

Communauté de Communes de
HUISNE SARTHOISE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal



**Orientations
d'aménagement et de
programmation**

Fait à La Ferté-Bernard,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 11/07/2019
APPROUVÉ LE : 25/11/2020

Communauté de communes
de l'Huisne Sarthoise
BP 50061
72403 LA FERTE BERNARD cedex

Le Président

Didier REVEAU

Dossier 16027202-CCHUISNESARTHOISE-818
10/01/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
PREAMBULE	4
I. PRESENTATION DES OAP	5
A. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT	5
1.1 METHODE DE CALCUL DE LA DENSITE :	10
B. LES OAP DEDIEES A L'ECONOMIE	11
C. L'OAP DEDIEE A DES EQUIPEMENTS	11
II. LES OAP DU POLE MAJEUR	12
2. CHERRE	12
2.1 PRESENTATION DES SECTEURS	12
2.2 LE SECTEUR HABITAT MAUPASSANT	14
2.3 LE SECTEUR HABITAT LA RETROURIE	17
2.4 LE SECTEUR ECONOMIQUE DE L'HYPERMARCHE	21
2.5 LE SECTEUR ECONOMIQUE DU COUTIER	25
3. CHERREAU	29
4. LA FERTE BERNARD	35
4.1 PRESENTATION DES SECTEURS	35
4.2 LE SECTEUR HABITAT DE CHATEAUDUN	36
4.3 LE SECTEUR HABITAT DU CIMETIERE	40
4.4 LE SECTEUR HABITAT RUE ROBERT SURMONT	44
4.5 LE SECTEUR HABITAT DE LA BILLARDIERE	48
4.6 LE SECTEUR HABITAT RUE DES SORBIERS	53
4.7 LE SECTEUR ECONOMIQUE DES MURIERS	56
4.8 LE SECTEUR ECONOMIQUE DE L'ÉGUILLON	59
III. LES OAP DES POLES STRUCTURANTS	62
1. LAMNAY	62
1.1 PRESENTATION DES SECTEURS	62
1.2 LE SECTEUR HABITAT RUE DE BELLEVUE	63
1.3 LE SECTEUR HABITAT RUE DES SABLONS	66
1.4 SECTEUR HABITAT DES NOYERS	70
1.5. SECTEUR HABITAT DES PELLETERIES	73
2. SCEAUX-SUR-HUISNE	76
2.1 PRESENTATION DES SECTEURS	76
2.2 LE SECTEUR HABITAT ALLEE DES ACACIAS	76
2.3 LE SECTEUR HABITAT SAINT-ÉLOI	80
2.4 LE SECTEUR HABITAT DE LA TUILERIE	84
3. TUFFE VAL DE LA CHERONNE	89
IV. LES OAP DES COMMUNES RESIDENTIELLES	94
1. AVEZE	94
2. BOËSSE-LE-SEC	98
2.1 PRESENTATION DES SECTEURS	98

2.2	LE SECTEUR HABITAT DU LANSEAU	98
2.3	LE SECTEUR D'EQUIPEMENT DE L'ECOLE	102
3.	CORMES	105
4.	COURGENARD	109
5.	DUNEAU	113
5.1	PRESENTATION DES SECTEURS	113
5.2	LE SECTEUR HABITAT LA FABRICE	113
5.3	LE SECTEUR DES CHARMILLES	117
6.	LA CHAPELLE DU BOIS.....	120
6.1	PRESENTATION DES SECTEURS	120
6.2	LE SECTEUR HABITAT DE LA RUE DES PENSEES.....	121
6.3	LE SECTEUR HABITAT DE LA PETITE RIGAUDIERE	124
7.	LA CHAPELLE SAINT-REMY	127
8.	LE LUART	131
9.	MONTMIRAIL.....	135
10.	PREVAL	139
11.	SAINT-AUBIN DES COUDRAIS.....	143
12.	SAINT-MAIXENT.....	147
12.1	PRESENTATION DES SECTEURS	147
12.2	LE SECTEUR HABITAT DU CHAMP DE LA MURE	148
12.3	LE SECTEUR HABITAT DES BLOUSSIERES	152
V.	LES OAP DES COMMUNES RURALES	155
1.	BEILLE	155
2.	BOUËR.....	159
3.	DEHAULT	162
4.	GREEZ-SUR-ROC.....	166
4.1	PRESENTATION DES SECTEURS	166
4.2	LE SECTEUR HABITAT CHEMIN DU CIMETIERE	166
4.3	LE SECTEUR HABITAT RUE LAURENT BOUTROUË	170
5.	MELLERAY.....	174
5.1	PRESENTATION DES SECTEURS	174
5.2	SECTEUR HABITAT RUE DE VIBRAYE	174
5.3	SECTEUR HABITAT CLOS DES ACACIAS	178
6.	SAINT-JEAN DES ECHELLES	181
7.	SAINT-MARTIN DES MONTS.....	185
8.	SOUVIGNE-SUR-MEME	189
9.	THELIGNY.....	193

Préambule

Par délibération en date du **24 septembre 2015**, la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise (CCHS) a décidé de prescrire **l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, sur la totalité du territoire communautaire (au 1^{er} janvier 2015 – 25 communes). Depuis le **1^{er} janvier 2017**, le territoire s'est agrandi avec **9 nouvelles communes**, qui ont intégré la Communauté de Communes. Les élus ont décidé **d'intégrer ces dernières** au PLUi par une délibération en date du **13 avril 2017**, soit désormais 34 communes.

Le PLUi est un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à **l'horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU.**

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLUi des de la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise** comporte **49 Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

I. Présentation des OAP

A. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **42 secteurs** répartis dans les différents groupes de communes :

POLE MAJEUR (20 logements/ hectare)						
Localisation	Commune	Nom Secteur	Superficie totale de l'OAP (ha)	Superficie dédiée à l'habitat et aux espaces publics associés (ha)	Nombre de logements	Densité brute
Densification bourg	La Ferté Bernard	de Châteaudun	1	1	20	20
		du cimetière	0,7	0,6	10	17
		des Sorbiers	1,1	1,1	22	20
Extension urbaine	Cherre	de Maupassant	1,3	1,3	26	20
		de la Retrourie	3,4	3,4	68	20
	Cherreau	De Pelice	4,4	4,0	80	20
	La Ferté Bernard	Robert Surmont	8,5	8,5	170	20
		de la Billardièrre	6,3	5,6	112	20

La densité minimale pour les zones de projet en extension est de 20 logements par hectare pour les communes membres du groupe « Pôle Majeur ». Les zones de projet en densification du bourg ne sont pas soumises à cette densité minimale mais tentent à s'y rapprocher afin d'assurer une densification pertinente de l'enveloppe urbaine.

POLES STRUCTURANTS (17 logements/ hectare)						
Localisation	Commune	Nom Secteur	Superficie totale de l'OAP (ha)	Superficie dédiée à l'habitat et aux espaces publics associés (ha)	Nombre de logements	Densité brute
Densification bourg	Lamnay	de Bellevue	1	1	15	15
		Des Noyers	0,7	0,7	11	15
		Des Pelleteries	0,8	0,8	14	17
Extension urbaine	Lamnay	des Sablons	3,7	3,7	62	17
	Sceaux-sur-Huisne	Allée des Acacias	0,5	0,5	8	17
		Saint-Eloi	1,1	1,1	19	17
		de la Tuilerie	1,7	1,7	30	17
	Tuffé Val de la Chéronne	Rue du Joli Bois	3,4	3,4	58	17

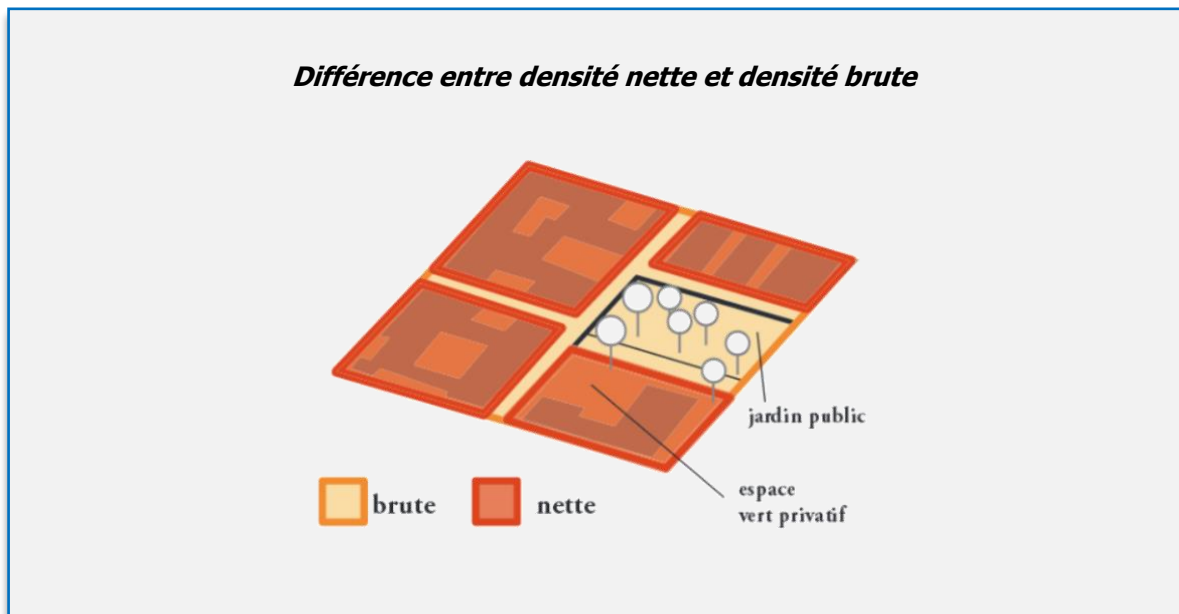
La densité minimale pour les zones de projet en extension est de 17 logements par hectare pour les communes membres du groupe « Pôles Structurants ». Les zones de projet en densification du bourg ne sont pas soumises à cette densité minimale mais s'y conforment afin d'assurer une densification pertinente de l'enveloppe urbaine.

COMMUNES RESIDENTIELLES (15 logements/ hectare)						
Localisation	Commune	Nom Secteur	Superficie totale de l'OAP (ha)	Superficie dédiée à l'habitat et aux espaces publics associés (ha)	Nombre de logements	Densité brute
Densification bourg	Duneau	La Fabrice	1,0	1,0	12	12
	La Chapelle du Bois	La Petite Rigaudière	0,2	0,2	3	15
		Rue des Pensées	0,6	0,6	9	15
	Le Luart	Impasse Agathe	0,7	0,7	10	15
	Saint-Maixent	Le Champ de la Mûre	0,6	0,6	6	10
Extension urbaine	Avezé	Rue de la Métairie	0,6	0,6	9	15
	Boëssé-le-Sec	Lanseau	0,5	0,5	8	15
	Cormes	Rue Henri Poussin	1,9	1,7	26	15
	Courgenard	Rue des Sauges	0,6	0,6	9	15
	Duneau	Rue des Charmilles	0,8	0,8	12	15
	La Chapelle Saint-Rémy	Impasse des Lilas	0,9	0,9	14	15
	Montmirail	Rue Henri Besnard	0,4	0,4	6	15
	Préval	Rue du Vivier	1,2	1,2	18	15
	Saint-Aubin des Coudrais	Rue de Nogent	0,9	0,6	9	15
	Saint-Maixent	Les Bloussières	0,2	0,2	3	15

La densité minimale pour les zones de projet en extension est de 15 logements par hectare pour les communes membres du groupe « Communes Résidentielles ». Les zones de projet en densification du bourg ne sont pas soumises à cette densité minimale mais tentent de s'y rapprocher afin d'assurer une densification pertinente de l'enveloppe urbaine. La densité la plus faible concerne le secteur du Champ de la Mûre à Saint-Maixent dont le projet, en cours de commercialisation, à diviser une assiette parcellaire de 0,7 ha en 7 lots à bâtir. Le secteur de la Fabrice à Duneau (12 logements par hectare) se justifie par l'accès restreint au secteur et à son relief (pente moyenne de 10%).

COMMUNES RURALES (13 logements/ hectare)						
Localisation	Commune	Nom Secteur	Superficie totale de l'OAP (ha)	Superficie dédiée à l'habitat et aux espaces publics associés (ha)	Nombre de logements	Densité brute
Densification bourg	Bouër	Rue des Haberderies	0,4	0,4	2	5
	Gréez-sur-Roc	Chemin du cimetière	0,6	0,6	7	13
	Melleray	Rue de Vibraye	1,1	1,1	14	13
	Saint-Jean des Echelles	Le Plisson	0,7	0,7	9	13
Extension urbaine	Beillé	Rue de l'Avenir	1,1	1,1	17	15
	Dehault	Champ Valentin	0,4	0,4	5	13
	Gréez-sur-Roc	Rue Laurent Boutrouë	0,9	0,4	5	13
	Melleray	Clos des Acacias	0,18	0,18	2	13
	Saint-Martin des Monts	Impasse Belevue	0,4	0,4	4	13
	Souvigné-sur-Même	Le Roncheray	0,16	0,16	2	13
	Théligny	Rue de Ceton	0,6	0,6	8	13

La densité minimale pour les zones de projet en extension est de 13 logements par hectare pour les communes membres du groupe « Communes Rurales ». Les zones de projet en densification du bourg ne sont pas soumises à cette densité minimale mais s'y conforment afin d'assurer une densification pertinente de l'enveloppe urbaine.



Afin de s'assurer d'une gestion économe du foncier mais également de conserver le caractère des communes membres, le projet de PLUi de l'Huisne Sarthoise vise une densité moyenne comprenant l'ensemble des secteurs en extension urbaine, de 17 logements par hectare. Le projet identifie 4 groupes de communes pour lesquels une densité minimale est visée :

- Le groupe « pôle majeur » vise une densité minimale de 20 logements par hectare ;
- Le groupe « pôles structurants » vise une densité minimale de 17 logements par hectare ;
- Le groupe « communes résidentielles » vise une densité minimale de 15 logements par hectare ;
- Le groupe « communes rurales » vise une densité minimale de 13 logements par hectare.

Sur les secteurs en extension urbaine, une densité minimale de 15 logements par hectare est souhaitée. En outre, afin de conserver les typologies d'habitations et diversifier l'offre de logements par des terrains plus grands sur les communes rurales, une dérogation à cette densité minimale pourra être permise, sous conditions, et sans être inférieure à 13 logements à l'hectare.

Pour prétendre à une densité minimale entre 13 et 15 logements à l'hectare, la zone de projet en extension urbaine devra respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- La zone de projet en extension urbaine est sur **une commune rurale** selon la définition du PADD ;
- La superficie de la zone de projet en extension urbaine est **inférieure à 0,8 hectare** ;
- L'ensemble des logements projetés sur les zones de projet en extension urbaine ayant une densité minimale inférieure à 15 logements par hectare doit représenter **moins de 10% à des logements projetés** sur l'ensemble des zones de projet en extension urbaine ;
- La densité sur la zone de projet ne doit pas être inférieure à 13 logements par ha ;
- La densité moyenne de l'ensemble des zones de projet en extension urbaine du PLUi doit être **supérieure 17 logements** par ha.

Ainsi, l'ensemble des communes rurales, à l'exception de la commune de Beillé, peuvent prétendre à une densité minimale de 13 logements à l'hectare. Au cumul, cela concerne 2,14 hectares en extension urbaine soit moins de 5% des surfaces en extension urbaine.

Les chiffres clés :

- Seuls 5 secteurs ont une densité inférieure à celle définie par pôle. Il s'agit de cinq secteurs en densification du tissu urbain existant.

Le premier est le secteur du cimetière à La Ferté-Bernard dont les conditions d'accès ainsi que l'enclavement du terrain permettent difficilement d'atteindre la densité de 20 logements à l'hectare. Toutefois, la densité minimale envisagée est de 17 logements à l'hectare. Celle-ci peut être supérieure si la typologie de logements privilégiée est du petit collectif.

Le deuxième secteur est le secteur de Bellevue à Lamnay dont l'unique accès ne permet pas d'envisager une densité concrète de 17 logements à l'hectare mais de 15 logements à l'hectare.

Le troisième secteur est le secteur de la Fabrice à Duneau dont le relief et l'unique accès ne permettent pas d'envisager une densité concrète de 15 logements à l'hectare mais de 12 logements à l'hectare.

