

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU DOUESSIN

Révision allégée n°1



Orientations
d'aménagement et de
programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 24/09/2026
approuvant les dispositions de la révision allégée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Douessin

Fait à Saumur,
Le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,

PLUi APPROUVÉ LE : 14/12/2016

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU : 09/11/2017

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU : 27/06/2019

MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU : 26/09/2019

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU : 11/05/2023

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU : 11/05/2023

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU : 05/02/2026

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU : 24/09/2026

Dossier 24064911
06/07/2026

réalisé par



auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour aller plus loin...

Une OAP, qu'est ce que c'est ?

Une OAP est un outil des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU ou PLUi) qui permet de définir les principes d'organisation d'ensemble attendus sur un secteur donné.

Elle peut concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel que soit le ou les propriétaire(s) et leur statut : public ou privé.

Elle est opposable dans un principe de compatibilité aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...)

Qu'est-ce qu'on y trouve ?

Une OAP comporte un schéma qui définit des principes d'aménagement (avec une légende détaillée).

Elle comporte également un encart «programme» qui explique le nombre et le type de constructions attendus.

Vous êtes riverain d'un site concerné ?

L'OAP...

...Ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. L'OAP affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit.

L'OAP peut également imposer la plantation de haies, la construction de murs, ou fixer des règles pour l'implantation des maisons afin de préserver l'intimité de chacun.

En résumé :

- ❶ Si le secteur soumis à OAP concerne plusieurs parcelles et/ou plusieurs propriétaires : la somme des projets devra être compatible avec cette OAP. Aucun propriétaire ne pourra construire ou déposer une demande d'autorisation qui ne serait pas cohérente avec celle-ci.
- ❷ L'aménagement peut être réalisé par un aménageur (privé ou public) ou par plusieurs propriétaires.
- ❸ La collectivité s'assure ainsi :
 - que le site pourra être aménagé en respectant son environnement
 - qu'aucune partie du site ne deviendra non constructible à terme par l'absence d'accès.

✓ Ce que vous pouvez faire :

Vous avez le droit de conserver votre terrain en l'état si vous le souhaitez.

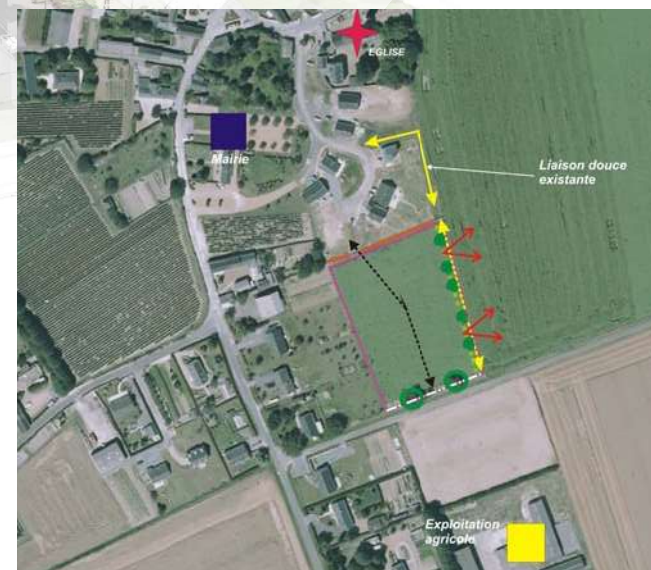
Vous pouvez, si vous le souhaitez, construire ou déposer un permis d'aménager, dans la mesure où le projet est compatible avec l'OAP. Celle-ci vous aidera à optimiser l'organisation de la parcelle, en prenant en compte les caractéristiques du site, tout en évitant que les autres parcelles du secteur concerné ne puissent plus être construites.

Ce que vous ne pouvez pas faire :

✗ Construire ou aménager la parcelle sur la base d'un projet non compatible avec l'OAP.

Que dit la loi ?

- ◆ La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13/12/2000 inscrit la notion de «projet» comme base des PLU, avec traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui peut prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre (facultatif)
 - ◆ La loi UH (Urbanisme et Habitat) du 02/07/2003 instaure la création des «Orientations d'Aménagement» (pièce facultative des PLU)
 - ◆ La loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) dite Grenelle 2 du 12/07/2010 et son décret d'application du 29/02/2012 instaure la création des OAP (rôle renforcé, apparition de la notion de programmation)
 - ◆ La loi ALUR du 24/03/2014 apporte quelques modifications
- Le Code de l'Urbanisme : Contenu des OAP : Articles L151-6 et L151-7 / Effet du plan local d'urbanisme : Article L152-1.



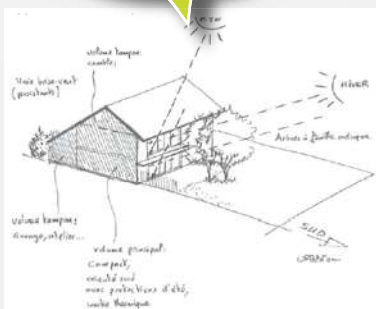
Pourquoi fixer des règles ?

Pourquoi l'OAP oblige à construire le long de la rue ?



Dans les centres anciens, les maisons sont implantées avec une façade le long de la rue (façade principale ou pignon) et sont souvent mitoyennes. Cela structure les rues, permet de dégager des espaces intimes (même si les jardins sont petits), et permet de limiter les besoins en énergie (moins de façade exposée aux conditions extérieures). Ces « formes urbaines » typiques des bourgs anciens de nos régions, peuvent être adaptées aux nouveaux quartiers et ainsi refléter l'identité du territoire.

Pourquoi l'OAP impose une orientation de ma maison ?

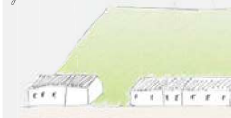


Une orientation favorable permet de limiter les besoins en énergie pour le chauffage et l'éclairage, tout en se prémunissant de la surchauffe estivale. Le positionnement de la maison peut ainsi réduire le coût de construction de la maison (en limitant le coût des matériaux isolants).

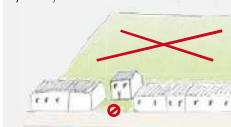
A l'échelle d'un quartier, une attention particulière est également portée d'une maison à l'autre afin d'assurer « un droit au soleil » pour chacun.

Pourquoi l'OAP impose-t-elle de créer une voie interne et/ou une liaison douce ?

Etat actuel : 1 « trou » entre les maisons permet de valoriser le terrain situé à l'arrière des jardins.



Sans OAP, la construction peut gêner le reste du terrain.



L'OAP permet de construire plusieurs maisons, tout en maintenant l'intimité des jardins et en assurant la continuité des cheminements pour les voitures et les piétons.



La collectivité a décidé de faire une OAP sur le secteur du fait de son positionnement stratégique à proximité des équipements, commerces et services, et de sa surface importante (somme de petits espaces qui, s'ils sont regroupés, forment un site suffisamment grand pour y construire plusieurs logements)...

Afin d'assurer la continuité des cheminements existants et de ne pas enclaver une partie du site, l'OAP peut imposer la création d'accès, de rue ou de chemins piétons.

Pourquoi l'OAP ne permet pas de couper les arbres pour construire plus ?

Le diagnostic du site permet de mettre en évidence ses points forts, également en matière de paysage et de petit patrimoine.

Protéger ces éléments par l'OAP permet à la commune de préserver son patrimoine et la qualité du cadre de vie de tous ses habitants. Qu'il s'agisse d'éléments naturels tels que des arbres, un passage d'eau (aussi appelé « talweg ») ou une haie, ou encore d'éléments de petit patrimoine qui sont des témoins de l'histoire et de l'identité de la commune (murs, puits, croix des chemins,...).

Dans le même registre, l'OAP peut instaurer une partie non constructible pour préserver une vue vers un monument (église, château,...). De cette manière, les éléments identitaires du territoire peuvent encore être perçus par tous, et ne sont pas le privilège d'une seule habitation.



Création d'un chemin piéton qui assure la liaison avec le centre et qui permet de préserver et de mettre en valeur la vue vers le manoir et l'église.



Pourquoi faut-il nécessairement réaliser des espaces communs ?

La réflexion d'ensemble sur le site permet d'intégrer les besoins liés à plusieurs habitations : espaces conviviaux, stationnement pour les visiteurs, aires de jeux...

De plus, la création de petits espaces répartis au sein des quartiers plutôt que de grands espaces publics uniquement dans les centres reprend l'esprit des cœurs de villages anciens, où les lieux de rencontre étaient nombreux et bien pensés : petites placettes, élargissement de la voie avec un banc, petite aire de jeux...

Qu'est-ce qu'un programme de logements ? Comment a-t-il été fixé ?

