PLUi valant PLH

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

Élaboration

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire, en date du 14 décembre 2016,

approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CC de la Région de Doué-la-Fontaine,

Le Président,

Michel PATTEE

1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

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

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

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

Qu'est-ce qu'on y trouve ?

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

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

Vous êtes propriétaire d'un site concerné ?

✓ Ce que vous pouvez faire :

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

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

Ce que vous ne pouvez pas faire :

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

Vous êtes riverain d'un site concerné ?

L'OAP...

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

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

En résumé :

❶ Si le secteur soumis à OAP concerne plusieurs parcelles et/ou plusieurs propriétaires : la somme des projets devra être compatible avec cette OAP. Aucun propriétaire ne pourra construire ou déposer une demande d'autorisation qui ne serait pas cohérente avec celle-ci.

❷ L'aménagement peut être réalisé par un aménageur (privé ou public) ou par plusieurs propriétaires.

❸ La collectivité s'assure ainsi :
- que le site pourra être aménagé en respectant son environnement
- qu'aucune partie du site ne deviendra non constructible à terme par l'absence d'accès.

Pour aller plus loin...

Que dit la Loi ?

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

Le Code de l'Urbanisme : Contenu des OAP : Articles L151-6 et L151-7 / Effet du plan local d'urbanisme : Article L152-1.

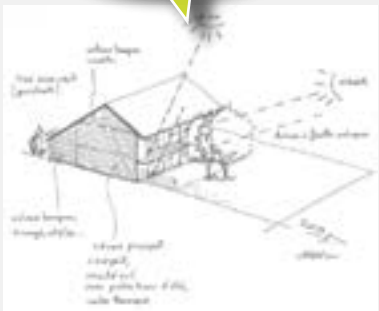
Conception : URBAN-ism

2 Pourquoi fixer des règles ?

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

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

Pourquoi l'OAP impose une orientation de ma maison ?



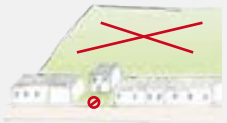
Une orientation favorable permet de limiter les besoins en énergie pour le chauffage et l'éclairage, tout en se prémunissant de la surchauffe estivale. Le positionnement de la maison peut ainsi réduire le coût de construction de la maison (en limitant le coût des matériaux isolants).

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

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

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

Sans OAP, 1 construction peut gêter le reste du terrain



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

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

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

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

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

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

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

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

Pourquoi faut-il nécessairement réaliser des espaces communs

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

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

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

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

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

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

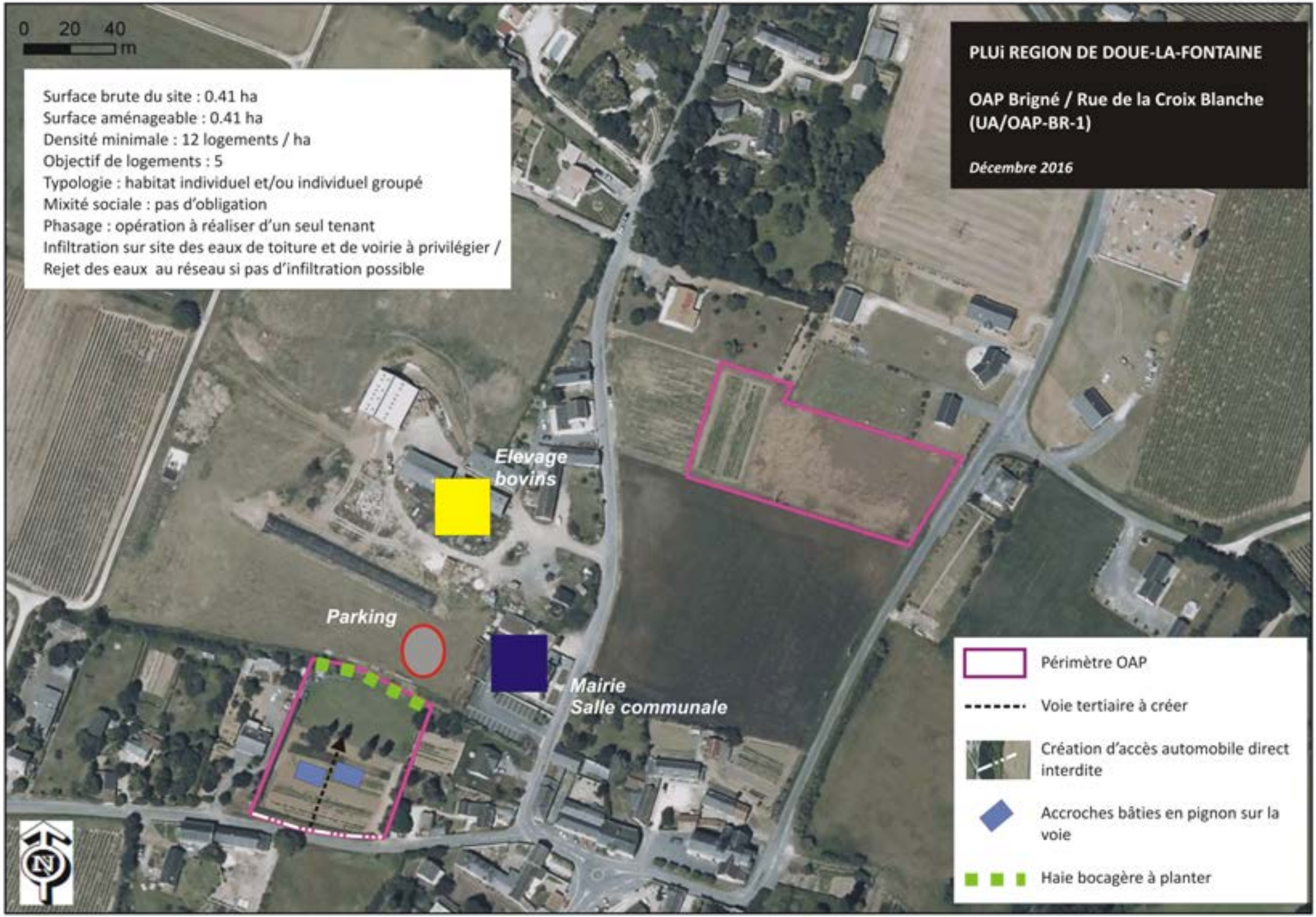
Elle pourra aussi indiquer des hauteurs et principes d'implantation des constructions qui assureront l'intégration du nouveau quartier dans son environnement proche (logements mitoyens par exemple).

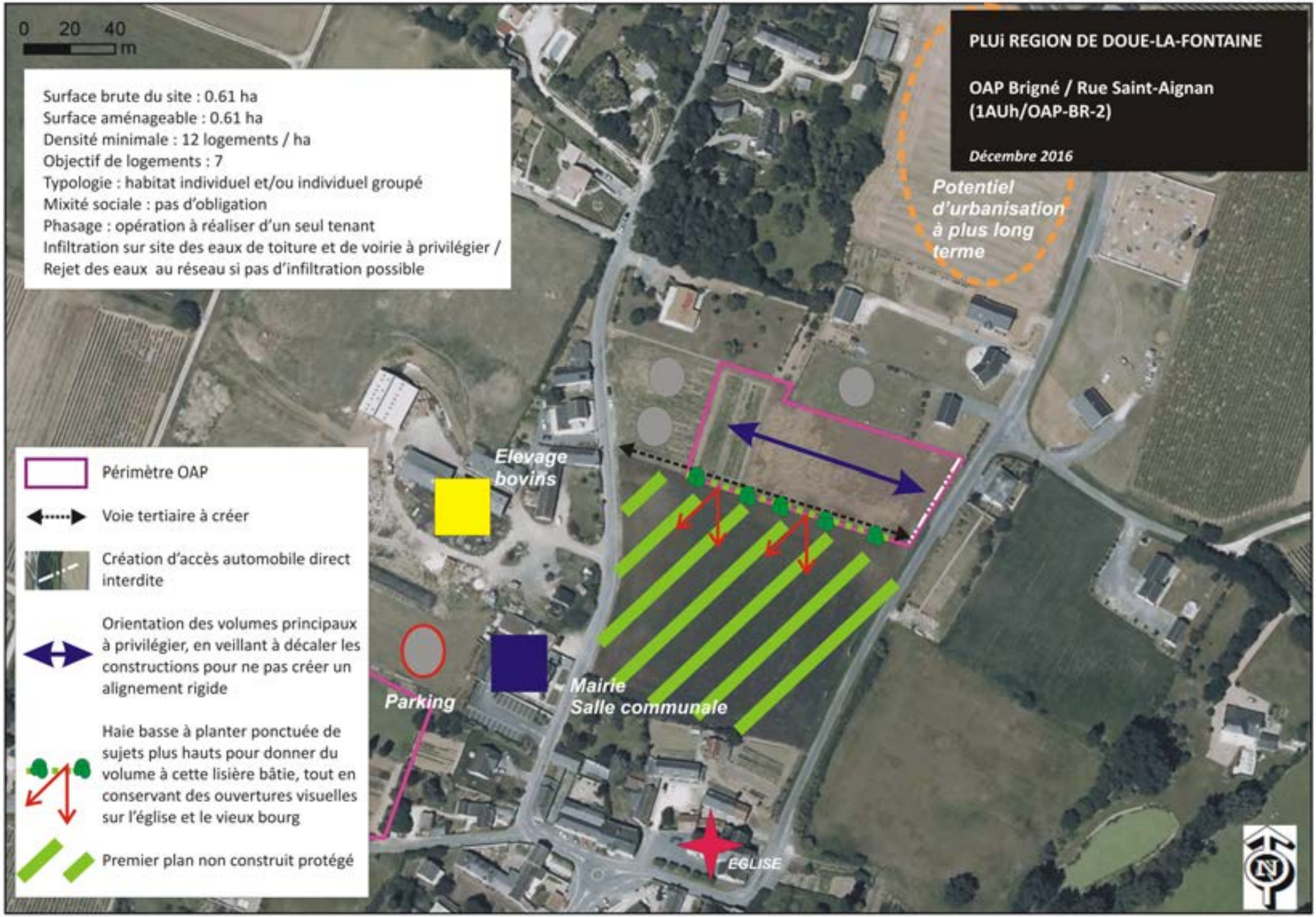
PLUi

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

Élaboration

O.A.P.
BRIGNE


0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Brigné / Rue de la Croix Blanche
(UA/OAP-BR-1)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.41 ha
Surface aménageable : 0.41 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 5
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Elevage bovins
Parking
Mairie
Salle communale
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Création d'accès automobile direct interdite
Accroches bâties en pignon sur la voie
Haie bocagère à planter
N


0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Brigné / Rue Saint-Aignan
(1AUh/OAP-BR-2)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.61 ha
Surface aménageable : 0.61 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 7
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Potentiel d'urbanisation à plus long terme
Elevage bovins
Parking
Mairie
Salle communale
EGLISE
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Création d'accès automobile direct interdite
Orientation des volumes principaux à privilégier, en veillant à décaler les constructions pour ne pas créer un alignement rigide
Haie basse à planter ponctuée de sujets plus hauts pour donner du volume à cette lisière bâtie, tout en conservant des ouvertures visuelles sur l'église et le vieux bourg
Premier plan non construit protégé

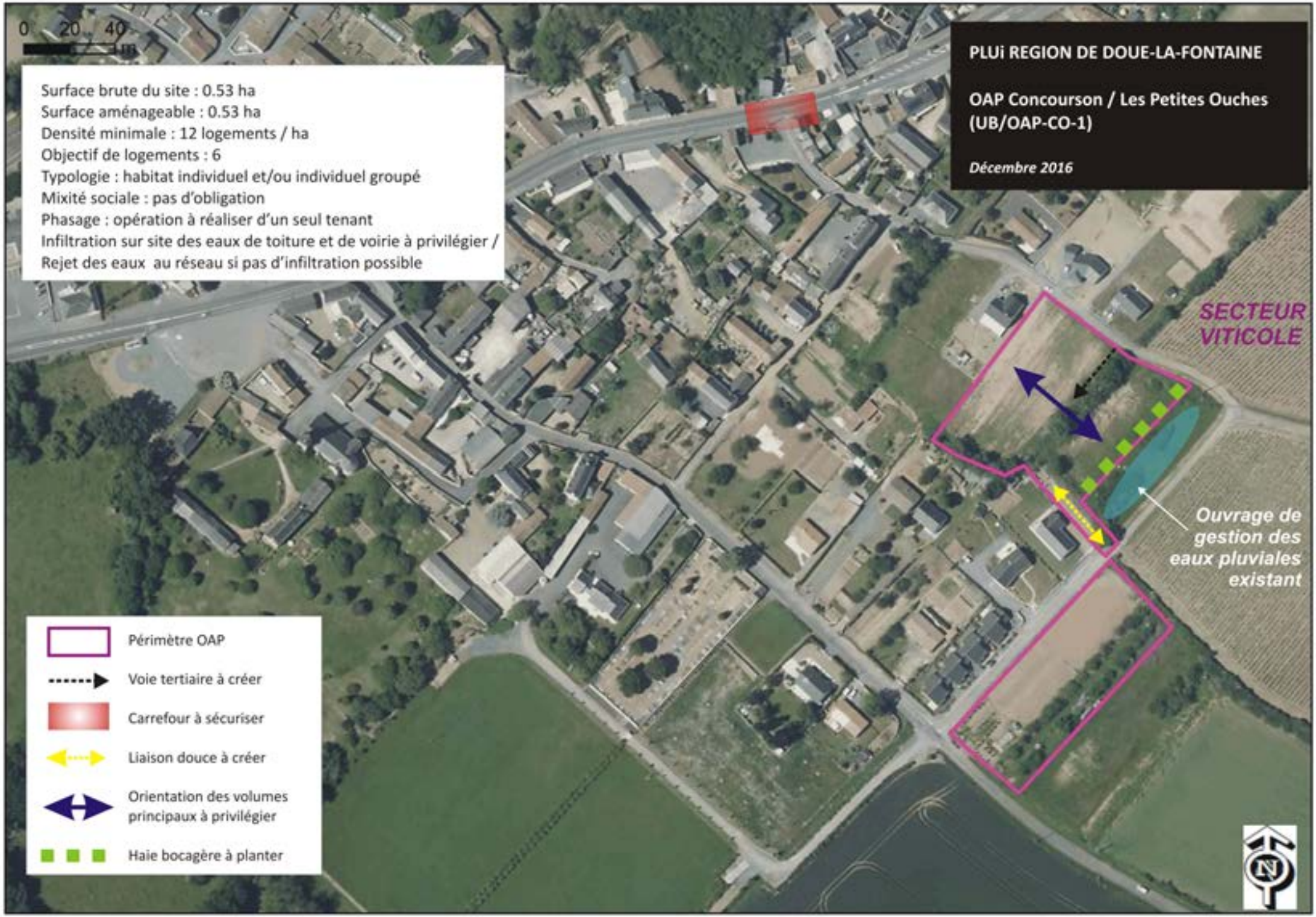
PLUi

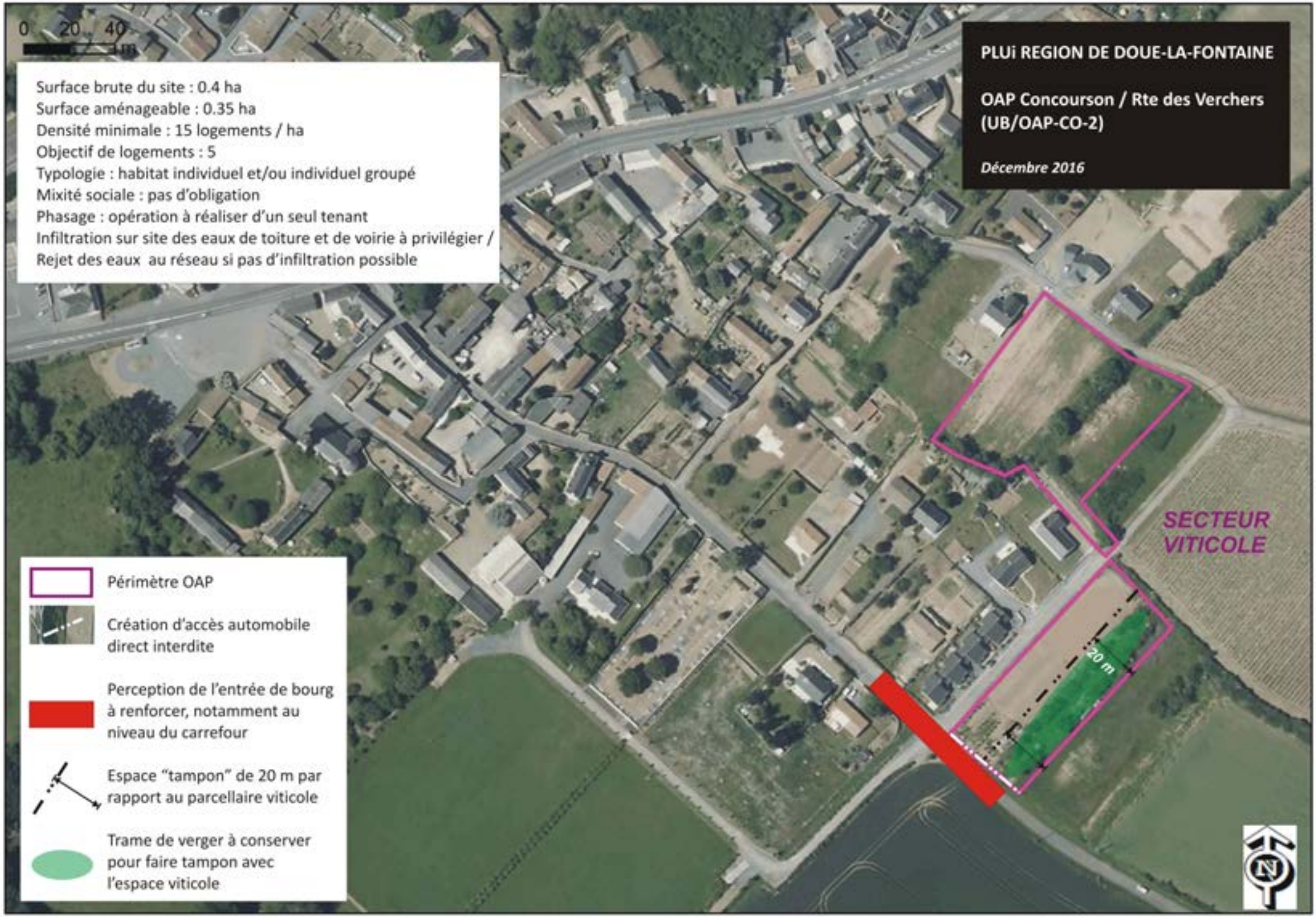
CC DE LA REGION DE DOUE-LA-FONTAINE (49)

