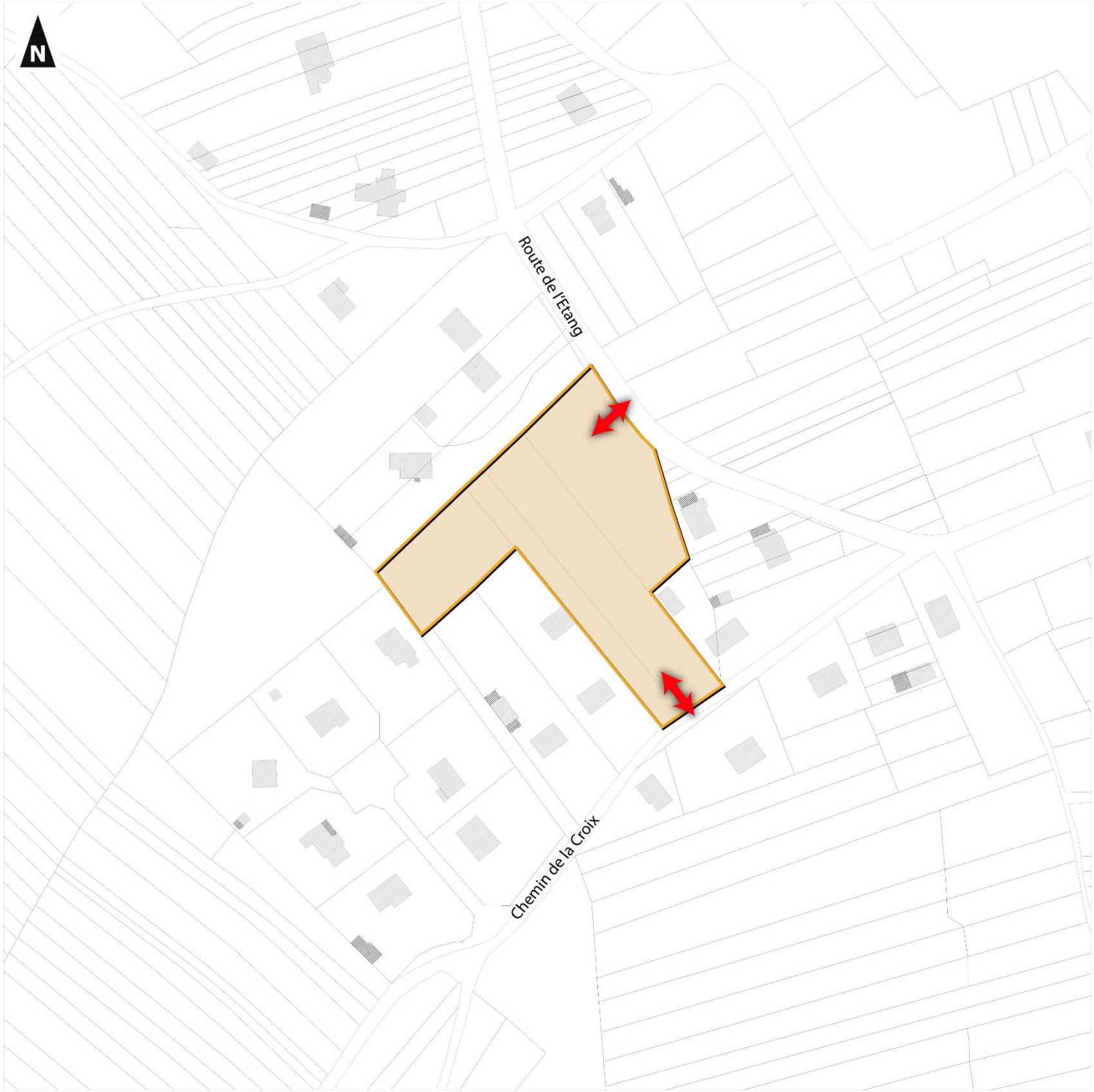
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
ROU-MARSON
OAP_ROU-C_Route de l'Etang

Surface : 0,7 ha



Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès à double-sens

Minimum de 5 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50
Mètres

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

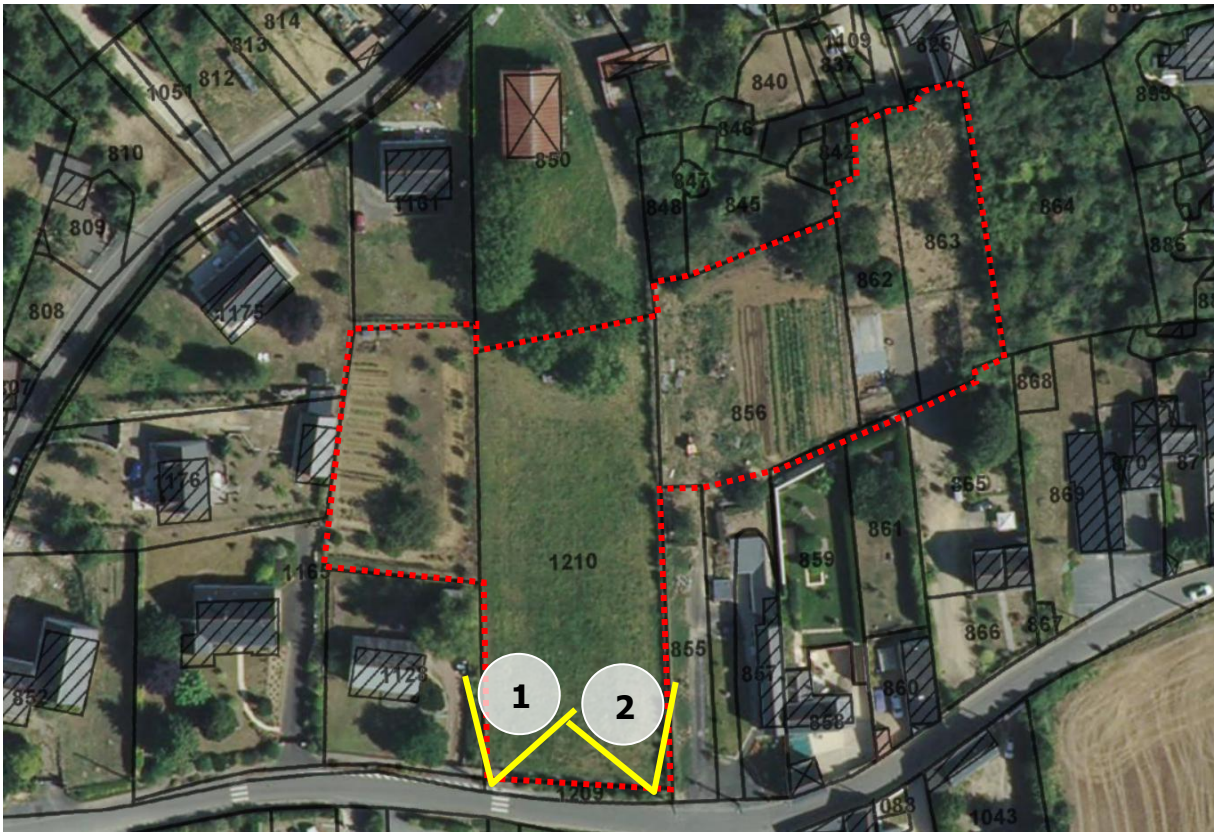
auddicé

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

16.5. LE SECTEUR RUE DU 13 AOUT 1944 (ROU-D)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification du bourg, avec la création d'au minimum 3 logements ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Maintien d'éléments naturels existants composés de trois arbres remarquables et un espace ;
  - Présence de deux cavités connues par les élus à proximité de la zone immédiate pour avertir les porteurs de projet.
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un accès principale permettant de désenclaver et densifier la zone.

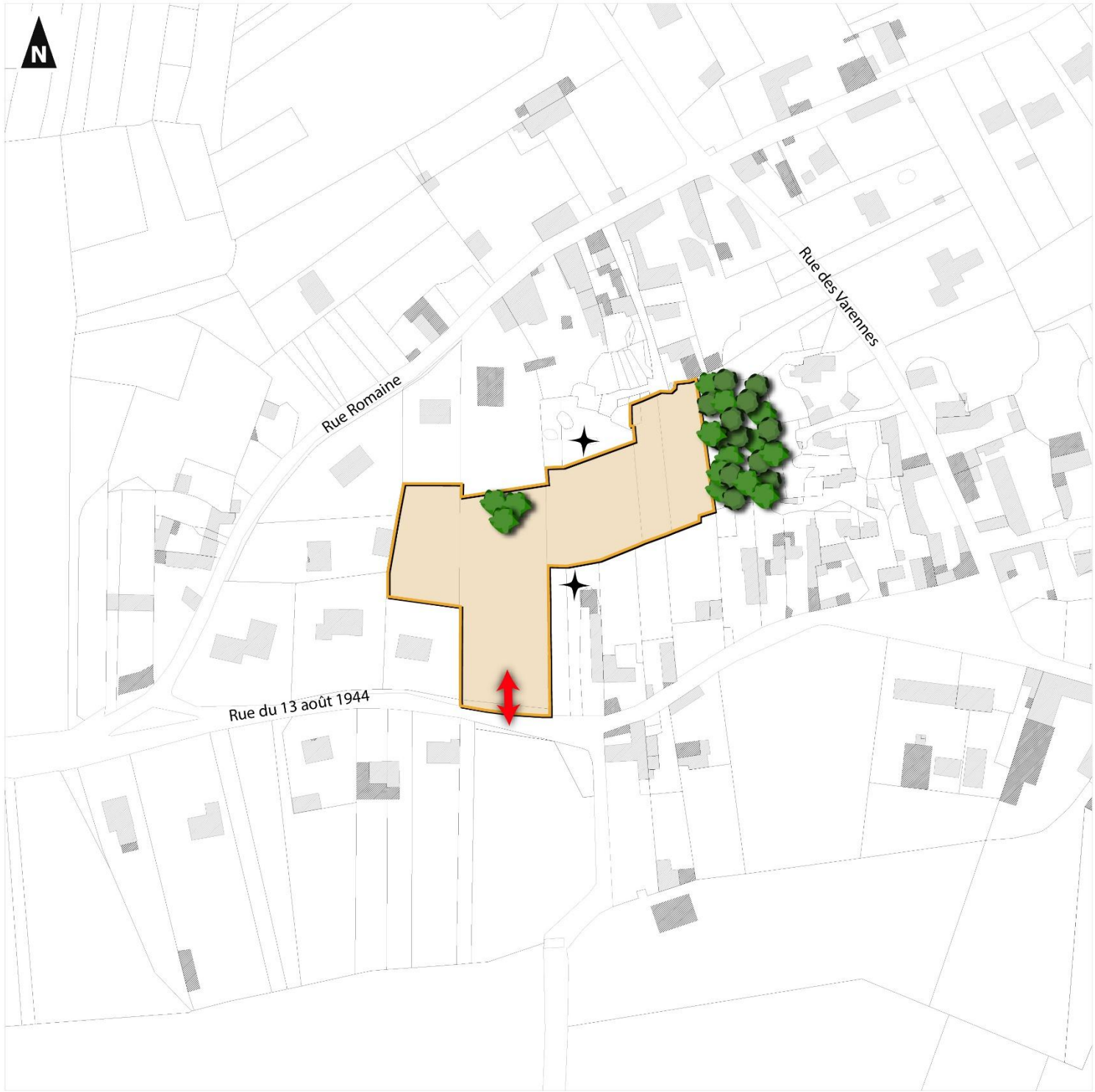
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
ROU-MARSON
OAP_ROU-D_Rue du 13 août 1944

Surface : 0,7 ha



Eléments existants :

- Espace boisé à conserver
- Arbre à préserver
- Présence d'une cavité

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens

Minimum de 3 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50

Mètres

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

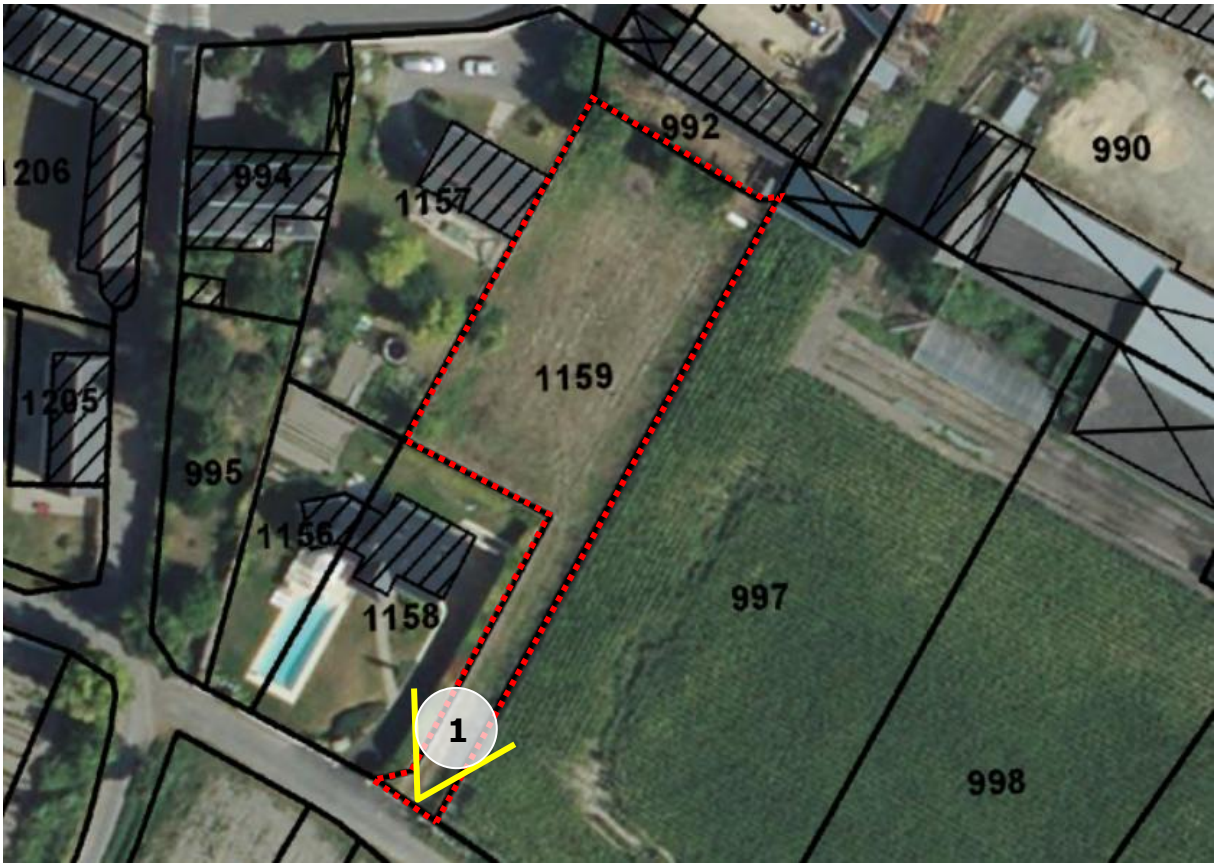
auddicé

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

16.6. LE SECTEUR CHEMIN DES MARAIS (ROU-1)

A. Le reportage photographique du site

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



Vue 1



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extension du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Création d'une bande de 5 mètres en aménagement paysager, où seules les annexes sont autorisées.
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un accès principal mutualisé pour les nouveaux logements.

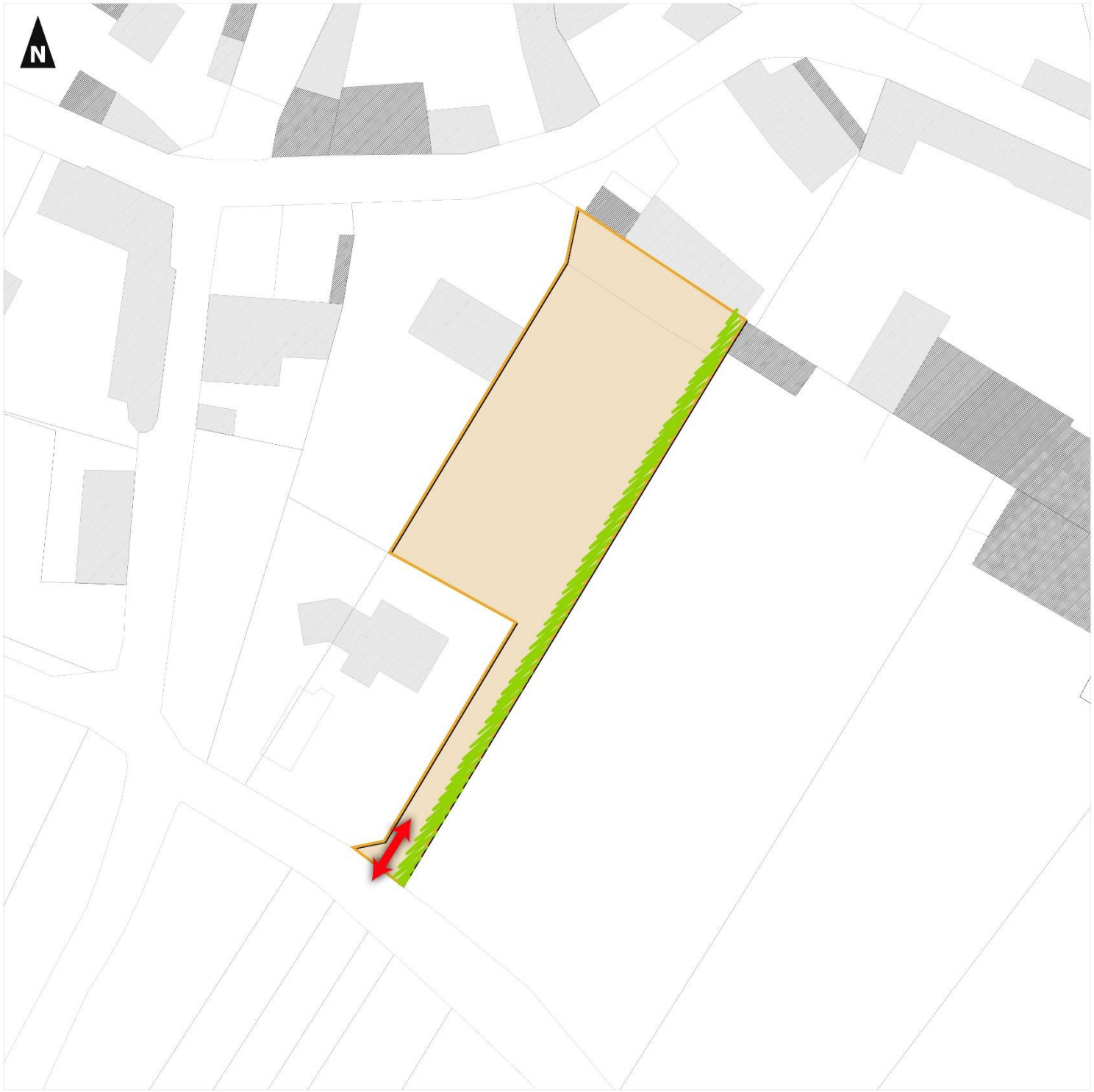
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
ROU-MARSON
OAP_ROU-1_Chemin des Marais

Surface : 0,14 ha



Principes d'aménagement :

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

Minimum de 2 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50

Mètres

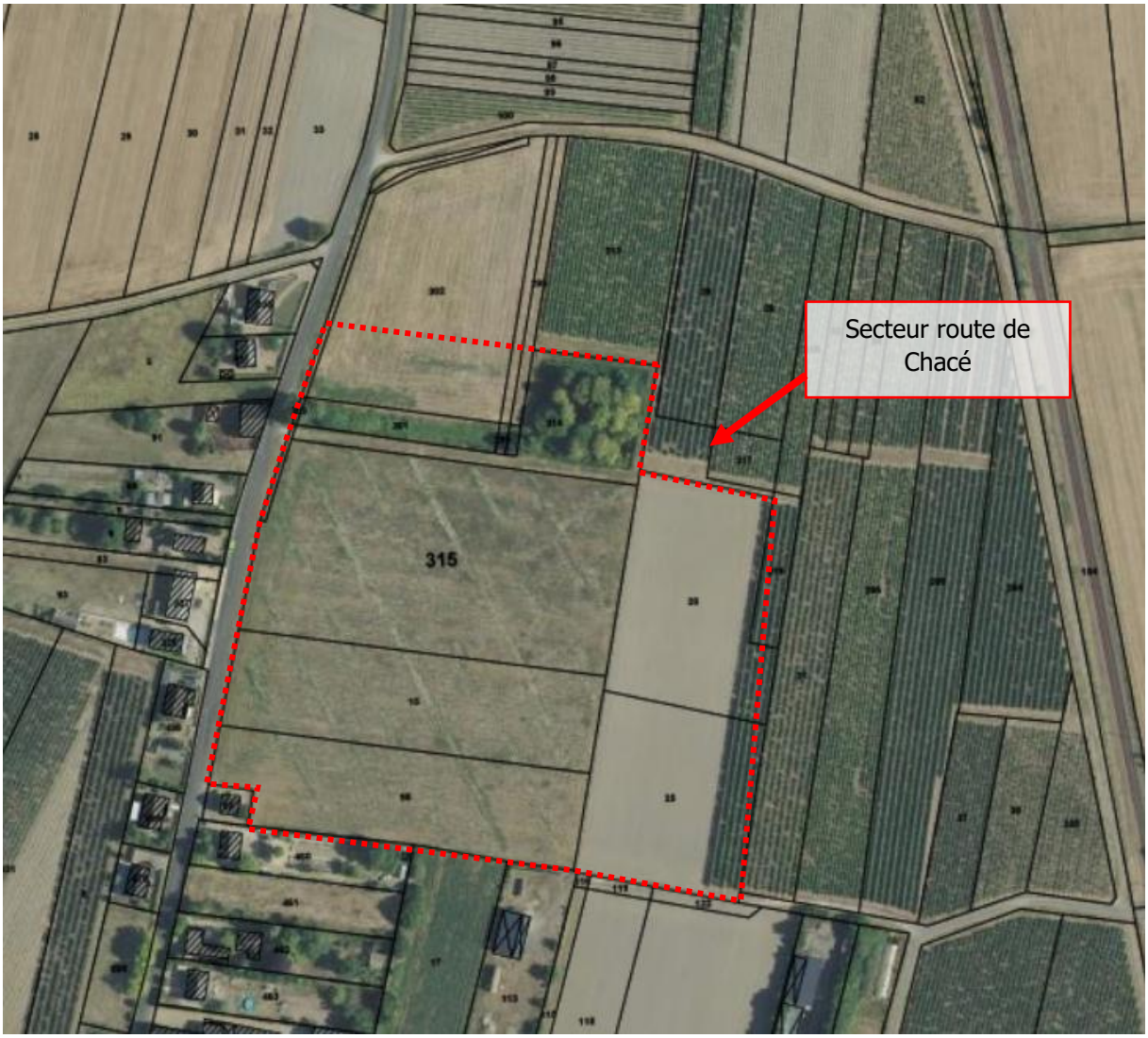
1:500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

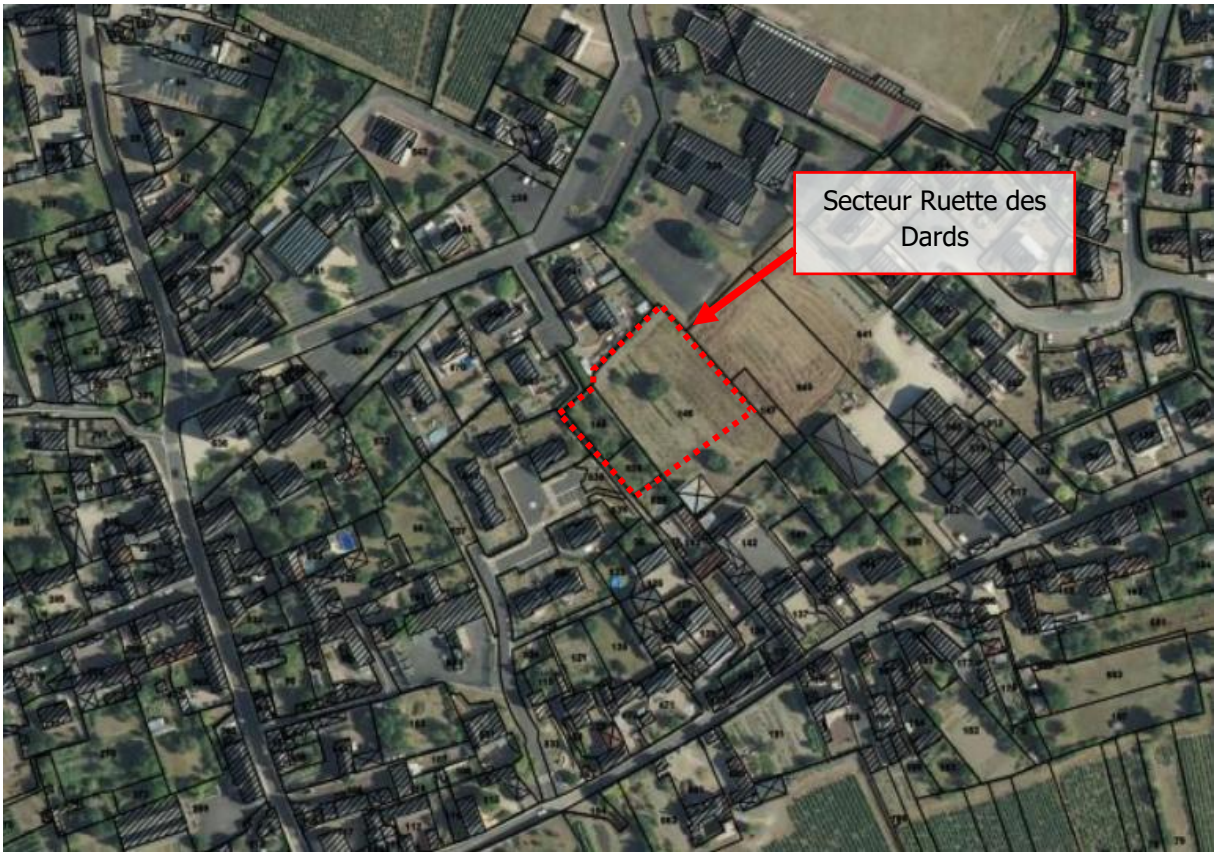
auddicé

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

17. SAINT-CYR-EN-BOURG

17.1. PRESENTATION DES SECTEURS





Sur la commune, 2 OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

- OAP ZAC Les Plantes : le secteur retenu correspond à des parcelles agricoles situées en entrée de ville. Le secteur est desservi par une voirie communale conséquente et permettant le passage de nombreux véhicules. Depuis le secteur, la zone artisanale de Chacé est facilement accessible ainsi que les équipements publics disponibles sur le territoire communal ;
- OAP Ruette des Dards : le secteur retenu par les élus correspond à des jardins situés au cœur du tissu urbain de la commune. Il présente une proximité avec les équipements scolaires disponibles sur le territoire communal.