Le diagnostic du PLU a mis en évidence l'évolution de la population des dernières années, les types de logements existant sur le territoire et si ces logements sont adaptés aux besoins des habitants aujourd'hui. Sur la base de ces éléments, la collectivité a établi son projet de développement et a imaginé quels seraient les besoins pour les 10 ans à venir.

L'ensemble des OAP réalisées sur le territoire permettra de répondre aux besoins en matière de construction de logements, qu'il s'agisse de petits logements adaptés pour des personnes âgées ou des jeunes ménages, de grands logements pour des familles, de logements locatifs et abordables pour les petits budgets...

Ainsi l'OAP va fixer : un nombre de logements, et éventuellement des tailles de logements (qui pourront être variées pour assurer la mixité générationnelles et sociale), voire des financements de logements : logements locatifs aidés, logements en accession aidée, terrains libres de constructeurs...

Elle pourra aussi indiquer des hauteurs et principes d'implantation des constructions qui assureront l'intégration du nouveau quartier dans son environnement proche (logements mitoyens par exemple).



O.A.P. BRIGNE



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.41 ha
Surface aménageable : 0.41 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 5
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Brigné / Rue de la Croix Blanche
(UA/OAP-BR-1)

Décembre 2016

Elevage
bovins

Parking

Mairie
Salle communale



Périmètre OAP



Voie tertiaire à créer



Création d'accès automobile direct
interdite



Accroches bâties en pignon sur la
voie



Haie bocagère à planter



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.61 ha
Surface aménageable : 0.61 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 7
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Brigné / Rue Saint-Aignan
(1AUh/OAP-BR-2)

Décembre 2016

Potentiel
d'urbanisation
à plus long
terme

 Périmètre OAP

 Voie tertiaire à créer

 Création d'accès automobile direct
interdite

 Orientation des volumes principaux
à privilégier, en veillant à décaler les
constructions pour ne pas créer un
alignement rigide

 Haie basse à planter ponctuée de
sujets plus hauts pour donner du
volume à cette lisière bâtie, tout en
conservant des ouvertures visuelles
sur l'église et le vieux bourg

 Premier plan non construit protégé

Elevage
bovins

Parking

Mairie
Salle communale

EGLISE





O.A.P. CONCOURSON/L.



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.53 ha
Surface aménageable : 0.53 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 6
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Concourson / Les Petites Ouches
(UB/OAP-CO-1)

Décembre 2016

SECTEUR
VITICOLE

Ouvrage de
gestion des
eaux pluviales
existant

-  Périimètre OAP
-  Voie tertiaire à créer
-  Carrefour à sécuriser
-  Liaison douce à créer
-  Orientation des volumes
principaux à privilégier
-  Haie bocagère à planter



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.4 ha
Surface aménageable : 0.35 ha
Densité minimale : 15 logements / ha
Objectif de logements : 5
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Concourson / Rte des Verchers
(UB/OAP-CO-2)

Décembre 2016

SECTEUR
VITICOLE



Périmètre OAP



Création d'accès automobile
direct interdite



Perception de l'entrée de bourg
à renforcer, notamment au
niveau du carrefour



Espace "tampon" de 20 m par
rapport au parcellaire viticole



Trame de verger à conserver
pour faire tampon avec
l'espace viticole



0 20 40

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Concourson / Chemin de la Fontaine
(1AUh/OAP-CO-3)

Décembre 2016

-  Périmètre OAP
-  Voie tertiaire à créer
-  Carrefour à sécuriser
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Création d'accès automobile direct interdit
-  Fontaine et ruisseau à préserver
-  Espace de gestion des eaux pluviales à aménager associé à un espace vert de proximité
-  Mur à conserver
-  Orientation des volumes principaux à privilégier
-  Accroches bâties en pignon sur la voie

SECTEUR VITICOLE
en surplomb

Potentiel
d'urbanisation
à plus long
terme

Rd960 classée à
grande circulation

Mairie

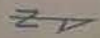
Surface brute du site : 1.18 ha
Surface aménageable : 1.08 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 15
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : minimum 30% de logements locatifs aidés
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible



**O.A.P
DENEZE s/s D.**



0 20 40
m



Périmètre OAP



Voie tertiaire à créer



Carrefour à signaler



Orientation des volumes
principaux à privilégier



Trame végétale à renforcer



Masse boisée à conserver

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Dénézé / Les Mousseaux (UA/OAP-DE-1)

Décembre 2016

Surface brute du site : 0.64 ha
Surface aménageable : 0.57 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 7
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

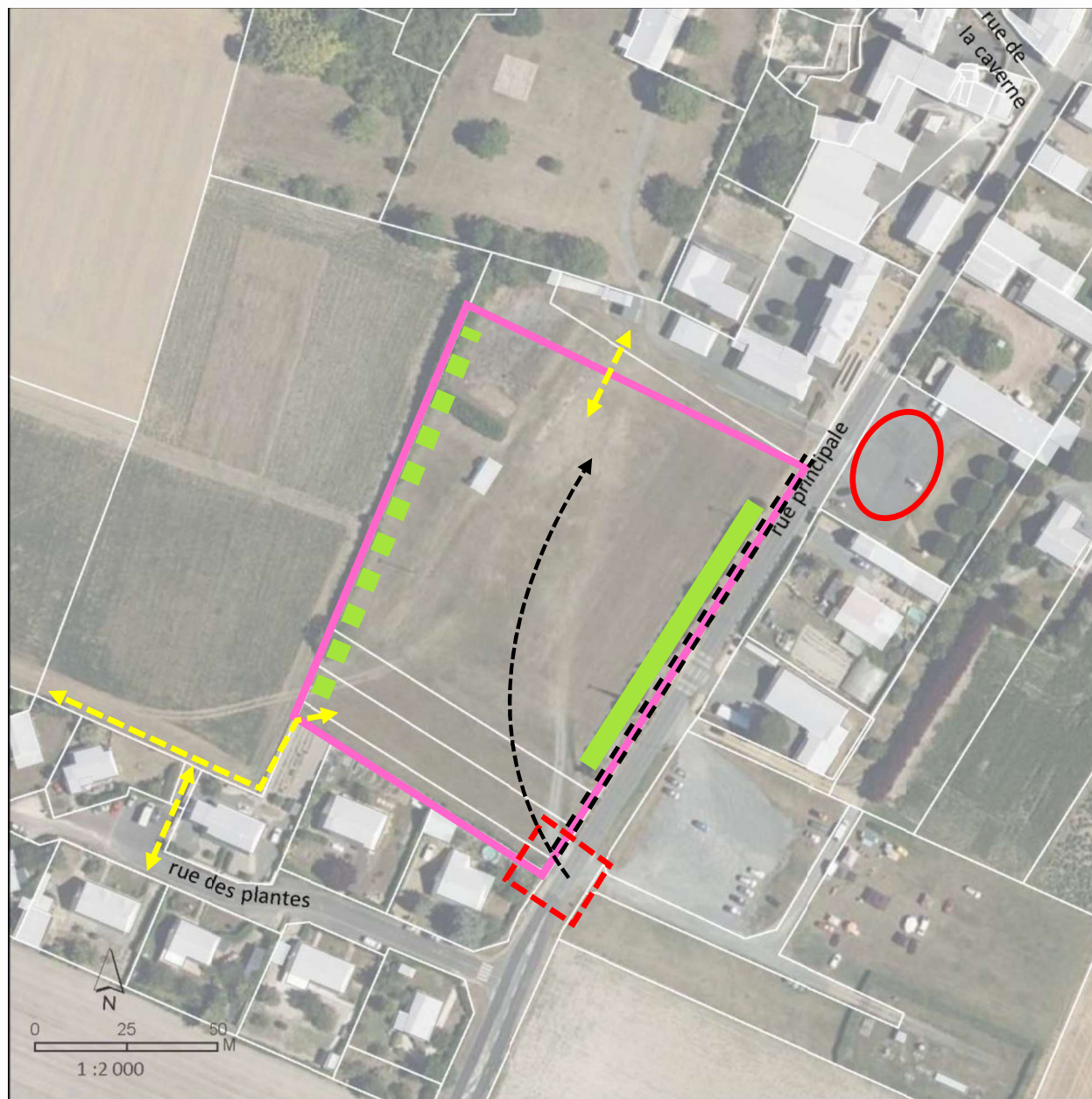


Commune de Denezé-sous-Doué | OAP de l'Ancien Stade (1AUh/OAP-DE-2)

LEGENDE :

-  Périmètre OAP
-  Principe de voie de desserte en impasse à créer
-  Liaison douce à créer
-  Parking à valoriser pour la desserte de la cave aux Sculptures
-  Carrefour à signaler
-  Création d'accès automobile direct interdit
-  Haie à conserver
-  Haie bocagère à planter

