

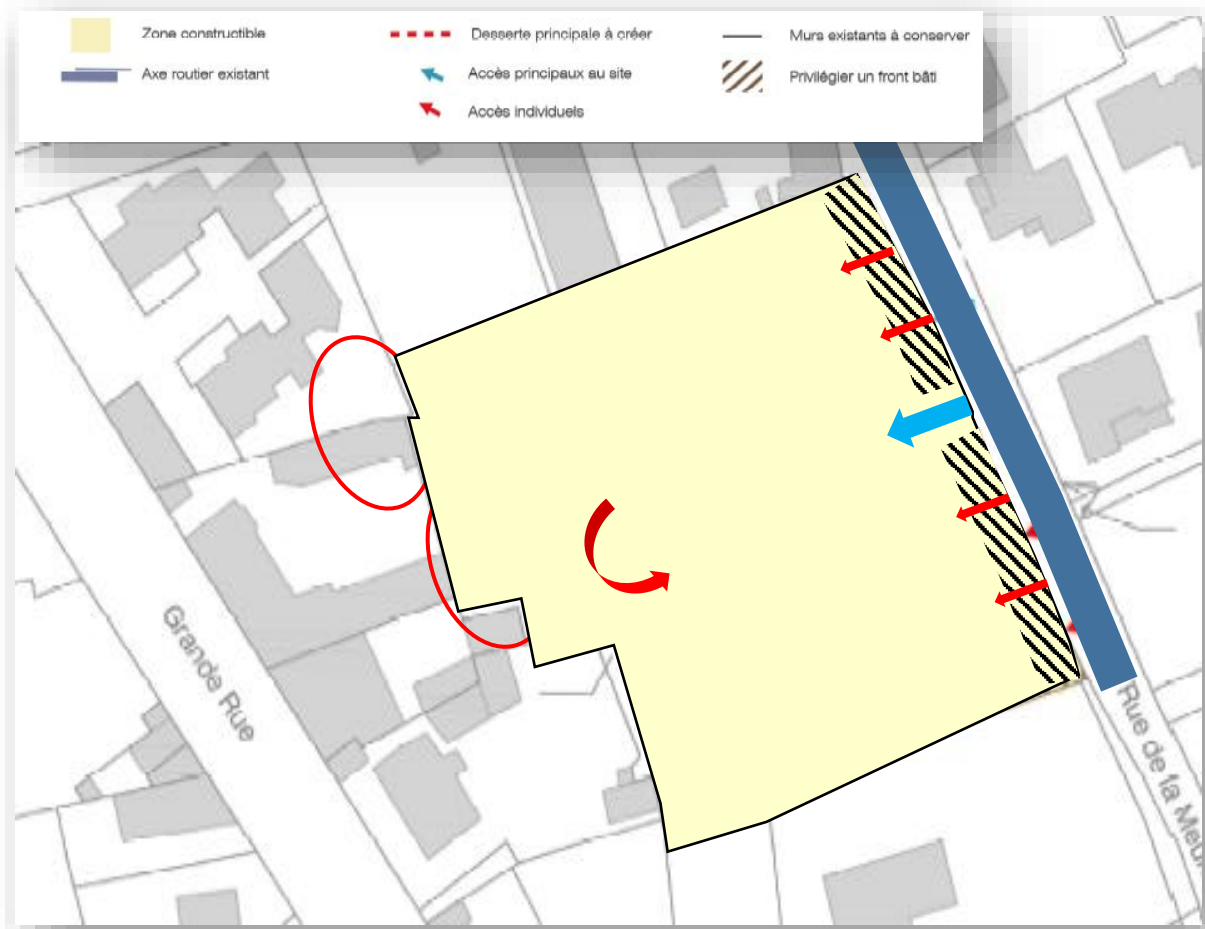
Pièce n° 4 : Orientations d'aménagement et de programmation



MODIFICATION N°1 DU PLU approuvée le 04 11 2025 :

Les Alleuds - 1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



OAP 1 LES ALLEUDS

Programmation / dès 2026

Zone UB : **environ 4900 m² constructible**

Programme d'accueil de logements : environ 9 /10 logements

Densité minimale : 19 logements / ha

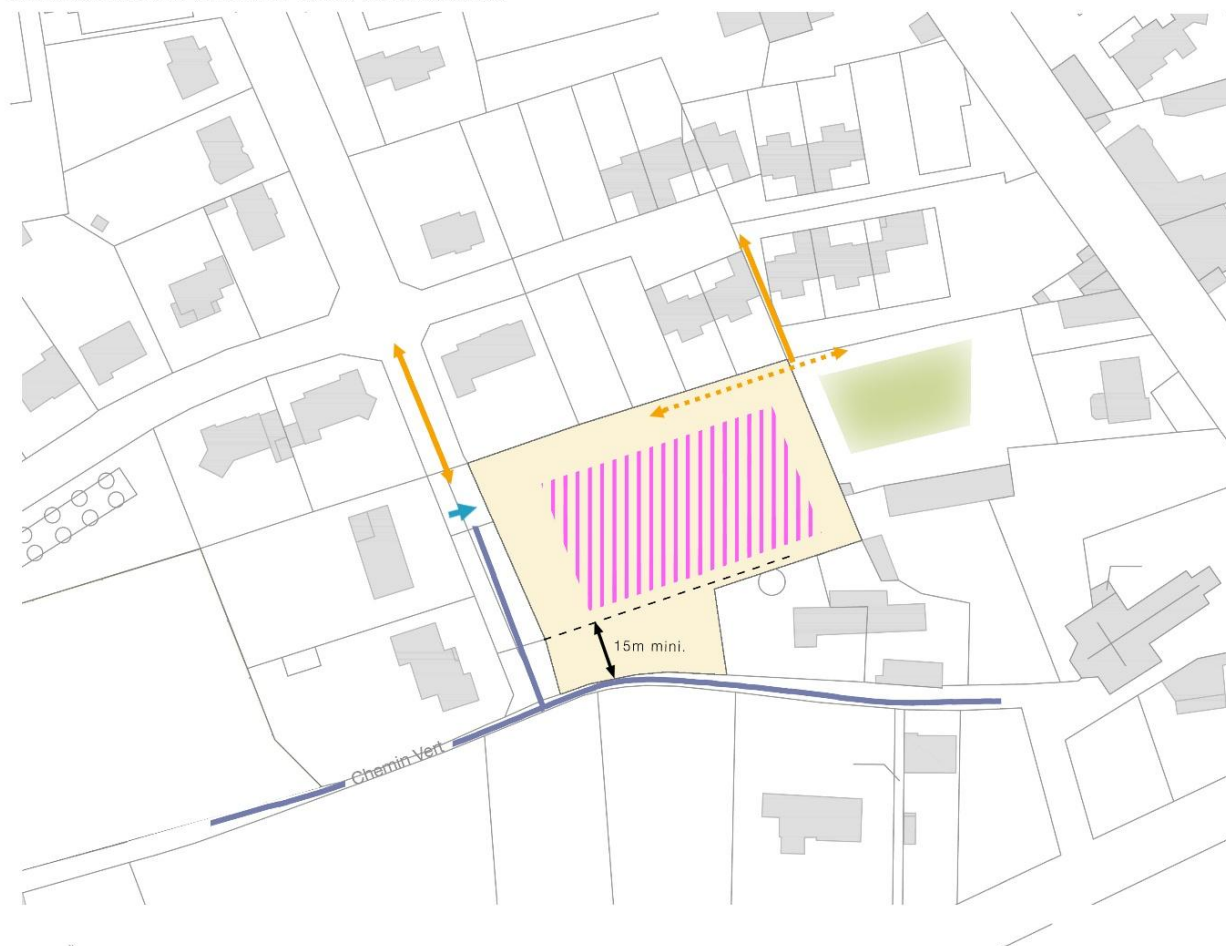
- Prévision d'un accès principal central permettant d'étirer une voie de desserte de l'ensemble du site avec une placette de retournement en impasse

- Conservation du mur de clôture existant en limite Est et Sud de la zone. Autorisation de modification pour l'accès uniquement
- Création d'une desserte centrale depuis la rue de la Meunière
- Privilégier un front bâti le long de la rue de la Meunière pour redonner une typologie de rue
- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques









- Le système d'assainissement des eaux usées devra être conforme avant tout projet d'aménagement du secteur.

