



PLU

Tuffalun

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Approbation du projet – 29/06/2021

*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire, en date du
29/06/2021*

HABITAT



Commerce



TRANSPORT



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire, en date du
29/06/2021*

PLU *Tuffalun*

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION

Approbation du projet – 29/06/2021

SAUMUR
VAL DE LOIRE
AGGLOMÉRATION

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 PLU de Tuffalun, présentant les sites de projets pour chacune des 3 communes déléguées.



1

Les principes généraux d'aménagements

Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

Les formes urbaines

La commune de Tuffalun 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 PLU 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

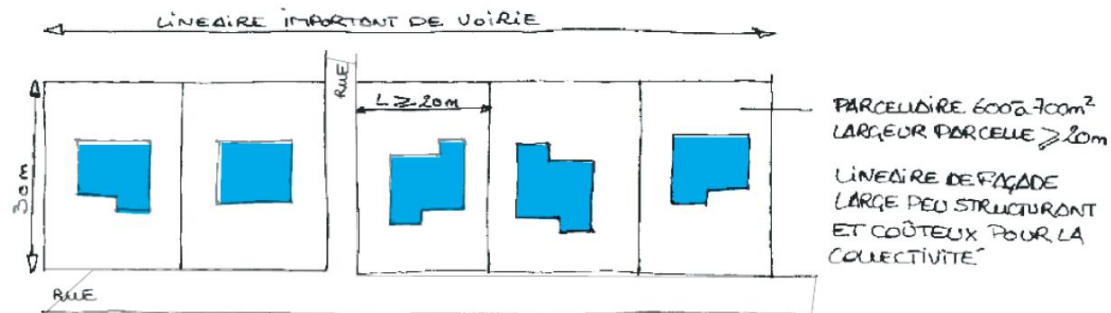


Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

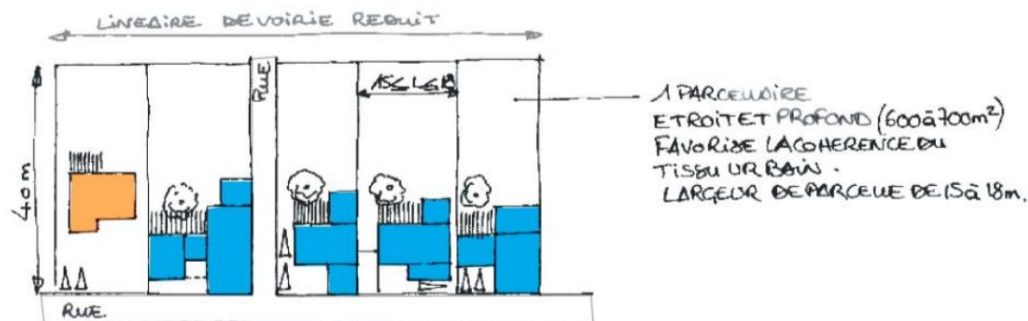
L'HABITAT PAVILLONNAIRE

- Prévoir des modes d'implantations plus économes 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, jardinets ...

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

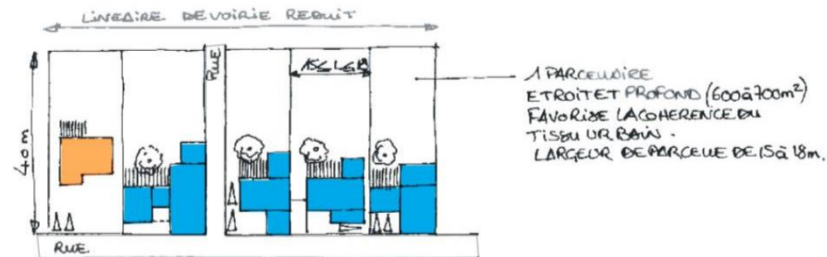
Ilots d'habitat intermédiaire



Urbanisation générale - principe d'occupation de l'espace

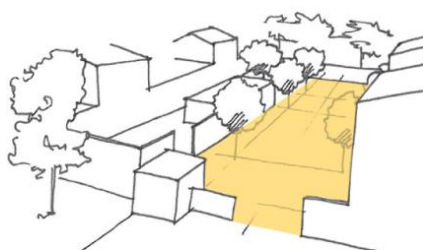
Principe de front bâti

Il s'agit de respecter la place d'un front bâti, qu'il soit en alignement ou en retrait, par rapport à une voie structurante. Ainsi, un soin sera porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.



Diversification des espaces publics

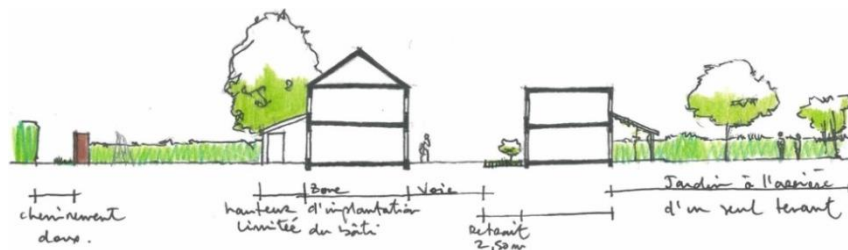
Il s'agit de créer des ambiances différentes et de rendre singulier chaque espace public. Enrichissant le paysage urbain, ils doivent être conçus, autant que possible, comme des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de liaison, de stationnement, etc.) afin de favoriser des activités source d'animation au sein des quartiers.



La préservation de l'intimité des espaces privés

Les transitions entre espaces privés et publics doivent permettre de préserver l'intimité de chacun.

Côté rue, l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur au moins un côté), ou le long des voies de desserte (chaussées et trottoirs), permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière du bâti, est ainsi protégée. Les éléments bâtis (annexes, clôtures) et une trame végétale (haies, massifs boisés) limitent également les vis-à-vis.



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

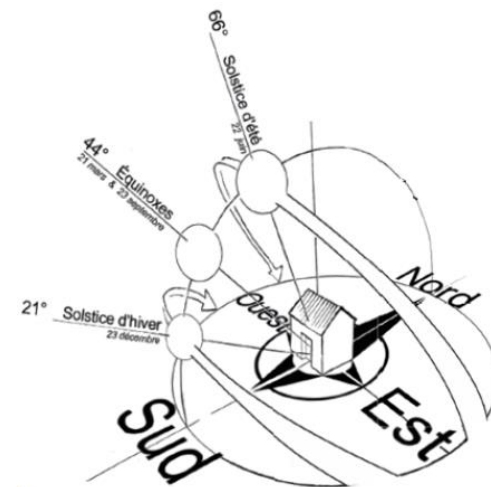
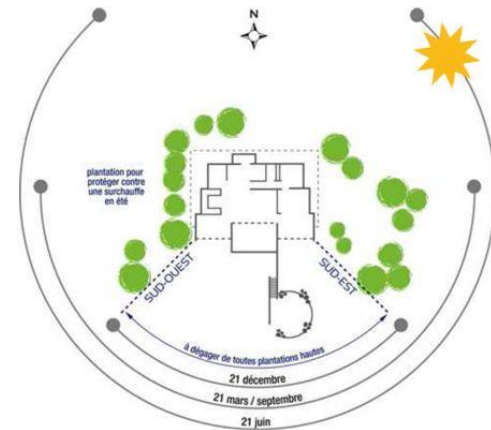
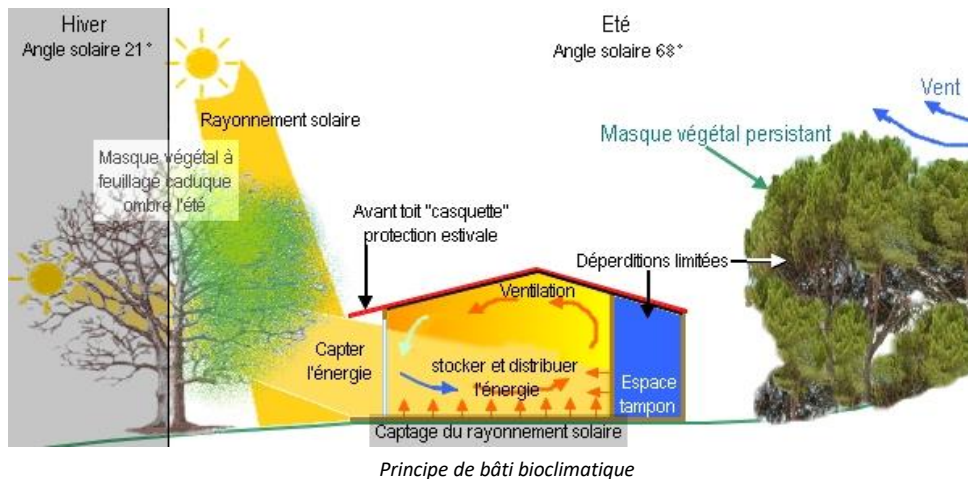
Orientation du bâti

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.

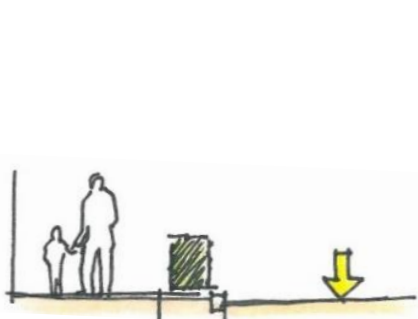


Source : CAUE 79

Principe d'accès et desserte des sites de projet

Voies structurantes

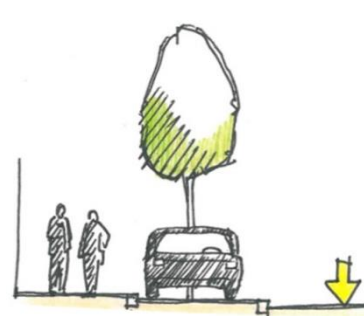
Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux. Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :



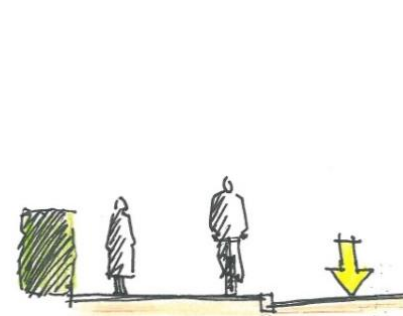
Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



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.



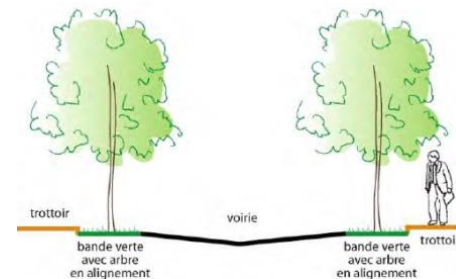
Noue en bordure de voie



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 PLU 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

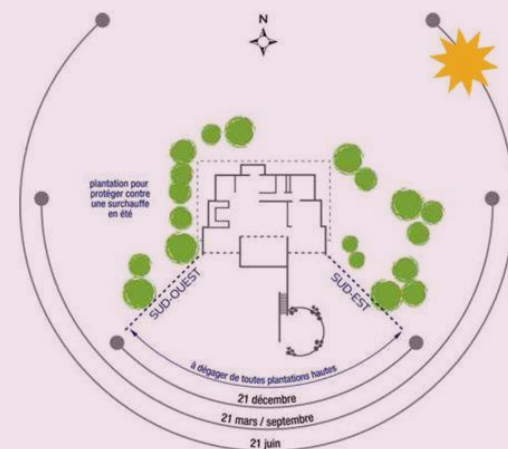


Tirer profit des éléments naturels

- 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



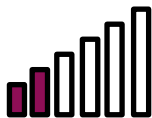
Limiter l'imperméabilisation des sols

- 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.)



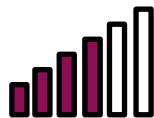
L'OAP : un outil souple et adapté

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.**



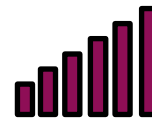
⇒ **Si la collectivité ne porte pas d'ambition d'aménagement particulière**

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.



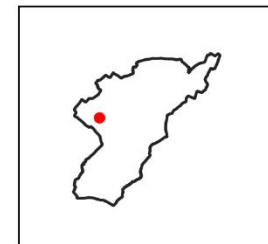
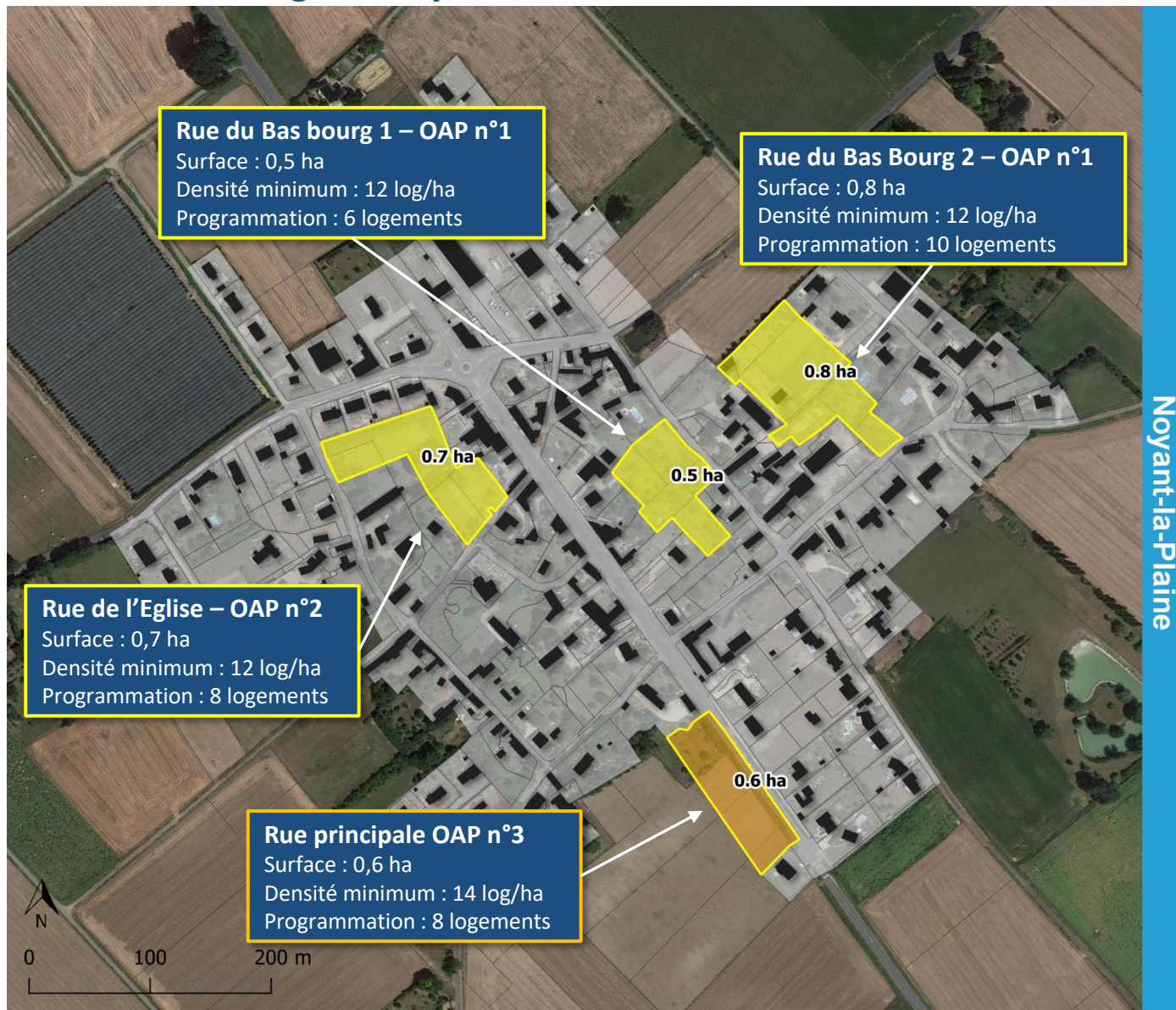
2

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Bilan global OAP– Tuffalun

	Nom OAP	Numéro OAP	Communes déléguées	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements
Secteurs en renouvellement urbain						
Dents creuses en diffus				1,8	10	9
Dents creuses stratégiques	Rue du Bas bourg 1	1	Noyant-la-Plaine	0,5	12	6
	Rue du Bas bourg 2	1	Noyant-la-Plaine	0,8	12	10
	Rue de l'Eglise	2	Noyant-la-Plaine	0,7	12	8
	Le Clos des Cormiers	4	Louerre	0,3	12	4
	Rue de la Robinière	5	Louerre	0,6	14	8
	Rue de la Cerisaie	8	Ambillou Château	0,5	16	8
Totaux (sans dents creuses diffuses)				3,4	12,9	44
Secteurs en extension						
Extension	Rue principale	3	Noyant-la-Plaine	0,6	14	8
	Sous le Cimetière	6	Ambillou Château	1,1	20	22
	Rue des Erables	8	Ambillou Château	0,5	16	8
	Route de Sauné (2AUh)	7	Ambillou Château	1,5	20	30
	ZA- La Chesnaye	9	Ambillou Château	4,5		
Totaux (sans OAP Economie)				3,7	18,5	68
Totaux (RU sans diffus + extension)				7,1	15,8	112

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Tuffalun – Commune déléguée Noyant-la-Plaine



■ Bâti

■ Tâche urbaine

Type OAP

■ Secteur à vocation
habitat en extension

■ Secteur à vocation
habitat en densification

CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Mai
2021

Bilan chiffré – Tuffalun – Commune déléguée Noyant-la-Plaine

NOYANT LA PLAINE			Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements
	Secteurs en renouvellement urbain				
	Dents creuses stratégiques	Rue du Bas bourg 1	0,5	12	6
		Rue du Bas bourg 2	0,8	12	10
		Rue de l'église	0,7	12	8
	Secteurs en extension				
	Extension	Rue principale	0,6	14	8

 OAP Habitat

Rue du Bas Bourg 1 (OAP n°1) – Tuffalun –

Commune déléguée Noyant-la-Plaine

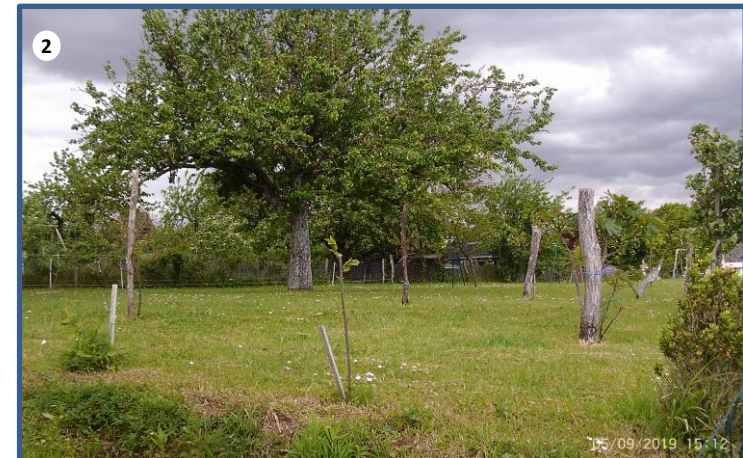
Contexte et enjeux

Le secteur se localise au Sud-Est du centre-bourg de Noyant-la-Plaine, face à l'école primaire située de l'autre côté de la rue. Ce secteur, d'une superficie de 0,5 ha est inscrit au sein d'un tissu de maisons individuelles relativement lâche et composé de grands jardins contigus qui permettent de créer les conditions d'une densification. Le site bénéficie d'une position surélevée par une butte et d'un cadre paysagé arboré.

La densification et le renforcement du bourg répondent aux objectifs de maîtrise du développement urbain. Il est essentiel d'appliquer des niveaux de densité en rapport avec le contexte et le tissu bâti environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération introvertie et chercher à se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existant.

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 renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site



Rue du Bas Bourg 2 (OAP n°1) – Tuffalun –

Commune déléguée Noyant-la-Plaine

Contexte et enjeux

Le secteur se localise à l'Est du centre-bourg de Noyant-la-Plaine. D'une superficie de 0,8 ha il s'inscrit dans un interstice urbain bordé sur son flanc Est par un tissu composé de maisons individuelles faiblement dense et à l'ouest par un regroupement de bâtiments à vocation agricole. Le site se décompose en deux parties, au Nord une surface cultivée accompagnée d'une grange et sur la moitié Sud un cadre plus naturel et arboré.

La densification et le renforcement du bourg répondent aux objectifs de maîtrise du développement urbain. Il est essentiel d'appliquer des niveaux de densité en rapport avec le contexte et le tissu bâti environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération introvertie et chercher à se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existants.