- Surface brute du site : 1,13 ha
- Surface aménageable : 1,13 ha
- Densité minimale : 12 logements / ha
- Objectif de logements : 14
- Typologie : habitat individuel / voire individuel groupé
- Mixité sociale : minimum 30% de logements locatifs aidés
- Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte
- Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible



CC DE LA REGION DE DOUE-LA-FONTAINE (49)



O.A.P. DOUE-LA-FONTAINE



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.24 ha
Surface aménageable : 0.24 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 3
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Doué-la-Fontaine / La Seigneurie
(UB/OAP-DO-1)

Décembre 2016

 Périimètre OAP

 Voie tertiaire à créer

 Mur à conserver

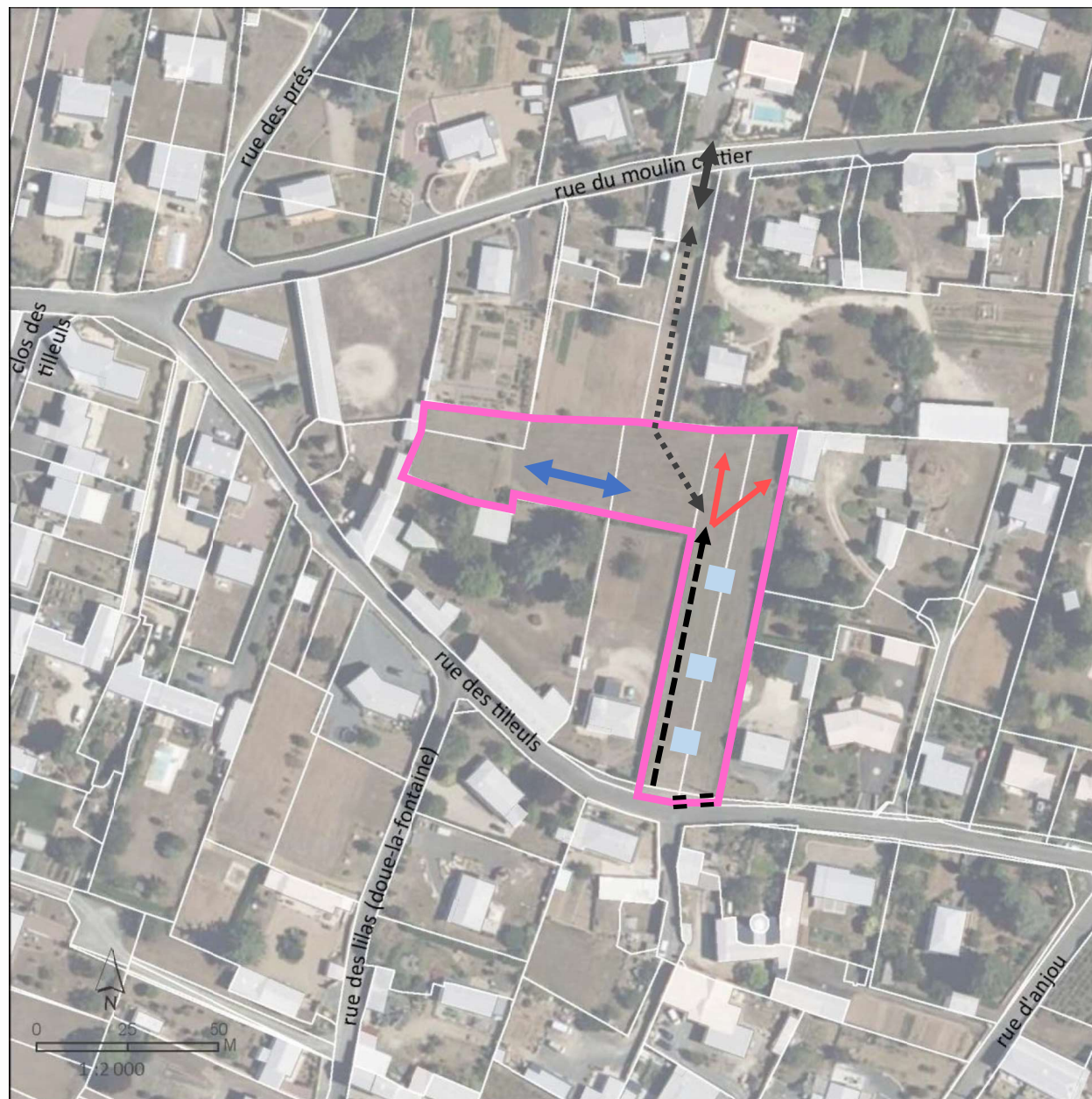


Commune déléguée de Doué-la-Fontaine | OAP du Moulin Cartier (UB/OAP-DO-2)

LEGENDE :

-  Périmètre OAP
-  Principe de voie de desserte principale à créer
-  Accès automobile possible
-  Création d'une connexion automobile possible
-  Création d'accès automobile direct interdit
-  Perspective visuelle sur le moulin à conserver et mettre en valeur
-  Principe d'accroche bâtie en pignon sur la voie
-  Orientation des volumes principaux à privilégier

- Surface brute du site : 0,42 ha
- Surface aménageable : 0,42 ha
- Densité minimale : 14 logements / ha
- Objectif de logements : 6
- Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
- Mixité sociale : pas d'obligation
- Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte
- Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
- Possibilité de préserver des espaces verts au cœur de l'opération si la constructibilité n'est pas possible en raison des caves



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.67 ha
Surface aménageable : 0.67 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 9
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser au fur et à mesure
de l'aménagement de la voie de desserte
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Doué-la-Fontaine /
Rue de Douces - Clos des Tilleuls
(UB/OAP-DO-3)

Décembre 2016



Périmètre OAP



Voie tertiaire à créer



Orientation des volumes principaux
à privilégier



Mur à conserver



0 50 100
m

Surface brute du site : 17.3 ha
Surface aménageable : 16.6 ha
Vocation : activités
Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la desserte par les réseaux en appui de la voie existante
Infiltration des eaux pluviales

-  Périmètre OAP
-  Débouché automobile à conserver pour une évolution à long terme
-  Création d'accès automobile direct interdit
-  Traitement paysager qualitatif d'entrée de ville à réaliser
-  Haie bocagère à planter

ZA LA SAULAIE

ZA
LES FOUGERONS

PLUI REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Doué-la-Fontaine / Extension ZA La Saulaie
(1AUy/OAP-DO-4)