17.2. LE SECTEUR ROUTE DE CHACE (SCB-1)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Ce site est celui de la ZAC Les Plantes de la commune. Les objectifs repris dans l'OAP du PLUi sont ceux du dossier de création de la ZAC. Ainsi, ils sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extension du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération en plusieurs phases de possible.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+2 pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Création d'espace de gestion hydraulique sur les points bas de l'opération pour intégrer ces derniers dans le tissu urbain ;
  - Aménagement d'une noue paysagère centrale.
- Mobilité dans le tissu central : Création d'une voirie principale, avec deux accès sur la route de Chacé.

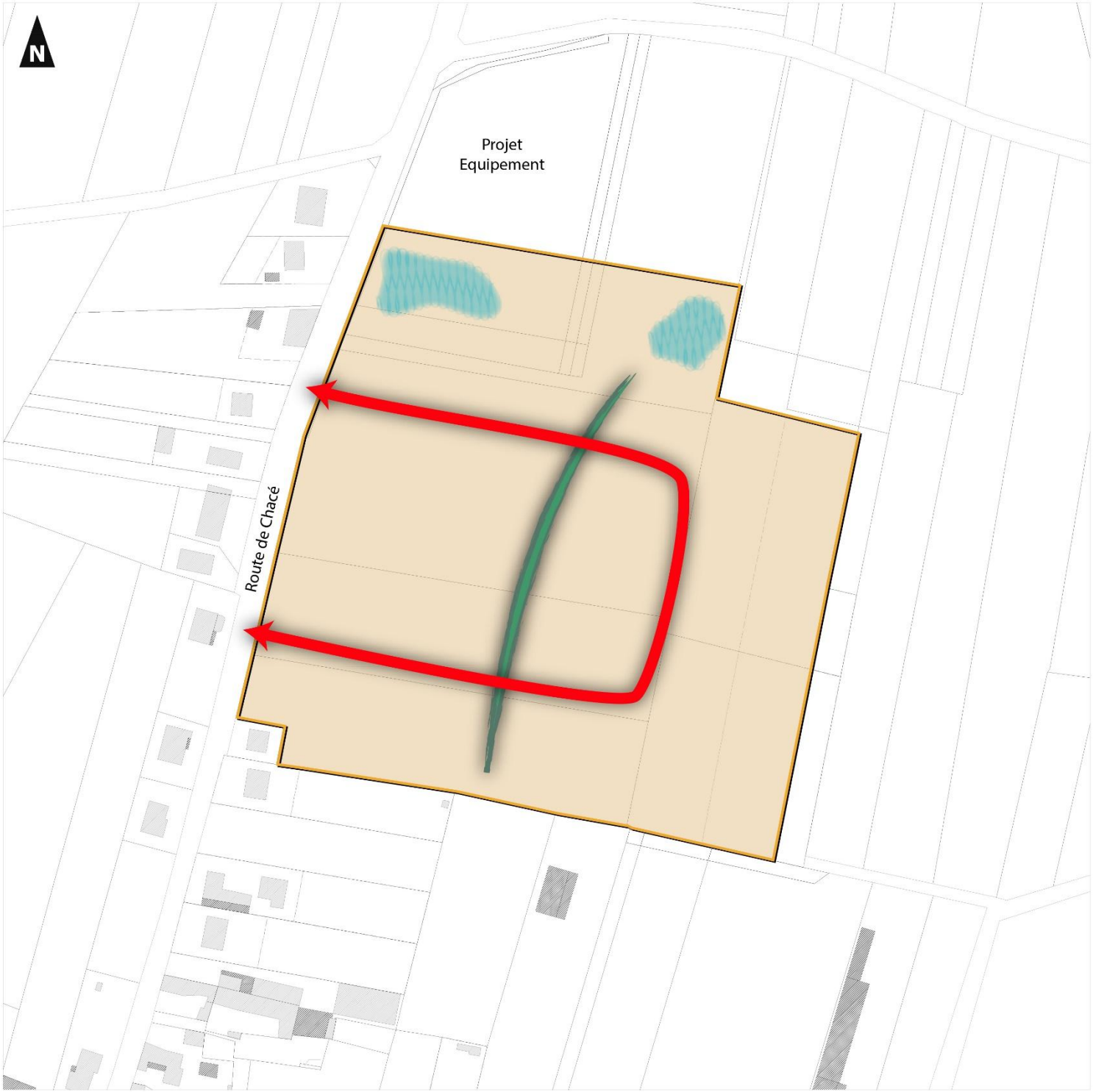
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAINT-CYR-EN-BOURG
OAP_SCB-1_Route de Chacé

Surface : 4,2 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale à double-sens
- Noue paysagère
- Espace de gestion hydrauliques

Minimum de 56 logements

Hauteur maximale : R+2

0 25 50
Mètres

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

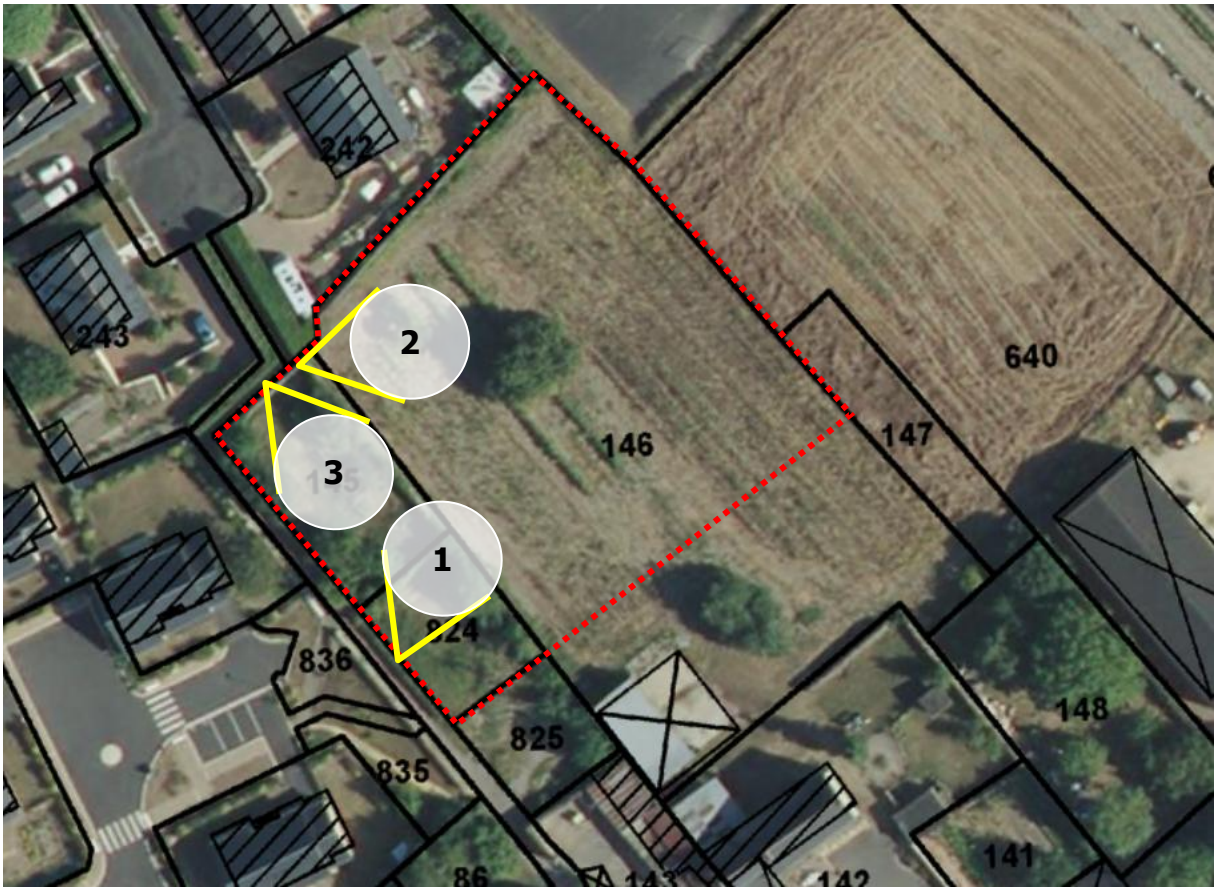
auddicé

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

17.3. LE SECTEUR RUETTE DES DARDS (SCB-3)

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



Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en densification du bourg ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrement de la hauteur des nouveaux logements à du R+C, et l'obligation d'une accroche bâtie à l'alignement pour les constructions en voie publique (accès ou espace public) ;
  - Création d'aménagement paysager sur une bande de 10 mètres, où seules les annexes sont autorisées ;
  - Création de nouvelles haies autour de la zone ;
  - Maintien d'un élément identitaire de la zone : un mur ancien.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création de deux espaces publics à aménager en lien avec des voiries principales ;
  - Création de liaisons douces pour relier ce quartier au tissu déjà urbanisé.

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
SAINT-CYR-EN-BOURG
OAP_SCB-A_Ruet des Dards

Surface : 0,3 ha

Eléments existants :

- Murs à préserver
- Ecole

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale à double sens
- Espace public à créer
- Liaison douce à créer
- Haie à créer
- Aménagement paysager
- Accroche batie à l'alignement

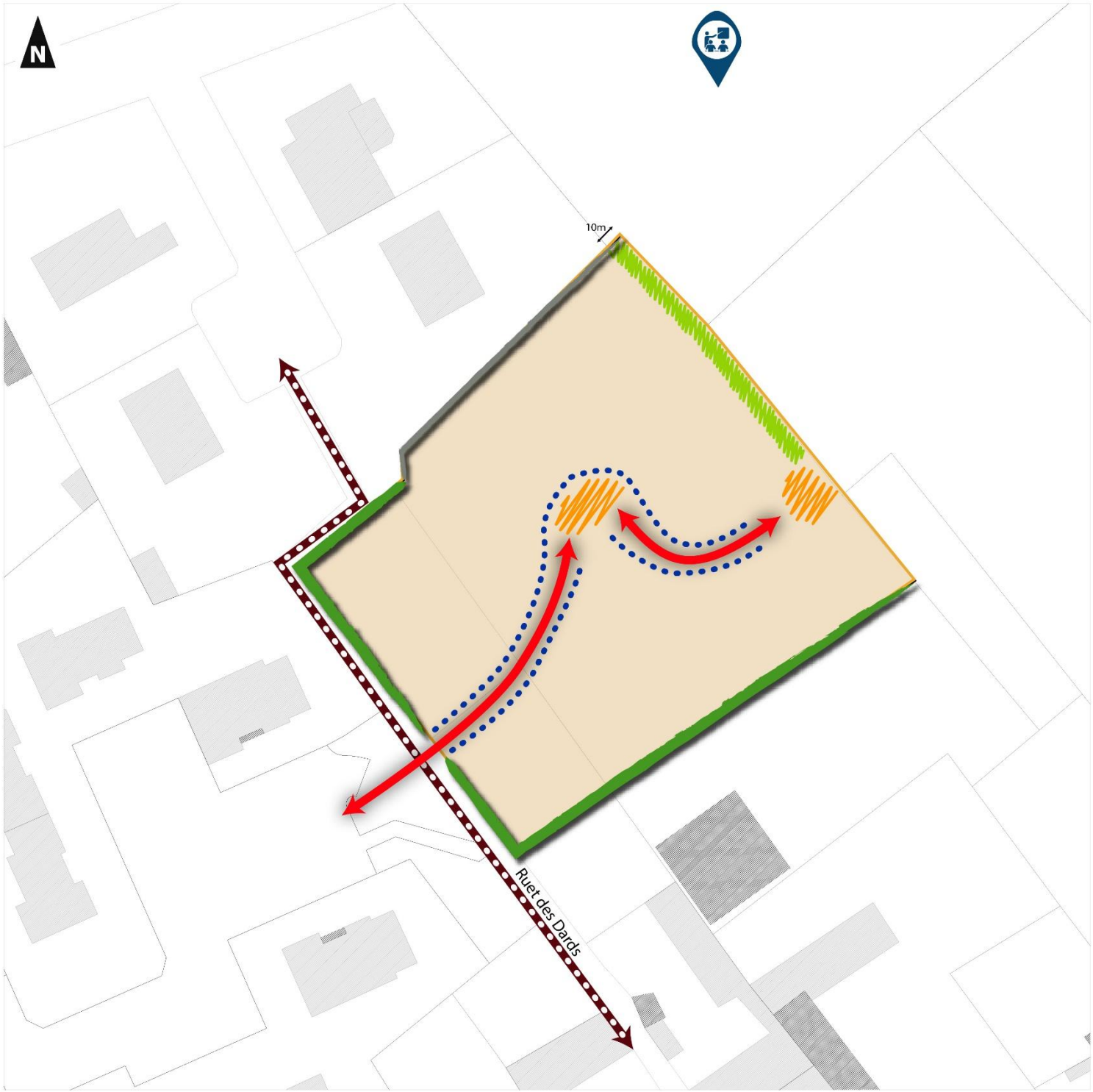
Minimum de 4 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50

Mètres

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

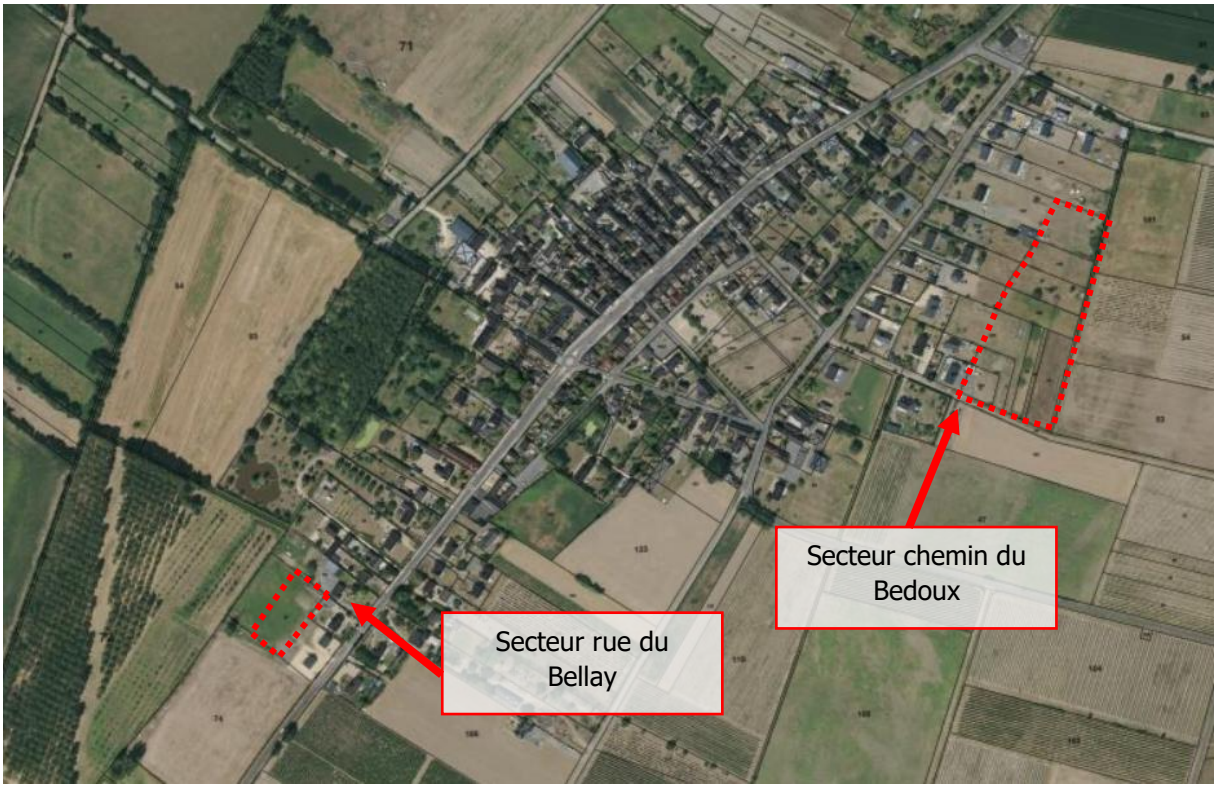


auddicé

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

18. SAINT-JUST-SUR-DIVE

18.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS



Sur la commune, deux OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

- OAP secteur rue du Bellay : le secteur retenu correspond à des parcelles enherbées situées en entrée de ville. Il se situe à proximité des équipements disponibles en centre-bourg : mairie, écoles et commerces ;
- OAP secteur chemin du Bedoux : le secteur retenu par les élus correspond à des jardins en friche. Sa localisation procure un accès piéton rapide et sécurisé aux équipements publics et commerces disponibles en centre-bourg.

18.2. LE SECTEUR RUE DU BELLAY (SJD-A)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- <u>Limiter la consommation de foncier :</u>
  - Opération en extension du bourg ;
  - Opération d'un seul tenant.
- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Création d'une haie au sud de la zone pour qualifier l'entrée de ville sud et intégrer la zone au quartier.
- <u>Mobilité dans le tissu central</u> : création d'un seul et unique accès mutualisé pour les 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

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAINT-JUST-SUR-DIVE
OAP_SJD-A_Rue de Bellay

Surface : 0,2 ha



Principes d'aménagement :

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

Minimum de 3 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50

Mètres

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

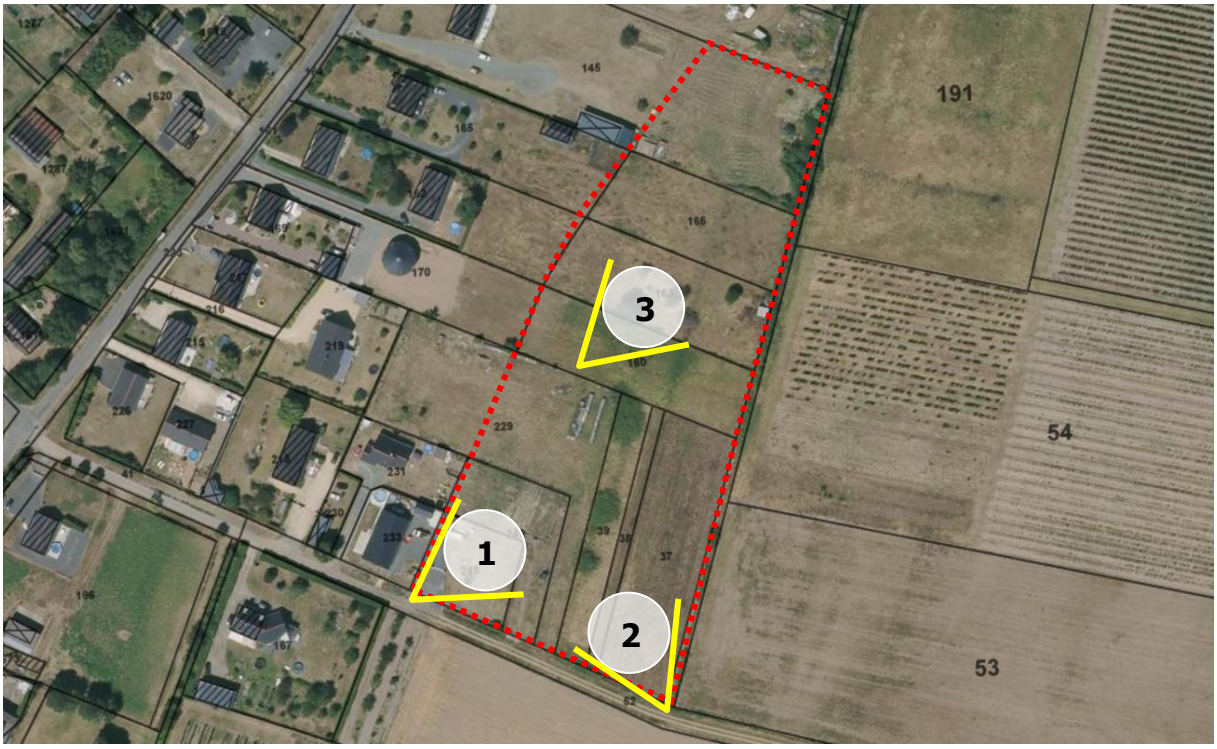
auddicé

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

18.3. LE SECTEUR CHEMIN DU BEDOUX (SJD-1)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- <u>Limiter la consommation de foncier :</u>
  - Opération en extension du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération d'un seul tenant.
- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+1 pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Maintien du fossé pour la gestion des eaux et comme une barrière physique avec le plateau agricole.
- <u>Mobilité dans le tissu central</u> : Création de deux accès maximum depuis le chemin de Bedoux, qui sera à renforcer aux vu des nouveaux 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 - Habitat
SAINT-JUST-SUR-DIVE
OAP_SJD-B_Chemin du Bedoux

Surface : 2,1 ha



Elément existant :

Fossé à préserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès

Voirie à renforcer

Minimum de 34 logements

Hauteur maximale : R+1

0 50 100

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 : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

19. SAINT-MACAIRE DU BOIS

19.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS





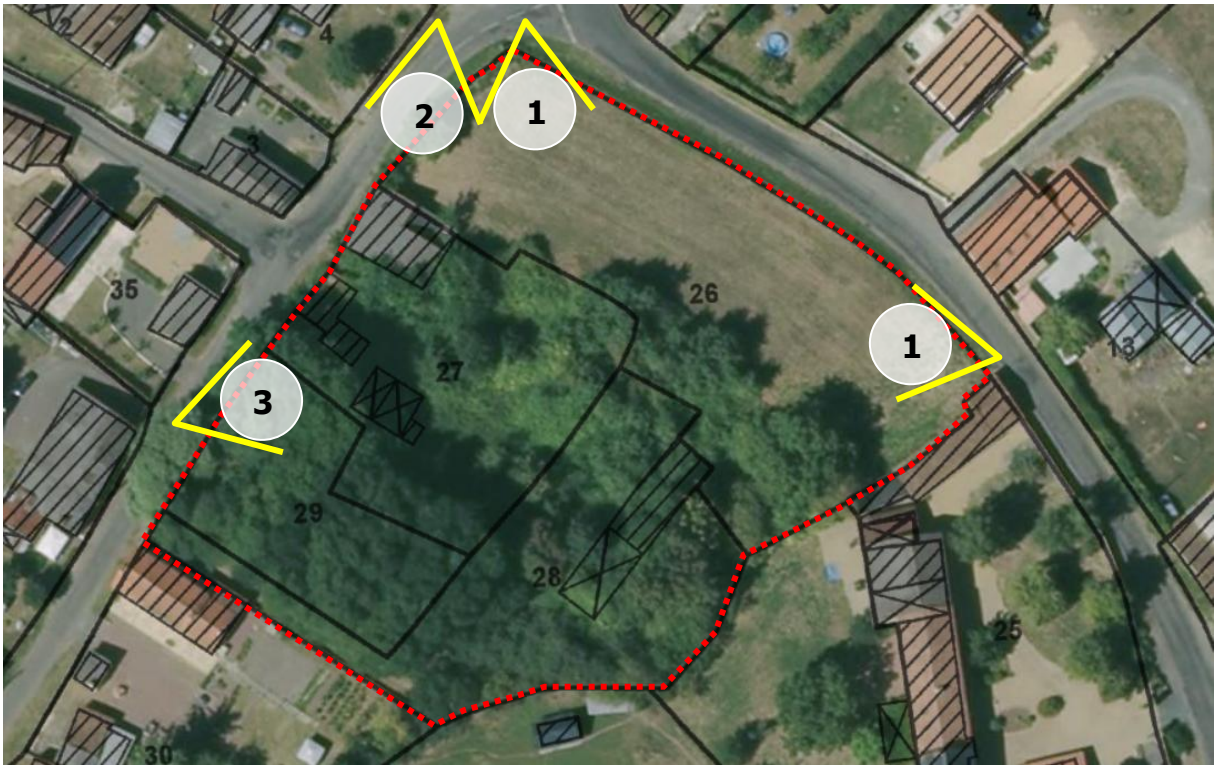
Sur la commune, trois OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

- OAP allée de la Varennes : le secteur retenu correspond à une parcelle agricole située en limite d'urbanisation. La localisation du secteur procurera aux nouvelles constructions une proximité certaine avec les équipements et services publics disponibles en centre-bourg ;
- OAP route de Verchers : le secteur retenu correspond à parcelle pâturée située en limite d'urbanisation. La localisation du secteur procurera aux nouvelles constructions une proximité certaine avec les équipements et services publics disponibles en centre-bourg ;
- OAP route de Doué : le secteur retenu correspond à une friche située au cœur de la partie urbanisée du hameau des Bouchettes. Ce secteur se situe à environ 1,30 kilomètre du centre bourg. Des voies de circulation douce peuvent donc être développées afin de limiter l'utilisation de la voiture personnelle pour se rendre en centre-bourg.