Les Alleuds - 2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



échelle : 1/1000

| | | |
|--|--|--|
|  Zone constructible |  Chemin piéton existant |  Zone de recul pour l'implantation des constructions afin de privilégier l'ensoleillement |
|  Axe routier existant |  Liaison douce à créer |  Emplacement privilégié pour de l'habitat social collectif |
|  Équipement collectif extérieur public existant |  Accès principaux au site | |

Lotissement de la mairie

PROGRAMMATION : Dès 2023

ZONE 1 AU : environ 0.37ha constructible

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 20 logements minimum, à vocation sociale

DENSITÉ MINIMALE : 53 logements / ha

- Création d'un accès principal depuis le Chemin Vert, au Nord Ouest de la zone
- Privilégier une implantation des constructions en recul de 15 mètres minimum par rapport aux arbres existants de l'autre côté de la voirie afin de préserver l'ensoleillement et par rapport aux constructions existantes
- Création d'un chemin piéton au Nord Est afin de créer une liaison douce vers les équipements extérieurs publics et le chemin piéton existant
- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

Le système d'assainissement des eaux usées devra être conforme avant tout projet d'aménagement du secteur.

Les Alleuds - 3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



échelle : 1/1000

| | | |
|--|---|--|
|  Zone constructible |  Desserte principale à créer |  Accès principaux au site |
|  Axe routier existant |  Liaison douce à créer |  Placette de retournement |

Lotissement du Prieuré

PROGRAMMATION : Dès 2023

ZONE 1 AU : environ 0.38 ha constructible

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 8 logements minimum dont 50% à vocation sociale

DENSITÉ MINIMALE : 21 logements / ha

- Création d'une desserte centrale depuis le chemin Vert, avec une placette de retournement au Nord.
- Création d'une liaison douce vers la rue du Verger

- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

Le système d'assainissement des eaux usées devra être conforme avant tout projet d'aménagement du secteur.

Brissac-Quincé - 1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Jardins de l'Aubance

PROGRAMMATION : Dès 2023

ZONE UB : environ 948 m² constructibles

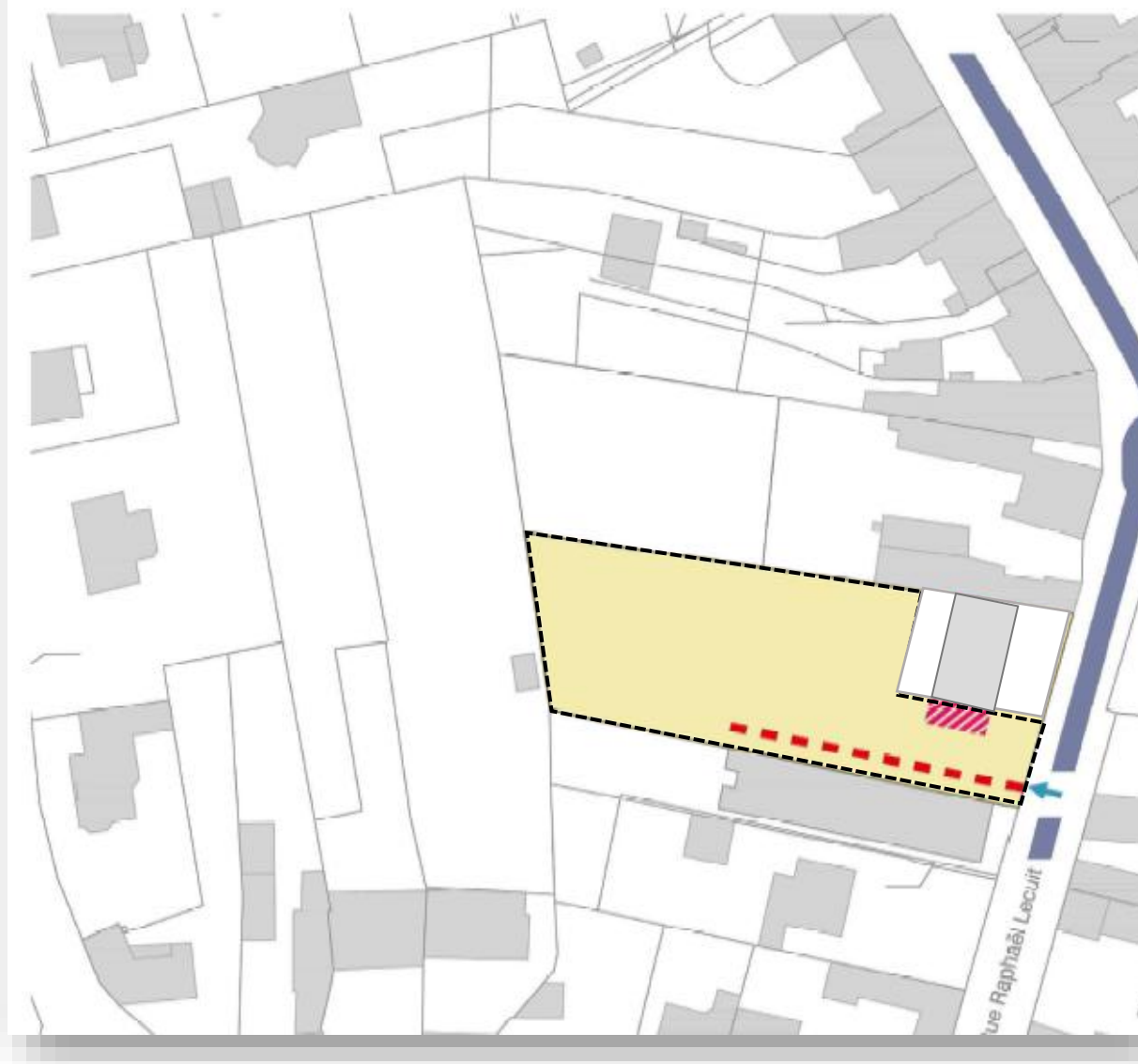
PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 2 logements minimum







DENSITÉ MINIMALE : 21 logements / ha

- Création d'un accès depuis la rue des Jardins, en partie haute de la zone au Nord
- Création d'un plateau en contrebas de la maison existante pour implantation d'une desserte principale
- Conservation d'un recul végétal, en pente, par rapport à la voirie
- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

