



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 12/12/2024,
approuvant la modification n°1 du PLUi.*

PLUi

Loire-Longue

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation du projet – 29/06/2021
Modification simplifiée n°1 – 16/11/2023
Révision allégée n°1 – 14/11/2024
Modification n°1 – 12/12/2024

Introduction générale

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Présentation du dossier

Un document en 2 parties

1- Un premier chapitre présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les éléments présentés au sein de ce chapitre ont une valeur indicative. Les thématiques traitées sont les suivantes :

- La voirie
- Les formes urbaines
- Les espaces publics
- La gestion de l'environnement
- Préservation des paysages
- La gestion des eaux pluviales

2 - Un deuxième chapitre présente les Orientations d'Aménagement et de programmation du PLUi du secteur Loire Longué, présentant les sites de projets pour chaque commune.



1

Les principes généraux d'aménagements

Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

Les formes urbaines

Le secteur Loire Longué affirme au travers de son PADD sa volonté de limiter la consommation d'espace et encourage ainsi le développement au sein de son tissu urbain existant. Dans la continuité de cet esprit, le PLUi encourage des formes urbaines plus économes en espace. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension (un gradient de densité est proposé en fonction des secteurs géographiques).

Il s'agit d'une **densité brute en logements par hectare** (nombre de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise la densité minimale à atteindre sur les secteurs stratégiques de projet. Certains, du fait de leurs configurations (proximité du centre-bourg, etc.), ont vocation à absorber une densité plus élevée que sur des secteurs pavillonnaires classiques.

Une attention particulière devra être portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées. Ces dernières doivent s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager.



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

EXEMPLES



Habitat groupé

- Limitation de la consommation d'espace par une implantation de bâti plus resserrée (la mitoyenneté permet de réduire les espaces latéraux de jardin)
- Offre d'habitat individuel avec espace privé extérieur (jardin) de taille moyenne (300 à 500 m²)
- Réduction de la largeur des voiries
- Place plus importante des cheminements doux

Préservation de l'intimité

- Alignement du bâti sur l'axe de desserte
- Implantation des jardins en arrière du bâti permettant une intimité vis-à-vis de l'axe de desserte
- Inter-calage des garages et des espaces de vie permettant une intimité vis-à-vis du voisinage

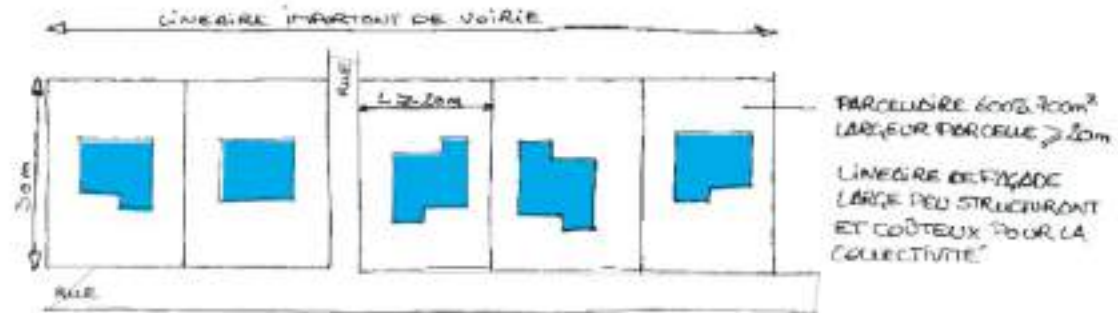


Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

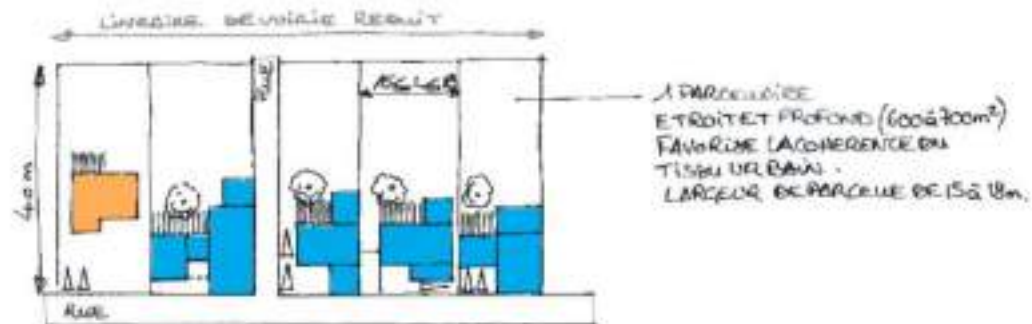
L'HABITAT PAVILLONNAIRE

- Prévoir des modes d'implantations plus économiques en espaces, en réseaux...
- Porter une attention à la préservation de l'intimité
- Soigner les implantations qui construisent le paysage de la rue, sans pour autant produire des alignements rigides.

Mode d'implantation banal



Mode d'implantation plus compact et structurant depuis la rue



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

L'HABITAT INTERMEDIAIRE

- Permet une plus grande densité bâtie que l'habitat pavillonnaire tout en conservant un accès privatif depuis l'espace public ou collectif pour chaque logement.
- Contribue à façonner la rue ou la place par les volumes générés des bâtiments (continuité du front bâti, R+1).
- S'adapte à une démarche de requalification du bourg à partir d'une dent creuse, d'une friche bâtie et à l'affirmation d'une place ou d'une placette.
- Offre une diversité de logements en termes de taille, de pièces annexes, d'espaces extérieurs... Les modes constructifs permettent de concevoir des logements « individualisables » par le traitement des façades, les ouvertures...
- Favorise des espaces annexes extérieurs individualisables par l'organisation de ses logements : terrasses, jardins ...

Ilots d'habitat intermédiaire



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

L'HABITAT COLLECTIF

- A la différence de l'habitat intermédiaire, la mutualisation des espaces collectifs est plus forte que pour l'habitat intermédiaire (entrée, cages d'escalier, espace extérieur communs) et permet une plus grande densité de constructions.
- Les volumes générés sont équivalents à ceux de l'habitat intermédiaire et permettent également de structurer le paysage urbain des bourgs

Ilots d'habitat intermédiaire



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

EXEMPLES



Valorisation des entrées de ville

- Assurer une perception positive de la commune dès son entrée
- Intégrer à la réflexion l'aménagement des sites de projet à proximité
- Utiliser, si possible, la gestion différenciée des espaces verts pour limiter les frais d'entretien

Diversification et valorisation des espaces publics

- Valoriser différents espaces libres au cœur du bourg
- Aménager spécifiquement chaque site
- Privilégier les aménagements permettant plusieurs usages de l'espace public



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

Un minimum de logements économes en espace (+/- 400m²) peut être inscrit au sein des secteurs d'OAP de plus d'un hectare :

- 40% sur les pôles
- 30% sur les communes périurbaines
- 20% sur les autres communes

Les objectifs chiffrés assignés à chaque secteur d'OAP sont des objectifs minimums applicables à l'ensemble du périmètre de l'opération. Lorsque l'opération est menée en plusieurs phases, l'objectif par phase pourra être modulé à la hausse ou à la baisse, sous réserve que la cohérence d'ensemble du secteur puisse être assurée.

Cette cohérence s'appréciera selon quatre principaux critères :

1. L'insertion du projet dans le paysage urbain, en particulier quand il existe des lignes de force explicites : alignements de façades ou de faitages, ligne de crêtes notamment ;
2. Les contraintes d'implantation vis-à-vis des riverains ou d'un élément physique (topographie, roche...) ou naturel à protéger (haie, mare...);
3. L'organisation des voies et accès afin de ne pas compromettre les phases ultérieures d'aménagement et de générer des espaces publics ou collectifs fonctionnels (dimension, accessibilité, sécurité de la circulation...)
4. Une répartition équilibrée des logements entre les différentes phases envisageables sur la base du découpage parcellaire par exemple.

Ces réflexions constituent des recommandations afin de renforcer la qualité du paysage urbain des bourgs.

Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

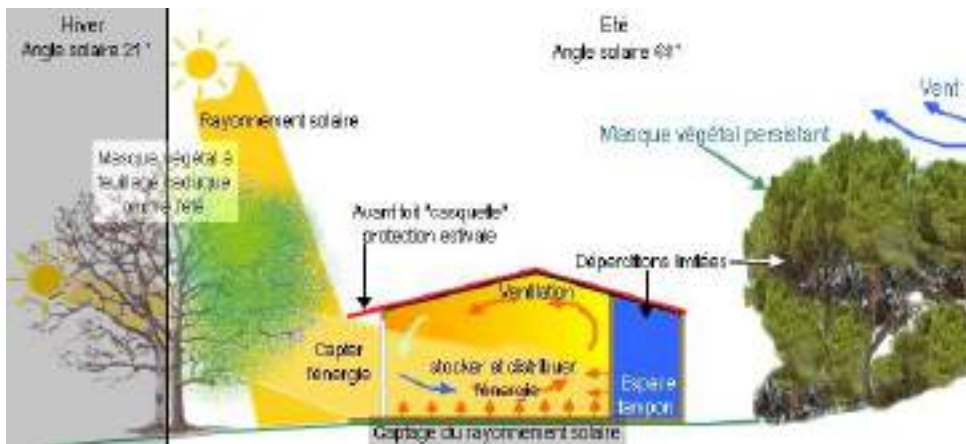
Orientation du bâti

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, un débord de la toiture ou une végétalisation peuvent facilement protéger les ouvertures et éviter le réchauffement du bâti.

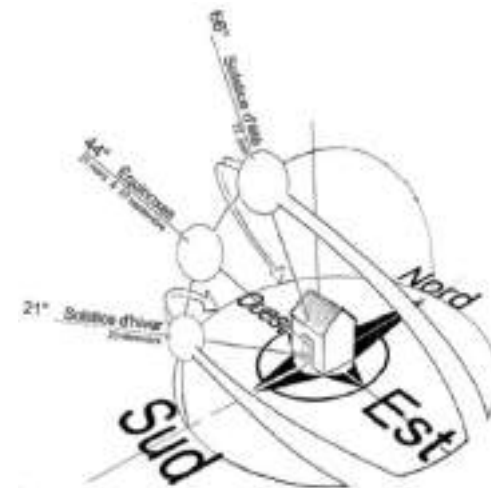
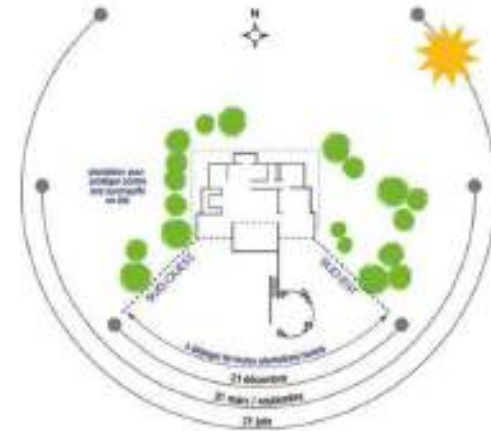
L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale
- un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité en période chaude

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.



Principe de bâti bioclimatique

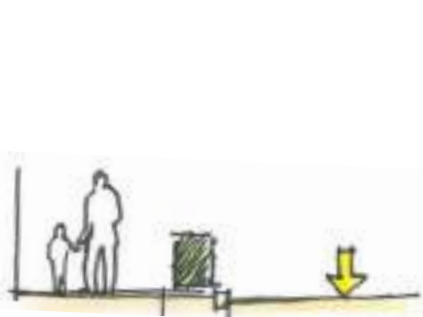


Source : CAUE 79

Principe d'accès et desserte des sites de projet

Voies structurantes

Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux. Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :



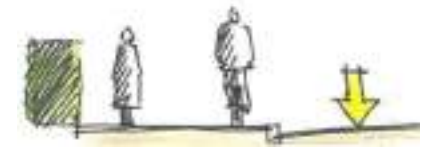
Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages

Voies de desserte interne

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Autant que possible, ces voies doivent être réalisées sous la forme de voie partagée, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.



Voies douces

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers, et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.