19.2. LE SECTEUR ROUTE DE DOUE (SMB-B)

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

Les objectifs sont les suivants :

- <u>Limiter la consommation de foncier :</u>
  - Opération de densification du hameau des Bouchettes ;
  - Opération d'un seul tenant.
- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Maintien de la haie 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
SAINT-MACAIRE-DU-BOIS
OAP_SMB-B_Route de Doué

Surface : 0,7 ha

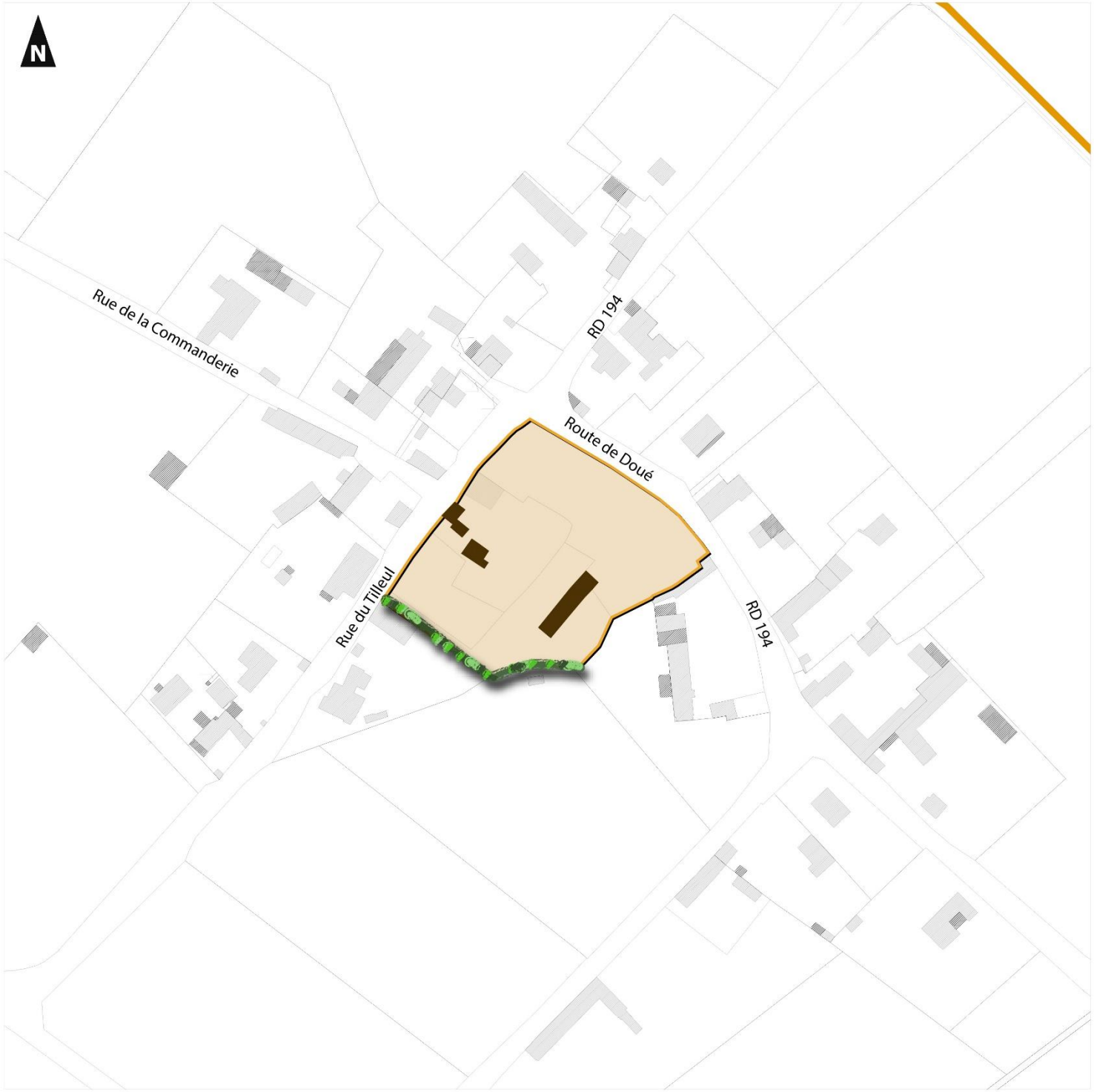
Eléments existants :

Haies à conserver

Bâtiment à détruire

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP



Minimum de 8 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50

Mètres

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

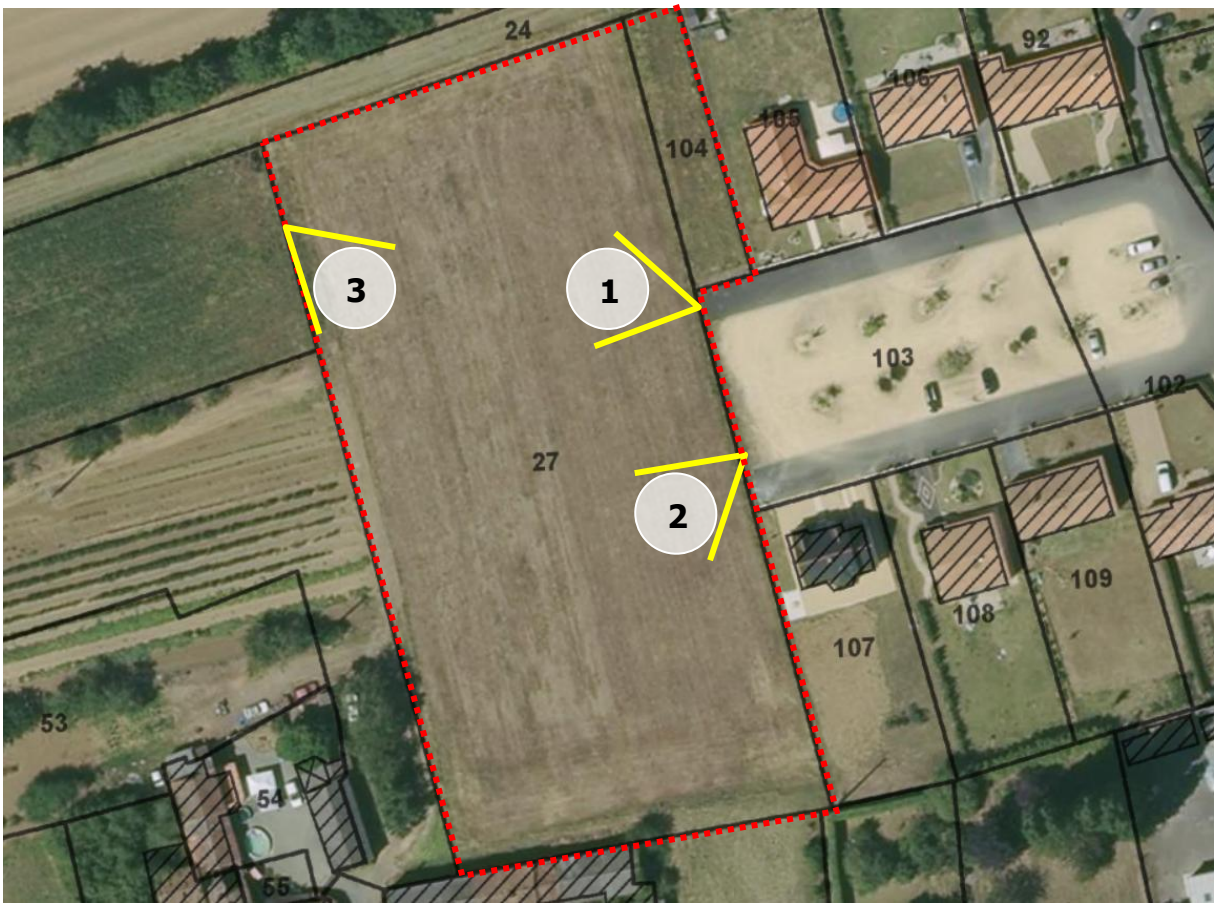
auddicé

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

19.3. LE SECTEUR ALLEE DE LA VARENNE (SMB-1)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- <u>Limiter la consommation de foncier :</u>
  - Opération en extension du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération d'un seul tenant.
- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Création d'aménagements paysagers encadrant la zone de projet afin de qualifier ce dernier vis-à-vis du plateau agricole à l'ouest. Dans une bande de 5 mètres, seules les annexes des constructions sont autorisées.
- <u>Mobilité dans le tissu central</u> :
  - Création de deux accès maximum depuis le lotissement existant à l'est ;
  - Aucune sortie directe n'est autorisée sur la place centrale ;
  - Projection d'une possible extension après 2030, qui devra être prise en compte dans les aménagements de voirie 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
SAINT-MACAIRE-DU-BOIS
OAP_SMB-1_Allée de la Varennes

Surface : 0,7 ha

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double sens
- Future extension
- Aménagement paysager

Minimum de 11 logements

Hauteur maximale : R+C

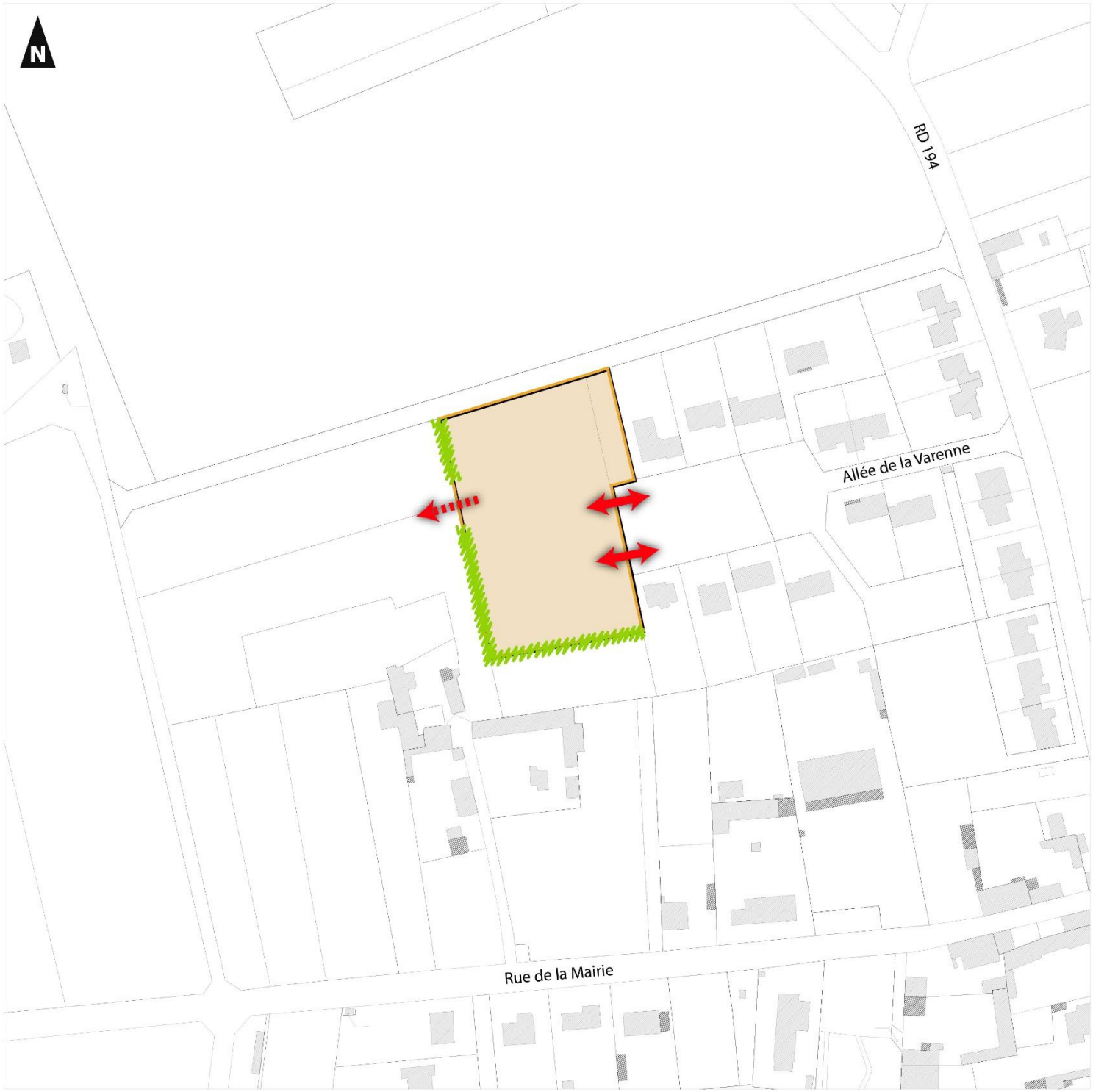
0 25 50

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



19.4. LE SECTEUR ROUTE DES VERCHERS (SMB-A)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le village important, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
- Mobilité dans le tissu central : Création de trois accès maximums pour desservir 5 logements à minima.

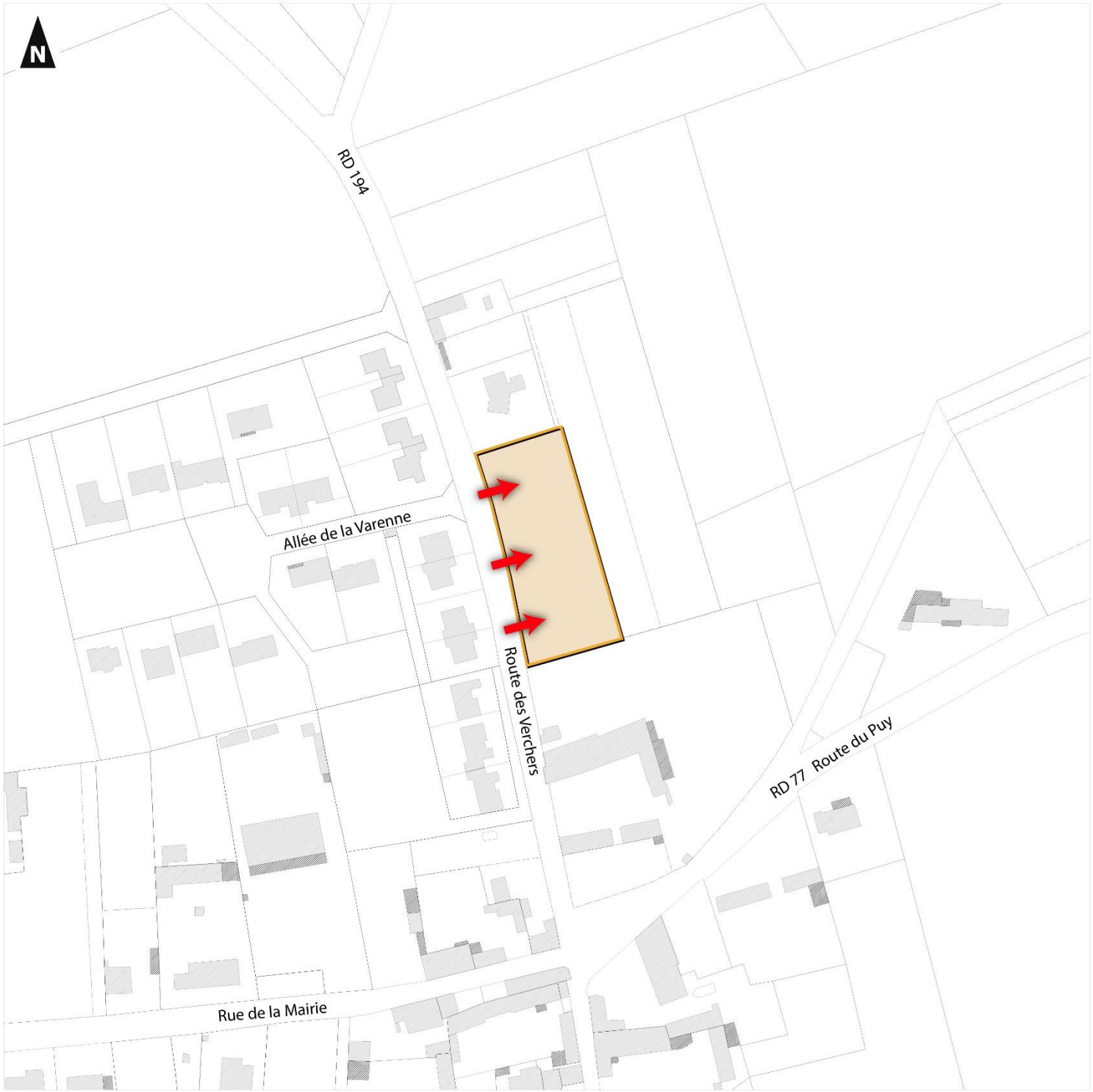
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SAINT-MACAIRE-DU-BOIS
OAP_SMB-A_Route des Verchers

Surface : 0,3 ha



Principe d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès principal

Minimum de 5 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50
Mètres

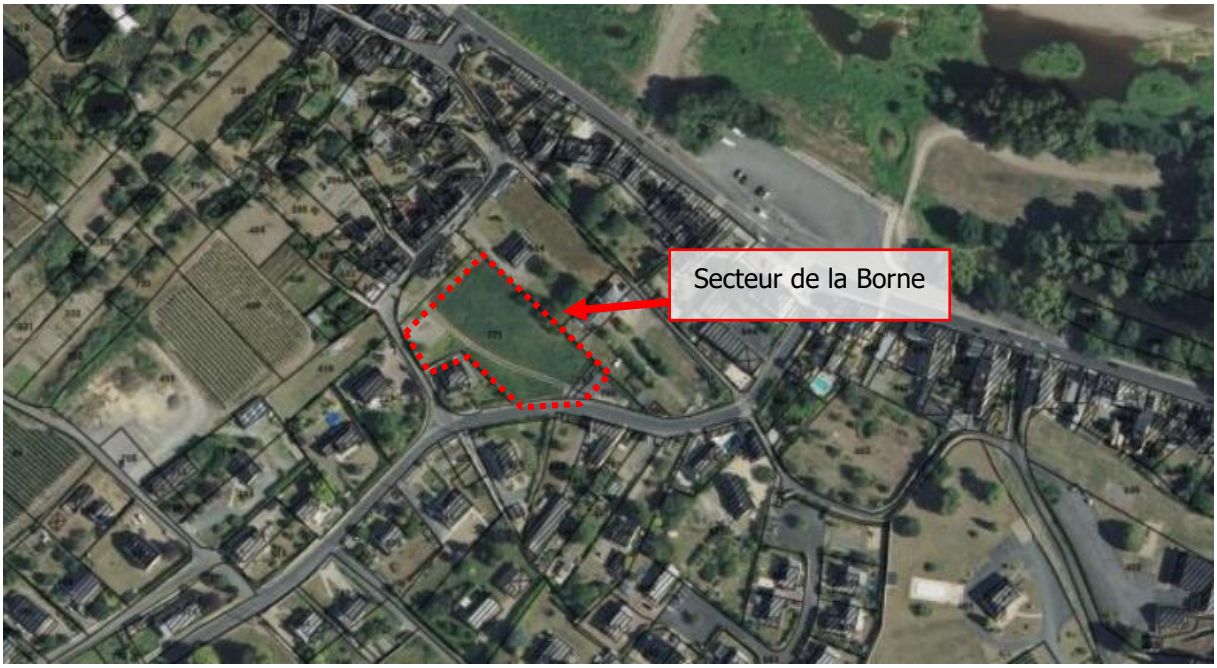
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

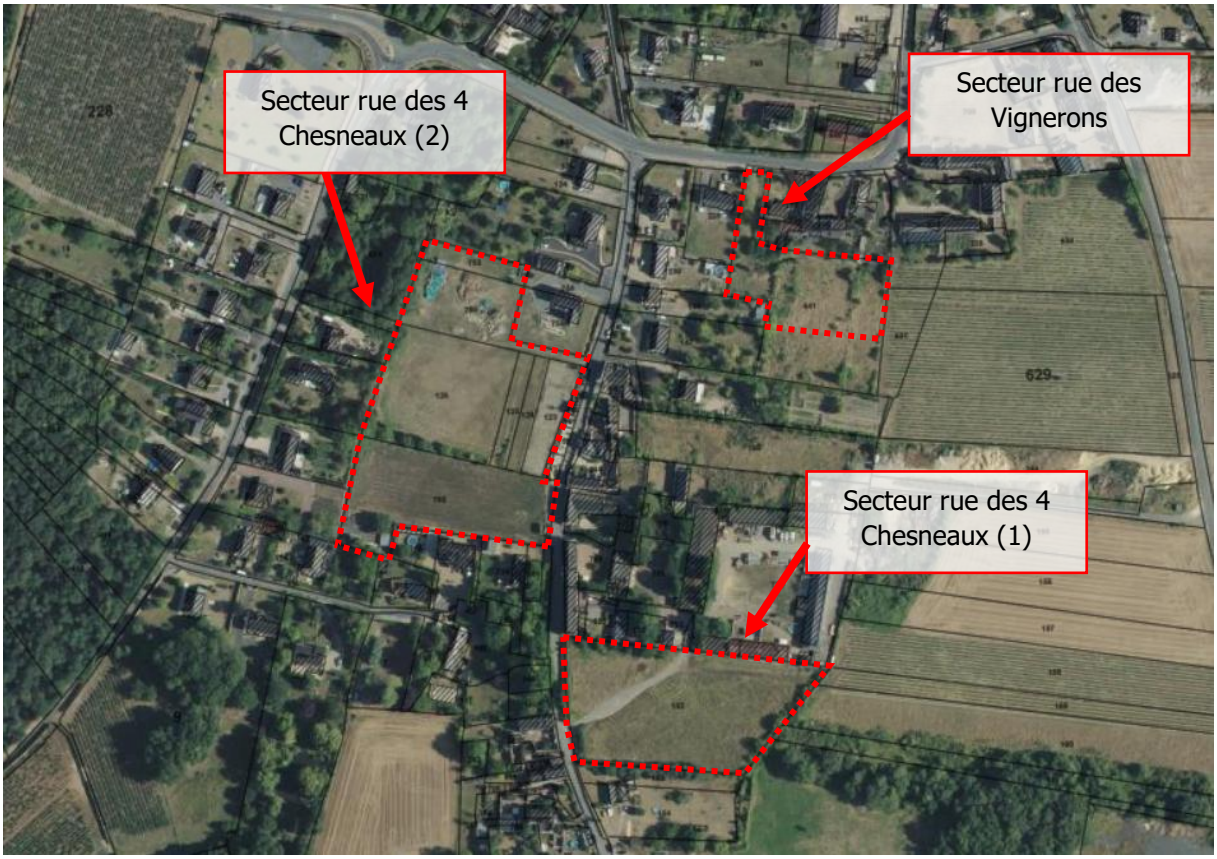
auddicé

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

20. SOUZAY-CHAMPIGNY

20.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS





Sur la commune, quatre OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

- OAP rue de la Borne : le secteur retenu correspond à une parcelle enherbée située au cœur de la partie actuellement urbanisée du centre-bourg. Le secteur présente une proximité immédiate avec les équipements et services publics disponibles en centre-bourg mais également avec la route départementale 947 facilitant l'accès à la ville de Saumur ;
- OAP rue des 4 Chesneaux (2) : le secteur retenu correspond à des jardins privatifs situés en limite de la partie actuellement urbanisée du village important de Champigny. La localisation du secteur lui procure un environnement calme ;
- OAP rue des 4 Chesneaux (1) : le secteur retenu correspond à une parcelle enherbée située en limite de la partie actuellement urbanisée du village important de Champigny. La localisation du secteur lui procure un environnement calme ;
- OAP rue des Vignerons : le secteur retenu correspond à des jardins privatifs à l'état de friche situés au cœur de la partie actuellement urbanisée du village important de Champigny. La localisation du secteur lui procure un environnement calme.