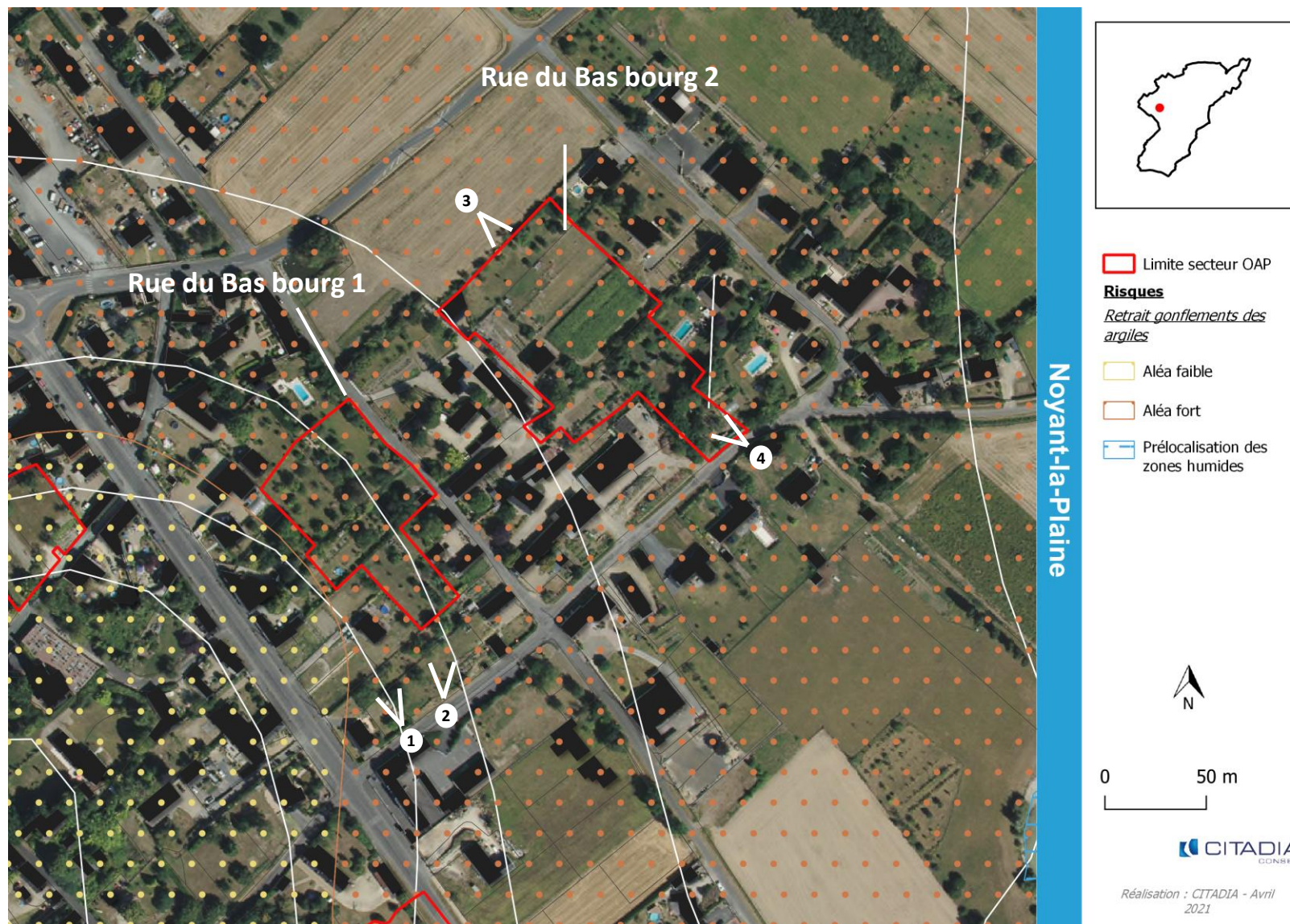
Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- 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 renforcer la trame végétale existante,
- Valoriser le caractère paysager du site



Rue du Bas Bourg 1 et 2 (OAP n°1) – Tuffalun – Commune déléguée Noyant-la-Plaine

Site initial



Rue du Bas Bourg 1 (OAP n°1) – Tuffalun –

Commune déléguée Noyant-la-Plaine

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 veillera à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Il prévoira des densités, volumes, formes cohérentes 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 la voie Napoléon au Nord-Est, la voirie se terminera par une impasse.
- 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 liaison douce conjointe aux deux sites devra être créée. Elle traversera les deux sites. Elle débutera rue des Challais pour rejoindre la rue principale.
- Une attention particulière devra être portée à l'aménagement du croisement avec la Rue du Bas bourg qui donnera sur la sortie d'école pour assurer un maximum de sécurité.

Principes paysagers et environnementaux

- La sauvegarde des espaces naturels lors de l'aménagement du site devra être privilégiée dans la mesure du possible
- Les franges boisées devront être préservées.
- Pour garantir l'intimité des habitations et favoriser l'intégration paysagère de l'opération, des haies devront être créées sur les franges du site.

Rue du Bas Bourg 2 (OAP n°1) – Tuffalun –

Commune déléguée Noyant-la-Plaine

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. Il prévoira des densités, volumes, formes cohérentes et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage
- L'aménagement du site nécessitera la destruction d'une grange

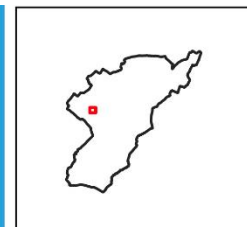
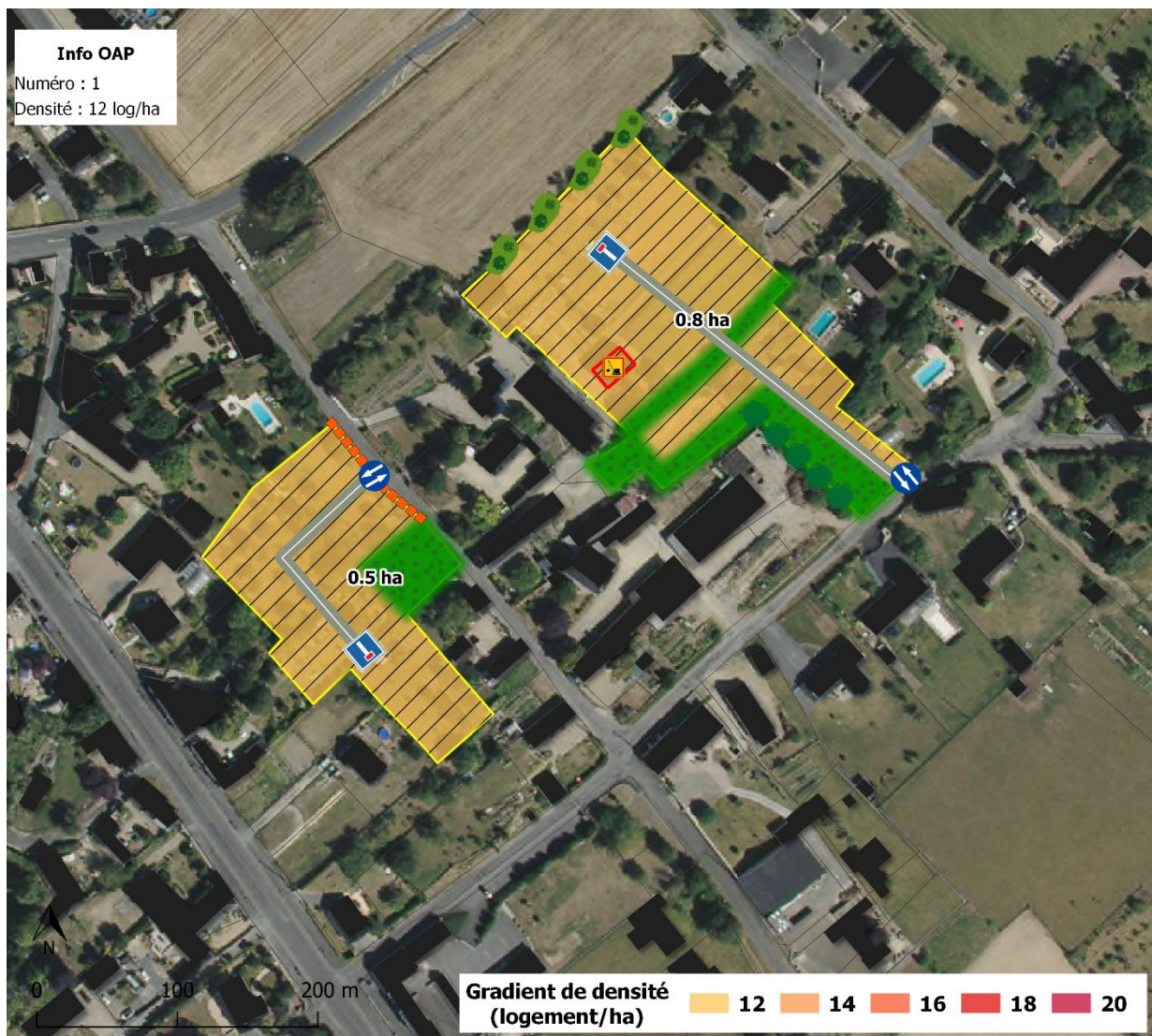
Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal de ce nouveau quartier se fera uniquement par la rue du Bas Bourg. La voirie se terminera par une impasse avec voie de retournement. Une accroche de voirie sera prévue dans le découpage des parcelles pour permettre un éventuel accès dans l'optique d'une urbanisation de la parcelle au nord.
- 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 liaison douce conjointe aux deux sites devra être créée. Elle traversera les deux sites. Elle débutera rue des Challais pour rejoindre la rue principale.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts et paysagés à réaliser devront s'appuyer sur les espaces boisés présents afin de les conforter (épaississement).
- Pour garantir l'intimité des habitations et favoriser l'intégration paysagère de l'opération, des haies devront être créées sur les franges du site.

Rue du Bas Bourg 1 et 2 (OAP n°1) – Tuffalun – Commune déléguée Noyant-la-Plaine



Principes urbains

- ✓ Secteur à dominante d'habitat individuel
- Bâtiment à démolir

Principes viaires

- Aire de retournement
- Accès mutualisé
- Voie de desserte locale

Principes paysagers

- Muret en pierre / soubassement à préserver
- Frange boisée à préserver
- Interface paysagère à créer
- Espace de nature à créer ou à préserver

Noyant-la-Plaine

Réalisation : CITADIA - Mai 2021

Rue de l'église (OAP n°2) – Tuffalun –

Commune déléguée Noyant-la-Plaine

Contexte et enjeux

Situé à proximité du centre-bourg, ce secteur d'une superficie de 0,7 ha s'insère dans un tissu de maisons individuelles de densité moyenne. Le site se décompose en deux parties, au Nord une grande parcelle arborée avec des franges boisées et au Sud une parcelle en pente plus dégagée.

La densification et le renforcement du bourg répondent aux objectifs de maîtrise du développement urbain. Il est essentiel d'appliquer des niveaux de densité en rapport avec le contexte et le tissu bâti environnant. La réflexion d'aménagement doit éviter toute opération introvertie et chercher à se greffer finement au tissu bâti et au maillage viaire existant.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

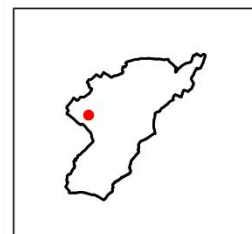
- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Maintenir et renforcer la trame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



Rue de l'Eglise (OAP n°2) – Tuffalun –

Commune déléguée Noyant-la-Plaine

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait gonflements des argiles

 Aléa faible

 Aléa fort

Noyant-la-Plaine



0 50

 CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril
2021

Rue de l'église (OAP n°2) – Tuffalun –

Commune déléguée Noyant-la-Plaine

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. Il prévoira des densités, volumes, formes cohérentes et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

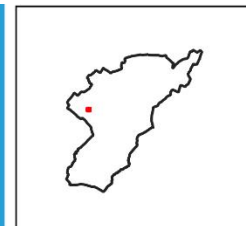
Principes d'accès et de desserte

- Un accès débouchant sur une voie en impasse sera réalisé depuis la rue des Caves. Des accès directs aux parcelles seront prévus uniquement pour les constructions réalisées le long de la rue de l'Eglise.
- La desserte locale du site prendra la forme d'une impasse accompagnée d'une aire 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, à ce titre une liaison sera réalisée entre le site et la rue Principale.

Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts et paysagers à réaliser devront s'appuyer sur les espaces boisés présents afin de les conforter (épaississement).
- Les franges boisées et certains arbres isolés à l'intérieur du site devront être préservés autant que possible.
- Pour garantir l'intimité des habitations et favoriser l'intégration paysagère de l'opération des haies devront être créées sur les franges du site.
- Il faudra porter une vigilance particulière à l'écoulement des eaux sur la partie dénivelée du site.

Rue de l'église (OAP n°2) – Tuffalun – Commune déléguée Noyant-la-Plaine



Principes urbains

- ✓ Secteur à dominante d'habitat individuel

Principes viaires

- Aire de retournement
- Accès direct aux parcelles possible
- Accès mutualisé
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie mixte

Principes paysagers

- Arbre à préserver
- Alignement d'arbres à préserver
- Frange boisée à préserver

Noyant-la-Plaine

Réalisation : CITADIA - Mai 2021

Rue principale (OAP n°3)– Tuffalun –

Commune déléguée Noyant-la-Plaine

Contexte et enjeux

Le secteur se localise en entrée de ville au Sud-Est de l'unité urbaine et dispose d'une superficie de 0,6 ha. Cette OAP de nature extensive se déploie en bordure de la rue Principale (D70E) qui constitue le seul point d'accès possible au site. Il se décompose en deux parties avec d'un côté un espace agricole encore exploité et de l'autre un espace enherbé ponctué de quelques arbres. Le caractère paysager du site se manifeste par sa partie végétalisée et son ouverture visuelle vers des vues intéressantes qui restent cependant assez limitées par la topographie légèrement encaissée du site. 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.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

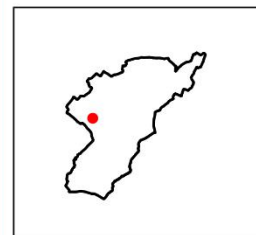
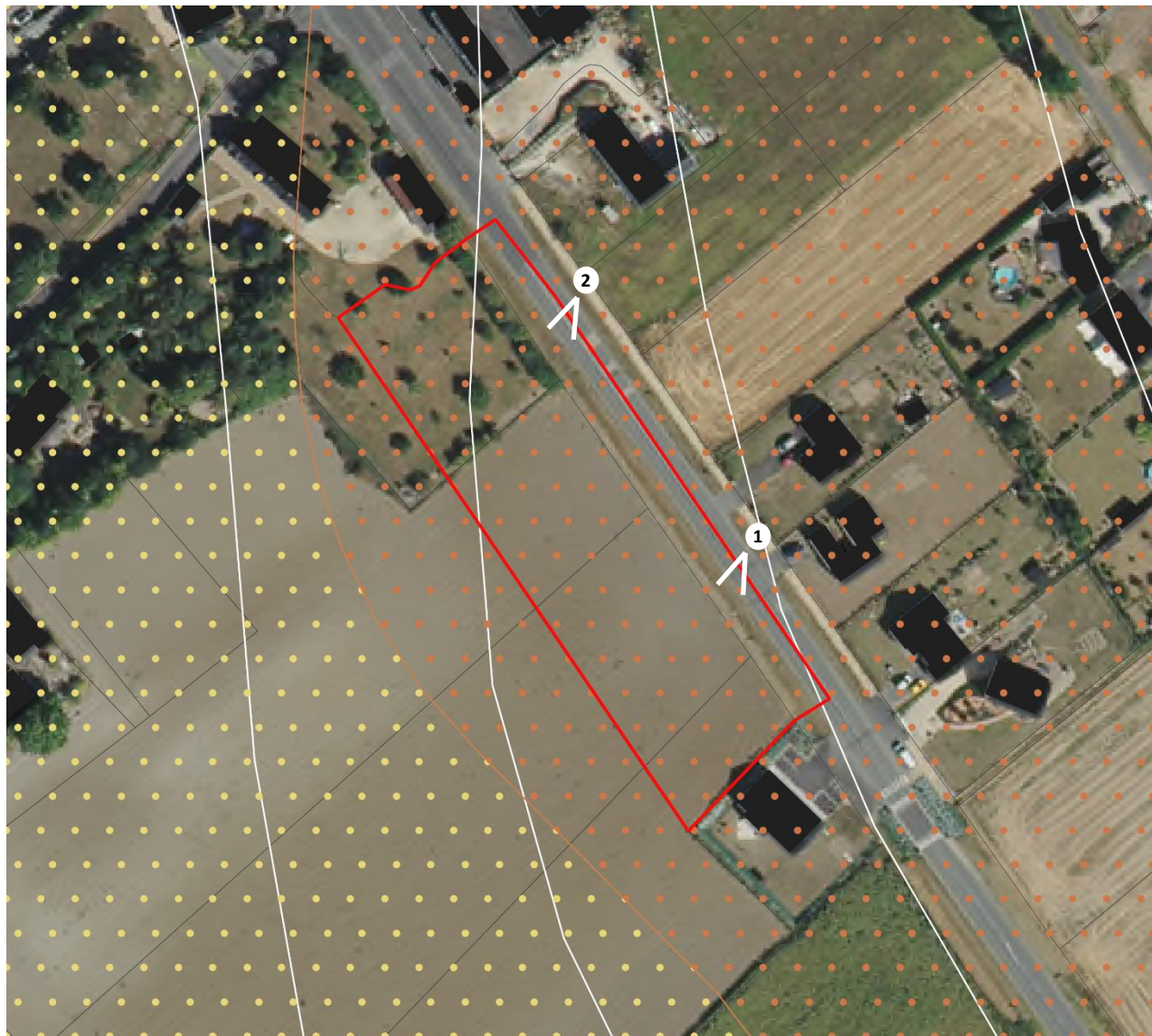
- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Assurer une transition paysagère de qualité sur la frange ouverte vers l'espace agricole.



Rue principale (OAP n°3)– Tuffalun –

Commune déléguée Noyant-la-Plaine

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait gonflements des argiles

 Aléa faible

 Aléa fort

Noyant-la-Plaine



0 50

 CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA -
Février 2020

Rue principale (OAP n°3) – Tuffalun –

Commune déléguée Noyant-la-Plaine

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 veillera à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Il prévoira des densités, volumes, formes cohérentes 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

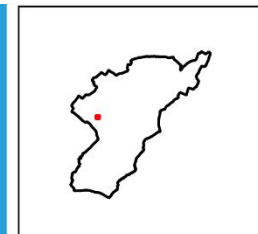
- Les accès aux parcelles se feront directement depuis la Rue Principale

Principes paysagers et environnementaux

- Pour garantir l'intimité des habitations et favoriser l'intégration paysagère de l'opération des haies devront être créées sur les franges du site.
- La frange constituant une interface entre l'espace urbanisé et l'espace rural devra faire l'objet d'une transition paysagère de qualité.

Rue principale (OAP n°3) – Tuffalun –

Commune déléguée Noyant-la-Plaine



Principes urbains

- / Secteur à dominante d'habitat individuel

Principes viaires

- Accès direct aux parcelles possible

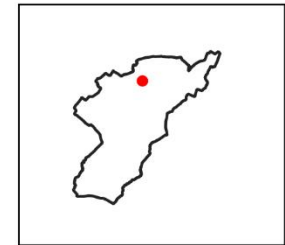
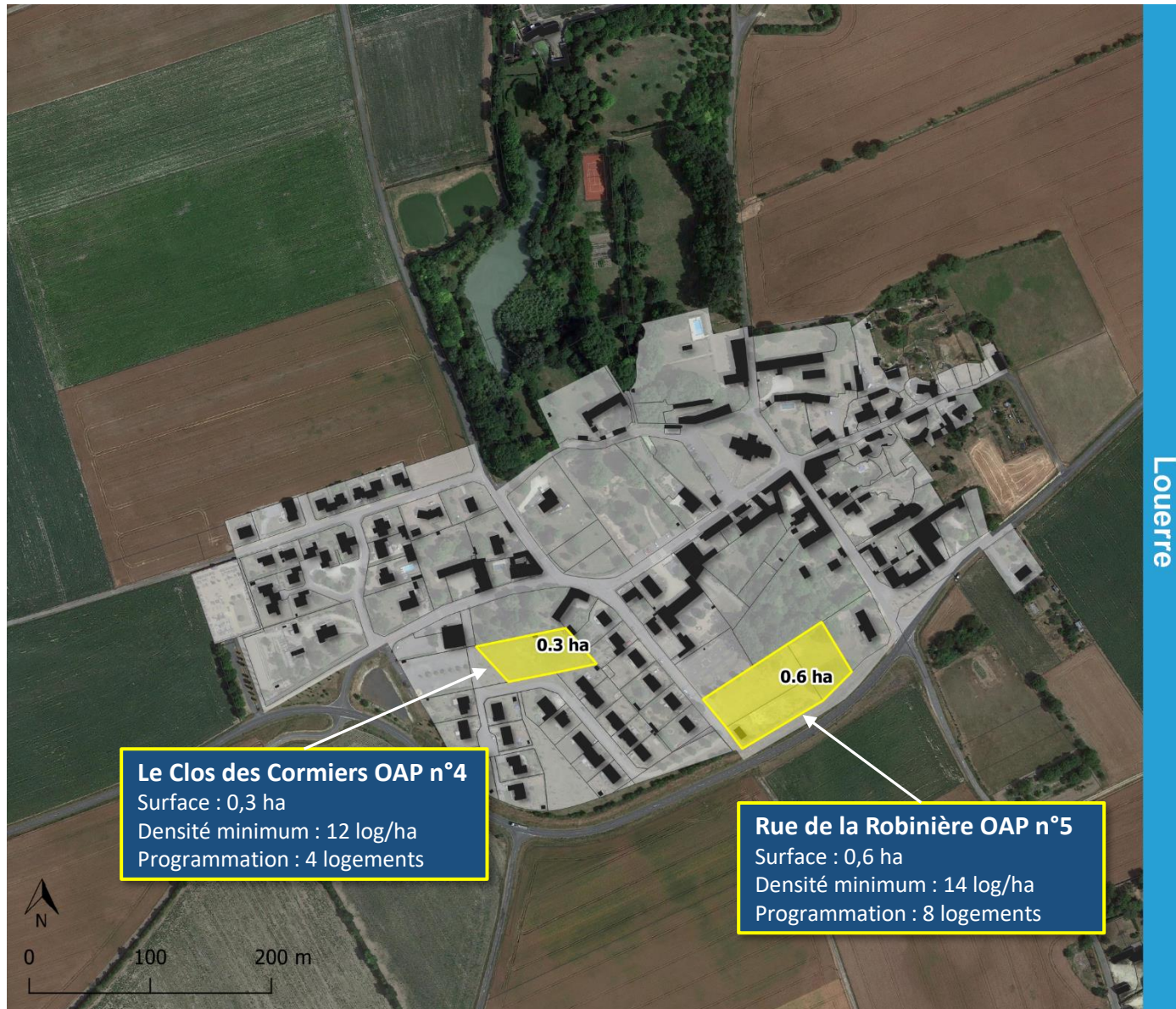
Principes paysagers

- Interface paysagère à créer

Noyant-la-Plaine

Réalisation : CITADIA - Février 2020

Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Tuffalun – Commune déléguée Louerre



■ Bâti

■ Tâche urbaine

Type OAP

■ Secteur à vocation
habitat en densification

CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Mai
2021

Bilan chiffré – Tuffalun –

Commune déléguée Louerre

LOUERRE			Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements
	Secteurs en renouvellement urbain				
	Dents creuses stratégiques	Le Clos des Cormiers	0,3	12	4
		Rue de la Robinière	0,6	14	8
	Secteurs en extension				

 OAP Habitat

Le Clos des Cormiers (OAP n°4) – Tuffalun –

Commune déléguée Louerre

Contexte et enjeux

Ce secteur d'une superficie de 0,3 ha situé au Sud-Ouest du bourg s'insère dans le prolongement d'un lotissement pavillonnaire. Le site est majoritairement occupé par un enclos abritant des chevaux et par un petit espace vert en cours de boisement sur la partie Ouest et traversé par un cheminement doux. Il est délimité par un mur en pierre sur la frange Nord et ouvert sur la partie Sud. Le site bénéficie d'une qualité paysagère grâce à son cadre arboré et sa vue vers l'église Saint-Maurice qu'il est préférable de préserver. La réflexion d'aménagement doit s'orienter vers une opération de prolongement de l'ilot pavillonnaire pour garder une cohérence avec le secteur.