Principe d'accès et desserte des sites de projet

EXEMPLES



Distinction des espaces piétons et routiers par l'apport de végétal et l'emploi de différents revêtements

- Traitement différencié entre espace routier (bitume) et espace piéton (pavage)
- Distinction naturelle et qualitative des espaces, sans besoin d'apporter de potelets pour sécuriser les espaces
- Sécurisation des espaces les plus sensibles (terrasse) par une aménagement paysager

Sécurisation par l'apport de végétation et traitement de la voie

- Emploi d'une haie basse pour délimiter l'espace piéton de l'espace circulé
- Voie à largeur moyenne : aménagement complet d'un seul des côtés de l'axe



Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

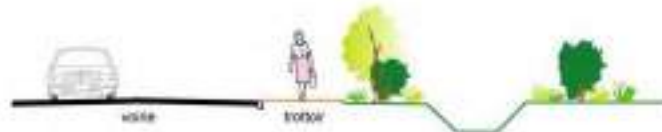
Gestion des eaux pluviales

Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de système permettant de compenser, au moins partiellement, l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par **l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.**
- Une **limitation de la proportion des surfaces minérales** grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.



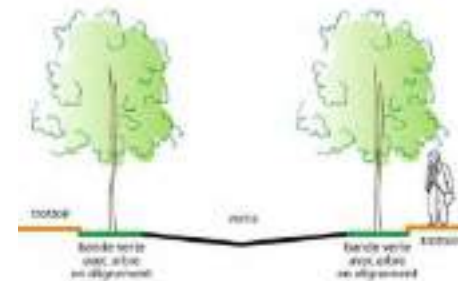
Noue en bordure de voie



Fossé en bordure de voie



Noue dans un espace paysagé



Profils en « V » des voies permettant de canaliser les eaux pluviales de manière temporaire

Principes paysagers et environnementaux

Prise en compte des nuisances sonores

Pour les sites les plus exposées aux nuisances sonores induites par la présence d'axes routiers structurants, le PLUi encourage des aménagements qui préviennent et limitent l'exposition des habitations aux bruits. Il s'agit notamment de repenser la composition urbaine des opérations d'ensemble. De multiples solutions existent et peuvent être mise en œuvre. Afin de dégager des espaces calmes à l'arrière du bâti, il faut encourager l'implantation de collectifs, privilégier la continuité des façades, etc.

Protection des haies bocagères existantes

Il existe sur certains sites, des haies tout à fait typiques de la région et qui constituent une vraie valeur ajoutée en matière de paysage.

Protection des zones humides

Dans le cas de la présence avérée de zones humides sur les sites de projet, et conformément aux SDAGE et SAGE applicables sur le territoire, les OAP disposent de principe de non-constructibilité sur les zones humides inventoriées. Elles sont donc soit intégrées dans le périmètre en tant qu'espace à protéger de toute construction, soit déduites du périmètre de l'OAP.

Soin qualitatif à apporter aux entrées de ville

Certains secteurs de projets sont situés en entrée de bourg. L'objectif est donc d'apporter une valeur ajoutée à ces sections de voies, se présentant comme la première image perçue de la commune. Un soin particulier doit donc être porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics, le long de ces axes.

Cônes de vue

La présence de cônes de vues, parfois monumentaux, sur les différents paysages naturels, agricoles et sur certains espaces bâtis patrimoniaux doit être prise en compte le plus en amont des projets afin de les protéger, voir même, de les valoriser. Ils sont localisés sur les schémas d'orientations.

Principes paysagers et environnementaux

EXEMPLES

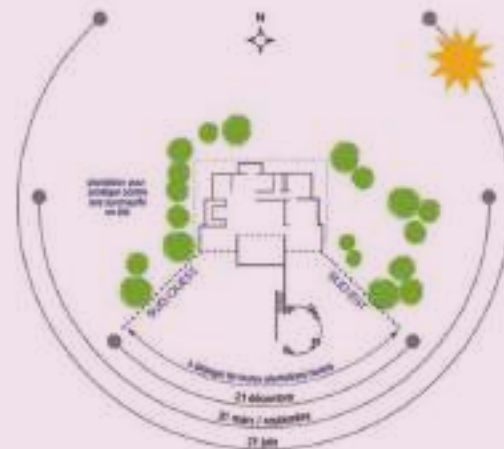


Tirer profit des éléments naturels

- Implantation, orientation et organisation des pièces stratégiques permettant d'employer au mieux les ressources solaires permettant un éclairage et un chauffage naturel du bâti

Accompagner stratégiquement les bâtis de végétation

- Positionnement du végétal en dehors de la bande Sud-Ouest / Sud-Est afin de permettre l'entrée de la lumière par l'axe Sud et la protection des façades Est et Ouest en été



Principes paysagers et environnementaux

EXEMPLES



Limiter l'imperméabilisation des sols

- Adaptation de la gestion des eaux de pluie : emploi de noues paysagères et de fossés permettant l'infiltration des eaux de pluie
- Limitation de l'imperméabilisation des sols par conservation de sols non-urbanisés dans les espaces communs (parking, rues, places, etc.)



L'OAP : un outil souple et adapté

Les OAP ont vocation à cadrer un éventuel opérateur ou aménageur tout en lui laissant le choix des moyens à mettre en œuvre pour réaliser le projet. **Il convient de trouver un juste équilibre entre la précision apportée à l'OAP afin de répondre à votre objectif et une latitude suffisante laissée à l'aménageur.**



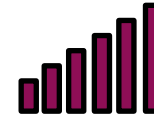
⇒ **Si la collectivité ne porte pas d'ambition d'aménagement particulière**

L'OAP ne peut être précise que si les élus sont prêts à défendre leurs exigences et à les argumenter face aux futurs porteurs de projets. L'ambition politique locale est donc un indicateur clé dans le choix de rédaction de l'OAP.



⇒ **Si la collectivité maîtrise son foncier**

Lorsque la maîtrise publique de l'opération est garantie, l'OAP peut s'avérer moins précise. La collectivité aura en effet d'autres outils contractuels pour contraindre les opérateurs à accepter leurs ambitions : le cahier des charges de cession de terrain annexé à l'acte de vente par exemple. Elle doit toutefois en tant qu'aménageur public, se faire accompagner par des urbanistes concepteurs, des programmistes, des architectes...



⇒ **Si une étude pré-opérationnelle a été réalisée**

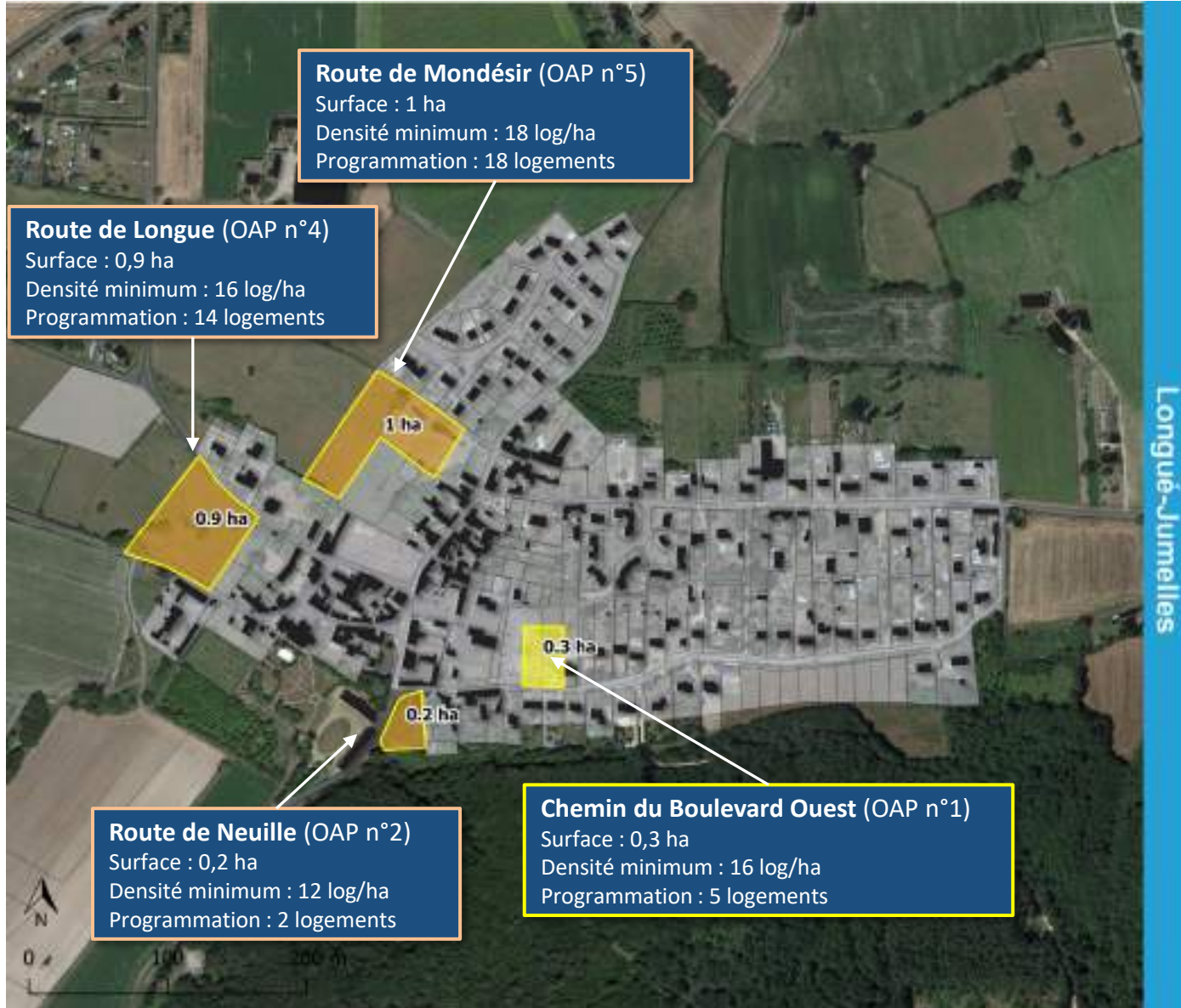
Les précisions de l'OAP garantiront la réalisation. En fonction de la définition du projet par une étude urbaine, la commune détient alors une connaissance précise de la faisabilité des aménagements prévus. Elle en maîtrise les coûts, la réalité du marché immobilier... Elle peut donc définir une OAP suffisamment précise qui garantira la réalisation du projet tel qu'étudié.



2

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Loire Longué – Commune de Blou



- Bâti
- Tâche urbaine
- Type OAP**
- Secteur à vocation habitat en extension
- Secteur à vocation habitat en densification

Longué-Jumelles

Bilan chiffré Loire Longué –

Commune de Blou

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements
Secteurs en renouvellement urbain				
Dents creuses en diffus		0,27	10	3
	Chemin du Boulevard Ouest	0,3	16	5
Secteurs en extension				
	Route de Longue	0,9	16	14
	Route de Neuille	0,2	12	2
	Route de Mondésir	1	18	18

 OAP Habitat

Chemin du Boulevard Ouest (OAP n°1) – Loire Longué – Commune de Blou

Contexte et enjeux

Ce secteur situé à proximité immédiate du centre Bourg dispose d'une superficie de 0,3 ha. Il bénéficie d'un accès par le Chemin du Boulevard et d'un parking sur son flanc Ouest. Le site est également longé au Nord par une liaison douce qui permet de rejoindre le centre bourg.

Le site se compose d'un espace enherbé qui s'insère au sein du tissu urbain. Il conviendra de respecter les formes urbaines et le style architectural propre au Bourg. Le caractère paysager du site est relativement limité par une fermeture visuelle de ses franges et une végétalisation peu qualitative.

Deux enjeux principaux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coupures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes



Chemin du Boulevard Ouest (OAP n°1) – Loire Longué – Commune de Blou

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait/pompage des
argiles

 Alés faible

Blou



0 50 m

 CITADIA
CONSULTANTS

Réalisation : CITADIA - Mai
2023

Chemin du Boulevard Ouest (OAP n°1) – Loire Longué – Commune de Blou

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- Les accès au secteur se feront soit par le parking déjà présent sur la frange Ouest du site, soit directement par le chemin du Boulevard.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Principes paysagers et environnementaux

- Pour préserver l'intimité des habitations et valoriser la caractère paysager du site, des haies devront être créées sur les franges du site.