Le quatrième secteur est le secteur du Champ de la Mûres à Saint-Maixent. La desserte des parcelles via les voiries existantes et la typologie des habitations avoisinantes poussent à une densité de 10 logements à l'hectare à la place de 15.

Le cinquième est le secteur de Bouër dont la desserte des parcelles via les voiries existantes et la typologie des habitations avoisinantes poussent à une densité de 5 logements à l'hectare à la place de 13 ;

- La densité moyenne des opérations en densification du tissu urbain existant est de 15 logements à l'hectare ;
- La densité moyenne des opérations en extension urbaine est de 18 logements à l'hectare.

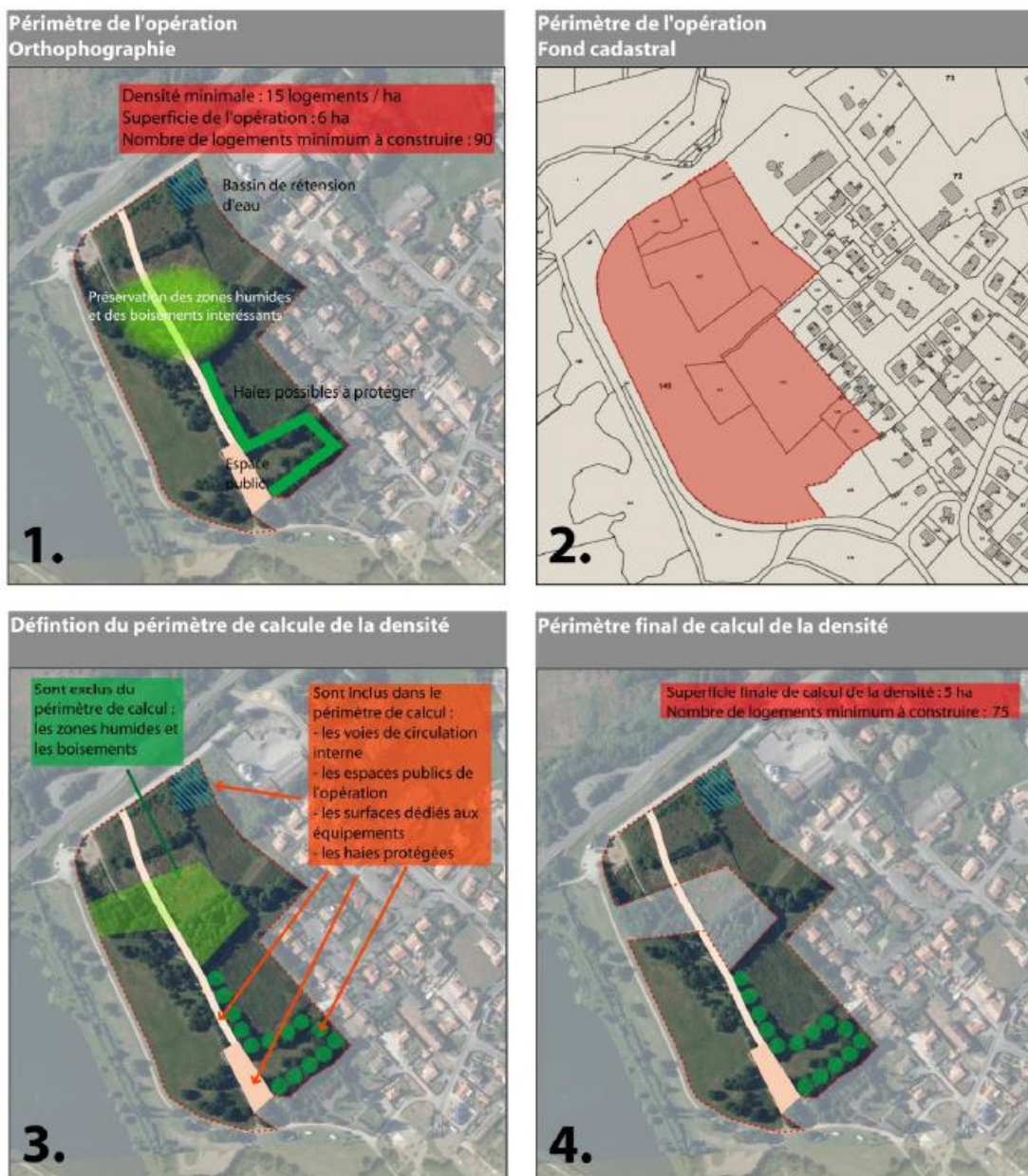
Tableau synthétique des densités moyennes

	Superficie dédiée à l'habitat (ha)	Nombre de logements	Densité brute moyenne
Densification bourg	11,1	164	15
Extension urbaine	43,9	790	18

1.1 METHODE DE CALCUL DE LA DENSITE :

Le choix s'est porté sur la méthode de calcul de la densité à l'échelle de l'ilot. Cette méthode inclut les voiries de desserte interne des opérations nouvelles, les espaces publics et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement de l'opération. En revanche, cette méthode exclut les espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental (zones humides, boisements significatifs, ...) ainsi que les infrastructures et équipements répondant aux besoins d'une zone plus large que l'opération.

Ainsi, la « surface de l'OAP » correspond à la surface globale de l'OAP, et la « superficie dédiée à l'habitat et aux espaces publics associés » correspond à la surface de l'OAP dont est soustrait les surfaces nécessaires aux espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental et aux infrastructures et équipements répondant aux besoins d'une zone plus large que l'opération.



Source : SCOT de la COMPA

B. LES OAP DEDIEES A L'ECONOMIE

Le projet urbain de développement des zones d'activités s'appuie sur 4 secteurs :

- Secteur du Coutier à Cherré qui prévoit une extension de la zone d'activités du Coutier sur **33,3** hectares. La zone d'activités est communautaire depuis plus de 20 ans. Des investissements conséquents ont été fait sur cet espace pour accueillir de nouvelles entreprises à proximité de l'échangeur routier ;
- Secteur de l'hypermarché à Cherré qui prévoit un développement de la zone commerciale sur **4,4** hectares ;
- Secteur des Mûriers à la Ferté Bernard qui prévoit une densification de la zone d'activités de la route de Mamers sur **1,9** hectare ;
- Secteur des Bruyères/Eguillon à la Ferté Bernard qui prévoit une extension de la zone d'activités de la route de Mamers sur **18,2** hectares dont 18,1 constructibles ;

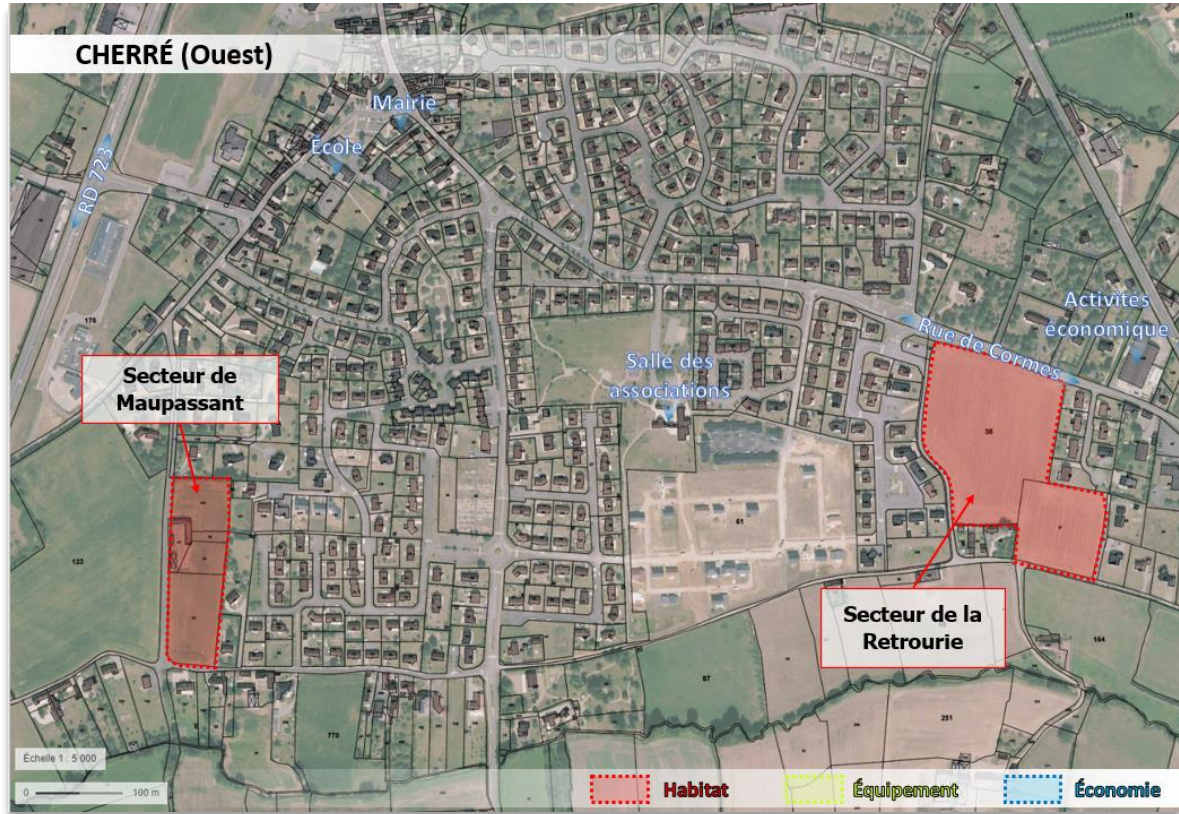
C. L'OAP DEDIEE A DES EQUIPEMENTS

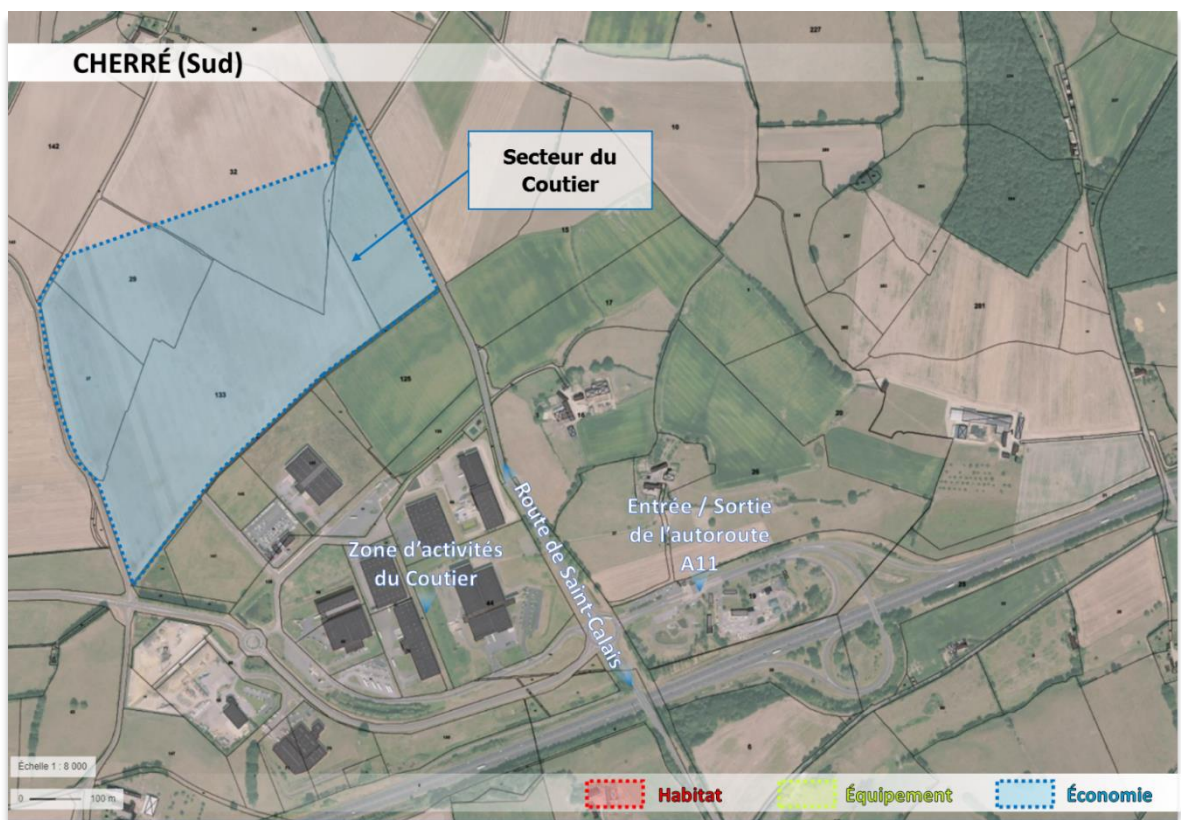
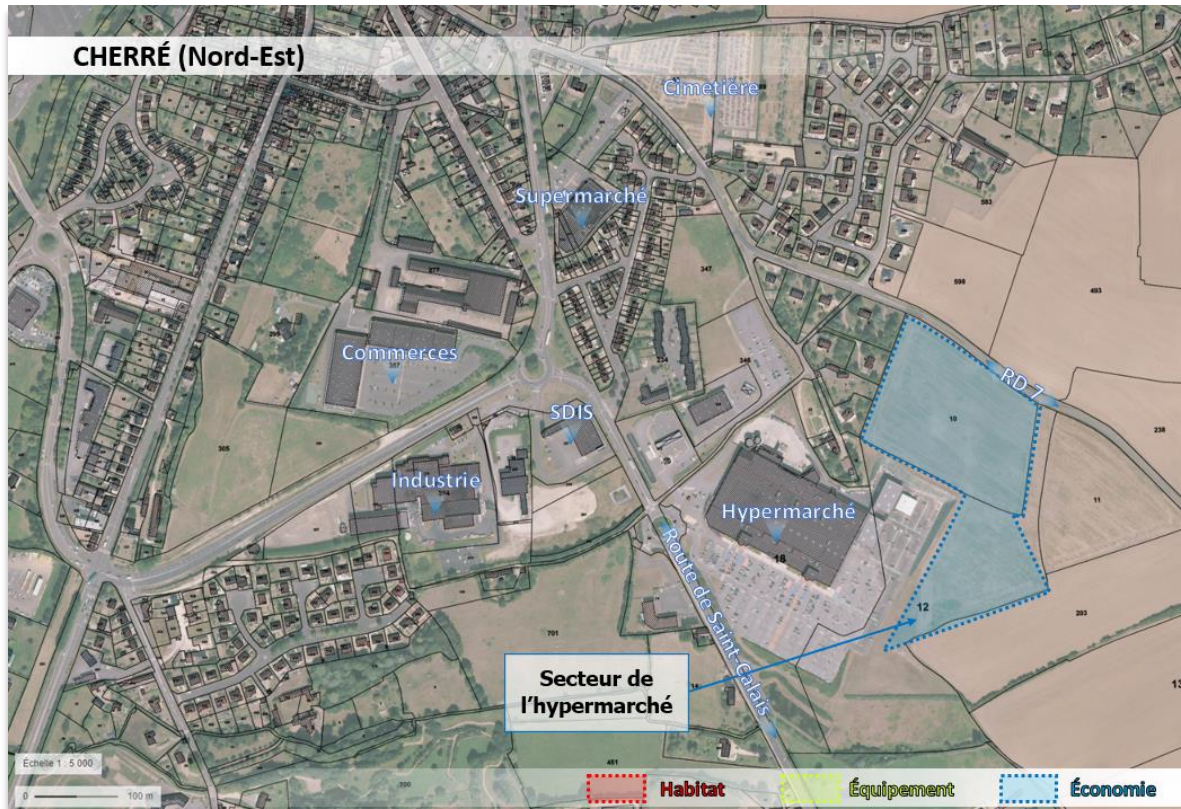
Le projet urbain de développement des équipements s'appuie sur 1 secteur : le secteur de l'école à Boëssé-le-Sec qui prévoit une extension de l'école sur **0,7** hectare.