Brissac-Quincé - 2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------------|--|---|
|  | Zone constructible |  | Desserte principale à créer |  | Maison existante à conserver |
|  | Axe routier existant |  | Accès principaux au site |  | Extension possible de la maison existante, dans le prolongement |

Quartier Raphaël Lecuit

PROGRAMMATION : Dès 2023

ZONE UA : environ 0.21 ha constructible

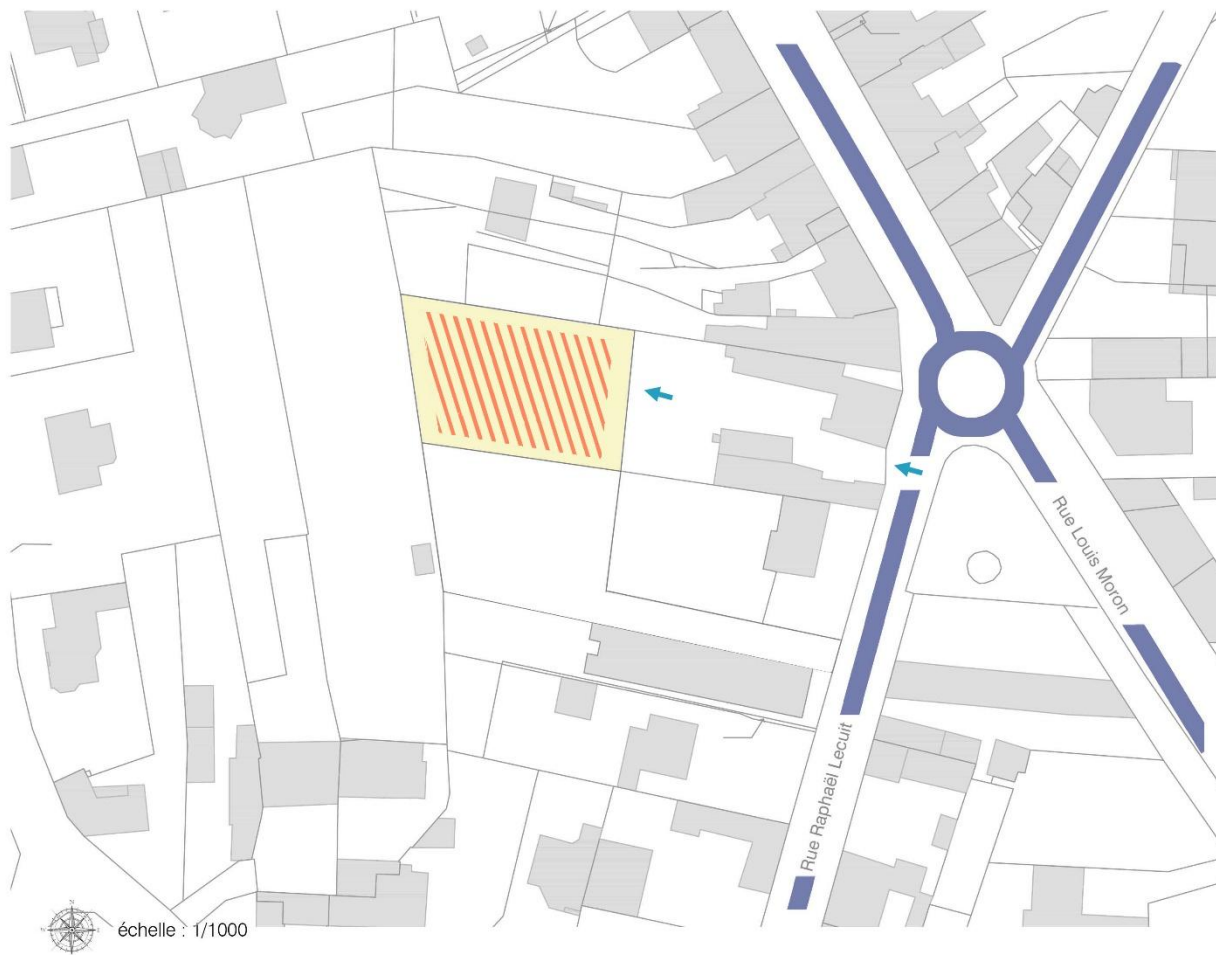
PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 3 logements complémentaires minimum



DENSITÉ MINIMALE : 19 logements / ha

- Création d'une desserte principale depuis la rue Raphaël Lecuit menant en fond de parcelle
- Conservation de la maison existante, avec possibilité d'extension dans le prolongement. Un espace de recul devra être respecté pour conserver l'ensoleillement.
- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

Brissac-Quincé - 3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



 Zone constructible
 Axe routier existant

 Accès principaux au site

 Emplacement privilégié pour de l'habitat seniors

Quartier Raphaël Lecuit

PROGRAMMATION : Dès 2023

ZONE UA : environ 0.1 ha constructible

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 4 logements minimum










DENSITÉ MINIMALE : 40 logements / ha

- Création d'un accès principal en fond de parcelle occupée pour aménagement de logements seniors de préférence
- Prévoir un recul par rapport à la limite Sud pour préserver l'ensoleillement
- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

Brissac-Quincé - 4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



| | | |
|---|--|--|
|  Zone constructible |  Accès principaux au site |  Implantation des constructions en prolongement du bâti existant |
|  Axe routier existant |  Desserte principale à créer |  Privilégier un front bâti sur la rue |
|  Aménagement paysager à conserver ou à améliorer |  Emplacement privilégié pour du logement collectif social avec commerces en RDC |  Emplacement préférentiel pour de l'habitat individuel et/ou groupé |

Zone commerciale Louis Moron

PROGRAMMATION : Dès 2023

ZONE UB : environ 0.22 ha constructible

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 8 logements minimum à vocation sociale et habitat collectif. 3 logements minimum en habitat individuel et/ou groupé

DENSITÉ MINIMALE : 48 logements / ha

- Création d'un accès depuis la rue Louis Moron
- Création d'un accès depuis les stationnements du bâtiment existant afin de lier les deux zones
- Implantation d'un bâtiment accueillant du logement collectif et des commerces en RDC
- Les constructions devront se faire en front bâti pour former la rue et en prolongement du bâtiment existant
- Conservation d'un espace paysager en fond de parcelle, existant aujourd'hui
- Espace Nord dédié à la construction de logement individuels et/ou groupés.
- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

Charcé Saint-Ellier-sur-Aubance - 1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Lotissement des Noisetiers

PROGRAMMATION : A partir de 2026

ZONE UB : environ 0.39 ha constructible

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 8 logements minimum

DENSITÉ MINIMALE : 19 logements / ha






- Conservation des places de stationnement existantes au Sud de la zone
- Création d'une desserte centrale à double sens depuis la rue des Noisetiers
- Création d'une liaison douce piétonne à l'Est de la parcelle pour rejoindre l'espace de jeux existant au Nord
- Privilégier l'orientation des constructions par rapport à l'ensoleillement
- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

Charcé Saint-Ellier-sur-Aubance - 2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



échelle : 1/500

| | | | | | |
|---|----------------------|---|---|---|---|
|  | Zone constructible |  | Accès principaux au site |  | Privilégier un front bâti pour former la typologie de rue |
|  | Axe routier existant |  | Implantation des constructions en recul, à l'alignement des bâtiments existants | | |