Décembre 2016

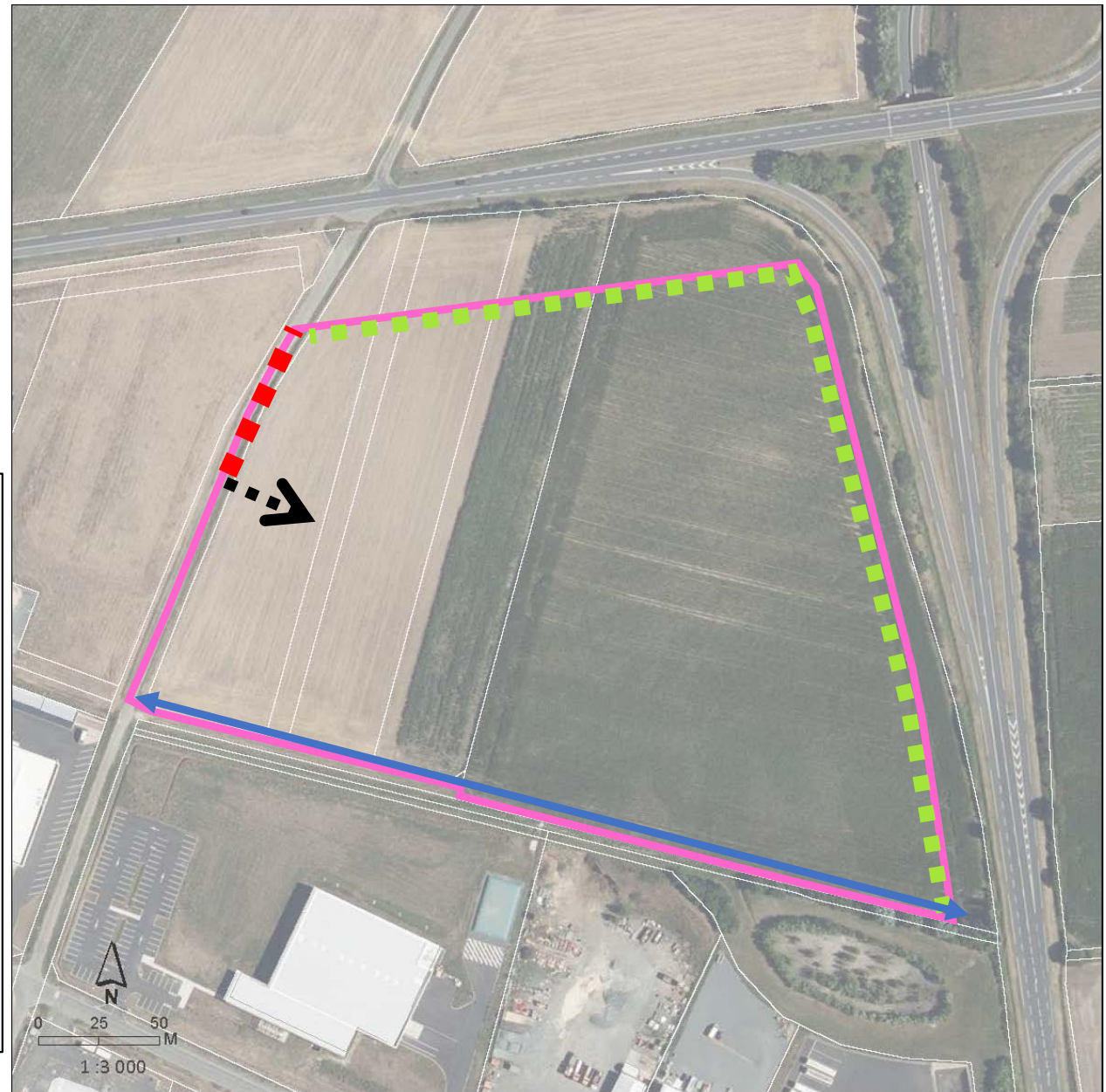


Commune déléguée de Doué-la-Fontaine | OAP extension nord-est ZA La Saulaie (1AUy/OAP-DO4bis)

LEGENDE :

-  Périmètre OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Fossé à préserver (y compris l'accès permettant son entretien)
-  Aménagement paysager de transition permettant d'accompagner les vues depuis la RD
-  Accès direct depuis la Rue de la Lande Elevée interdit pour les lots situés au Nord de la voie de desserte

- Surface brute du site : 6 ha
- Surface aménageable : 6 ha
- Typologie : activité économique
- Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte
- Hauteur maximale des futurs bâtiments : 15 mètres
- Infiltration sur site des eaux pluviales à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
- Conception d'une voirie adaptée à l'ensemble des modes de déplacements (trafic poids lourds, mobilités piétonnes, etc.)
- La haie présente au Sud du site est à préserver. Néanmoins une percée demeure possible pour une gestion des flux.
- Recherche d'un principe d'étagement des constructions en accord avec la topographie du site. Les volumes bâtis présents en premier plan depuis les routes départementales devront permettre la préservation des vues depuis la route départementale.
- Mettre en place en phase chantier d'un dispositif de suivi des espèces floristiques protégées.
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes par l'utilisation d'espèces locales dans l'aménagement du site.

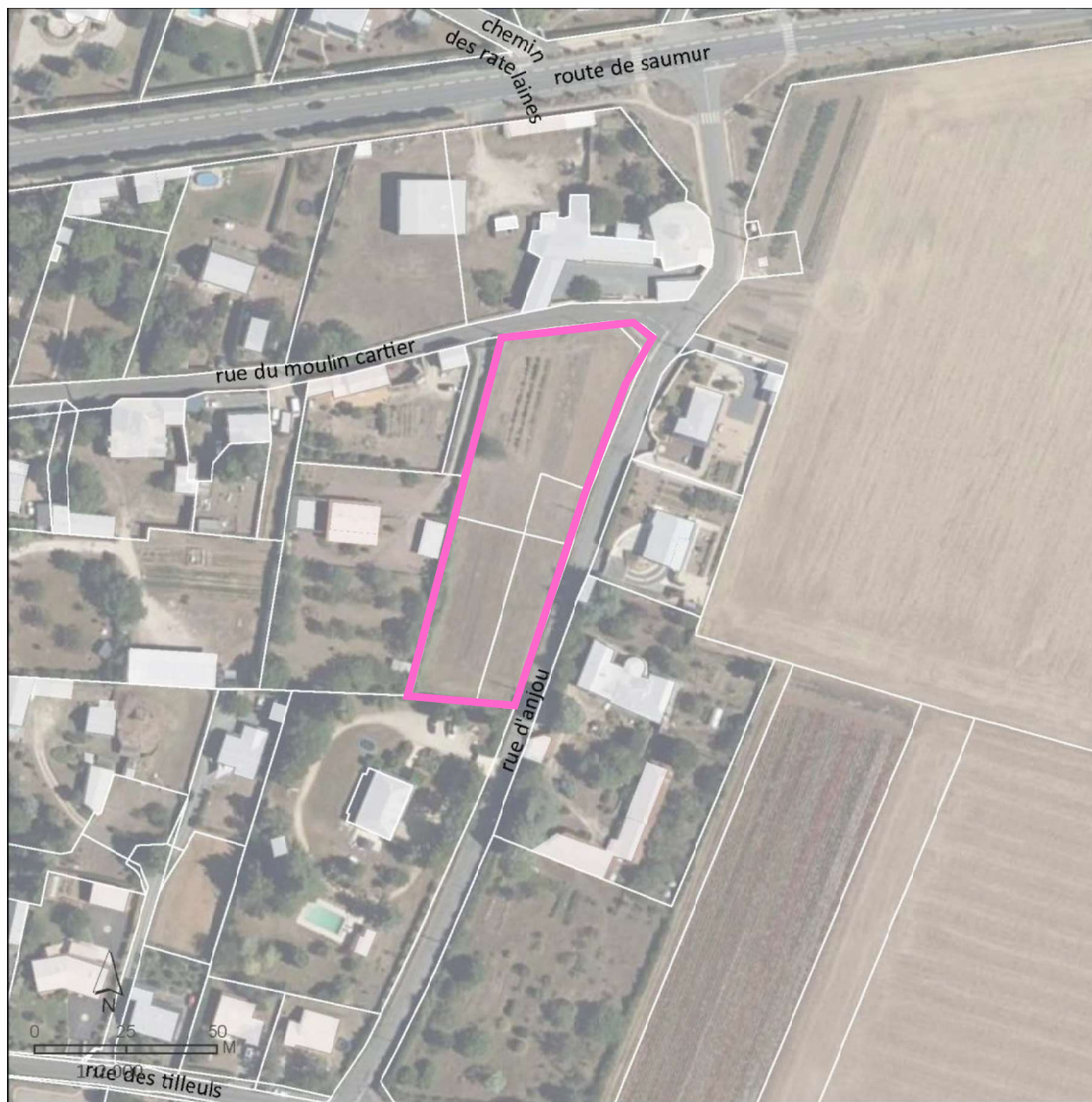


Commune déléguée de Doué-la-Fontaine | OAP de la Rue d'Anjou (UB/OAP-DO-5)

LEGENDE :

 Périmètre OAP

- Surface brute du site : 0,34 ha
- Surface aménageable : 0,34 ha
- Densité minimale : 14 logements / ha
- Objectif de logements : 5
- Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
- Mixité sociale : pas d'obligation
- Phasage : pas d'obligation
- Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.8 ha
Surface aménageable : 0.8 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 11
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Doué-la-Fontaine / Route de Montreuil
(UB/OAP-DO-6)

Décembre 2016

-  Périmètre OAP
-  Voie tertiaire à créer
-  Création d'accès automobile direct interdite
-  Perspective visuelle sur l'église à conserver et mettre en valeur
-  Ligné de fruitiers à utiliser dans la composition de l'opération (ex. : sujets à conserver sur l'espace public, implantations bâties à choisir afin de préserver certains arbres ...)
-  Mur à conserver

EGLISE

Dans le cadre des études pré-opérationnelles, la question concernant la desserte de parcelles riveraines de l'opération sera à étudier tout en tenant compte des contraintes d'espaces sous-cavés.