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 renforcer la trame végétale existante
- Valoriser le caractère paysager du site
- Maintenir une vue vers l'église Saint-Maurice.



Le Clos des Cormiers (OAP n°4) – Tuffalun –

Commune déléguée Noyant-la-Plaine

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait gonflements des argiles

 Aléa faible

Louerre



0

 CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA -
Février 2020

Le Clos des Cormiers (OAP n°4) – Tuffalun –

Commune déléguée Louerre

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 veillera à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Il prévoira des densités, volumes, formes cohérentes et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

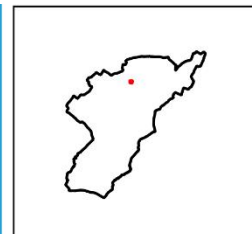
Principes d'accès et de desserte

- L'accès au site se fera par le Clos des Cormiers.
- 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 en bordure du site.

Principes paysagers et environnementaux

- Pour garantir l'intimité des habitations et favoriser l'intégration paysagère de l'opération des haies devront être créées sur les franges du site.
- Le muret en pierre sur les franges nord du site doit être sauvegardé.
- La vue vers l'Eglise Saint-Maurice doit dans la mesure du possible être préservée.

Le Clos des Cormiers (OAP n°4) – Tuffalun – Commune déléguée Louerre



Principes urbains

- / / Secteur à dominante d'habitat individuel

Principes viaires

- ➡ Accès direct aux parcelles possible

- ➡ Réseau de promenades et modes doux

Principes paysagers

- △ Perspective paysagère à valoriser

- Haie à préserver

- Muret en pierre / soubassement à préserver

Louerre

Réalisation : CITADIA - Février 2020

Rue de la Robinière (OAP n°5) – Tuffalun –

Commune déléguée Louerre

Contexte et enjeux

Situé sur la frange Sud de la commune à proximité d'un ilot pavillonnaire, ce site d'une superficie de 0,6 ha longe la départementale 74. Majoritairement occupé par un espace enherbé, il se compose également d'un potager exploité par un particulier et accompagné d'un bâtiment de stockage agricole. Le site bénéficie d'une qualité paysagère à travers le boisement des franges Nord mais également avec un espace boisé situé en fond de la parcelle. Cependant sa proximité avec la RD74 crée une pollution visuelle et sonore qu'il conviendra de traiter par un aménagement spécifique. La réflexion d'aménagement doit s'orienter vers une opération de prolongement de l'ilot pavillonnaire pour garder une cohérence avec le secteur.

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 renforcer la trame végétale existante
- Valoriser le caractère paysager du site
- Atténuer la pollution visuelle et sonore émanant de la RD74

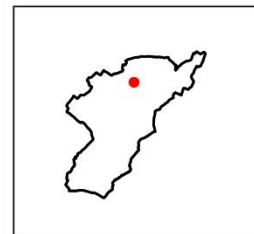


Rue de la Robinière (OAP n°5) – Tuffalun –

Commune déléguée Louerre



Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait gonflements des argiles

 Aléa faible

Louerre



0 5
L

 CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Avril
2021

Rue de la Robinière (OAP n°5) – Tuffalun –

Commune déléguée Louerre

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 14 logements à l'hectare
- Un front urbain est attendu le long de la voie de desserte locale à aménager pour maximiser l'éloignement des habitations de la RD74.
- Le projet d'aménagement veillera à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Il prévoira des densités, volumes, formes cohérentes et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage
- L'aménagement du site nécessitera la destruction d'un bâtiment à vocation agricole.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès au site se fera par la rue des Robinière.
- Le dessin des voies nouvelles sera en impasse avec une aire 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.

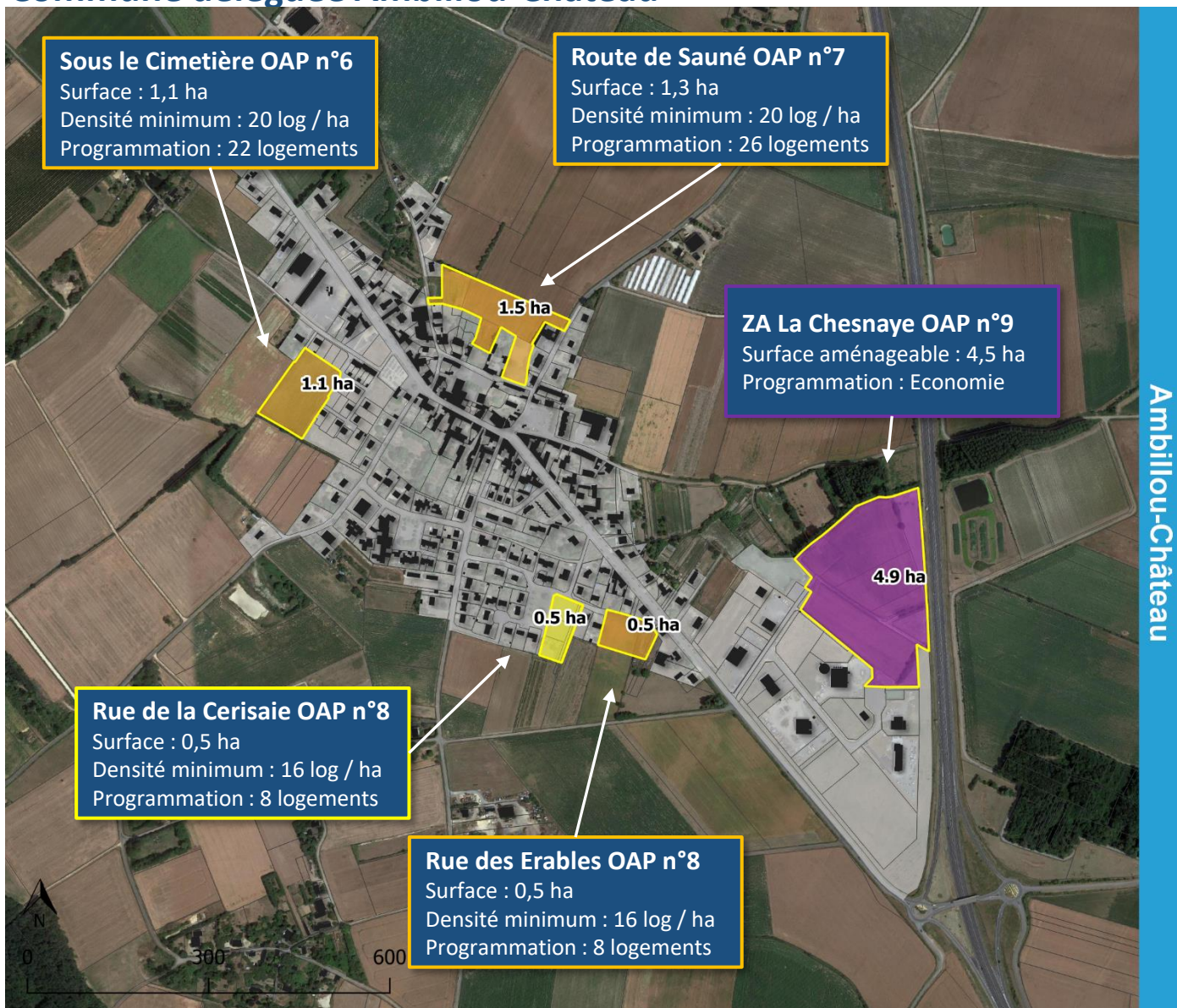
Principes paysagers et environnementaux

- Pour garantir l'intimité des habitations et favoriser l'intégration paysagère de l'opération des haies devront être créées sur les franges du site.
- Les espaces boisés situés sur les franges devront être préservés.
- L'espace boisé en fond de parcelle devra être préservé dans la mesure du possible et pourrait faire office d'espace vert.
- Pour atténuer les nuisances sonores et la pollution visuelle émanant de la RD70 un talus paysagé sera aménagé dans la continuité du talus déjà présent le long de la départementale.

Rue de la Robinière (OAP n°5) – Tuffalun – Commune déléguée Louerre



Secteurs de projet faisant l'objet d'OAP – Tuffalun – Commune déléguée Ambillou-Château



■ Bâti

■ Tâche urbaine

Type OAP

■ Secteur à vocation
habitat en extension

■ Secteur à vocation
économique

■ Secteur à vocation
habitat en densification

Ambillou-Château

CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Mai
2021

Bilan chiffré – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

AMBILLOU CHÂTEAU			Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements
	Secteurs en renouvellement urbain				
	Dents creuses stratégiques	Rue des Erables 2	0,5	16	8
	Secteurs en extension				
	Extension	Sous le Cimetière	1,1	20	22
		Rue des Erables 1	0,5	16	8
		Route de Sauné	1,5	20	30
		ZA- La Chesnaye	4,5		



OAP Habitat



OAP Economie

Sous le Cimetière (OAP n°6)– Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

Contexte et enjeux

Situé sur la frange Ouest de la commune, ce secteur d'une superficie de 1,1 ha constitue le prolongement d'une opération immobilière d'habitat individuel actuellement en cours de réalisation. Le site se déploie sur un champ agricole encore exploité légèrement dénivelé du Nord-Ouest vers le Sud-Est où se trouve son point le plus bas. Il bénéficie d'une situation privilégiée avec la présence d'une école primaire à quelques pas, un accès au centre-ville rapide et une proximité avec la campagne, lui conférant une qualité de vie certaine. Le caractère paysager du site est indéniable avec des paysages à la fois boisés et agricoles. La réflexion d'aménagement doit s'orienter vers une opération de prolongement de l'ilot pavillonnaire pour garder une cohérence avec le secteur.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

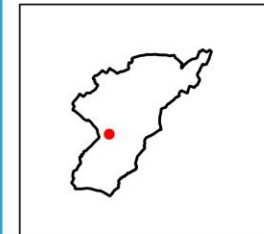
- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Valoriser le caractère paysager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



Sous le Cimetière (OAP n°6) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait gonflements des argiles

 Aléa faible

 Aléa fort

 Prélocalisation des zones humides

Ambillou-Château



0 50 m

 CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA -
Février 2020

Sous le Cimetière (OAP n°6) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare
- Un alignement sur rue des façades d'habitations est à privilégier.
- Le projet d'aménagement veillera à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Il prévoira des densités, volumes, formes cohérentes et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage
- L'aménagement du site nécessitera la destruction d'un bâtiment à vocation agricole.

Principes d'accès et de desserte

- L'accès au site se fera par la Rue de la Largerie. Les autres accès du site viendront se greffer aux voiries réalisées dans le cadre de l'opération immobilière adjacentes. Un accès réservé aux mobilités douces sera également aménagé depuis la route d'Angers.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et évitera les voies en impasse et les raquettes de retournement. Un système de boucle est à privilégier.
- 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 constituant une interface entre l'espace urbanisé et l'espace rural devra faire l'objet d'une transition paysagère de qualité.
- Pour garantir l'intimité des habitations et favoriser l'intégration paysagère de l'opération des haies devront être créées sur les franges du site.

Sous le Cimetière (OAP n°6)– Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château



Route de Sauné (OAP n°7) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

Contexte et enjeux

Situé sur la frange Nord de la commune ce secteur d'une superficie de 1,5 ha s'insère entre la route de Sauné et la rue de la Besnadière. Il s'étend sur une large parcelle agricole encore en exploitation et possède un dénivelé du Sud vers le Nord où se trouve son point le plus bas. Le site bénéficie d'une large ouverture vers les paysages agraires du Nord permettant de donner des vues intéressantes. Sa qualité paysagère s'affirme avec la présence d'espace boisé et de haies sur les franges du site. Le prolongement du bourg doit répondre aux objectifs de maîtrise du développement urbain : des densités adaptées au contexte environnant seront à réaliser sur ce secteur stratégique. La réflexion d'aménagement doit s'orienter vers une opération de prolongement du tissu urbain présent à proximité du site pour garder une cohérence avec le Bourg.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

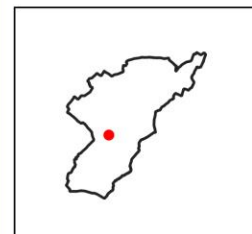
- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes
- Maintenir et renforcer la trame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



Route de Sauné (OAP n°7) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

Site initial



□ Limite secteur OAP

Risques

Retrait gonflements des argiles

□ Aléa faible

□ Aléa fort

Cavité

■ Faible et connu

Ambillou-Château



0 50 m

CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Mai
2021

Route de Sauné (OAP n°7) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare
- Le projet d'aménagement veillera à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Il prévoira des densités, volumes, formes cohérentes et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

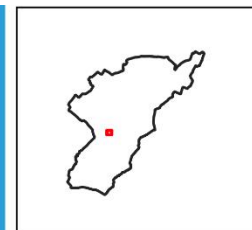
Principes d'accès et de desserte

- Le maillage viaire qui sera créer permettra un bouclage complet du site. Aucun accès sur la RD156 ne pourra être réalisé.
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant sauf pour une partie de la desserte locale qui pourra se faire par une impasse.
- 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.
- La frange constituant une interface entre l'espace urbanisé et l'espace rural devra faire l'objet d'une transition paysagère de qualité..

Route de Sauné (OAP n°7) – Tuffalun – Commune déléguée Ambillou Château



Principes urbains

- ✓ Secteur à dominante d'habitat individuel

Principes viaires

- Accès mutualisé
- Voie de desserte locale
- Voie mixte

Principes paysagers

- Frange boisée à préserver
- Interface paysagère à créer

Ambillou-Château

Réalisation : CITADIA - Mai 2021

Rue des Erables partie 1 (OAP n°8) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

Contexte et enjeux

Ce secteur d'une superficie de 0,5 ha se situe dans le Sud de la commune et s'insère dans le prolongement d'un tissu urbain composé d'habitats individuels. Le site se compose majoritairement d'un champ agricole ainsi que d'un espace délaissé sur sa partie Est. Le caractère paysager du site se manifeste à travers des vues intéressantes vers les paysages agricoles du Sud de la commune. La réflexion d'aménagement doit s'orienter vers une opération de prolongement de l'ilot pavillonnaire pour garder une cohérence avec le secteur.

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



Rue des Erables partie 2 (OAP n°8) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

Contexte et enjeux

Ce secteur d'une superficie de 0,5 ha se situe dans le Sud de la commune et s'insère dans un interstice urbain. Il est occupé par une friche agricole. Le caractère paysager du site est limité par la présence de maisons aux alentours. La réflexion d'aménagement doit s'orienter vers une opération de comblement de dents creuses respectant les volumes et l'architecture du quartier pour garder une cohérence avec le secteur.

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 des Erables partie 1 et 2 (OAP n°8) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait gonflements des argiles

 Aléa fort

Ambillou-Château



0 50 m

 CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA -
Février 2020

Rue des Erables partie 1 (OAP n°8) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

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 veillera à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Il prévoira des densités, volumes, formes cohérentes 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 des Erables
- 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 garantir l'intimité des habitations et favoriser l'intégration paysagère de l'opération des haies devront être créées sur les franges du site.
- Préserver des vues vers le Sud.
- La frange constituant une interface entre l'espace urbanisé et l'espace rural devra faire l'objet d'une transition paysagère de qualité.

Rue des Erables partie 2 (OAP n°8) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

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 veillera à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Il prévoira des densités, volumes, formes cohérentes et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

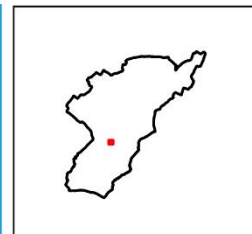
Principes d'accès et de desserte

- L'accès au site se fera par la rue des Erables et par la rue de la Cerisaie
- Le dessin des voies nouvelles sera traversant et évitera les voies en impasse et 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

- Pour garantir l'intimité des habitations et favoriser l'intégration paysagère de l'opération des haies devront être créées sur les franges du site.

Rue des Erables partie 1 et 2 (OAP n°8) – Tuffalun – Commune déléguée Ambillou Château



Principes urbains

— Secteur à dominante d'habitat individuel

Principes viaires

Aire de retournement

Accès mutualisé

Réseau de promenades et modes doux

Voie mixte

Principes paysagers

Interface paysagère à créer

Ambillou-Château

Réalisation : CITADIA - Février 2020

La Chesnaye (OAP n°9) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

Contexte et enjeux

Situé sur la frange Est de la commune et en entrée de ville, ce site d'une superficie de 4,9 ha longe la départementale 761. Il s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activité dit « La Chesnaye » et se compose de friches agricoles enherbées. Le site bénéficie d'une qualité paysagère à travers quelques boisements sur ses franges et des vues intéressantes. La réflexion d'aménagement doit s'orienter vers une opération de prolongement de la zone d'activité en se greffant aux voiries existantes.

Au vu de la marge de recul impactant le secteur sur la frange est, la surface aménageable retenue est de 4,5 ha.