Chemins de Boulevard Ouest (OAP n°1) – Loire Longué – Commune de Blou

Accusé de réception en préfecture
019/2007/2024/1212/2024/185 DR-PLU
Date de transmission : 06/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024



Info OAP
Numéro : 1
Densité : 16 log/ha



- Principes urbains**
- Secteur à dominante d'habitat individuel
- Principes viaires**
- ☑ Accès direct aux parcelles possible

Blou

CITADIA
CHARENTAIS
ASSOCIATION - CITADIA - PMP
2021

Route de Neuille (OAP n°2) – Loire Longué – Commune de Blou

Contexte et enjeux

Ce secteur situé à proximité immédiate du centre Bourg dispose d'une superficie de 0,2 ha. Il est situé directement sur l'entrée de bourg sud en face d'un élément architectural d'envergure. Le site dispose d'une desserte sur sa façade nord et ouest.

Le site se compose d'un espace enherbé qui s'insère au sein du tissu urbain. Il conviendra de respecter les formes urbaines et le style architectural propre au Bourg. Le caractère paysager du site est essentiel du point de vue de sa localisation et des éléments qui l'entoure, son aménagement devra permettre une conservation de ses qualités.

Deux enjeux principaux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes.
- Valoriser l'aspect paysager du secteur

Route de Neuville (OAP n°2) – Loire Longué – Commune de Blou

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

*Retrait/pompage des
argiles*

 Alés faible



0 50 m

 CITADIA
Consultants

Maquette : CITADIA -
Février 2021

Route de Neuille (OAP n°2) – Loire Longué – Commune de Blou

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 12 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

Principes d'accès et de desserte

- Les accès au secteur se feront depuis la route de Neuille ou le chemin du Boulevard.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Principes paysagers et environnementaux

- Les éléments arborés de la frange sud du secteur seront à préserver lors de l'aménagement.

Route de Neuille (OAP n°2) – Loire Longué – Commune de Blou



Route de Longue (OAP n°4) – Loire Longué – Commune de Blou

Contexte et enjeux

Le secteur se localise sur la frange Ouest de l'unité urbaine de Blou et dispose d'une superficie de 0,9 ha. Occupé par une friche agricole enherbée, il est bordé au Nord par la RD129, par la RD206 au Sud et à l'Est par un espace urbanisé. De par sa situation d'interface entre l'urbain et le rural, l'OAP veillera à apporter une attention particulière au traitement paysager de la frange ouverte sur l'espace agricole/naturel. Le caractère paysager du site s'affirme par la présence de quelques arbres et par une ouverture visuelle vers l'Ouest. Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Valoriser le caractère paysager du site
- Créer une transition paysagère



Route de Longue (OAP n°4) – Loire Longué – Commune de Blou

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait/pompage des argiles

 Aléa faible

 Aléa fort

Blou



0 50 m

 CITADIA
CONSULTANTS

Révisé par : CITADIA - N°
3023

Route de Longue (OAP n°4) – Loire Longué – Commune de Blou

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

Principes d'accès et de desserte

- Les accès aux parcelles se feront directement depuis la D129 et la D206
- L'entrée de ville devra être sécurisée.

Principes paysagers et environnementaux

- La frange au contact avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager important. En effet elle constituera l'interface entre la partie urbanisée et rural c'est pourquoi son aménagement devra être soignée pour garantir une transition paysagère de qualité. Son aménagement pourra notamment comprendre une végétalisation sous forme d'arbres et d'arbustes pas forcément continues. Les haies continues et taillées doivent être prohibées.
- Les franges sans aucune barrière visuelle devront à minima être parées de haie pour assurer l'intimité des maisons.
- Les murs en pierre doivent être préservés dans la mesure du possible.

Route de Longue (OAP n°4) – Loire Longué – Commune de Blou



Route de Mondésir (OAP n°5) – Loire Longué – Commune de Blou

Contexte et enjeux

Le secteur se localise sur la frange Nord de l'unité urbaine de Grézillé et dispose d'une superficie de 1 ha. Occupé par un grand champ agricole encore exploité, il est bordé au Nord par la route du Clos Biard, par le tissu urbain de Grézillé au Sud et à l'Ouest ainsi que par un espace agricole à l'Est. Directement situé dans l'axe d'un îlot d'habitat individuel construit ces dernières années, le site à vocation à accueillir un prolongement de cette urbanisation. De par sa situation d'interface entre l'urbain et le rural, l'OAP veillera à apporter une attention particulière au traitement paysager de la frange ouverte sur l'espace agricole. Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager du site
- Créer une transition paysagère



Route de Mondésir (OAP n°5) – Loire Longué – Commune de Blou

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait ponctuels des argiles

 Aléa faible

 Aléa fort

Blou



 CITADIA
CONSULTANTS

Réalisation : CITADIA - Mai
2023

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 18 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

Principes d'accès et de desserte

- Les accès au secteur se feront par le prolongement de la voirie issue de l'îlot pavillonnaire au sud et par la route du Clos Biard au Nord.
- Le dessin de la voie de desserte interne principal sera traversant. Une impasse pourrait être envisagé sur la partie Est du site pour desservir plus finement la parcelle et anticiper une éventuelle urbanisation de la parcelle agricole adjacente en offrant une opportunité d'accès.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.
- Une attention particulière devra être portée à l'aménagement du croisement avec la Route du Clos Biard pour assurer un maximum de sécurité.

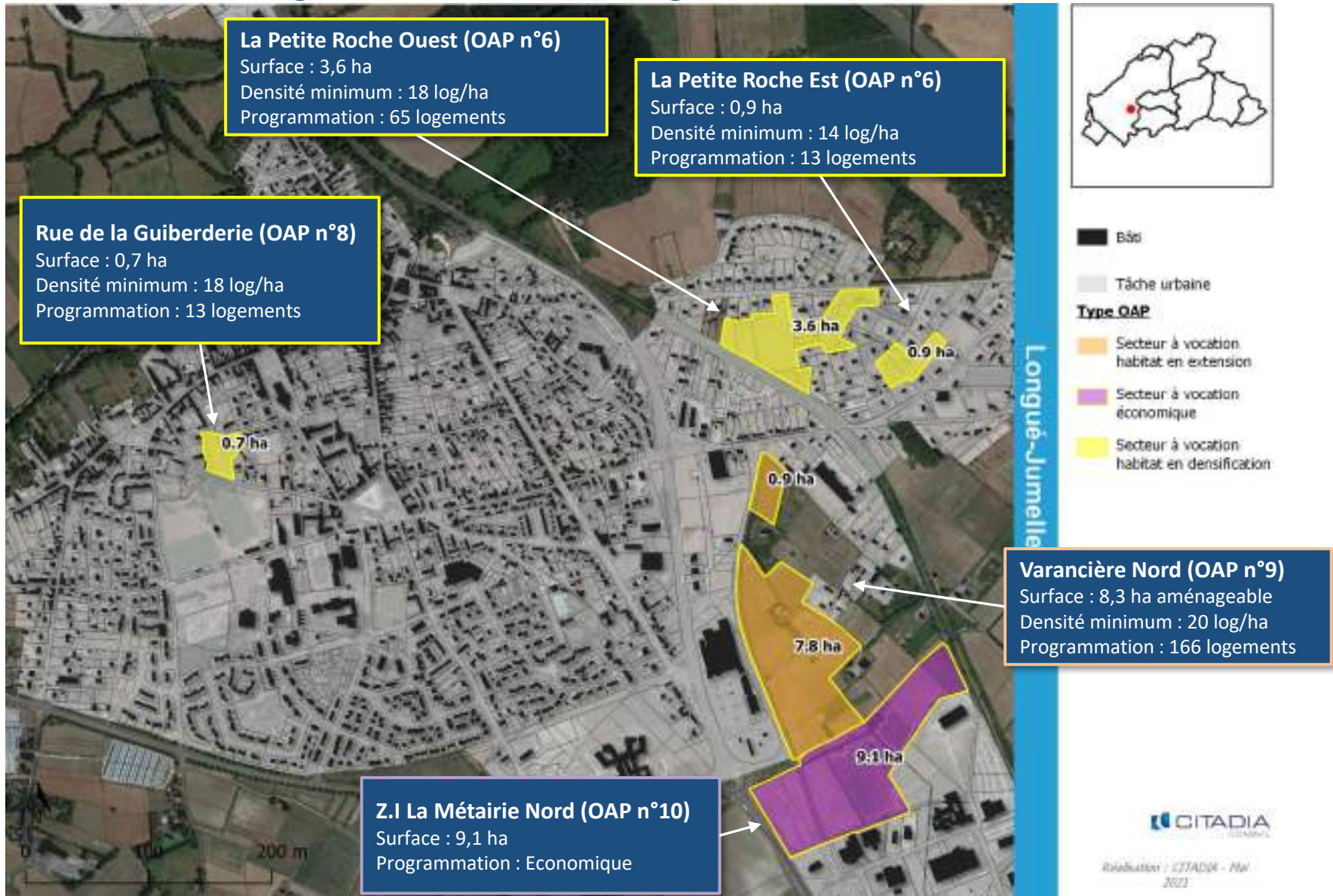
Principes paysagers et environnementaux

- Pour préserver l'intimité des habitations, des haies devront être créées sur les franges en contact avec le tissu urbain et la route du Clos Biard.
- La frange au contact avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager important. En effet elle constituera l'interface entre la partie urbanisé et rural, c'est pourquoi son aménagement devra être soignée pour garantir une transition paysagère de qualité. Son aménagement pourra notamment comprendre une végétalisation sous forme d'arbres et d'arbustes non continue. Les haies continues et taillées doivent être prohibées.
- Un espace public mixte devra être aménagé au centre de l'îlot associant végétaux et minéraux pour participer à la qualité de l'opération.

Ronde de Mondésir (OAP n°5) – Loire Longué – Commune de Blou



Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles secteur Longué



Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles secteur Jumelles



- Bâti
- Tâche urbaine
- Type OAP**
- Secteur à vocation habitat en extension
- Secteur à vocation économique

Longué-Jumelles

Bilan chiffré – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements
Secteurs en renouvellement urbain				
Dents creuses en diffus		12,25	12	74
Dents creuses stratégiques	La Petite Roche Est	0,9	14	13
	La Petite Roche Ouest	3,6	18	65
	Rue de la Guiberderie Centre	0,7	18	13
Secteurs en extension				
Extension	Les Champs Hubault (2AUh)	1,5	18	27
	Chemin du Tourniquet	0,95	18	17
	Varancière Nord	8,3	20	166
	Z.I La Métairie Nord	9,1		
	Anjou Actiparc de Jumelles	8,6		



Objectif global de production de logements locatifs accessibles financièrement – Longué-Jumelles –

Conformément aux objectifs du PLH de la communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire **25% de la programmation de logements sera du logements locatifs accessibles financièrement.** Cette programmation sera à respecter sur la durée de vie du PLUi pour la commune de Longué-Jumelles et sera modulable à l'échelle des différents secteurs OAP à vocation habitat prévus sur la commune.

La Petite Roche partie Est (OAP n°6) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Contexte et enjeux

D'une superficie de 0,9 ha, le site se situe au Nord-Est de l'unité urbaine de Longué-Jumelles et s'insère au sein d'un tissu urbain à densité faible composé d'habitation individuelles.

Le site se décompose en plusieurs parcelles en état de culture ou de friche. Les franges végétalisées et les quelques arbres isolés procurent une ambiance plutôt bucolique et alimente le caractère paysager du site .

Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.



Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager du site
- Créer une transition paysagère

La Petite Roche partie Ouest (OAP n°6) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Contexte et enjeux

D'une superficie de 3,6 ha, le site se situe au Nord-Est de l'unité urbaine de Longué-Jumelles et s'insère au sein d'un tissu urbain à densité faible formé par des habitations individuelles.

Le site se décompose en plusieurs parcelles en état de culture ou de friche. Les franges végétalisées et les quelques arbres isolés procurent une ambiance plutôt bucolique et alimente le caractère paysager du site .

Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

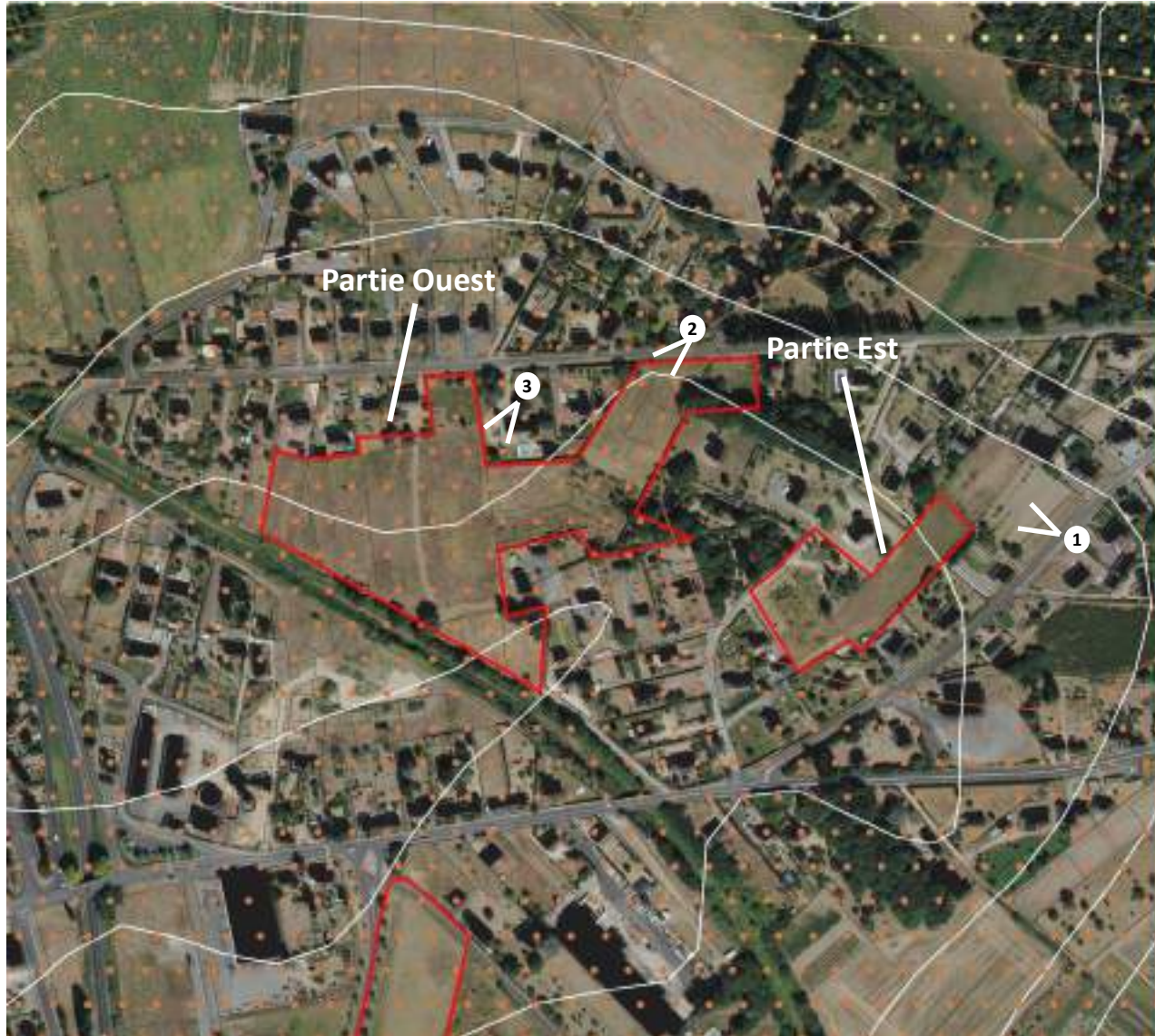
- Créer des coupures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager du site
- Créer une transition paysagère



La Petite Roche partie Est et Ouest (OAP n°6) – Loire Longué

Commune de Longué-Jumelles

Site initial



▭ Limite secteur OAP

Risques

Retrait gonflements des argiles

▭ Aléa faible

▭ Aléa fort

Longué-Jumelles



0 50 m

CITADIA
COMMUNES

Actualisation : CTRADA - N°1
2023

La Petite Roche partie Est (OAP n°6) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 14 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

Principes d'accès et de desserte

- L'accès au secteur se fera depuis le chemin existant au nord du site.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Principes paysagers et environnementaux

- Les franges sans aucune barrière visuelle devront à minima être parées de haies pour assurer l'intimité des maisons.

La Petite Roche partie Ouest (OAP n°6) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 18 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

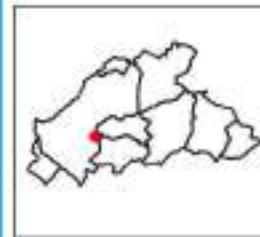
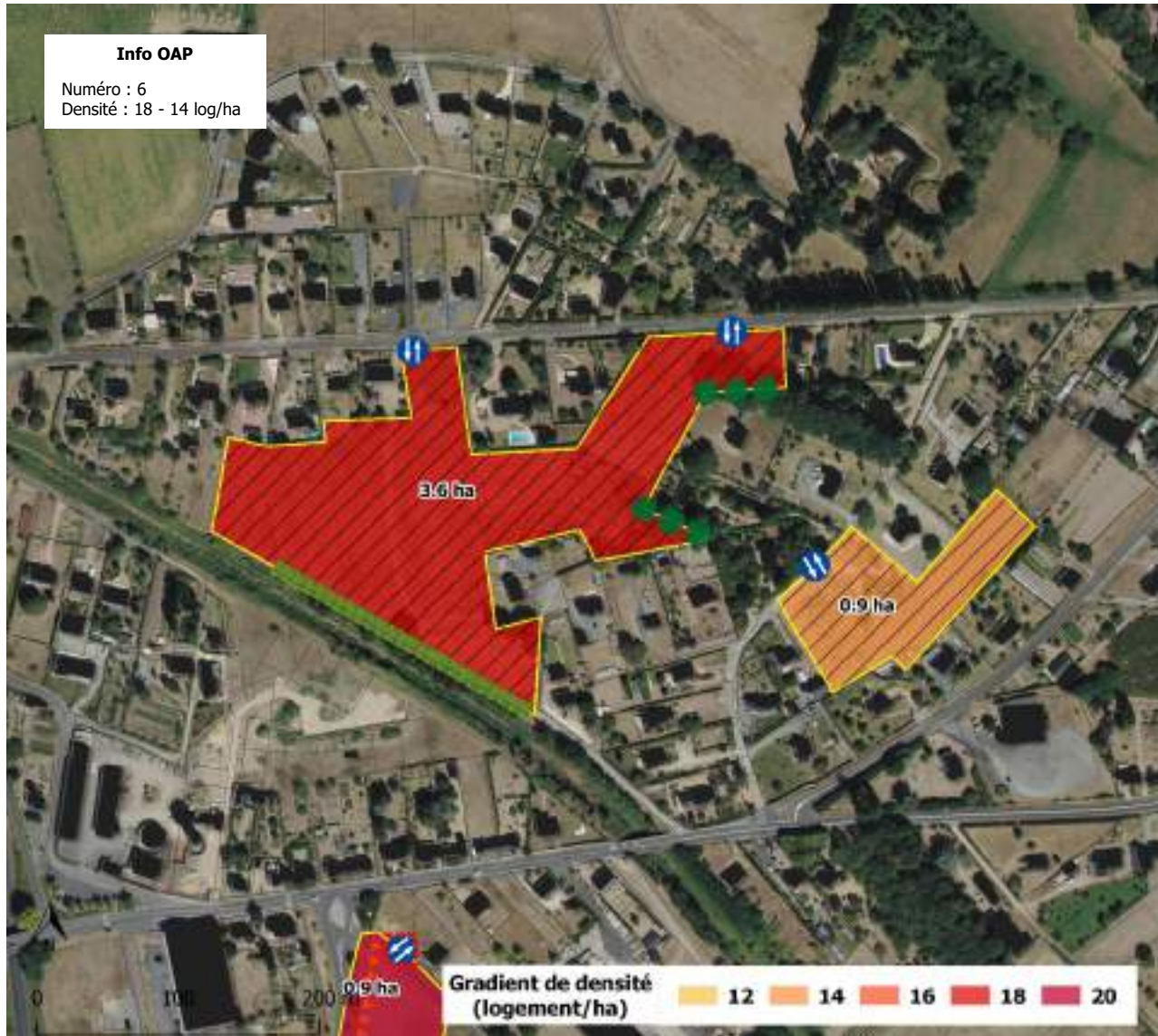
Principes d'accès et de desserte

- Les accès au site se feront par la rue de la Cirottière
- Une aire de retournement devra être aménagée
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Principes paysagers et environnementaux

- Les franges boisées devront être préservées
- Les franges sans aucune barrière visuelle devront à minima être parées de haies pour assurer l'intimité des maisons.
- Des espaces verts devront être aménagés pour favoriser la qualité de l'opération.
- Une attention particulière devra être portée par rapport aux nuisances (sonores et pollution de l'air) générées par la RD 347.

La Petite Rochère (OAP n°6) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles



Principes urbains

— Secteur à dominante d'habitat individuel

Principes viaires

■ Carrefour à créer

ⓘ Accès mutualisé

▲▲▲ Accès direct aux parcelles interdites

Principes paysagers

■ Haie à préserver

●●● Frange boisée à préserver

Longué-Jumelles

Les Champs Hubault (OAP n°7) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Contexte et enjeux

Le secteur se localise dans une entité urbaine non connexe au centre-bourg situé dans le Nord-Est de la commune. Cette OAP de nature extensive dispose d'une superficie de 1,5 ha et se déploie dans le prolongement d'une zone pavillonnaire. L'accès au site est possible par la rue « Les Champs Hubault » et par la route « La Lande Chasles ».

Le site se compose d'un espace agricole encore en exploitation et un petit jardin de particulier sur la partie Ouest. Le site constituant une interface entre l'espace urbanisé et l'espace rural, il faudra apporter un soin particulier au traitement de la frange ouverte sur l'espace agricole afin de garantir une transition paysagère de qualité.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Valoriser le caractère paysager du site
- Créer une transition paysagère



Chemin du Tourniquet (OAP n°7) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Contexte et enjeux

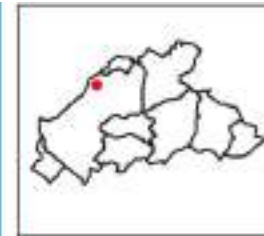
Le secteur se localise dans l'entité urbaine de Jumelles située dans le Nord-Est de la commune. Cette OAP de nature extensive dispose d'une superficie de 0,95 ha et se déploie dans le prolongement de l'école primaire. L'accès au site est possible par le Chemin du Tourniquet et par la Rue de la Maine. Le site se compose d'une partie boisée et d'une partie sous forme de friche.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager du site

Les Champs Hubault – Chemin du Tourniquet (OAP n°7) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait/pouffements des argiles

 Aléa moyen

Longué-Jumelles



 CITADIA

Réalisateur : CITADIA - Mai 2021

Les Champs Hubault (OAP n°7) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 18 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage
- Il faudra anticiper le prolongement de l'urbanisation vers le Nord de l'OAP.

Principes d'accès et de desserte

- Les accès au secteur se feront par la rue des Champs Hubault et par la route de la Lande Chasles
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et évitera les voies en impasse, les raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.
- Une attention particulière devra être portée à l'aménagement du croisement avec la Route de la Lande Chasles pour assurer un maximum de sécurité.

Principes paysagers et environnementaux

- Les franges boisées devront être préservées.
- Les franges sans aucune barrière visuelle devront à minima être parées de haies pour assurer l'intimité des maisons.
- La frange au contact avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager important. En effet, elle constituera l'interface entre la partie urbanisée et rural, c'est pourquoi son aménagement devra être soigné pour garantir une transition paysagère de qualité. Son aménagement pourra notamment comprendre une végétalisation sous forme d'arbres et d'arbustes non continues. Les haies continues et taillées doivent être prohibées.
- Une attention particulière devra être portée par rapport aux nuisances (sonores et pollution de l'air) générées par la RD 938.