II. Les OAP du Pôle Majeur

2. CHERRE

2.1 PRESENTATION DES SECTEURS





2.2 LE SECTEUR HABITAT MAUPASSANT

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées en limite d'urbanisation, dans le prolongement d'un lotissement existant, à proximité de la route départementale 323 et de nombreux commerces. Le secteur, ceinturé par l'urbanisation récente de la commune, comprend déjà une habitation qui est intégrée au projet d'ensemble. Il s'agit d'un ancien corps de ferme vacant.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 1,3 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 400 mètres
- Densité minimale : 20 logements / hectares
- Voirie bordante : rue de Maupassant.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 20 logements par hectare, soit un minimum de 26 logements ;
 - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Conservation des bâtis de caractère existants sur le site ;
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site et autour de l'habitation existante ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Anticiper la desserte par la création d'une voirie en bouclage depuis la rue de Maupassant ;
 - Trois accès à double-sens autorisés sur la rue de Maupassant. Les accès directs des constructions sur cette dernière sont interdits ;
 - Création d'une liaison douce en prolongement avec celle menant à la rue Joseph Touchard.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune déléguée de CHERRÉ

Secteur Maupassant

Element existant :

 Bâtiments à préserver et à restaurer


Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OA

 Accès

 Voirie

 Aménagement paysager

 Liaisons piétonnes à créer

 Gestion des eaux pluviales

Nombre minimum de logements : 26

Hauteur maximale : R+1+Combles



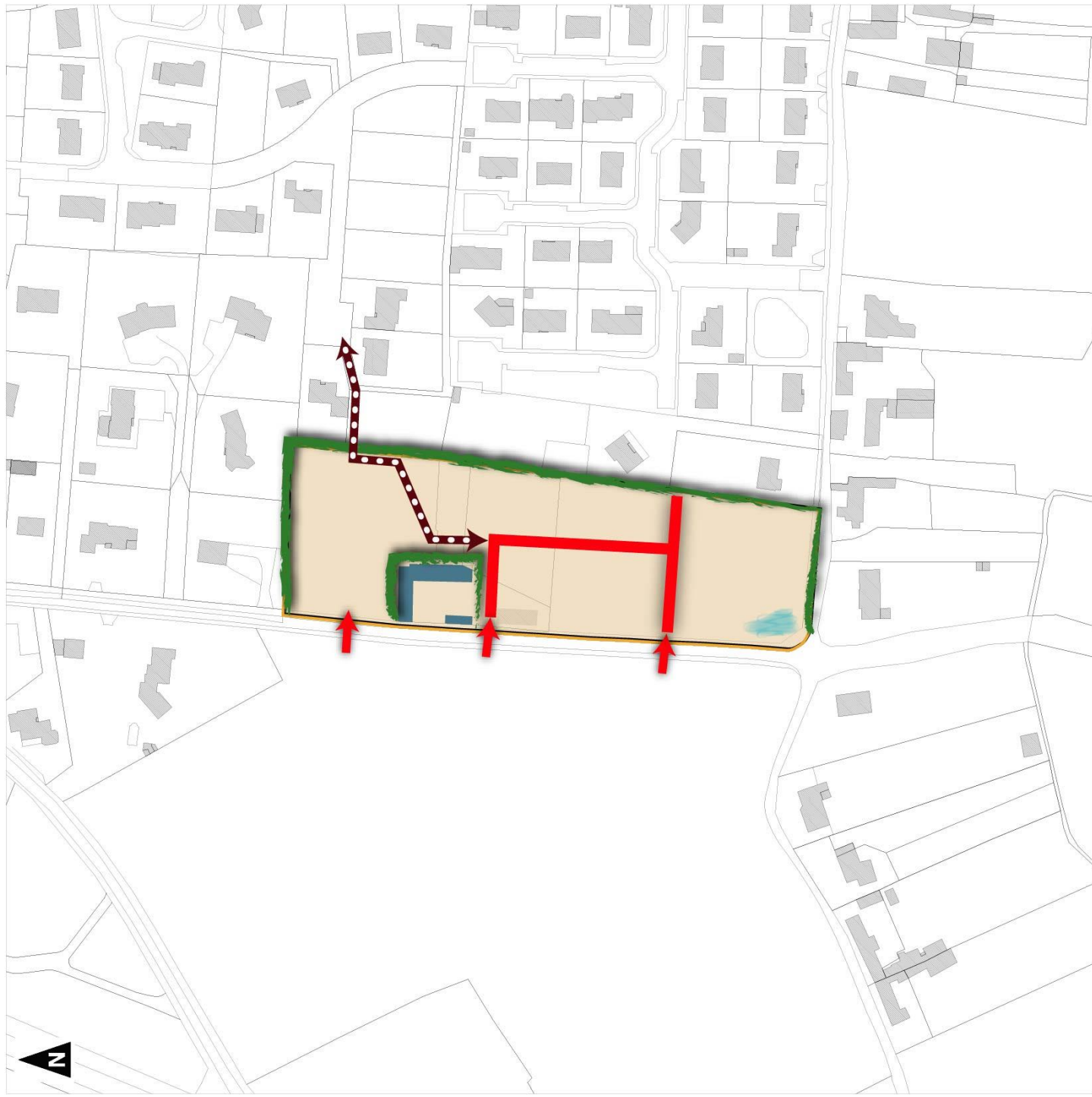
1:1 600

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2017



2.3 LE SECTEUR HABITAT LA RETOURRIE

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles ceinturées par l'urbanisation récente de la commune. Situé à proximité immédiate d'une zone d'activités économiques, le secteur se présente comme un espace stratégique marquant l'entrée Est du bourg de la commune, via la route départementale 1.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 3,4 hectares ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 600 mètres
- Densité minimale : 20 logements / hectares
- Voirie bordante : rue de Cormes.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 20 logements par hectare, soit un minimum de 68 logements ;
 - Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.
- Mixité de l'offre en logements :
 - Création à minima de 10% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements produits.
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site, rue de Cormes et Allée du Champ de la Pierre ;
 - Création d'un linéaire végétal le long des habitations avoisinantes ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité ;

- Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
- Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Anticiper un renforcement de l'allée du Champ de la Pierre, adapté à la circulation projetée ;
 - Deux accès à double-sens autorisés depuis l'allée du Champ de la Pierre et en prolongement avec la rue Simone de Beauvoir. Les accès directs des constructions sur ces voiries sont interdits ;
 - Création de liaisons douces en prolongement avec celles des quartiers avoisinants.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Condition d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur de Retourie pourra prétendre à une ouverture à l'urbanisation que lorsque 75% des lots du secteur Maupassant (commune de Cherré) seront construits ou en cours de construction.

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



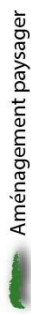
Accès



Voirie



Ecran boisé à créer



Aménagement paysager



Liaisons piétonnes à créer

Nombre minimum de logements : 68
Hauteur maximale : R+1+combles
10% de logements locatifs sociaux



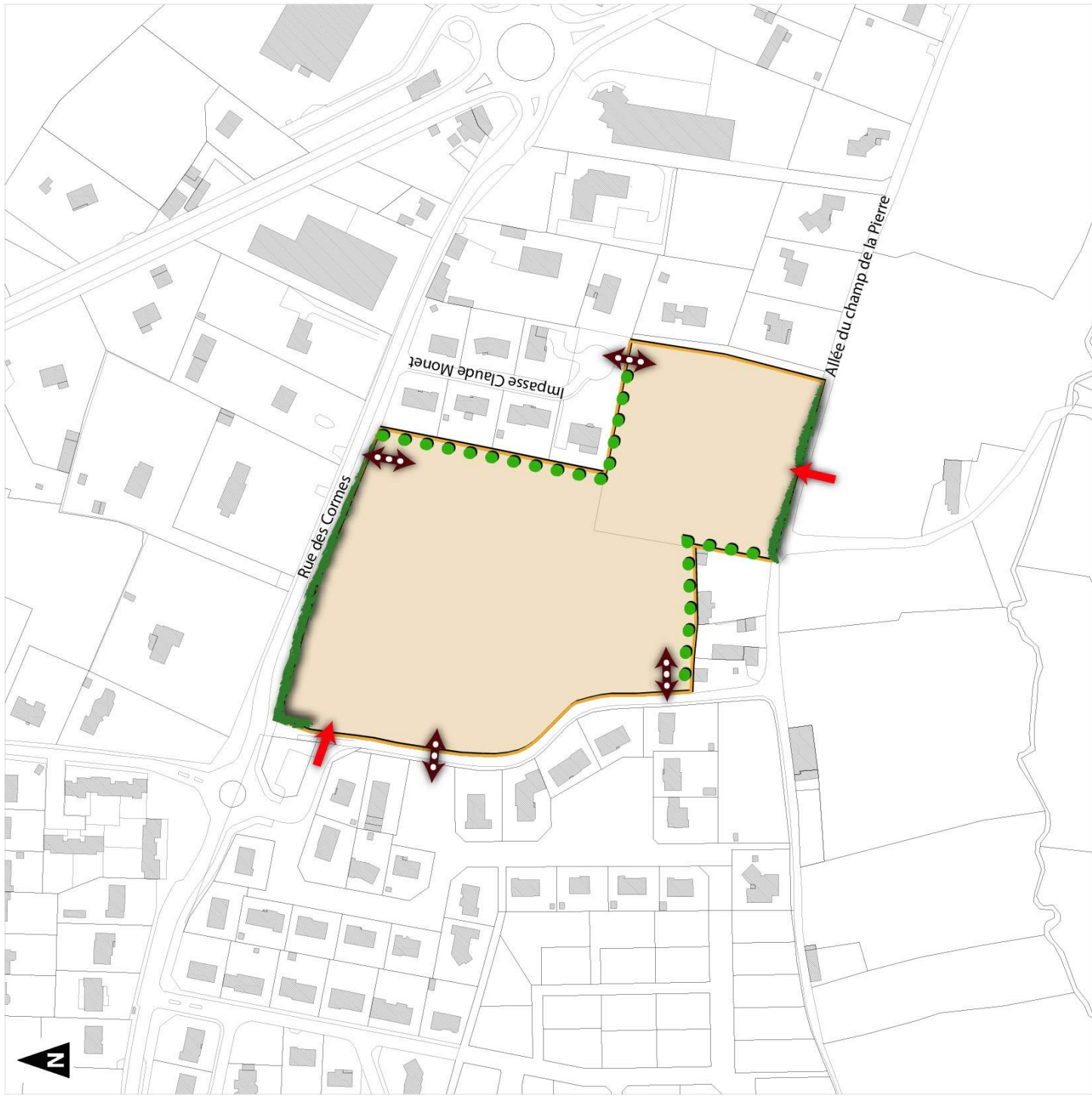
1:2 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2017



2.4 LE SECTEUR ECONOMIQUE DE L'HYPERMARCHÉ

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées en limite d'urbanisation, situé dans le prolongement de l'espace commercial de la commune.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 4,3 hectares ;
- Vocation principale : accueil de commerces ;
- Distance moyenne par rapport à l'espace d'activités le plus proche : moins de 50 mètres
- Voirie bordante : route départementale 1 et 7

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projeter l'accueil de cellules commerciales.
- Intégration paysagère du site :
 - Créer une haie le long de l'espace cultivé ;
 - Créer une haie le long des habitations avoisinantes ;
 - Créer un aménagement paysager le long de la RD 7 ;
 - Prévoir un recul de 20 mètres depuis l'alignement de la RD 7 ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Anticiper l'aménagement d'un carrefour depuis la route départementale 7, adapté à la circulation projetée ;
 - Autoriser un seul accès à double-sens depuis la route départementale 7. Les accès directs des constructions sur cette voirie sont interdits ;
 - Anticiper un accès depuis l'aire de stationnement de l'espace commercial existant.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune déléguée de CHERRÉ

Secteur de l'Hypermarché

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Aménagement d'un carrefour



Accès en double sens



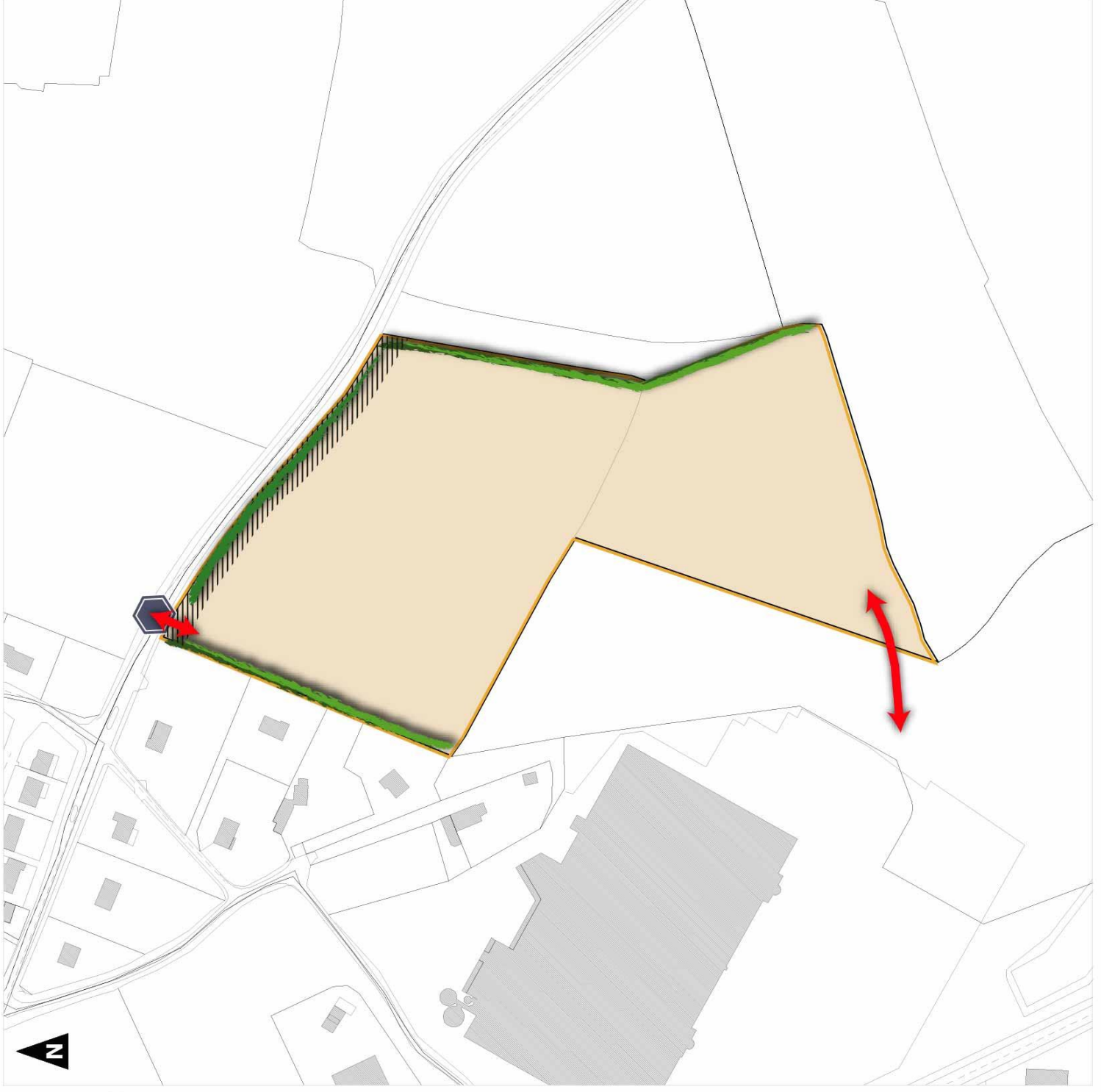
Bande de 20m inconstructible depuis la RD9



Aménagement paysager



Haie à planter



1:2 000

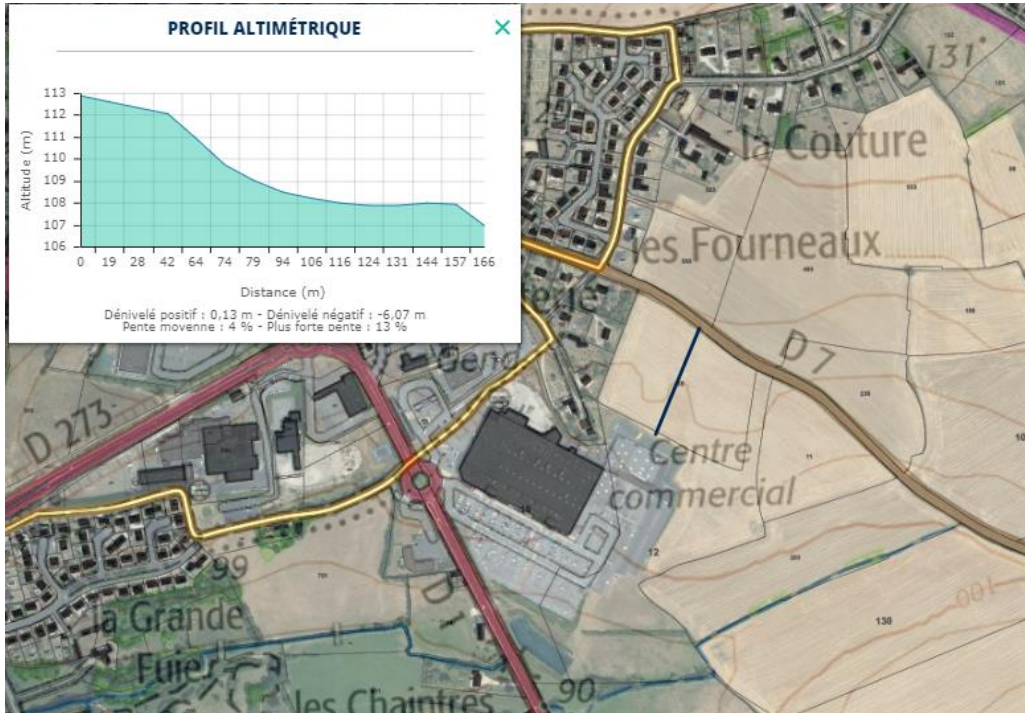
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auditéc urbanisme, 2020

Sources de données : auditéc urbanisme, 2018

D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

Ce secteur présente une pente relativement importante (6 mètres de dénivelé, cf. profil ci-dessous) qui demandera une réflexion sur la gestion des eaux pluviales notamment en bas de pente au niveau du centre commercial.