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

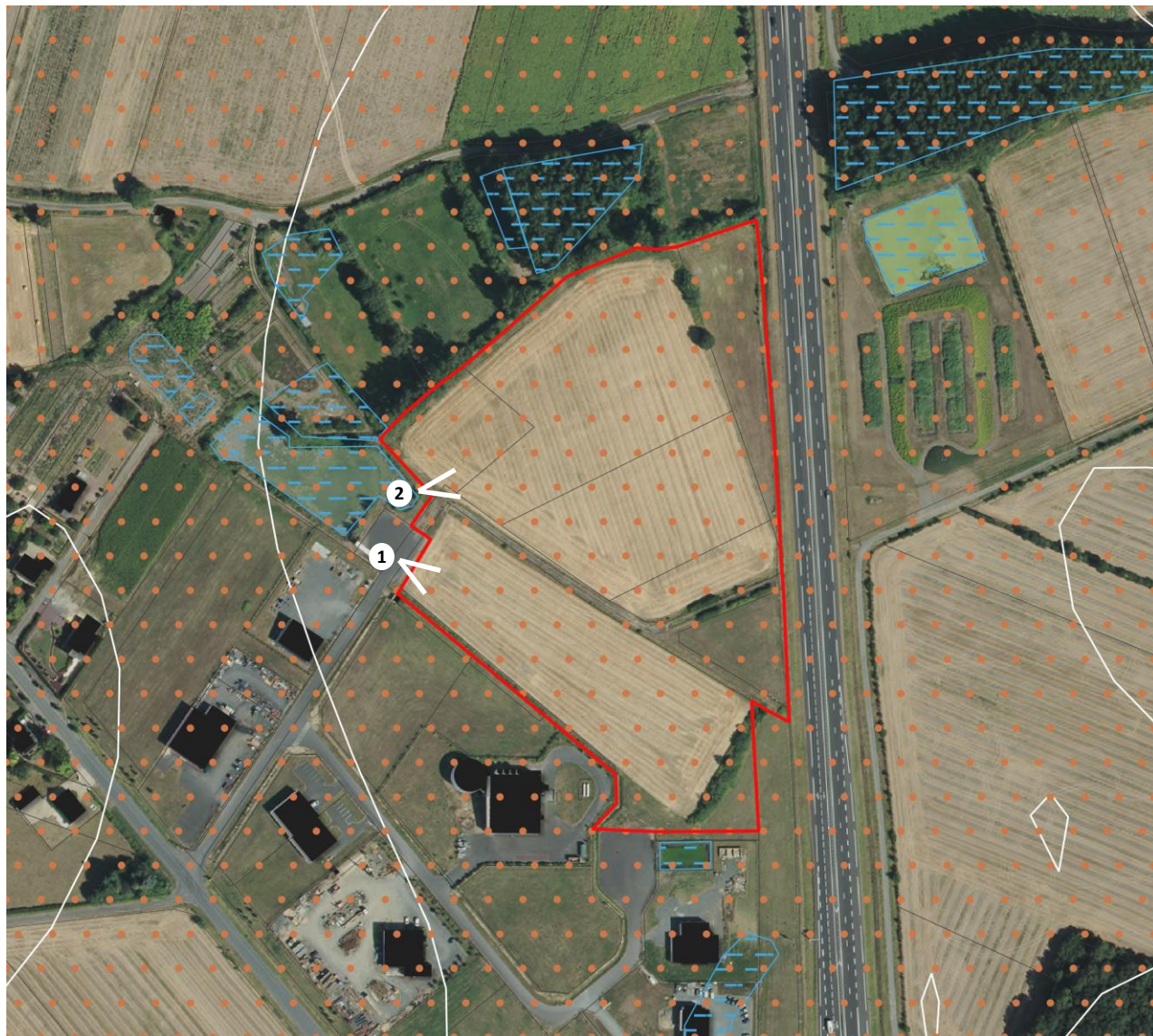
- Créer des coutures avec la zone d'activités existante.
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Intégrer l'opération dans le paysage pour limiter son impact visuel.



La Chesnaye (OAP n°9) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

Site initial



 Limite secteur OAP

Risques

Retrait gonflements des argiles

 Aléa fort

 Prélocalisation des zones humides

Ambillou-Château



0 50 m

 CITADIA
CONSEIL

Réalisation : CITADIA -
Février 2020

La Chesnaye (OAP n°9) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château

Projet

Principes d'occupation de l'espace

- Secteur à vocation d'activités économiques.
- Les façades des bâtiments doivent être alignées sur la RD761.
- Les espaces de stockages ne doivent pas être établis du côté de la RD761.
- Une marge de recul de 20 m doit être observée entre les bâtiments et la RD761.
- L'urbanisation future au Nord du site doit être anticipée.
- Le site sera aménagé de façon à favoriser une certaine densité de construction.

Principes d'accès et de desserte

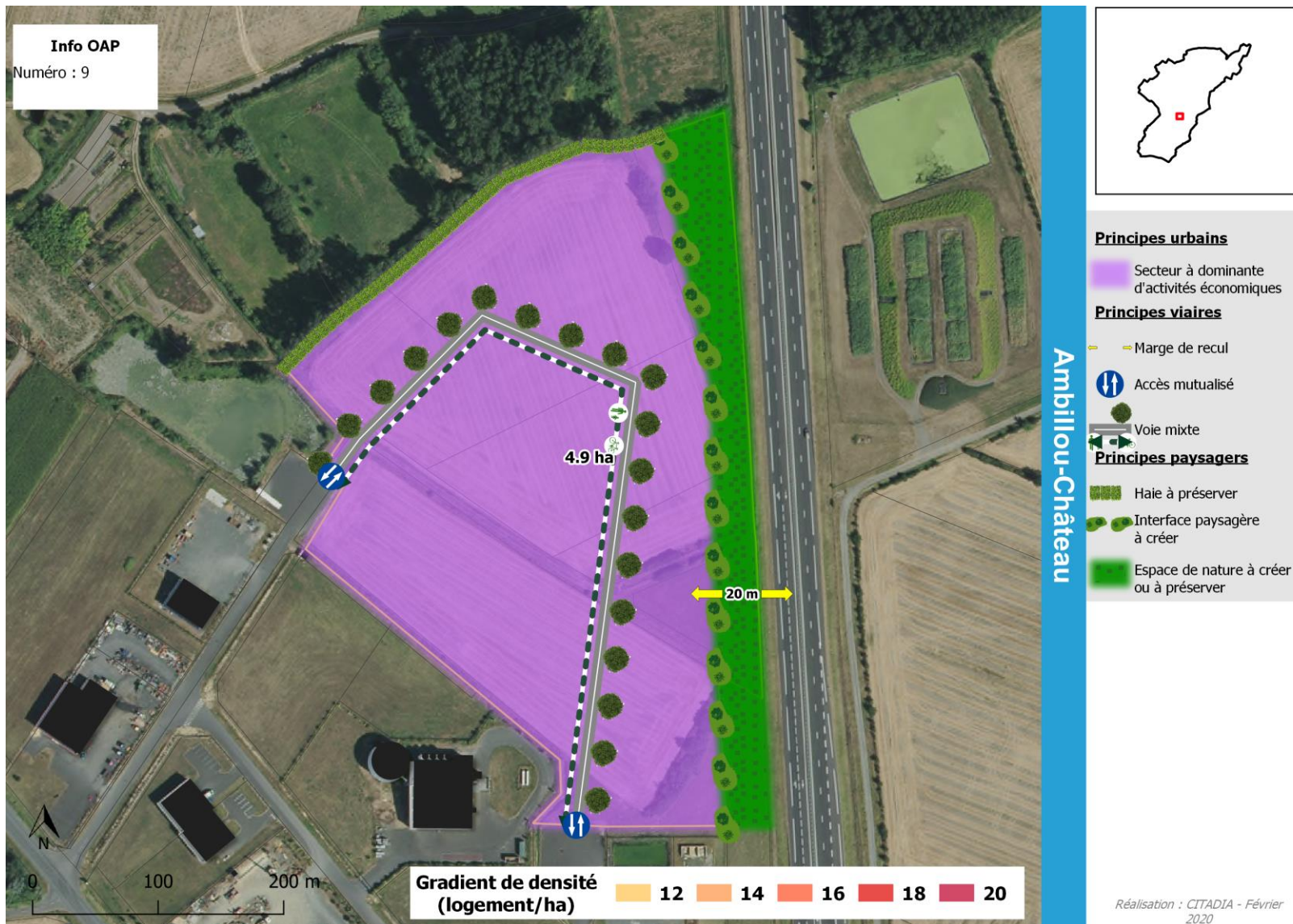
- L'accès au site se fera exclusivement par les dessertes internes déjà aménagées dans la partie Sud de la ZA.
- L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes 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 intégrer la zone d'activité dans le paysage, l'interstice constituant la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysagé renforcé.
- Afin d'éviter une perception successive des bâtiments, aires de stockages et autres parkings, il est exigé la plantation de haies bocagères le long des limites séparatives latérales de chaque lot afin de cloisonner l'espace.

La Chesnaye (OAP n°9) – Tuffalun –

Commune déléguée Ambillou Château





*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire, en date du
29/06/2021*

PLU *Tuffalun*

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION - OAP Thématique « Grands Paysages »

Approbation du projet – 29/06/2021

Sommaire



Introduction.....	3
II. Principe 1 : Maintenir la qualité des abords et des paysages perçus depuis les principales voies d'accès au territoire.....	9
III. Principe 2 : Valoriser les chemins et itinéraires de découverte du territoire	11
IV. Principe 3 : Respecter les grandes caractéristiques des différentes séquences paysagères du territoire.....	14
V. Principe 4 : Assurer la pérennité des panoramas identifiés sur le territoire.....	17
VI. Principe 5 : Respecter la morphologie historique des bourgs et villages	21
VII. Principe 6 : Intégrer le bâti agricole dans le paysage.....	23

Introduction



Le territoire de la commune nouvelle de Tuffalun s'organise autour des trois bourgs des trois communes déléguées que sont Ambillou-Château, Louerre et Noyant-la-Plaine. Le territoire est situé en retrait de la Loire au sein du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine et s'inscrit dans le cadre paysager du Val de Loire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.



Les paysages de la commune se caractérisent par une diversité de cultures céréalières et maraîchère, des ensembles bocagers et des espaces de paysages viticoles.



Dans ce contexte aux multiples enjeux, la commune de Tuffalun, souhaite mobiliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique à la thématique des « grands paysages ». La présente OAP porte sur l'ensemble du territoire communal. Elle met en avant et matérialise la stratégie paysagère du territoire, en représentant et explicitant les intentions du projet de PLU en matière de paysage et de patrimoine. L'OAP thématique doit permettre de donner des recommandations pour les porteurs de projet et constituer une « aide à la décision » pour la collectivité.



Le territoire est concerné par plusieurs dispositifs de protection et de gestion des espaces d'intérêt environnemental tels que les Monuments Historiques ou les Espaces Naturels Sensibles. Ces périmètres environnementaux (figurant sur la carte page suivante) sont assortis de dispositions se superposant à celles du PLU et visant la protection et la gestion durable des espaces concernés.

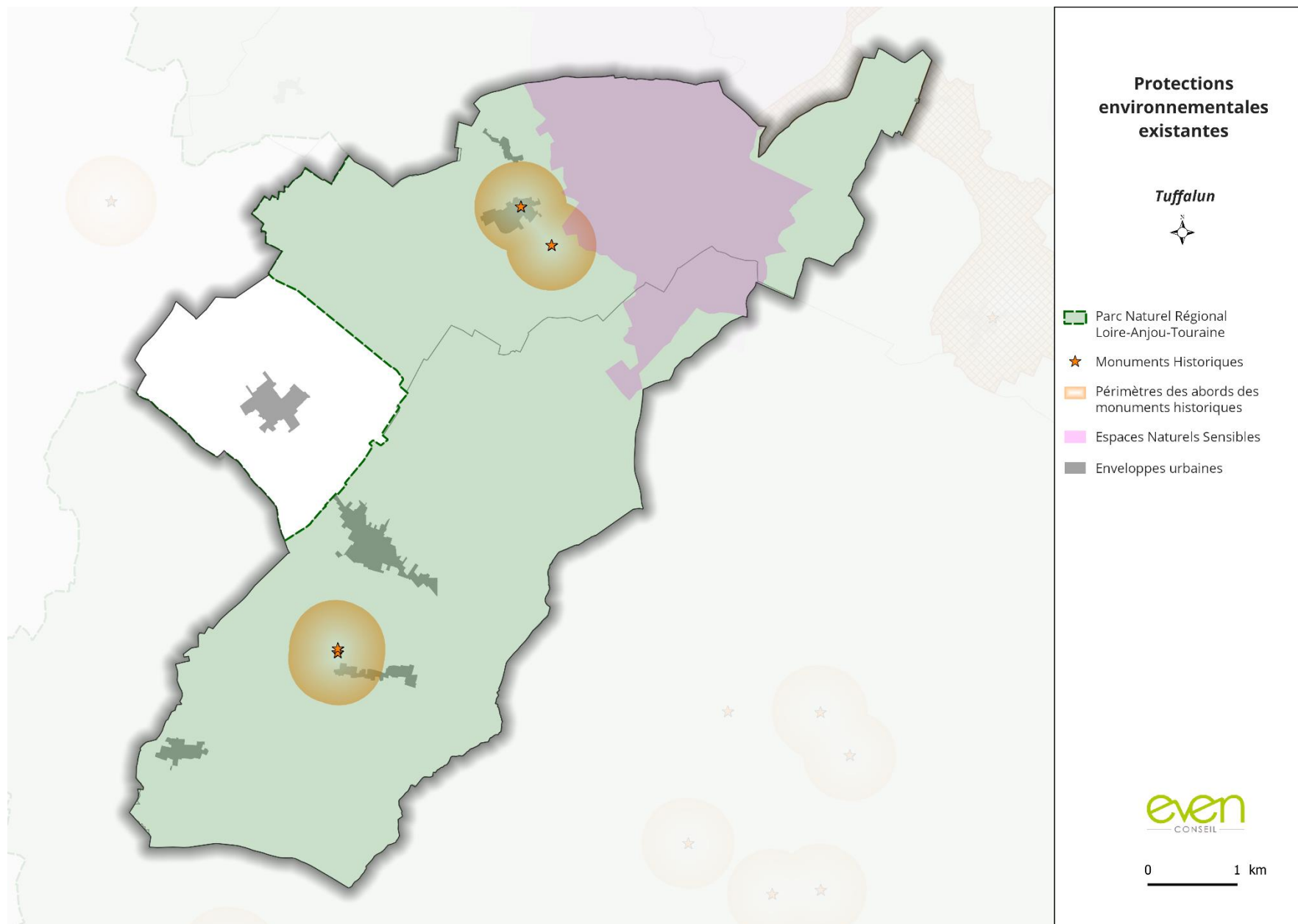


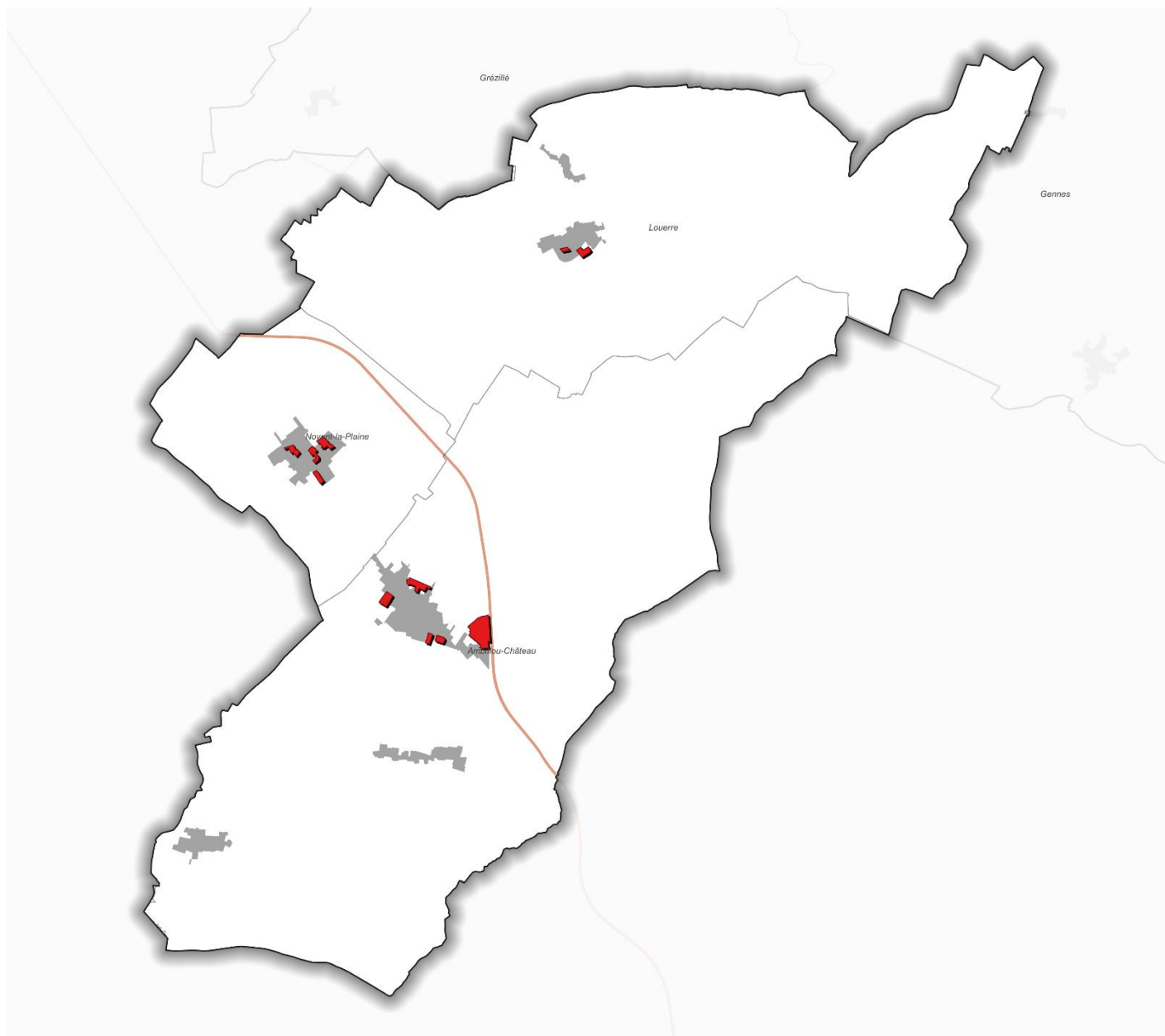
L'OAP thématique vise ainsi une cohérence entre les différentes pièces et dispositions internes au PLU en matière de paysage et de patrimoine. Elle fait le lien avec les OAP sectorielles et avec les dispositions du règlement graphique et littéral du PLU.

L'OAP traite différentes thématiques paysagères et patrimoniales : paysages remarquables à préserver, cônes de vue, intégration du bâti, etc. Elle aborde les différents enjeux selon les principes suivants :

- **Principe 1 :** Maintenir la qualité des abords et des paysages perçus depuis les principales voies d'accès au territoire
- **Principe 2 :** Valoriser les chemins et itinéraires de découverte du territoire
- **Principe 3 :** Respecter les grandes caractéristiques des différentes séquences paysagères du territoire
- **Principe 4 :** Assurer la pérennité des panoramas identifiés sur le territoire
- **Principe 5 :** Respecter la morphologie historique des villages
- **Principe 6 :** Intégrer le bâti agricole dans le paysage

Dans un encadré « **Pour aller plus loin** », l'OAP thématique fait le lien avec les dispositions réglementaires prévues dans les autres pièces du PLU, complétant les principes retenus dans la présente OAP. Afin de visualiser les principes spécifiques aux sites de projet, il convient de se référer au document des OAP sectorielles (périmètres cartographiés aux pages suivantes).





Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Tuffalun



■ OAP sectorielles - Périmètres

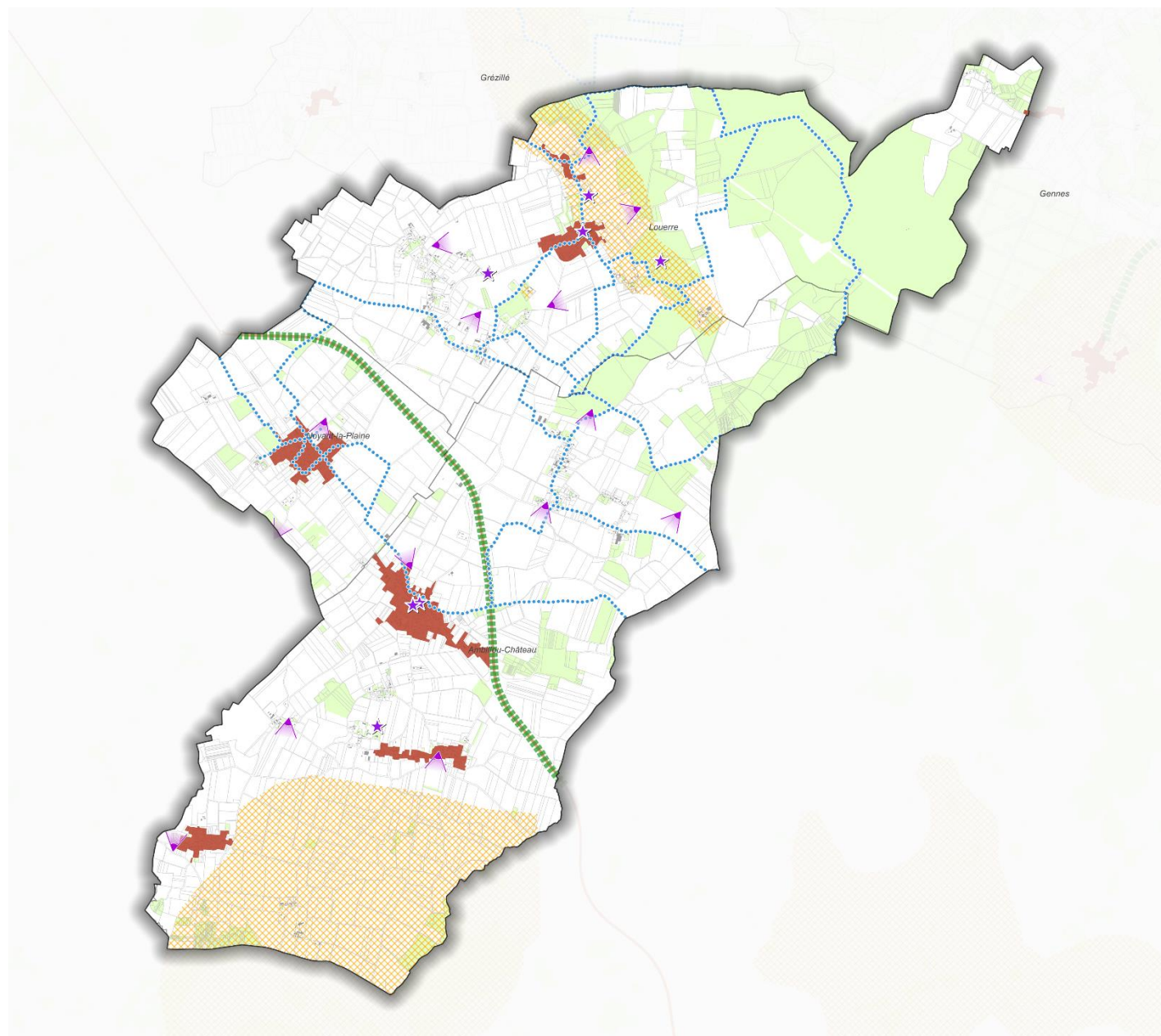
even
CONSEIL

0 1 km



1

Cartographie de l'OAP



OAP GRANDS PAYSAGES

Tuffalun



Principes

-  Principales voies d'accès au territoire
-  Séquences paysagères remarquables
-  Panoramas
-  Éléments repères
-  Axes de déplacement paysagers
-  Bourgs et villages
-  Chemins et itinéraires de découverte du territoire

even
CONSEIL

0 1 km



2

Principes de l'OAP

II. Principe 1 : Maintenir la qualité des abords et des paysages perçus depuis les principales voies d'accès au territoire

Définitions :

Ont été considérées comme principales voies d'accès au territoire les infrastructures routières classées comme autoroute et liaison principale par l'IGN. Ces **itinéraires fréquentés** constituent des « vitrines » du territoire, la valorisation de leurs abords représentant un enjeu d'image territoriale.