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.6 ha
Surface aménageable : 0.6 ha
Densité minimale : 30 logements / ha
Objectif de logements : 18
Typologie : habitat collectif ou intermédiaire sous forme de plots disséminés au sein du parc
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Doué-la-Fontaine / La Perception
(UA/OAP-DO-7)

Décembre 2016

 Périmètre OAP

 Accès automobile

 Création d'accès automobile direct interdite

Façade arborée à conserver sur
l'avenue du Général Leclerc, pour
affirmer l'identité d'une opération
résidentielle au sein d'un parc

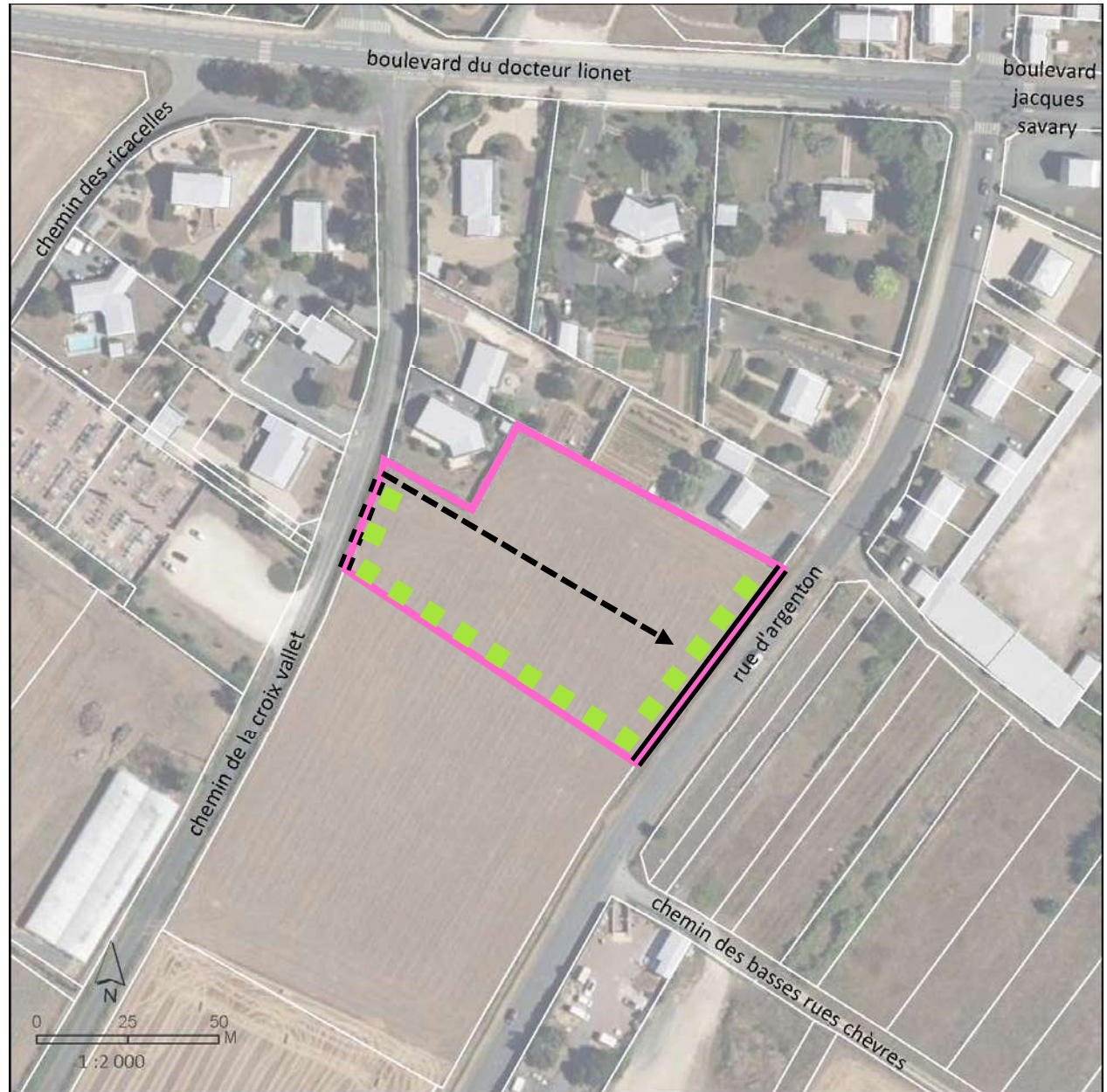


Commune déléguée de Doué-la-Fontaine | OAP de la Rue d'Argenton (UB/OAP-DO9)

LEGENDE :

-  Périmètre OAP
-  Principe de voie de desserte principale en impasse à créer
-  Création d'accès automobile direct interdit
-  Aucun accès automobile autorisé
-  Haie bocagère à planter

- Surface brute du site : 0,6 ha
- Surface aménageable : 0,6 ha
- Densité minimale : 14 logements / ha
- Objectif de logements : 8
- Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
- Mixité sociale : pas d'obligation
- Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
- Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible



Temporalité : zone non ouverte dans l'immédiat à l'urbanisation
Son ouverture à l'urbanisation ne pourra se réaliser avant l'analyse des résultats de l'application du SCoT du Grand Saumurois qui doit intervenir au plus tard 6 ans après l'approbation du SCoT.

Surface brute du site (sans rte d'Angers) : 9.6 ha
Surface aménageable (sans rte d'Angers) : 9.6 ha
Densité minimale : 21 logements / ha
Objectif de logements : 200
Typologie : habitat individuel, individuel groupé, collectif et/ou intermédiaire
Mixité sociale : minimum 20% de logements locatifs aidés
Mixité fonctionnelle : services, bureaux, artisanat compatible habitat, équipement
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Temporalité : zone ouverte dans l'immédiat à l'urbanisation
Rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel de surface avec mise en place d'ouvrages de rétention et/ou de prétraitement

LE FIEF
LIMOUSIN 2

LE FIEF
LIMOUSIN 1

Surface brute du site : 0.82 ha
Surface aménageable : 0.82 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 10
Typologie : habitat individuel, individuel groupé, voire collectif et/ou intermédiaire
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Temporalité : zone ouverte dans l'immédiat à l'urbanisation
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PORTE
DU CHATEAU

COULEE
VERTE

Espace restant naturel pouvant accueillir en rive gauche du Douet des aménagements légers au titre du prolongement de la coulée verte jusqu'au centre-ville.

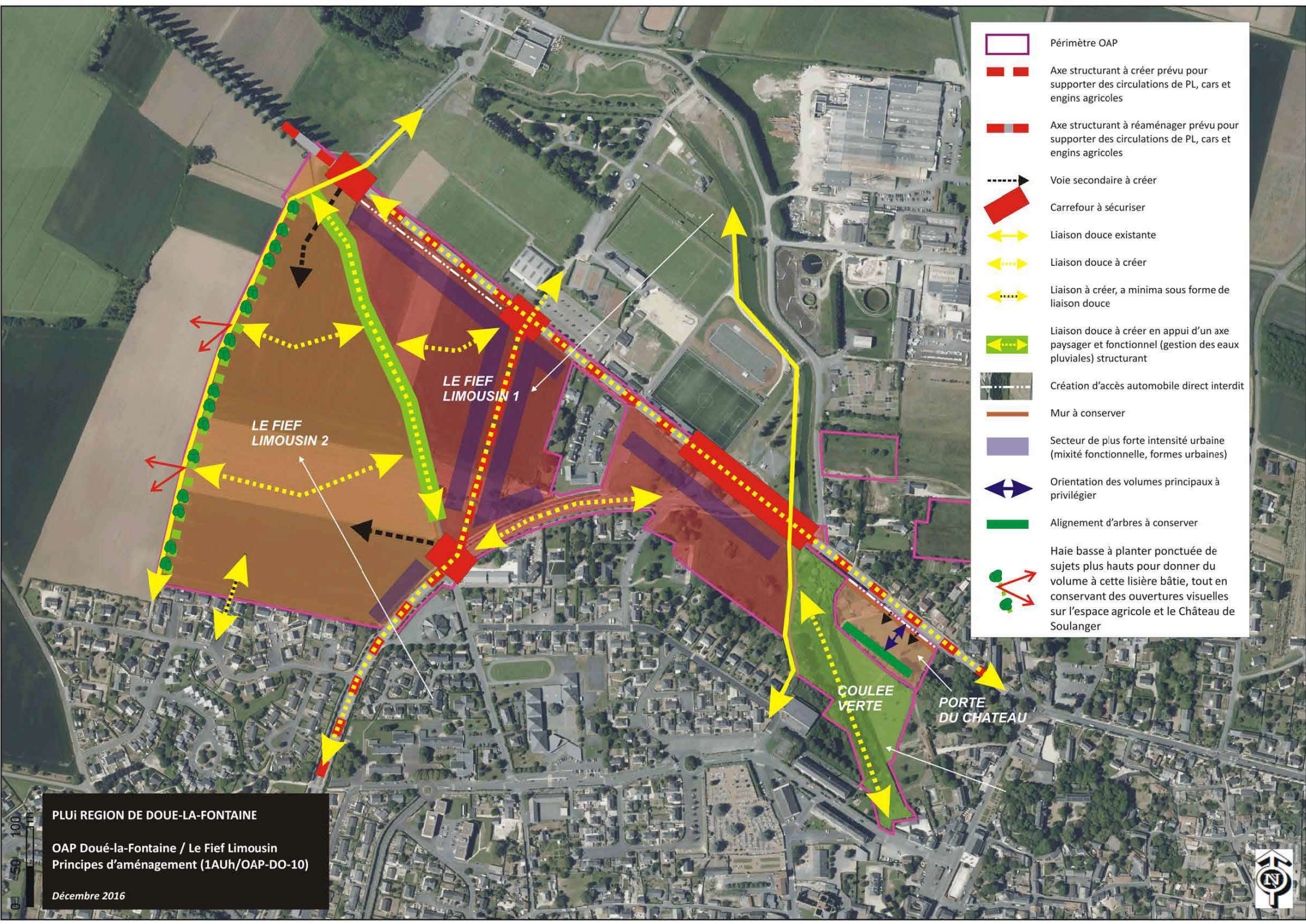
Surface brute du site : 13.0 ha
Surface aménageable : 13.0 ha
Densité minimale : 17 logements / ha
Objectif de logements : 220
Typologie : habitat individuel, individuel groupé, collectif et/ou intermédiaire
Mixité sociale : minimum 20% de logements locatifs aidés
Mixité fonctionnelle : services, bureaux, artisanat compatible habitat, équipement
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel de surface avec mise en place d'ouvrages de rétention et/ou de prétraitement