2.5 LE SECTEUR ECONOMIQUE DU COUTIER

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées à proximité immédiate d'un pôle d'emploi (zone artisanale du Coutier) et de la sortie d'autoroute permettant la desserte du territoire intercommunale.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 33,3 hectares ;
- Vocation principale : accueil d'activités économiques ;
- Distance moyenne par rapport à l'espace d'activités le plus proche : moins de 50 mètres
- Voirie bordante : route départementale 1.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

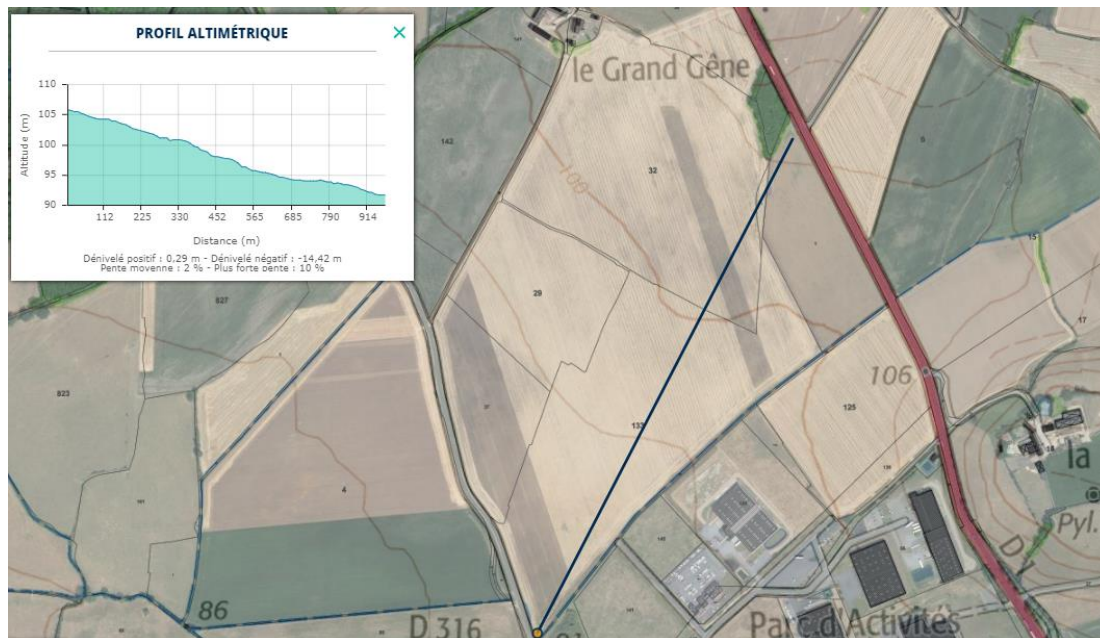
- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection de l'accueil d'activités économiques (artisanales ou industrielles) ;
 - Un phasage de l'opération pourra être réalisé en fonction des besoins.
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site ;
 - Bande inconstructible de 75 mètres en application du L.111-6 du Code de l'Urbanisme ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Optimisation des voiries existantes pour desservir le site ;
 - Anticipation de la desserte interne du site en fonction du besoin des entreprises.
- Prise en compte des risques et nuisances
 - Prendre en compte la présence d'une canalisation de gaz (localisation précisée en annexe du PLUi, au sein des servitudes d'utilité publique)

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

Une légère rupture de pente est observée au centre du secteur. De plus la pente globale est importante sur la zone (14 mètres de dénivelé). Il pourrait être pertinent d'envisager un réseau de noues qui dirigerait les eaux vers la RD316.



Orientation d'Aménagement et de Programmation

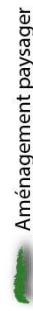
Commune déléguée de **CHERRÉ**

Secteur du **Coutier**

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'LOAP



Aménagement paysager



Principe d'accès



Accès interdit



Bande inconstructible de 75 mètres

0 50 100
Mètres

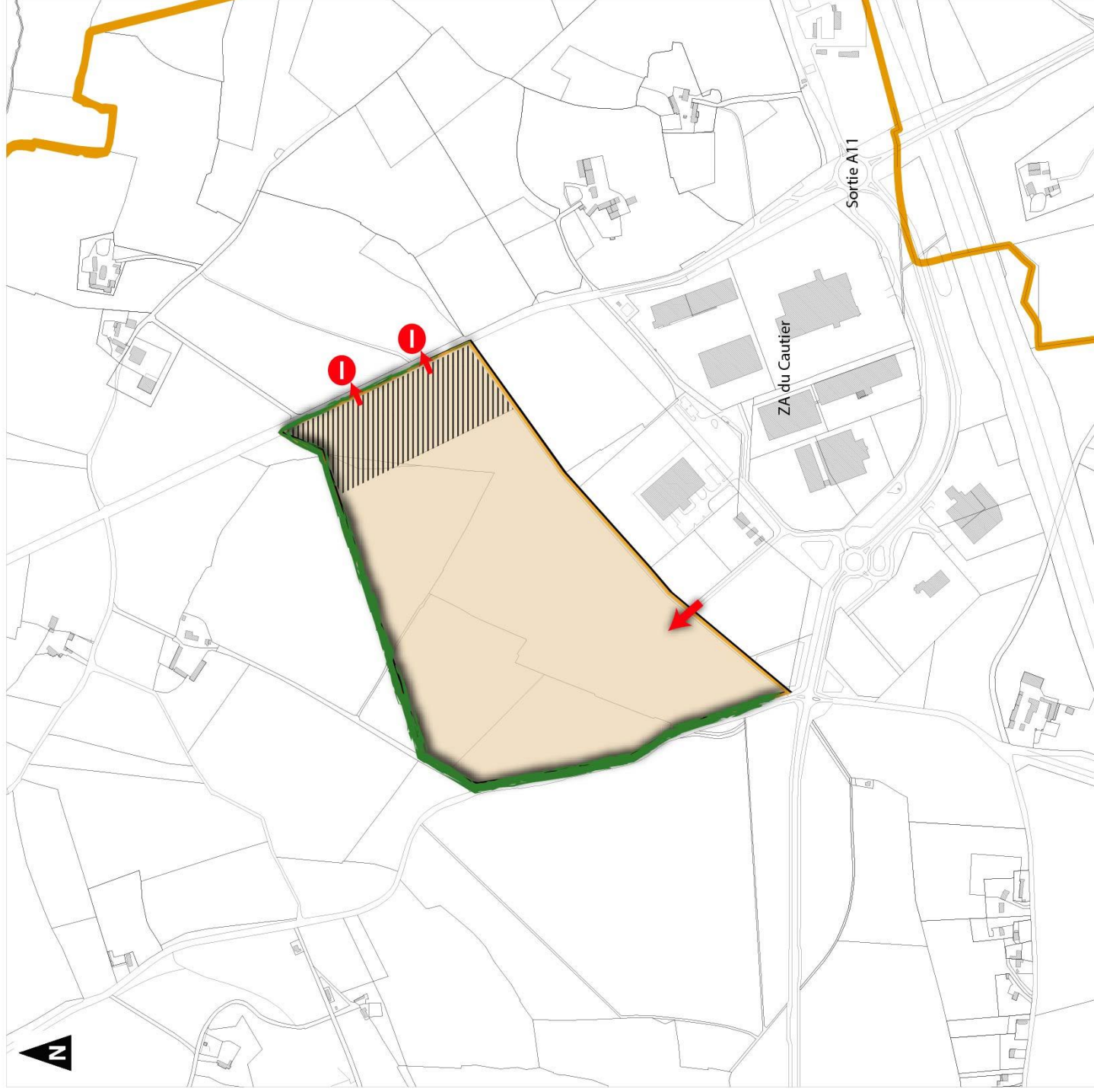
1:6 900

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddice urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddice urbanisme, 2017



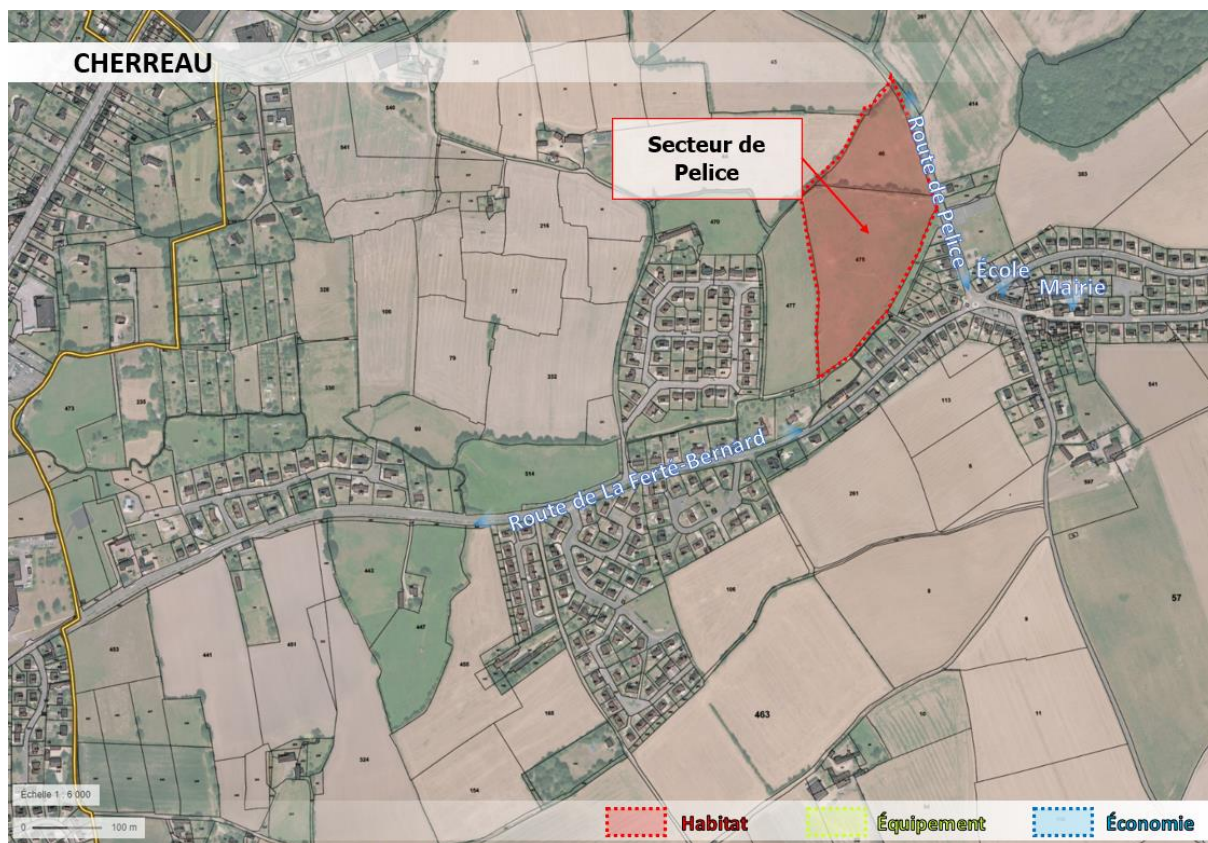
3. CHERREAU

A. Localisation de l'OAP du secteur habitat de la Pelice

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles pâturées situées à proximité des pôles d'emploi représentés les communes de Cherré et la Ferté Bernard mais également à proximité des équipements publics communaux (écoles, mairie...).

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 4,5 hectares dont 4,0 constructibles ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre-bourg : moins de 150 mètres
- Densité minimale : 20 logements / hectares
- Voirie bordante : route de Pelice.



B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 20 logements par hectare, soit un minimum de 80 logements ;
 - Un phasage de l'opération est projeté.

- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords ;
 - Création d'un espace vert accueillant une liaison douce aux Sud de l'OAP (secteur inconstructible) ;
 - Conservation d'un corridor écologique le long du Saint-Symphorien ;
 - Création d'un espace de gestion des eaux pluviales ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Anticiper la desserte par l'optimisation des voiries existante des lotissements récents ;
 - Trois accès à double-sens autorisés dont un depuis la route de la Pelice. Les accès directs des constructions sur cette dernière sont interdits ;
 - Création d'une liaison douce vers le lavoir.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune déléguée de CHERREAU

Secteur de la Pelice

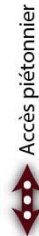
Principes d'aménagement :