MAINTENIR DES ABORDS DE QUALITE LE LONG DE CES VOIES

1

Les abords des voies d'accès au territoire sont généralement qualitatifs. On relève cependant quelques points noirs paysagers (serres agricoles imposantes, zones d'activités en contexte agricole...). **Une réflexion sera menée sur l'intégration de ces points noirs paysagers.** Une végétalisation des espaces libres devra être effectuée. Les clôtures pourront être végétalisées, en privilégiant des essences locales. Les haies monospécifiques seront à interdire. L'utilisation de matériaux naturels et de teintes sobres est à privilégier.

Dans le cadre d'aménagements et d'entretien des voiries, **les alignements d'arbres existants seront préservés le plus possible.** En cas de suppression, les alignements végétaux seront reconstitués de façon à retrouver une séquence paysagère qualitative d'accompagnement de voirie.

Les nouveaux aménagements végétaux des voies seront réalisés avec des essences locales ou traditionnelles. Les espèces « connotées urbaines » et conduisant à une banalisation du paysage devront être évitées.

2

De la même manière, **l'implantation de nouvelles constructions ou installations le long de ces voies devra conduire à la mise en place de traitements paysagers qualitatifs** et à une réflexion sur les matériaux et nuances utilisés, notamment pour les zones d'activités.

VEILLER A LA QUALITE DES ENTREES DE BOURG TRAVERSEES

3

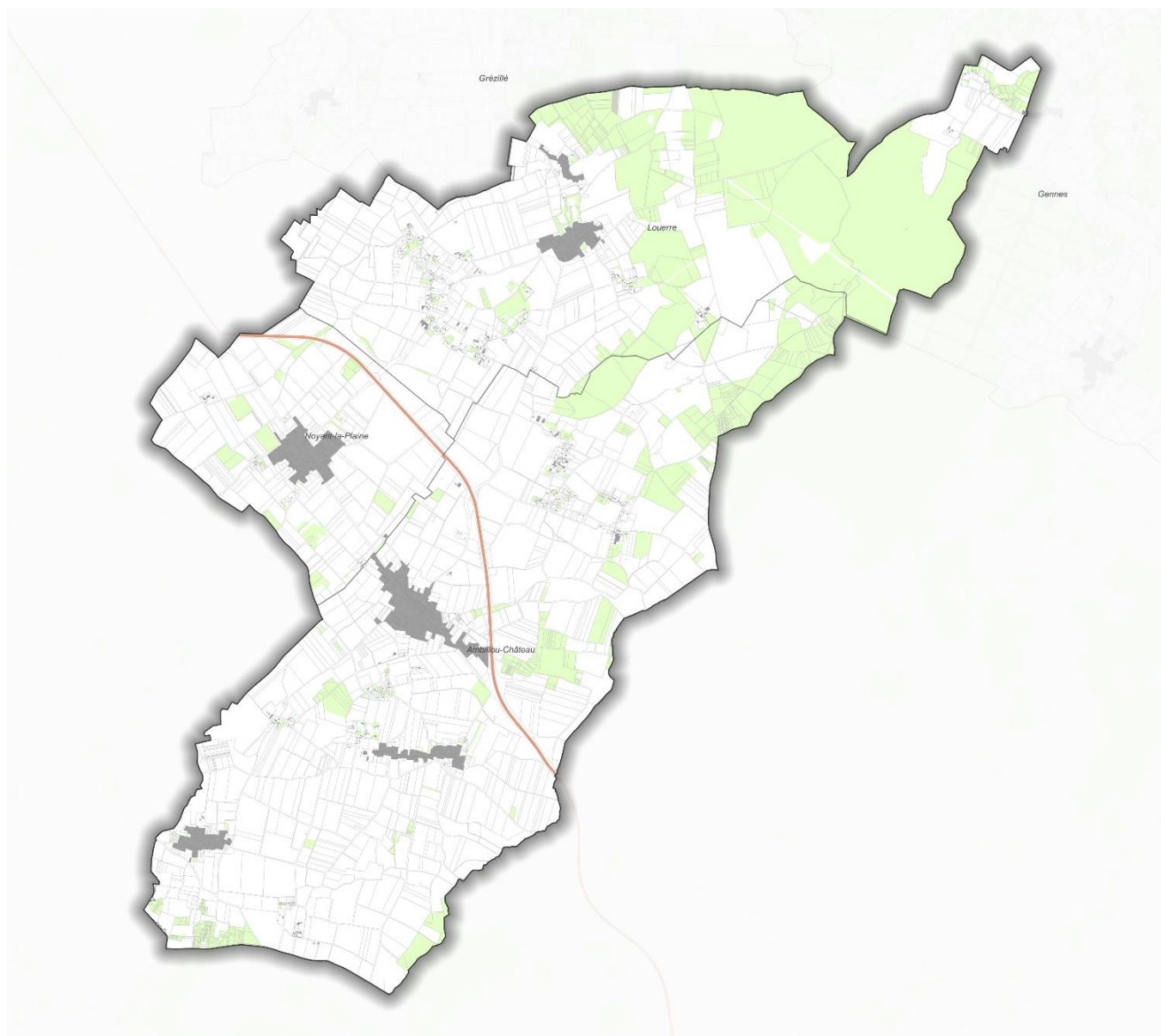
Les entrées de villes constituent une des premières images que l'utilisateur se fait du territoire. **Les entrées de ville dégradées devront être revalorisées.** Tout aménagement, construction ou installations prévues sur ces espaces devra suivre les prescriptions de l'OAP thématique « Cadre de vie ».

ENTREtenir DE MANIERE DURABLE LES ABORDS DE CES VOIES

4

La gestion de ces espaces se fera autant que possible de façon **différenciée**, sans appliquer la même intensité ni la même nature de soins sur l'ensemble des bords de route. Par définition, la gestion différenciée des bords de route s'inscrit dans les principes du **développement durable** et plus particulièrement sur les principes suivants :

- Préserver et enrichir la biodiversité des espaces naturels ;
- Limiter les pollutions : intrants phytosanitaires, bâches plastiques et tissées ;
- Gérer les ressources naturelles : valorisation des déchets verts, limitation des consommations d'énergies ...



OAP GRANDS PAYSAGES

Tuffalun



Principes

— Principales voies
d'accès au territoire

even
CONSEIL

0 1 km

III. Principe 2 : Valoriser les chemins et itinéraires de découverte du territoire

Définitions :



Sont qualifiés de **chemins et itinéraires de découvertes** du territoire **tous les axes de circulation ouverts aux modes de déplacement doux** (à pieds, vélo, cheval...) qui permettent de traverser le territoire ou d'en découvrir une partie. Cela comprend donc les chemins de grande randonnée GR, de petites randonnées PR et la Loire à Vélo.

MAINTENIR CE RESEAU DE VOIES, VOIRE, LE RENFORCER

1

Les voies de découverte du territoire identifiées sur les cartographies devront être **maintenues ouvertes à la circulation**. La signalétique et des équipements en mobilier urbain seront renforcés, de même que des points de halte et autres services sur les itinéraires.

Un **entretien régulier** sera nécessaire. La **signalétique** permettant d'accéder à ces chemins et itinéraires et de s'y orienter devront également faire l'objet d'un **entretien régulier**.

Le réseau existant pourra être complété avec de **nouveaux tronçons**. Les nouveaux tronçons seront préférentiellement réalisés **en propre**, séparés du réseau viaire par des **aménagements végétalisés**. Les revêtements utilisés devront être le plus possible **perméables**.

La **gestion** des abords des cheminements et itinéraires se fera autant que possible de façon **différenciée** de manière à :

- Préserver et enrichir la biodiversité des espaces naturels ;
- Limiter les pollutions : intrants phytosanitaires, bâches plastiques et tissées ;

- Gérer les ressources naturelles : valorisation des déchets verts, limitation des consommations d'énergies...



Exemple de liaisons douces et voies cyclables en campagne, signalées et sécurisées

CONSERVER LES OUVERTURES VISUELLES SUR LES PAYSAGES DU TERRITOIRE

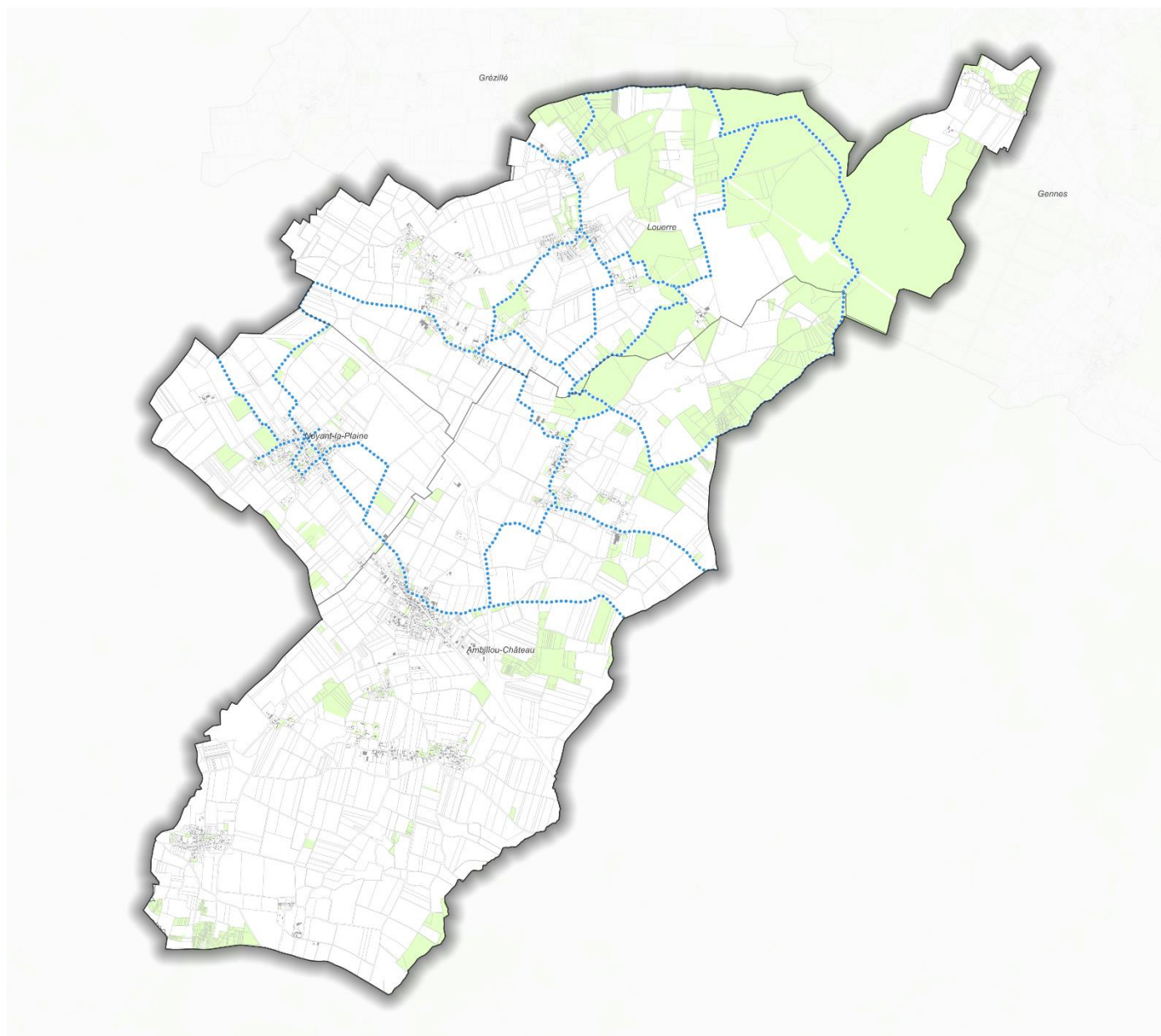
2

L'entretien de ces cheminements et itinéraires de découverte, l'implantation de nouvelles constructions ou installation ou la mise en place de nouveaux aménagements à proximité immédiate ne devra pas se faire au détriment de la **découverte visuelle du paysage**. Ainsi, les points de vue repérés devront être **conservés** selon le principe n°4 de cette OAP. Également, les nouvelles constructions ou installations prévues à proximité immédiate de ces voies devront **s'intégrer le plus possible dans leur environnement proche**. L'utilisation de matériaux locaux et naturels est **encouragée**.



POUR ALLER PLUS LOIN...

- Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-48 sont identifiés au règlement graphique. Cette disposition permet de protéger et conforter le réseau d'itinéraires piétons et cyclables de découverte du territoire.
- Des Emplacements Réservés destinés à la création de nouveaux tronçons de liaison douce sont mis en place et cartographiés au règlement graphique.



OAP GRANDS PAYSAGES

Tuffalun



Principes

..... Chemins et itinéraires
de découverte du territoire

even
CONSEIL

0 1 km

IV. Principe 3 : Respecter les grandes caractéristiques des différentes séquences paysagères du territoire

Définitions :



Une séquence paysagère est une part de territoire dont les éléments de composition (structure physique, occupation du sol, motifs paysagers...) créent une unité **d'ensemble homogène**.

Une partie des séquences paysagères remarquables sont cartographiées mais les principes suivants s'appliquent à **l'ensemble des paysages cités**. Les paysages emblématiques de lignes de crêtes et de coteaux notamment sont particulièrement concernés (cf. paysages d'intérêt identifiés dans la charte du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine).

VALORISER LE BOCAGE URBANISÉ ET LES ESPACES FORESTIERS COMME MARQUEURS PAYSAGERS

1

Afin d'éviter une banalisation de ces paysages, **les motifs paysagers végétaux tels que les linéaires de haies, les arbres têtards et arbres isolés et les bosquets seront à maintenir**. Les nouvelles constructions ou installations liées à l'activité agricole feront l'objet d'un **traitement paysager qualitatif** afin de faciliter leur insertion dans leur environnement proche. Une réflexion sur leur implantation, leur volumétrie et également sur les matériaux et nuances utilisés devra être menée, afin de ne pas créer de points noirs paysagers. De même, les **éléments de patrimoine architectural** (murets, corps de ferme, etc.) constitutifs de l'identité rurale, maraîchère et viticole des lieux **sont à maintenir**.

Les paysages bocagers et de prairies issus de l'élevage sont à maintenir par le maintien des exploitations agricoles.

2

Les aménagements et nouvelles constructions prévues sur les coteaux boisés devront assurer la pérennité des boisements. Les paysages forestiers de futaie seront à valoriser.

INTEGRER LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES D'ENVERGURE DANS LE PAYSAGE

3

Les infrastructures et équipements d'envergure tels que ceux dédiés à la production d'énergie renouvelables (champs de panneaux photovoltaïques, éoliennes...) peuvent dénoter et être prégnants dans le paysage.

La réalisation d'équipements et d'infrastructures d'importance (aménagements de route, de constructions d'intérêt collectif, de production d'énergie, de parcs éoliens, etc.) **doit assurer une intégration dans le paysage**. Les lignes à haute tension peuvent également constituer un « point noir » dans le paysage. Il doit être recherché la possibilité d'enfouir certaines lignes existantes et nouvelles dans et hors des secteurs urbanisés. La réflexion quant à l'insertion paysagère de tels éléments doit être engagée en amont de la conception des projets.

Ces projets doivent assurer une réversibilité (retour à la nature possible) à la cessation de leurs fonctions. Une gestion des équipements (éoliens par exemple) locale et collective est encouragée.

PRESERVER LES LISIERES BOISEES DES FORETS DES TERRASSES

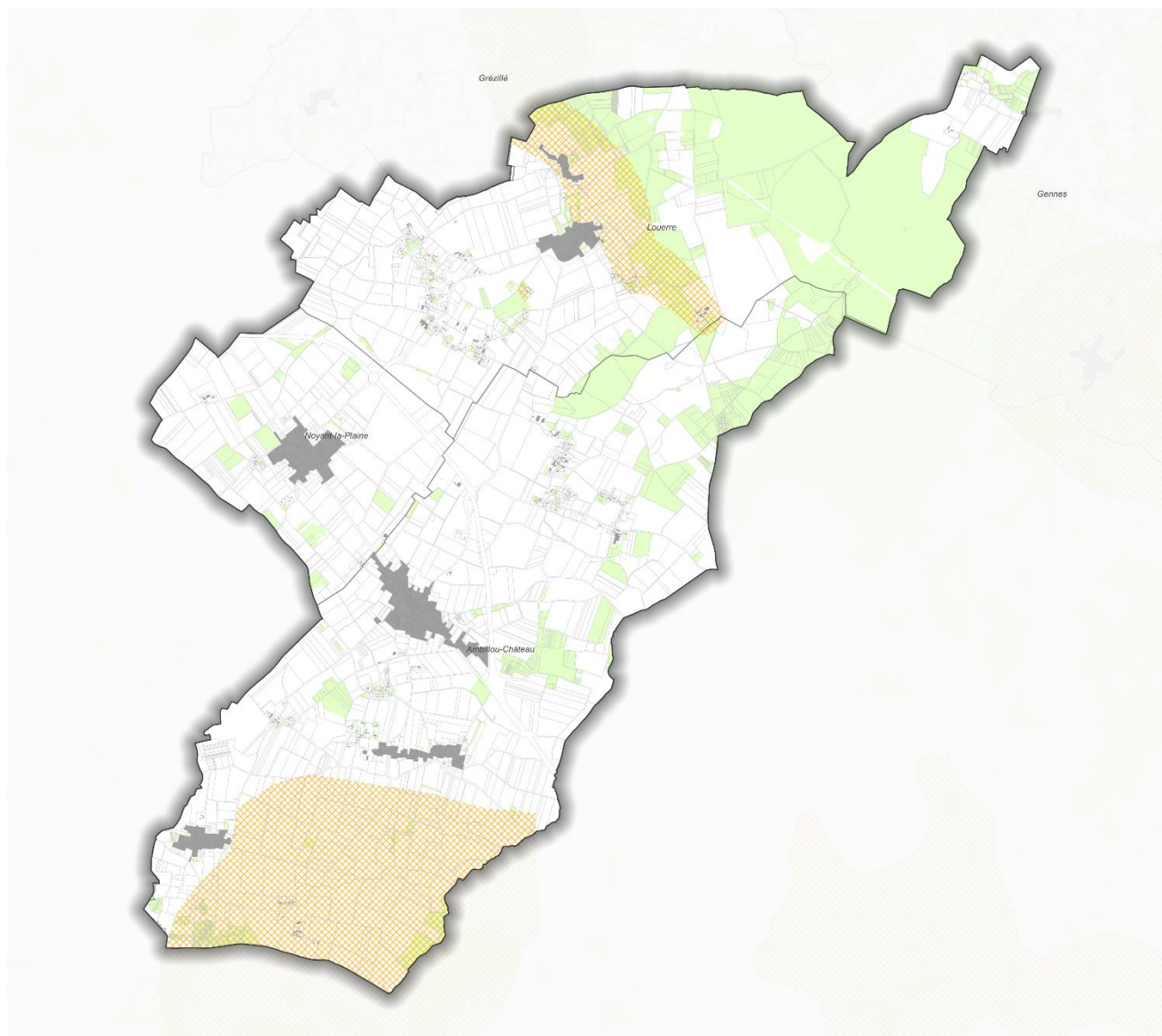
9

Les forêts et boisements présents sur les coteaux et dominant le val seront préservés. Les lisières boisées des forêts des terrasses seront strictement protégées.



POUR ALLER PLUS LOIN...

- Les espaces naturels et agricoles sont préservés par un zonage A/N adapté limitant la constructibilité et préservant les paysages. Les zonages Az et Nz constituent des zones de protection stricte des espaces naturels et agricoles reconnus pour leur intérêt
- Les éléments paysagers (haies, boisements, cours d'eau et leurs abords) sont identifiés sur le plan de zonage et protégés au règlement (au titre de l'article des Espaces Boisés Classés ou au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) permettant de conserver les structures paysagères des panoramas.
- Les éléments de petit patrimoine sont identifiés au zonage et protégés au règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.