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Doué-la-Fontaine / Le Fief Limousin
Eléments de programmation (1AUh/OAP-DO-10)

Décembre 2016





- Périmètre OAP
- Axe structurant à créer prévu pour supporter des circulations de PL, cars et engins agricoles
- Axe structurant à réaménager prévu pour supporter des circulations de PL, cars et engins agricoles
- Voie secondaire à créer
- Carrefour à sécuriser
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Liaison à créer, a minima sous forme de liaison douce
- Liaison douce à créer en appui d'un axe paysager et fonctionnel (gestion des eaux pluviales) structurant
- Création d'accès automobile direct interdit
- Mur à conserver
- Secteur de plus forte intensité urbaine (mixité fonctionnelle, formes urbaines)
- Orientation des volumes principaux à privilégier
- Alignement d'arbres à conserver
- Haie basse à planter ponctuée de sujets plus hauts pour donner du volume à cette lisière bâtie, tout en conservant des ouvertures visuelles sur l'espace agricole et le Château de Soulangier

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Doué-la-Fontaine / Le Fief Limousin
Principes d'aménagement (1AUh/OAP-DO-10)

Décembre 2016



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.72 ha
Surface aménageable : 0.72 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 10
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel de surface
avec mise en place d'ouvrage de rétention et/ou de prétraitement

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Doué-la-Fontaine / Route de Gennes
(UB/OAP-DO-11)

Décembre 2016

 Périmètre OAP

 Voie tertiaire à créer

 Création d'accès automobile direct
interdite

 Espace public à élargir pour sécuriser
les liaisons douces

 Liaison douce à aménager

 Orientation des volumes principaux à
privilégier

 Traitement paysager en façade sur la
route de Gennes permettant
d'intégrer les clôtures



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.52 ha
Surface aménageable : 0.52 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 7
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel de surface
avec mise en place d'ouvrage de rétention et/ou de prétraitement

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Doué-la-Fontaine / Rue des Blanchisseries
(UB/OAP-DO-12)

Décembre 2016

 Périmètre OAP

 Voie tertiaire à créer

 Création d'accès automobile direct
interdite

 Liaison douce à aménager

 Orientation des volumes principaux à
privilégier

 Traitement paysager en façade sur la
rue des Blanchisseries permettant
d'intégrer les clôtures



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.32 ha
Surface aménageable : 0.32 ha
Densité minimale : 20 logements / ha
Objectif de logements : 6
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Doué-la-Fontaine /
Rue de Cholet - Avenue St-Exupéry
(UA/OAP-DO-13)

Décembre 2016

-  Périimètre OAP
-  Voie tertiaire à créer
-  Front bâti à créer
-  Bâtiment à démolir
-  Orientation des volumes principaux à privilégier



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.41 ha
Surface aménageable : 0.41 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 6
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Doué-la-Fontaine / Soulangier
(UA/OAP-DO-14)

Décembre 2016

-  Périimètre OAP
-  Voie tertiaire à créer
-  Bâtiment à démolir





O.A.P. FORGES



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.78 ha
Surface aménageable : 0.78 ha
Densité minimale : 15 logements / ha
Objectif de logements : 12
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : minimum 25% de logements locatifs aidés
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Forges / Les Epinettes (1AUh/OAP-FO-1)

Décembre 2016

OAP
LES EPINETTES

MAIRIE

EGLISE

OAP
LA CHENEVROTIERE
(Pour info)

-  Périimètre OAP
-  Voie tertiaire à créer
-  Liaison douce à créer
-  Création d'accès automobile direct interdit
-  Accroche bâtie en pignon sur la voie
-  Orientation des volumes principaux à privilégier
-  Haie bocagère à planter
-  Frange à qualifier avec ponctuations arborées



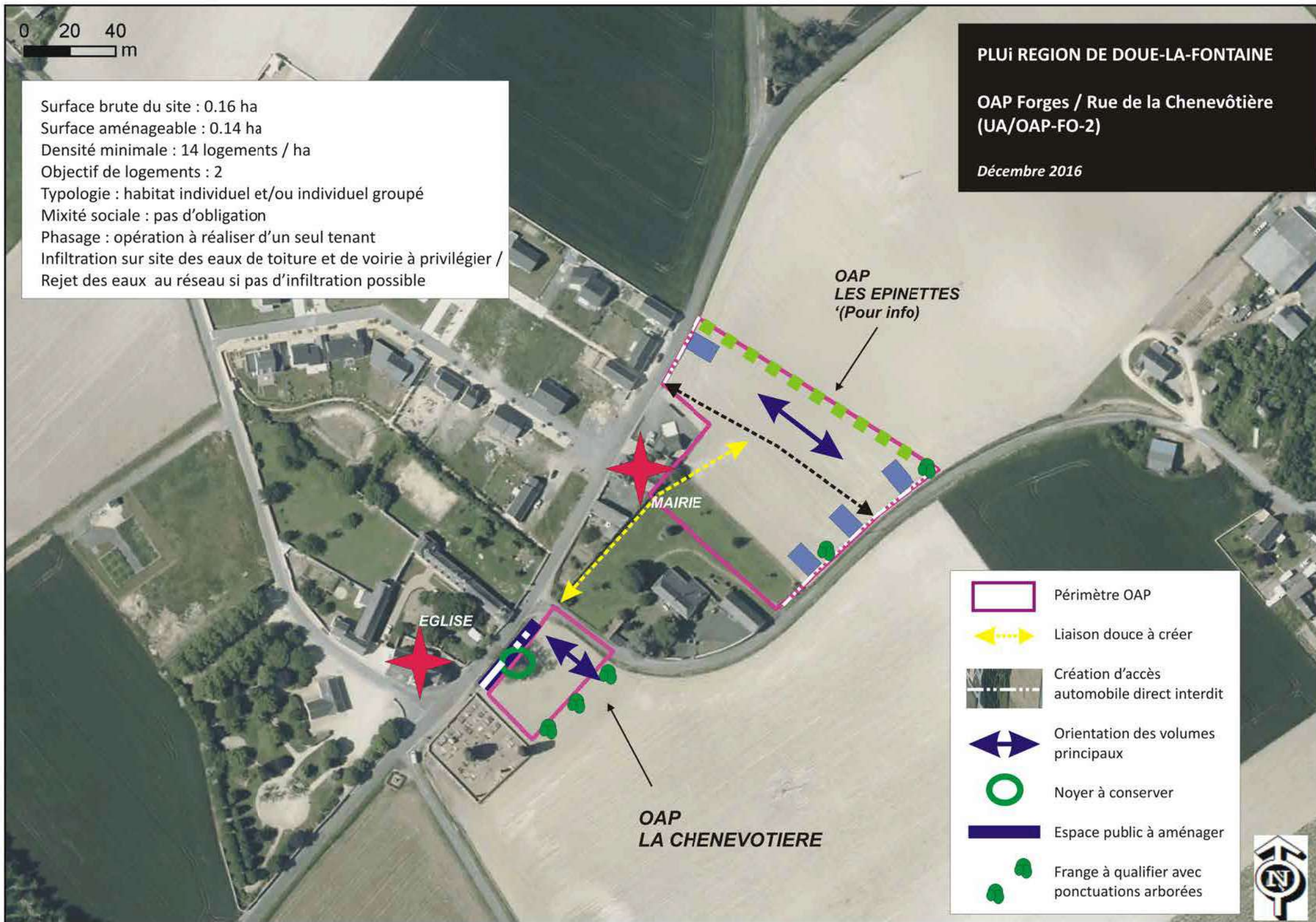
0 20 40
m

Surface brute du site : 0.16 ha
Surface aménageable : 0.14 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 2
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Forges / Rue de la Chenevôtière
(UA/OAP-FO-2)