Zone de la mairie

PROGRAMMATION : Dès 2023

ZONE UB : environ 818 m² constructibles

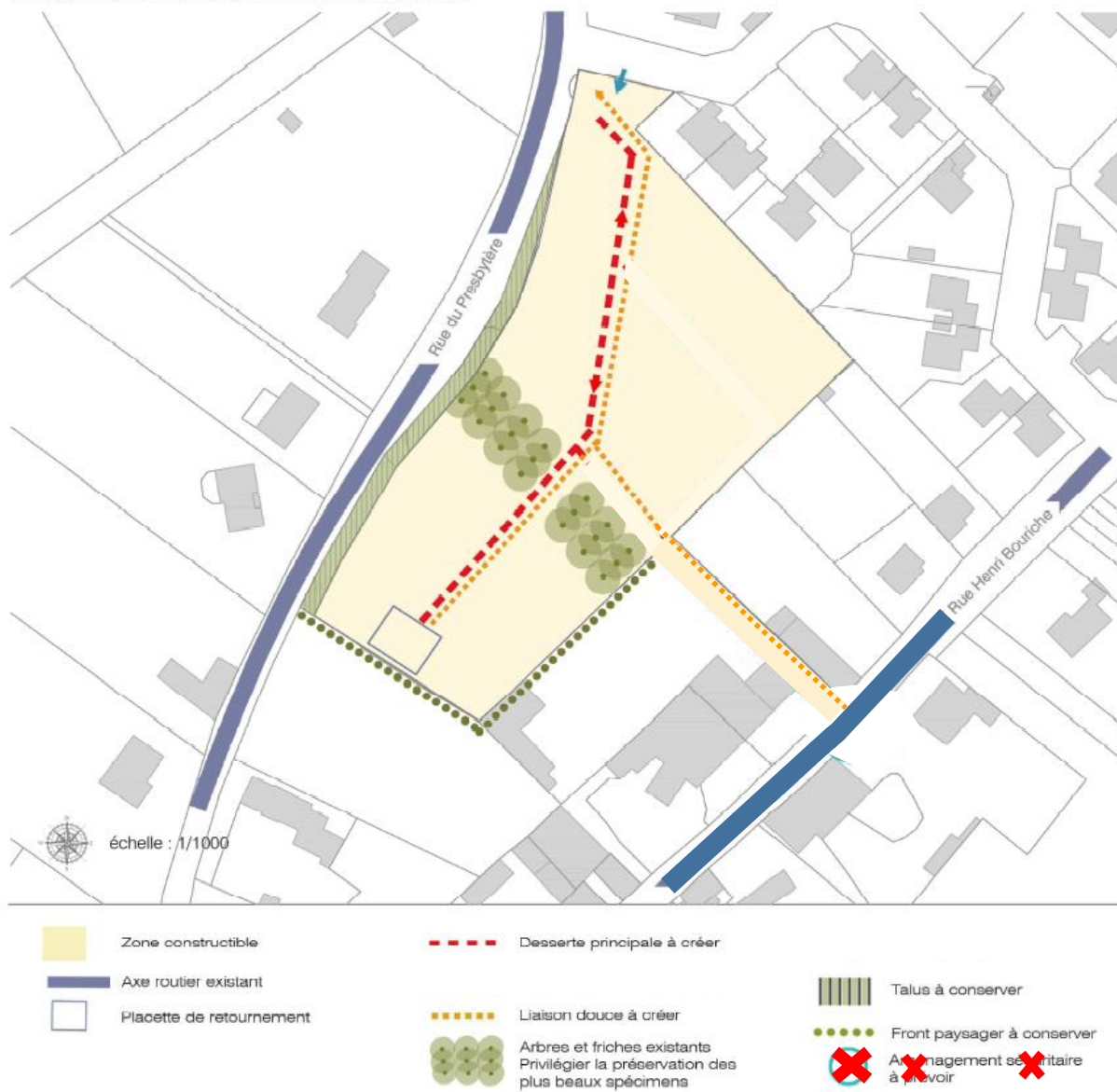
PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 2 logements minimum

DENSITÉ MINIMALE : 24 logements / ha

- Création d'un accès principal au Sud-Ouest de la zone, depuis la rue du Pont aux Buttes, en retrait du rond-point
- Privilégier en limite Ouest une implantation en front bâti pour continuer la typologie de rue. Les bâtiments seront en R+1 maximum
- En limite Nord, les constructions devront s'implanter en recul, à l'alignement des maisons existantes. La mise en place d'un muret le long de la voirie permettrait de préserver la typologie architecturale présente dans la rue. Les bâtiments seront en R+1+combles au maximum
- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

Chemellier - 1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Lotissement du Presbytère

PROGRAMMATION : A partir de 2025 « Quand traitement des eaux usées est suffisamment avancés »

ZONE 1 AU : environ 0.99 ha constructible

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 19 logements minimum dont 20% à vocation sociale

DENSITÉ MINIMALE : 19 logements / ha



- Conservation du talus le long de la limite ouest
- Conservation des haies ou création d'un front paysager au sud et au sud-est de la zone
- Création d'une desserte centrale depuis la rue de la Croix Moron au nord, avec placette de retournement au sud
- Création d'une liaison douce le long de la desserte principale, jusqu'à la rue Henri Bouriche
- Les arbres existants au milieu de la zone seront à préserver en fonction des spécimens existants
- Le système d'assainissement des eaux usées devra être conforme avant tout projet d'aménagement du secteur.

*En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis-à-vis de ces équipements pour éviter les problématiques des champs électromagnétiques.