Élaboration

O.A.P.
CONCOURSON/L.

urbanism


0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Concourson / Les Petites Ouches
(UB/OAP-CO-1)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.53 ha
Surface aménageable : 0.53 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 6
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
SECTEUR VITICOLE
Ouvrage de gestion des eaux pluviales existant
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Carrefour à sécuriser
Liaison douce à créer
Orientation des volumes principaux à privilégier
Haie bocagère à planter
N


0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Concourson / Rte des Verchers
(UB/OAP-CO-2)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.4 ha
Surface aménageable : 0.35 ha
Densité minimale : 15 logements / ha
Objectif de logements : 5
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
SECTEUR
VITICOLE
20 m
Périmètre OAP
Création d'accès automobile direct interdite
Perception de l'entrée de bourg à renforcer, notamment au niveau du carrefour
Espace "tampon" de 20 m par rapport au parcellaire viticole
Trame de verger à conserver pour faire tampon avec l'espace viticole

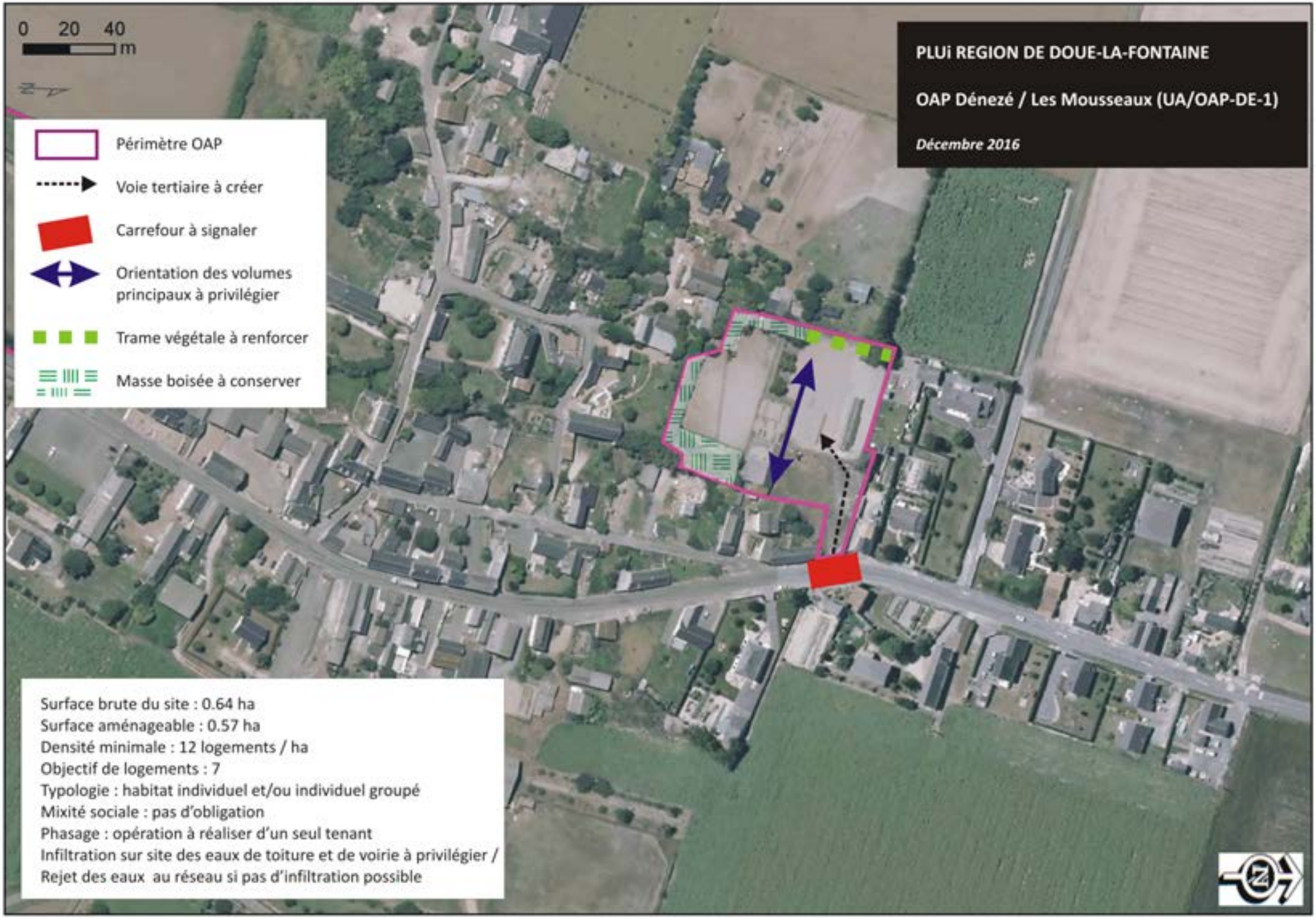
0 20 40
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Concourson / Chemin de la Fontaine (1AUh/OAP-CO-3)
Décembre 2016
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Carrefour à sécuriser
Liaison douce existante
Liaison douce à créer
Création d'accès automobile direct interdit
Fontaine et ruisseau à préserver
Espace de gestion des eaux pluviales à aménager associé à un espace vert de proximité
Mur à conserver
Orientation des volumes principaux à privilégier
Accroches bâties en pignon sur la voie
SECTEUR VITICOLE en surplomb
Potentiel d'urbanisation à plus long terme
Rd960 classée à grande circulation
Mairie
Surface brute du site : 1.18 ha
Surface aménageable : 1.08 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 15
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : minimum 30% de logements locatifs aidés
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

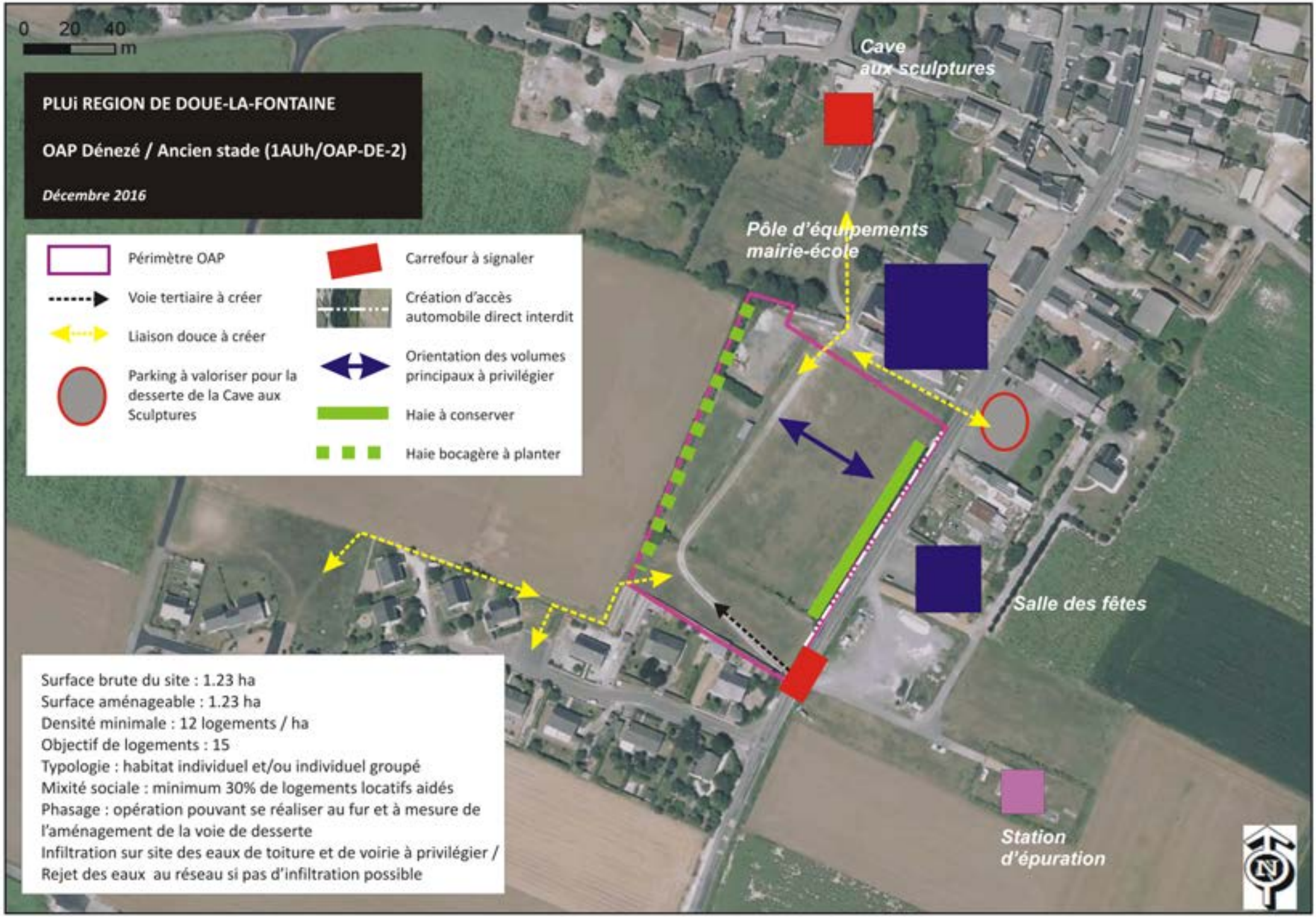
PLUi

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

Élaboration

O.A.P
DENEZE s/s D.


0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Dénezé / Les Mousseaux (UA/OAP-DE-1)
Décembre 2016
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Carrefour à signaler
Orientation des volumes principaux à privilégier
Trame végétale à renforcer
Masse boisée à conserver
Surface brute du site : 0.64 ha
Surface aménageable : 0.57 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 7
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

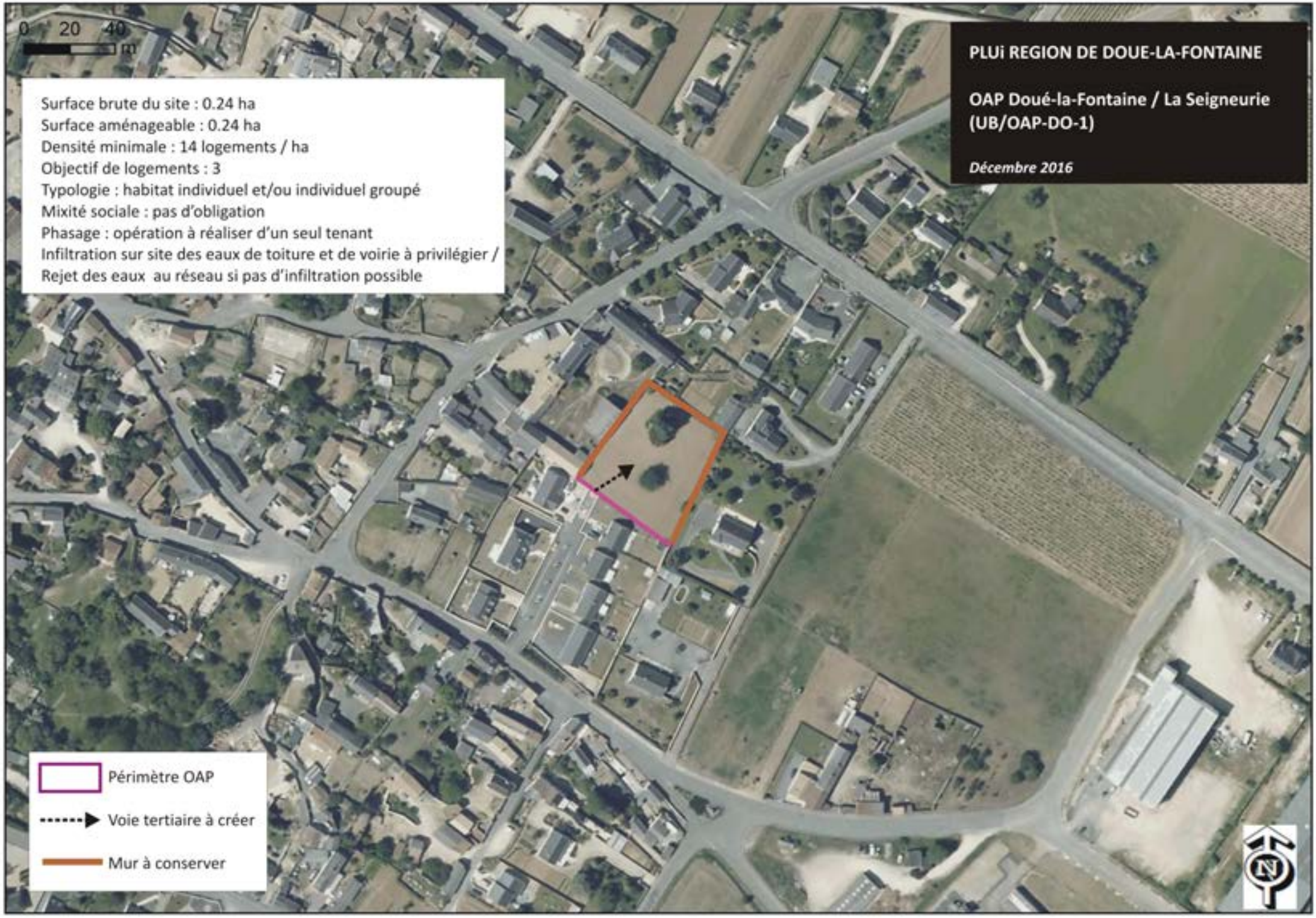

0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Dénezé / Ancien stade (1AUh/OAP-DE-2)
Décembre 2016
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Liaison douce à créer
Parking à valoriser pour la desserte de la Cave aux Sculptures
Carrefour à signaler
Création d'accès automobile direct interdit
Orientation des volumes principaux à privilégier
Haie à conserver
Haie bocagère à planter
Cave aux sculptures
Pôle d'équipements mairie-école
Salle des fêtes
Station d'épuration
Surface brute du site : 1.23 ha
Surface aménageable : 1.23 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 15
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : minimum 30% de logements locatifs aidés
Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