20.2. LE SECTEUR RUE DE LA BORNE (SOU-A)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en densification du bourg à proximité immédiate de l'école ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+1 pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Maintien de la haie existante qualifiant le paysage des nouvelles habitations, ainsi que du mur sur lequel elle s'appuie ;
  - Intégration des nouvelles constructions avec la projection de la création d'une haie ;
- Mobilité dans le tissu central : Création de deux accès maximum dont l'un depuis le parking 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
SOUZAY
OAP_SOU-A_Route de la Borne

Surface : 0,3 ha



Elément existant :

- Haies à conserver
- Murs à préserver
- Parking

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Principe d'accès

Minimum de 3 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

20.3. LE SECTEUR RUE DES 4 CHESNEAUX (2 – SOU-B)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en densification du tissu du village important de Champigny ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Création d'aménagements paysagers entre les habitations existantes et à créer. Dans une bande de 5 mètres, seules les annexes des constructions sont autorisées.
- Mobilité dans le tissu central : Création d'une voirie principale permettant de densifier la zone. La création d'accès principal des nouvelles constructions est autorisée.

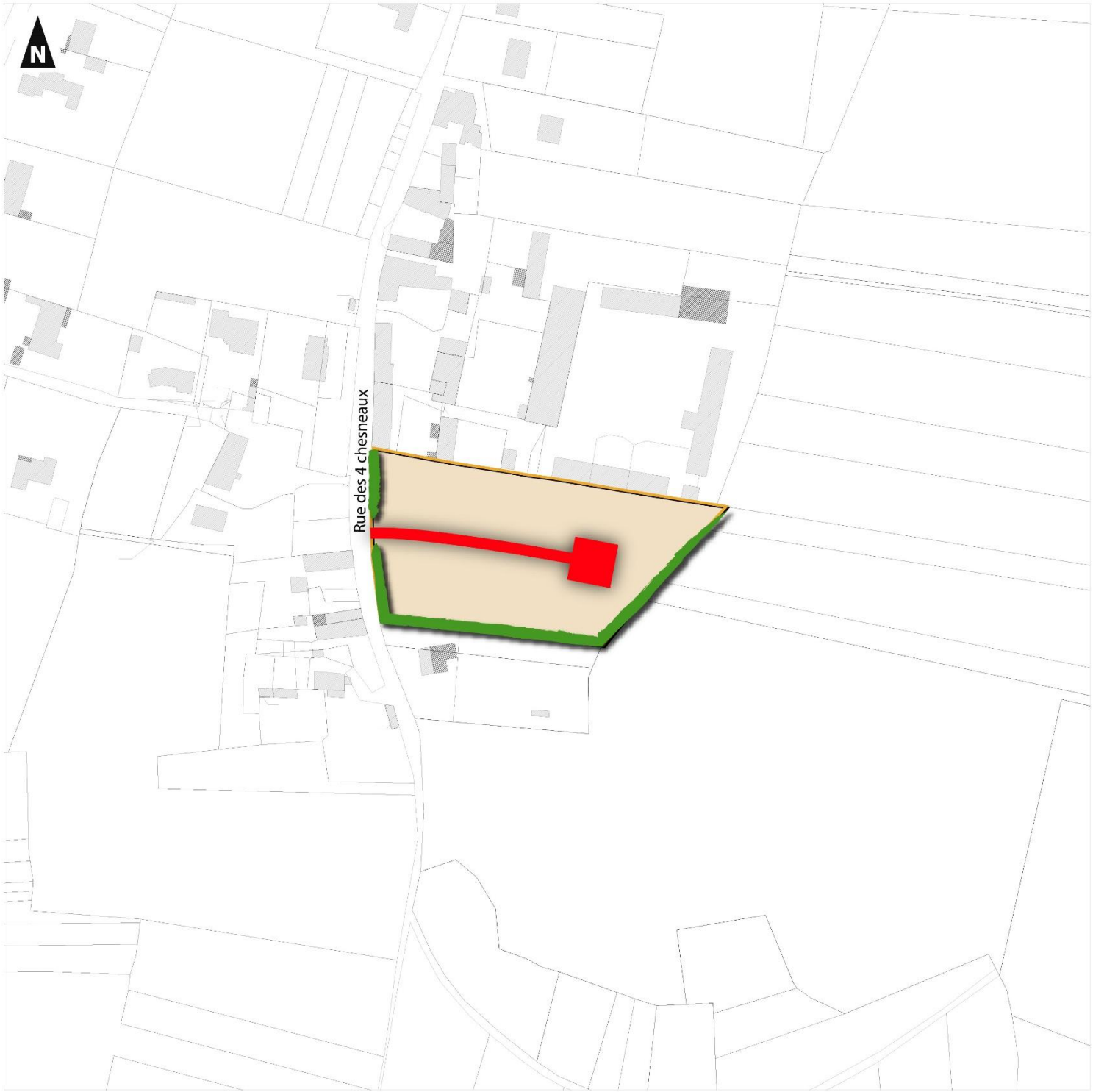
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SOUZAY
OAP_SOU-C_Rue des 4 Chesneaux 2

Surface : 0,7 ha



Principes d'aménagement :

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

Minimum de 8 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

20.4. LE SECTEUR RUE DES 4 CHESNEAUX (1 – SOU-C)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en densification dans le tissu urbanisé du village important de Champigny ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Création de haies pour qualifier la zone.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès principal mutualisé, avec une placette de retournement ;
  - Aucun accès direct autorisé sur la rue des Chesneaux.

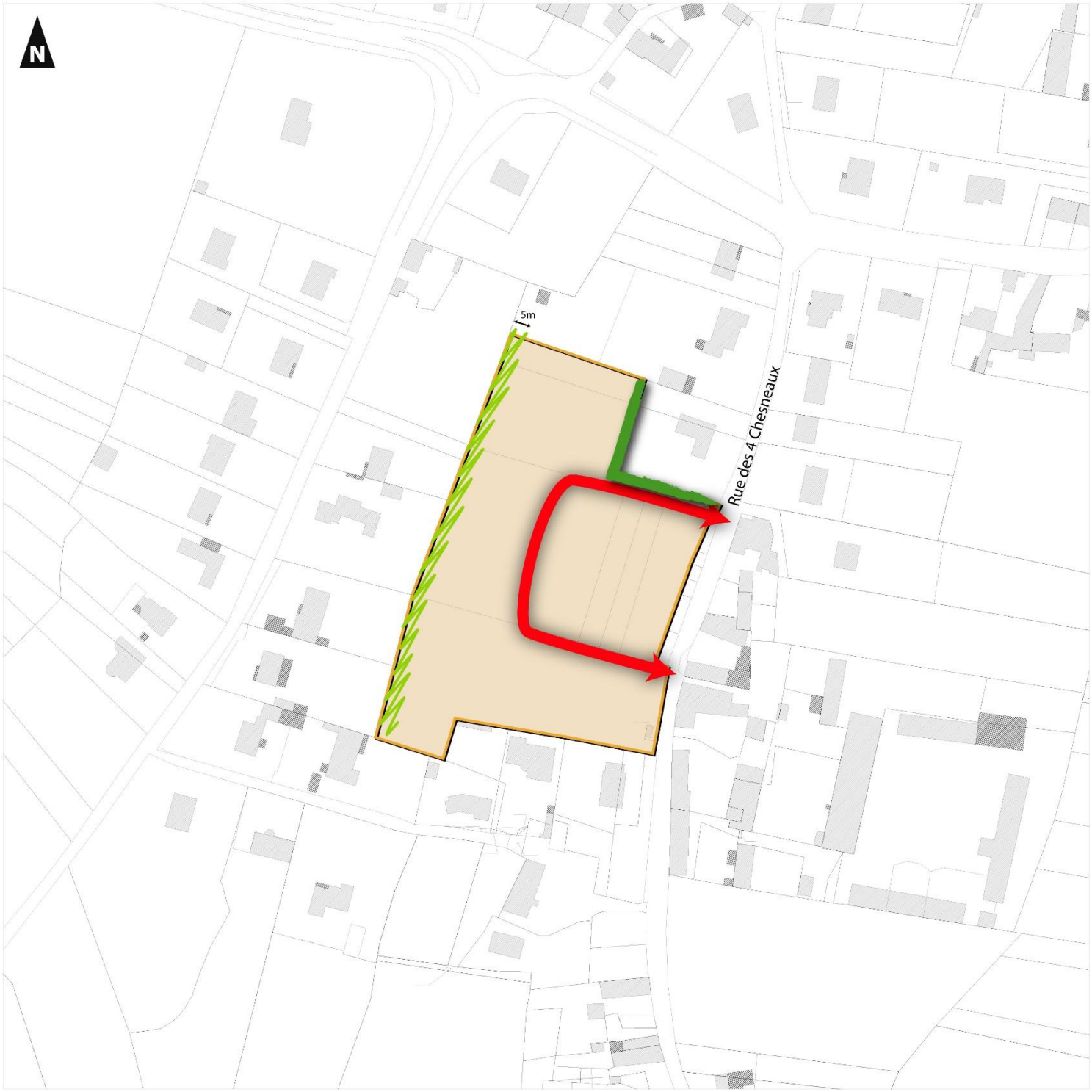
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
SOUZAY
OAP_SOU-B_Rue des 4 Chesneaux

Surface : 1,3 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale à double-sens
- Aménagement paysager
- Haies à créer

Minimum de 12 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

20.5. LE SECTEUR RUE DES VIGNERONS (SOU-1)

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

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extension du bourg, où la densité du SCoT est appliquée ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Création d'une haie à l'est vers la parcelle agricole cultivée ;
  - Création d'une zone non aedificandi de 5 mètres, où aucune construction n'est autorisée.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès mutualisé pour densifier la zone ;
  - Projection d'une possible extension après 2030, qui devra être prise en compte dans les aménagements de voirie 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
SOUZAY
OAP_SOU-1

Surface : 0,3 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès à double-sens
- Extension future
- Haies à créer
- Zone non aedificandi

Minimum de 5 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

21. TURQUANT – SECTEUR CHEMIN DU BOIS D'ORTIE

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées en entrée de ville. Le secteur se situe à proximité des équipements publics disponibles en centre-bourg.



22. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extension du bourg ;
  - Opération en plusieurs phases (A et B sont indépendantes).
- Intégration paysagère du site : Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation.

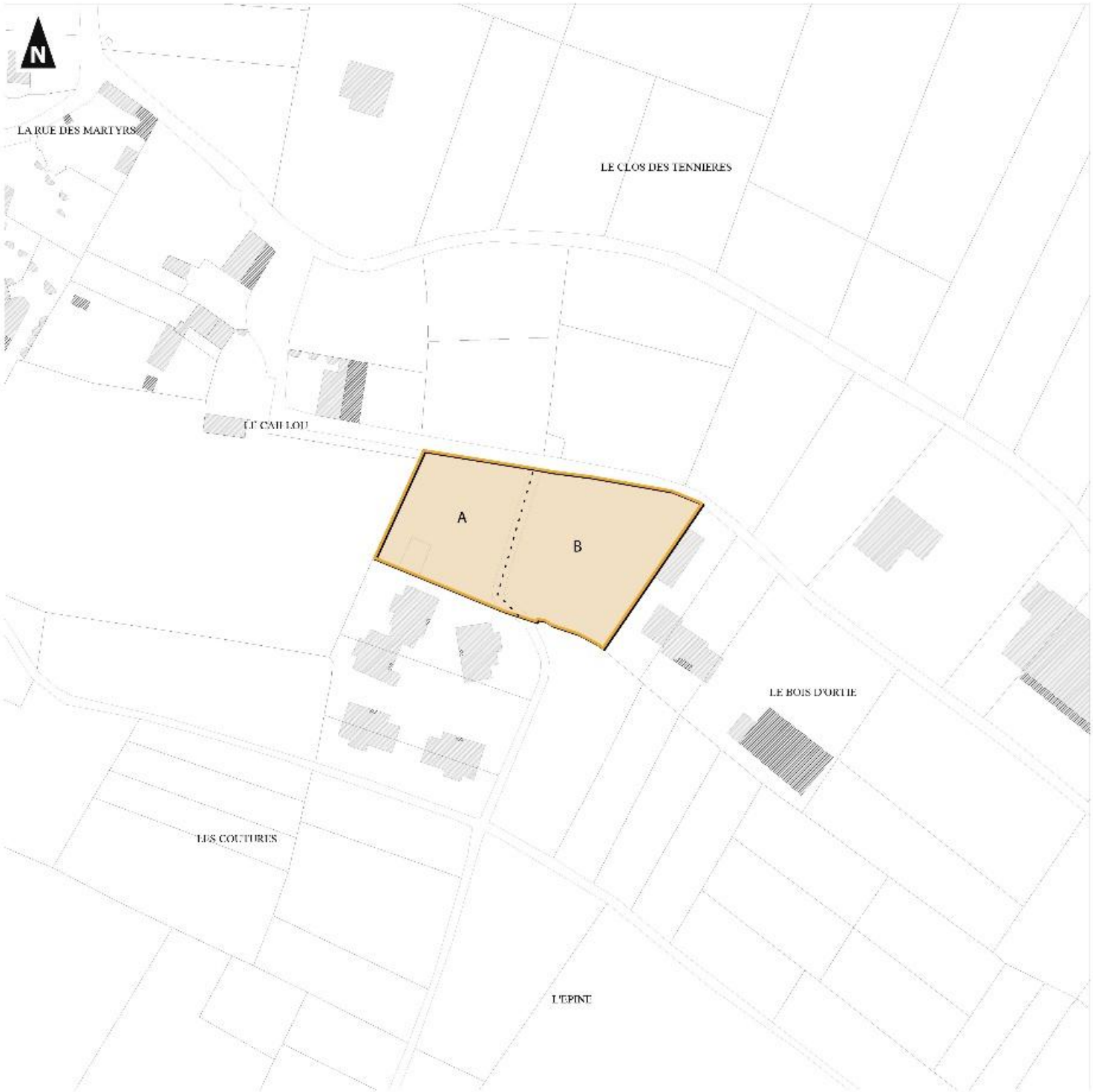
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

OAP
Commune : Turquant

OAP_Turquant



Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Minimum de 4 logements

Hauteur maximale : R+C

Les phases A et B sont indépendantes

0 40 80

Mètres

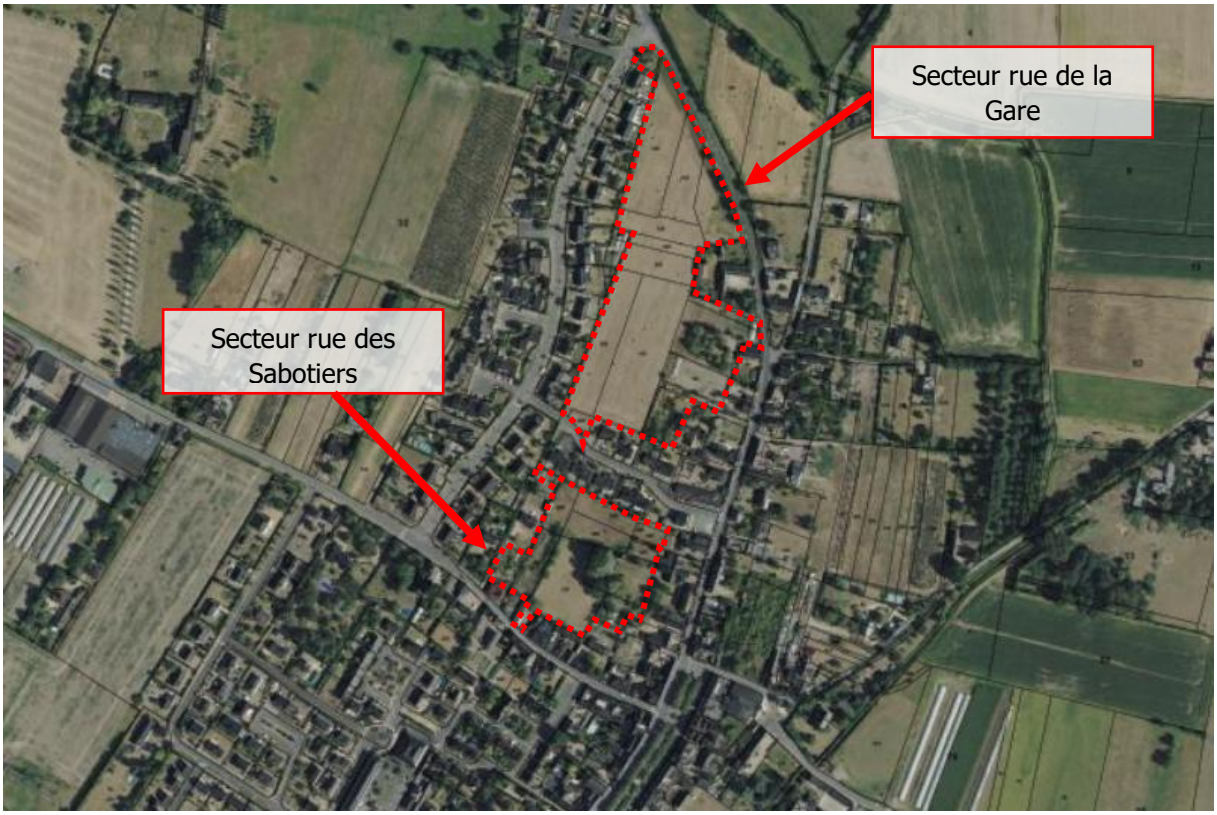
1:1 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé urbanisme

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

23. VARENNES-SUR-LOIRE

23.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS



Sur la commune, deux OAP ont été retenues. Elles sont les suivantes :

- OAP rue des Sabotiers : le secteur retenu correspond à des jardins privatifs situés au cœur de la partie actuellement urbanisée de la commune. Ce secteur se situe à proximité des équipements, services publics et commerces disponibles en centre-bourg ;
- OAP rue de la Gare : le secteur retenu correspond à des parcelles agricoles. Situé en entrée de ville, l'urbanisation de ce secteur participera à la requalification de l'entrée de ville. Ce secteur se situe à proximité des équipements, services publics et commerces disponibles en centre-bourg.

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).

23.2. LE SECTEUR RUE DES SABOTIERS (VAR-A)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en densification du bourg ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Encadrer la hauteur des constructions avec du R+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un accès mutualisé sur la rue des Sabotiers.

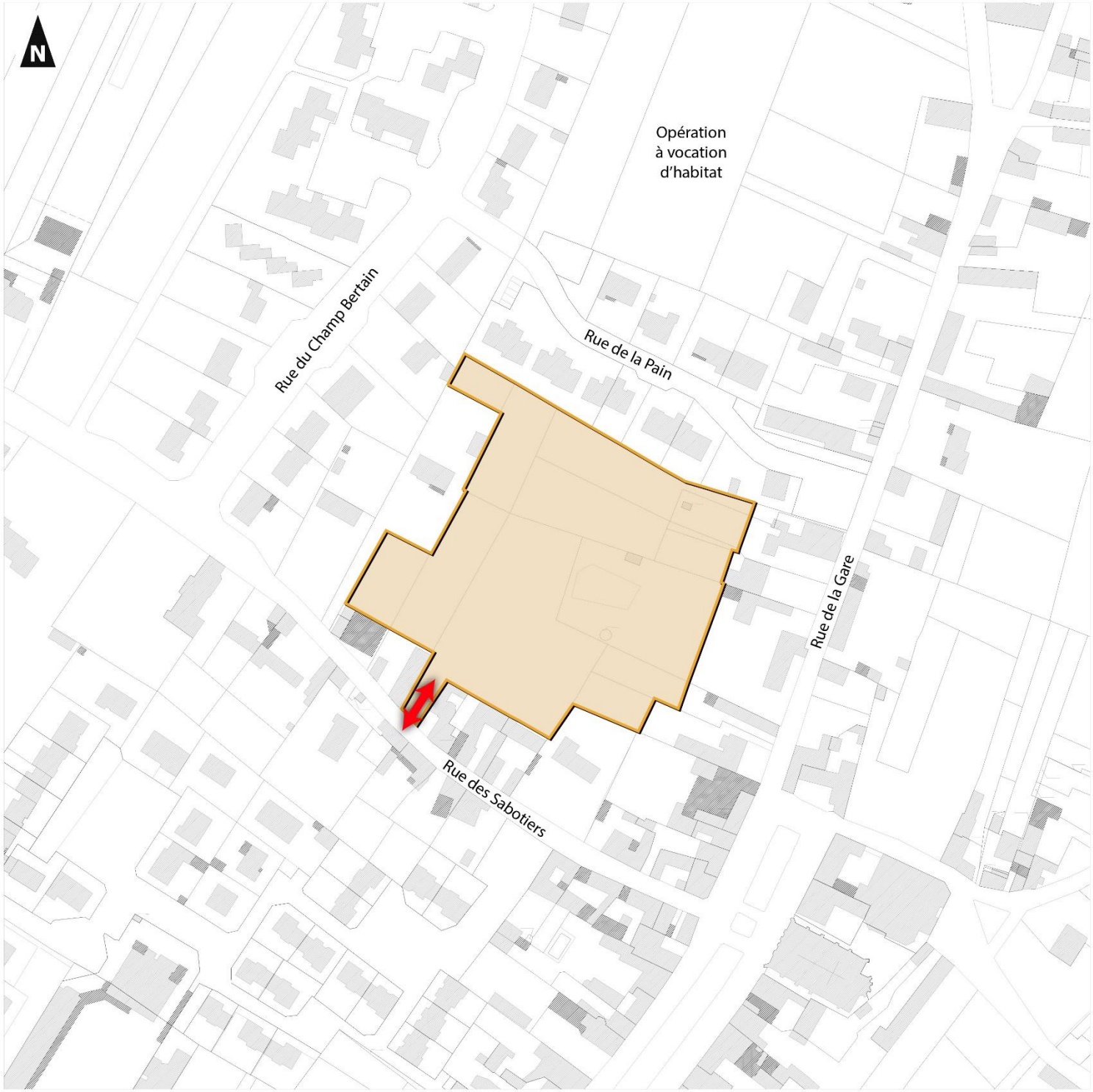
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
VARENNES-SUR-LOIRE
OAP_VAR-A_Rue des Sabotiers