Chemin du Tourniquet(OAP n°7) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation mixte, accueillera des habitations et des équipements en lien avec l'école primaire et incluant un parking pour l'école. Une densité minimale de 18 logements à l'hectare devra être observée sur la partie habitat du secteur.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

Principes d'accès et de desserte

- L'accès au secteur se fera à sens unique depuis le Chemin du Tourniquet vers une sortie au nord le long du cimetière vers la Rue de la Maine.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et évitera les voies en impasse, les raquettes de retournement.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.
- Une attention particulière devra être portée à la sécurisation des traversées piétonnes en liens avec l'école.

Principes paysagers et environnementaux

- Les franges boisées devront être préservées
- Pour préserver l'intimité des habitations des haies devront être créées sur les franges en contact avec les habitations.
- Le muret du Cimetière devra être préservé
- Une attention particulière devra être portée par rapport aux nuisances (sonores et pollution de l'air) générées par la RD 938.

Les champs Hubault et Chemin du Tourniquet (OAP n°7) – Loire-Longué – Commune de Longué-Jumelles

Accusé de réception en préfecture
 04/02/2024 10:07:1876-20241212-2024185-DC-DE
 Date de transmission : 03/12/2024
 Date de réception préfecture : 18/12/2024

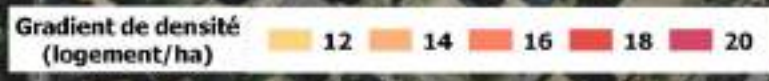


Info OAP
 Numéro : 7
 Densité : 18 log/ha



- Principes urbains**
- Urbanisation future à anticiper
 - Secteur à dominante d'habitat individuel
 - Secteur d'équipements
- Principes viaires**
- Carrefour à créer
 - Accès mutualisé
 - Réseau de promenades et modes doux
- Principes paysagers**
- Muret en pierre / soutassement à préserver
 - Frange boisée à préserver
 - Interface paysagère à créer

Longué-Jumelles



CITADIA
 CONSULTANTS
 Réalisation : CITADIA - JUIN 2024

Rue de la Guiberderie (OAP n°8) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Contexte et enjeux

D'une superficie de 0,7 ha, le site se situe à proximité du centre bourg et s'insère au sein d'un tissu urbain à densité moyenne composé d'habitations individuelles. Cette OAP de nature intensive se déploie à l'intérieur d'une dent creuse délimité par des espaces artificiels sous forme de route ou d'habitation. L'accès au site est possible par la Rue de la Guiberderie et Rue Charles Baussan. Le site se compose d'une friche agricole et d'un petit jardin sur sa partie Ouest. Il possède des franges faiblement végétalisées sur sa façade Est et Ouest participant à son caractère paysager.

Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.



Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Maintenir et créer une trame végétale.
- Valoriser le caractère paysager

Rue de la Guiberderie (OAP n°8) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait ponctuels des argiles

 Alés fort

Longué-Jumelles



0 50 m



Réalisation : CITADIA - Mai 2023

Rue de la Guiberderie (OAP n°8) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 18 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

Principes d'accès et de desserte

- Les accès au secteur se feront par la rue de la Guiberderie et par la rue Charles Baussan
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et évitera les voies en impasse, les raquettes de retournement
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- Les franges boisées devront être préservées.
- Les franges sans aucune barrière visuelle devront à minima être parées de haies pour assurer l'intimité des maisons.

Rue de la Guiberderie (OAP n°8) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles



- Principes urbains**
- Secteur à dominante d'habitat individuel
- Principes viaires**
- Ⓜ Accès mutualisé
- Principes paysagers**
- Frange boisée à préserver

Longué-Jumelles



Réalisation : CITADIA - Juin 2024

La Varancière Nord (OAP n°9) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Contexte et enjeux

Le secteur se localise sur la frange Est de l'unité urbaine de Longué et dispose d'une superficie aménageable de 8,3 ha divisée en deux parties de 0,6 ha et 7,7 ha. Il s'agit de la plus grande OAP en extension de Longué-Jumelles. Le site est bordé à l'Ouest par la D53 et à l'Est par la route de Varancières. Il est occupé en grande partie par des champs agricoles ainsi que ponctuellement par des bâtiments à vocation résidentiels et agricole. Une trame viaire traverse déjà le site pour desservir les différents bâtiments et l'opération d'aménagement devra s'appuyer sur ces réseaux existants.

La valeur paysagère du site est plutôt faible et se manifeste par une végétation ordinaire. De par sa situation d'interface entre l'urbain et le rural, l'OAP veillera à apporter une attention particulière au traitement paysager de la frange ouverte sur l'espace agricole. Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager du site
- Créer une transition paysagère



Varangères Nord (OAP n°9) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait ponctuels des argiles

 Alés fort

Longué-Jumelles



0 50 m

 CITADIA
COMMUNES

Réalisation : CITADIA - Mai 2023

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare.
- Une partie de la programmation de logement du secteur devra être affectée à de l'habitat collectif, la localisation au sein du secteur n'étant pas précisée sur le schéma d'aménagement, la majorité de la programmation habitat du secteur devant être affectée à du logement individuel.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage.

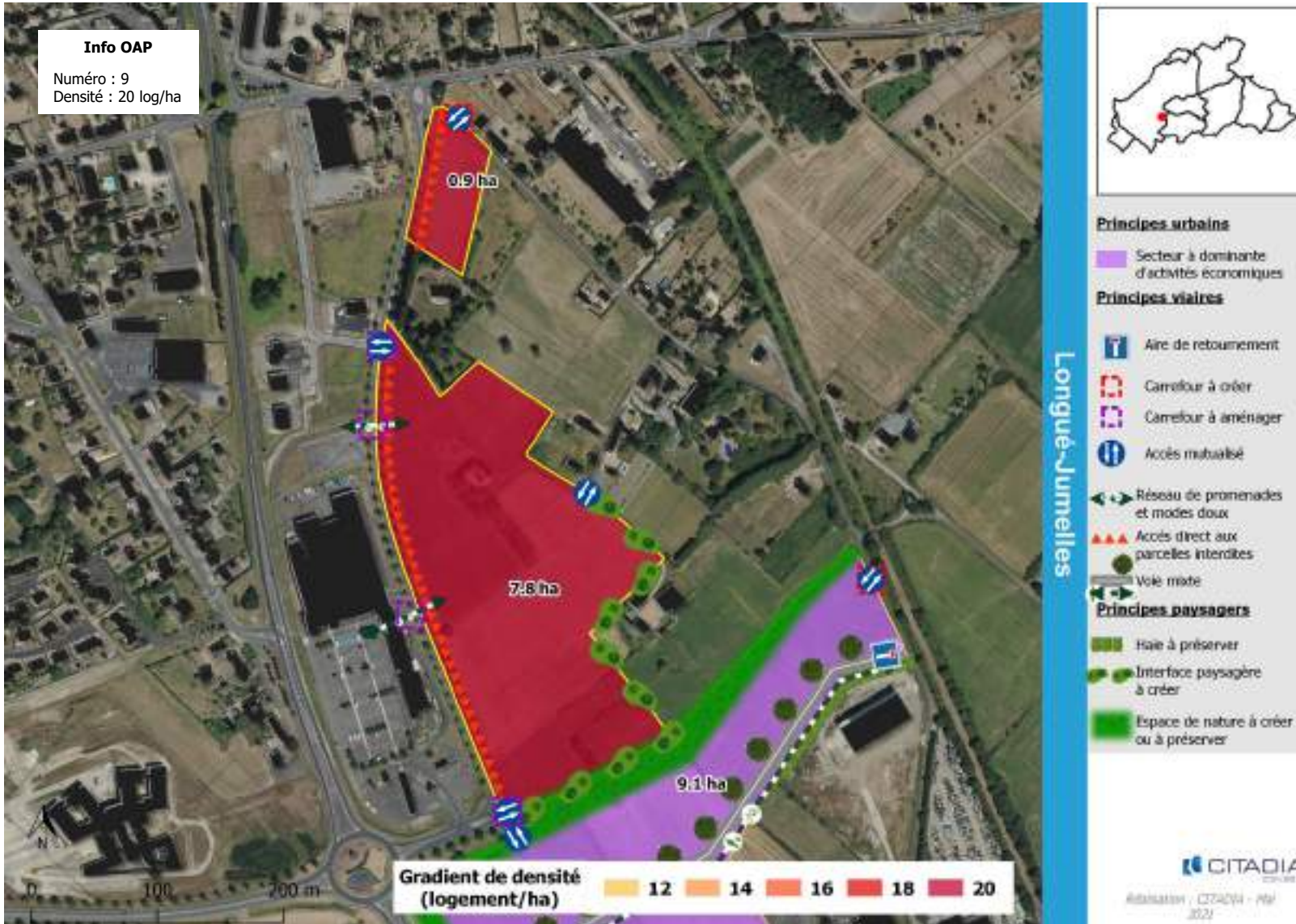
Principes d'accès et de desserte

- Les accès au secteur se feront par le prolongement de la voirie issue du lieu-dit au sud et par la route de la Varencière au nord-est. Des accès directs aux parcelles sont proscrits le long du boulevard général de Gaulle, seulement ~~un~~ deux accès sécurisés et aménagés pourront être réalisés depuis cette voie.
- Le dessin de la voie de desserte interne principal sera traversant. Des impasses pourront être envisagées afin de desservir plus finement les parcelles.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- La frange au contact avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager important. En effet, elle constituera l'interface entre la partie urbanisée et rural, c'est pourquoi son aménagement devra être soignée pour garantir une transition paysagère de qualité. Son aménagement pourra notamment comprendre une végétalisation sous forme d'arbres et d'arbustes pas forcément continues. Les haies continues et taillées doivent être prohibées.
- Des espaces publics multifonctionnels et paysager seront à aménager sur le secteur, leur localisation n'étant pas précisée.
- Une attention particulière devra être portée par rapport aux nuisances (sonores et pollution de l'air) générées par la RD 347.

Variants Nord (OAP n°9) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles



ZI La Métairie Nord (OAP n°10) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Contexte et enjeux

Le secteur se localise sur la frange Nord de la zone industrielle « La Métairie ». Cette OAP à vocation économique, constitue le prolongement de la Z.I. Le site est en majorité occupé par des champs agricoles et est traversé par la voie de desserte locale rejoignant la zone industrielle. Le caractère paysager se manifeste par des linéaires végétales en lisière Nord du site.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Valoriser le caractère paysager du site



ZI La Motte-sur-Loire Nord (OAP n°10) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Accusé de réception en préfecture
n°49-2024-083-492-212-2024-035-005-05
Date de récépissé : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

*Retrait/pompage des
argiles*

 Alés fort

Longué-Jumelles



 CITADIA

Réalisation : CITADIA - Mai
2023

ZI La Métairie Nord (OAP n°10) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur a une vocation économique.

Principes d'accès et de desserte

- Les accès au site se feront par la voie d'accès de la ZI « Métairie » et par la futur voie de communication située en lisière Nord du site.
- La voie de desserte interne sera en impasse, pour éviter de multiplier les croisements sur la route de Varancières.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Principes paysagers et environnementaux

- Il faudra aménager un espace paysager sur les franges Nord et Ouest du site pour favoriser l'intégration paysagère du site.