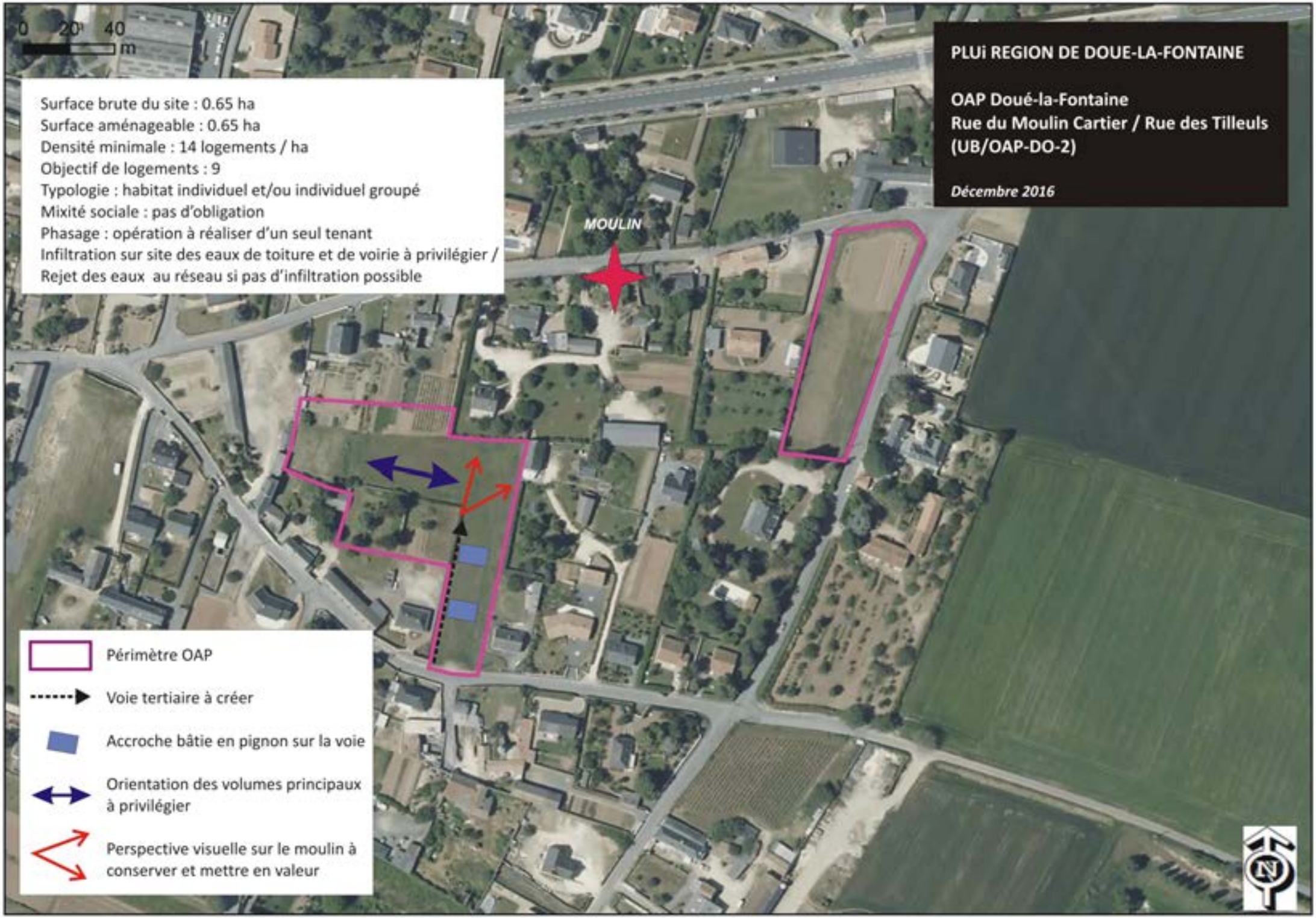
PLUi

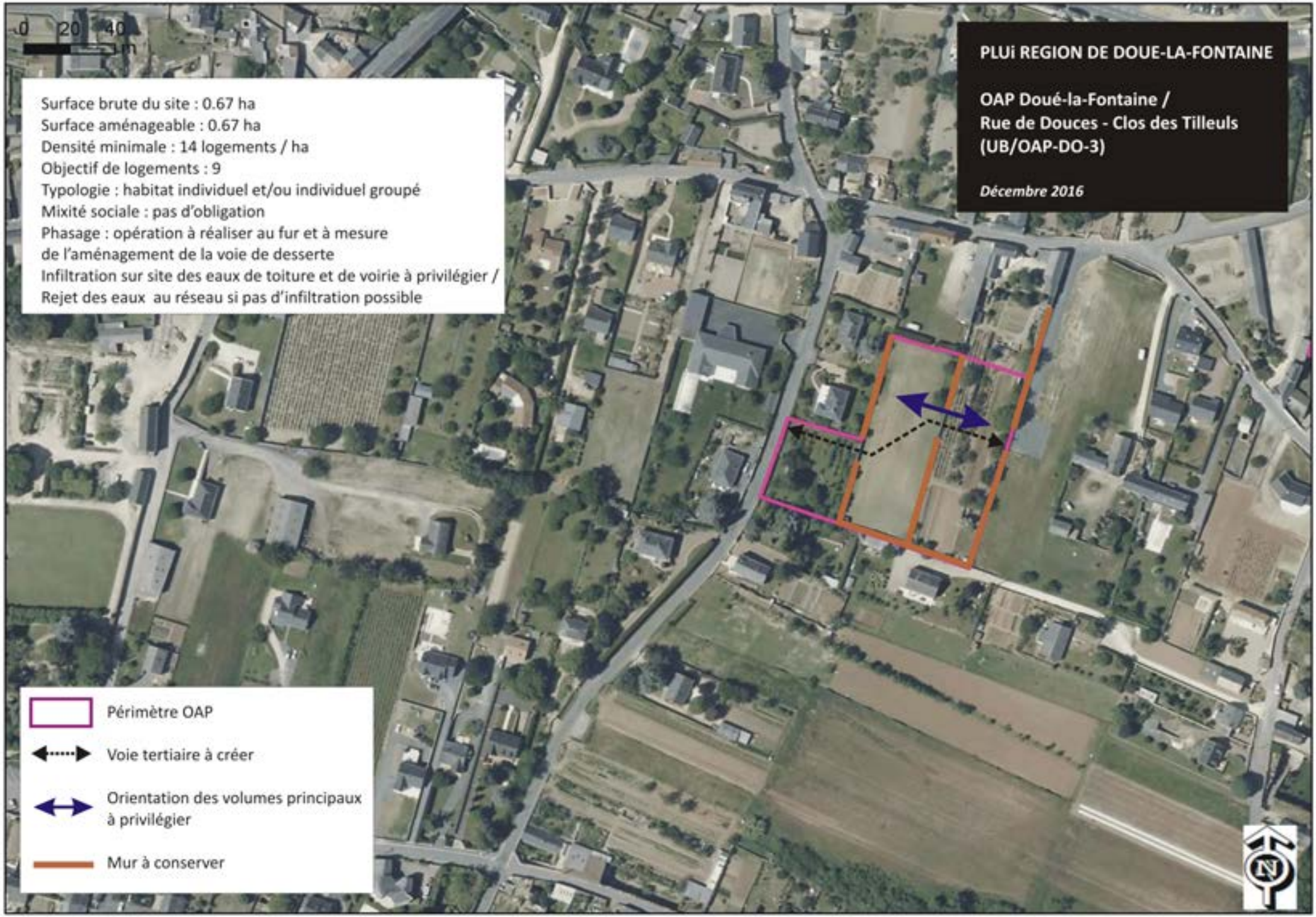
CC DE LA REGION DE DOUE-LA-FONTAINE (49)

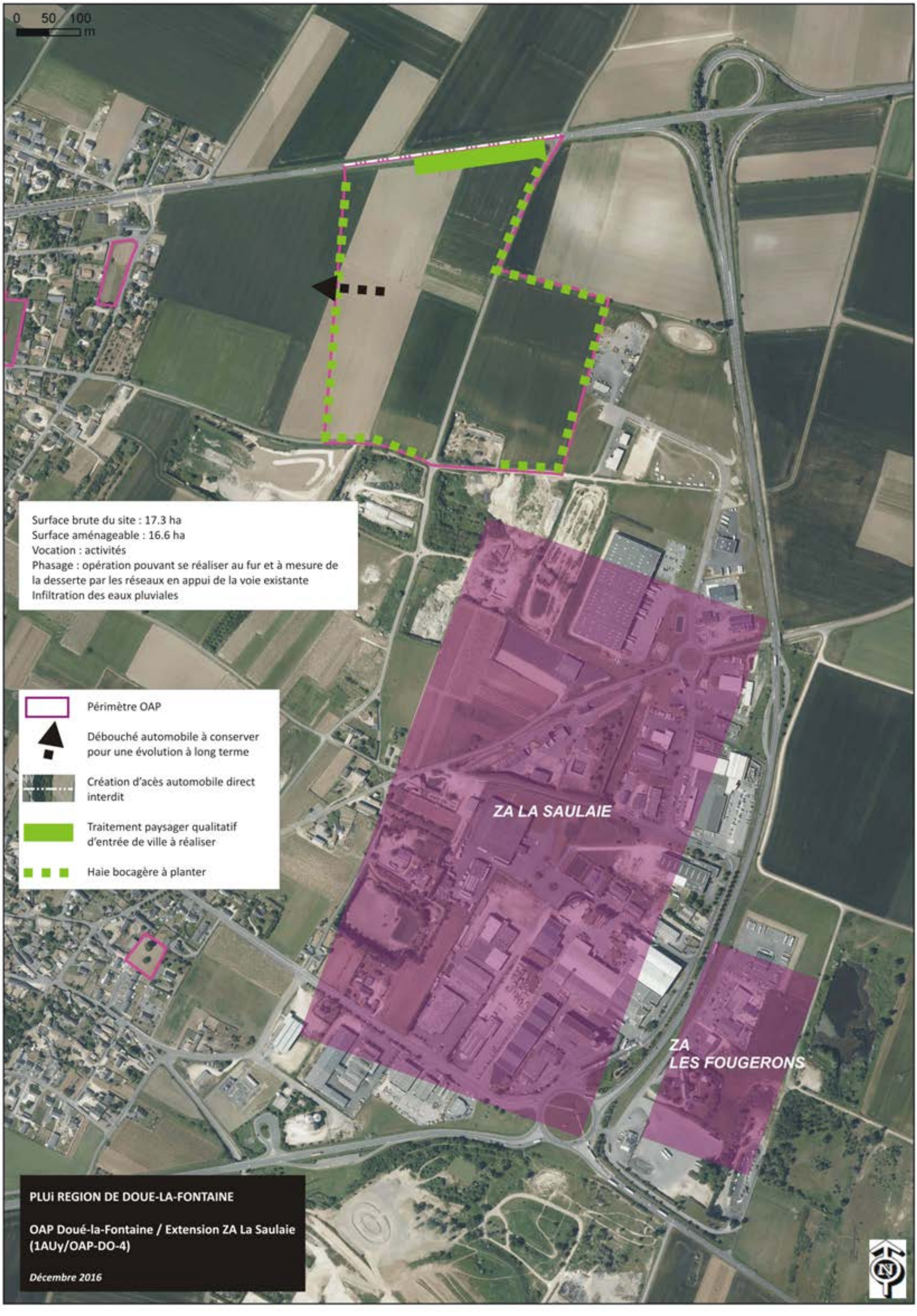
Élaboration

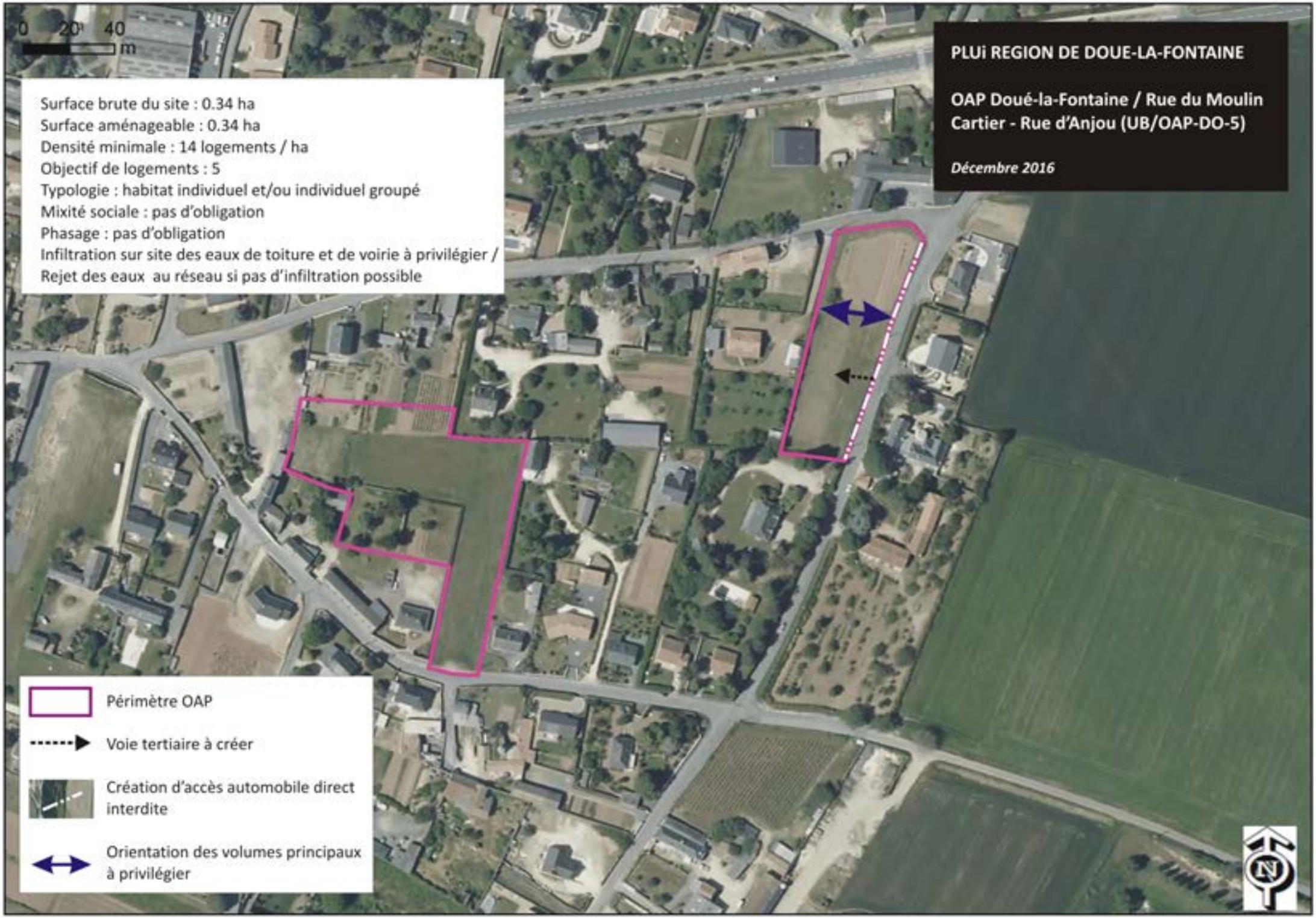
O.A.P.
DOUE-LA-FONTAINE

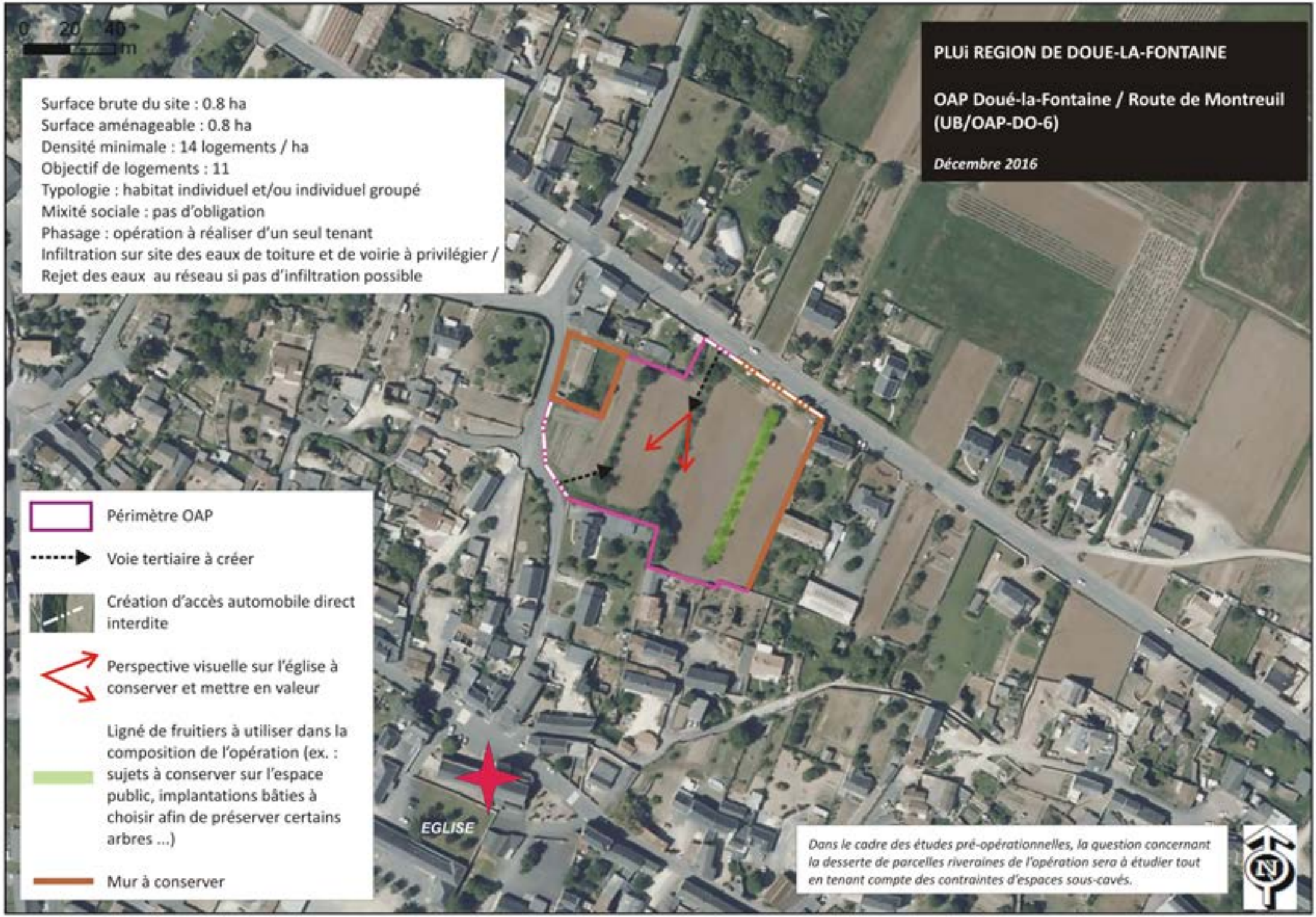

0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine / La Seigneurie (UB/OAP-DO-1)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.24 ha
Surface aménageable : 0.24 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 3
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Mur à conserver
N

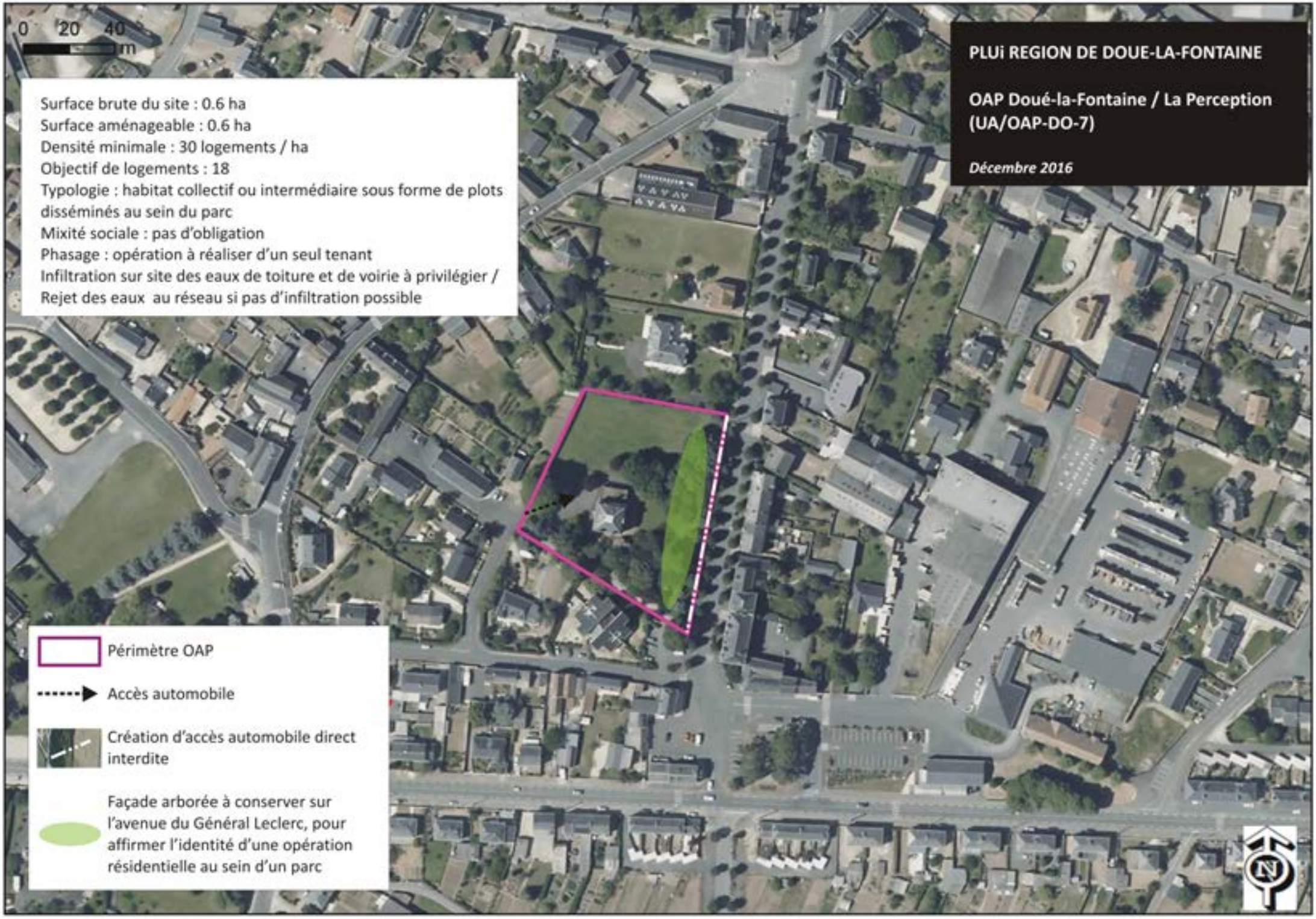

0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine
Rue du Moulin Cartier / Rue des Tilleuls
(UB/OAP-DO-2)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.65 ha
Surface aménageable : 0.65 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 9
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
MOULIN
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Accroche bâtie en pignon sur la voie
Orientation des volumes principaux à privilégier
Perspective visuelle sur le moulin à conserver et mettre en valeur