Chemellier - 2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



-  Zone constructible
-  Axe routier existant

Lotissement du Presbytère 2

PROGRAMMATION : A partir de 2023

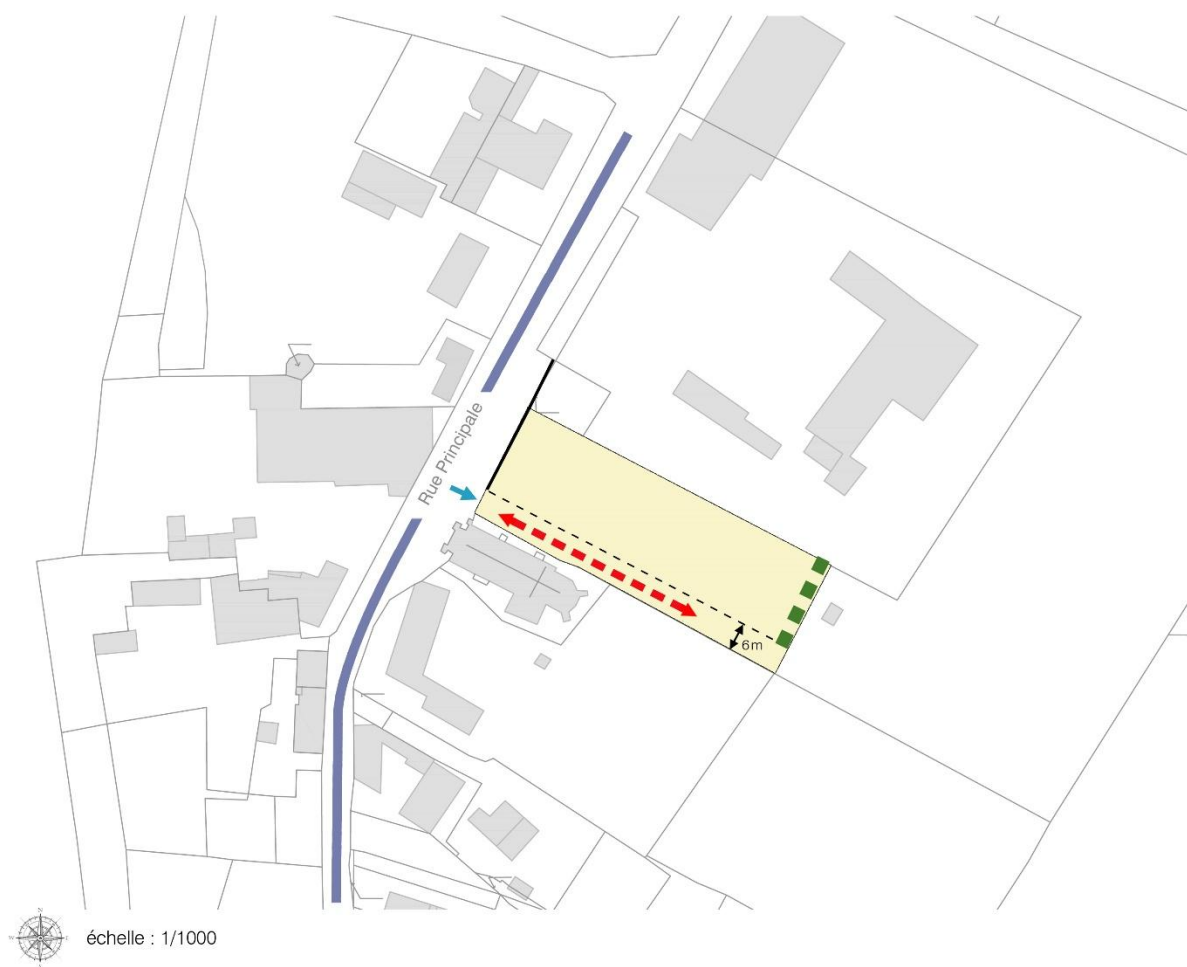
ZONE 1 AU : environ 0.34 ha constructible








PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : l'opération devra être adaptée en termes de capacité aux mesures à mettre en place pour palier aux éventuels risques.

- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

POINT DE VIGILANCE : Tout aménagement ou nouvelle urbanisation sur le site nécessite eu auront la réalisation d'une étude de sol destinée:

- 1 - A valider l'absence de pollution des sols ainsi que la non exposition des personnes et biens au risque «cavités souterraines». Dans ce cas, l'urbanisation sera possible sans mesure particulière.
- 2 - En cas de risque ou de nuisance avérés de pollution ou de cavité, il faudra déterminer les mesures visant à palier au « risque pollution » et/ou au «risque cavités souterraines»



| | | | | | |
|---|--------------------------------|---|--|--|--|
|  | Zone constructible |  | Accès principaux au site |  | Axe routier existant |
|  | Desserte principale à créer |  | Prolongement du muret maçonné existant |  | Zone de recul pour l'implantation des constructions afin de privilégier l'ensoleillement |
|  | Création d'une haie Brise Vent | | | | |

Lotissement de l'église

PROGRAMMATION : A partir 2026

ZONE 1 AU : environ 0.2 ha constructible

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 4 logements minimum

DENSITÉ MINIMALE : 20 logements / ha

- Création d'une desserte unique depuis la rue Principale, donnant accès au fond de parcelle
- Création d'un muret maçonné, dans le prolongement du muret existant en bord de voirie au Nord, pour conserver la typologie de la rue
- Privilégier un recul de 6m par rapport à la haie d'arbres hauts située à l'arrière (Est) de l'église, afin de favoriser l'ensoleillement pour les nouvelles constructions

- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

Luigné - 2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



échelle : 1/1000



Zone constructible



Accès principaux au site



Axe routier existant



Front paysager à recréer

Zone de la mairie

PROGRAMMATION : Dès 2023

ZONE UB : environ 0.3 ha constructible

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 5 logements minimum

DENSITÉ MINIMALE : 15 logements / ha

- Création d'une desserte unique depuis la rue St Avertin, donnant accès au fond de parcelle
- Privilégier une orientation des constructions par rapport à l'ensoleillement
- En limite Ouest, un front paysager composé d'une haie bocagère ou d'un verger, devra être mis en place. Il pourra s'agir de plantations nouvelles ou de revalorisation de l'existant

- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

SAINT REMY LA VARENNE 1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Dent creuse Val de Loire

Programmation / Dès 2026

Zone UB : environ 0.58 ha constructible

Programme d'accueil de logements : environ 11 logements

Densité minimale : 19 logements / ha

Contexte

L'OAP 1 de St Rémy s'inscrit dans une dent creuse qui revêt une situation singulière : elle couvre une propriété des années 20 avec une belle architecture de style « villégiature » et son parc planté il y a près d'un siècle essentiellement sur la partie nord de la propriété. Une frange sud vient compléter le site comprenant un verger clairement de moindre intérêt ainsi qu'un potager en rive ouest dépendant d'un pavillon de la rue du Val de Loire.

Par ailleurs, les accès potentiels s'avèrent peu aisés pour plusieurs raisons :

- Depuis la rue du Val de Loire il faut traverser les parcelles pavillonnaires de taille médianes, amputant les jardins, avec parfois une largeur insuffisante pour imaginer un accès routier.
- Depuis la rue St Jean de l'Isle, les sorties restent dangereuses avec une mauvaise visibilité ; la voie à créer percerait le parc sans venir desservir dans un 1^{er} temps de lots
- Depuis le chemin privé Est, l'accès reste étroit pour une desserte de plusieurs logements à venir et percerait à proximité de la villa.





Les enjeux sont donc pluriels, afin de trouver un compromis acceptable entre la préservation de l'entité du parc boisé de multiples essences et doté d'une flore recensée par le PNR ; proposer un ou des accès sécurisés et pertinents financièrement ; intégrer une densification de cette dent creuse sans venir compromettre les qualités intrinsèques de la zone.

Privilégier l'orientation des nouvelles constructions pour favoriser l'ensoleillement.

Saint Rémy la Varenne - 2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



| | | | | | |
|---|----------------------|---|--|---|--|
|  | Zone constructible |  | Murs existants à conserver. La modification sera possible uniquement pour la création d'un accès à la zone |  | Accès unique proposé pour favoriser la protection du mur existant |
|  | Axe routier existant | | | | |