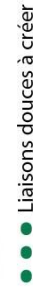
Périmètre de l'OAP



Accès



Accès piétonnier



Liaisons douces à créer

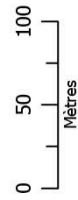


Aménagement paysager à créer



Espace vert inconstructible

Nombre minimum de logements : 80
Hauteur maximale : R+1+combles



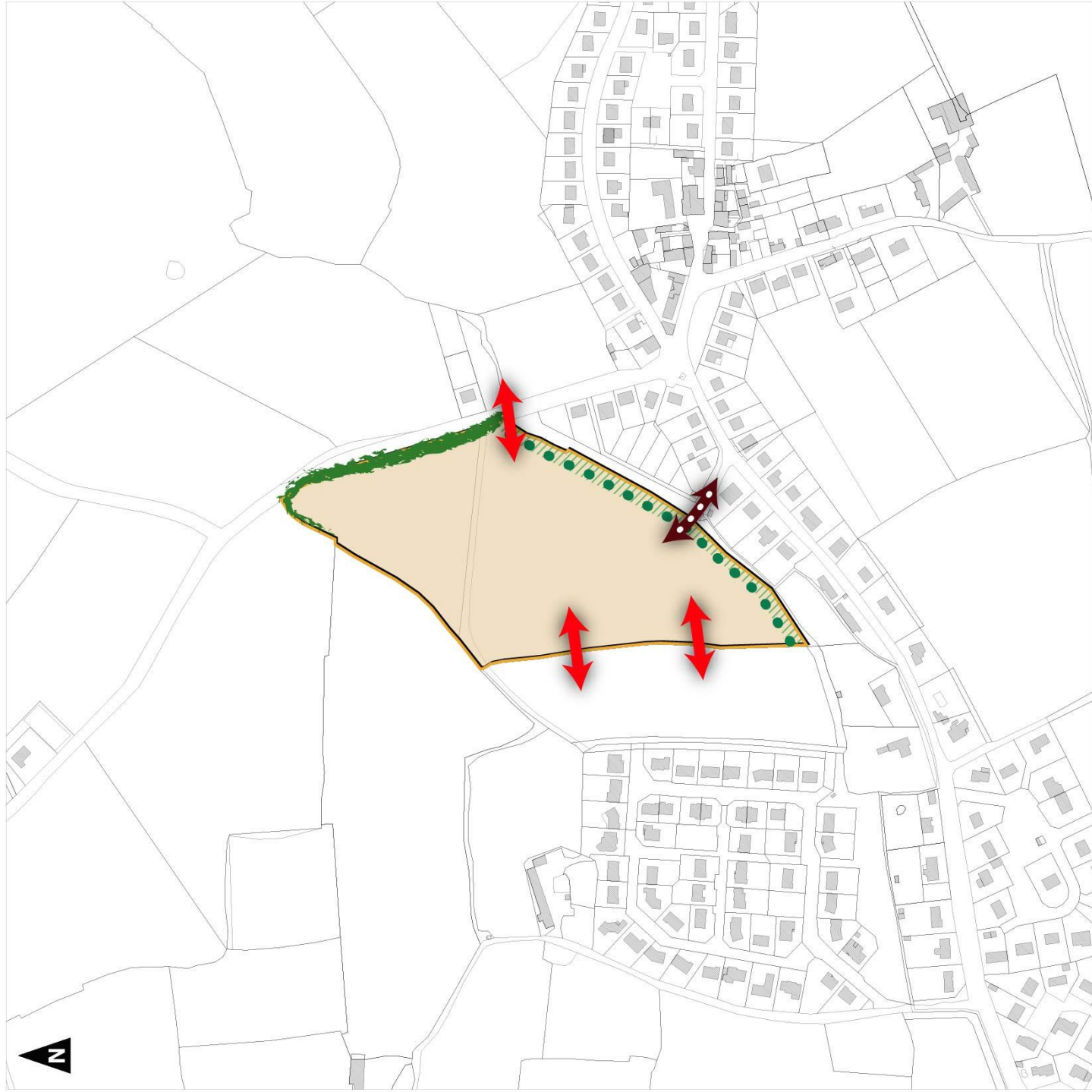
1:3 100

(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddiced urbanisme, 2020

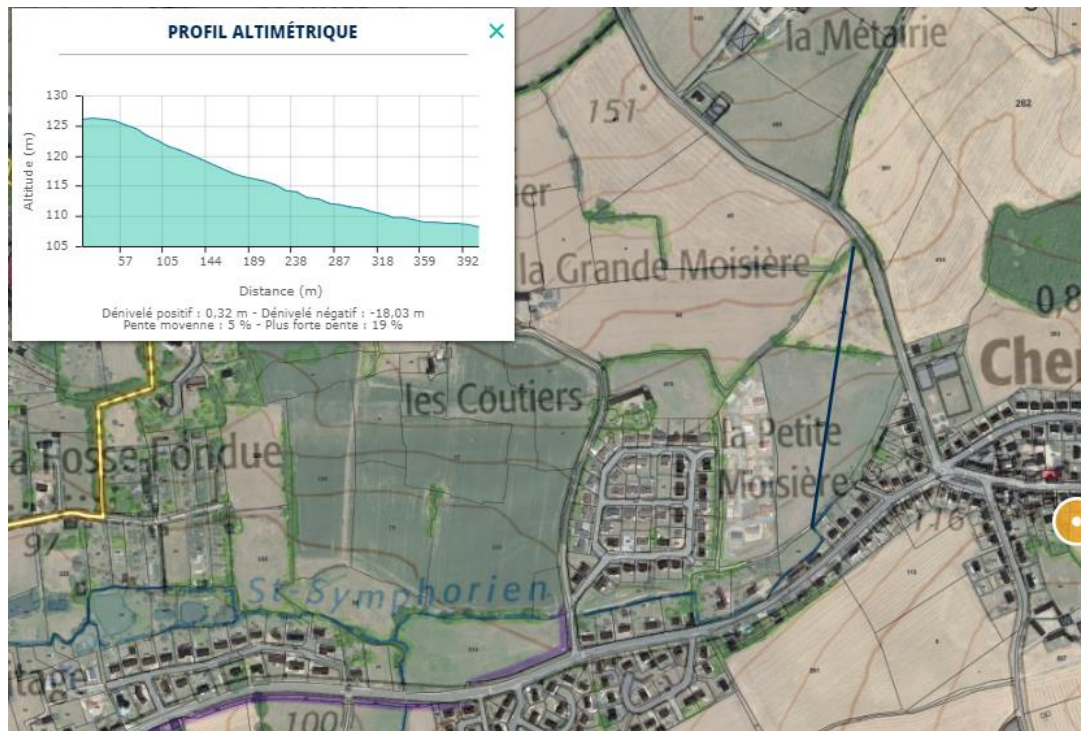
Source de fond de carte : Copacat

Sources de données : auddiced urbanisme, 2017



D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

Ce secteur présente un enjeu pour la gestion des eaux pluviales car une pente importante de 18 mètres de dénivelé en direction du cours d'eau le St Symphorien est identifiée (cf profil ci-dessous). Il est donc primordial de gérer correctement les eaux pluviales pour que celles-ci ne polluent pas le cours d'eau et n'entraînent pas un risque de débordement des eaux. Le moyen de gestion devra garantir un rejet propre des eaux soit via un réseau de noues soit via un bassin de rétention.



E. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'OAP comprend un phasage d'ouverture d'urbanisation. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation sur la zone de projet permet d'apprécier l'urbanisation du site au fur et à mesure du calibrage des équipements publics. Il permet également d'assurer le maintien d'un équilibre entre l'offre et la demande immobilière et d'éviter une urbanisation anarchique du secteur.

Deux phases d'ouverture à l'urbanisation ont été définies comme illustrées sur la carte suivante :

Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise (72)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Zones d'intention de projet



CHERREAU

Potentielle opération d'ensemble - Habitat

PROVISOIRE

Réalisé le 28/08/2018

Phasage d'ouverture à l'urbanisation :

-  Phase 1 : sans condition
-  Phase 2 : conditionnée au fait que 75% des les de la phase 1 soient construits ou en cours de construction

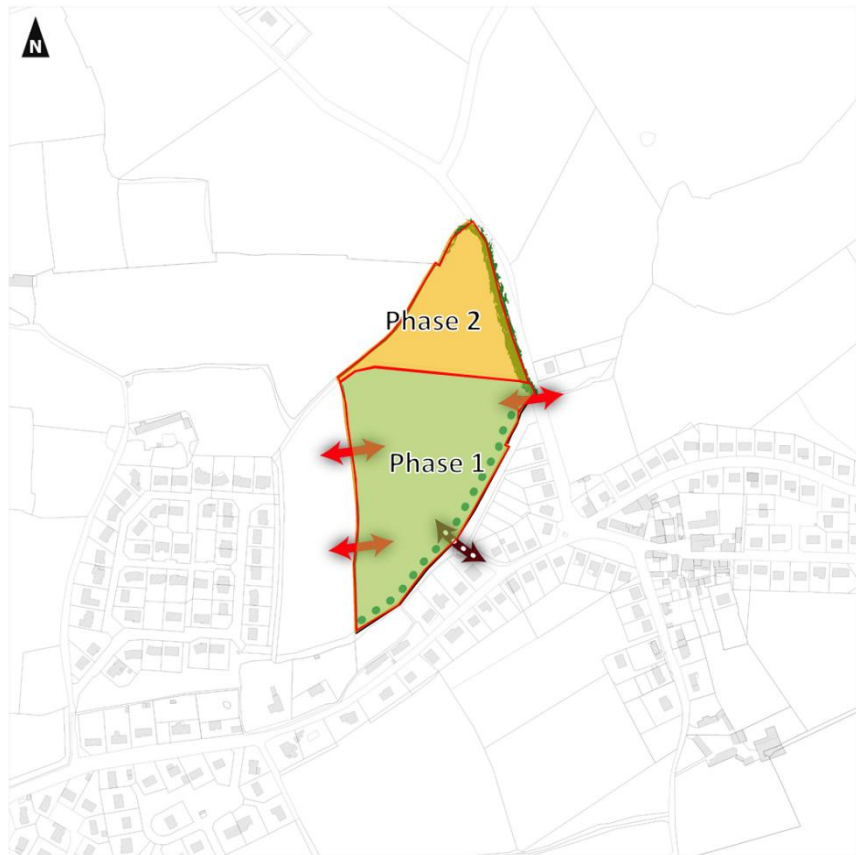
0 50 100
Mètres

1:3 100

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

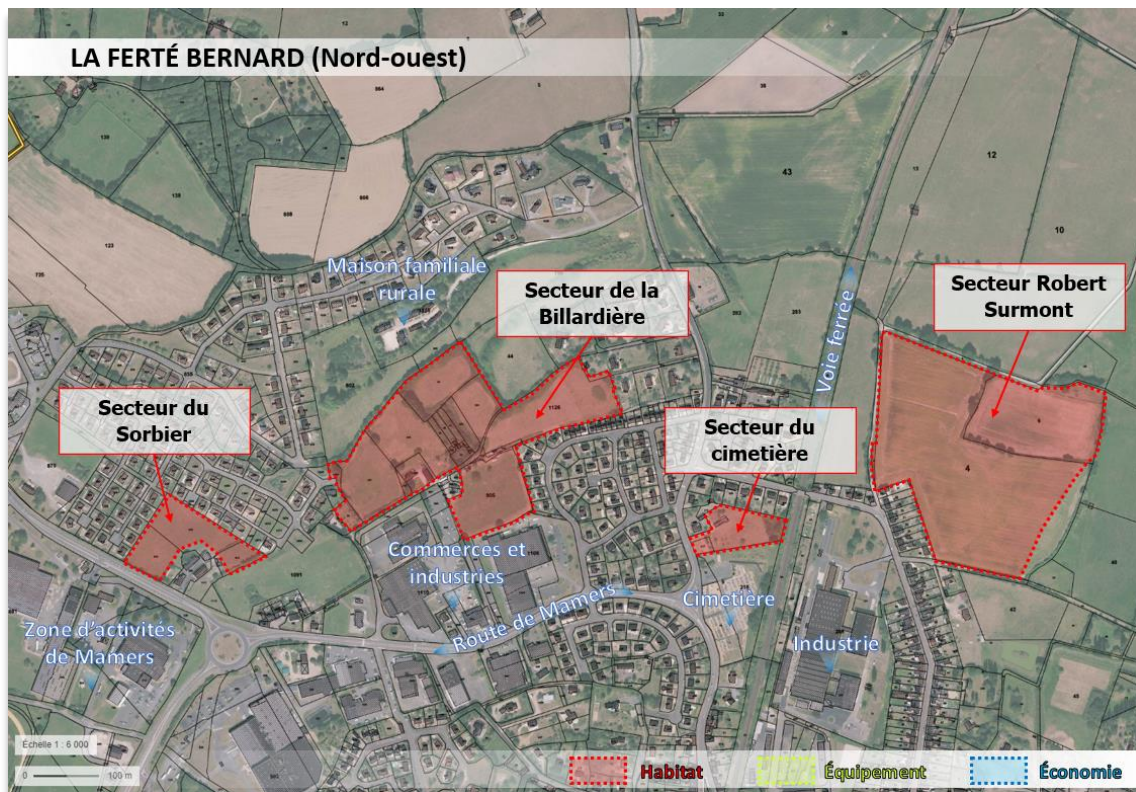
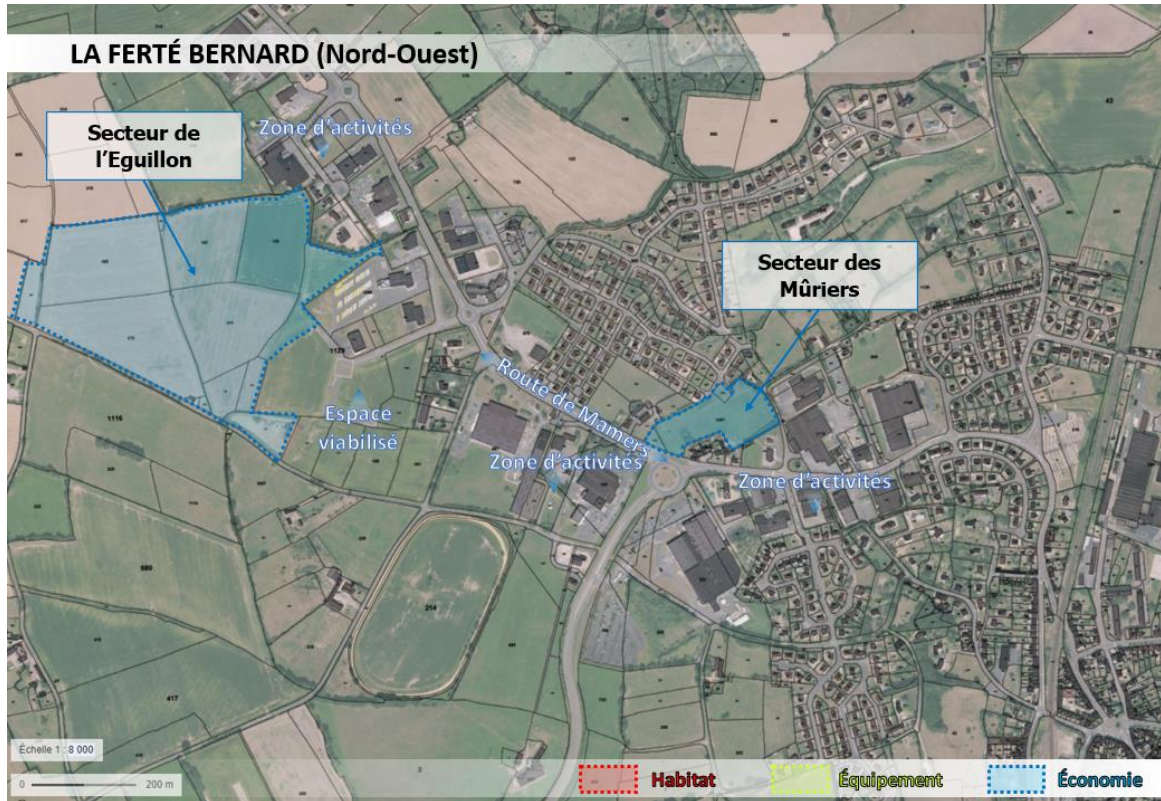
 auidicé

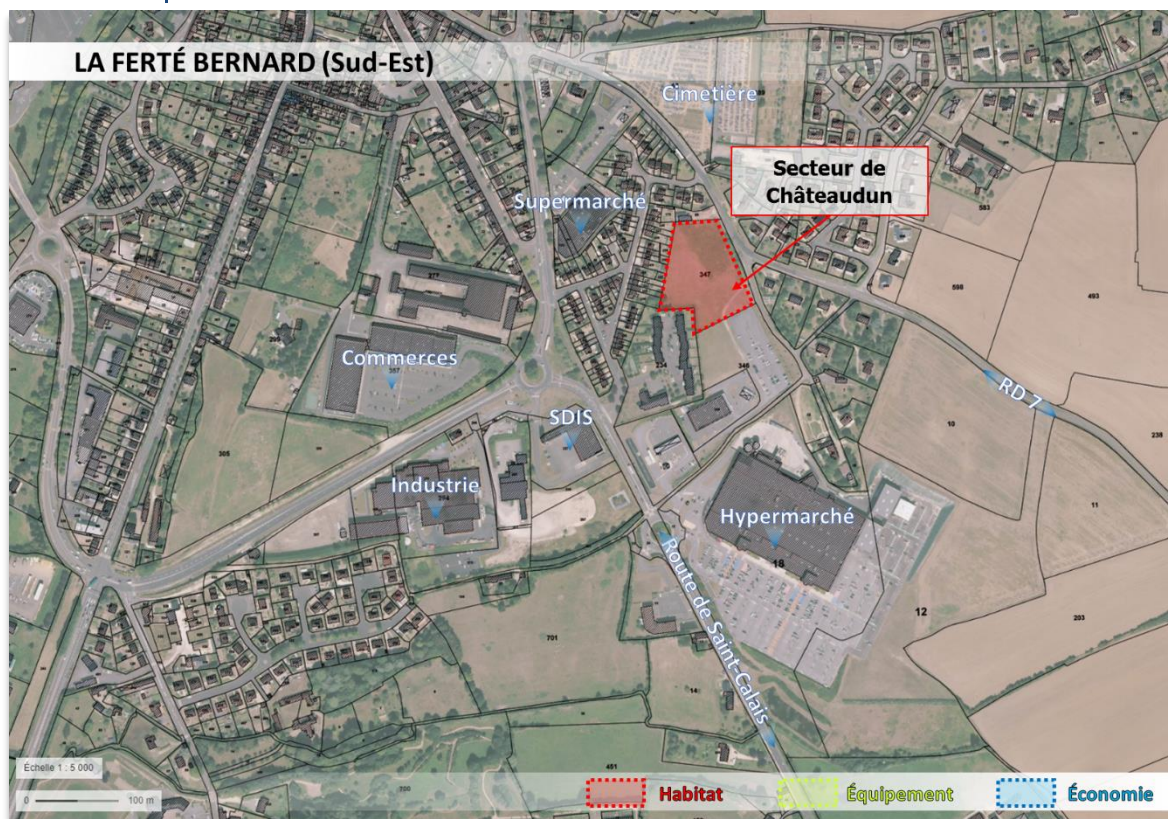
Réalisation : auidicé urbanisme, 2017
Sources de données : auidicé urbanisme, 2017