Surface : 1,2 ha



Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe d'accès à double-sens

Minimum de 13 logements

Hauteur maximale : R+C

0 25 50
Mètres

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

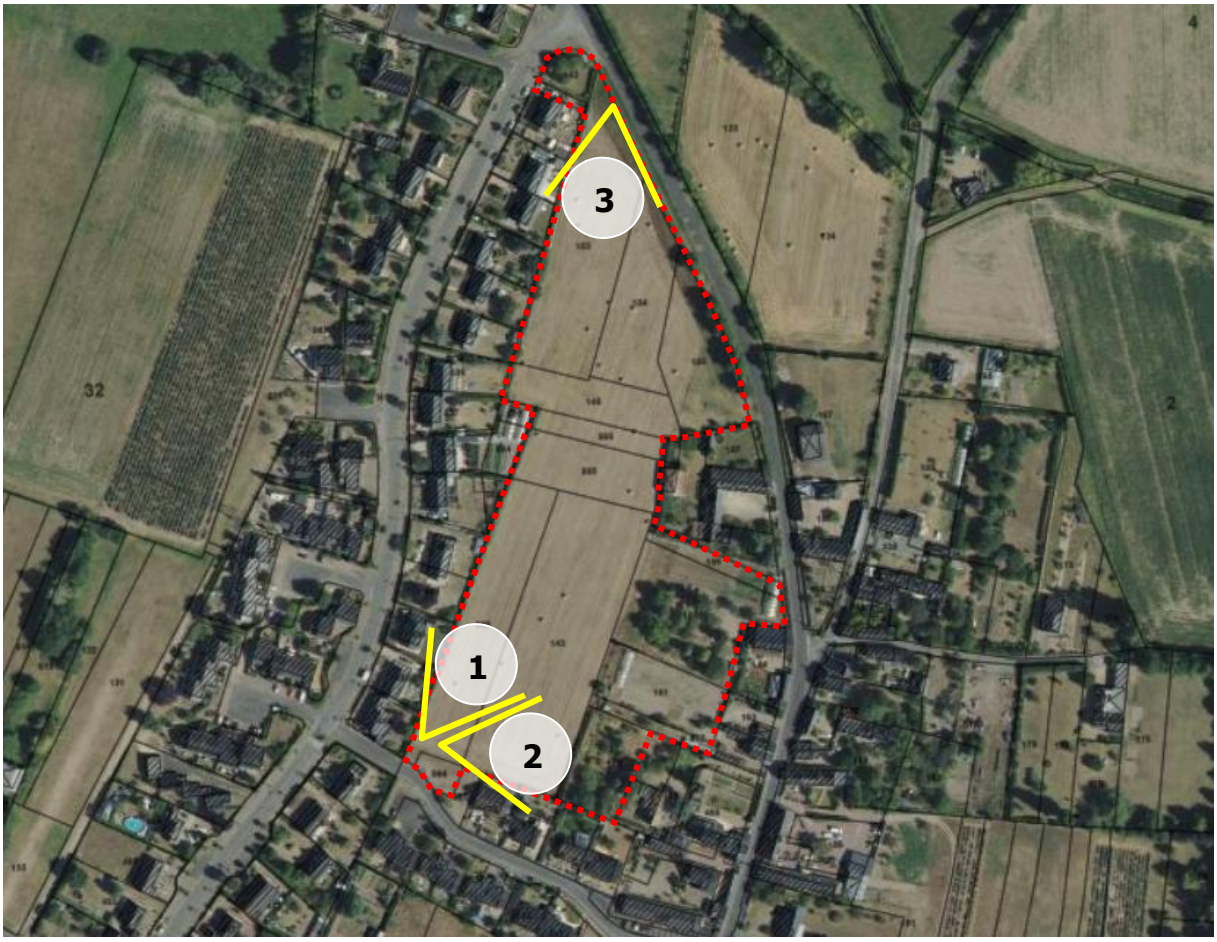
auddicé

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

23.3. LE SECTEUR RUE DE LA GARE (VAR-B)

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



B. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en cours et en densification du bourg ;
  - Opération à réaliser au fur et à mesure de la création de voirie en commençant par le secteur Sud de l'OAP ;
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+1 pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Création d'un aménagement paysager au nord de la zone pour qualifier l'entrée de ville, où aucun logement n'est projeté.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'accès mutualisé pour desservir la zone. Aucun nouvel accès direct pour les véhicules ne sera autorisé par unité foncière ;
  - Création d'au minimum deux placettes de retournement pour la gestion des flux internes ;
  - Création de liaisons douces pour intégrer le nouveau quartier, notamment vis-à-vis de l'aménagement paysager au nord.

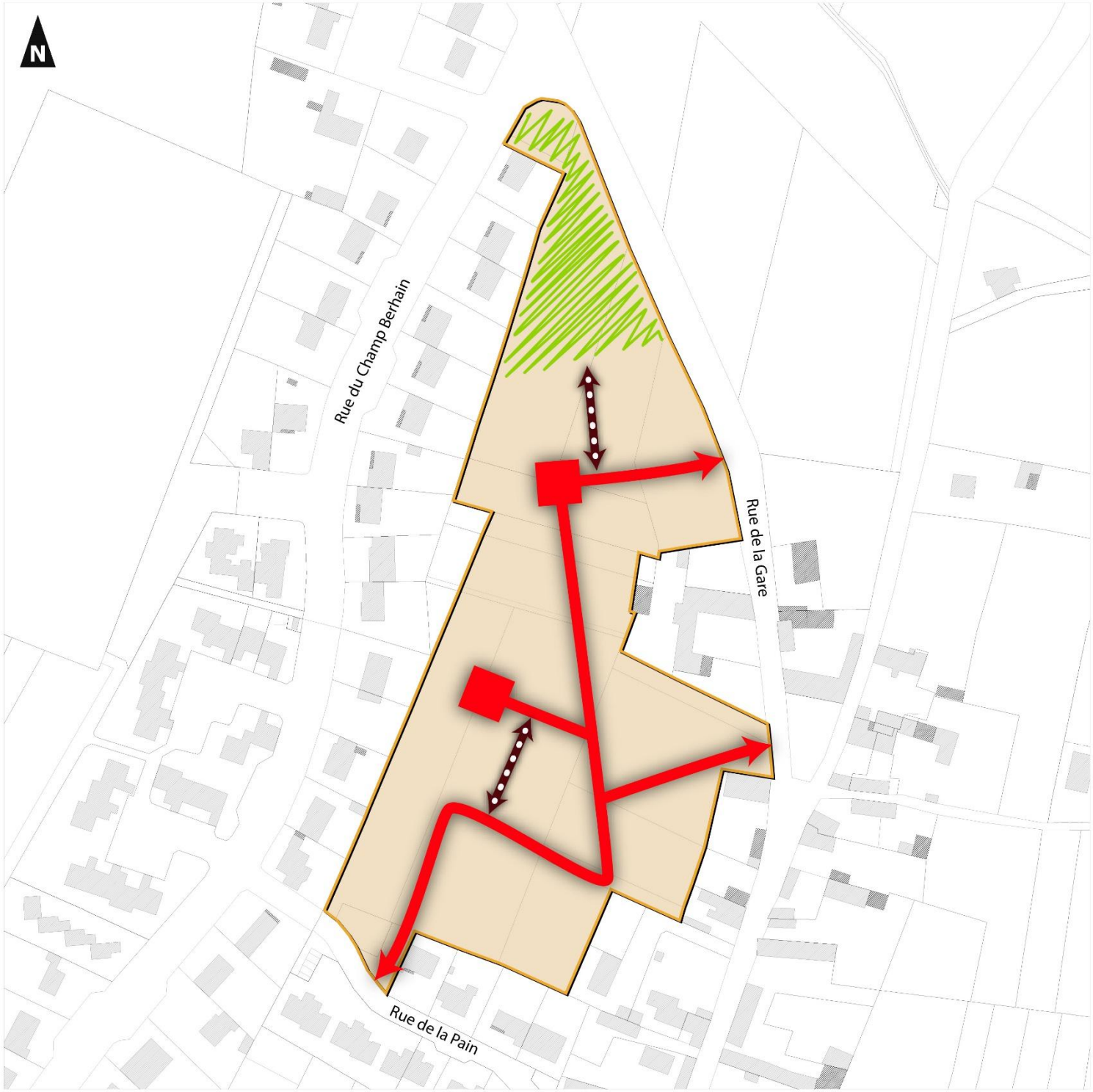
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
VARENNES-SUR-LOIRE
OAP_VAR-B_Rue de la Gare

Surface : 2,7 ha



Principes d'aménagement :

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

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)

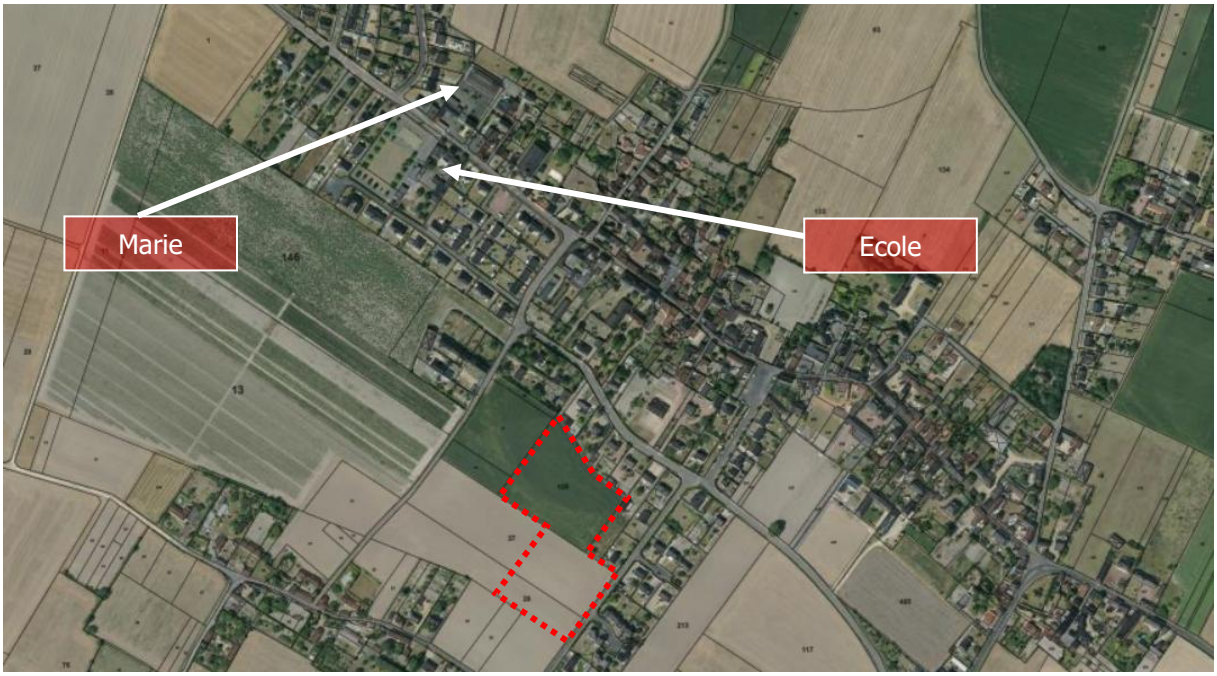
auddicé

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

24. VAUDELNAY – SECTEUR RUE DE BOULARD (LVA-1)

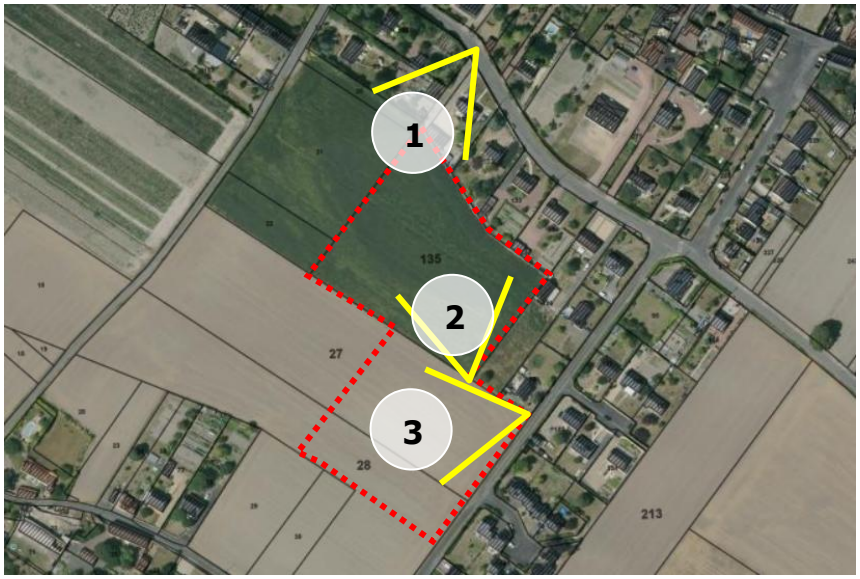
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées en entrée de ville. Le secteur se situe à proximité des équipements publics 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 sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extension du bourg ;
  - Opération en plusieurs phases.
- Intégration paysagère du site : Encadrer la hauteur des constructions avec du R+1 pour les constructions à vocation d'habitation ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'accès à double-sens mutualisés pour la densification de l'espace, avec des placettes de retournement ;
  - Création d'accès à sens unique depuis la rue des Ardillais, dont le sens sera à déterminer lors de l'étude de la zone ;
  - Création d'une liaison piétonne pour relier le nouveau quartier aux équipements communaux ;
  - Projection de possibles extensions après 2030, qui devront être prises en compte dans les aménagements de voirie de la zone.

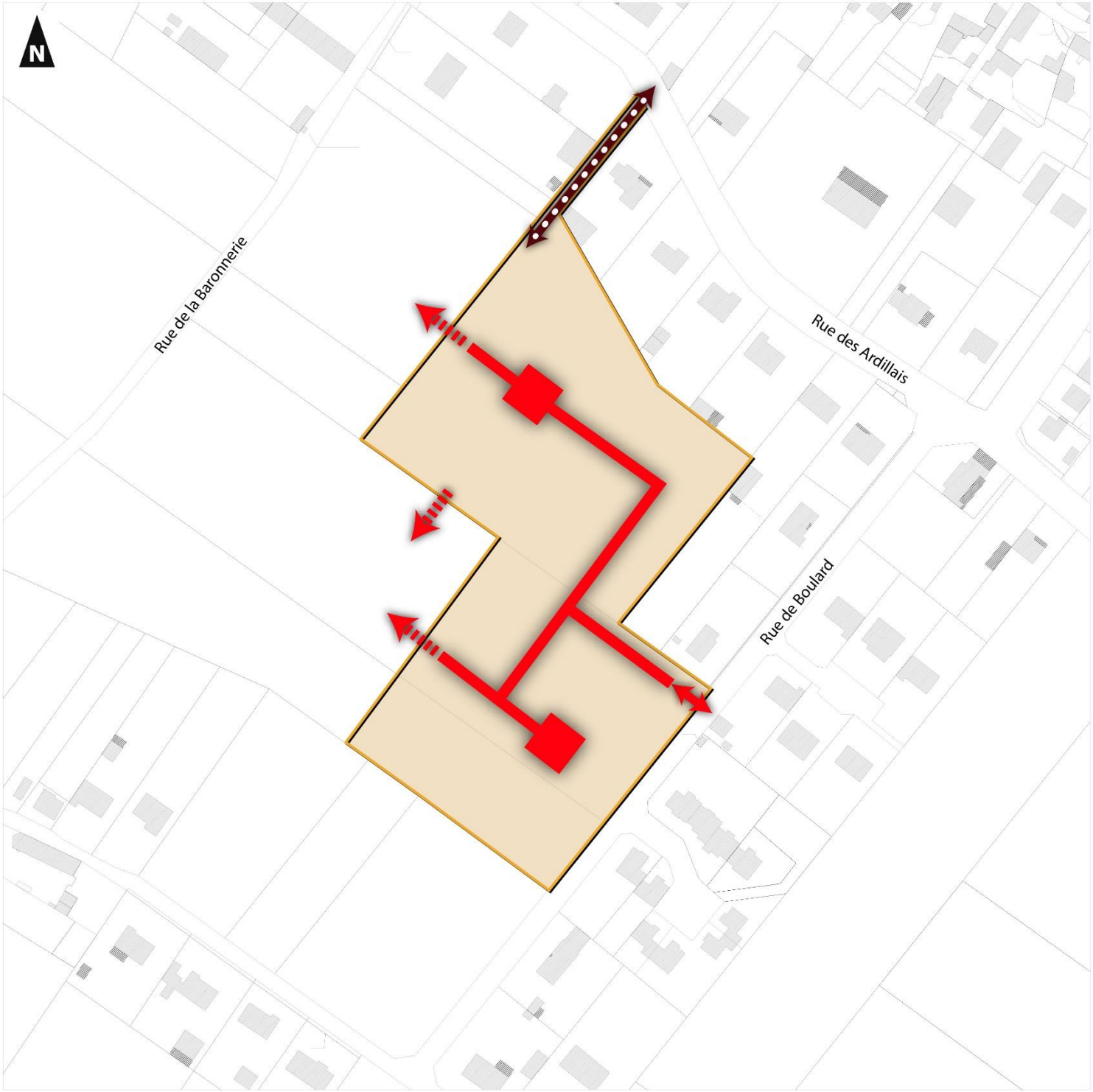
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
VAUDELNAY
OAP_LVA-1_Rue de Boulard

Surface : 2,1 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Principe d'accès principale à double-sens
- Placette de retournement
- Liaison douce
- Extension future

Minimum de 34 logements

Hauteur maximale : R+1
Les accès directs sur la rue Boulard seront permis

0 25 50
Mètres

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

auddicé

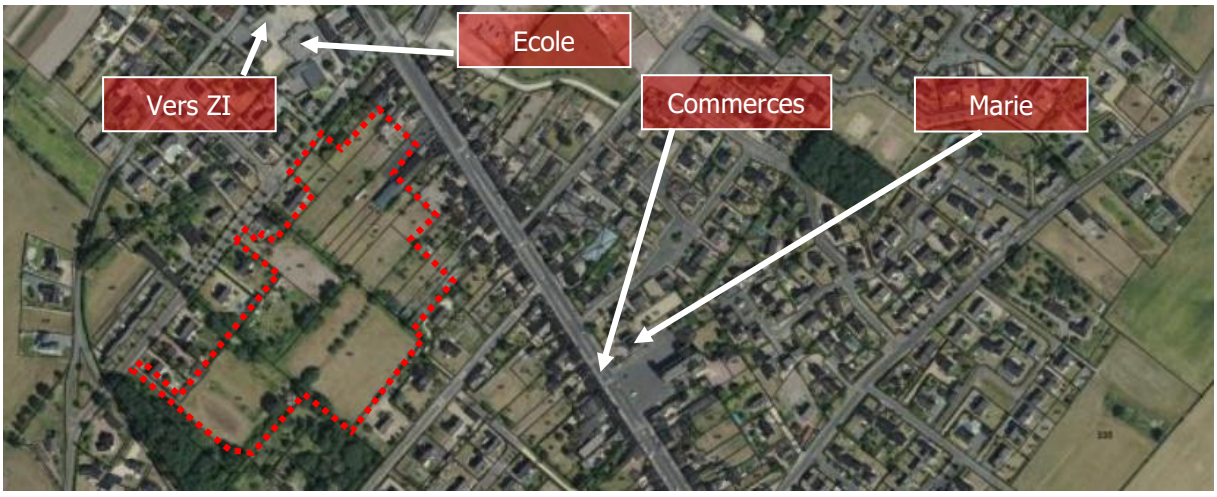
Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Cadastre - CASLD
Sources de données : CASLD - auddicé urbanisme, 2018

25. VIVY – SECTEUR AVENUE DE LA POITEVINIERE (VIV-A)

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).

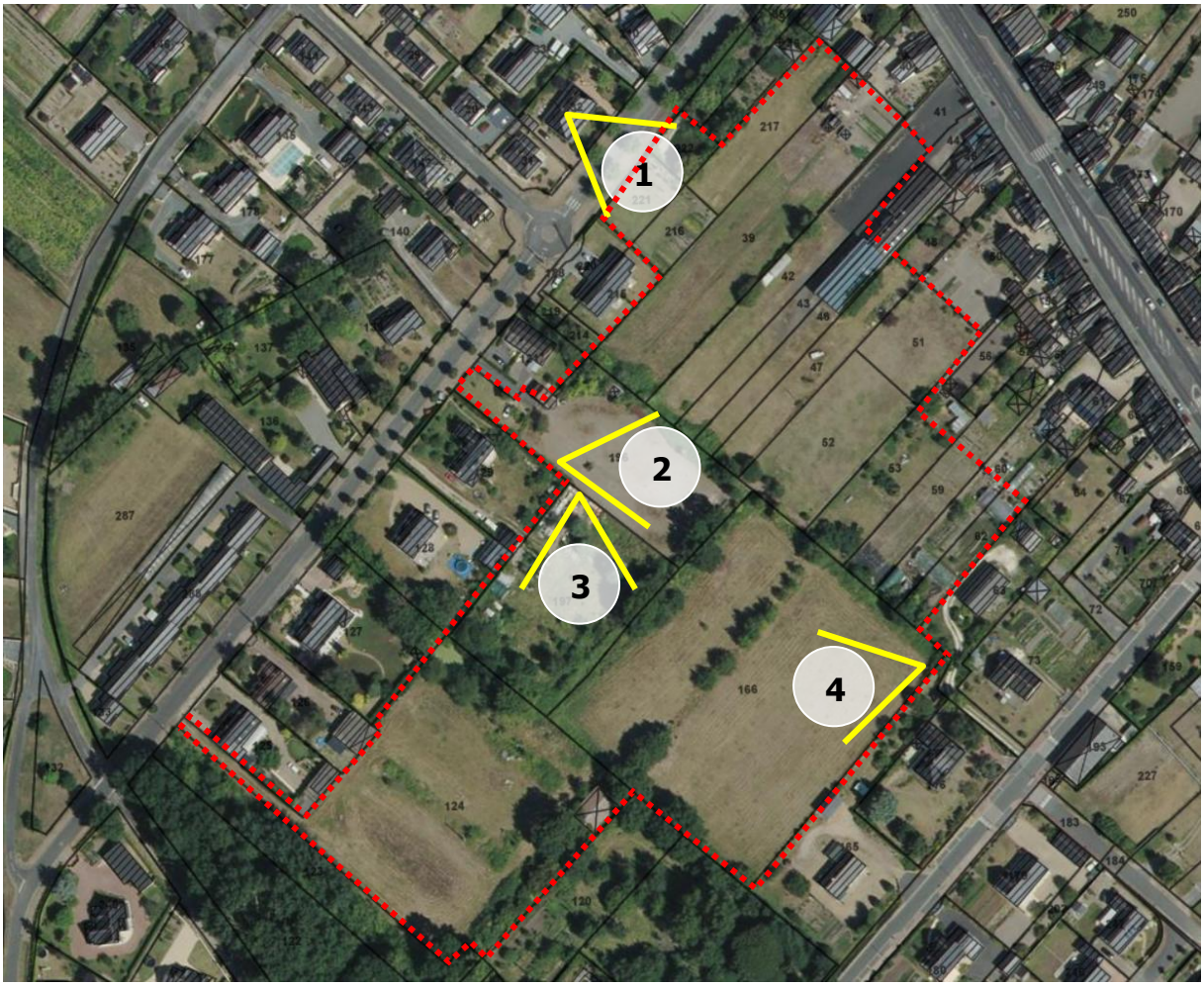
A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins privatifs situés au cœur de la partie urbanisée de la commune. Le secteur présente une proximité immédiate avec la route départementale 347, les commerces, services et équipements 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



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification du bourg ;
  - Opération en plusieurs phases possibles.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions avec du R+1+C pour les constructions à vocation d'habitation ;
  - Maintien du bassin déjà présent sur la zone, et du cône de vue vers l'Eglise.
- Logements sociaux programmés : minimum de 20% de logements sociaux sur l'ensemble de la zone ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'accès mutualisé pour desservir la zone ;
  - Création de liaisons douces pour intégrer le nouveau quartier, notamment vis-à-vis des équipements communaux.