Fond de parcelle Rochereau

PROGRAMMATION : Dès 2023

ZONE UB : environ 0.28 ha constructible

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 4 logements minimum

DENSITÉ MINIMALE : 14 logements / ha

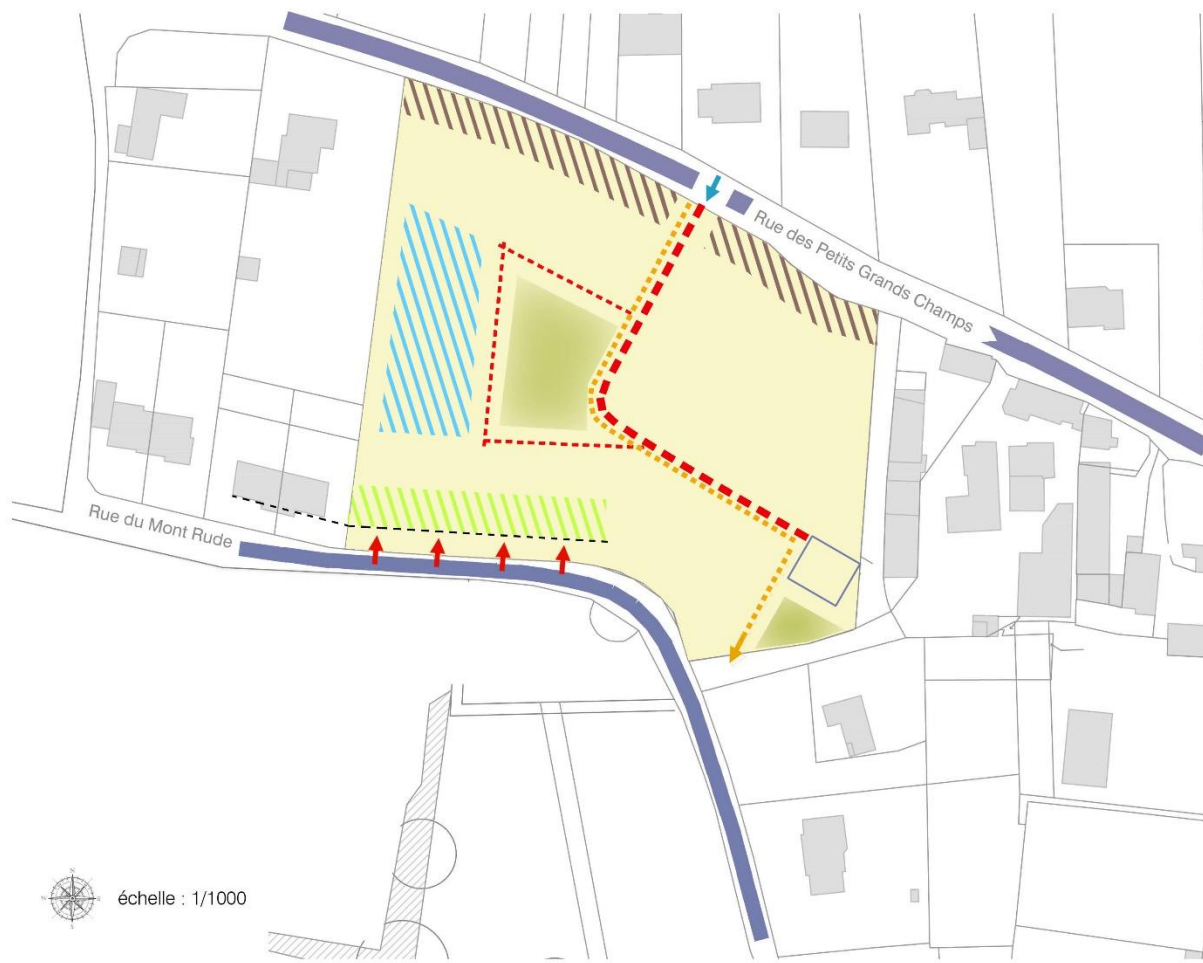
- Conservation des murs de clôture en pierre existants au Sud et au centre de la zone. Il sera autorisé la modification ponctuelle et unique pour la création d'accès depuis la voirie. Le mur central sera conservé au maximum.

- Privilégier l'orientation des nouvelles constructions pour favoriser l'ensoleillement.













- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

Saint Saturnin-sur-Loire - 1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



échelle : 1/1000

| | | |
|--|--|--|
|  Zone constructible |  Desserte principale à créer |  Accès principaux au site |
|  Axe routier existant |  Desserte secondaire à créer |  Accès individuels |
|  Placette de retournement à prévoir |  Liaison douce à créer |  Implantation en recul par rapport à la voirie, en alignement avec les constructions existantes |
|  Privilégier un front bâti |  Emplacement préférentiel pour de l'habitat social groupé |  Aménagement paysager |

Lotissement du Clos Noir

PROGRAMMATION : Dès 2023

ZONE 1 AU : environ 1.05 ha constructible

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 22 logements minimum dont 20% à vocation sociale

DENSITÉ MINIMALE : 20 logements / ha

- Création d'une desserte centrale depuis la rue des Petits Grands Champs avec une placette de retournement à l'Est
- Création d'une desserte secondaire à l'Ouest

- Principe de front bâti à composer au Nord, pour recréer une typologie de rue et favoriser l'ensoleillement
- Implantation des constructions du Sud de la zone avec un recul similaire aux bâtiments existants pour recréer un front de rue harmonieux
- Création d'une liaison douce le long de la desserte principale rejoignant la rue du Mont Rude vers le centre-bourg

*En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis-à-vis de ces équipements pour éviter les problématiques des champs électromagnétiques.

Saint Saturnin-sur-Loire - 2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



| | | | | | |
|--|-------------------------|--|---|--|--|
| | Zone constructible 1 AU | | Desserte principale à créer | | Accès principaux au site |
| | Axe routier existant | | Liaison douce à créer | | Chemin piéton existant à conserver |
| | Parc paysager existant | | Cheminement piéton existant permettant la liaison douce avec la rue de Saumur | | Traitement du carrefour pour traversée du chemin piéton en voie partagée |
| | | | Emplacement privilégié pour de l'habitat social groupé | | |

Lotissement des Jardins

PROGRAMMATION : A partir de 2026

ZONE 1 AU : environ 1.19 ha constructible

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 27 logements minimum dont 20% à vocation sociale

DENSITÉ MINIMALE : 23 logements / ha

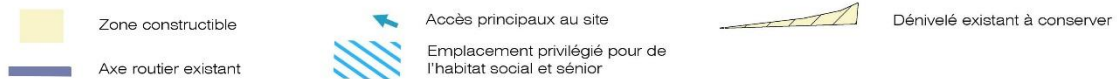
- Création d'une desserte principale réalisant une boucle depuis la rue des Jardins
- Prévoir un traitement paysager pour les carrefours qui croisent la desserte principale des véhicules et le chemin piéton existant conservé
- Création d'un chemin piéton liant la partie nord de la zone avec le parc naturel existant au Sud, accessible depuis la rue de Saumur
- Privilégier une orientation Sud des constructions
- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

Saint Saturnin-sur-Loire - 3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



échelle : 1/500



Zone du cimetière

PROGRAMMATION : Dès 2023

ZONE UB : environ 0.1 ha constructible

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : Accueil de 3 logements minimum, de petites tailles, adaptés aux séniors ou aux jeunes actifs etc...