Décembre 2016





O.A.P. LES ULMES



0 20 40
m

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Les Ulmes / Centre-Bourg
(1AUh/OAP-UL-1)

Décembre 2016



Périmètre OAP



Voie tertiaire à créer



Espace public à qualifier en entrée avec
préservation du mur (*prise en compte du
risque cavités dont la délimitation précise
sera à expertiser en phase pré-
opérationnelle*)



Bâtiment à démolir



Frange à qualifier en alternant pignons
décalés et ponctuations arborées

Surface brute du site : 0.9 ha
Surface aménageable : 0.8 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 11
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration des eaux de toiture à la parcelle.
Rejet des eaux de voirie au réseau si pas d'infiltration possible



0 20 40
m

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Les Ulmes / La Rue
(UB/OAP-UL-2)

Décembre 2016

Surface brute du site : 0.35 ha
Surface aménageable : 0.35 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 4
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie

 Périimètre OAP

Voie tertiaire à créer en impasse, avec espace de retournement positionné de manière à permettre la densification éventuelle à terme de l'arrière de la parcelle n°75

 Création d'accès automobile direct interdite

 Accroches bâties en pignon sur la voie

 Traitement paysager en façade sur la rue de l'Ancien Commerce permettant d'intégrer les clôtures



O.A.P. LES VERCHERS/L.



0 20 40
m

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Les Verchers / Extension ZA Les Fontaines
(1AUya/OAP-VE-3)

Décembre 2016

Espace agricole
tampon avec le bourg

Site
La Verchéenne

ZA Les Fontaines
existante

-  Périmètre OAP
-  Voie à créer pouvant être aménagée à sens unique
-  Trame bocagère à conserver
-  Arbre isolé à conserver
-  Haie bocagère à planter
-  Espace agricole tampon à conserver



Surface brute du site : 5.19 ha
Surface aménageable : 5.19 ha
Vocation : activités
Phasage : extension de La Verchéenne pouvant se réaliser indépendamment de la voie à créer
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

**O.A.P.
LOURESSE-
ROCHEMENIER**

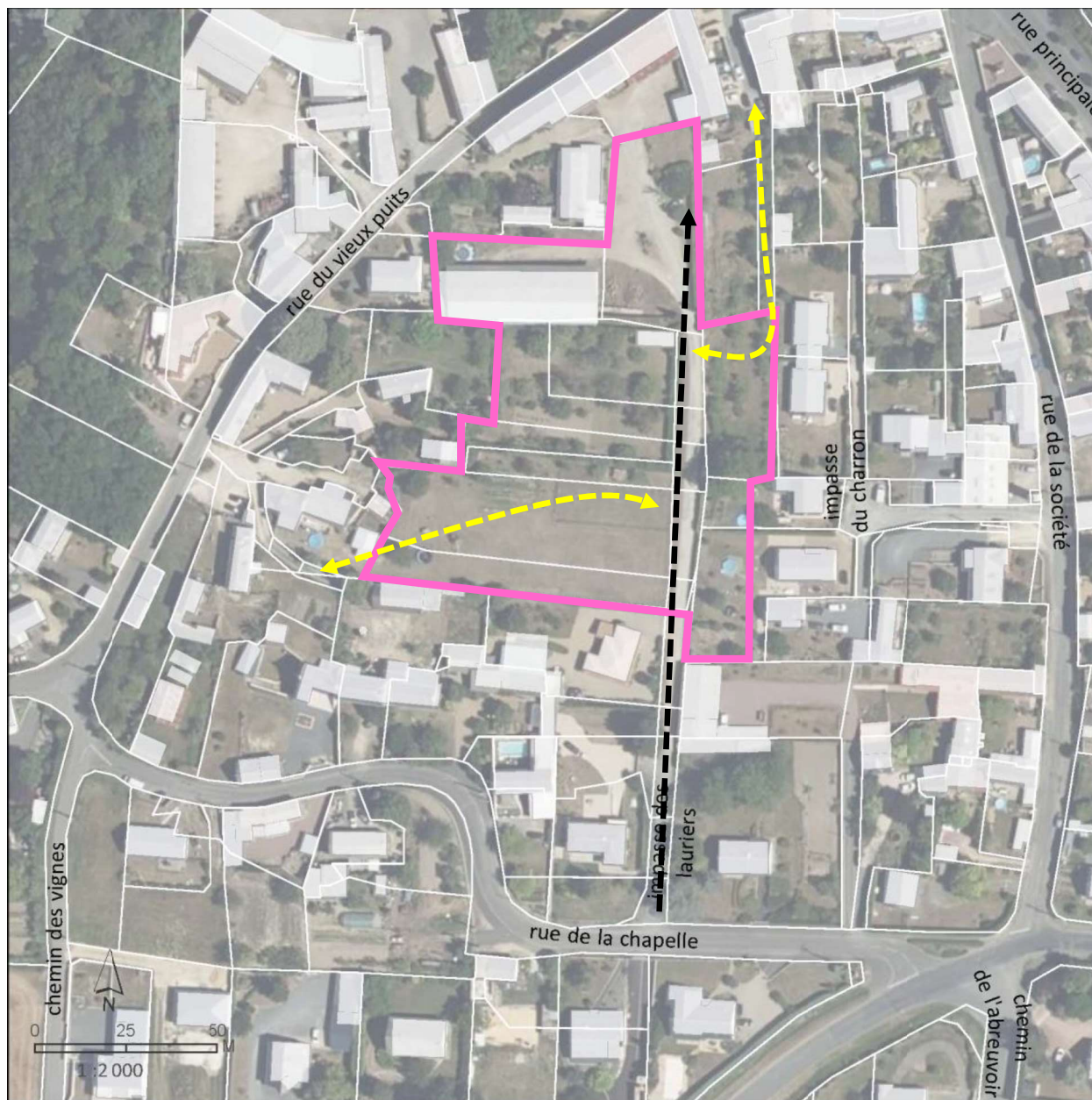


Commune de Louresse-Rochemenier | OAP de l'Impasse des Lauriers (1AUh/OAP-LO-1)

LEGENDE :

-  Périmètre OAP
-  Principe de voie de desserte principale à créer
-  Principe de liaison piétonne à créer

- Surface brute du site : 0,9 ha
- Surface aménageable : 0,9 ha
- Densité minimale : 12 logements / ha
- Objectif de logements : 11
- Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
- Mixité sociale : minimum 40% de logements locatifs aidés
- Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte
- Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
- La végétation existante sera préservée dans la mesure du possible



0 20 40
m

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Louresse-Rochemenier / Rue de la Chapelle
(UB/OAP-LO-2)

Décembre 2016

Mairie

Salle des
Fêtes

Pôle d'équipements
Ecole, plateau sportif,
salle communale

Surface brute du site : 0.55 ha
Surface aménageable : 0.55 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 7
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

-  Périmètre OAP
-  Voie tertiaire à créer
-  Trame arborée à utiliser dans la composition de l'opération (ex. : sujets à conserver sur l'espace public, implantations bâties à choisir afin de préserver certains arbres ...)
-  Haie à planter intégrant espèces caduques et persistantes



0 20 40
m

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Louresse-Rochemenier / Le Dahou
(1AUH/OAP-LO-3)

Décembre 2016

-  Périmètre OAP
-  Voie secondaire à créer
-  Liaison douce à minima à créer,
pouvant être complétée par une liaison
automobile
-  Débouché automobile à conserver pour
l'évolution à long terme du bourg
-  Haie basse à planter ponctuée de sujets
plus hauts pour donner du volume à
cette lisière bâtie, tout en conservant
des ouvertures visuelles sur l'espace
agricole
-  Cerisier à conserver

Mairie

Salle des
Fêtes

Pôle d'équipements
Ecole, plateau sportif,
salle communale

ESPACE AGRICOLE
TRES OUVERT

Surface brute du site : 0.94 ha
Surface aménageable : 0.94 ha
Densité minimale : 15 logements / ha
Objectif de logements : 14
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : minimum 35% de logements locatifs aidés
Phasage : opération à réaliser au fur et à mesure de l'aménagement
de la voie de desserte interne
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible





RD 159

Extension

ZA Les Justices
existante

Pépinieriste

DEVIATION

Ligne
Très Haute Tension

Ligne
Très Haute Tension

Louresse-Rochemenier - Zone artisanale

-  Zone artisanale existante
-  Extension de la zone artisanale
-  Création d'accès automobile direct interdit
-  Espace tampon à créer (masse boisée sur une profondeur de 10 m minimum)
-  Traitement paysager homogène à réaliser pour mettre en valeur l'entrée de bourg
-  Haie bocagère à planter

Surface brute du site : 1.6 ha
Surface aménageable : 1.6 ha
Vocation : activités
Phasage : pas d'obligation
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

0 20 40 m



0 20 40
m

PLU REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

**OAP Louresse-Rochemenier / Rue du Parc Sud
(UB/OAP-LO-5)**

Décembre 2016

Surface brute du site : 0.62 ha
Surface aménageable : 0.62 ha
Densité minimale : 15 logements / ha
Objectif de logements : 9
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

-  Périimètre OAP
-  Voie tertiaire à créer
-  Haie bocagère à planter
-  Alignement d'arbres à conserver ou
remplacer par une haie bocagère

*Masse boisée
repère à conserver*

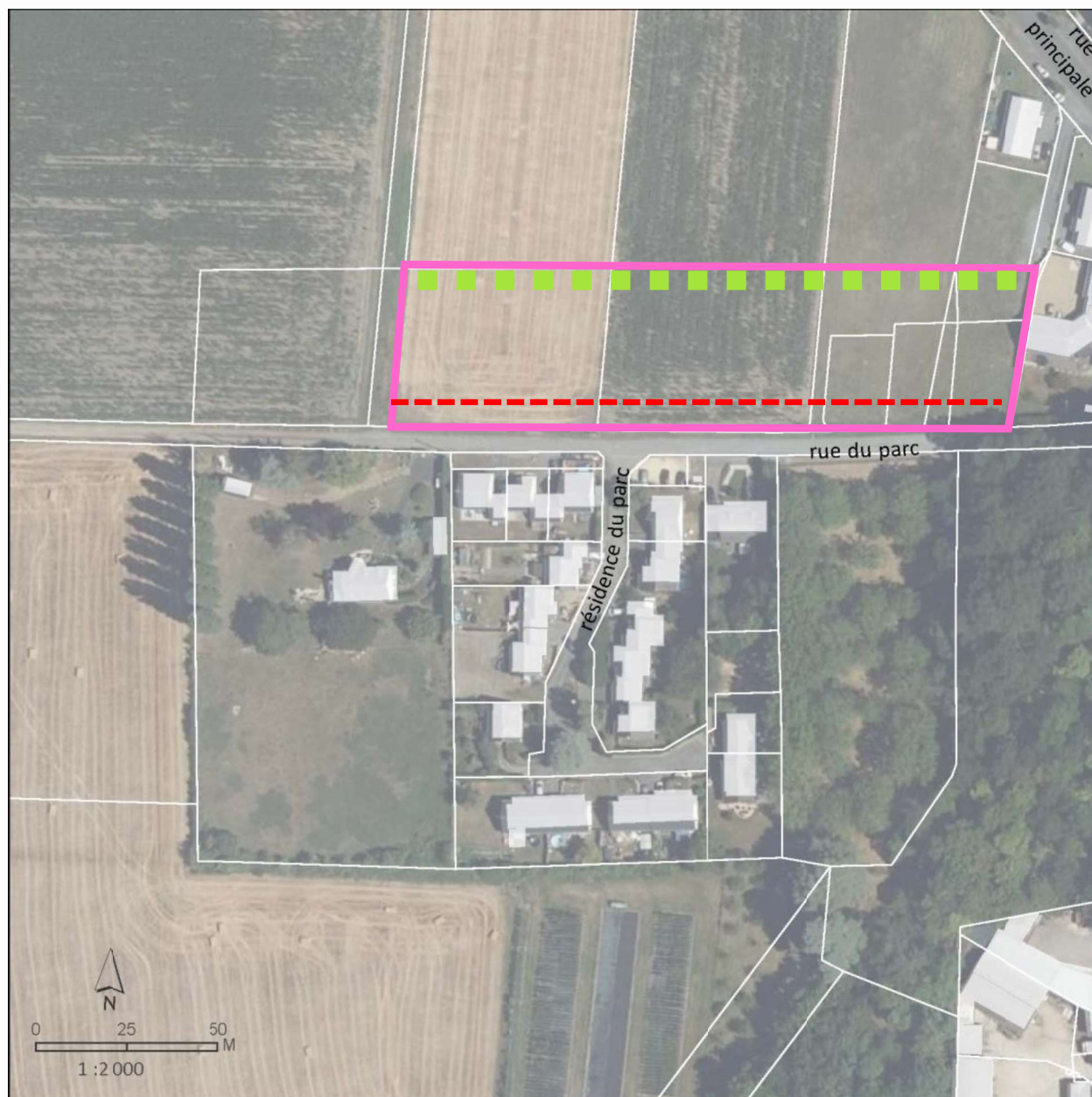


Commune de Louresse-Rochemenier I OAP rue du Parc Nord (UB/OAP-LO-6)

LEGENDE :

-  Périmètre OAP
-  Alignement bâti à créer entre 0 et 3 m de la limite de l'espace public, cet alignement devant être rompu ponctuellement par des éléments en retrait (ex : garage...)
-  Haie bocagère à planter

- Surface brute du site : 0,76 ha
- Surface aménageable : 0,76 ha
- Densité minimale : 15 logements / ha
- Objectif de logements : 11
- Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
- Mixité sociale : pas d'obligation
- Phasage : pas d'obligation
- Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible





O.A.P. MEIGNE





O.A.P. MONTFORT



0 20 40
m

4-2

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Montfort / Les Chênes (1AUh/OAP-MO-1)

Décembre 2016

-  Périmètre OAP
-  Voie tertiaire à créer
-  Liaison douce à créer
-  Création d'accès automobile direct interdite
-  Orientation des volumes principaux à privilégier
-  Haie basse à planter ponctuée de sujets plus hauts pour donner du volume à cette lisière bâtie, tout en conservant des ouvertures visuelles sur le grand paysage
-  Haie bocagère à planter
-  Espace vert de détente à aménager et paysager
-  Site potentiel de traitement des eaux usées, si solution de l'assainissement collectif retenue

Surface brute du site : 1 ha
Surface aménageable : 1 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 14
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible



0 20 40
m

-  Périmètre OAP
-  Voie tertiaire à créer
-  Liaison douce à créer
-  Création d'accès automobile direct interdite
-  Haie basse à planter ponctuée de sujets plus hauts pour donner du volume à cette lisière bâtie, tout en conservant des ouvertures visuelles sur l'espace agricole
-  Noyer à conserver
-  Mur à conserver

PLU REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP Meigné / Derrière l'église
(1AUha/OAP-ME-1)

Décembre 2016

EGLISE

Mairie

Liaison douce
existante

Exploitation
agricole

Surface brute du site : 0.81 ha
Surface aménageable : 0.81 ha
Densité minimale : 13 logements / ha
Objectif de logements : 11
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible





O.A.P. ST-GEORGES/L.



0 20 40
m

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP St-Georges / Rue de Châtelaion
(1AUh/OAP-GE-1)

Décembre 2016

Surface brute du site : 0.98 ha
Surface aménageable : 0.9 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 11
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de
l'aménagement de la voie de desserte
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

-  Périmètre OAP
-  Voie tertiaire à créer
-  Liaison douce à créer
-  Noyer à conserver
-  Mur à conserver au tour d'un
espace public de proximité à créer



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.99 ha
Surface aménageable : 0.93 ha
Densité minimale : 13 logements / ha
Objectif de logements : 12
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : minimum 30% de logements locatifs aidés
Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement du chemin
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP St-Georges / Extension Le Clos Davy
(1AUh/OAP-GE-2)

Décembre 2016

Ecole

Ecoquartier
du Clos Davy
en construction

SECTEUR
VITICOLE

-  Périimètre OAP
-  Chemin à aménager
-  Liaison douce à créer
-  Haie à conserver
-  Haie bocagère à planter
-  Espace "tampon" de 20 m par rapport au parcellaire viticole
-  Mur à conserver



0 20 40
m

Surface brute du site : 0.26 ha
Surface aménageable : 0.26 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 3
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OAP St-Georges / Rue du Canal de Monsieur
(UA/OAP-GE-4)

Décembre 2016

-  Périmètre OAP
-  Voie de desserte tertiaire à créer devant permettre le désenclavement des bâtiments d'activité en coeur d'îlot
-  Création d'accès automobile direct interdite
-  Accroches bâties en pignon sur la voie
-  Traitement paysager en façade sur la rue du Canal de Monsieur permettant d'intégrer les clôtures