ZI La Victoire Nord (OAP n°10) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles



Anjou Actiparc de Jumelles (OAP n°11) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Contexte et enjeux

Le secteur se localise dans l'unité urbaine de Longué-Jumelles. Cette OAP à vocation économique, constitue le prolongement de la zone d'activité Actiparc de Jumelles. Elle bénéficie de la proximité de l'autoroute E60. L'occupation du site se partage entre des champs agricoles au Sud et un boisement relativement dense au Nord. La valeur paysagère du site est modérée et se manifeste principalement à travers son boisement.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager du site



Anjou Agricole de Jumelles (OAP n°11) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Site initial




 Limite secteur OAP

Risques

*Retrait ponctions des
aquifères*

 Aléa faible

 Aléa moyen

 Prélocalisation des
zones humides

Longué-Jumelles



 CITADIA

Maquette : CITADIA -
Février 2021

Anjou Actiparc de Jumelles (OAP n°11) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur a une vocation économique.
- Le risque d'inondation doit être pris en compte dans l'occupation futur du site.
- Une marge de recul de 20 m doit être respectée entre la D938 et la façade des bâtiments

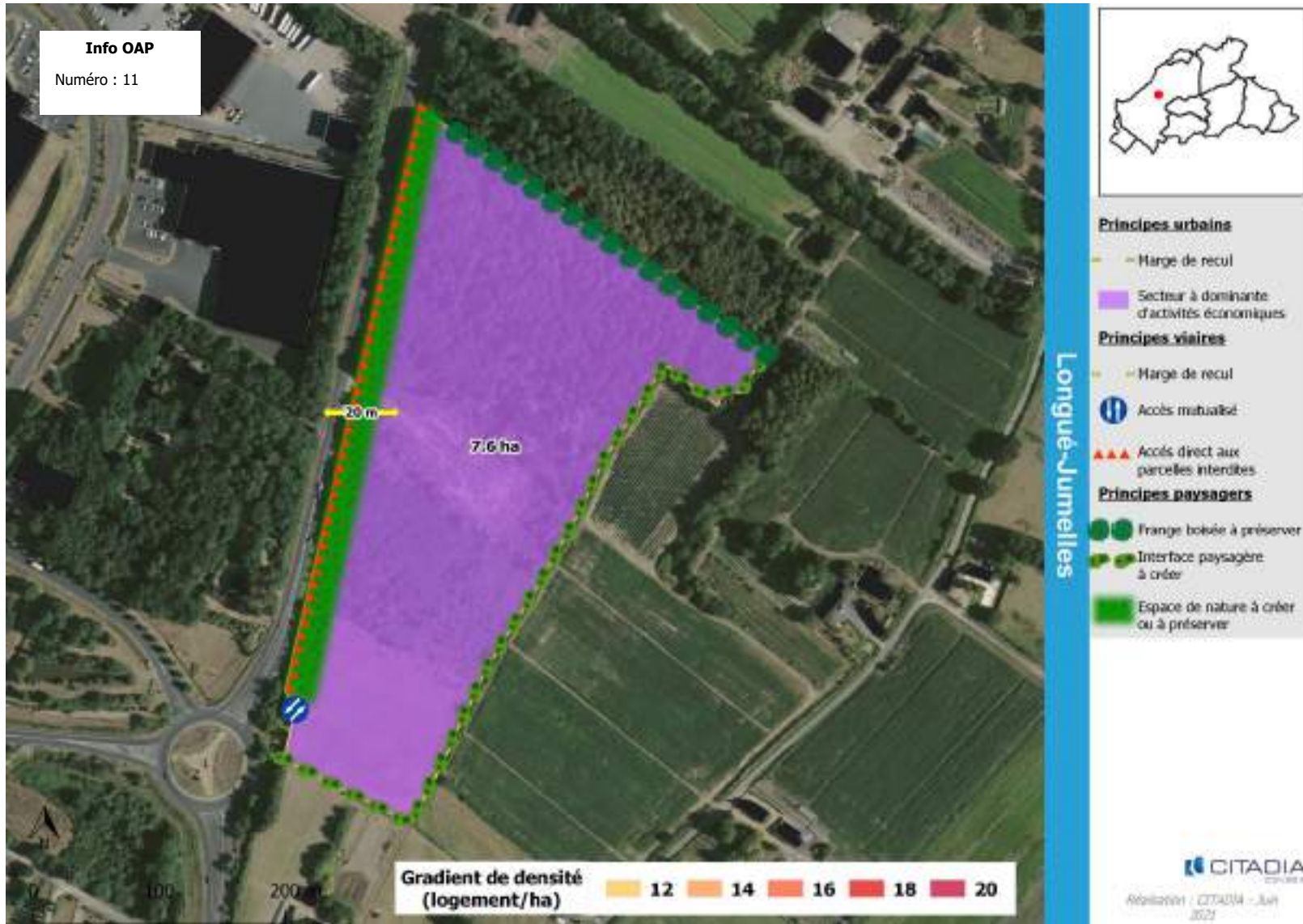
Principes d'accès et de desserte

- L'accès au site se fera depuis le giratoire « Les Aulnaies »
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

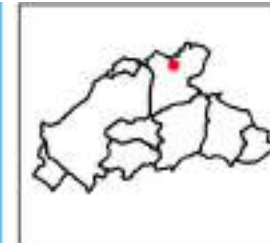
Principes paysagers et environnementaux

- Un espace paysager devra être créé le long de la D938.
- Dans la mesure du possible, la frange Nord du site devra rester arborée.
- Les autres franges du site seront paysagères pour permettre une bonne insertion du site dans son environnement.

Anjou Agricole de Jumelles (OAP n°11) – Loire Longué – Commune de Longué-Jumelles



Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Loire Longué – Commune de Mouliherne



- Bâti
- Tâche urbaine
- Type OAP**
- Secteur à vocation habitat en extension

Mouliherne

CITADIA
CITADIA

Adaptateur : CTR004 -
Révisé 2020

Bilan chiffré – Loire Longué – Commune de Mouliherne

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements
Secteurs en renouvellement urbain				
Dents creuses en diffus		1,81	10	9
Secteurs en extension				
Extension	Rue Anjou	1,6	16	26

 OAP Habitat

Rue Anjou (OAP n°12) – Loire Longué – Commune de Mouliherne

Contexte et enjeux

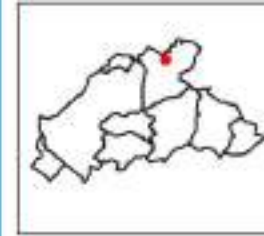
Le secteur se localise à proximité du centre-bourg de Mouliherne à proximité directe d'une école et d'équipement sportif et dispose d'une superficie de 1,6 ha. Le site à vocation d'accueillir une opération d'aménagement à vocation résidentielle, privilégiant mixité sociale et générationnelle avec de l'habitat classique et éventuellement un foyer d'accueil des personnes âgées. De par sa situation d'interface entre l'urbain et le rural, l'OAP veillera à apporter une attention particulière au traitement paysager de la frange ouverte sur l'espace agricole et boisé. Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant.


Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Valoriser le caractère paysager du site
- Créer une transition paysagère

Rue Anjou (OAP n°12) – Loire Longué – Commune de Mouliherne

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait ponctuels des argiles

 Aléa faible

Mouliherne



0 50 m

 CITADIA

Révisé par : CITADIA - Nbr
2021

Rue Anjou (OAP n°12) – Loire Longué – Commune de Mouliherne

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

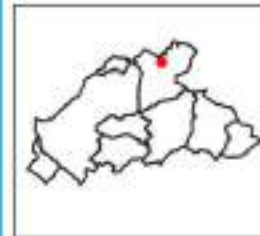
Principes d'accès et de desserte

- Les accès au secteur se feront par le prolongement de la voirie issue de l'opération à l'ouest du site et par la rue d'Anjou.
- Le dessin de la voie de desserte interne principale sera traversante et évitera les impasses.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Principes paysagers et environnementaux

- Les franges urbaines feront l'objet d'un traitement particulier, au nord avec la préservation des éléments arborés existants permettant une transition naturelle avec l'espace public et sur la frange ouest en réalisant des plantations.

Rue Anjou (OAP n°12) – Loire Longué – Commune de Mouliherne



Principes urbains

- Secteur à dominante d'habitat individuel

Principes viaires

- Accès mutualisé
- Voisie mixte

Principes paysagers

- Frange boisée à préserver
- Interface paysagère à créer

Mouliherne

Secteur de projet faisant l'objet d'OAP – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple



- Bâti
- Tâche urbaine
- Type OAP**
- Secteur à vocation habitat en extension
- Secteur à vocation habitat en densification

Saint-Philbert-du-Peuple

Bilan chiffré – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements
Secteurs en renouvellement urbain				
Dents creuses en diffus		7,06	10	35
Dents creuses stratégiques	Rue d'Anjou	0,3	16	5
	Rue des Jardins	0,9	16	14
Secteurs en extension				
Extension	Rue D'Etiau	1,4	16	22

 OAP Habitat

Rue d'Anjou (OAP n°13) – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple

Contexte et enjeux

Le secteur se localise à l'intérieur du tissu urbain de Saint-Philbert et dispose d'une superficie de 0,3 ha. Le site se compose d'un espace enherbé et d'une maison abandonnée.

Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

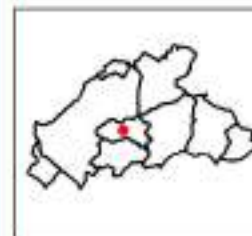
Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coupures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Valoriser le caractère paysager du site



Rue d'Anjou (OAP n°13) – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait ponctuels des argiles

 Alésa moyen

Saint-Philbert-du-Peuple



 CITADIA

Maquette : CITADIA -
Février 2021

Rue d'Anjou (OAP n°13) – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage
- La destruction d'un bâtiment est à prévoir.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès aux futures habitations se fera directement par la D53. Une voie d'accès devra être prévue pour permettre la desserte des parcelles situées en retrait.

Principes paysagers et environnementaux

- Les franges boisées existantes devront être préservées.

Rue d'Anjou (OAP n°13) – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple



Rue des Jardins (OAP n°14) – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple

Contexte et enjeux

Le secteur se localise en continuité immédiate du tissu urbain de Saint Philbert du Peuple. Il porte sur une surface de l'ordre de 0,9 ha, Il se situe à proximité immédiate du cœur de bourg (école, église...) et permet de donner de l'épaisseur au centre-bourg,

Les parcelles sont aujourd'hui non exploitées, en dehors de celle donnant sur la rue d'Anjou, actuellement en jachère.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Redonner de la cohérence au secteur par la création de bouclages viaires entre les deux axes structurants que représentent la rue d'Anjou et la rue de l'ancien lavoir (via la rue des jardins) ;
- Donner de l'épaisseur au centre-bourg et limiter les impacts paysagers de l'urbanisation linéaire caractéristique de Saint-Philbert ;
- Développer une opération d'urbanisme à proximité immédiate des équipements de vie quotidienne de la commune (école, commerces, terrain de sport...), dans un cadre sécurisé (liaison piétonne via la rue des jardins) ;



Rue des Jardins (OAP n°14) – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple

Site initial




 Limite secteur OAP

Risques

Retrait gonflements des argiles

 Aléa moyen

 Prélocalisation des zones humides

Saint-Philbert-du-Peuple



Navigation : 079234 -
Février 2023

Rue des Jardins (OAP n°14) – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

Principes d'accès et de desserte

- Les deux accès principaux à la zone seront réalisés par la rue d'Anjou et la rue des Jardins. Des liaisons douces en direction de ces axes seront aménagées.

Principes paysagers et environnementaux

- Les franges boisées existantes devront être préservées.
- Le fossé situé en limite Sud du site sera préservé
- Une transition paysagère vis-à-vis du terrain de football sera aménagée, de telle sorte que les nuisances réciproques soient le plus limitées possibles,

Rue des Jardins (OAP n°14) – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple



Rue d'Etiau (OAP n°15) – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple

Contexte et enjeux

Le secteur se localise à l'intérieur du tissu urbain de Saint-Philbert-du-Peuple mais sa grande superficie (1,4 ha) ne lui confère pas le statut de dent creuse. Le site se compose d'une friche agricole. Un ouvrage hydraulique est prévu sur son flanc Ouest.

Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

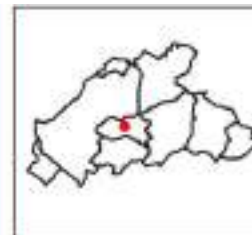
- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager du site
- Créer une transition paysagère



Rue de l'Éclair (OAP n°15) – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple

Accusé de réception en préfecture
04/03/2024 13:09:10Z (11/12/2024 18:50 D.A.D.B.)
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait/pouffements des argiles

 Aléa moyen

Saint-Philbert-du-Peuple



0 50 m

 CITADIA
ESPACE

Réalisateur : CITADIA - Mai 2021

Rue d'Etiau (OAP n°15) – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare et un secteur de mixité sociale.
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage
- Le projet sera divisée en 2 phases équivalentes en surface, dont l'ordre est défini par les numéros représentés sur le schéma d'aménagement (1 et 2).