4. LA FERTE BERNARD

4.1 PRESENTATION DES SECTEURS





4.2 LE SECTEUR HABITAT DE CHATEAUDUN

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à un espace agricole situé en limite d'urbanisation. Le site présente une proximité certaine avec de nombreux commerces.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 1 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport à un pôle d'activités : environ 200 mètres
- Densité minimale : 20 logements / hectares
- Voirie bordante : rue de Châteaudun.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 20 logements par hectare, soit un minimum de 20 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Mixité de l'offre en logements :
 - Création à minima de 20% de logements collectifs sur l'ensemble des logements produits.
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site ;
 - Création d'un espace public au sud du secteur ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;

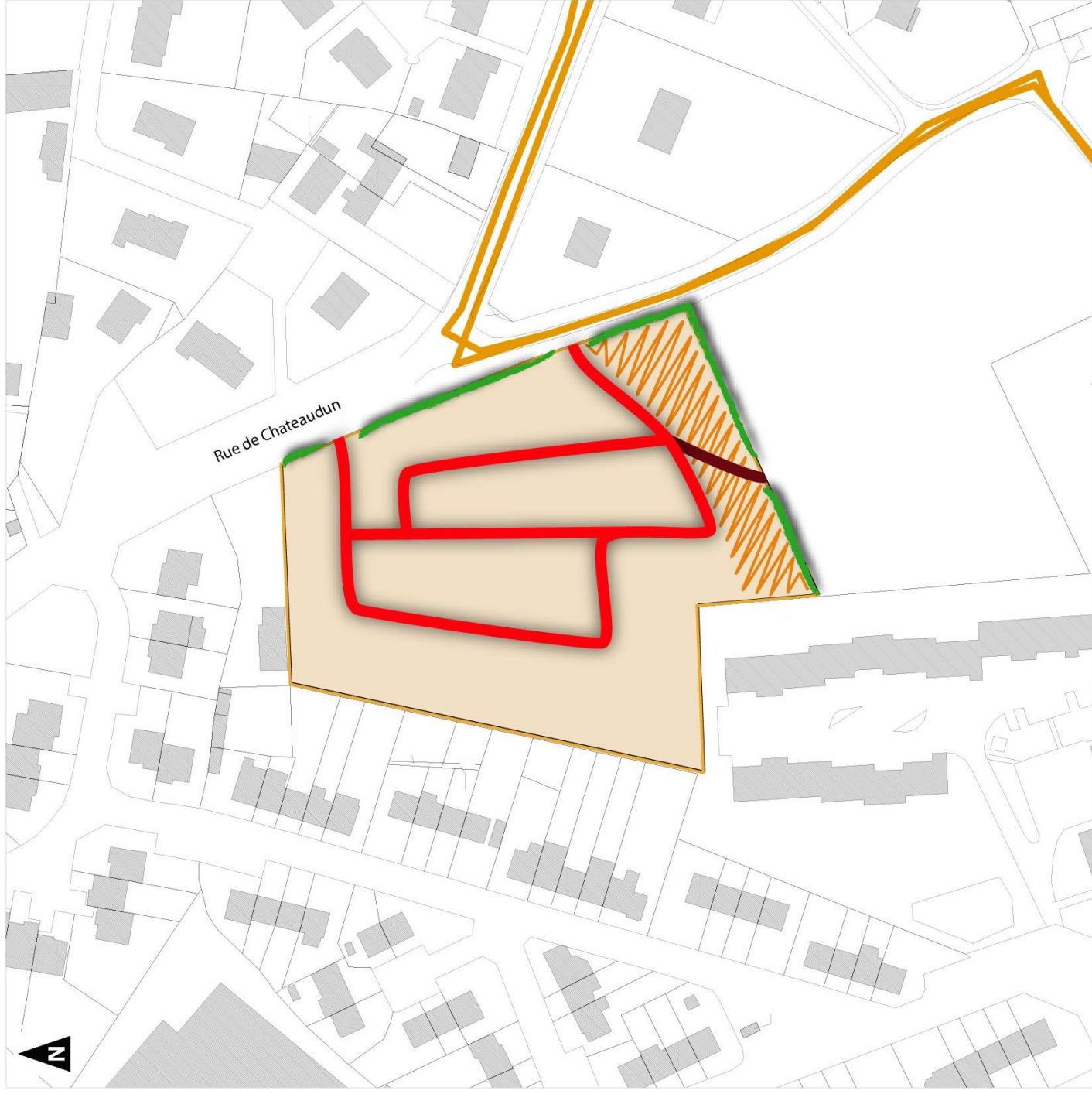
- Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Deux accès à double-sens autorisés depuis la rue de Châteaudun. Les accès directs des constructions sur cette dernière sont interdits ;
 - Création d'une liaison douce vers l'espace commercial.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de LA FERTÉ-BERNARD

Secteur de Châteaudun




Element existant :

 Voirie existante

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Principe de voirie

 Espace public

 Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 20
Hauteur maximale : R+1 + Combles
20 % de logements locatifs sociaux



1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddice urbanisme, 2020

Source de l'orné de carte : Cobaltre

Sources de données : auddice urbanisme, 2018

4.3 LE SECTEUR HABITAT DU CIMETIERE

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à un jardin situé à proximité immédiate d'un pôle d'emploi (zone artisanale) et de lotissements pavillonnaires.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,7 hectare dont 0,6 constructible ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport à un pôle d'activités : environ 250 mètres
- Densité minimale : 17 logements / hectares
- Voirie bordante : rue du Perche.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 17 logements par hectare soit un minimum de 10 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site, le long du cimetière ;
 - Préservation de la mare par un aménagement paysager qualitatif ;
 - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Un seul accès à double-sens autorisé depuis la rue du Perche ;

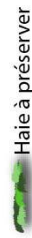
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de LA FERTÉ-BERNARD

Secteur du Cimetière

Element existant :

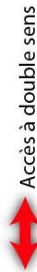


Haie à préserver

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès à double sens



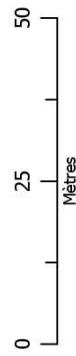
Voirie avec placette de retournement



Espace paysager à valoriser



Nombre minimum de logements : 10
Hauteur maximale : R+1+Combles



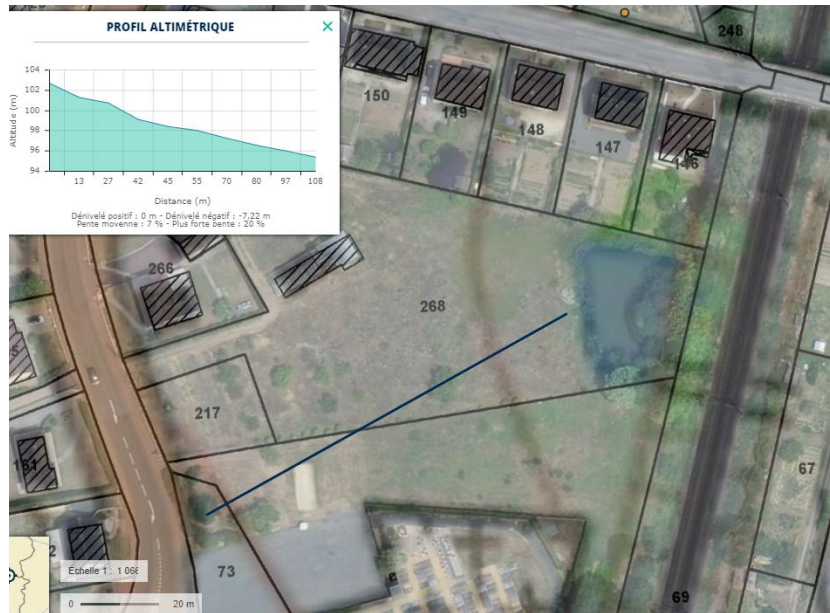
1:800
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020
Sources de fond de carte : CxGisstre
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

Ce secteur présente une pente de 7 mètres de dénivelé (et une plus forte pente de 20%) en direction du plan d'eau présent le long de la voie ferrée. Il est intéressant de préserver ce plan d'eau voire de le valoriser. Le mode de gestion des eaux pluviales mis en place devra notamment prendre en compte sa présence.



4.4 LE SECTEUR HABITAT RUE ROBERT SURMONT

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées à la limite de l'urbanisation de la ville. Sa position stratégique lui procure une proximité avec divers pôles d'emploi.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 8,5 hectares ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport à un pôle d'activités : environ 650 mètres
- Densité minimale : 20 logements / hectares
- Voirie bordante : rue Robert Surmont.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 20 logements par hectare, soit un minimum de 170 logements ;
 - Un phasage de l'opération est projeté.
- Mixité de l'offre en logements :
 - Création à minima de 20% de logements collectifs sur l'ensemble des logements produits.
- Intégration paysagère du site :
 - Conservation des linéaires végétaux sur le site ;
 - Prolongement des haies aux abords du site ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Création d'un espace de gestion des eaux pluviales dont l'emplacement est à définir par une étude adaptée ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Anticiper le renforcement des accès depuis la rue Robert Surmont ;
 - Deux accès à double-sens autorisé ;
 - Privilégier une desserte interne par des voiries en bouclage.
- Prise en compte des risques et nuisances :
 - Prendre en compte la zone de bruit liée à la présence de la voie ferrée (localisation précisée en annexe du PLUi, au sein des servitudes d'utilité publique).

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de LA FERTÉ-BERNARD

Secteur rue Robert Surmont

Element existant :



Elément boisé à conserver

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'IOAP



Accès



Voirie



Elément boisé à créer

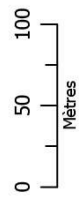


Liaisons piétonnes à créer

Nombre minimum de logements : 170

Hauteur maximale : R+1+combles

20% de logements locatifs sociaux



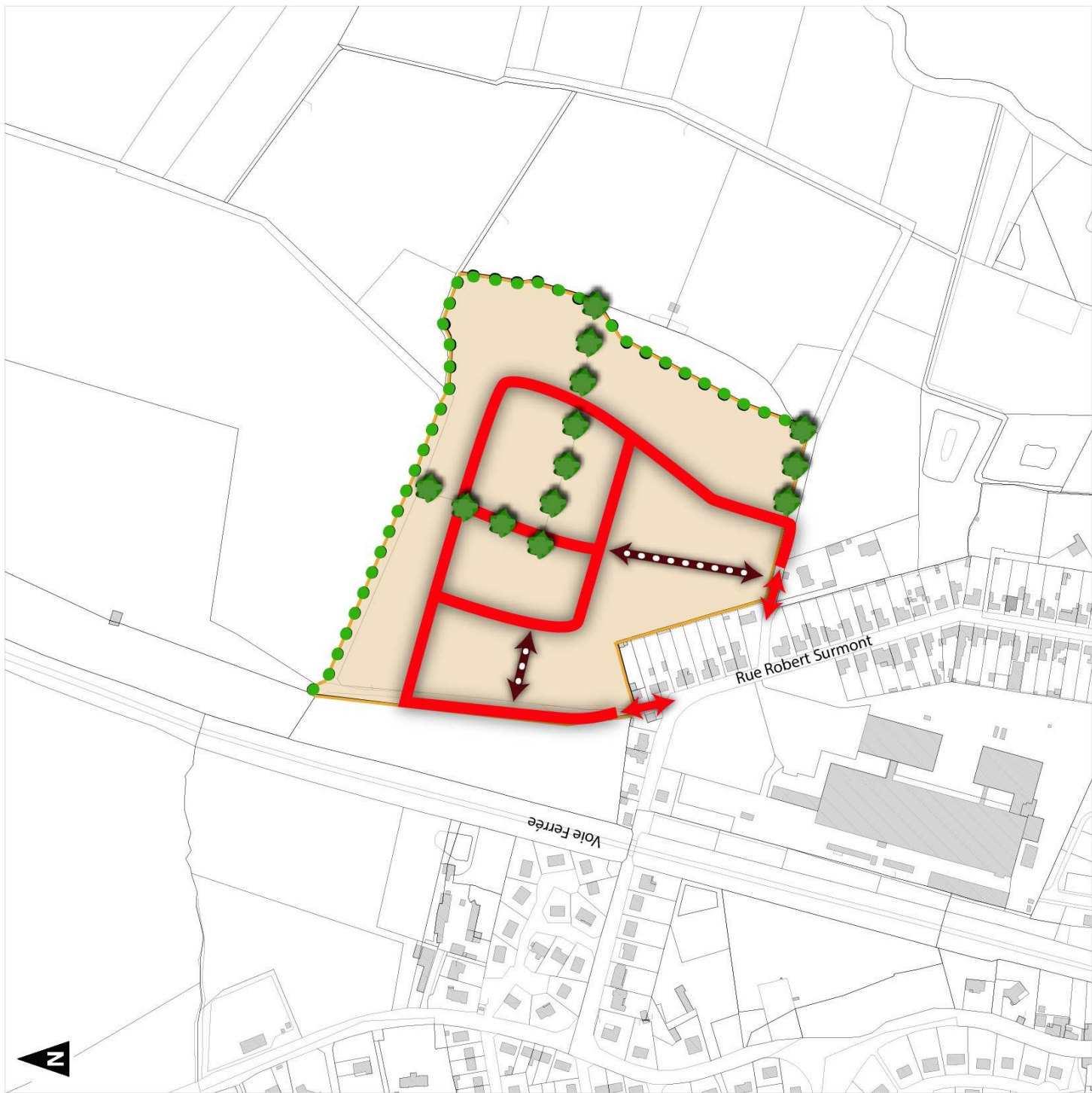
1:3 200

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

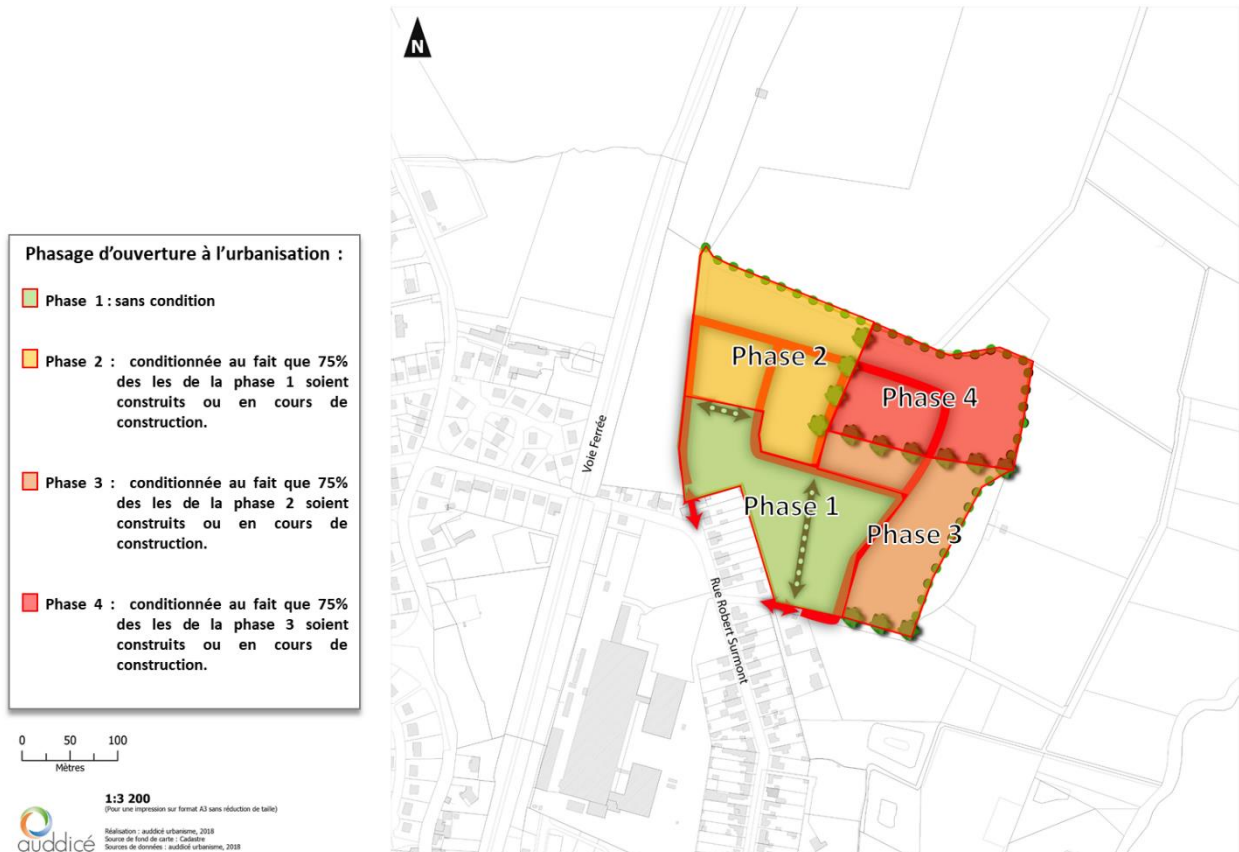
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



D. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'OAP comprend un phasage d'ouverture d'urbanisation. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation sur la zone de projet permet d'apprécier l'urbanisation du site au fur et à mesure du calibrage des équipements publics. Il permet également d'assurer le maintien d'un équilibre entre l'offre et la demande immobilière et d'éviter une urbanisation anarchique du secteur.