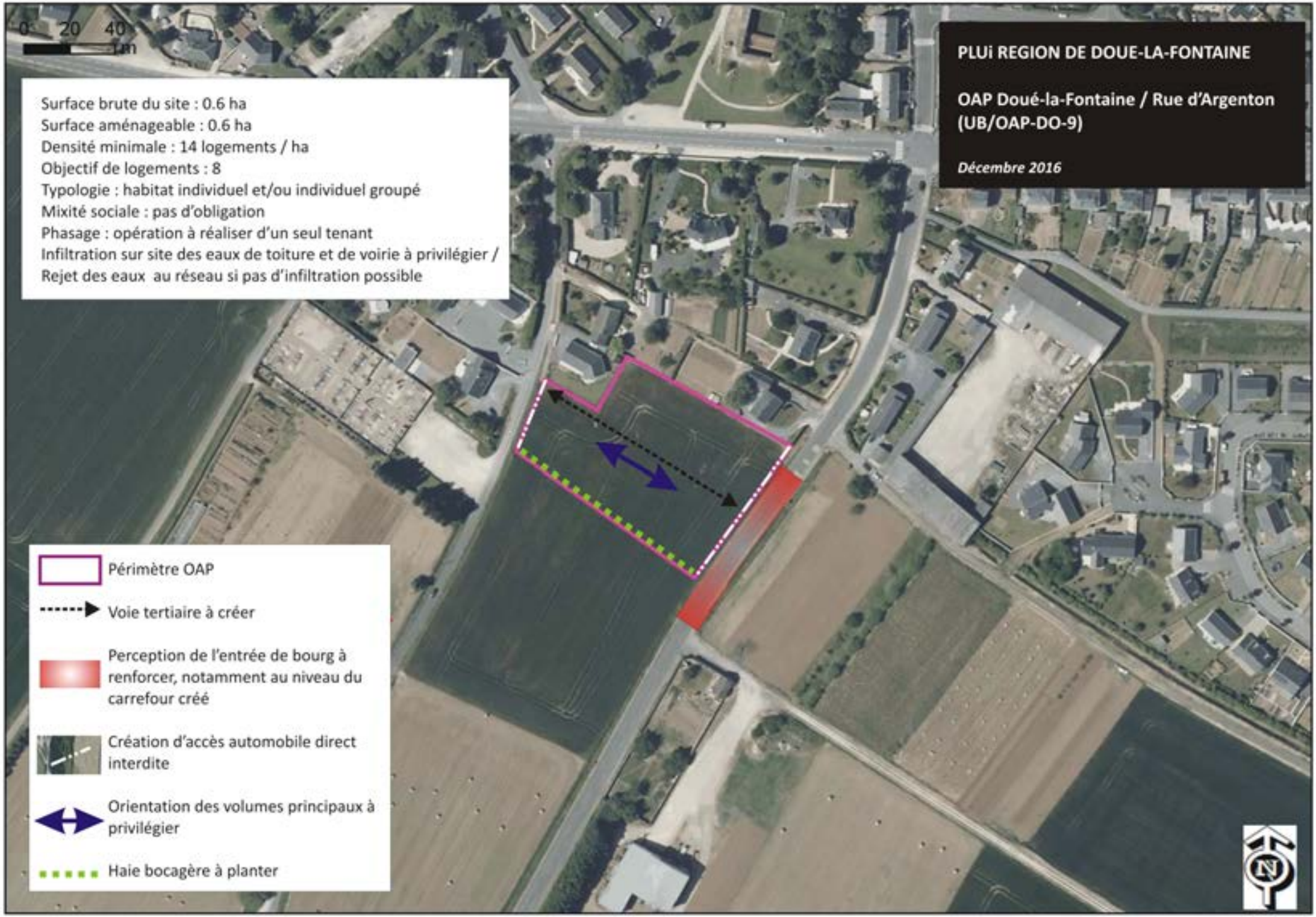

0 20 40 m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine /
Rue de Douces - Clos des Tilleuls
(UB/OAP-DO-3)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.67 ha
Surface aménageable : 0.67 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 9
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser au fur et à mesure
de l'aménagement de la voie de desserte
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Orientation des volumes principaux
à privilégier
Mur à conserver
N

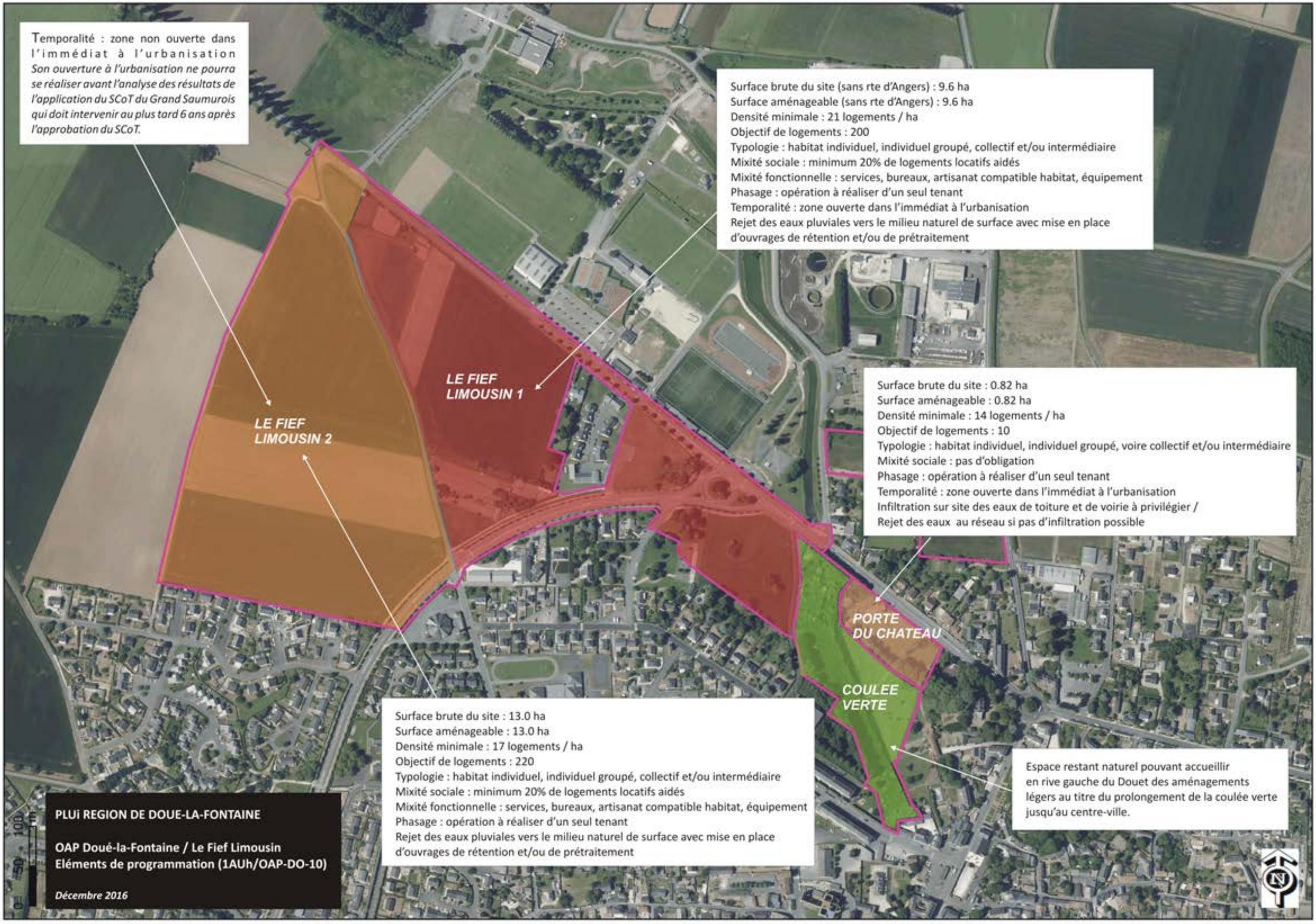

0 50 100
m
Surface brute du site : 17.3 ha
Surface aménageable : 16.6 ha
Vocation : activités
Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la desserte par les réseaux en appui de la voie existante
Infiltration des eaux pluviales
Périmètre OAP
Débouché automobile à conserver pour une évolution à long terme
Création d'acès automobile direct interdit
Traitement paysager qualitatif d'entrée de ville à réaliser
Haie bocagère à planter
ZA LA SAULAIE
ZA
LES FOUGERONS
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine / Extension ZA La Saulaie (1AUy/OAP-DO-4)
Décembre 2016
N

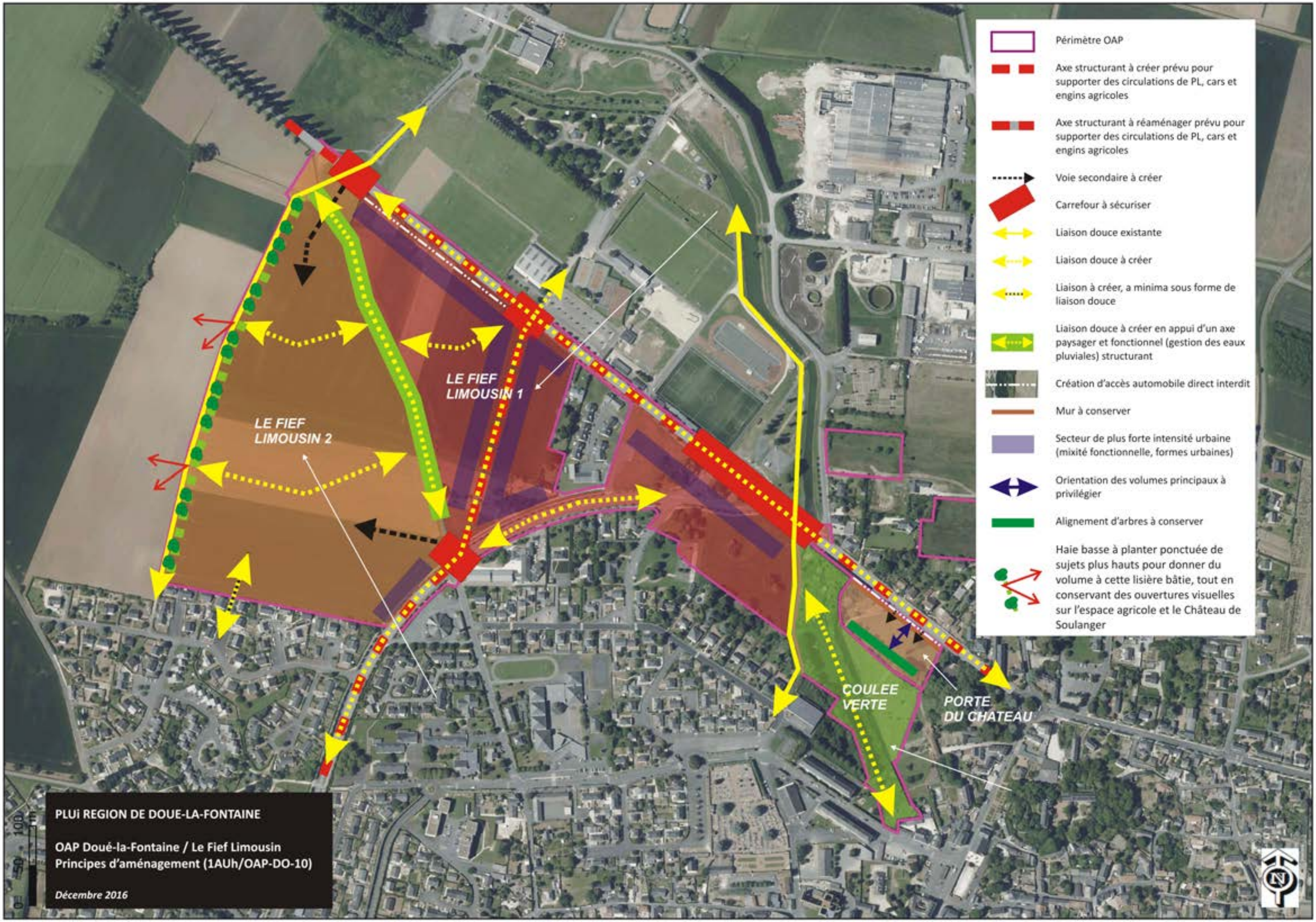

0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine / Rue du Moulin Cartier - Rue d'Anjou (UB/OAP-DO-5)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.34 ha
Surface aménageable : 0.34 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 5
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : pas d'obligation
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Création d'accès automobile direct interdite
Orientation des volumes principaux à privilégier
N

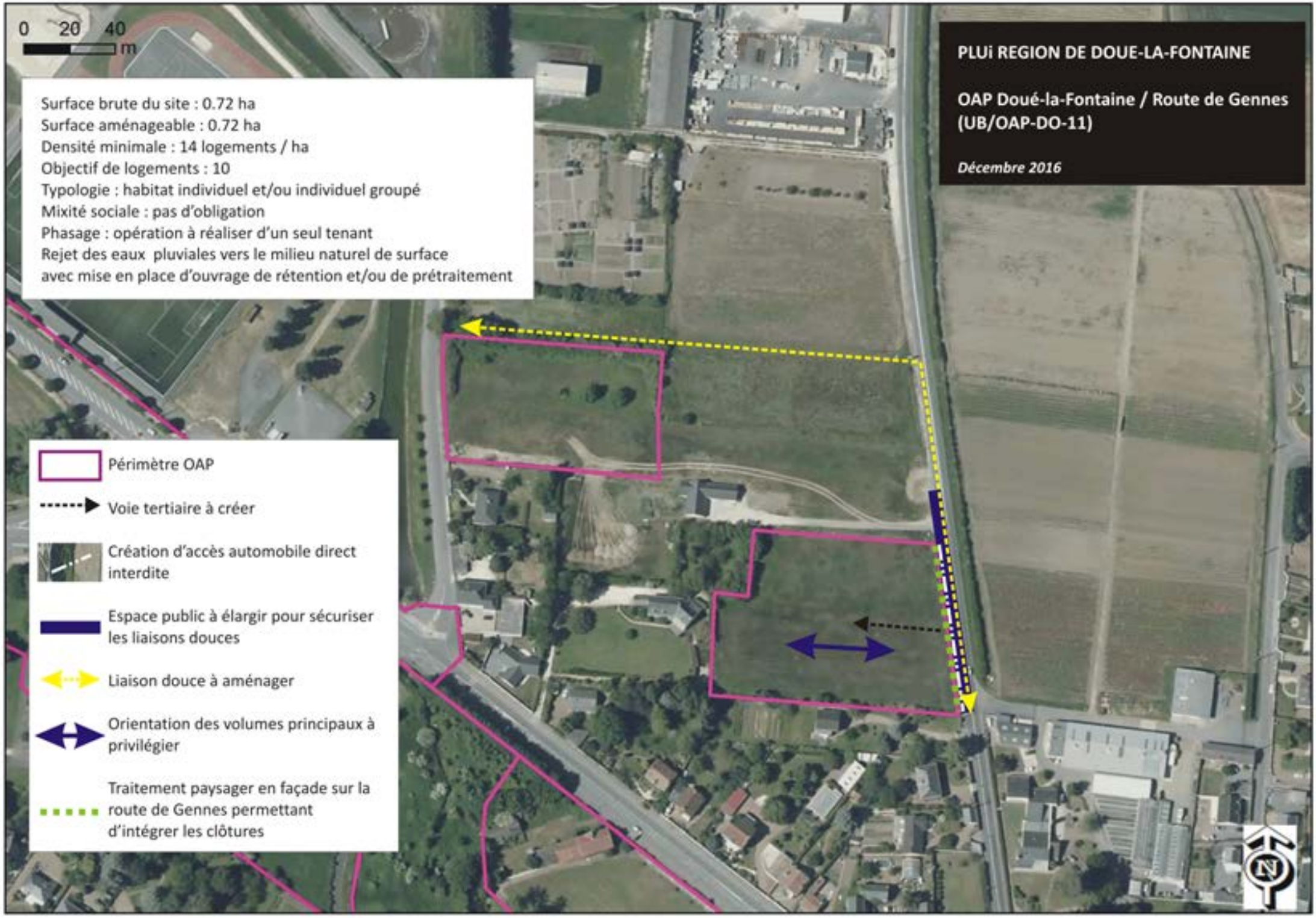

0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine / Route de Montreuil (UB/OAP-DO-6)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.8 ha
Surface aménageable : 0.8 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 11
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Création d'accès automobile direct interdite
Perspective visuelle sur l'église à conserver et mettre en valeur
Ligné de fruitiers à utiliser dans la composition de l'opération (ex. : sujets à conserver sur l'espace public, implantations bâties à choisir afin de préserver certains arbres ...)
Mur à conserver
EGLISE
Dans le cadre des études pré-opérationnelles, la question concernant la desserte de parcelles riveraines de l'opération sera à étudier tout en tenant compte des contraintes d'espaces sous-cavés.
N