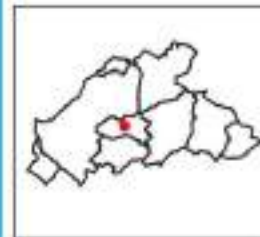
Principes d'accès et de desserte

- Les accès au secteur se feront depuis la rue d'Anjou au sud et la rue d'Etiau au nord.
- Les voies de desserte interne ne devront pas être traversantes afin d'éviter le passage des flux routiers par ce secteur.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- Un espace public mixte devra être aménagé au centre de l'ilot associant végétaux et minéraux pour participer à la qualité de l'opération.
- La frange est fera l'objet d'un aménagement sous forme d'espace public partagé et végétalisé.
- La frange au contact avec l'espace agricole à l'ouest et au nord devront faire l'objet d'un traitement paysager important. En effet, elles constitueront l'interface entre la partie urbanisé et rural, c'est pourquoi leur aménagement devra être soigné pour garantir une transition paysagère de qualité. Leur aménagement pourra notamment comprendre une végétalisation sous forme d'arbres et d'arbustes non continues. Les haies continues et taillées doivent être prohibées.

Rue d'Etiau (OAP n°15) – Loire Longué – Commune de Saint-Philbert-du-Peuple



Principes urbains

— Secteur à dominante d'habitat individuel

Principes viaires

- Aire de retournement
- Carrefour à aménager
- Accès mutualisé

Réseau de promenades et modes doux

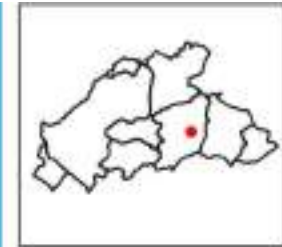
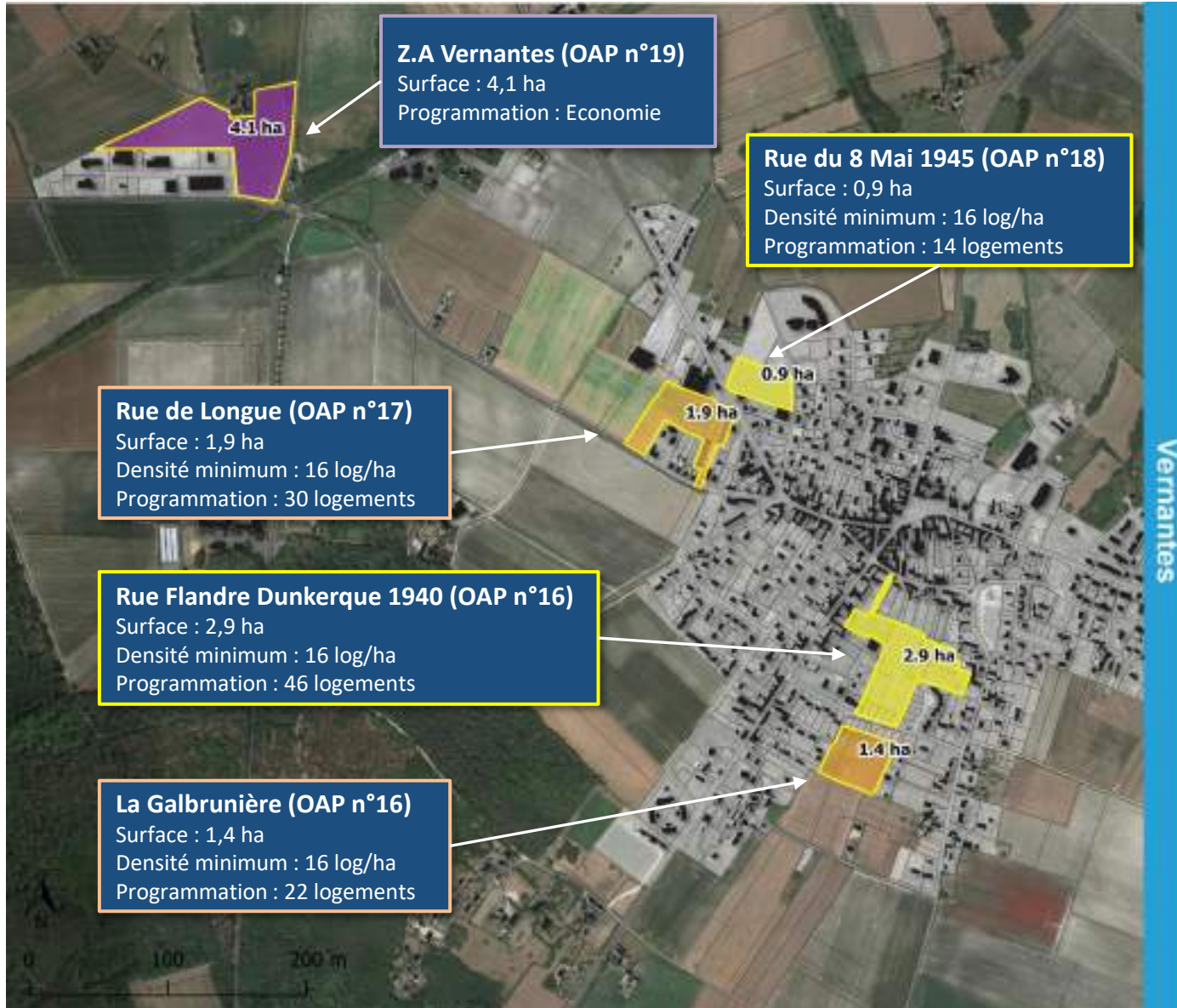
Voie de desserte locale

Principes paysagers

- Création d'ouvrage hydraulique
- Interface paysagère à créer
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte

Saint-Philbert-du-Peuple

Secteur d'urbanisme faisant l'objet d'OAP – Loire Longué – Commune de Vernantes

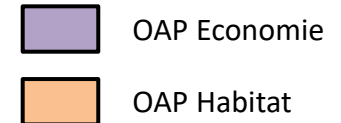


- Bâti
- Tâche urbaine
- Type OAP**
- Secteur à vocation habitat en extension
- Secteur à vocation économique
- Secteur à vocation habitat en densification

Vernantes

Bilan chiffré – Loire Longué – Commune de Vernantes

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements
Secteurs en renouvellement urbain				
Dents creuses en diffus		3,7	10	19
Dents creuses stratégiques	Rue Flandre Dunkerque 1940	2,9	16	46
	Rue du 8 Mai 1945	0,9	16	14
Secteurs en extension				
Extension	La Galbrunière	1,4	16	22
	Rue de Longue	1,9	16	30
	Z.A Vernantes	4,1		



Objectif global de production de logements locatifs accessibles financièrement – Vernantes –

Conformément aux objectifs du PLH de la communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire **10% de la programmation de logements sera du logements locatifs accessibles financièrement**. Cette programmation sera à respecter sur la durée de vie du PLUi pour la commune de Vernantes et sera modulable à l'échelle des différents secteurs OAP à vocation habitat prévu sur la commune.

Rue François Dunkerque 1940 (OAP n°16) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Contexte et enjeux

Le secteur se localise en lisière Sud de l'unité urbaine de Vernantes et dispose d'une superficie de 2,9 ha. Le site se compose d'un espace enherbé. Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Valoriser le caractère paysager du site



La Galbrunnière (OAP n°16) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Contexte et enjeux

Le secteur se localise en lisière Sud de l'unité urbaine de Vernantes et dispose d'une superficie de 1,4 ha. Le site se compose d'un espace enherbé et dispose d'une vue sur l'Eglise à préserver.

Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie.

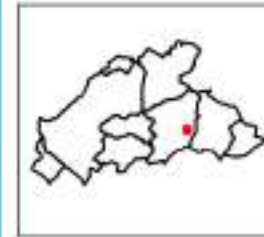
Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager du site
- Préserver la vue sur l'Eglise.



La Galbrunnière (OAP n°16) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Site initial




 Limite secteur OAP

Risques

*Retrait/pompage des
argiles*

 Alés faible

 Prélocalisation des
zones humides

Vernantes



0 50 m

 CITADIA
COMMUNES

Maquette : CITADIA -
Février 2021

Rue Flandre Dunkerque 1940 (OAP n°16) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

Principes d'accès et de desserte

- Les accès au secteur se feront par la rue Flandre Dunkerque 1940 et la rue Eugène Livet.
- Le dessin de la voie de desserte interne principale sera traversant.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- Un espace vert devra être aménagé pour favoriser une opération de qualité. De plus, un ouvrage hydraulique devra être aménagé pour lutter contre le ruissellement urbain.

La Galbrunnière (OAP n°16) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

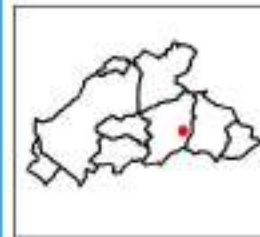
Principes d'accès et de desserte

- L'accès au secteur se fera par la rue Flandre Dunkerque 1940
- Le dessin de la voie de desserte interne principal sera traversant.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

La Galbrunnière (OAP n°16) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Info OAP

Numéro : 16
Densité : 16 log/ha



Principes urbains

- Urbanisation future à anticiper
- Secteur à dominante d'habitat individuel

Principes viaires

- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- Accès mutualisé
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie de desserte locale
- Voie mixte

Principes paysagers

- Création d'ouvrage hydraulique
- Frange boisée à préserver
- Espace public et partagé végétal

Vernantes

Rue de Longué (OAP n°17) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Contexte et enjeux

Le secteur se localise à l'Ouest de l'unité urbaine de Vernantes et dispose d'une superficie de 1,9 ha. Le site se compose d'un champ agricole. De par sa situation d'interface entre l'urbain et le rural, l'OAP veillera à apporter une attention particulière au traitement paysager de la frange ouverte sur l'espace agricole.

Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant.

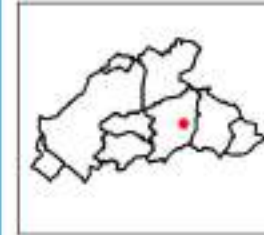
Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager du site
- Créer une transition paysagère



Rue de Longué (OAP n°17) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait/pouffements des argiles

 Aléa faible

Vernantes



0 50 m

 CITADIA

Néerland : 0770234 –
Février 2024

Rue de Longué (OAP n°17) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

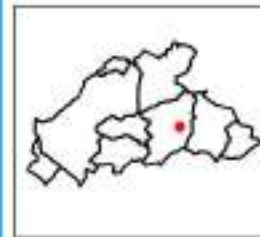
Principes d'accès et de desserte

- Les accès au secteur se feront par la D53 et par le Rue de Mouliherne.
- Le dessin de la voie de desserte interne principale sera traversant. L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.
- Une attention particulière devra être portée à l'aménagement du croisement avec D53 pour assurer un maximum de sécurité.

Principes paysagers et environnementaux

- La frange au contact avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager important. En effet, elle constituera l'interface entre la partie urbanisée et rural, c'est pourquoi son aménagement devra être soigné pour garantir une transition paysagère de qualité. Son aménagement pourra notamment comprendre une végétalisation sous forme d'arbres et d'arbustes non continues. Les haies continues et taillées doivent être prohibées.

Rue de Longué (OAP n°17) – Loire Longué – Commune de Vernantes



Principes urbains

— Secteur à dominante d'habitat individuel

Principes viaires

Ⓜ Accès mutualisé

↔ Réseau de promenades et modes doux

— Voie mixte

Principes paysagers

■ Mur et en pierre / soubassement à préserver

● Frange boisée à préserver

● Interface paysagère à créer

Vernantes

Rue du 8 Mai 1945 (OAP n°18) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Contexte et enjeux

Le secteur se localise à l'Ouest de l'unité urbaine de Vernantes et dispose d'une superficie de 0,9 ha. Le site se compose d'un champ agricole.

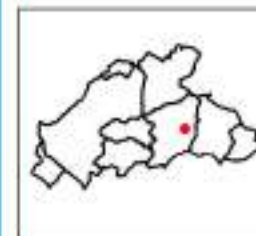
Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes

Rue du 8 Mai 1945 (OAP n°18) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

*Retrait/pompage des
argiles*

 Alés faible

Vernantes



0 50 m

 CITADIA
COMMUNES

Maquette : CITADIA -
Février 2021

Rue du 8 Mai 1945 (OAP n°18) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

Principes d'accès et de desserte

- Les accès au secteur se feront par la rue de Mouliherne et par la rue du 8 Mai 1945.
- Le dessin de la voie de desserte interne principal sera traversant.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- Le muret du cimetière situé en lisière Nord du site devra être préservé.