Quatre phases d'ouverture à l'urbanisation ont été définies comme illustrées sur la carte suivante :



4.5 LE SECTEUR HABITAT DE LA BILLARDIERE

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles enherbées situées à proximité immédiate d'un pôle d'emploi (zone artisanale) et de lotissements pavillonnaires. Il présente également une proximité avec un important espace vert comprenant une zone humide.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 6,3 hectares dont 5,6 constructibles et 0,7 dédié au boisement à conserver ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport à un pôle d'activités : environ 300 mètres
- Densité minimale : 20 logements / hectares
- Voirie bordante : rue de la Billardière

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

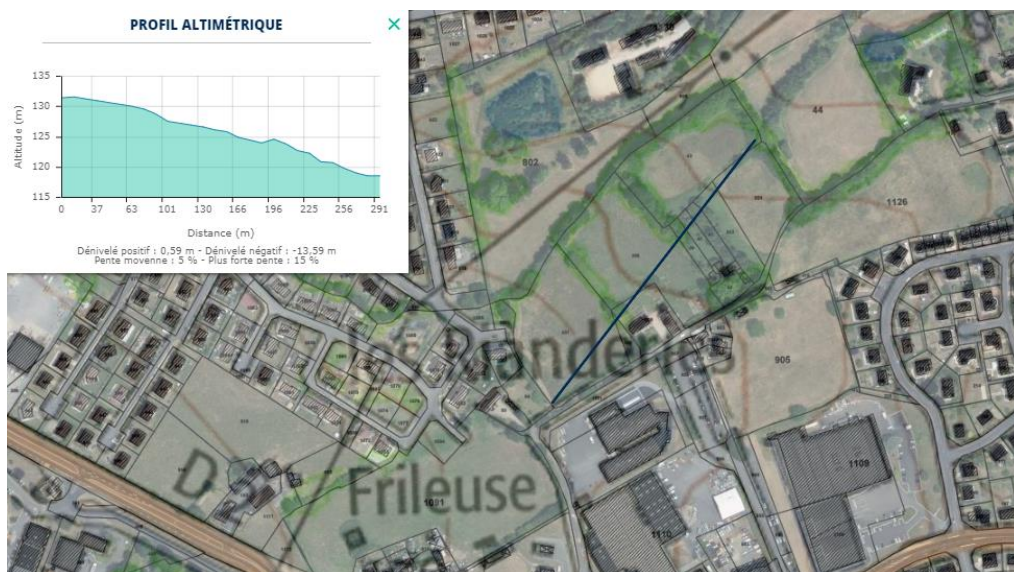
- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 20 logements par hectare, soit un minimum de 112 logements ;
 - Un phasage de l'opération est projeté.
- Mixité de l'offre en logements :
 - Création à minima de 20% de logements collectifs sur l'ensemble des logements produits.
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site ;
 - Conservation des haies d'intérêt paysager sur le site ;
 - Création d'un espace végétalisé non-bâti à proximité des habitations existantes sur la rue Jean moulin ;

- Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Création d'un espace de gestion des eaux pluviales dont l'emplacement est à définir par une étude adaptée ;
 - Création d'un espace de gestion des eaux pluviales le long de la zone humide ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Anticiper la desserte par un renforcement de la rue de la Billardière ;
 - Trois accès à double-sens autorisés depuis la rue des mûriers et la rue de la Billardière ;
 - Prévoir des connexions piétonnes ;
 - Création d'une voirie interne en bouclage.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

En direction du fossé, une pente de presque 9 mètres de dénivelé (et une plus forte pente de 15%) est observée. La nature des berges du fossé considérée comme fragile au regard des effondrements observés en 2018 doit entraîner une vigilance sur le traitement des eaux pluviales afin de limiter sa surcharge. Il est donc nécessaire d'envisager une gestion des eaux pluviales sur ce secteur.



Orientation d'Aménagement et de Programmation








Commune de LA FERTÉ-BERNARD

Secteur Billardière

Éléments existants :

-  Boisement à valoriser
-  Arbres à conserver
-  Haies à conserver

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à double sens
-  Voirie avec placette de retournement
-  Aménagement paysager
-  Espace végétalisé non bâti
-  Gestion des eaux pluviales intégrant la zone humide
-  Liaisons piétonnes à créer

Nombre minimum de logements : 112
Hauteur maximale : R+1+Combles
20% de logements locatifs sociaux

0 50 100
Mètres

1:3 300

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

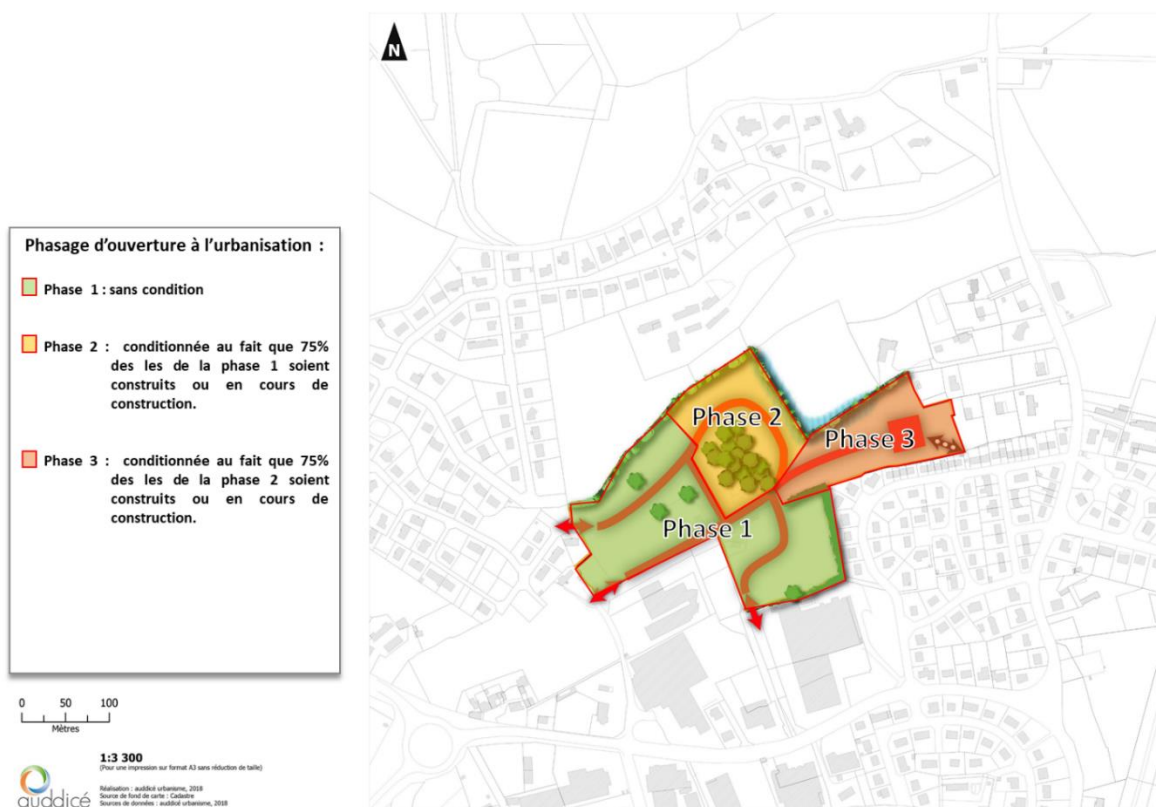
Réalisation : audidice urbanisme, 2020
Source de fond de carte : Cèdre
Sources de données : audidice urbanisme, 2018



E. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'OAP comprend un phasage d'ouverture d'urbanisation. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation sur la zone de projet permet d'apprécier l'urbanisation du site au fur et à mesure du calibrage des équipements publics. Il permet également d'assurer le maintien d'un équilibre entre l'offre et la demande immobilière et d'éviter une urbanisation anarchique du secteur.

Trois phases d'ouverture à l'urbanisation ont été définies comme illustrées sur la carte suivante :



4.6 LE SECTEUR HABITAT RUE DES SORBIERS

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles de prairies situées à proximité immédiate d'un pôle d'emploi (zone d'activités de l'Eguillon) et de nombreux commerces. Le secteur est ceinturé par l'urbanisation entre les récents lotissements et la route départementale 2.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 1,1 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au pôle d'activité le plus proche : moins de 150 mètres
- Densité minimale : 20 logements / hectares
- Voirie bordante : route départementale 2.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 20 logements par hectare, soit un minimum de 22 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Conservation d'un espace inconstructible le long de la RD 2 ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti d'habitations présent à proximité.

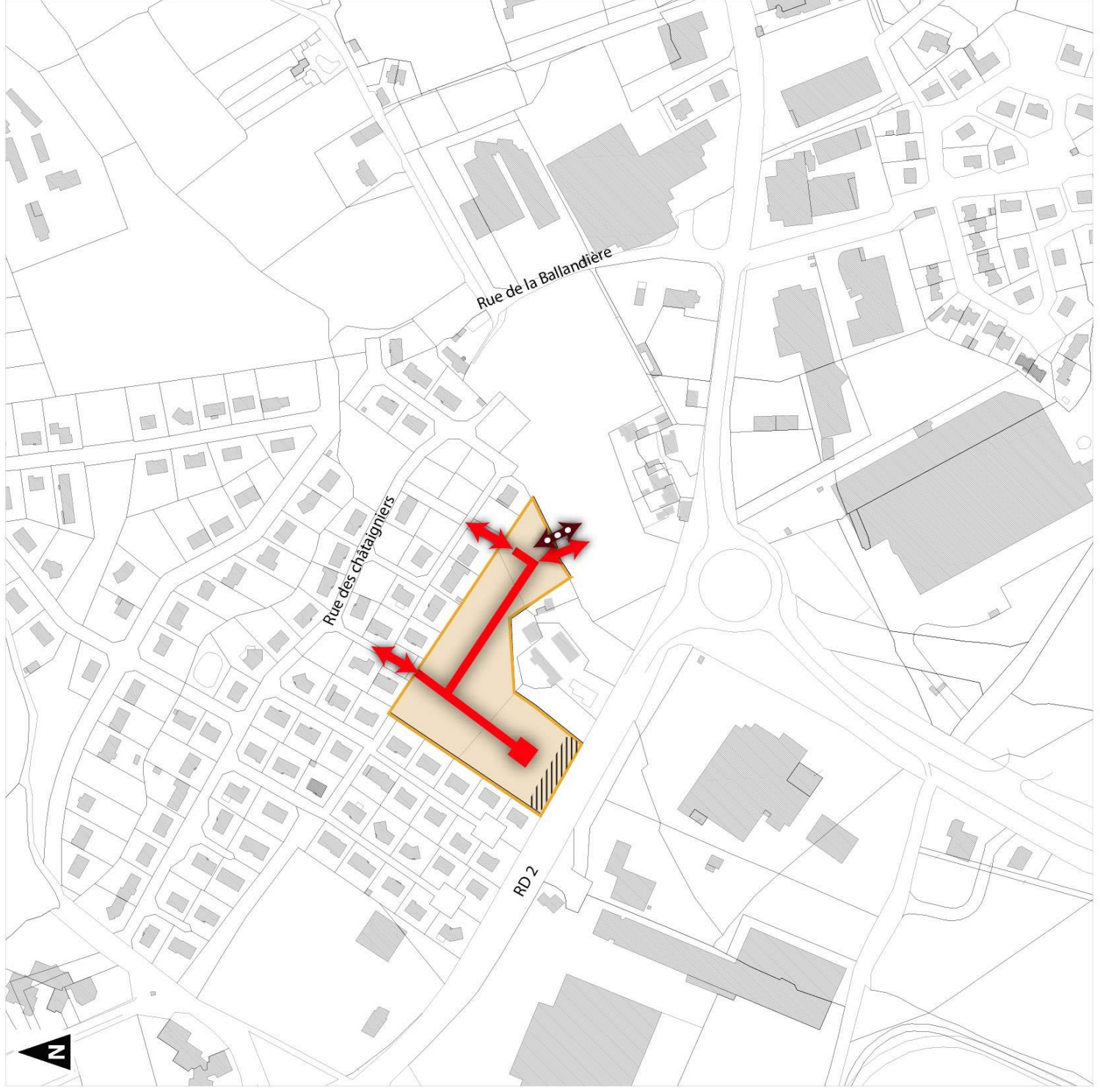
- Mobilité dans le tissu central :
 - Anticiper la desserte par la création d'une voirie en bouclage depuis les voiries existantes ou futures ;
 - Prévoir une connexion piétonne avec l'OAP des Mûriers ;
 - Trois accès à double-sens autorisés depuis la rue des Sorbiers, la rue des Eglantines et l'OAP des Muriers ;
 - Création d'une liaison douce vers la rue des Aubépines.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

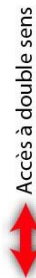
Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de LA FERTÉ-BERNARD

Secteur des Sorbiers

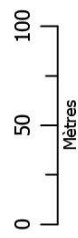


Principes d'aménagement :



Nombre minimum de logements : 22

Hauteur maximale : R+1+Combles



1:2 700

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audidice urbanisme, 2020
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : audidice urbanisme, 2018

4.7 LE SECTEUR ECONOMIQUE DES MURIERS

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles de prairies situées à proximité immédiate d'un pôle d'emploi (zone d'activités de l'Eguillon) et de nombreux commerces. Le secteur est ceinturé par l'urbanisation entre les récents lotissements, la zone d'activités et la route départementale 2.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 1,9 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'activités économiques ;
- Distance moyenne par rapport au pôle d'activités le plus proche : moins de 50 mètres
- Voirie bordante : route départementale 2.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'accueil d'activités commerciales ou artisanales ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site, notamment le long de la RD 2 ;
 - Conservation d'un espace inconstructible pour les constructions principales le long de la RD 2 d'une largeur de 6 mètres ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Assurer un espace de transition entre l'espace habité et l'espace d'activités.