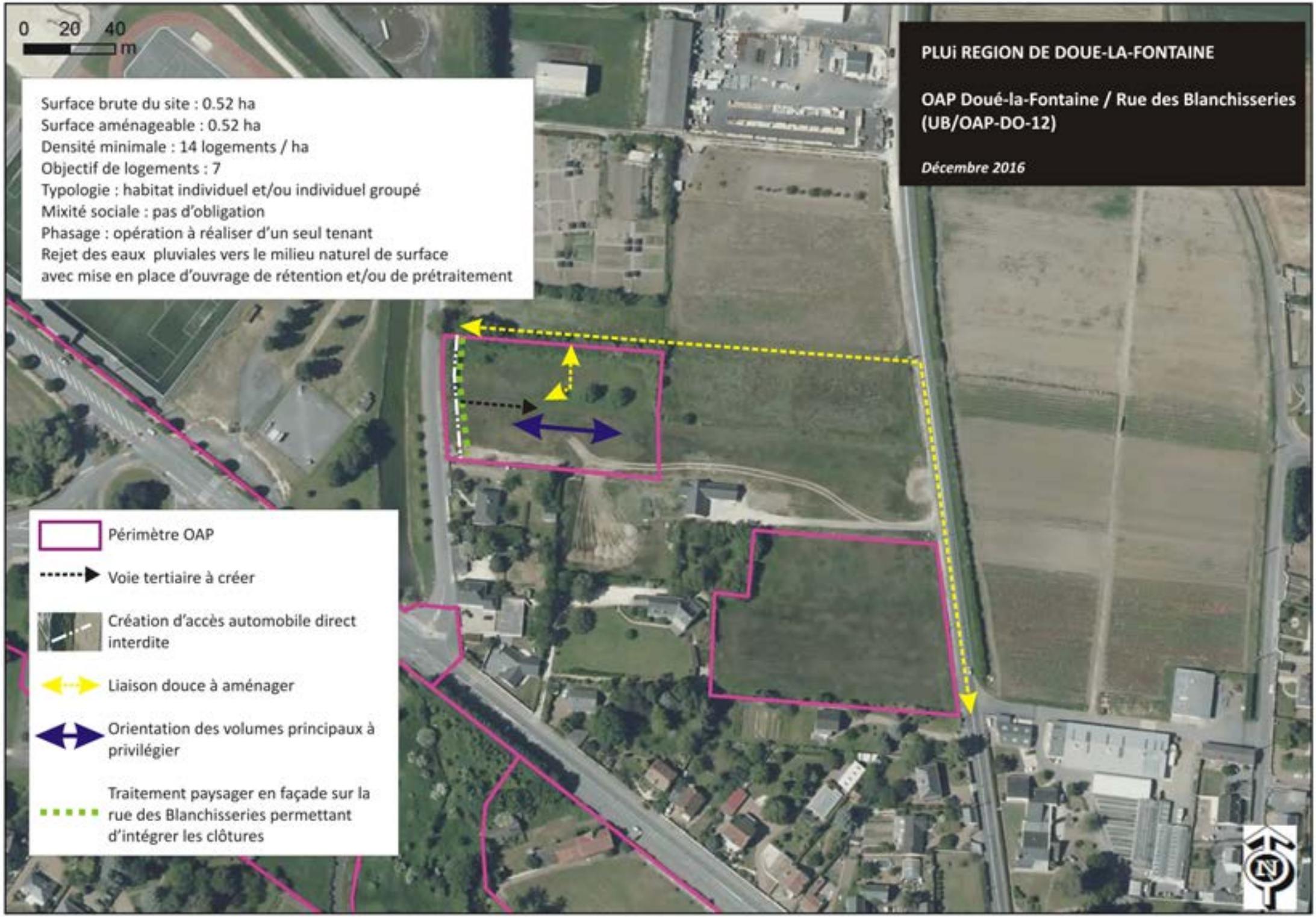

0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine / La Perception
(UA/OAP-DO-7)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.6 ha
Surface aménageable : 0.6 ha
Densité minimale : 30 logements / ha
Objectif de logements : 18
Typologie : habitat collectif ou intermédiaire sous forme de plots disséminés au sein du parc
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Périmètre OAP
Accès automobile
Création d'accès automobile direct interdite
Façade arborée à conserver sur l'avenue du Général Leclerc, pour affirmer l'identité d'une opération résidentielle au sein d'un parc
N

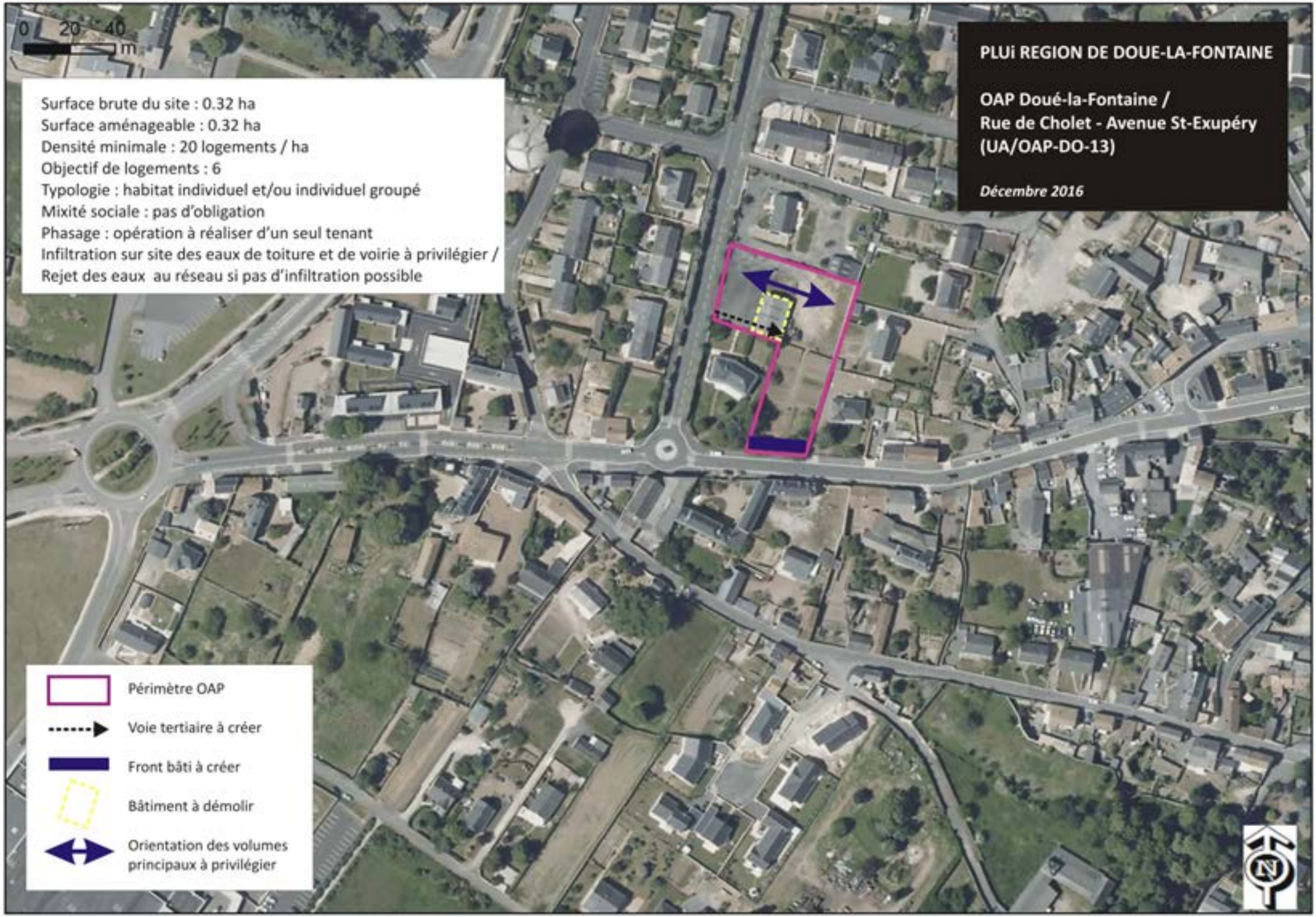

0 20 40 m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine / Rue d'Argenton (UB/OAP-DO-9)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.6 ha
Surface aménageable : 0.6 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 8
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Perception de l'entrée de bourg à renforcer, notamment au niveau du carrefour créé
Création d'accès automobile direct interdite
Orientation des volumes principaux à privilégier
Haie bocagère à planter

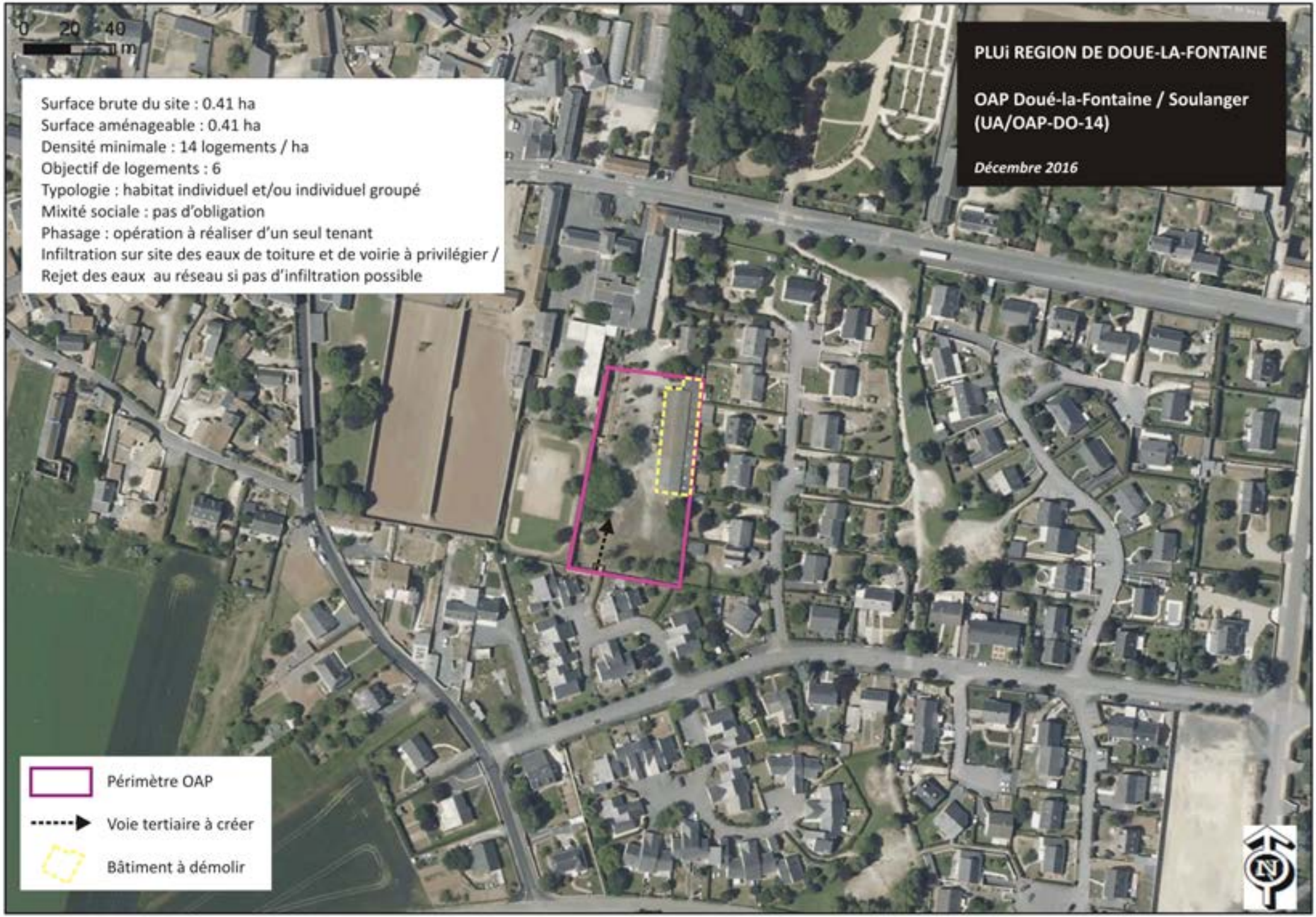

Temporalité : zone non ouverte dans l'immédiat à l'urbanisation
Son ouverture à l'urbanisation ne pourra se réaliser avant l'analyse des résultats de l'application du SCoT du Grand Saumurois qui doit intervenir au plus tard 6 ans après l'approbation du SCoT.
Surface brute du site (sans rte d'Angers) : 9.6 ha
Surface aménageable (sans rte d'Angers) : 9.6 ha
Densité minimale : 21 logements / ha
Objectif de logements : 200
Typologie : habitat individuel, individuel groupé, collectif et/ou intermédiaire
Mixité sociale : minimum 20% de logements locatifs aidés
Mixité fonctionnelle : services, bureaux, artisanat compatible habitat, équipement
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Temporalité : zone ouverte dans l'immédiat à l'urbanisation
Rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel de surface avec mise en place d'ouvrages de rétention et/ou de prétraitement
LE FIEF LIMOUSIN 1
LE FIEF LIMOUSIN 2
Surface brute du site : 0.82 ha
Surface aménageable : 0.82 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 10
Typologie : habitat individuel, individuel groupé, voire collectif et/ou intermédiaire
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Temporalité : zone ouverte dans l'immédiat à l'urbanisation
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
PORTE DU CHATEAU
COULEE VERTE
Surface brute du site : 13.0 ha
Surface aménageable : 13.0 ha
Densité minimale : 17 logements / ha
Objectif de logements : 220
Typologie : habitat individuel, individuel groupé, collectif et/ou intermédiaire
Mixité sociale : minimum 20% de logements locatifs aidés
Mixité fonctionnelle : services, bureaux, artisanat compatible habitat, équipement
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel de surface avec mise en place d'ouvrages de rétention et/ou de prétraitement
Espace restant naturel pouvant accueillir en rive gauche du Douet des aménagements légers au titre du prolongement de la coulée verte jusqu'au centre-ville.
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine / Le Fief Limousin
Eléments de programmation (1AUh/OAP-DO-10)
Décembre 2016
0 50 100 m
N


Périmètre OAP
Axe structurant à créer prévu pour supporter des circulations de PL, cars et engins agricoles
Axe structurant à réaménager prévu pour supporter des circulations de PL, cars et engins agricoles
Voie secondaire à créer
Carrefour à sécuriser
Liaison douce existante
Liaison douce à créer
Liaison à créer, a minima sous forme de liaison douce
Liaison douce à créer en appui d'un axe paysager et fonctionnel (gestion des eaux pluviales) structurant
Création d'accès automobile direct interdit
Mur à conserver
Secteur de plus forte intensité urbaine (mixité fonctionnelle, formes urbaines)
Orientation des volumes principaux à privilégier
Alignement d'arbres à conserver
Haie basse à planter ponctuée de sujets plus hauts pour donner du volume à cette lisière bâtie, tout en conservant des ouvertures visuelles sur l'espace agricole et le Château de Soulanger
LE FIEF LIMOUSIN 1
LE FIEF LIMOUSIN 2
COULEE VERTE
PORTE DU CHATEAU
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine / Le Fief Limousin
Principes d'aménagement (1AUh/OAP-DO-10)
Décembre 2016


0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine / Route de Gennes
(UB/OAP-DO-11)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.72 ha
Surface aménageable : 0.72 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 10
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel de surface
avec mise en place d'ouvrage de rétention et/ou de prétraitement
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Création d'accès automobile direct interdite
Espace public à élargir pour sécuriser les liaisons douces
Liaison douce à aménager
Orientation des volumes principaux à privilégier
Traitement paysager en façade sur la route de Gennes permettant d'intégrer les clôtures
N


0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine / Rue des Blanchisseries (UB/OAP-DO-12)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.52 ha
Surface aménageable : 0.52 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 7
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel de surface
avec mise en place d'ouvrage de rétention et/ou de prétraitement
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Création d'accès automobile direct interdite
Liaison douce à aménager
Orientation des volumes principaux à privilégier
Traitement paysager en façade sur la rue des Blanchisseries permettant d'intégrer les clôtures
N


0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine /
Rue de Cholet - Avenue St-Exupéry
(UA/OAP-DO-13)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.32 ha
Surface aménageable : 0.32 ha
Densité minimale : 20 logements / ha
Objectif de logements : 6
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Front bâti à créer
Bâtiment à démolir
Orientation des volumes principaux à privilégier
N

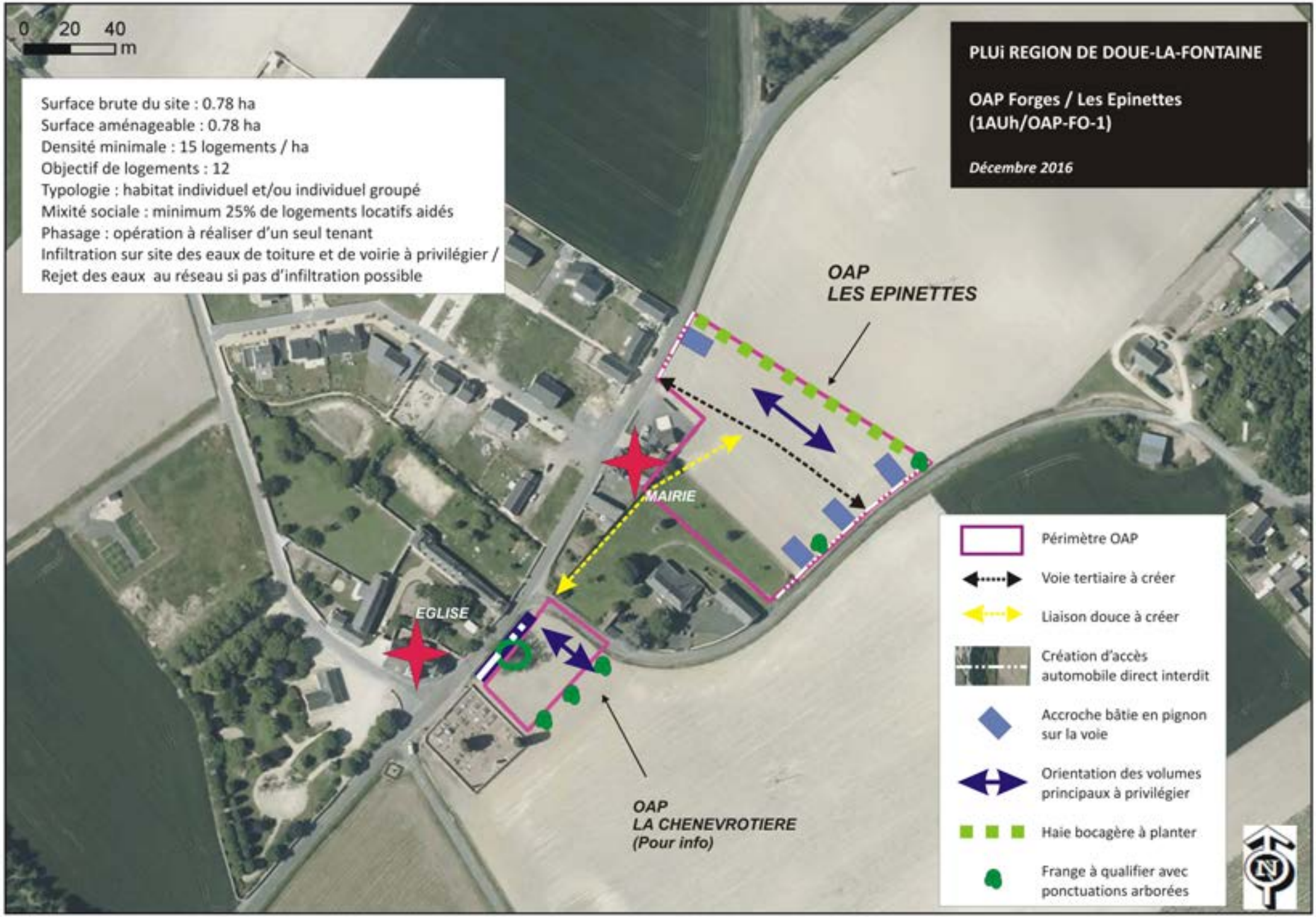

0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Doué-la-Fontaine / Soulanger
(UA/OAP-DO-14)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.41 ha
Surface aménageable : 0.41 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 6
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Bâtiment à démolir
N