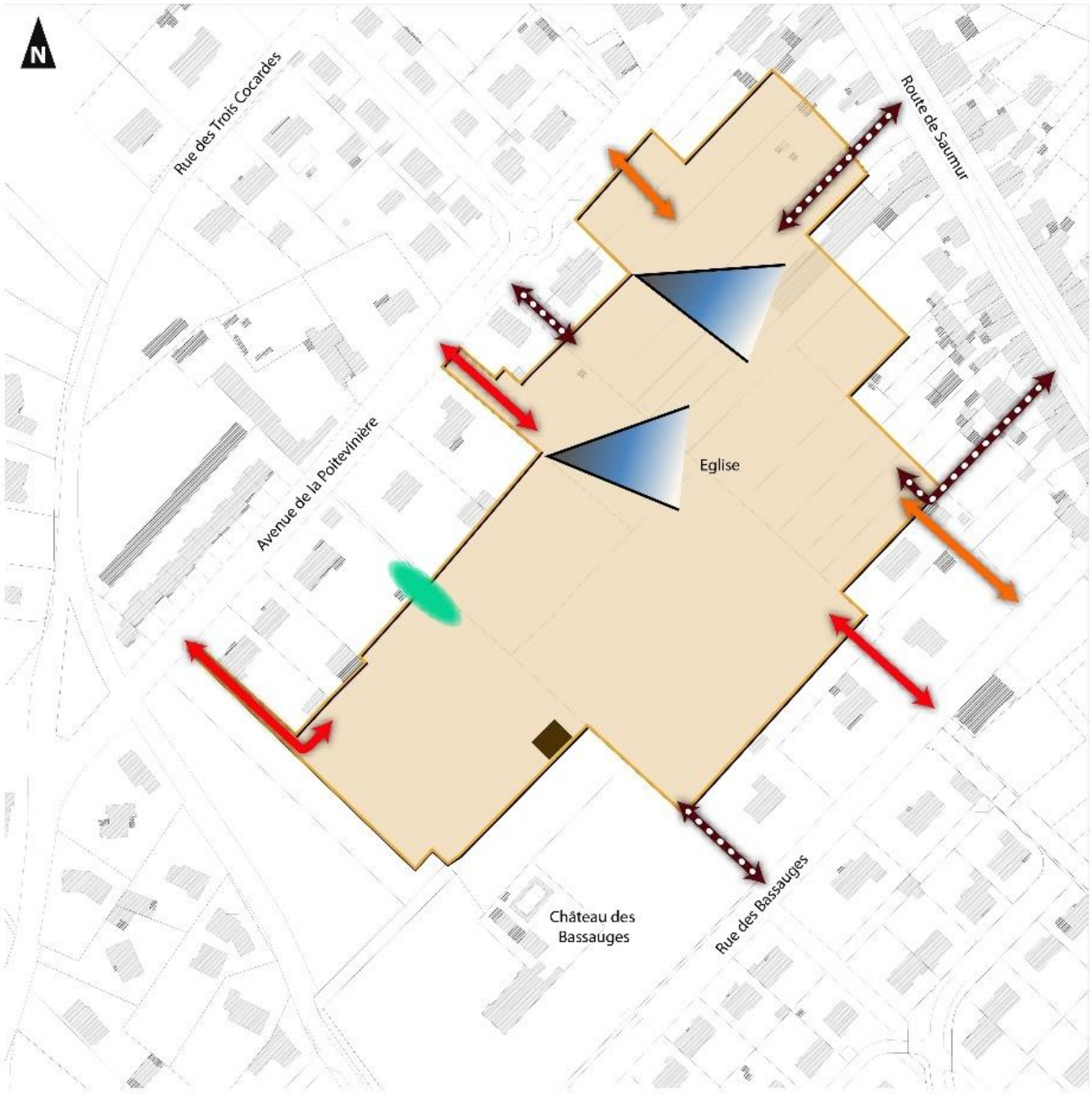
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Habitat
VIVY
OAP_VIV-A_Avenue de la Poitevinière

Surface : 3,6 ha



Eléments existants :

- Bâtiments à détruire
- Bassin à préserver
- Cône de vue à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie
- Liaison douce
- Accès viaire/partagé à intérroger

Minimum de 52 logements
Minimum de 20 % de logements sociaux

Hauteur maximale : R+1+C

0 25 50
Mètres

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

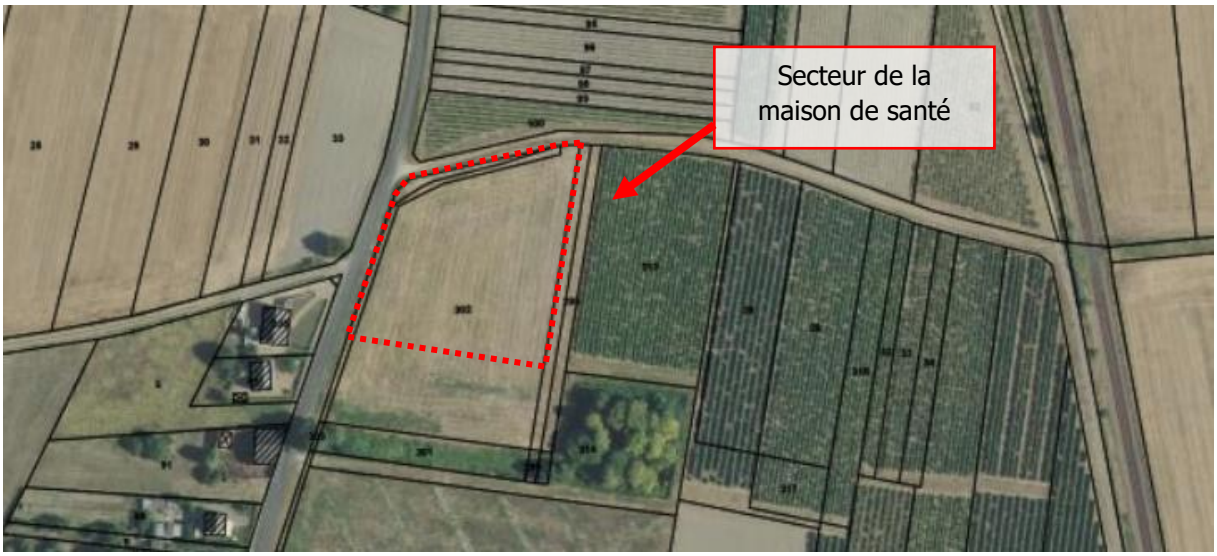
auddicé

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

Les OAP des communes de proximité à vocation d'équipement ou touristique

1. SAINT-CYR-EN-BOURG - LE SECTEUR DE LA MAISON DE SANTÉ (SCB-2)

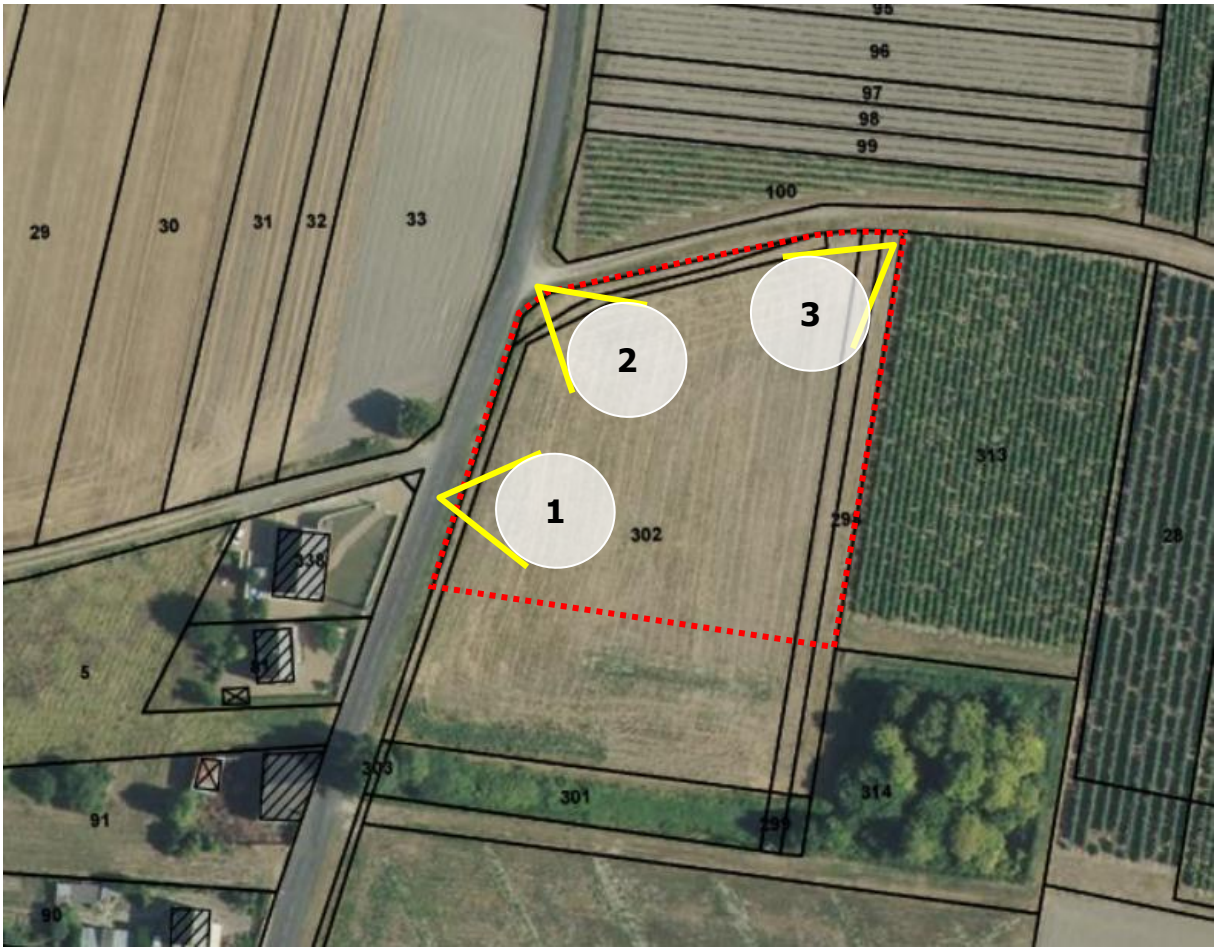
1. Localisation de l'OAP



Le secteur retenu correspond à une parcelle agricole située en entrée de ville. Le secteur est desservi par une voirie communale conséquente et permettant le passage de nombreux véhicules. Ce site permettra d'accueillir la future maison médicale de la commune nouvelle.

2. 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



3. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs sont les suivants :

- Création d'une maison médicale sur le bassin de vie du sud saumurois ;
- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Création d'aménagements paysagers sur une bande de 20 mètres, où la construction de bâtiments est interdite, et l'artificialisation du sol doit être limitée (exemple : parking végétalisé). Cette bande est calculée à partir des terrains cultivés et/ou plantés ;
  - Définition d'une zone non aedificandi de 5 mètres en bordure de la route.

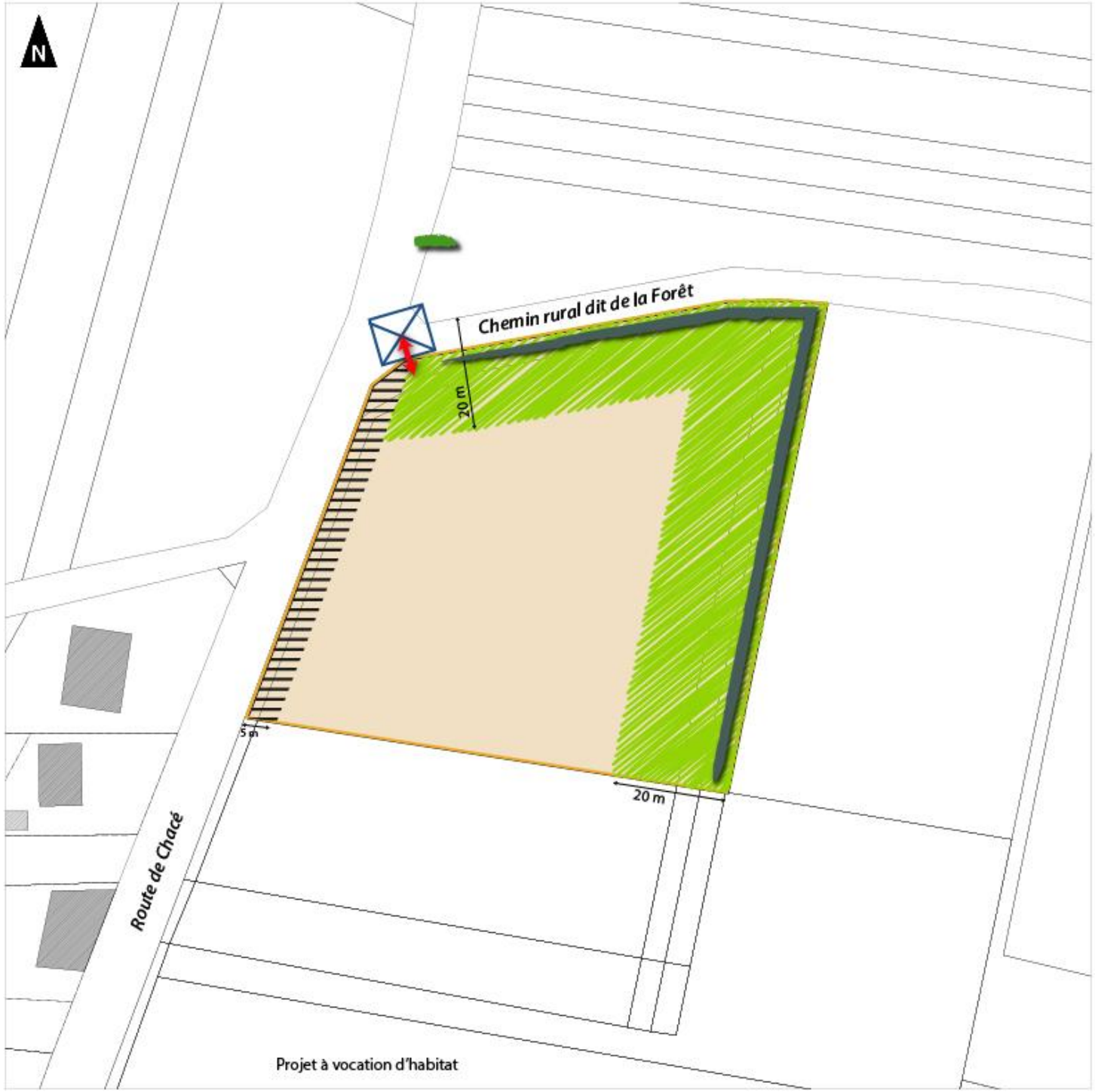
- <u>Mobilité dans le tissu central</u> :
  - Création d'un accès unique mutualisé pour la maison médicale ;
  - Création d'un aménagement de voirie en entrée de ville, à relier avec l'accès unique sur la maison médicale.

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
SAINT-CYR-EN-BOURG
OAP_SCB-2_Maison de santé
Surface : 0,6 ha



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Accès
- Aménagement de la voirie
- Zone non aedificandi
- Aménagement paysager et circulation intérieure (Espace non bâti)
- Haie haute anti-dérive

0 30 60
Mètres

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

auddicé

Réalisation : auddicé Val de Loire, 2022
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : CASLD - auddicé Val de Loire, 2022

2. BRAIN-SUR-ALLONNES – LE SECTEUR DE LA CHEVALERIE DE SACE

1. Localisation de l'OAP



Le secteur retenu correspond au site de la Chevalerie de Sacé, site historique présentant une ruine d'une maison forte construite vers 1290, ainsi que des vestiges archéologiques. Il s'agit d'une parcelle bâtie depuis plus de 20 ans. Un projet de réhabilitation de l'existant et de développement de l'activité du site est en cours (travaux en 2019-2020). Ainsi, les nouvelles constructions remplaceront d'anciennes démolies. Le secteur se situe par ailleurs dans la forêt au nord de la commune dans un secteur NATURA 2000.

2. 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.

3. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs ont été définis en appui du permis d'aménager sur le site. Ainsi, ils sont les suivants :

- Valorisation d'un site bâti depuis plus de 20 ans et encadrement de son développement dans son espace sensible ;
- Maintien du parking existant à l'est ;
- Intégration paysagère du site :
    - Couvert végétal existant à maintenir et préserver. Aucune construction n'est autorisée, même légère sous ce dernier ;
    - Définition des espaces pouvant recevoir des constructions légères et des aménagements paysagers, notamment en lien avec la valorisation et la préservation des vestiges sur la partie ouest ;

- Définition de l'espace de développement de construction en dur, correspondant à la nouvelle construction, notamment pour la mise aux normes du site

L'OAP met aussi en avant un enjeu cavité en localisation deux éléments ponctuels.

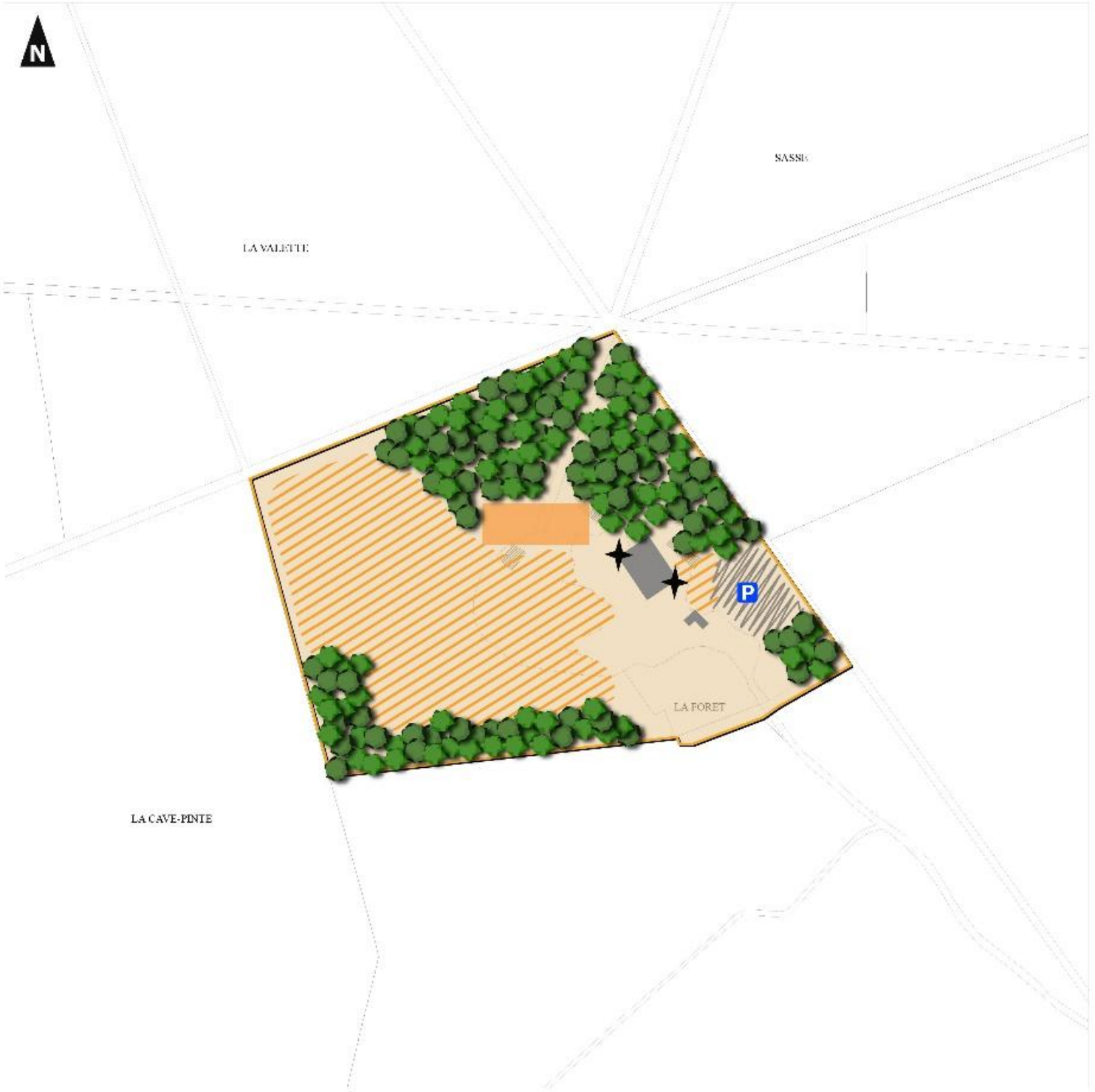
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

OAP
Commune : Brain-sur-Allonnes

OAP_Chevalerie de Sacé



Eléments existants :

- Bâtiment existant
- Espace de stationnement à maintenir
- Couvert végétal à maintenir
- Cavité

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Espace de développement de construction en dur
- Espace d'aménagement paysager et de construction légère

0 80 160
Mètres

1:2 000
(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 : CASVL - auddicé urbanisme, 2020

3. ROU-MARSON/VERRIE – LE SECTEUR DE L'HIPPODROME

1. Localisation de l'OAP



Le secteur retenu correspond au site actuel de l'hippodrome de Verrie. Ce dernier se compose notamment de cheminements, de la piste et de quelques constructions. Les élus ont souhaité intégrer une OAP sur ce site, qui s'est développé sur une grande surface pour encadrer le devenir de cette zone sous un couvert végétal.

2. 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.

3. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs ont été définis en appui du permis d'aménager sur le site. Ainsi, ils sont les suivants :

- Valorisation d'un site déjà aménagé dans son environnement sensible ;
- Intégration paysagère du site :
    - Couvert végétal existant à maintenir et préserver. Aucune construction n'est autorisée, même légère sous ce dernier ;
    - Préservation des espaces déjà aménagés, où aucune nouvelle construction n'est autorisée pour préserver le couvert végétal et privilégier un regroupement des constructions ;
    - Définition de l'espace de développement de constructions en dur et/ou légères, présentant déjà des constructions.