DENSITÉ MINIMALE : 29 logements / ha

- Création d'un accès principal depuis la rue du Logis des Bois en tenant compte du dénivelé existant par rapport à la route
- Éviter le rencaissement du terrain et conserver le dénivelé par rapport à la route
- Privilégier l'implantation de logements séniors en fond de parcelle et à l'Est pour favoriser l'ensoleillement et l'éloignement par rapport au parking existant

- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

Saulgé-l'Hôpital

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Lotissement de la Commanderie

PROGRAMMATION : Dès 2023

ZONE 1 AU : environ 1.38 ha constructible

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 28 logements minimum

DENSITÉ MINIMALE : 20 logements / ha

- Conservation de l'alignement d'arbres et de l'espace paysager au Sud
- Création d'un deserte centrale depuis la rue Anatole France au Nord, proche de la rue d'Anjou
- Conservation de la pente du terrain avec une implantation des constructions en paliers
- Création d'une liaison douce en voie partagée avec la desserte centrale, reliant avec le Nord-Ouest de la zone
- Emplacement privilégié pour du logement social au Nord-Est de la zone
- Emplacement privilégié pour de l'habitat groupé au Nord-Ouest de la zone
- Travailler sur un accompagnement végétal et paysager autour de la zone de gestion des eaux pluviales
- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

Vauchrétien - 1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



| | | |
|--------------------------------|---------------------------------|--|
| Zone constructible | Desserte principale à créer | Accès principaux au site |
| Axe routier existant | Liaison douce à créer | Accès individuels |
| Création d'une haie Brise Vent | Haies à conserver | Emplacement privilégié pour de l'habitat social et/ou sénior |
| | Canalisation enterrée existante | Gestion des eaux avec aménagement paysager |

Lotissement de Nemours

PROGRAMMATION : Dès 2023

ZONE 1 AU : environ 1.9 ha constructible

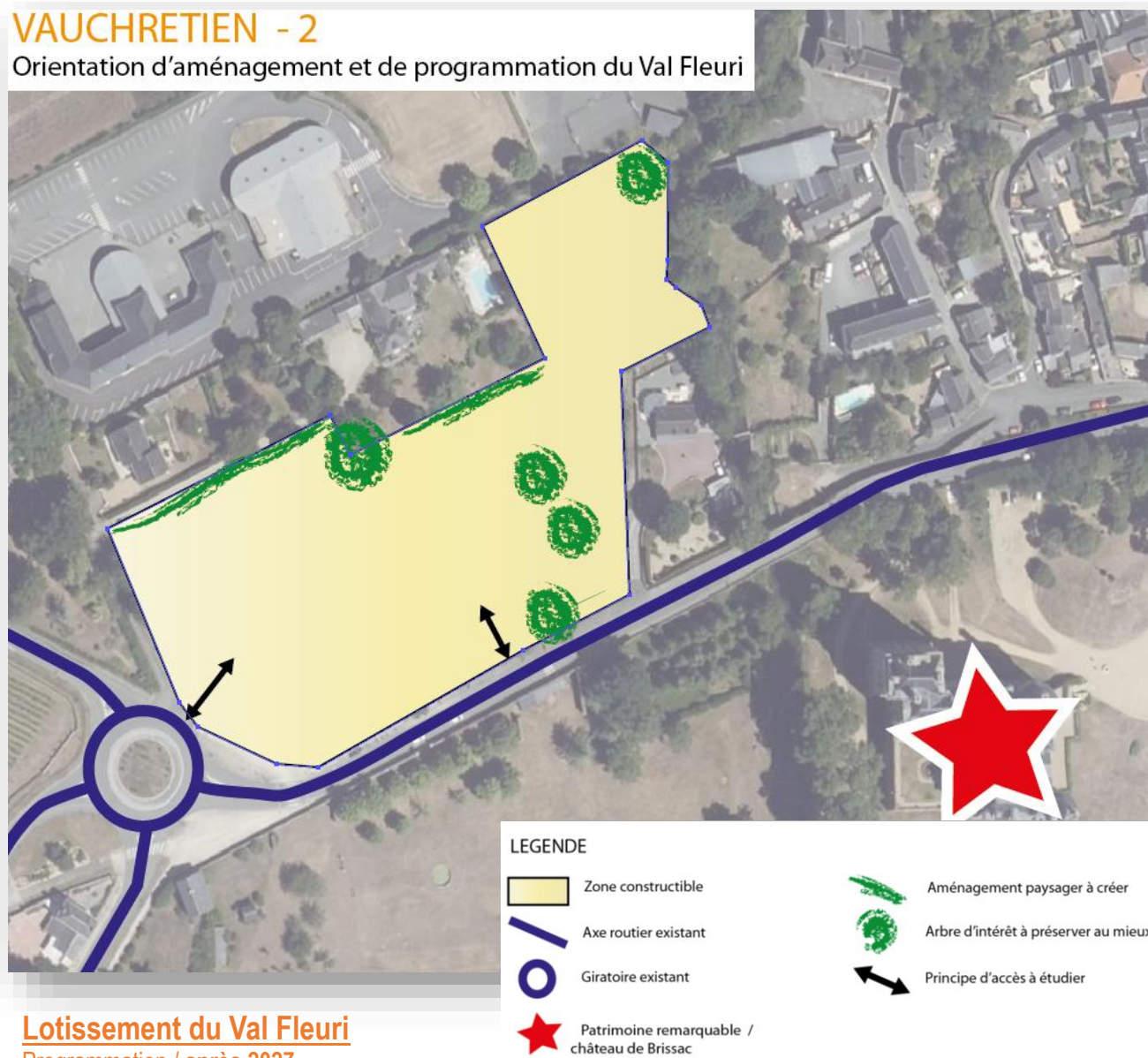
PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 39 logements minimum dont 8 logements à vocation sociale et 3 logements de petites tailles, répondant aux besoins des séniors ou des jeunes actifs etc... (cette offre de logements pourra correspondre à une offre sociale ou non)

DENSITÉ MINIMALE : 19 logements / ha

- Création de dessertes principales réalisant un bouclage sur la rue de Dime, avec deux accès depuis le chemin de Nemours
- Accès individuels pour les constructions en front Sud
- Mise en place d'une gestion des eaux au Nord, en lien avec la zone humide conservée, avec un aménagement paysager
- Création de liaisons douces en continuité piétonne avec la rue de Nemours. Privilégier un passage au Nord le long de la zone humide puis le poursuivre vers l'Est de la zone afin de rejoindre les commerces du centre Bourg
- * En présence d'un transformateur, l'aménageur veillera à respecter une distance suffisante vis à vis de ces équipements pour limiter les problématiques de champs électromagnétiques

VAUCHRETIEN - 2

Orientation d'aménagement et de programmation du Val Fleuri



Lotissement du Val Fleuri

Programmation / après 2027

Zone UB : environ 1,3 ha constructible

Programme d'accueil de logements : environ 28 logements sur la totalité de l'OAP. Plusieurs phases peuvent être mises en œuvre pour réaliser l'aménagement du lotissement.

Densité minimale : 21 logements / ha

- Etude de 2 accès potentiels depuis le giratoire existant et depuis la rue de la Briqueterie ; un seul des 2 accès pourra être réalisé s'il s'avère suffisant à la bonne desserte de la zone
- Conserver au mieux les 5 arbres remarquables identifiés
- Prévoir l'aménagement paysager d'un bassin tampon des eaux pluviales
- Réaliser un aménagement paysager en lisière nord afin de préserver l'intimité des jardins
- Une voie de desserte nord /sud, traversant le quartier devra être prévue afin d'éviter un enclavement de certaines parcelles

Le système d'assainissement des eaux usées devra être conforme avant tout projet d'aménagement du secteur.

Contexte

Il s'agit d'une zone classée en UB dans le PLU, localisée en lisière sud de l'institution Saint Vincent à Vauchrézien. Ce site occupe une situation stratégique puisque adossé au collège, au centre-ville de Brissac, et desservi par le giratoire d'entrée sud-ouest de la ville par la RD55.