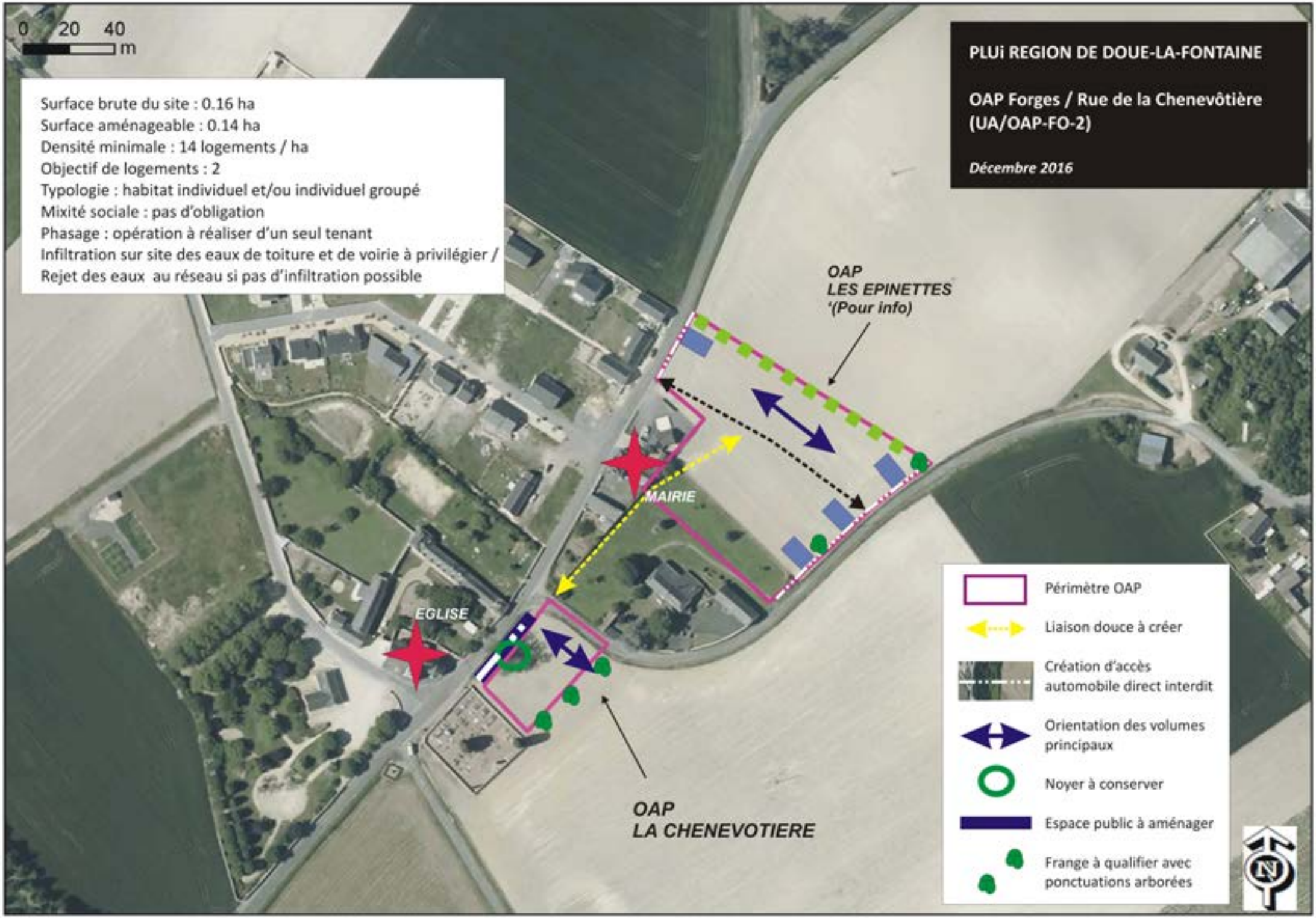
PLUi

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

Élaboration

O.A.P. FORGES


0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Forges / Les Epinettes
(1AUh/OAP-FO-1)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.78 ha
Surface aménageable : 0.78 ha
Densité minimale : 15 logements / ha
Objectif de logements : 12
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : minimum 25% de logements locatifs aidés
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
OAP
LES EPINETTES
MAIRIE
EGLISE
OAP
LA CHENEVROTIERE
(Pour info)
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Liaison douce à créer
Création d'accès automobile direct interdit
Accroche bâtie en pignon sur la voie
Orientation des volumes principaux à privilégier
Haie bocagère à planter
Frange à qualifier avec ponctuations arborées


0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Forges / Rue de la Chenevôtière
(UA/OAP-FO-2)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.16 ha
Surface aménageable : 0.14 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 2
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
OAP
LES EPINETTES
'(Pour info)
MAIRIE
EGLISE
OAP
LA CHENEVOTIERE
Périmètre OAP
Liaison douce à créer
Création d'accès
automobile direct interdit
Orientation des volumes
principaux
Noyer à conserver
Espace public à aménager
Frange à qualifier avec
ponctuations arborées

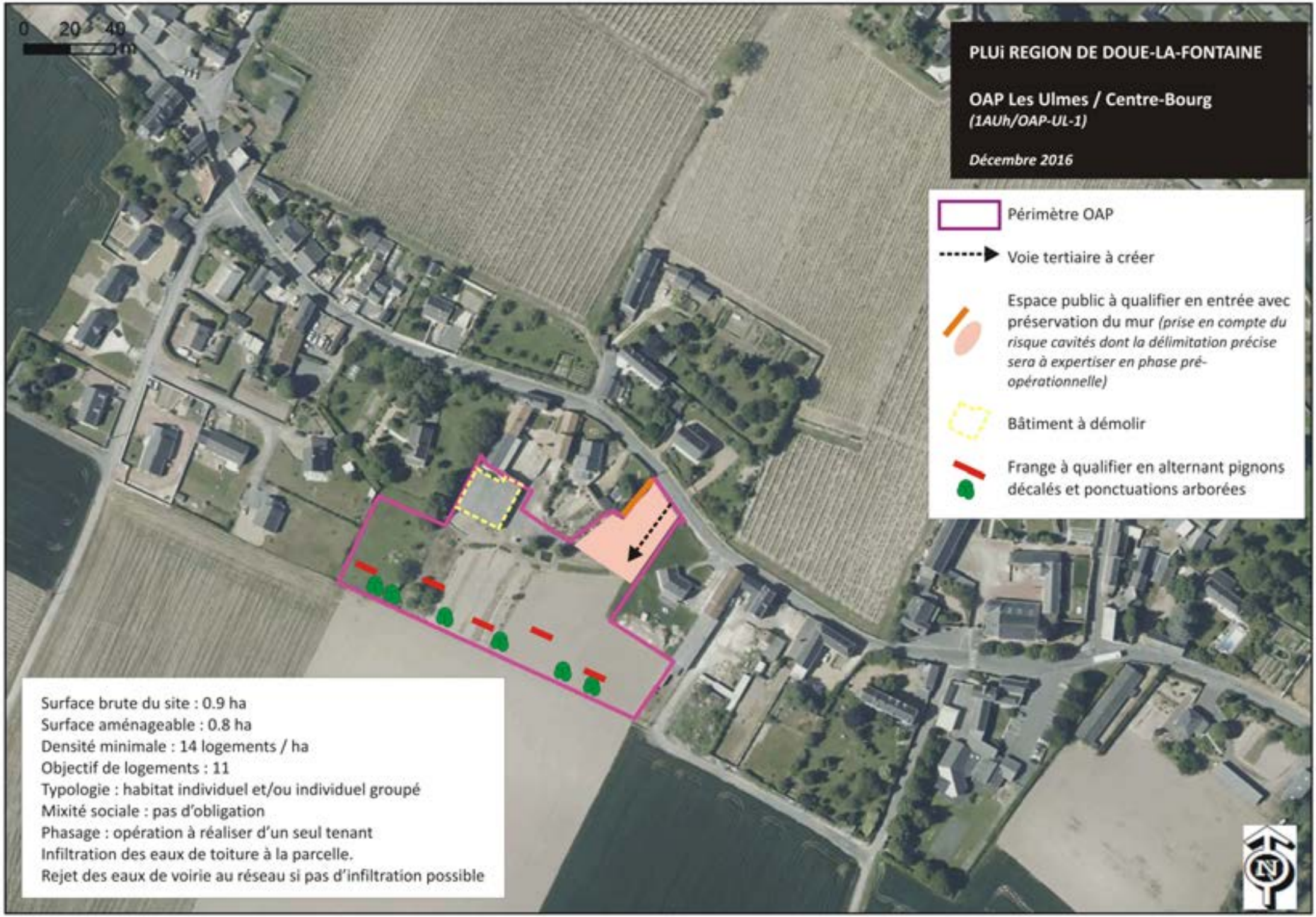
PLUi

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

Élaboration

O.A.P. LES ULMES

urbanism


0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Les Ulmes / Centre-Bourg
(1AUh/OAP-UL-1)
Décembre 2016
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Espace public à qualifier en entrée avec préservation du mur (prise en compte du risque cavités dont la délimitation précise sera à expertiser en phase pré-opérationnelle)
Bâtiment à démolir
Frange à qualifier en alternant pignons décalés et ponctuations arborées
Surface brute du site : 0.9 ha
Surface aménageable : 0.8 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 11
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration des eaux de toiture à la parcelle.
Rejet des eaux de voirie au réseau si pas d'infiltration possible
N

0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Les Ulmes / La Rue
(UB/OAP-UL-2)
Décembre 2016
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer en impasse, avec espace de retournement positionné de manière à permettre la densification éventuelle à terme de l'arrière de la parcelle n°75
Création d'accès automobile direct interdite
Accroches bâties en pignon sur la voie
Traitement paysager en façade sur la rue de l'Ancien Commerce permettant d'intégrer les clôtures
Surface brute du site : 0.35 ha
Surface aménageable : 0.35 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 4
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie

PLUi

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

Élaboration

O.A.P.
LES VERCHERS/L.

urbanism

0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Les Verchers / Extension ZA Les Fontaines (1AUya/OAP-VE-3)
Décembre 2016
Espace agricole tampon avec le bourg
Site La Verchéenne
ZA Les Fontaines existante
Périmètre OAP
Voie à créer pouvant être aménagée à sens unique
Trame bocagère à conserver
Arbre isolé à conserver
Haie bocagère à planter
Espace agricole tampon à conserver
N
Surface brute du site : 5.19 ha
Surface aménageable : 5.19 ha
Vocation : activités
Phasage : extension de La Verchéenne pouvant se réaliser indépendamment de la voie à créer
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

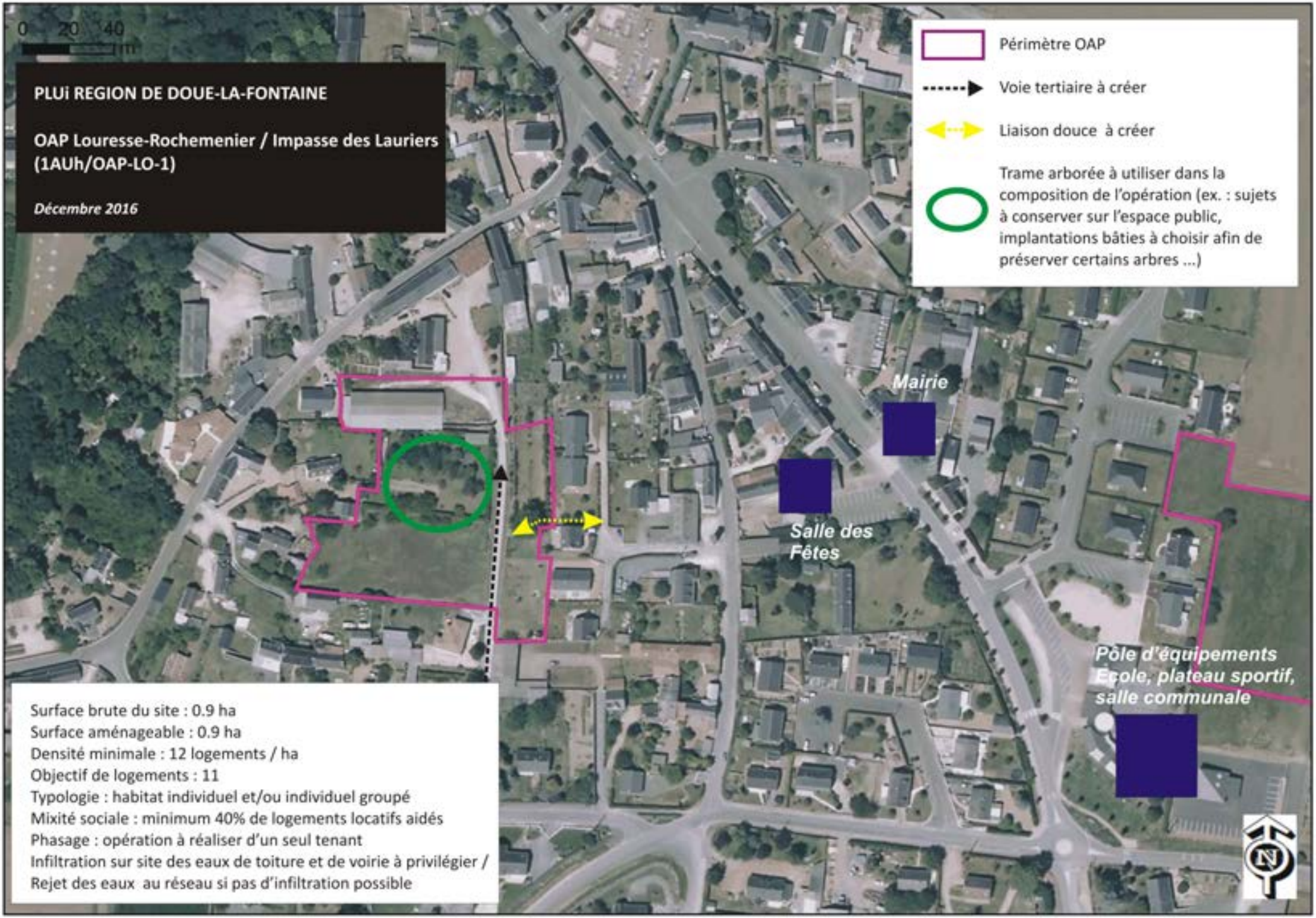
PLUi

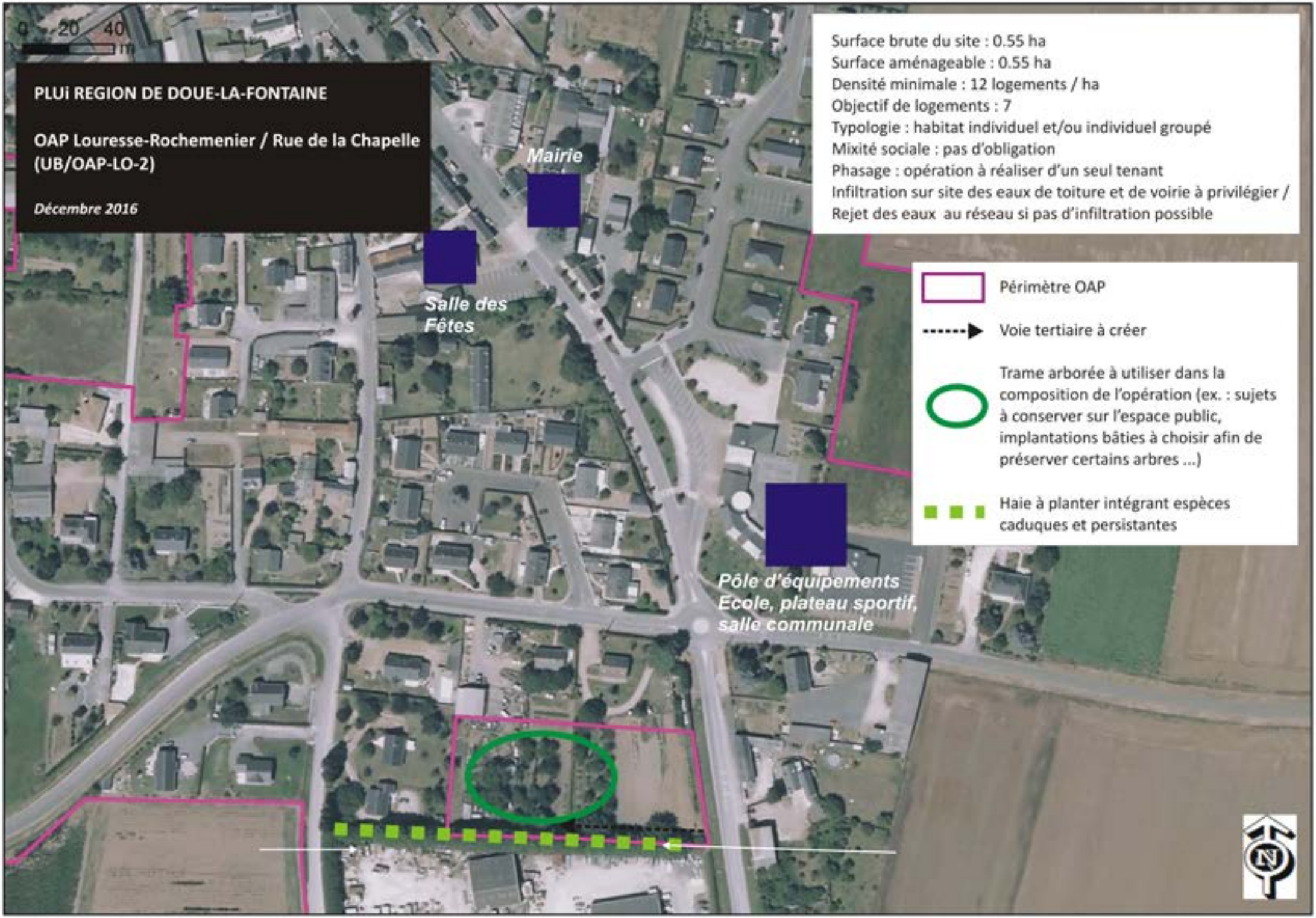
CC DE LA REGION DE DOUE-LA-FONTAINE (49)