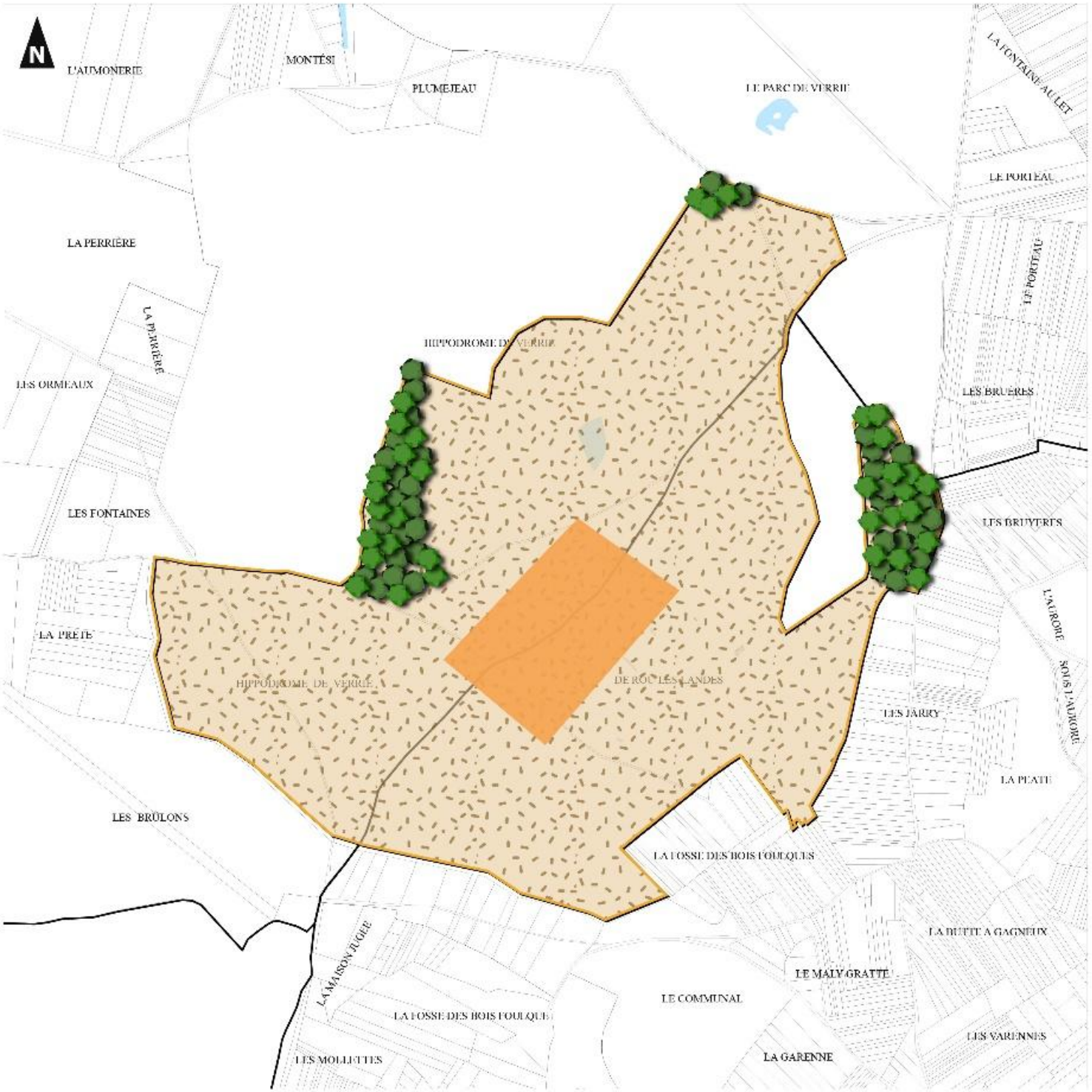
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

OAP
Commune : Verrie

OAP_Hippodrome



Elément existant :

Couvert végétal à maintenir

Espace déjà aménagé sous le couvert

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Espace de développement de construction en dur et/ou légère

0 300 600

Mètres

1:7 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

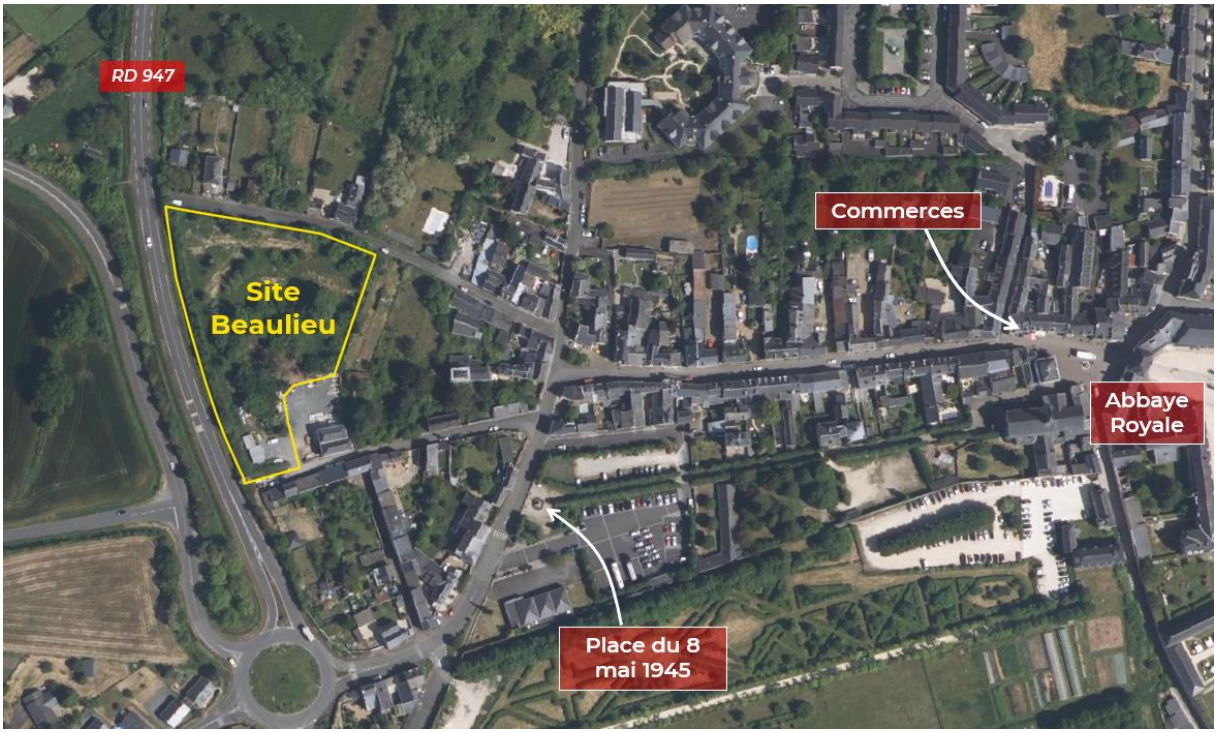
auddicé urbanisme

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

4. FONTEVRAUD L'ABBAYE – LE SECTEUR DE BEAULIEU (FON-2)

A. Localisation de l'OAP

Les élus ont retenu un secteur à vocation d'équipement (aire de stationnement). Il s'agit actuellement d'un bosquet en friche bordé par un muret en pierre et des haies arbustives. Le secteur est localisé en lisière Ouest du cœur de bourg, dans le prolongement immédiat du tissu urbain. Il est longé sur l'intégralité de sa limite Ouest par la route départementale 947, axe structurant reliant les communes de Saumur et de Loudun.



B. Le reportage photographique du site

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





Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5



Vue 6



Vue 7



Vue 8

9.1.1. Les objectifs d'aménagement

Le secteur concerné correspond à la création d'une aire de stationnement sur le site de Beaulieu. Cette orientation s'inscrit dans le prolongement des réflexions conduites dans le cadre de deux études portant sur le bourg historique de Fontevraud-l'Abbaye et sur son fonctionnement face à l'afflux touristique :

- le **Plan Guide (2020)**, relatif à l'accueil des visiteurs et à l'organisation du stationnement à l'échelle communale (PAUME, Phytolab, Egis) ;
- l'**étude de requalification des espaces publics (2023-2025)**, centrée sur les secteurs de Beaulieu et de Cad'Humeau (ALTER).

Ces travaux ont mis en évidence plusieurs enjeux majeurs :

- un afflux significatif de véhicules dans le centre-bourg et sur les axes structurants desservant le site de l'Abbaye ;
- une saturation récurrente des capacités de stationnement existantes lors des périodes de forte fréquentation de l'Abbaye et du musée Cligman ;
- une sous-valorisation des cheminements et du maillage de déplacements doux existants.

Dans ce contexte, le projet vise une **réorganisation du stationnement** afin de :

- réduire la pression automobile sur le centre-bourg et les abords immédiats de l'Abbaye ;
- proposer une offre de stationnement qualitative, lisible et accessible ;
- revaloriser le centre historique par la mise en place de parcours piétons à vocation patrimoniale.

► **Objectif principal de la zone : Créer un espace de stationnement paysager dédié aux visiteurs, facilement accessible depuis la RD 947 et situé à moins de 400 m de l'Abbaye.**

Les objectifs d'aménagement de la zone sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :

Le secteur concerné se situe dans le prolongement immédiat du tissu urbain du cœur de bourg, à proximité de la centralité et du site de l'Abbaye, ce qui permet de contenir le développement dans un espace déjà structuré. Par ailleurs, l'occupation du sol y demeure limitée, l'imperméabilisation étant essentiellement liée aux besoins d'accès et au stationnement des personnes à mobilité réduite dans la partie Sud du secteur.

- Intégration paysagère et architecturale du site :

L'intégration paysagère et architecturale du site repose sur le maintien et le renforcement de la trame végétale existante, par des plantations d'arbres et d'arbustes champêtres à l'intérieur du périmètre et en lisière, contribuant à une meilleure insertion dans le paysage environnant. Par ailleurs, le secteur s'inscrit dans le cadre des prescriptions définies par le Site patrimonial remarquable (SPR) et dispositions patrimoniales applicables, notamment celles relatives à la zone de co-visibilité, participant ainsi à la préservation des qualités paysagères et architecturales de l'Abbaye, de ses abords et, plus largement, du bourg de Fontevraud-l'Abbaye.

- Mobilité dans le tissu central :

La mobilité du secteur s'inscrit dans le fonctionnement du tissu central, avec une organisation des accès reposant sur une connexion viaire située au Sud-Ouest du site depuis la RD 947, en lien avec les enjeux de sécurité sur cet axe structurant. Le site est par ailleurs destiné à accueillir une capacité de stationnement d'environ une centaine de places. Les liaisons piétonnes constituent un élément structurant du fonctionnement du secteur, avec des connexions envisagées au Nord et au Sud vers les impasses de Beaulieu et des Moulins, permettant de rejoindre le bourg de Fontevraud-l'Abbaye ainsi que le site de l'Abbaye. Enfin, la prise en compte des déplacements cyclables se traduit par la présence d'équipements dédiés au stationnement sécurisé des vélos.

► **Orientations d'aménagement et de programmation applicables au périmètre couvert par l'OAP :**

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prioritaire
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : aire de stationnement

ACCESSIBILITE, MOBILITES ET STATIONNEMENT

- Aménager un accès viaire unique au Sud-Ouest du site, depuis la RD 947. Il s'agira d'un tourne à droite en entrée et en sortie du site.
- L'aménagement du secteur devra porter une attention particulière à la cohérence et à la lisibilité des circulations internes, afin d'assurer un fonctionnement fluide et sécurisé pour l'ensemble des usagers, en limitant les conflits d'usage entre véhicules motorisés, piétons et cycles.
- Les aménagements devront intégrer pleinement les principes de mobilité douce, en garantissant l'accessibilité du site par des cheminements piétons et cyclables continus, sécurisés et connectés au maillage existant, de manière à favoriser les déplacements non motorisés vers le centre-bourg et les principaux pôles d'intérêt, dont l'Abbaye.
- Le stationnement devra être conçu dans le respect de la réglementation en vigueur, notamment par le recours à des revêtements perméables favorisant la gestion des eaux pluviales. Les aménagements intégreront également la mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques, conformément aux obligations réglementaires et aux objectifs de transition énergétique.
- Des emplacements de stationnement adaptés aux différents usages devront être prévus (véhicules, PMR, vélos), en cohérence avec la capacité d'accueil du site et les objectifs de gestion des flux.

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

- Conserver et renforcer de la végétalisation du site par la plantation d'arbres et d'arbustes champêtres tant au sein du périmètre qu'en lisière.
- Les murs maçonnés à créer devront reprendre les caractéristiques des murs existants à restaurer, afin d'assurer une continuité paysagère et patrimoniale.
- L'éclairage du site privilégiera des dispositifs au sol et à faible hauteur, conçus de manière à limiter au maximum les impacts sur l'environnement local, notamment en termes de pollution lumineuse, de consommation énergétique et de perturbation de la faune nocturne.

RESEAUX

- Gestion des eaux usées : /
- Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales se fera à l'assiette du projet. La conception de la voirie et des espaces de stationnement y participera également.

Ces principes d'aménagement sont illustrés et complétés sur la cartographie ci-après.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Equipement
FONTEVRAUD L'ABBAYE
OAP_FON-2_Site Beaulieu

Surface : 0,73 ha



Principes d'aménagement :

- Principe d'accès principal à double sens
- Liaison douce à créer
- Arbre à planter
- Plantations arbustives champêtres à créer

0 10 20 m

territoire+

Réalisation : Territoire +, 2025
Source fond de carte : DGFiP Cadastre, octobre 2025
Source de données : CASLD, ALTER, Territoire +

SAUMUR VAL DE LOIRE AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Secteur Saumur Loire Développement
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Equipement
FONTEVRAUD L'ABBAYE
OAP_FON-2_Site Beaulieu

Surface : 0,73 ha



Principes d'aménagement :

- Principe d'accès principal à double sens
- Liaison douce à créer
- Arbre à planter
- Plantations arbustives champêtres à créer

Règlement graphique

- Elément ponctuel (arbre) protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Elément de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

0 10 20 m

territoire+

Réalisation : Territoire +, 2025
Source fond de carte : DGFiP Cadastre, octobre 2025
Source de données : CASLD, ALTER, Territoire +

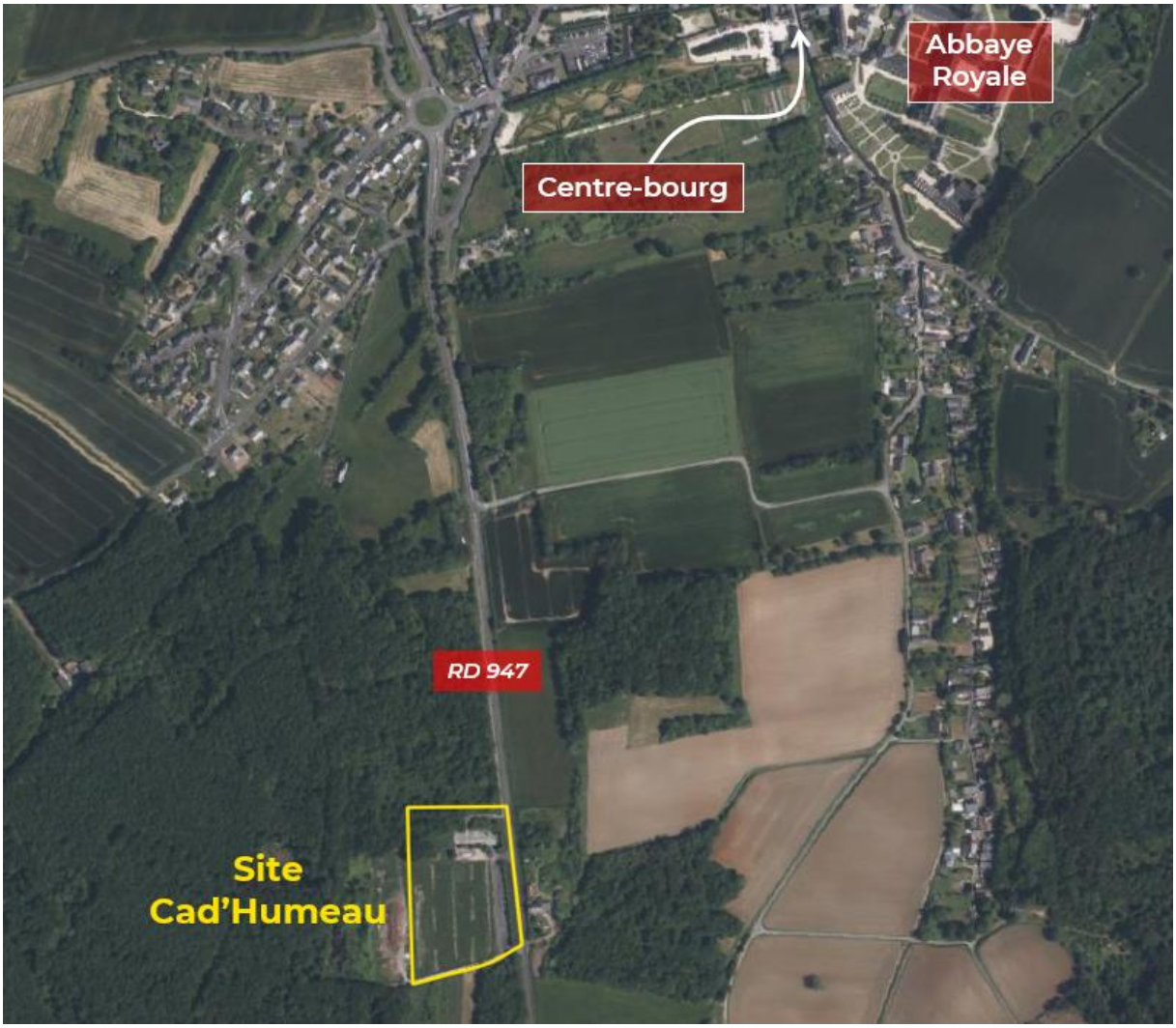
SAUMUR VAL DE LOIRE AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Secteur Saumur Loire Développement
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire

5. FONTEVRAUD L'ABBAYE – LE SECTEUR CAD'HUMEAU (FON – 3)

A. Localisation de l'OAP

Les élus ont retenu un secteur à vocation d'équipement (aire de stationnement). Il s'agit actuellement d'un ancien terrain de football et son espace de stationnement, inséré dans un secteur boisé, le long de la route départementale 947, axe structurant reliant les communes de Saumur et de Loudun.



B. Le reportage photographique du site

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





Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5



Vue 6



Vue 7



Vue 8



Vue 9



Vue 10

9.1.1. Les objectifs d'aménagement

Le secteur concerné correspond à la création d'une aire de stationnement sur le site de Cad'Humeau. A l'instar du site de Beaulieu, cette orientation s'inscrit dans le prolongement des réflexions conduites dans le cadre de deux études portant sur le bourg historique de Fontevraud-l'Abbaye et sur son fonctionnement face à l'afflux touristique :

- le **Plan Guide (2020)**, relatif à l'accueil des visiteurs et à l'organisation du stationnement à l'échelle communale (PAUME, Phytolab, Egis) ;
- l'**étude de requalification des espaces publics (2023-2025)**, centrée sur les secteurs de Beaulieu et de Cad'Humeau (ALTER).

Ces travaux ont mis en évidence plusieurs enjeux majeurs :

- un afflux significatif de véhicules dans le centre-bourg et sur les axes structurants desservant le site de l'Abbaye ;
- une saturation récurrente des capacités de stationnement existantes lors des périodes de forte fréquentation de l'Abbaye et du musée Cligman ;
- une sous-valorisation des cheminements et du maillage de déplacements doux existants.

Dans ce contexte, le projet vise une **réorganisation du stationnement** afin de :

- réduire la pression automobile sur le centre-bourg et les abords immédiats de l'Abbaye ;
- proposer une offre de stationnement qualitative, lisible et accessible ;
- revaloriser le centre historique par la mise en place de parcours piétons à vocation patrimoniale.

► **<u>Objectif principal de la zone</u> : Créer un espace de stationnement complémentaire pour les usages ne nécessitant pas une proximité immédiate avec l'Abbaye : camping-cars, cars de tourisme, repos équestre.**

Les objectifs d'aménagement de la zone sont les suivants :

- <u>Limiter la consommation de foncier</u> :

La limitation de la consommation foncière et de l'imperméabilisation constitue un enjeu structurant du secteur. Celle-ci se traduit notamment par la suppression d'ouvrages existants générateurs d'artificialisation, tels que la dalle en béton des anciens vestiaires et les revêtements en enrobé du stationnement actuel. L'occupation du sol demeure par ailleurs contenue, l'imperméabilisation étant principalement liée à la présence d'un bloc sanitaire, aux aménagements nécessaires aux entrées et sorties de la zone, ainsi qu'au stationnement des autocars touristiques.

- <u>Intégration paysagère et architecturale du site</u> :

L'intégration paysagère et architecturale du site s'appuie sur la présence d'éléments végétaux existants, tels que les bosquets, les fourrés et les prairies, qui participent à la qualité du paysage et à l'insertion du secteur dans son environnement. Ces composantes végétales sont appelées à être confortées par des plantations d'arbres et d'arbustes champêtres.

Les nouvelles plantations seront organisées selon une composition paysagère souple et naturaliste, sans alignement régulier ou systématique, afin de prolonger les structures végétales existantes et de préserver le caractère boisé et largement naturel du site. Leur implantation tiendra également compte des perspectives et cônes de vue à préserver.

Par ailleurs, le secteur s'inscrit dans le cadre des prescriptions définies par le Site patrimonial remarquable (SPR) et dispositions patrimoniales applicables, et plus particulièrement celles relatives à la zone de covisibilité, contribuant à la préservation des qualités paysagères et architecturales de l'Abbaye, de ses abords et, plus largement, du bourg de Fontevraud-l'Abbaye.

- Mobilité dans le tissu central :

La mobilité du secteur s'inscrit dans le fonctionnement du tissu central, avec une organisation des accès reposant sur une entrée située au Nord-Est du site depuis la RD 947 et une sortie positionnée au Sud-Est vers la même voirie, en lien avec les enjeux de sécurité routière sur cet axe structurant. Le fonctionnement du site intègre par ailleurs une capacité d'accueil dédiée, avec l'implantation d'une vingtaine d'emplacements pour les camping-cars dans la partie Nord de la zone et de huit stationnements destinés aux autocars touristiques en partie Est, le long de la RD 947. Les modes de déplacement doux sont également pris en compte, notamment par la présence d'équipements dédiés au stationnement sécurisé des vélos et par la conservation et la valorisation du cheminement piéton existant au nord du secteur, assurant une liaison vers le centre-bourg de la commune et le site de l'Abbaye.

► **Orientations d'aménagement et de programmation applicables au périmètre couvert par l'OAP :**

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prioritaire
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : aire de stationnement, aire de repos équestre, espace de détente paysager

ACCESSIBILITE, MOBILITES ET STATIONNEMENT

- Aménager un accès viaire unique au Nord-Est du site, depuis la RD 947.
- Aménager une sortie unique au Sud-Est du site, vers la RD 947.
- L'aménagement du secteur devra porter une attention particulière à la cohérence et à la lisibilité des circulations internes, afin d'assurer un fonctionnement fluide et sécurisé pour l'ensemble des usagers, en limitant les conflits d'usage entre véhicules motorisés, piétons et cycles.
- Les aménagements devront intégrer pleinement les principes de mobilité douce, en garantissant l'accessibilité du site par des cheminements piétons et cyclables continus, sécurisés et connectés au maillage existant, de manière à favoriser les déplacements non motorisés vers le centre-bourg et les principaux pôles d'intérêt, dont l'Abbaye.
- Le stationnement relatif à l'aire de camping-cars devra être conçu dans le respect de la réglementation en vigueur, notamment par le recours à des revêtements perméables favorisant la gestion des eaux pluviales.
- La barrière d'accès à l'aire de camping-cars devra être implantée de manière à permettre l'attente et la manœuvre des véhicules à l'intérieur du site, sans empiètement ni stationnement sur l'emprise de la route départementale.
- Des emplacements de stationnement vélos devront être prévus, en cohérence avec la capacité d'accueil du site et les objectifs de gestion des flux.

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

- Conserver et renforcer la végétalisation du site par la plantation d'arbres et d'arbustes champêtres, tant au sein du périmètre qu'en lisière, en s'appuyant sur les structures végétales et boisées existantes.
- Les nouvelles plantations devront privilégier une composition souple et naturaliste, sans alignement régulier ou systématique. Leur implantation devra participer à l'intégration des aménagements dans le contexte paysager boisé du site et tenir compte des perspectives et cônes de vue à préserver.
- L'éclairage du site privilégiera des dispositifs au sol et à faible hauteur, conçus de manière à limiter au maximum les impacts sur l'environnement local, notamment en termes de pollution lumineuse, de consommation énergétique et de perturbation de la faune nocturne.

RESEAUX

- Gestion des eaux usées : assainissement non collectif.
- Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales se fera à l'assiette du projet. La conception de la voirie et des espaces de stationnement y participera également.

Ces principes d'aménagement sont illustrés et complétés sur la cartographie ci-après.

Portée du schéma d'aménagement

Le schéma ci-après constitue un schéma de principe. La représentation des plantations et des éléments végétaux projetés est indicative et ne préjuge pas de leur implantation exacte ni de leur organisation définitive. Leur localisation sera précisée dans le cadre de la conception paysagère du projet, dans le respect des orientations définies par la présente OAP, notamment du principe de composition souple et naturaliste, sans alignement régulier ou systématique, et de la préservation des perspectives et cônes de vue.

Cette souplesse ne concerne pas les éléments végétaux faisant l'objet d'une protection ou d'une identification spécifique au règlement graphique du PLUi, dont la localisation et les dispositions applicables demeurent opposables.