Si la zone comprend quelques maisons d'habitation périphériques, elle est dotée de vastes parcelles semi-boisées creuses, comprenant plusieurs accès pour les desservir. Un parking vient appuyer le giratoire.

Au vu de sa localisation dans la continuité du tissu urbain de Brissac, de sa proximité de tous les équipements, commerces et services de la ville, de son vis-à-vis avec le château, et de sa desserte routière de première catégorie, ce site a été reconnu comme étant susceptible d'une densification avec des constructions neuves à usage d'habitation.

Il représente une surface assez importante de l'ordre de 1,3 ha, avec un potentiel d'une vingtaine de logements.

OAP échéancier prévisionnel

Dès 2023 :

Quartier Brissac 1 - Jardins de l'Aubance,
Quartier Brissac 2 - Quartier Raphaël Lecuit,
Quartier Brissac 3 - Quartier Raphaël Lecuit,
Quartier Brissac 4 - Zone commerciale Louis Moron,
Charcé-Saint-Ellier-sur-Aubance 2 - Zone de la mairie,
Chemellier 2 - Lotissement du Presbytère 2,
Les Alleuds 1 - Lotissement de La Meunière,
Les Alleuds 2 - Lotissement de la Mairie,
Les Alleuds 3 - Lotissement du Prieuré,
Luigné 2 - Lotissement de la mairie,
Saulgé-L'Hôpital - Lotissement de la Commanderie,
Saint-Rémy-la-Varenne 2 - Fond de parcelle Rochereau,
Saint-Saturnin-sur-Loire 1 - Lotissement du Clos Noir,
Saint-Saturnin-sur-Loire 3 - Zone du Cimetière,
Vauchrézien 1 - Lotissement de Nemours,

Dès 2025 :

Quartier Chemellier 1 - Lotissement du Presbytère,

Dès 2026 :

Charcé-Saint-Ellier-sur-Aubance 1 - Lotissement des Noisetiers,
Luigné 1 - Lotissement de l'église,
Saint-Rémy-la-Varenne An Dent creuse Val de Loire,
Saint-Saturnin-sur-Loire 2 - Lotissement des Jardins

A partir de 2027 ou seulement après ouverture à l'urbanisation :

L'ensemble des zones classées en 2AU,
Vauchrézien 2 - Lotissement du Val Fleuri.

Elaboration du PLU 0-0 Prescrite par délibération du conseil municipal le 10 septembre 2018

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 17 janvier 2023

Enquête publique du 30 mai au 30 juin 2023 Inklus.

Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2023

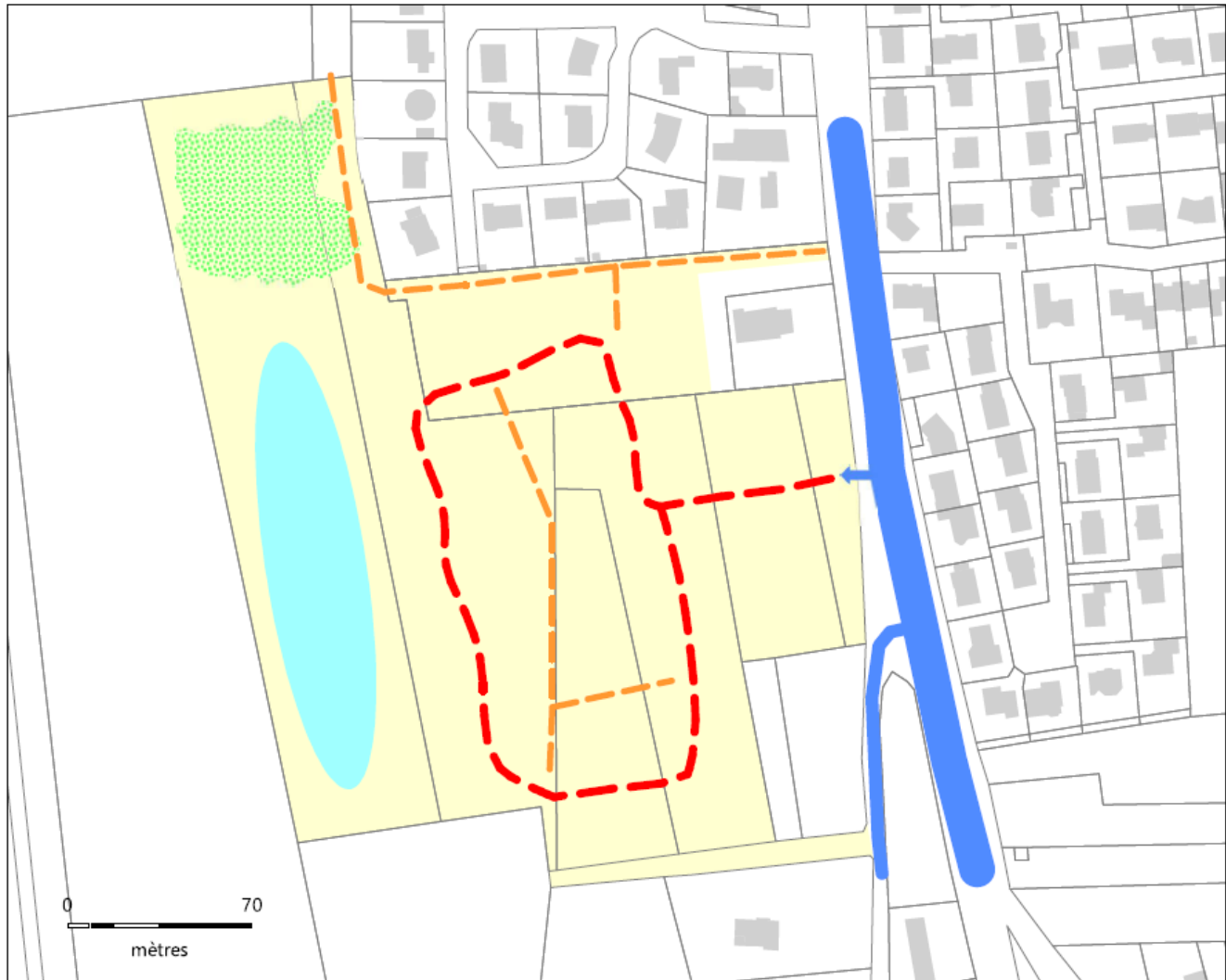
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2023

Le Maire



Brissac-Quince - ZAC CLOS SAINT NICOLAS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- Zone constructible
- Principe de desserte principale à créer
- Espace de gestion des eaux pluviales à créer
- Axe routier existant
- Principaux accès au site
- Prairie naturelle à préserver
- Liaisons douces à créer

PROGRAMMATION : dès 2024

ZONE :1AUz : environ 3,6 ha constructibles

PROGRAMME D'ACCUEIL DE LOGEMENTS : 71 à 75 logements, dont 20 % de logements collectifs et/ou intermédiaires, 20 % de logements individuels groupés, 20 % de logements locatifs sociaux et d'accès sociale à la propriété favorisée

DENSITE MINIMALE : 20 logements par hectare

Elaboration du PLU 0-0 Prescrite par délibération du conseil municipal le 10 septembre 2018

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 17 janvier 2023

Enquête publique du 30 mai au 30 juin 2023 inclus.

Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2023

Le Maire