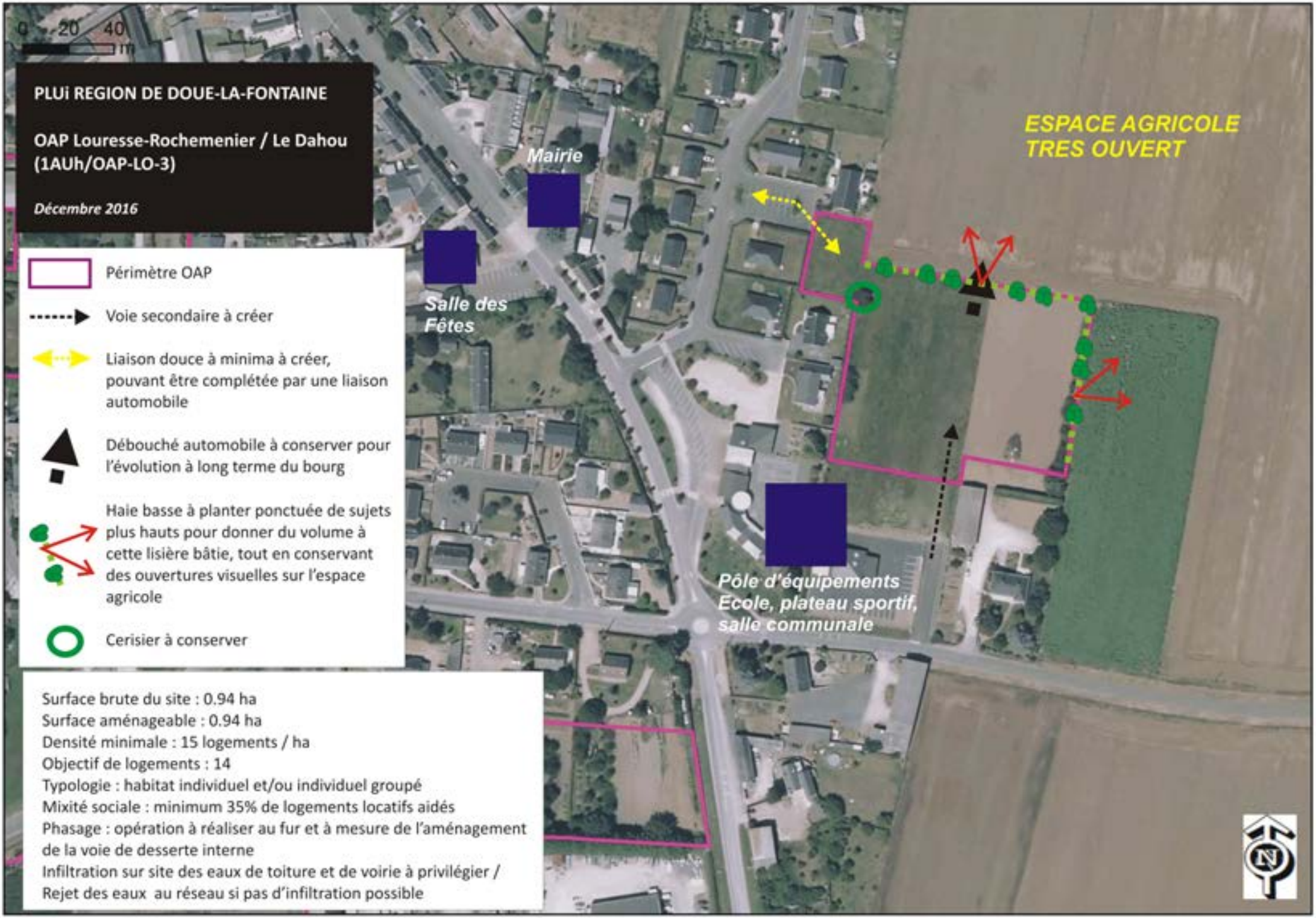
Élaboration

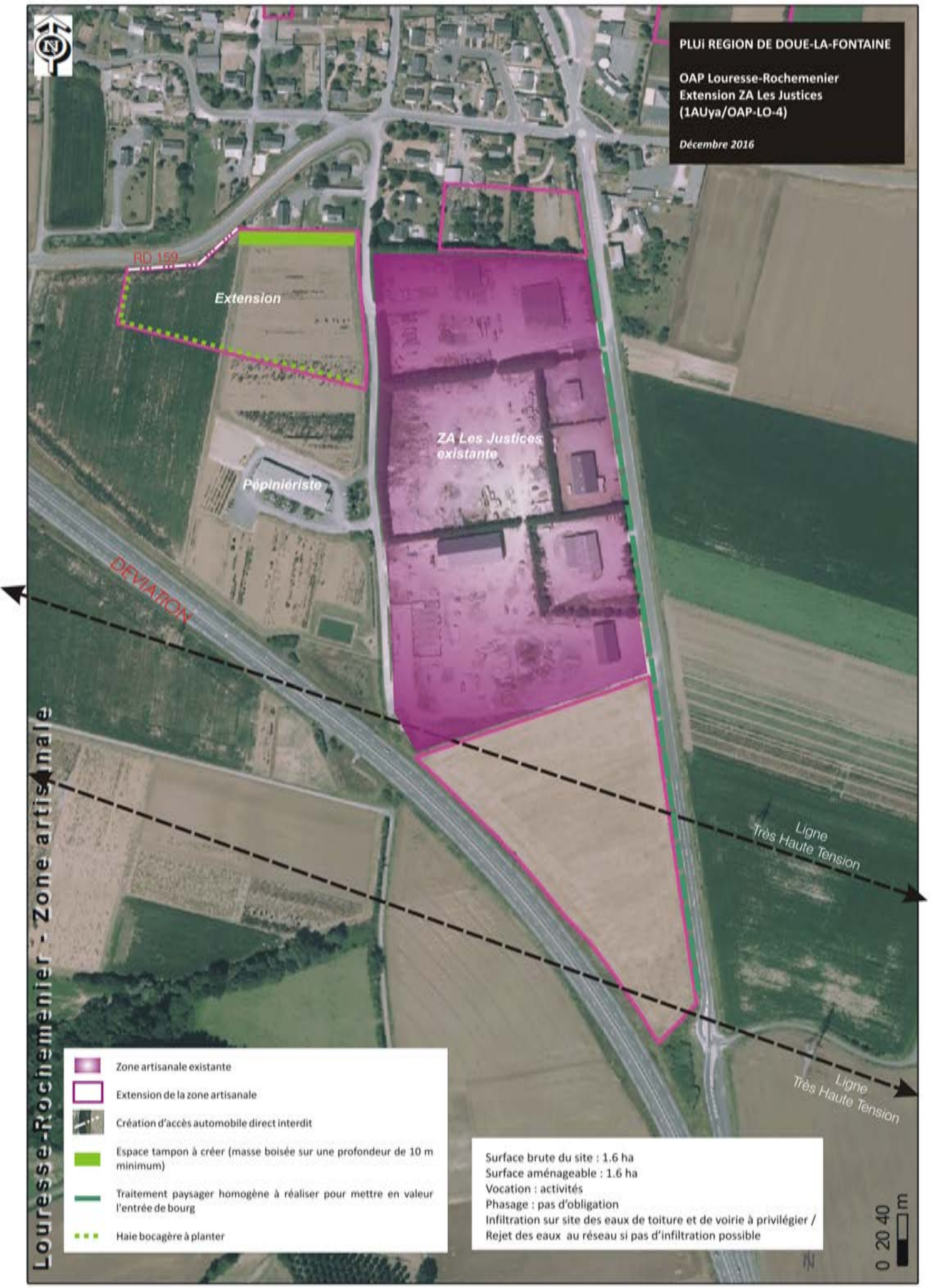
O.A.P.
LOURESSE-ROCHEMENIER

urbanism

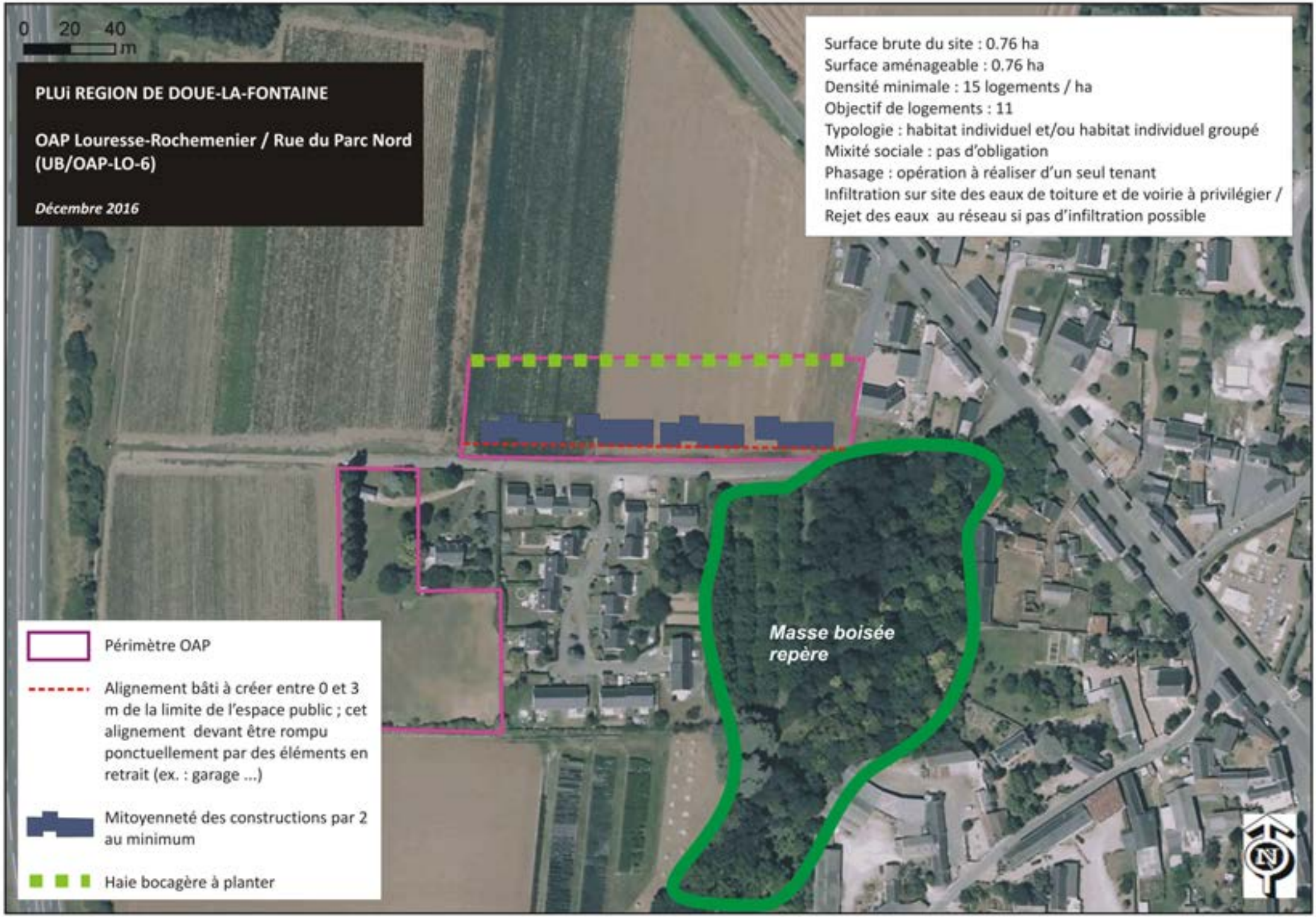

0 20 40 m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Louresse-Rochemenier / Impasse des Lauriers (1AUh/OAP-LO-1)
Décembre 2016
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Liaison douce à créer
Trame arborée à utiliser dans la composition de l'opération (ex. : sujets à conserver sur l'espace public, implantations bâties à choisir afin de préserver certains arbres ...)
Mairie
Salle des Fêtes
Pôle d'équipements
Ecole, plateau sportif, salle communale
Surface brute du site : 0.9 ha
Surface aménageable : 0.9 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 11
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : minimum 40% de logements locatifs aidés
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible


0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Louresse-Rochemenier / Rue de la Chapelle (UB/OAP-LO-2)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.55 ha
Surface aménageable : 0.55 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 7
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Mairie
Salle des Fêtes
Pôle d'équipements
Ecole, plateau sportif, salle communale
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Trame arborée à utiliser dans la composition de l'opération (ex. : sujets à conserver sur l'espace public, implantations bâties à choisir afin de préserver certains arbres ...)
Haie à planter intégrant espèces caduques et persistantes
N


0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Louresse-Rochemenier / Le Dahou
(1AUh/OAP-LO-3)
Décembre 2016
Périmètre OAP
Voie secondaire à créer
Liaison douce à minima à créer, pouvant être complétée par une liaison automobile
Débouché automobile à conserver pour l'évolution à long terme du bourg
Haie basse à planter ponctuée de sujets plus hauts pour donner du volume à cette lisière bâtie, tout en conservant des ouvertures visuelles sur l'espace agricole
Cerisier à conserver
Surface brute du site : 0.94 ha
Surface aménageable : 0.94 ha
Densité minimale : 15 logements / ha
Objectif de logements : 14
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : minimum 35% de logements locatifs aidés
Phasage : opération à réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte interne
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Mairie
Salle des Fêtes
Pôle d'équipements
Ecole, plateau sportif, salle communale
ESPACE AGRICOLE TRES OUVERT
N


PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Louresse-Rochemenier
Extension ZA Les Justices
(1AUya/OAP-LO-4)
Décembre 2016
RD 159
Extension
ZA Les Justices existante
Pépiniériste
DEVIATION
Ligne Très Haute Tension
Ligne Très Haute Tension
Louresse-Rochemenier - Zone artisanale
Zone artisanale existante
Extension de la zone artisanale
Création d'accès automobile direct interdit
Espace tampon à créer (masse boisée sur une profondeur de 10 m minimum)
Traitement paysager homogène à réaliser pour mettre en valeur l'entrée de bourg
Haie bocagère à planter
Surface brute du site : 1.6 ha
Surface aménageable : 1.6 ha
Vocation : activités
Phasage : pas d'obligation
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
0 20 40 m

0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Louresse-Rochemenier / Rue du Parc Sud
(UB/OAP-LO-5)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.62 ha
Surface aménageable : 0.62 ha
Densité minimale : 15 logements / ha
Objectif de logements : 9
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Haie bocagère à planter
Alignement d'arbres à conserver ou remplacer par une haie bocagère
Masse boisée repère à conserver
N

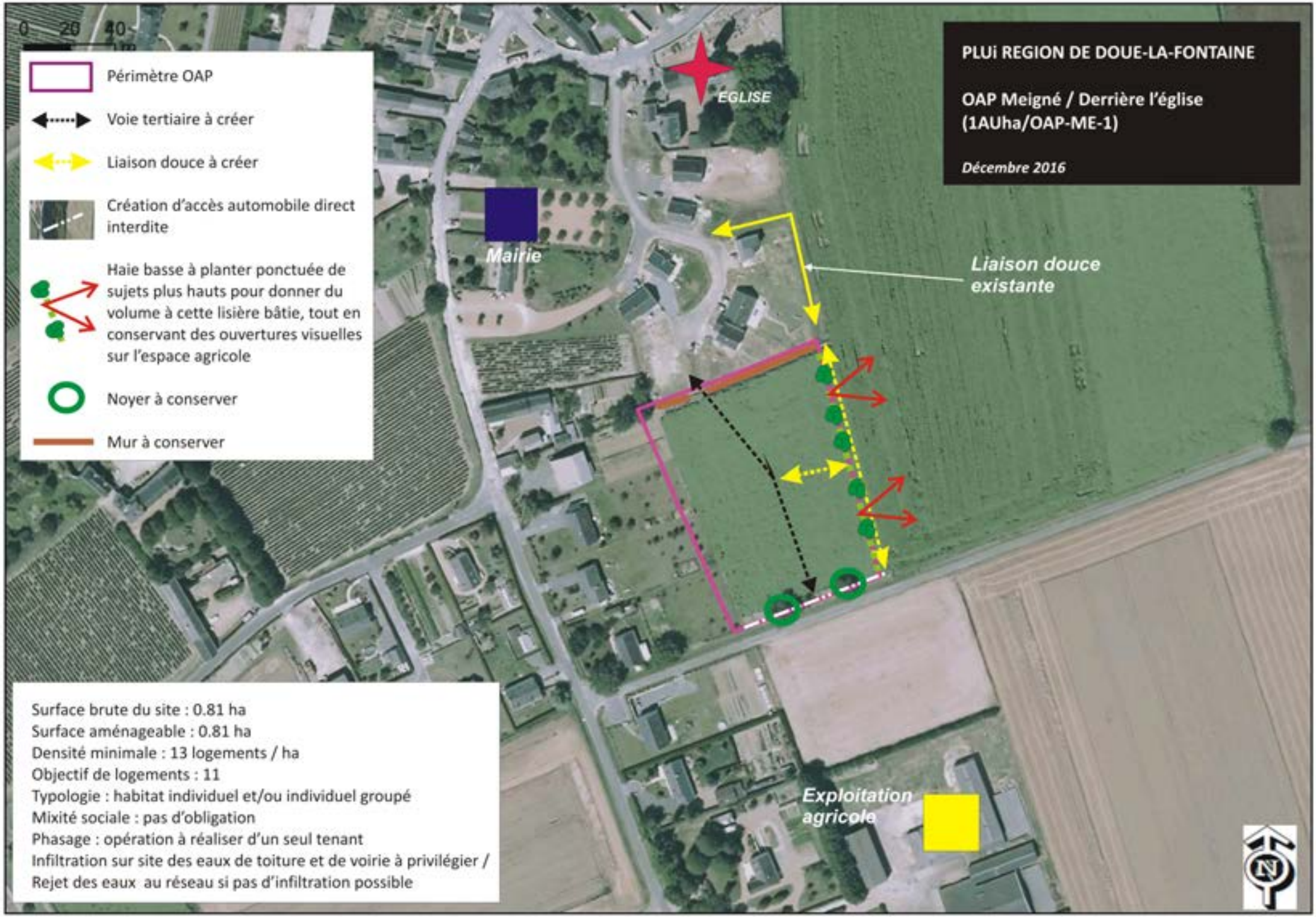

0 20 40
m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Louresse-Rochemenier / Rue du Parc Nord
(UB/OAP-LO-6)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.76 ha
Surface aménageable : 0.76 ha
Densité minimale : 15 logements / ha
Objectif de logements : 11
Typologie : habitat individuel et/ou habitat individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Masse boisée
repère
Périmètre OAP
Alignement bâti à créer entre 0 et 3 m de la limite de l'espace public ; cet alignement devant être rompu ponctuellement par des éléments en retrait (ex. : garage ...)
Mitoyenneté des constructions par 2 au minimum
Haie bocagère à planter
N