Rue du 8 Mai 1945 (OAP n°18) – Loire Longué – Commune de Vernantes



ZA Vernantes (OAP n°19) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Contexte et enjeux

Le secteur se localise au Nord Ouest de Vernantes et dispose d'une superficie de 4,1 ha.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager du site



ZA Vernantes (OAP n°19) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait ponctuels des argiles

 Aléa faible

 Aléa fort

 Aléa moyen

Vernantes



0 50 m

 CITADIA
COMMUNES

Réalisation : CITADIA - Mai
2023

ZA Vernantes (OAP n°19) – Loire Longué – Commune de Vernantes

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur à une vocation économique.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès au secteur se fera par la route « Le Chaveil » et la route du « Pot Crasseux ».
- Le dessin de la voie de desserte interne principale sera en partie traversante sur la partie Est. Une impasse devra être prévue sur la partie Ouest de l'OAP.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

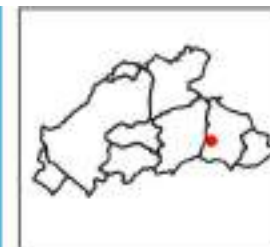
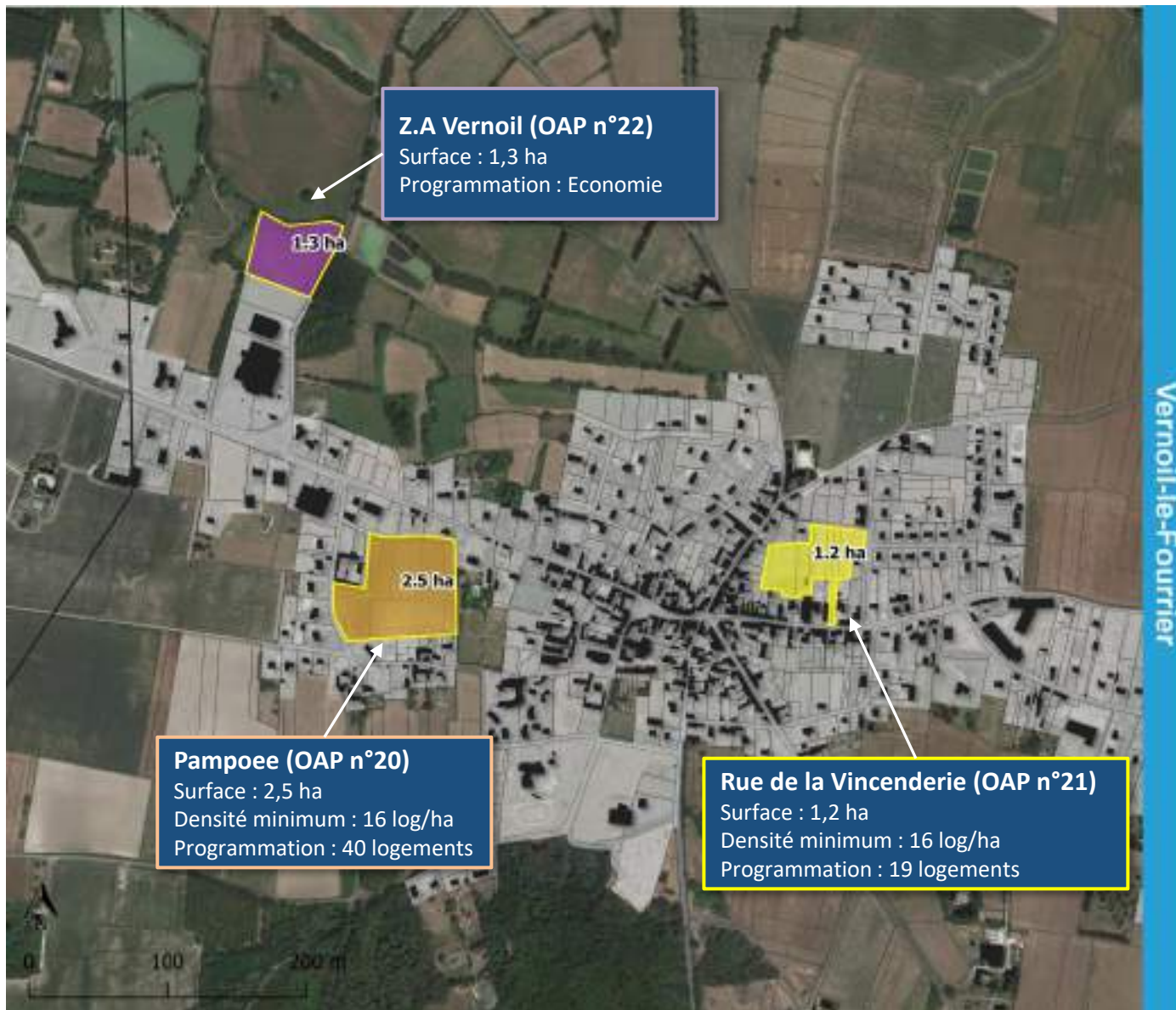
Principes paysagers et environnementaux

- Une frange paysagère sera à réaliser sur toute la façade nord du secteur.

ZA Vernantes (OAP n°19) – Loire Longué – Commune de Vernantes



Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Loire Longué – Commune de Vernoi-le-Fourrier





- Bâti
- Tâche urbaine
- Type OAP**
- Secteur à vocation habitat en extension
- Secteur à vocation économique
- Secteur à vocation habitat en densification

Vernoi-le-Fourrier

Bilan chiffré – Loire Longué – Commune de Vernoi-le-Fourrier

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	
Secteurs en renouvellement urbain					
Dents creuses en diffus		6,79	10	34	
Dents creuses	Rue de la Vincenderie	1,2	16	19	
Secteurs en extension					
Extension	Pampoee	2,5	16	40	
	Z.A Vernoi	1,3			

 OAP Economie

 OAP Habitat

Objectif global de production de logements locatifs accessibles financièrement – Vernoi-le-Fourrier –

Conformément aux objectifs du PLH de la communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire **10% de la programmation de logements sera du logements locatifs accessibles financièrement.** Cette programmation sera à respecter sur la durée de vie du PLUi pour la commune de Vernoi-le-Fourrier et sera modulable à l'échelle des différents secteurs OAP à vocation habitat prévu sur la commune.

Pampocée (OAP n°20) – Loire Longué – Commune de Vernoi-le-Fourrier

Contexte et enjeux

Le secteur se localise à l'intérieur du tissu urbain de Vernoi-le-Fourrier et dispose d'une superficie de 2,5 ha. Le site se compose d'un champ agricole. La vue sur l'Eglise devra être préservé.

Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant.

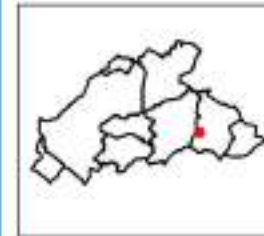
Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager du site
- Préserver la vue sur l'Eglise.



Pampeoc (OAP n°20) – Loire Longué – Commune de Vernouil-le-Fourrier

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait ponctuels des argiles

 Aléa faible

 Aléa fort

Vernouil-le-Fourrier



0 50 m

 CITADIA

Néantaban : 07/02/14 –
Février 2024

Pampoeé (OAP n°20) – Loire Longué – Commune de Vernoi-le-Fourrier

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

Principes d'accès et de desserte

- L'accès au secteur se fera par la rue de Pampoeé.
- Le dessin de la voie de desserte interne principale sera traversant.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- Pour préserver l'intimité des habitations, les haies et franges boisées existantes devront être conservées sur les franges en contact avec le tissu urbain.
- Un espace vert devra être aménagé au centre de l'ilot pour participer à la qualité de l'opération et préserver l'ouverture visuelle vers l'Eglise.

Pamposé (OAP n°20) – Loire Longué – Commune de Vernoil-le-Fourrier



Rue de la Vincenderie (OAP n°21) – Loire Longué – Commune de Vernoi-le-Fourrier

Contexte et enjeux

Le secteur se localise au Nord-Est de Vernoi et dispose d'une superficie de 1,2 ha. Le site se compose d'un champ agricole et d'un petit potager. La vue sur l'Eglise est à préserver. Le prolongement et le renforcement du bourg répond aux objectifs de maîtrise du développement, tout en assurant des densités en rapport avec le contexte environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération d'aménagement introvertie. En effet, le foncier nécessite de se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

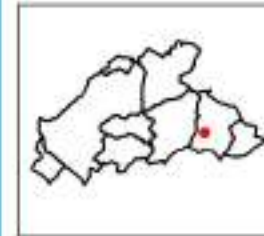
Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager du site
- Préserver la vue sur l'Eglise



Rue de la Vincenderie (OAP n°21) – Loire Longué – Commune de Vernouil-le-Fourrier

Site initial



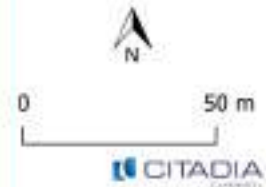
 Limite secteur OAP

Risques

Retrait ponctuels des
argiles

 Alés faible

Vernouil-le-Fourrier



Maquette : CITADIA -
Février 2021

Rue de la Vincenderie (OAP n°21) – Loire Longué – Commune de Vernoi-le-Fourrier

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

Principes d'accès et de desserte

- Les accès au secteur se feront par la rue de la Vincenderie et par l'impasse de la Forge.
- Le dessin de la voie de desserte interne principale sera traversant. Une impasse pourrait être envisagée sur la partie Ouest du site pour desservir plus finement la parcelle.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements doux (vélo, déplacement piétonnier) seront réalisés de telle sorte qu'ils faciliteront les circulations entre la nouvelle opération et le bourg.

Principes paysagers et environnementaux

- Pour préserver l'intimité des habitations des haies devront être créées sur les franges en contact avec le tissu urbain et la route du Clos Biard.
- La vue sur l'Eglise devra être préservée.

Rue de la Menderie (OAP n°21) – Loire Longué – Commune de Vernouil-le-Fourrier



ZA Vernoiil (OAP n°22) – Loire Longué – Commune de Vernoiil-le-Fourrier

Contexte et enjeux

Le secteur se localise au Nord Ouest de Vernoiil et dispose d'une superficie de 1,3 ha. La présence de zones humides au nord du secteur sera à prendre en compte lors du futur aménagement.

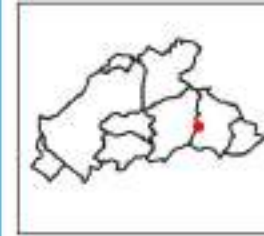
Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager du site
- Préserver les zones humides



ZA Vernouil (OAP n°22) – Loire Longué – Commune de Vernouil-le-Fourrier

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait ponctuels des argiles

 Aléa faible

 Aléa fort

Vernouil



Réalisateur : CITADIA - Nbr
2021

ZA Vernoil (OAP n°22) – Loire Longué – Commune de Vernoil-le-Fourrier

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur à une vocation économique.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès au secteur se fera depuis la voirie présente à l'Est du secteur
- L'accès direct depuis la voirie pourra être réalisé pour les futurs lots, ou une voie en impasse pourra être réalisée.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).

Principes paysagers et environnementaux

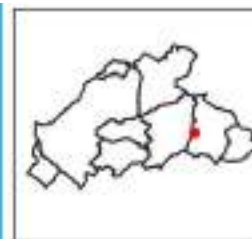
- Les zones humides au nord du secteur devront être prise en compte et préservée lors du futur aménagement.
- La haie existante en frange nord sera également à préserver.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-202412122004-185-DC-DE
Date de rétrotransmission : 11/12/2024
Date de réception en préfecture : 11/12/2024

ZA Vernoil (OAP n°22) – Loire Longué – Commune de Vernoil-le-Fourrier



Info OAP
Numéro : 22



- Principes urbains**
Secteur à dominante d'activités économiques
- Principes viaires**
 Accès mutualisé
- Principes paysagers**
 Haie à préserver

Vernoil



Ateliers - CITADIA - PMP
2021