OAP GRANDS PAYSAGES

Tuffalun



Principes

▨ Séquences paysagères remarquables

even
CONSEIL

0 1 km

V. Principe 4 : Assurer la pérennité des panoramas identifiés sur le territoire

Définitions :



Les panoramas sont **de larges vues ouvertes sur un grand paysage à dominante naturel**. Ces panoramas peuvent être visualisés depuis les axes de circulation du territoire mais également depuis des points précis, voire aménagés pour (ex : Belvédère de Chênehutte).



Les éléments repères sont des **éléments bâtis, généralement d'une hauteur importante, visibles au loin**. Il peut s'agir de clochers d'église, de tours de château, etc. Ces éléments soulignent souvent la présence d'un bourg et viennent rythmer les paysages agricoles plans par leur verticalité.



Les axes de déplacement paysagers constituent des itinéraires routiers ou ferroviaires **offrant des séquences de panoramas** sur le grand paysage du territoire.



Panoramas ouverts sur le grand paysage à Grézillé (en haut) et Le Thoureil (en bas) – source : StreetView

PRENDRE EN COMPTE L'EXISTENCE DE PANORAMAS LORS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1

Les panoramas repérés sur les cartographies de l'OAP devront être **pris en compte** le plus en amont des projets afin de les protéger, voire même de les valoriser. Si cela est pertinent, certains panoramas pourront **être signalés** aux usagers par la mise en place d'un panneau explicatif par exemple. Des aménagements (type table d'orientation) pourront également être effectués afin de mettre en avant le panorama.

ASSURER LE MAINTIEN DE L'OUVERTURE VISUELLE DES PANORAMAS

2

La fermeture des paysages de vallées devra être évitée et leur entretien encouragé.

Les constructions, installations et aménagements situés dans des panoramas ou visibles depuis les axes de déplacement paysagers devront prioritairement être réalisés de manière à **préserver la percée ou la transparence visuelle** sur l'ensemble paysager concerné. Une attention particulière sera apportée aux caractéristiques des nouvelles constructions et installations agricoles.

La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements seront réalisés dans le cadre d'une **insertion paysagère forte** intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'ensemble paysager concerné. Les nouveaux bâtiments devront s'harmoniser dans leur volume et hauteur avec les constructions voisines.

Plus particulièrement, les tunnels maraichers et les serres présents dans les panoramas identifiés et visibles depuis les axes de déplacement paysagers devront présenter une intégration paysagère forte. Leur hauteur sera limitée à 5 mètres, une hauteur supérieure nécessitant une justification technique.

ASSURER LE MAINTIEN DES VISIBILITES SUR LES ELEMENTS REPERES

3 La présence d'éléments repères patrimoniaux sera prise en compte le plus en amont des projets d'aménagement afin de les protéger, voire même de les valoriser au sein de celui-ci. Les visibilitées sur ces éléments devront être maintenue.

CONSERVER LES OUVERTURES VISUELLES SUR LES PAYSAGES DEPUIS LES AXES DE DEPLACEMENT PAYSAGERS

4

Les voies principales d'accès au territoire s'inscrivent dans des paysages agricoles ouverts. **Les aménagements, constructions, installations et plantations envisagées le long de ces voies ne devront pas porter atteinte au caractère ouvert des perceptions visuelles.**

MAÎTRISER L’AFFICHAGE PUBLICITAIRE

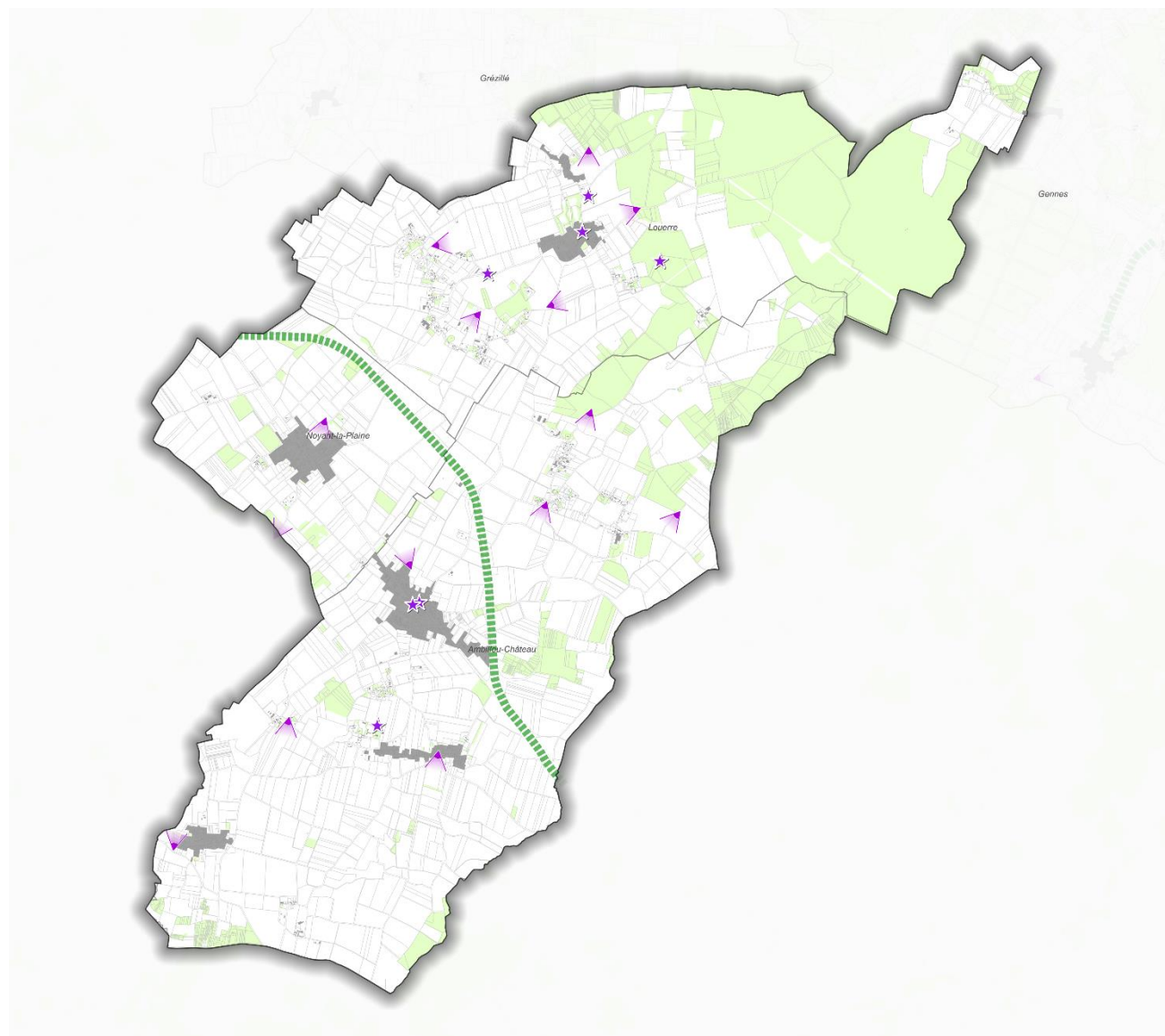
5

La publicité extérieure peut constituer une pollution visuelle si elle est trop prégnante dans le paysage. **L'implantation des dispositifs d'affichage publicitaire le long des axes paysagers devra être limitée et encadrée** en termes de densité et de formats.

POUR ALLER PLUS LOIN...

- Les espaces naturels et agricoles sont préservés par un zonage A/N adapté limitant la constructibilité et préservant les ouvertures visuelles.
- Le zonage identifie des cônes de vue associés à des prescriptions réglementaires visant leur maintien et valorisation.
- Les éléments paysagers végétaux (haies, boisements) sont identifiés sur le plan de zonage et protégés au règlement (au titre de l'article des Espaces Boisés Classés ou au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) permettant de conserver les structures paysagères des panoramas.





OAP GRANDS PAYSAGES

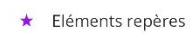
Tuffalun



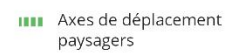
Principes



Panoramas



Éléments repères



Axes de déplacement
paysagers

even
CONSEIL

0 1 km

VI. Principe 5 : Respecter la morphologie historique des bourgs et villages



Définitions :

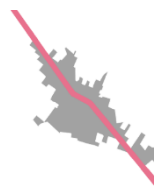


Les bourgs/villages constituent des ensembles urbains organisés **autour d'un noyau traditionnel**, disposant parfois de commerces, d'équipements ou encore de services. **Leur implantation** (le long d'un coteaux, d'une vallée, en plaine) **détermine leur organisation et leur développement**.

Les centres-bourgs correspondent à l'établissement primitif de l'habitat groupé, s'étant formé aux abords des voies de circulation structurantes desservant la plaine rurale. Ils forment des entités urbaines ceinturées par les espaces agricoles et boisés. De manière générale, l'urbanisation initiale (centre-bourg) s'est faite de manière privilégiée le long des axes routiers. Plusieurs morphologies peuvent être identifiées :



Exemple : bourg de Vernantes



Exemple : bourg d'Ambillou-

Les bourgs carrefours

Organisés autour d'un croisement, souvent constitué de deux axes, le noyau central est composé, dans la majorité des cas, de l'église et de sa place. Ces carrefours principaux sont souvent denses.

Les bourgs rue

Le bâti s'implante de part et d'autre d'une route ancienne, « colonne vertébrale » du tissu urbain, souvent développée à partir du tracé d'anciennes grandes voies de communication. Les voies secondaires ne sont bordées que par quelques constructions très éparées.



Exemple : bourg de Saint-Philbert-du-

Les bourgs-hameaux

Ces entités bâties n'ont pas suivi de modèle de développement homogène. Ces villages se sont agrandis sans morphologie urbaine particulière. Les constructions s'y répartissent donc de façon irrégulière et éparse, le plus souvent autour de l'église, seul élément marquant de la centralité.

MAÎTRISER L'ÉTALEMENT URBAIN ET ÉVITER LES EXTENSIONS URBAINES DIFFUSES

1

Le développement urbain sera privilégié au sein de l'enveloppe urbaine et en comblement de dents creuses afin de limiter l'étalement et le mitage d'espaces agricoles et naturels. Les travaux de rénovation/réhabilitation sont encouragés dans un objectif d'attractivité du parc bâti existant.

Les extensions urbaines seront implantées dans la continuité des enveloppes urbaines existantes en veillant à constituer un tissu bâti économe en espace. Ces extensions se réaliseront **en cohérence avec la morphologie historique** des bourgs et villages.

Le développement urbain ne se fera pas de manière linéaire le long des axes routiers mais en « épaisseur ». Il devra éviter de créer des « enclaves » agricoles ou naturelles ceinturées par des espaces bâtis.

Un équilibre entre espaces bâtis et autres composantes du territoire (espaces agricoles, forestiers, naturels) est recherchée.

Les coupures d'urbanisation sont préservées et les extensions urbaines y sont limitées.

MAINTENIR L'ÉCRIN PAYSAGER DES BOURGS ET VILLAGES

2

Le développement urbain devra s'adosser aux caractéristiques physiques du territoire et respecter les structures naturelles : le relief, le tracé des cours d'eau, les éléments végétaux.

Les structures végétales et historiques seront maintenues afin de préserver l'écrin paysager des bourgs et villages. Le développement urbain sera réalisé de manière à éviter la dégradation ou destruction

des boisements et rideaux bocagers en frange urbaine. Les espaces viticoles et les vergers historiquement présents en première couronne des enveloppes urbaines seront maintenus.



Franges boisées et bocagères sur lesquelles s'appuient les bourgs de Blou (à gauche) et Saint-Philbert-du-Peuple (à droite) – source : StreetView

POUR ALLER PLUS LOIN...

- Les zones AU sont définies en continuité des enveloppes urbaines existantes et limitées en surface.
- Le zonage identifie les haies bocagères, boisements et jardins et espaces paysagers à préserver, constituant une ceinture verte autour des enveloppes urbaines.
- Les OAP sectorielles sur les sites d'extension urbaine imposent une densité minimale à respecter et des formes urbaines compactes afin de limiter l'étalement urbain.
- Les OAP sectorielles prévoient le maintien des éléments végétaux existants, de nouvelles plantations et principes de traitement paysager des franges urbaines.

VII. Principe 6 : Intégrer le bâti agricole dans le paysage

Définitions :

De nouveaux bâtiments liés à l'activité agricole et répondant à des besoins de stockage, d'élevage, de production ou de commercialisation peuvent parfois **constituer un impact dans le paysage** par leur volume, hauteur ou teintes : hangars allongés, tunnels agricoles, silos, serres, etc...

Souvent imposants, certains de ces éléments sont visibles depuis le réseau routier du territoire, marquent le paysage et dénotent avec leur cadre environnant.

PREVOIR UNE INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS PAR LEUR VOLUME

1

Les bâtiments agricoles (silos, serres, hangars, etc.) **devront éviter de s'implanter en sommet de crête**. Les volumes et couleurs de ces éléments seront définis **de manière à s'insérer dans le paysage**. Les teintes claires et contrastant avec la palette de couleurs environnante seront à éviter.

Les aménagements des abords de bâtiments agricoles devront assurer leur intégration paysagère : préservation des boisements et haies bocagères, nouvelles plantations avec essences locales, etc.

En particulier, **les tunnels maraichers et les serres devront présenter une intégration paysagère forte**. Elles devront observer un éloignement minimum de 30 mètres par rapport aux habitations des enveloppes urbaines constituées. Elles devront être limitées en termes de hauteur afin de ne pas constituer d'impact paysager.



Exemple d'intégration paysagère des bâtiments agricoles : intégration par le relief, par le biais de plantations arborées, par le biais de matériaux (bardage bois)

POUR ALLER PLUS LOIN...

- Le règlement prévoit un encadrement de l'aspect et de l'implantation des bâtiments agricoles et des serres, notamment par rapport aux zones habitées.





*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire, en date du
29/06/2021*



PLU *Tuffalun*

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION - OAP Thématique « Cadre de vie »

Approbation du projet – 29/06/2021

Sommaire



Introduction..... 3



I. Principe 1 : Assurer des lisières urbaines de qualité, transitions paysagères et écologiques avec le tissu urbain 10

II. Principe 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux 13

III. Principe 3 : Maintenir les espaces d'agrément, espaces de respiration au sein du tissu urbain 16

IV. Principe 4 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements 20

V. Principe 5 : Préserver les fronts bâtis patrimoniaux 23

VI. Principe 6 : Maîtriser et organiser le développement des zones d'activités économiques 25



Introduction



Le territoire de la commune nouvelle de Tuffalun s'organise autour des trois bourgs des trois communes déléguées que sont Ambillou-Château, Louerre et Noyant-la-Plaine. Le territoire est situé en retrait de la Loire au sein du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine et s'inscrit dans le cadre paysager du Val de Loire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.



Dans ce contexte aux multiples enjeux, la commune de Tuffalun, souhaite mobiliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique à la thématique des « grands paysages ». Elle met en avant et matérialise la stratégie paysagère du territoire, en représentant et explicitant les intentions du projet de PLU en matière de paysage et de patrimoine. L'OAP thématique doit permettre de donner des recommandations pour les porteurs de projet et constituer une « aide à la décision » pour la collectivité.



La présente OAP traite de manière spécifique le bourg principal d'Ambillou-Château en cartographiant les principes appliqués. Les autres bourgs et villages sont concernés par l'ensemble des principes généraux de l'OAP.



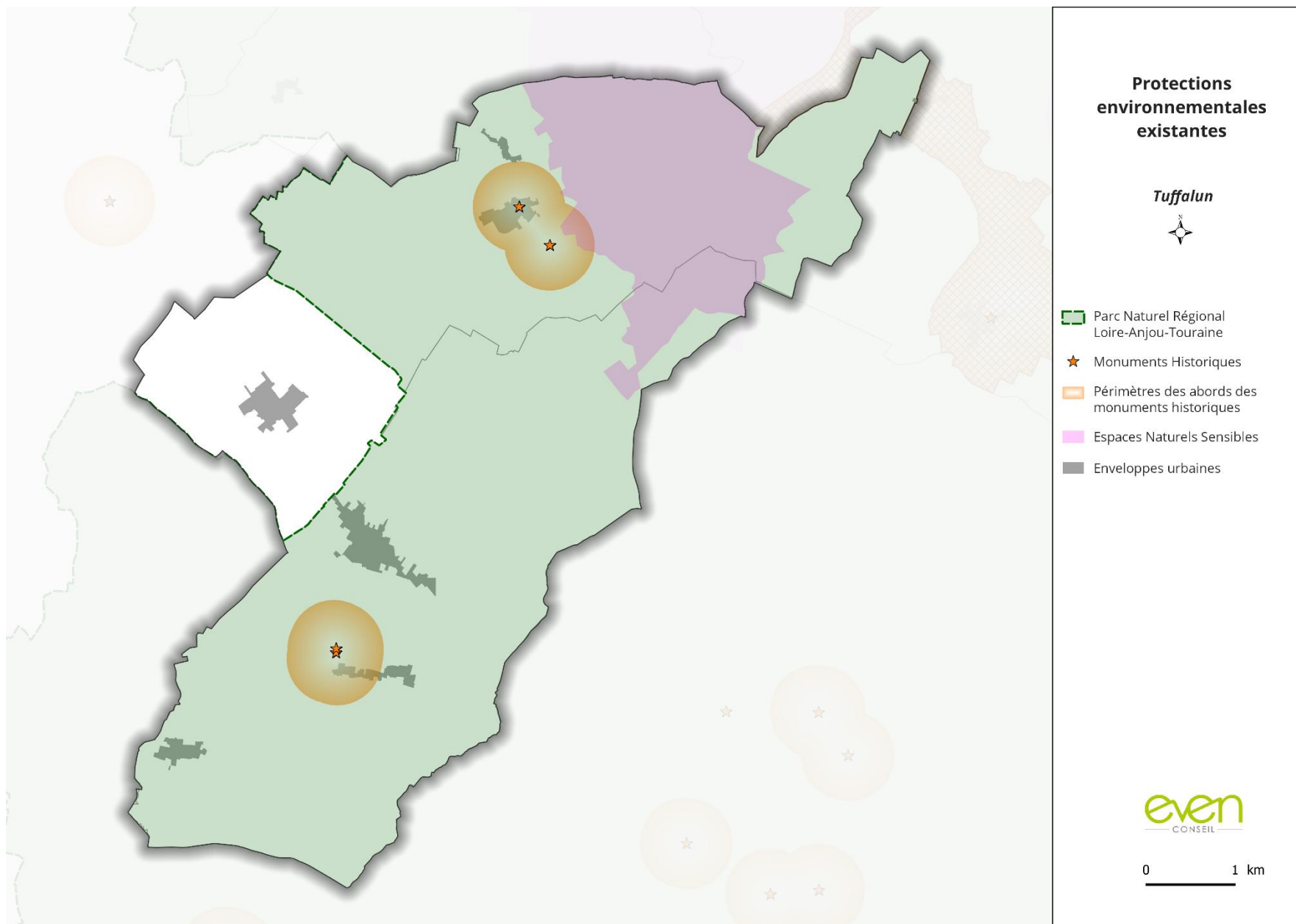
Le territoire est concerné par plusieurs dispositifs de protection et de gestion des espaces d'intérêt environnemental tels que les Monuments Historiques ou les Espaces Naturels Sensibles. Ces périmètres environnementaux (figurant sur la carte page suivante) sont assortis de dispositions se superposant à celles du PLU et visant la protection et la gestion durable des espaces concernés.