PLUi

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

Élaboration

O.A.P. MEIGNE

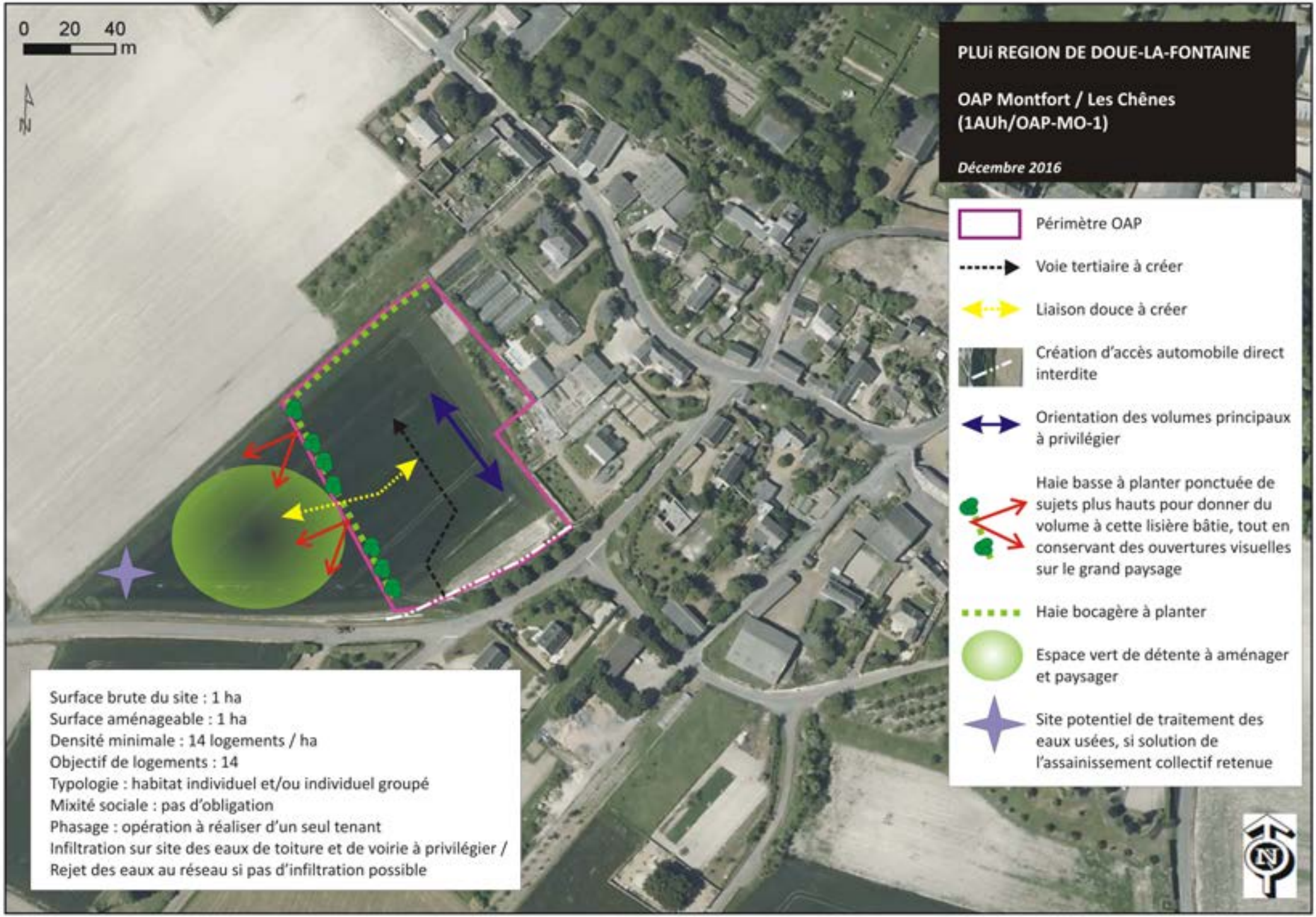

0 20 40
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Liaison douce à créer
Création d'accès automobile direct interdite
Haie basse à planter ponctuée de sujets plus hauts pour donner du volume à cette lisière bâtie, tout en conservant des ouvertures visuelles sur l'espace agricole
Noyer à conserver
Mur à conserver
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Meigné / Derrière l'église (1AUha/OAP-ME-1)
Décembre 2016
EGLISE
Mairie
Liaison douce existante
Exploitation agricole
Surface brute du site : 0.81 ha
Surface aménageable : 0.81 ha
Densité minimale : 13 logements / ha
Objectif de logements : 11
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

PLUi

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

Élaboration

O.A.P. MONTFORT

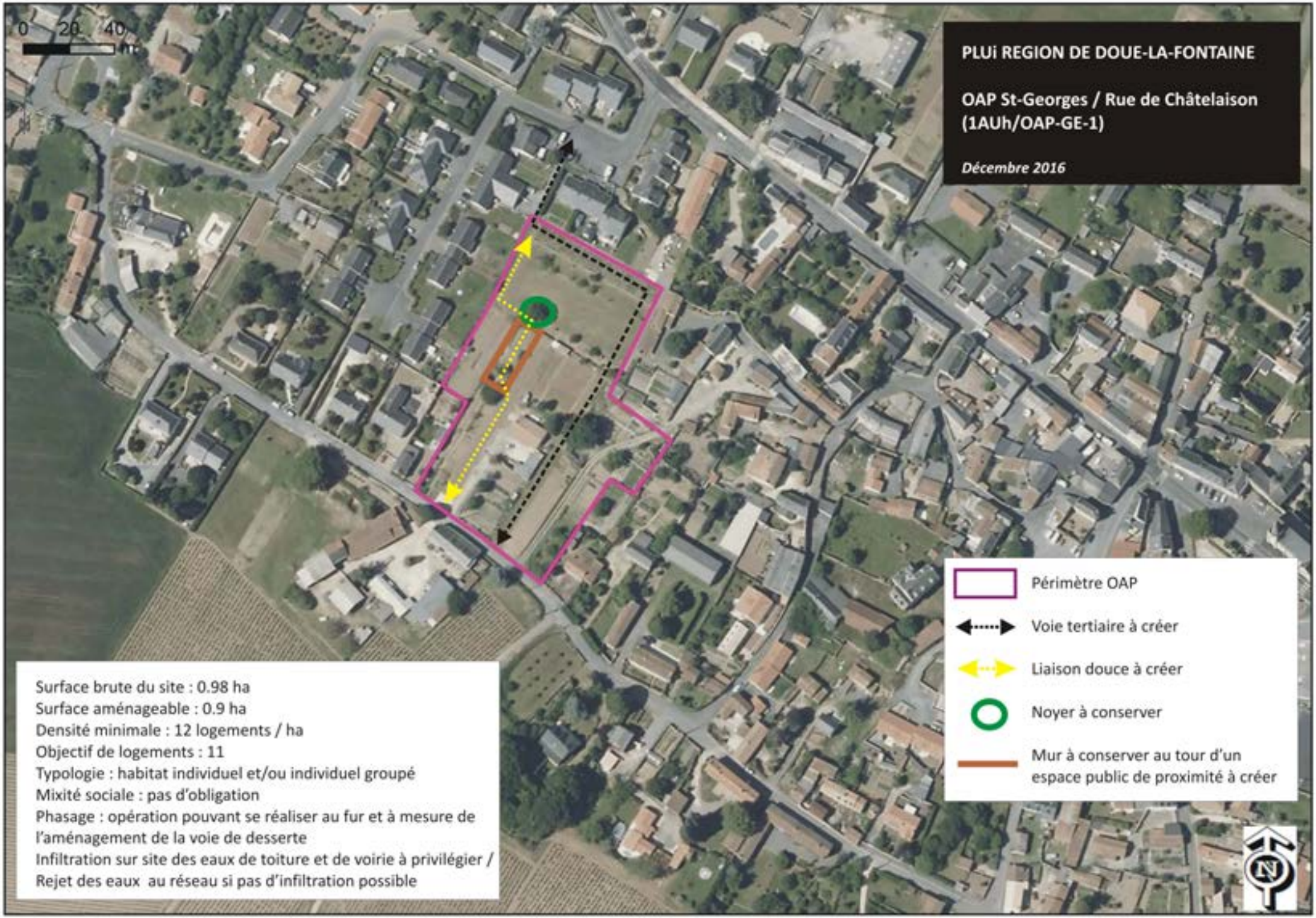

0 20 40
m
N
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP Montfort / Les Chênes
(1AUh/OAP-MO-1)
Décembre 2016
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Liaison douce à créer
Création d'accès automobile direct interdite
Orientation des volumes principaux à privilégier
Haie basse à planter ponctuée de sujets plus hauts pour donner du volume à cette lisière bâtie, tout en conservant des ouvertures visuelles sur le grand paysage
Haie bocagère à planter
Espace vert de détente à aménager et paysager
Site potentiel de traitement des eaux usées, si solution de l'assainissement collectif retenue
Surface brute du site : 1 ha
Surface aménageable : 1 ha
Densité minimale : 14 logements / ha
Objectif de logements : 14
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /
Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

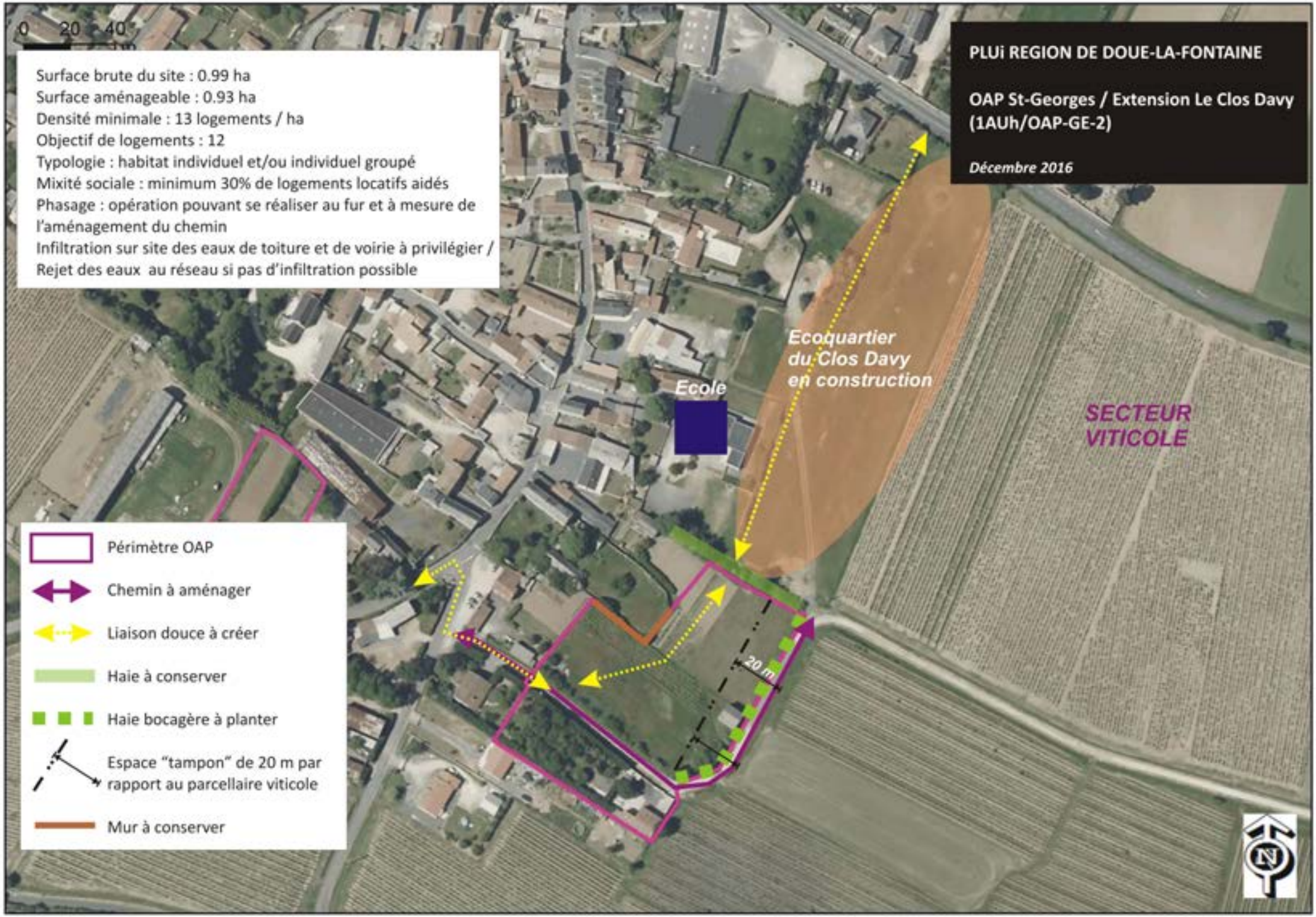
PLUi

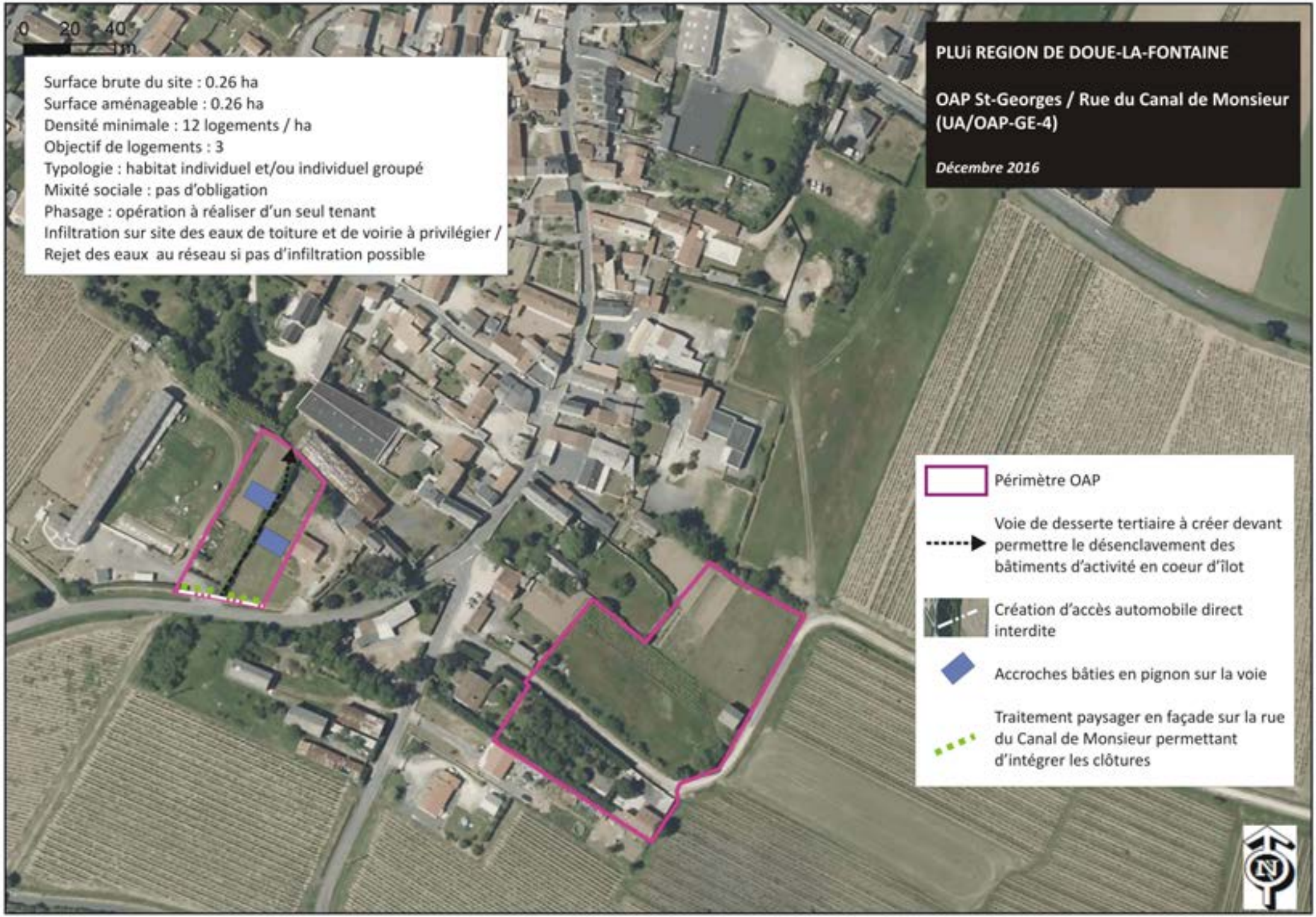
CC DE LA REGION DE DOUE-LA-FONTAINE (49)

Élaboration

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


0 20 40 m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP St-Georges / Rue de Châtelaison (1AUh/OAP-GE-1)
Décembre 2016
Périmètre OAP
Voie tertiaire à créer
Liaison douce à créer
Noyer à conserver
Mur à conserver au tour d'un espace public de proximité à créer
Surface brute du site : 0.98 ha
Surface aménageable : 0.9 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 11
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
N


0 20 40
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP St-Georges / Extension Le Clos Davy (1AUh/OAP-GE-2)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.99 ha
Surface aménageable : 0.93 ha
Densité minimale : 13 logements / ha
Objectif de logements : 12
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : minimum 30% de logements locatifs aidés
Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement du chemin
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Ecole
Ecoquartier du Clos Davy en construction
SECTEUR VITICOLE
20 m
Périmètre OAP
Chemin à aménager
Liaison douce à créer
Haie à conserver
Haie bocagère à planter
Espace "tampon" de 20 m par rapport au parcellaire viticole
Mur à conserver
N


0 20 40 m
PLUi REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
OAP St-Georges / Rue du Canal de Monsieur (UA/OAP-GE-4)
Décembre 2016
Surface brute du site : 0.26 ha
Surface aménageable : 0.26 ha
Densité minimale : 12 logements / ha
Objectif de logements : 3
Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
Mixité sociale : pas d'obligation
Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
Périmètre OAP
Voie de desserte tertiaire à créer devant permettre le désenclavement des bâtiments d'activité en coeur d'îlot
Création d'accès automobile direct interdite
Accroches bâties en pignon sur la voie
Traitement paysager en façade sur la rue du Canal de Monsieur permettant d'intégrer les clôtures
N