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Equipement
FONTEVRAUD L'ABBAYE
OAP_FON-3_Site Beaulieu

Surface : 1,48 ha



Principes d'aménagement :

- Principe d'accès principal à sens unique
- Conserver la liaison douce
- Arbres à planter
- Plantations arbustives champêtres à créer
- Plantations arbustives champêtres à planter
- Localisation aire de camping-cars
- Localisation cars touristiques
- Localisation aire d'accueil équestre
- Localisation aire de pique-nique
- Localisation bloc sanitaire

0 10 20 m

territoire+

Réalisation : Territoire +, 2025
Source fond de carte : DGFiP Cadastre, octobre 2025
Source de données : CASLD, ALTER, Territoire +

SAUMUR VAL DE LOIRE AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Secteur Saumur Loire Développement
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

Zones d'intention de projet
Potentielle opération d'ensemble - Equipement
FONTEVRAUD L'ABBAYE
OAP_FON-3_Site Beaulieu

Surface : 1,48 ha

Principes d'aménagement :

- Principe d'accès principal à sens unique
- Conserver la liaison douce
- Arbres à planter
- Plantations arbustives champêtres à créer
- Plantations arbustives champêtres à planter
- Localisation aire de camping-cars
- Localisation cars touristiques
- Localisation aire d'accueil équestre
- Localisation aire de pique-nique
- Localisation bloc sanitaire

Règlement graphique :

- Elément ponctuel (arbre) protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Marge de recul imposée par la Loi Barnier au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme
- Elément de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Enjeux écologiques liés à des milieux humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
- Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

0 10 20 m

territoire+

Réalisation : Territoire +, 2025
Source fond de carte : DGFiP Cadastre, octobre 2025
Source de données : CASLD, ALTER, Territoire +



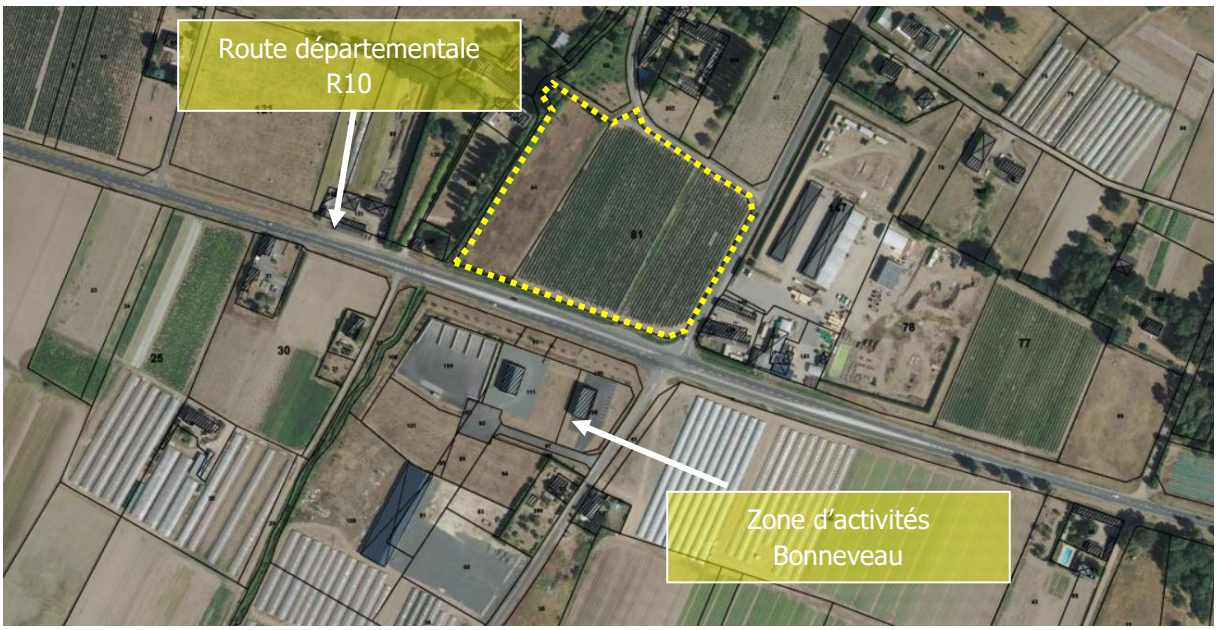
SAUMUR VAL DE LOIRE AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Secteur Saumur Loire Développement
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire

Les OAP des communes de proximité à vocation économique

1. BRAIN-SUR-ALLONNES – ZONE D'EXTENSION ECONOMIQUE « 1AUY »

A. La localisation de l'OAP



Le secteur retenu par les élus correspond des parcelles cultivées, classées dans le document d'urbanisme précédent en constructible pour de l'économie. Il s'agit du prolongement de la zone économique communautaire de la zone d'activités Bonneveau à Brain-sur-Allonnes. Cette dernière se situe en bordure de la route départementale R10 permettant de rejoindre l'accès à l'autoroute à Vivy et la commune de Bourgueil et/ou Tours (en dehors de l'autoroute).

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 :

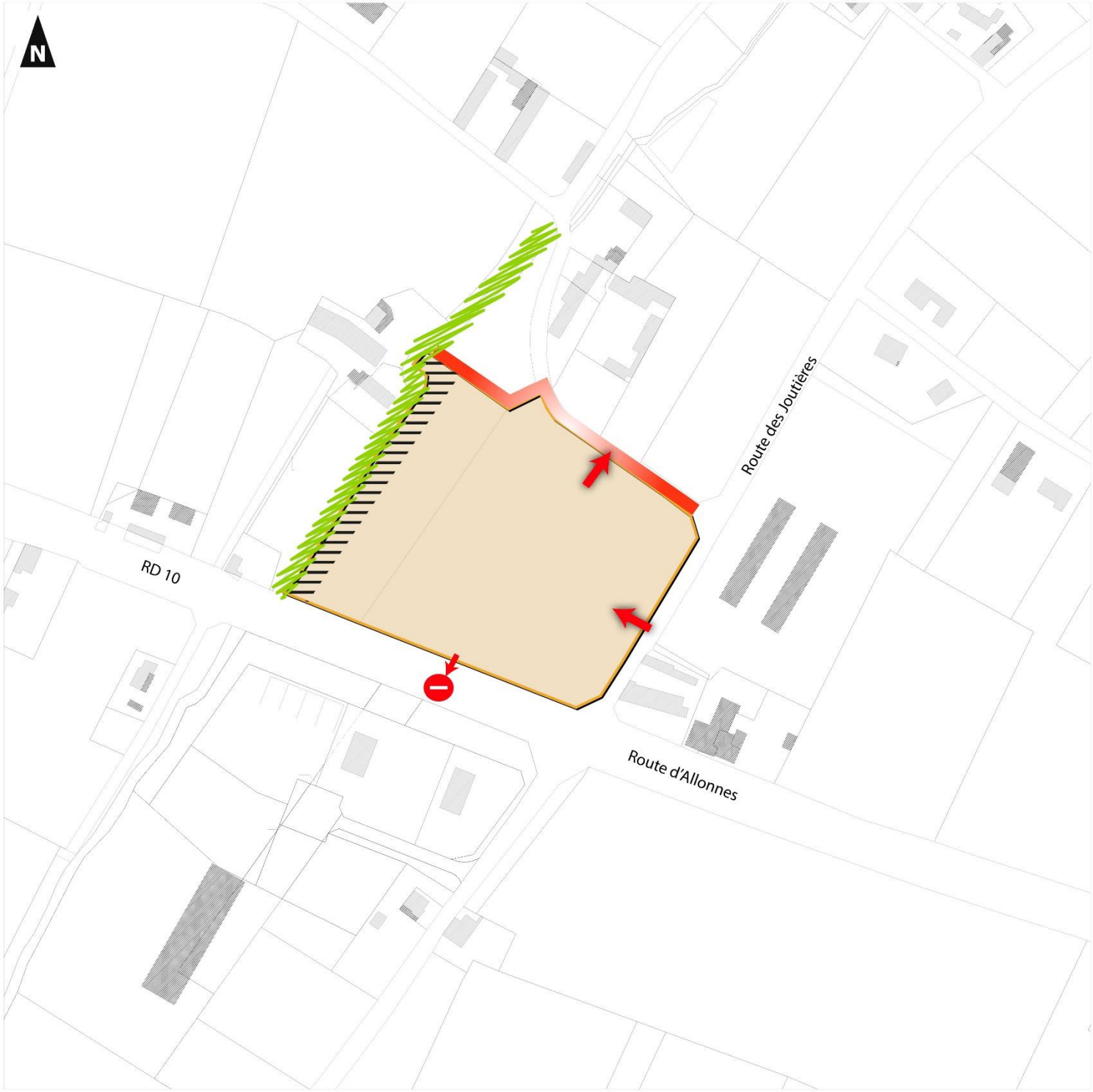
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'aménagement paysager en lien avec l'activité agricole à proximité ;
  - Renforcer par une zone non aedificandi sur la zone de 10 mètres.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Aucun nouvel accès autorisé sur la route d'Allonnes ;
  - Création de deux accès maximums pour la gestion des flux en sens unique.

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 Brain-sur-Allonnes



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès
- Voirie à renforcer
- Aucun nouvel accès autorisé
- Aménagement paysager
- Espace non constructible de 10 mètres

0 — 100 — 200
Mètres

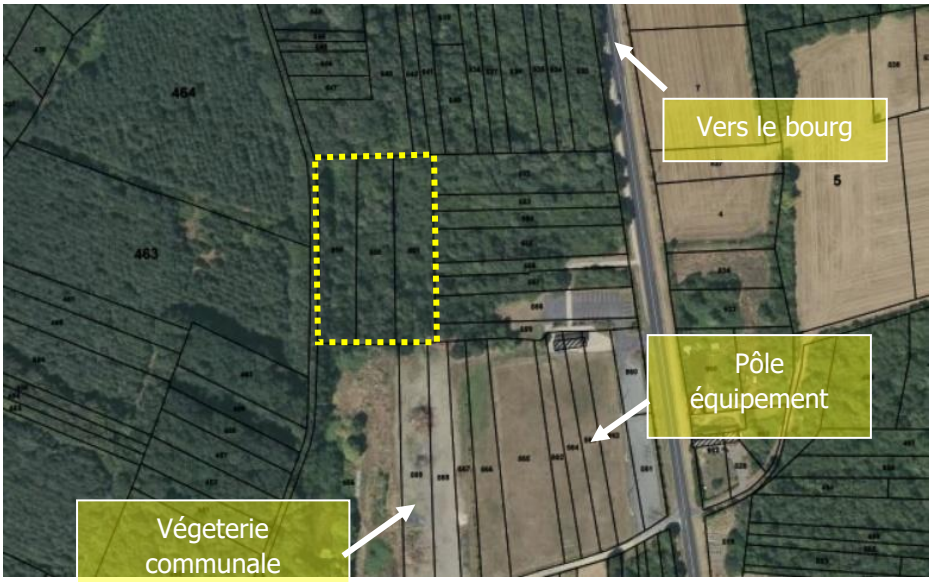
1:2 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

2. FONTEVRAUD-L'ABBAYE – SECTEUR ÉCONOMIQUE « NY »

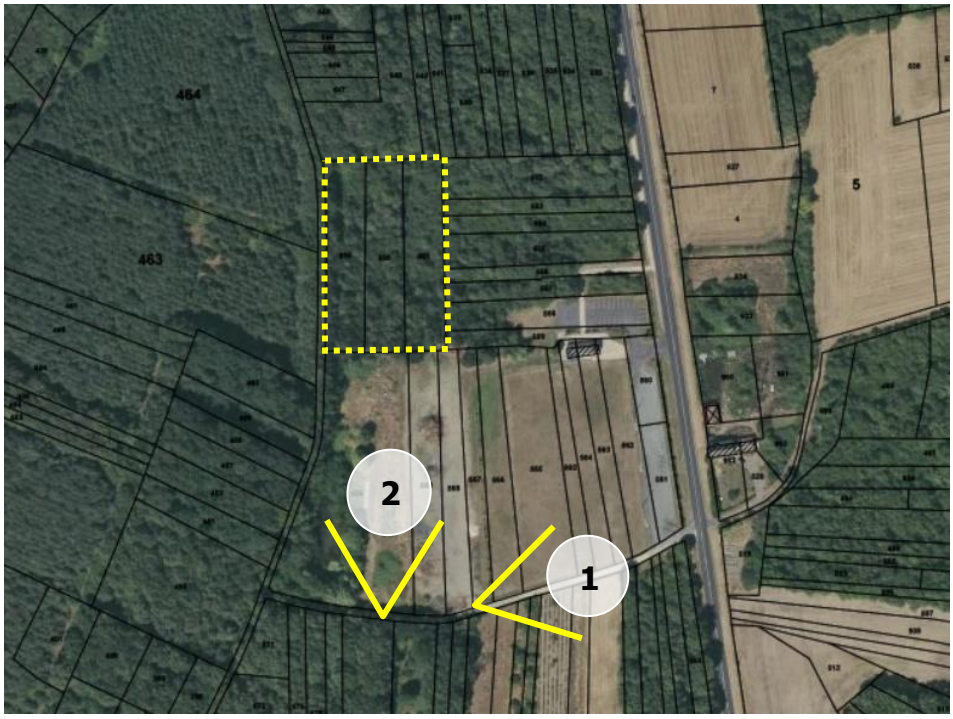
A. La localisation de l'OAP



Le secteur retenu par les élus correspond à un ancien secteur déjà constructible au PLU précédent. Ce dernier se compose de taillis et est encadré par un projet à vocation d'équipement (stade déjà existant) et un boisement à préserver. Des aménagements devront être prévus à cet effet.

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 :

- Intégration paysagère du site :
  - Espace boisé à préserver en bordure de la zone ;
  - Création d'un aménagement paysager sur une bande de 5 mètres, où les nouveaux bâtiments sont interdits.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès à mutualisé pour plusieurs entreprises, où la route est à renforcer pour accueillir les nouveaux flux
  - Création d'un aménagement de voirie pour gérer les nouveaux flux et sécuriser cette entrée/sortie.

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 Fontevraud

P

Eléments existants :

- Boisement à préserver
- Bande cyclable

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès
- Voirie à renforcer
- Aménagement paysager
- Aménagement de voirie



0 50 100

Mètres

1:1 200

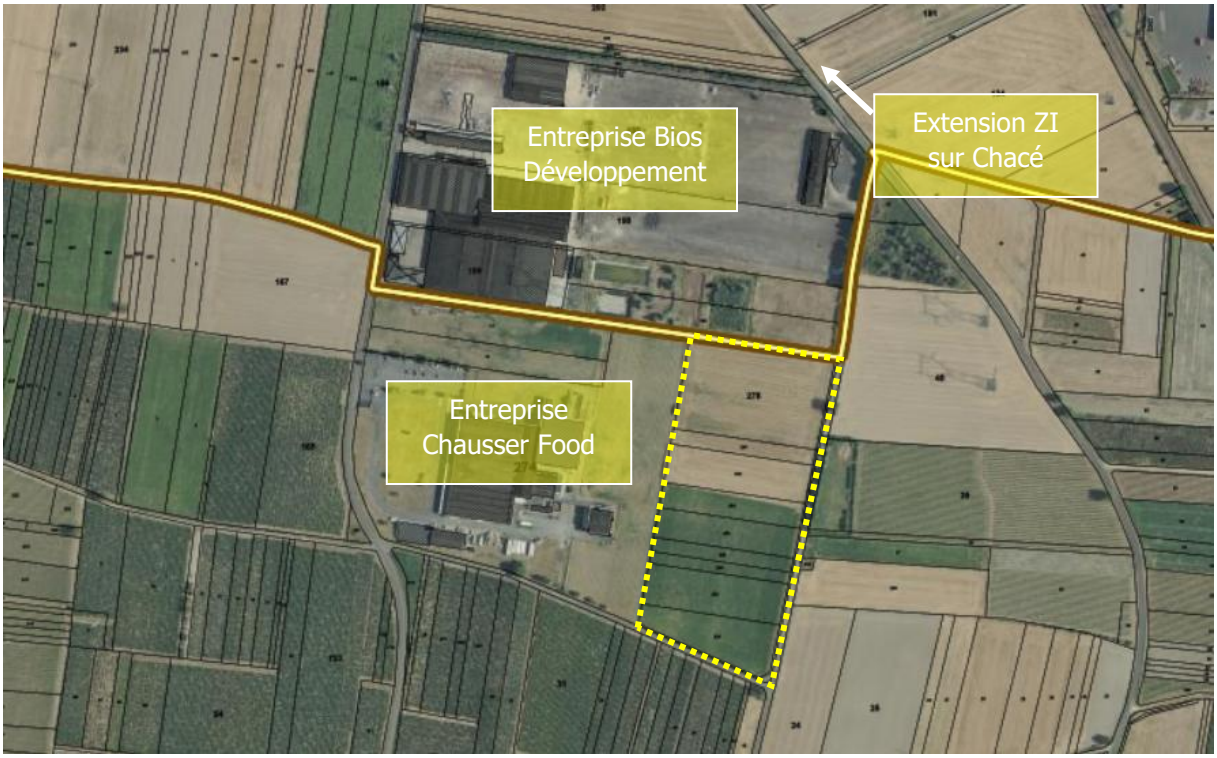
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

3. SAINT-CYR-EN-BOURG – ZONE D'EXTENSION ECONOMIQUE « 1AUY »

A. La localisation de l'OAP



Le secteur retenu par les élus correspond des parcelles cultivées, classées dans le document d'urbanisme précédent en constructible pour de l'économie. Il s'agit du prolongement de la zone économique communautaire de la zone industrielle de Chacé-Saint-Cyr-en-Bourg.

B. Le reportage photographique du site



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont :

- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager sur une bande de 20 mètres, où les nouveaux bâtiments sont interdits.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Aucun nouvel accès direct autorisé. Les flux devront être gérés par deux accès principaux à double-sens, avec une voirie interne ;
  - La route est à renforcer pour les flux de véhicules.

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
SAINT-CYR-EN-BOURG : SCB-2



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie à double sens
- Voirie à renforcer
- Aménagement paysager

0 25 50
Mètres

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

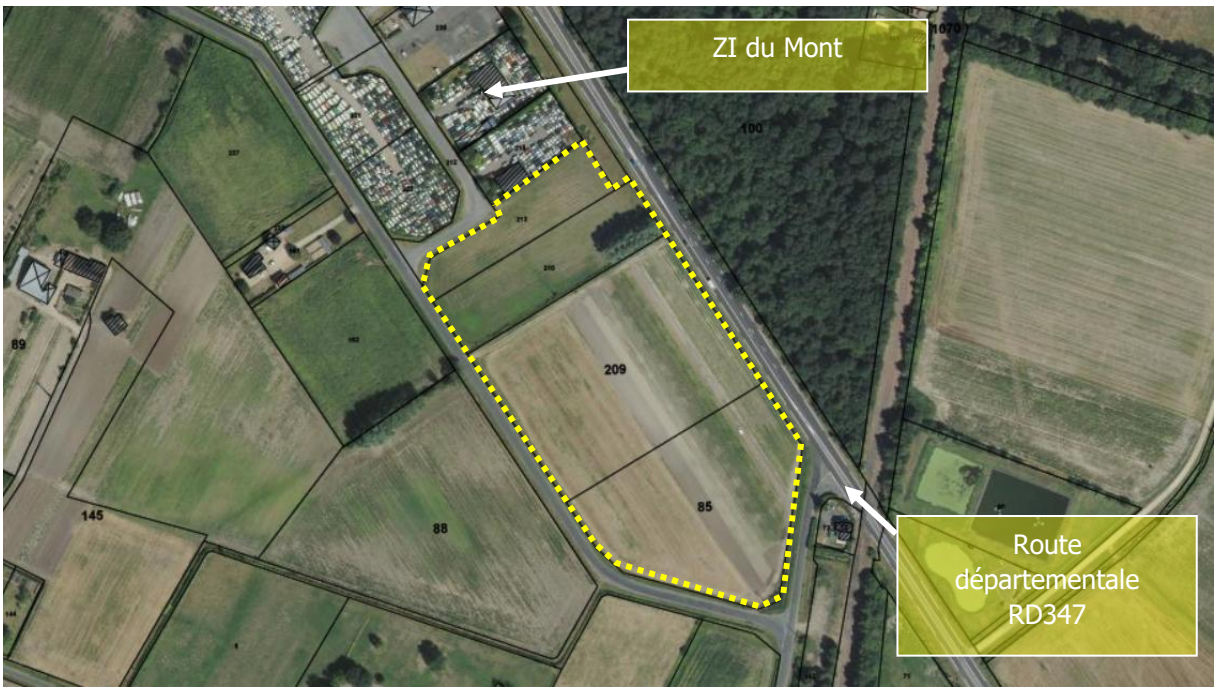
auddicé

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

4. VIVY – ZONE ÉCONOMIQUE « UY »

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).

A. La localisation de l'OAP



Le secteur retenu par les élus correspond des parcelles cultivées, classées dans le document d'urbanisme précédent en constructible pour de l'économie. Ces dernières ont été en partie artificialisées avec l'implantation de l'entreprise TPPL. Il s'agit du prolongement de la zone économique communautaire de la zone industrielle du Mont à Vivy.

B. Le reportage photographique du site



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont :

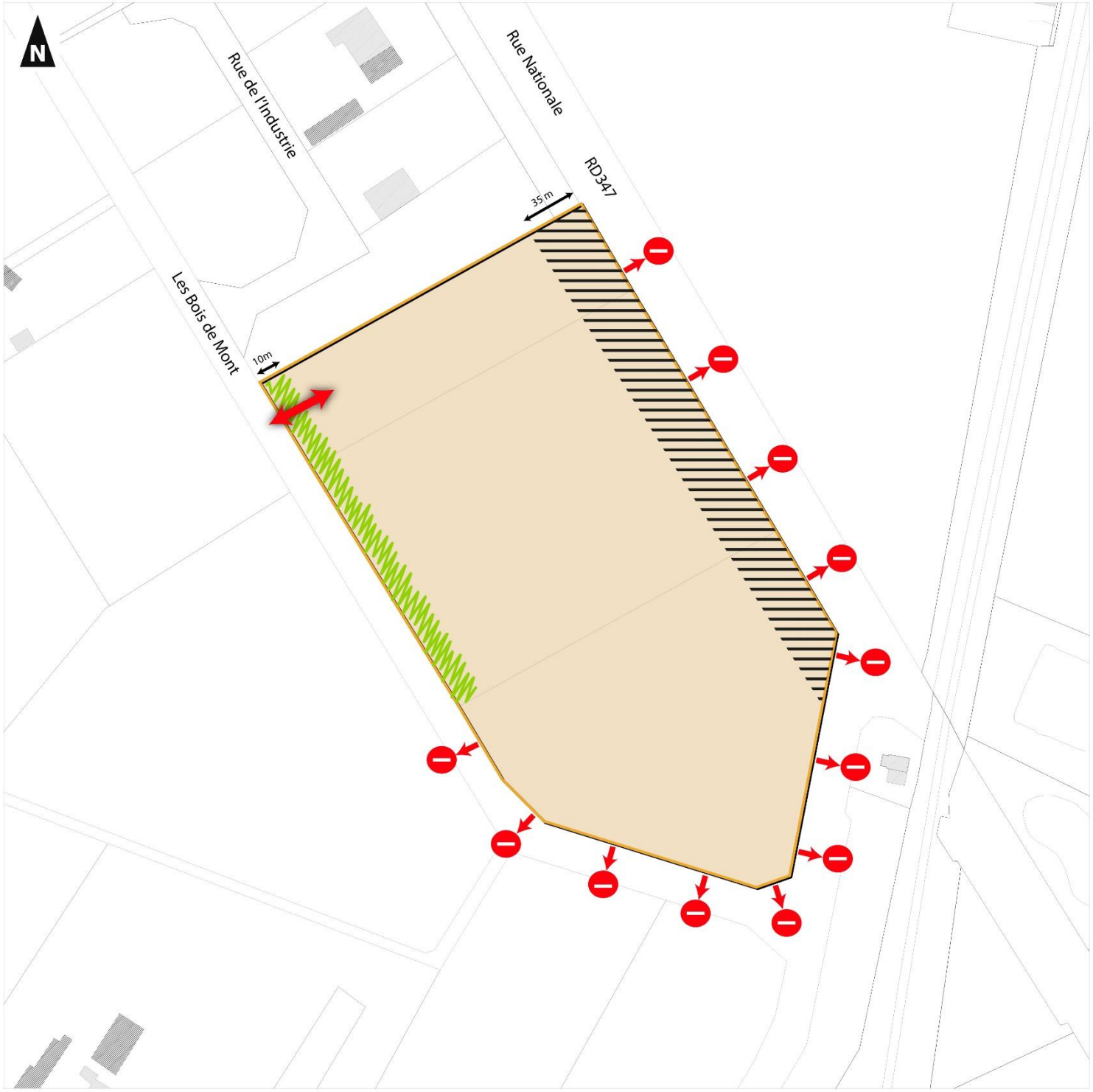
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager sur une bande de 10 mètres, où les nouveaux bâtiments sont interdits ;
  - Création d'une bande inconstructible de 35 mètres de long de la route départementale RD147.
- Mobilité dans le tissu central : création d'un accès principal mutualisé permettant de densifier 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 - Economique
VIVY : VIV-1



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie à double sens
- Aménagement paysager
- Nouvel accès interdit
- Espace non constructible

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