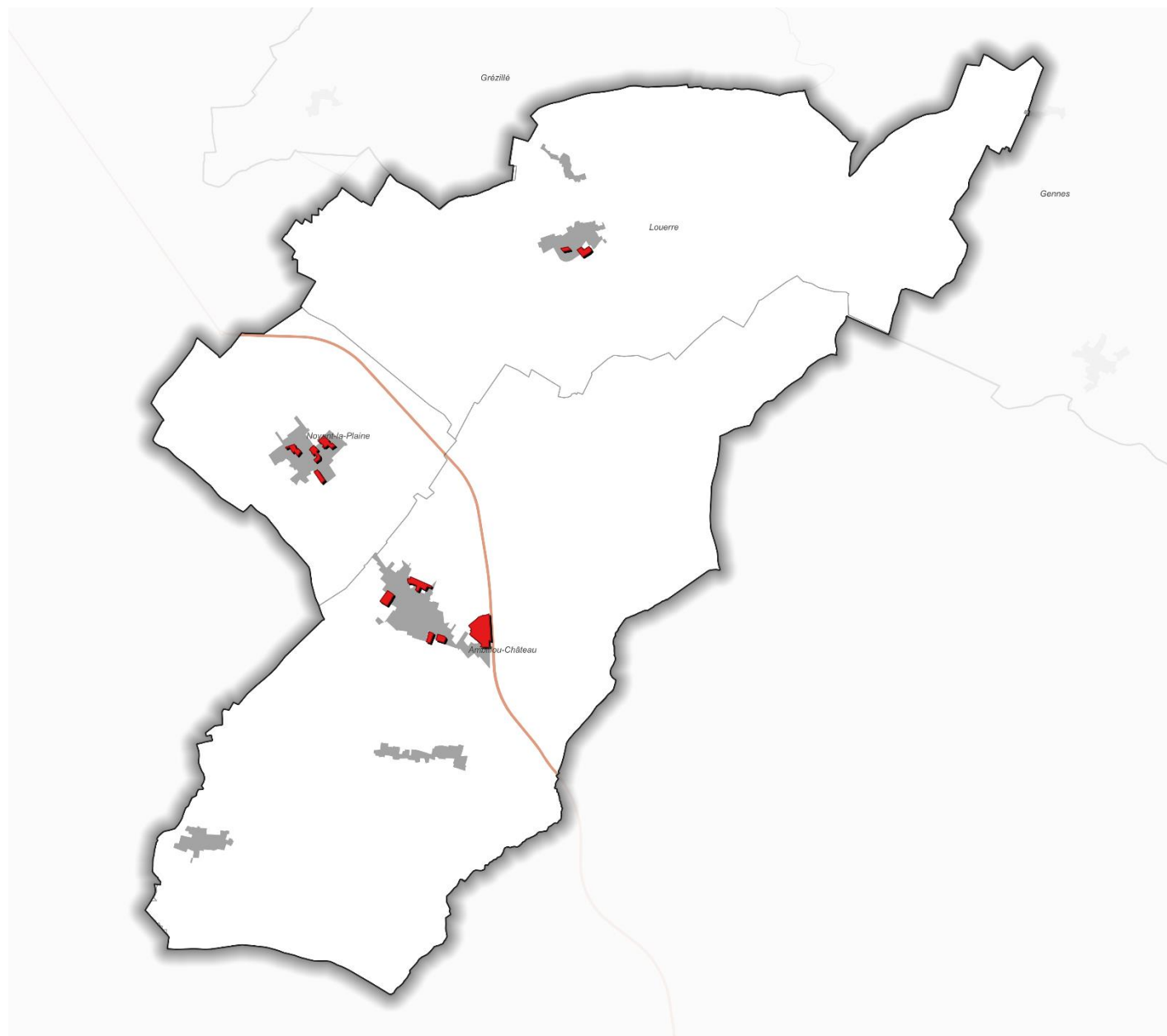
L'OAP thématique vise ainsi une cohérence entre les différentes pièces et dispositions internes au PLU en matière de paysage et de patrimoine. Elle fait le lien avec les OAP sectorielles et avec les dispositions du règlement graphique et littéral du PLU.

L'OAP traite différentes thématiques paysagères et patrimoniales : paysages remarquables à préserver, cônes de vue, intégration du bâti, etc. Elle aborde les différents enjeux selon les principes suivants :

- **Principe 1 :** Assurer les lisières urbaines de qualité, transitions paysagères et écologiques avec le tissu urbain
- **Principe 2 :** Préserver et valoriser les entrées de ville par un aménagement des axes de circulation principaux
- **Principe 3 :** Maintenir les espaces d'agrément, espaces de respiration au sein du tissu urbain
- **Principe 4 :** S'inspirer des principes de bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements
- **Principe 5 :** Préserver les fronts bâtis patrimoniaux
- **Principe 6 :** Maîtriser et organiser le développement des zones d'activités économiques

Dans un encadré « **Pour aller plus loin** », l'OAP thématique fait le lien avec les dispositions réglementaires prévues dans les autres pièces du PLU, complétant les principes retenus dans la présente OAP. Afin de visualiser les principes spécifiques aux sites de projet, il convient de se référer au document des OAP sectorielles (périmètres cartographiés aux pages suivantes).





Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

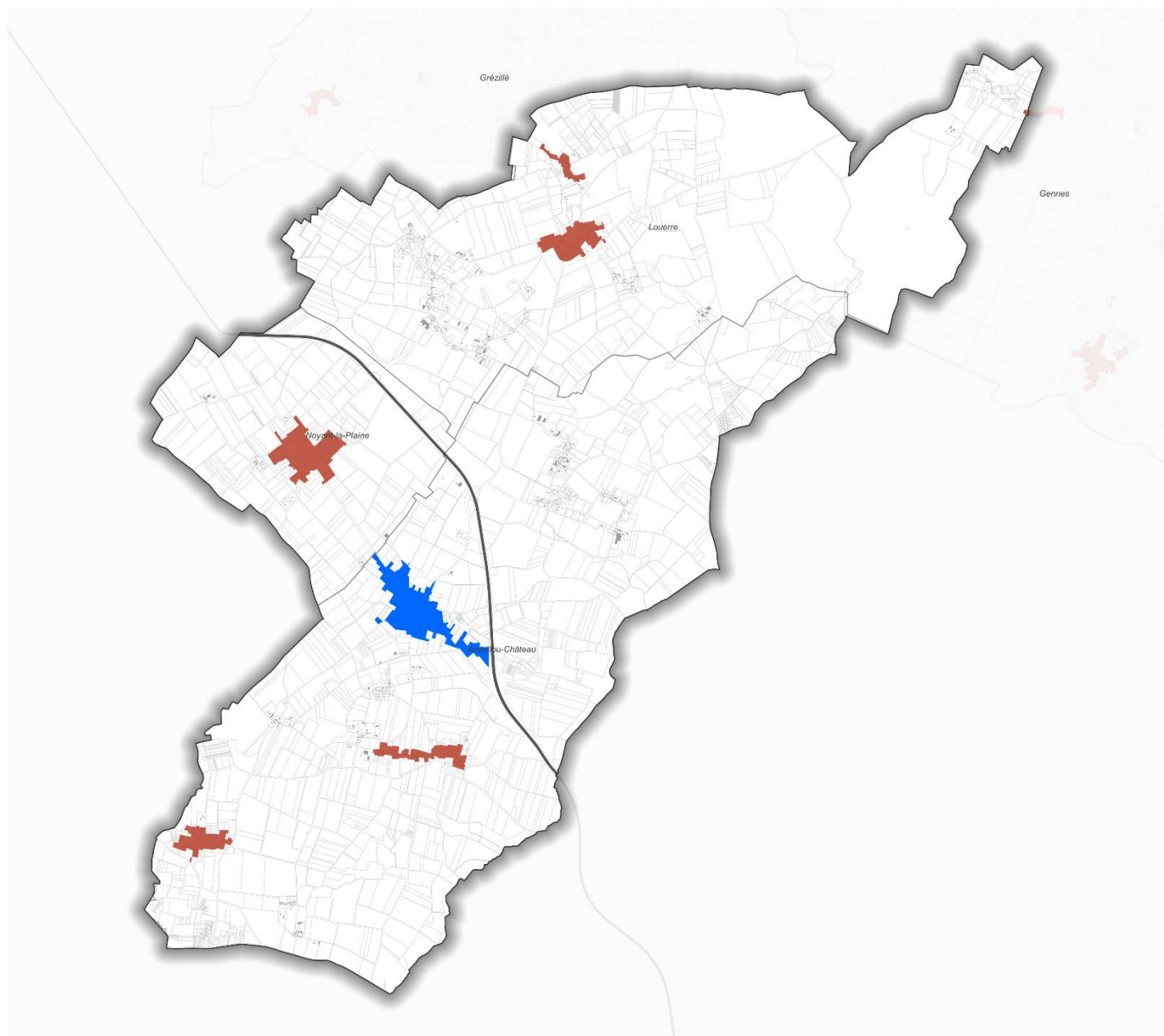
Tuffalun



■ OAP sectorielles - Périmètres

even
CONSEIL

0 — 1 km



OAP CADRE DE VIE

Tuffalun



Principes

- Bourgs principaux
avec analyse spécifique
- Bourgs et villages
avec principes généraux

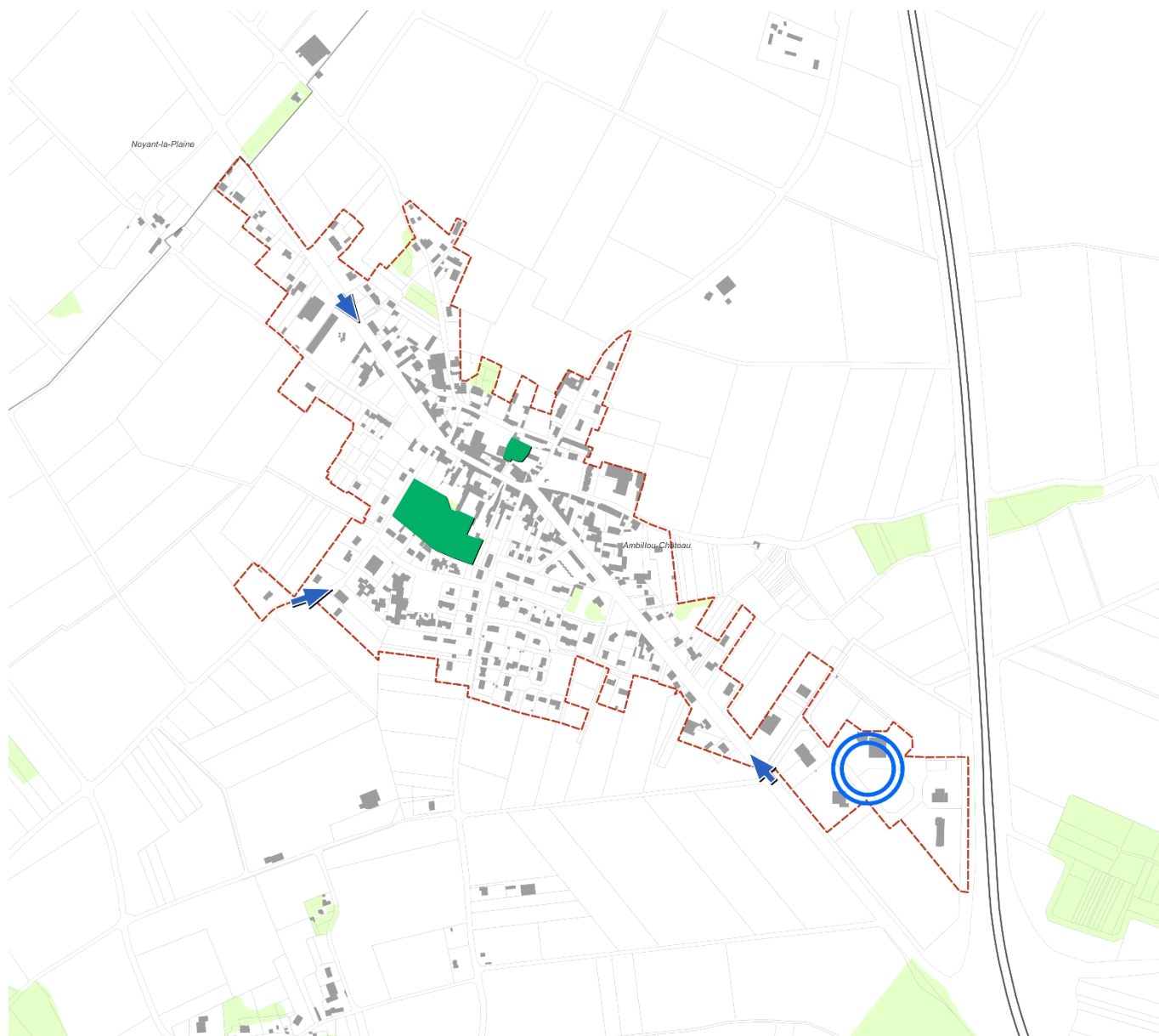
even
CONSEIL

0 1 km



1

Cartographie de l'OAP



OAP CADRE DE VIE

*Bourg d'Ambillou-
Château*



Principes

-  Entrées de ville
-  Espaces d'agrément
-  Zones d'activités

even
CONSEIL

0 0.1 km



2

Principes de l'OAP

I. Principe 1 : Assurer des lisières urbaines de qualité, transitions paysagères et écologiques avec le tissu urbain



Définitions :

Les **lisières urbaines** ou **fronts urbains** représentent l'épaisseur du contour de l'enveloppe urbaine en interface avec les espaces ouverts, agricoles ou naturels. Ces lisières urbaines représentent les transitions, plus ou moins douces, entre le tissu urbain et les espaces agricoles et naturels. Les nouvelles constructions constituent autant de risques possibles de dégrader ces lisières urbaines, c'est à dire ces transitions entre espaces naturels et agricoles et le tissu urbain.



VEILLER A UN TRAITEMENT PAYSAGER DE QUALITE

1

Les **fronts urbains** pourront être gérés dans l'espace public ou l'espace privés. Les **haies et boisements** d'essences locales déjà existants seront **à préserver**. La **végétalisation** implantée pourra être **arbustive et/ou arborée**. Notamment, en fond de parcelle, des **haies multi-spécifiques** (regroupant plusieurs essences végétales), pouvant être doublées par des **murets de qualité et d'une hauteur limitée**, assureront la transition paysagère avec les parcelles agricoles ou naturelles à proximité. Les **clôtures** de type plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée **sont interdites**, ainsi que les **haies monospécifiques**.

Les **extensions urbaines** intégreront des **aménagements permettant l'intégration paysagère** des constructions : merlons paysagers, talus plantés, etc.

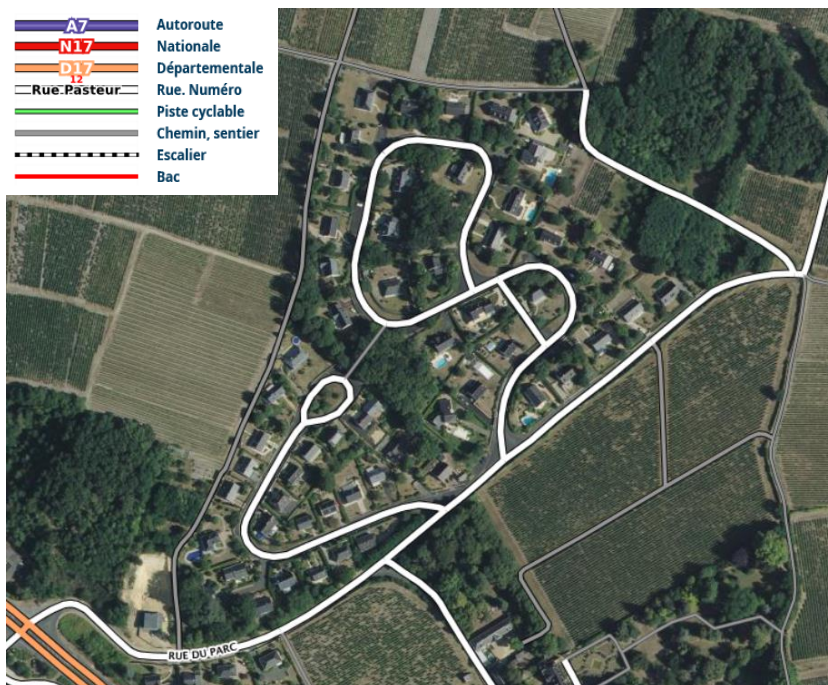


Exemple de lisières urbaines qualitatives (r. de Bellevue, Chênehutte-Trèves-Cunault et route de Bellevue et route de la Grézillie, Ambillou-Château) – source : StreetView

ENCOURAGER LA MISE EN PLACE D'UN RESEAU DE CHEMINEMENTS DOUX

2

Des **cheminements doux** seront intégrés aux aménagements de la lisière urbaine, permettant de marquer la transition en zone urbaine. Ces cheminements doux devront, dans l'idéal, former un **réseau continu** permettant de relier les différents quartiers au centre-bourg. Les nouveaux chemins créés doivent s'intégrer au paysage local grâce à un **aspect naturel et un revêtement perméable**.



Exemple de lisière urbaine bordée par un chemin agricole (Résidence du Parc, Vareille) – source : StreetView

importante, traitement paysager des limites, qualité architecturale, homogénéité des formes urbaines, etc.).

Les nouvelles opérations et quartiers devront se « greffer » de manière homogène avec le tissu existant en s'inspirant des formes urbaines anciennes, en particulier concernant les façades à l'alignement ou côté voirie.

L'aménagement des liaisons piétonnes, rues, places des nouvelles opérations devra **rechercher un lien et une porosité avec le tissu existant**.

Cas particulier des hameaux :

Les fonds de parcelle seront préférentiellement arborés et pourront disposer de haies ou murets faisant la transition avec les parcelles agricoles et naturelles à proximité. Des aménagements spécifiques de loisirs ou de gestion des eaux pluviales pourront participer également à cette transition paysagère et écologique douce.

FAIRE DIALOGUER ESPACE BATI ET ESPACE NATUREL OU AGRICOLE

3

Dans la mesure du possible, des **perméabilités entre les espaces naturels (boisements, cours d'eau) et le front bâti** seront mis en place. Un soin au traitement paysager et végétal des **espaces publics et / ou des fonds de parcelles** sera favorisé ainsi que la **création de percées visuelles** vers l'espace agricole et naturel.

S'INSERER DANS L'EXISTANT

4

Le traitement des lisières urbaines **prendra en compte et respectera l'existant** au travers différents critères pouvant varier suivant les caractéristiques du site (limiter le vis-à-vis, marge de recul plus

POUR ALLER PLUS LOIN...

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles situées en lisière urbaine comportent des principes de traitement qualitatif des franges urbaines : maintien des structures végétales existantes intégrant les futures constructions au paysage, principes de transition paysagère à aménager, etc. Pour certaines, des cônes de vue sur les paysages environnants sont à maintenir.
- Les éléments constituant un écrin paysager en lisière urbaine (haies, boisements, cours d'eau et leurs abords) sont identifiés sur le plan de zonage et protégés au règlement (au titre de l'article des Espaces Boisés Classés ou au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Le règlement impose des clôtures végétalisées lorsque celles-ci se trouvent à l'interface entre zones urbaines/à urbaniser et des zones naturelles/agricoles.



II. Principe 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux



Définitions :



Les **entrées de ville** sont les espaces en limite de l'enveloppe urbaine des bourgs et villages qui se situent sur les axes routiers majeurs des communes, c'est-à-dire ceux qui permettent la traversée des bourgs. Une entrée de ville réussie doit permettre d'apporter une lecture efficace des lieux et renvoyer une image positive. L'intégration d'éléments urbains dans le paysage permet une transition fluide et par conséquent une qualité globale de la séquence d'entrée de ville.



VEILLER A LA BONNE QUALITE ARCHITECTURALE DES ENTREES DE VILLE

1

Un soin qualitatif sera porté au **traitement architectural et paysager des constructions** et espaces publics le long des axes principaux d'entrée de ville :

- Les **matériaux utilisés** pour les constructions devront s'harmoniser avec **l'architecture traditionnelle des bâtis en centre-bourg** (toitures sombres en ardoise, murs clairs en tuffeau, moellons calcaires...);
- Les **clôtures** utilisées devront être de **couleur sobre**. L'utilisation de **matériaux naturels** (clôtures en bois, murets en pierre) sera encouragée.

Concernant les espaces publics :

- Le **mobilier urbain** (notamment les candélabres) utilisé devra être **similaire** à celui déjà implanté en centre-bourg et ne devra pas empêcher la bonne visibilité de l'horizon de l'entrée de ville ;

- L'implantation des dispositifs d'affichage publicitaire pouvant être sources de « pollution visuelle » devra être limitée et strictement encadrée. Les enseignes devront être implantées de manière à s'intégrer dans le paysage et l'environnement bâti (teintes sobres, densité de dispositifs limitée, etc.). Elles devront respecter les façades architecturales sur lesquelles elles s'implantent ;



Exemple d'entrée de ville à l'architecture qualitative (r. des Moulins, Mouliherne) – source : StreetView

PRESERVER ET CONFORTER LA VEGETALISATION DES PRINCIPAUX AXES D'ENTREE DE VILLE

2

Les éléments végétalisés (haies, boisements, alignements d'arbres, parterres végétaux, etc.) implantés le long des axes de circulation et participant à la qualité paysagère des séquences d'entrée de ville devront être préservés.

Les aménagements futurs de ces axes principaux de circulation seront **végétalisés** sans qu'ils soient nécessairement arborés. Les aménagements paysagers devront **renforcer l'identité urbaine** de ces axes et **participer à l'amélioration esthétique du tissu urbain**. Le choix des aménagements végétalisés s'appuiera sur quatre critères :

1. S'inscrire dans les principes de gestion différenciée ;
2. Limiter les besoins en eau ;
3. Limiter la production de déchets verts ;
4. Limiter les risques allergisants.

Afin de contribuer à la qualité paysagère globale de ces entrées de ville, l'implantation de **haies monospécifiques** en bordure parcellaire est **interdite**.



Exemple d'aménagement paysager qualitatif (RD59, Les Rosiers-sur-Loire) – source : StreetView

FAVORISER L'AMENAGEMENT DE CHEMINEMENTS DOUX

3

Ces axes principaux d'entrée de ville seront autant que possible accompagnés de **pistes cyclables** et de **cheminements doux piétons**. Ces voies cyclables et piétonnes seront préférentiellement **en propre, séparées du réseau viaire** par des aménagements végétalisés afin de garantir la sécurité des usagers. Le choix du revêtement et la taille des voies seront **adaptés à la fréquentation et aux usages de celles-ci**.



Mise en place de trottoirs à l'entrée de ville de Saint-Clément-des-Levées



Exemple de support pour cheminements doux

AMELIORER L'INTEGRATION DES ZONES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES EN ENTREE DE VILLE

4

Un soin qualitatif sera porté au **traitement architectural et paysager** des constructions industrielles ou commerciales :

- Une réflexion sur les **volumes** et les **couleurs utilisées en façade** devra être menée ;
- Les **espaces de stationnement** et **zones de dépôt/stockage** devront être implantés préférentiellement à **l'arrière** du bâti ;
- Les espaces à l'interface entre le bâti et la voirie seront **végétalisés** avec des essences locales ;
- Les **clôtures** utilisées devront être de **couleur sobre**. L'utilisation de **matériaux naturels** (clôtures en bois, murets en pierre) sera encouragée.



Exemple d'intégration de ZAE (RD938, Longué-Jumelles) – source : StreetView

PRESERVER LES ENTREES DE VILLE QUALITATIVES

5

Les entrées de ville qualitatives devront préserver les **éléments qui les composent**, comme les haies bocagères, les boisements ou les alignements d'arbres se trouvant le long des axes de circulation.

POUR ALLER PLUS LOIN...

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles situées en entrées de ville comportent des principes visant à apporter un soin particulier au traitement architectural et paysager des constructions et aménagements.

III. Principe 3 : Maintenir les espaces d'agrément, espaces de respiration au sein du tissu urbain



Définitions :



Les **espaces naturels d'agrément** sont des **aires de « respiration » paysagère** publiques ou privées, situées dans le tissu urbain, dans lesquels les habitants et visiteurs peuvent bénéficier d'équipements favorisant la détente, le loisir et la promenade. Ces espaces sont caractérisés par une perméabilité forte favorisant leur végétalisation. Des aménagements ou constructions permettent de répondre aux besoins de chacun selon les spécificités du lieu : chemin, aire de détente, aire de jeux, mobilier urbain... Ils constituent des espaces d'intérêt à plusieurs titres : rôle paysager, supports de nature en ville et de biodiversité en milieu urbain mais également rôle de gestion des eaux pluviales par infiltration.



MAINTENIR LE CARACTERE NATUREL DES ESPACES D'AGREMENT

1

Les **espaces d'agrément** tiennent une place importante dans le tissu urbain. Ils permettent de **lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur** en maintenant des **zones de fraîcheur**. Ils sont le **support de la biodiversité ordinaire**. Ils jouent un rôle **d'espace tampon** entre les secteurs denses et moins denses ainsi qu'un rôle **d'espace de transition** entre les espaces bâtis et non-bâtis. Le **caractère naturel non bâti** de ces espaces devra être **maintenu**. Les **plantations existantes** seront à **préserver**. Les espaces d'agrément situés à proximité immédiate d'un **cours d'eau** devront maintenir le plus possible leur **connectivité** avec cet élément de la Trame Bleue.

2

Ces espaces naturels d'agrément seront aménagés par des modes d'aménagement et de constructions **légers** et **poreux** et privilégieront l'usage de **matériaux naturels** : pierre, bois... et locaux. Les revêtements des chemins et voies privilégieront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, une **perméabilité** de façon à assurer l'infiltration des eaux. Des jointures pourront ainsi être enherbées.



RENFORCER LA BIODIVERSITE DANS LES ESPACES NATURELS D'AGREMENT

3

La gestion de ces espaces se fera autant que possible de façon **différenciée**, c'est-à-dire de façon à gérer ces espaces d'agrément sans appliquer la même intensité ni la même nature de soins sur l'ensemble de ces espaces. Par définition, la gestion différenciée des espaces publics verts et naturels s'inscrit dans les principes du **développement durable** et plus particulièrement sur les principes suivants :

- Préserver et enrichir la biodiversité des espaces naturels ;
- Limiter les pollutions : intrants phytosanitaires, bâches plastiques et tissées ;
- Gérer les ressources naturelles : valorisation des déchets verts, économie de la ressource en eau... ;

- Améliorer le cadre de vie des habitants, en mettant à leur disposition une diversité d'espaces ;
- Renforcer les espaces de ressourcement et d'ombrage en vue de lutter contre la chaleur d'été dans le tissu urbain.



4

Afin de renforcer la nature en ville dans le tissu urbain privé, le maintien des espaces naturels d'agrément assureront la **sensibilisation les habitants** et favoriseront la prise de conscience des enjeux environnementaux et la gestion différenciée des espaces verts et jardins. Des **parcours pédagogiques**, des **expositions...** pourront y être organisés.

LE MAINTIEN DES ELEMENTS VEGETAUX ET PATRIMONIAUX EXISTANTS

5

Les éléments végétaux et patrimoniaux constituent des **habitats potentiels** pour la faune et la flore et participent au **maintien** et à la **qualité** des paysages. A ce titre, les éléments végétaux et patrimoniaux d'intérêt (murets, arbres remarquables ou isolés dans l'espace public ou privé, haies, talus, cours d'eau, berges, zones humides, chemins ruraux...) seront **maintenus** le plus possible dans les projets d'aménagements lors de rénovation, extension et constructions.

ADAPTER LES ESSENCES VEGETALES

6

Que ce soit dans le tissu urbain dense ou plus diffus, les **clôtures végétalisées** seront **privilégiées**. Les clôtures végétales, lorsqu'elles sont ornementales, pourront être **multi spécifiques**, c'est-à-dire composées au minimum de 3 espèces végétales distinctes. Par ailleurs, seront privilégiés les **espèces locales**. Le choix **d'espèces invasives**

dans la composition de la haie végétale est **interdit**. Également, la **plantation d'arbre** est **encouragée** notamment dans les espaces urbains les plus diffus.

TRANSFORMER LE MOINDRE ESPACE MINERAL EN ESPACES DE NATURE EN VILLE

7

Le **fleurissement privé**, c'est-à-dire à l'initiative des particuliers, peut s'avérer intéressant pour l'embellissement des communes. En pied de murs et de façade, cette végétation qui participe à un espace public agréable et de qualité, sera **favorisée**. Sont également encouragés la « **débétonisation** » de certains espaces minéralisés (parkings, trottoirs, friches...) en vue d'encourager l'appropriation de ces espaces par les habitants et leur végétalisation (jardinage, ornementation, activités de loisirs...).



Fleurissement en pied de mur

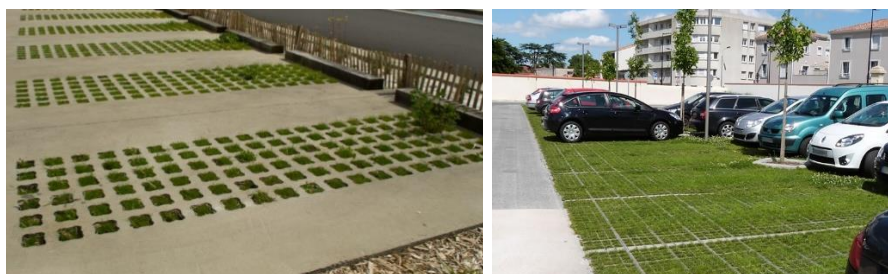
8

Les toits, les aires de stationnements, les murs, les bords de routes, les jardins, les cours... sont autant d'espaces potentiellement minéraux qu'il est nécessaire de questionner en vue de **favoriser** et **renforcer** la **nature en ville** en lien avec la perméabilisation des sols. La végétalisation des toitures terrasses et à faibles pentes constitue un

levier important visant à **renforcer la biodiversité en milieu urbain** et pourra donc être favorisée.



9 Les **aires de stationnement publiques et privées** constituent souvent de vastes espaces minéraux. Il s'agit de **renforcer** à la fois leur **végétalisation** et leur **perméabilisation**. Pour cela, les aires de stationnement pourront être **rendues perméables** avec des revêtements adéquats à la fréquentation et l'usage de celles-ci. Par ailleurs, les aires de stationnement pourront être **végétalisées** avec des haies arbustives et/ou arborées. Les **entrées de garage** dans les tissus pavillonnaires pourront également être **perméabilisées** avec des revêtements adéquats.



Exemple d'aires de stationnement utilisant des matériaux perméables.

LIMITER L'IMPERMEABILISATION DU TERRITOIRE

10

L'augmentation de l'imperméabilisation des terres, surtout en milieu urbain empêche la bonne infiltration des eaux pluviales dans les sols. Le ruissellement ainsi provoqué ou la stagnation importante de ces eaux peut conduire à l'exposition des populations à des risques d'inondation et/ou à la destruction de biens matériels. Lors de la mise en place de nouveaux aménagements, une réflexion sur les **matériaux utilisés** devra être menée afin de favoriser la **perméabilité** de ceux-ci. Cette réflexion se fera particulièrement sur les **espaces de stationnement** qui constituent d'importantes surface minéralisée, ou encore sur les **pistes cyclables** et **cheminements doux**. La « débétonisation » de certains espaces existants fortement minéralisés (parkings, trottoirs, friches...) devra être encouragée.



Exemple d'aires de stationnement et de cheminements doux utilisant des matériaux perméables.

FAVORISER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

11

Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre la **gestion des eaux pluviales sur site** en prévoyant l'implantation de **noeux**, de **fossés**, de **bassins de rétention** et de **puits d'infiltration**. Ces aménagements devront faire l'objet de **traitement paysagers soignés**

de manière à ce qu'ils participent également à la bonne qualité du cadre de vie des habitants. La proportion des surfaces minérales devra être **limitée** notamment par l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation de cheminements doux, des aires de stationnement... En milieu fortement urbanisé, la mise en place d'aménagements de gestion des eaux pluviales pourra se faire en lien avec la réfection des espaces publics. Des bassins de **rétenion des eaux paysagers et à vocation écologique** peuvent être implantés dans les espaces de parcs et de jardins.



Exemples de noues et de bassin de rétenion des eaux pluviales ayant fait l'objet d'un traitement paysager qualitatif

POUR ALLER PLUS LOIN...

- Les espaces importants de nature en ville sont couverts par un zonage NJ spécifique : espaces verts, parcs privés, jardins partagés, etc. Ce zonage comporte des dispositions visant à maintenir la vocation et la qualité de ces sites.
- Le règlement littéral impose une surface d'espaces à laisser libre de toute construction sur les parcelles, adaptée à l'occupation du sol. En fonction du caractère urbain ou naturel/agricole, un pourcentage de pleine terre et une obligation de plantation de ces espaces sont imposés.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles comportent des principes visant à :
 - Prévoir un traitement paysager et une végétalisation des espaces communs et privés ;
 - Intégrer une gestion efficaces des eaux pluviales au plus proche du cycle naturel (noues, fossés, limitation des surfaces imperméables, etc.).

IV. Principe 4 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements



Définitions :

Le bioclimatisme a pour principe de **tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement**. Il prend en compte différents éléments du contexte environnemental : relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruits, végétation existante, ensoleillement, etc. L'objectif principal est d'obtenir le confort le plus naturel possible dans les bâtiments en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles.

INSCRIRE LE PROJET D'AMENAGEMENT DANS SON CONTEXTE LOCAL

1

Les **nouvelles constructions et installations** devront utiliser préférentiellement des **matériaux de construction locaux** afin de s'inscrire dans l'existant. De la même manière, la végétation ornementale, et surtout les haies en limites parcellaires devront être composées **d'essences locales**, adaptées au site. La nouvelle construction ou installation devra s'adapter aux **caractéristiques physiques du site** et non l'inverse (notamment au niveau de la variation du relief). L'objectif étant d'intégrer le plus possible les caractéristiques des habitations traditionnelles qui répondaient bien souvent à des contraintes propres à leur site d'implantation.

OPTIMISER L'IMPLANTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT SUR SES PARCELLES

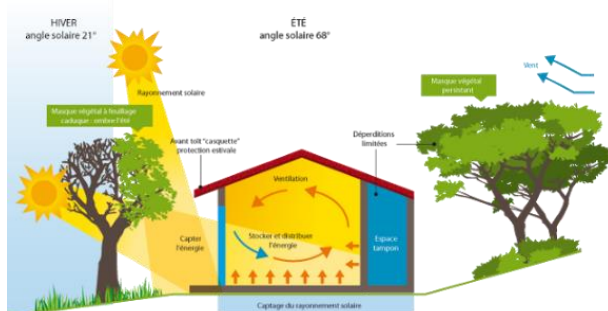
2

Afin de bénéficier au maximum des apports de chaleur et de lumière des rayons solaires, les nouvelles constructions devront dans la mesure du possible **exposer leur façade principale et les ouvertures sur une orientation sud** préférentiellement, est ou ouest. De la végétation judicieusement positionnée pourra **protéger l'habitation des vents dominants**. Les **espaces libres** seront dans la mesure du possible **orientés vers le sud**. Les **logements traversants** seront privilégiés afin de bénéficier d'un apport lumineux maximal.

3

Afin de lutter contre les déperditions d'énergie au sein du bâti, celui-ci devra présenter une **forme compacte**. La **mitoyenneté** des nouvelles constructions est à favoriser. Les **matériaux de constructions** devront préférentiellement avoir des **propriétés d'inertie thermique**.

La **végétalisation des toitures terrasses et à faibles pentes** pourra être encouragée en tant **qu'élément isolant naturel** et favorisant la limitation des consommations énergétiques du bâti.



Principes de l'architecture bioclimatique – source : e-RT2012



Exemples de panneaux solaires couvrant la quasi-totalité d'un pan de toiture de garage (à gauche) et d'un versant de la toiture d'un hangar agricole (à droite) – Source : Plan de gestion du Val de Loire - UNESCO

PROMOUVOIR UNE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES RESPECTUEUSE DU CADRE BÂTI ET PAYSAGER

4

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés. Ils devront s'insérer dans l'environnement paysager et bâti. La conception des nouvelles constructions devra permettre l'intégration des dispositifs de production d'énergie, notamment de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

L'utilisation d'énergies renouvelables dans les équipements à vocation collective, touristique économique ou encore industrielle est particulièrement encouragée (bâtiments publics, stations d'épurations, piscines, campings, etc.).

Les panneaux solaires en toiture sont encouragés et seront installés de manière à **s'insérer à l'architecture du bâti**. Ils pourront par exemple recouvrir préférentiellement la totalité d'un versant de toiture, s'intégrer aux teintes ardoisées de la toiture, être conçus comme des éléments architecturaux à part entière (appentis, pan entier d'abri de jardin, de garage, de véranda, etc.). **A défaut, les panneaux ne devront pas être visibles depuis l'espace public.**

Dans les espaces patrimoniaux protégés (abords des monuments historiques), les panneaux solaires devront **éviter d'être visibles depuis l'espace public.**

Le développement du **photovoltaïque est privilégié sur les toitures des bâtiments des zones industrielles et commerciales**, ainsi que dans les **espaces de friches** dans un objectif de reconversion de site. Il est question de limiter l'impact paysager potentiel des panneaux solaires sur les toitures au sein du tissu bâti résidentiel et patrimonial.

POUR ALLER PLUS LOIN...

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles comportent des principes visant à :
 - Imposer une densité et compacité des formes bâties ;
 - Encourager les principes de bioclimatisme (orientation du bâti, végétalisation des parcelles).
- Les dispositions du règlement littéral permettent et facilitent l'isolation des bâtiments, la réalisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable domestique, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des bâtiments.



V. Principe 5 : Préserver les fronts bâtis patrimoniaux

Définitions :

Le front bâti désigne **l'alignement des façades principales des éléments bâtis donnant sur l'espace public**. Le front bâti est constitué par les éléments bâtis mais également par les espaces publics.

CONSERVER LA COHERENCE URBAINE DU FRONT BATI

1

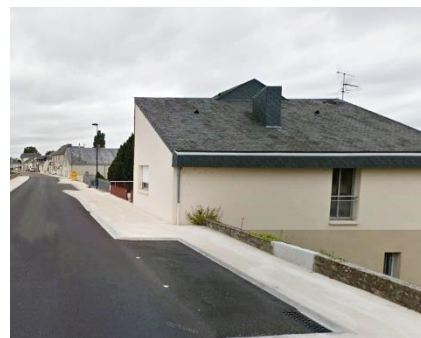
Les compositions urbaines des ensembles bâtis patrimoniaux seront préservées.

La destruction d'éléments bâtis situés dans un front bâti patrimonial est interdite, sauf pour des raisons de sécurité. Les éléments bâtis délaissés ou dégradés devront être réhabilités en respectant les caractéristiques architecturales ligérienne de l'existant.

ADAPTER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FRONTS BATIS PATRIMONIAUX

2

Les nouvelles constructions situées à l'intérieur ou en continuité des fronts bâtis patrimoniaux devront respecter les caractéristiques architecturales ligériennes de l'existant (façade de teinte claire, toiture sombre, espace vert à l'arrière du bâti...). De la même manière, l'implantation du bâti vis-à-vis des limites séparatives et de la voirie et la volumétrie de celui-ci sera choisi dans la continuité de l'existant.



Exemple de nouvelles constructions alignées sur le bâti ancien (Les Rosiers-sur-Loire et Saint-Martin-de-la-Place) – source : StreetView

Un traitement paysager adapté sera effectué sur les espaces libres en bord de voirie :

- Les clôtures devront être de **teinte sobre**. L'utilisation de **matériaux naturels et locaux** sont encouragés ;
- Les haies pourront être constituées d'éléments **arborés et arbustifs**. Les **haies monospécifiques** sont **interdites**. Les haies d'essences locales **déjà existantes** seront **à conserver**.

POUR ALLER PLUS LOIN...

- Le zonage identifie des ensembles bâtis d'intérêt patrimonial et y associe des dispositions réglementaires afin de les préserver.
- Le règlement prévoit des dispositions encadrant l'implantation, le volume et l'aspect des constructions afin de permettre la bonne insertion des constructions dans le tissu bâti existant.



VI. Principe 6 : Maîtriser et organiser le développement des zones d'activités économiques

Définitions :



Les Zones d'Activités Économiques sont des sites définis par la collectivité territoriale et dédiés à l'implantation d'entreprises. On distingue parmi elles les zones industrielles (ZI), les zones artisanales (ZA) et les zones commerciales (ZC). Souvent, ces sites se trouvent en entrée de ville, à proximité des infrastructures de transport et des usagers du territoire.



Exemple de bâti de ZAE à l'architecture sobre (commune de Saumur) – source : StreetView

RECHERCHER UNE QUALITE ET UNE COHERENCE ARCHITECTURALE

1

Les ZAE constituent souvent des **points noirs paysagers** par leur caractéristique architecturale. En effet, ces constructions sont souvent de **taille** et de **volume important**, les **matériaux** utilisés sont **standardisés**, les **couleurs** en façades peuvent **détonner fortement** dans l'ensemble paysager. Ces zones d'activités peuvent cependant offrir une réelle qualité urbaine et paysagère si elles respectent certains principes. Ainsi, une **recherche de qualité et de cohérence dans l'aménagement des lots et dans l'architecture** de ces zones sera demandée :

- Les formes des bâtiments devront être **simples** et une **réflexion sur leur volume** devra être menée ;
- Les **couleurs et nuances utilisées devront être sobres** ;
- Une réflexion devra être menée sur le type de **dispositifs d'affichage publicitaire** et sur les **types d'enseignes utilisées** pour avoir une certaine homogénéité ;
- L'implantation des bâtiments devra privilégier un retrait par rapport à l'espaces public afin de créer un « premier plan » de perception sur des espaces en devanture aménagés ;

APPLIQUER SYSTEMATIQUEMENT UN TRAITEMENT PAYSAGER DE CES ZONES

2

Afin de favoriser l'insertion des ZAE dans leur environnement proche, celles-ci devront faire l'objet d'un **traitement paysager adapté**. Les parkings devront être préférentiellement situés à l'arrière du bâti et devront être **arborés**. Ils pourront également être rendus **perméables** avec l'utilisation de revêtement adéquats. Les franges de ces zones pourront être gérées par des **clôtures** ou des **haies** :

- Les clôtures devront être de **teinte sobre**. L'utilisation de **matériaux naturels et locaux** sont encouragés ;
- Les haies pourront être constituées d'éléments **arborés et arbustifs**. Les **haies monospécifiques** sont **interdites**. Les haies d'essences locales **déjà existantes** seront **à conserver**.



ZAE faisant l'objet d'un traitement paysager plus ou moins fort (communes de Saint-Clément-des-Levées et de Vernail-le-Fourrier).

INCLURE CES ZONES DANS LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

3

Les Zones d'Activités Economiques constituent souvent de vastes espaces où l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est possible. Ainsi, les bâtiments et les parkings couverts pourront inclure sur leur toiture des **dispositifs de type panneaux solaires/photovoltaïques** sous réserve que ses dispositifs s'intègrent parfaitement au bâti ou à la structure et à l'environnement proche.

Également, afin de réduire les consommations d'énergie, les ZAE implantées en entrée de ville pourront intégrer des principes de **cheminements doux** et de **pistes cyclables** qui les relieraient au centre-bourg. Ces voies seront préférentiellement en propre, séparées du réseau viaire par des aménagements végétalisés. Le choix du revêtement et la taille des voies seront adaptés à la fréquentation et aux usages de celles-ci.

POUR ALLER PLUS LOIN...

- Le règlement prévoit des dispositions encadrant l'implantation, le volume et l'aspect des constructions en zones d'activités afin de permettre la bonne insertion des constructions dans le paysage et le tissu bâti existant.