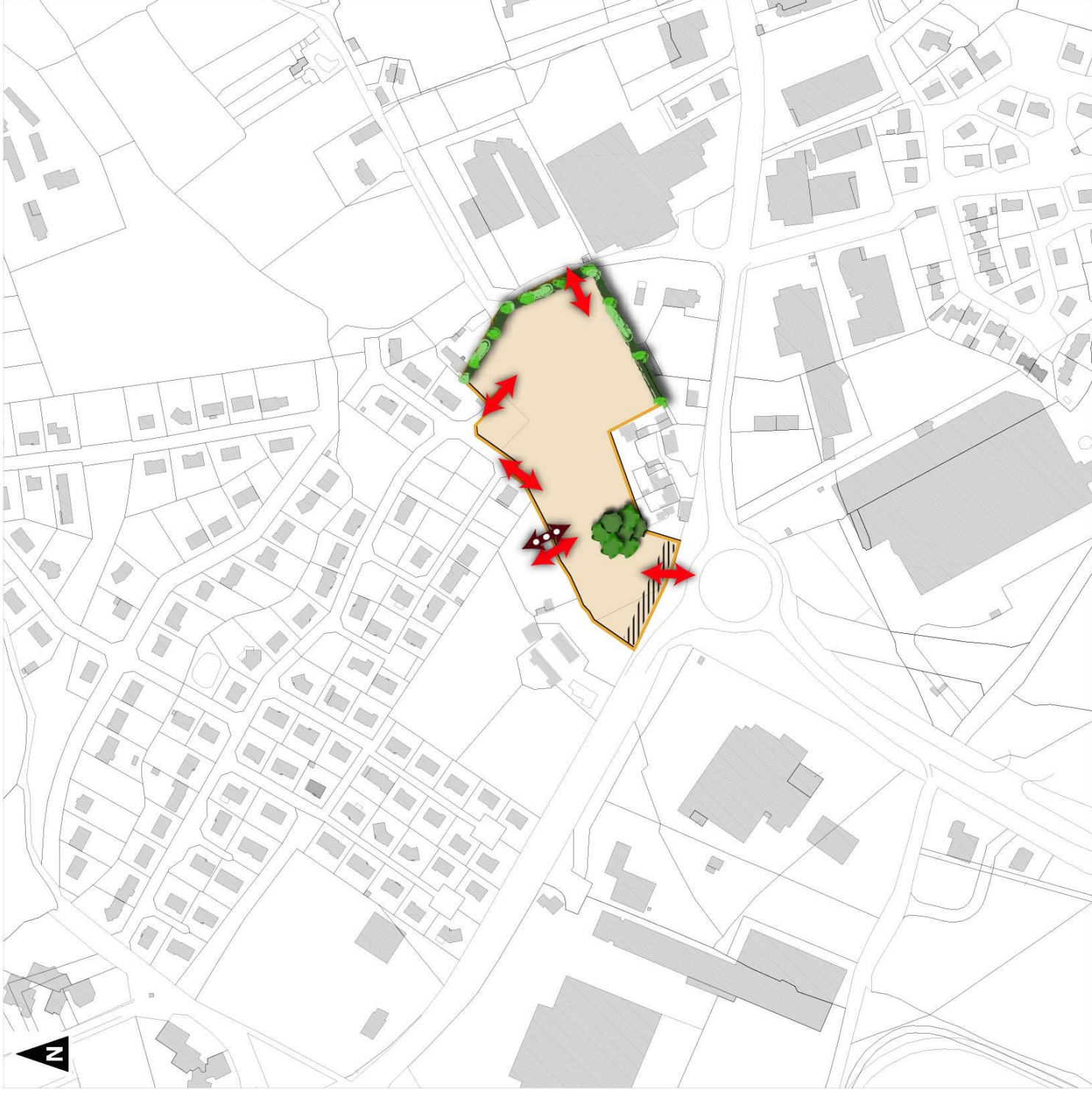
- Mobilité dans le tissu central :
 - Anticiper la desserte par la création d'une voirie en bouclage depuis les voiries existantes ou futures ;
 - Prévoir une connexion piétonne avec l'OAP des Sorbiers ;
 - Cinq accès à double-sens autorisés depuis la rue des Eglantines, rue de la Billardière, l'OAP des Sorbiers et le rond-point de la RD2.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.


Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de LA FERTÉ-BERNARD

Secteur des Muriers





Elements existants :

 Haie à préserver

 Élément boisé à préserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Accès à double sens

 Liaison piétonne à créer

 Zone inconstructible pour les constructions principales
(en limite de RD)

0 50 100
Mètres

1:2 700

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audidcé urbanisme, 2020

Sources : Plan de carte : cadastre
Sources de données : audidcé urbanisme, 2018

4.8 LE SECTEUR ECONOMIQUE DE L'ÉGUILLON

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles sur lesquelles est projetée l'extension de la zone d'activités de l'Éguillon. La desserte routière de la zone lui permet un accès facilité.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 18,2 hectares dont 18,1 constructibles ;
- Vocation principale : accueil d'activités économiques ;
- Distance moyenne par rapport à un pôle d'activités : moins de 150 mètres
- Voirie bordante : avenue Georges Charpak.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

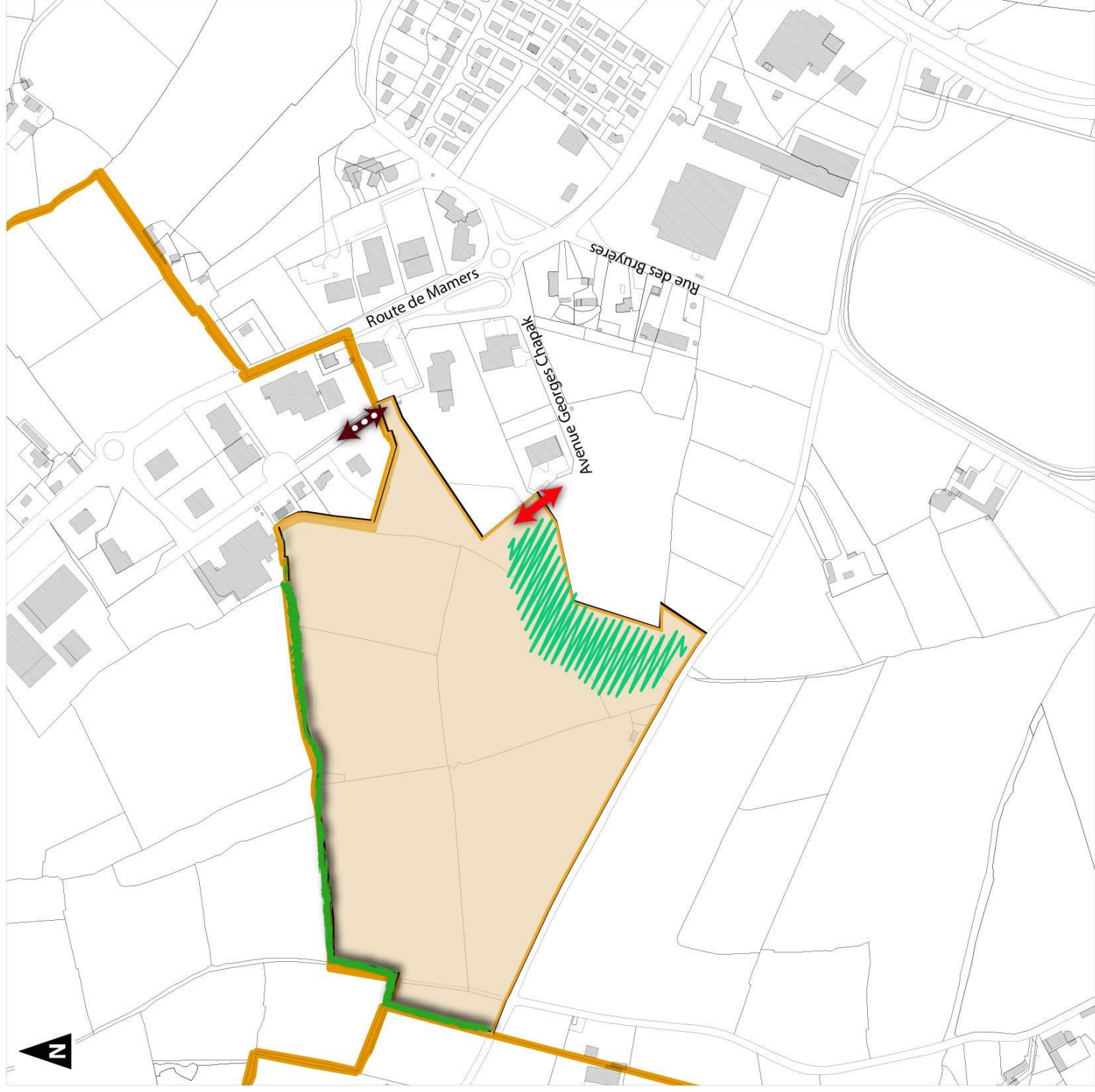
- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection de l'accueil d'activités économiques ;
 - Un phasage de l'opération pourra être réalisé en fonction des besoins.
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site ;
 - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Optimiser le bassin de rétention existant ;
 - Préserver et intégrer la zone humide au projet via des aménagements adaptés.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Optimiser les voiries existantes pour desservir le site ;
 - Prévoir une liaison piétonne depuis la rue de la Grande Cibole ;
 - Anticiper la desserte interne du site en fonction du besoin des entreprises.
- Prise en compte des risques et nuisances
 - Prendre en compte la présence d'une canalisation de gaz (localisation précisée en annexe du PLUi, au sein des servitudes d'utilité publique)

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation


Commune de LA FERTÉ-BERNARD

Secteur de l'Eguillon




Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Accès à double sens

 Liaison piétonne à créer

 Aménagement paysager intégrant la zone humide
(secteur inconstructible)

 Aménagement paysager

0 50 100
Mètres

1:4 400

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audidicé urbanisme, 2020

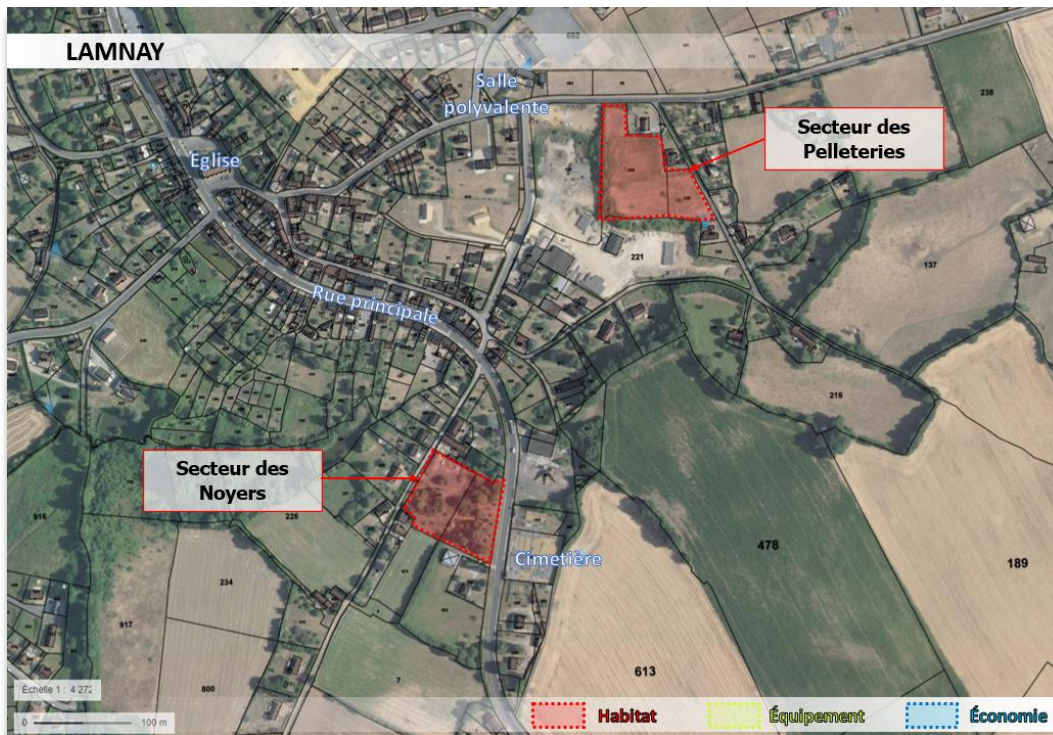
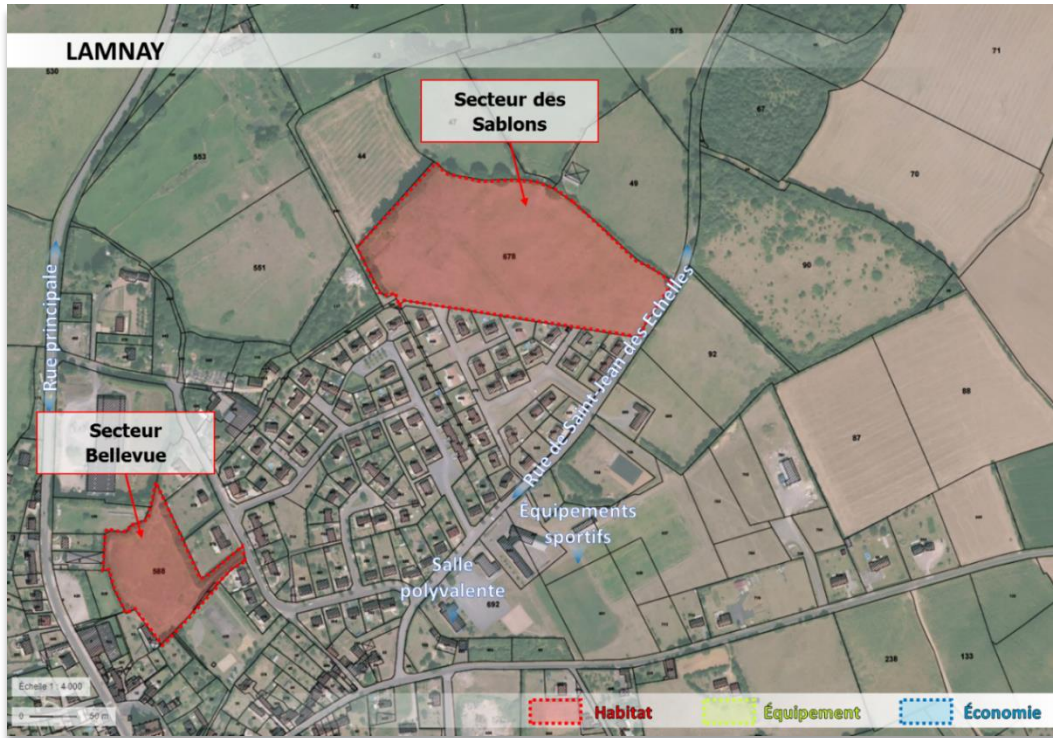
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : audidicé urbanisme, 2018

III. Les OAP des Pôles Structurants

1. LAMNAY

1.1 PRESENTATION DES SECTEURS



1.2 LE SECTEUR HABITAT RUE DE BELLEVUE

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle enherbée située au cœur du tissu urbain. Sa localisation lui procure une proximité avec les commerces de centre-ville mais également avec des équipements publics.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 1 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 100 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectares
- Voirie bordante : rue de Bellevue.

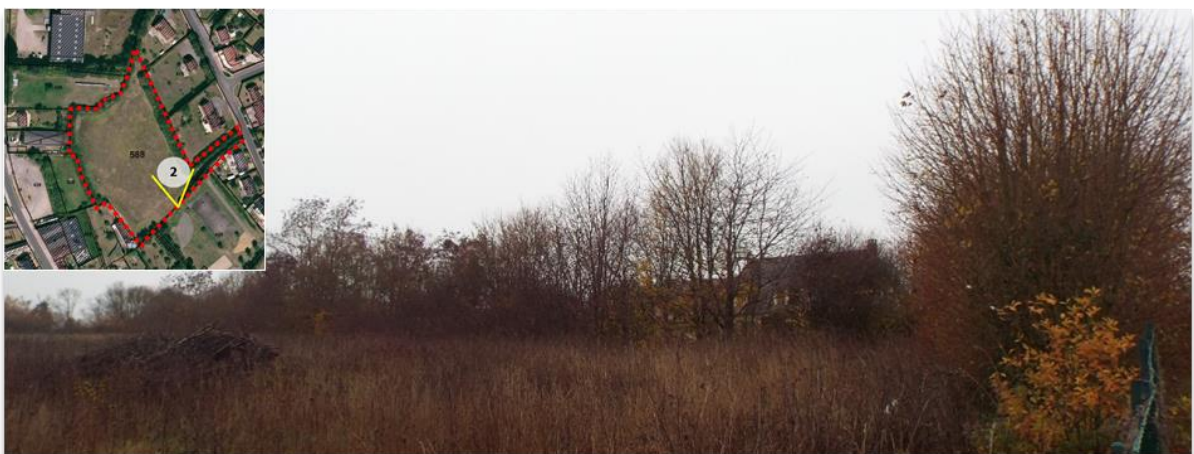
B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 15 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
 - Préservation des haies existantes bordant le site ;
 - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Un unique accès à double-sens autorisé depuis la rue de Bellevue Les accès directs des constructions sur ces voiries sont inenvisageables ;

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation


Commune de LAMNAY

Secteur rue de Bellevue

Element existant :

 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Accès

 Voirie avec placette de retournement

Nombre minimum de logements : 15

Hauteur maximale : R+1+Combles

0 50 100
Mètres

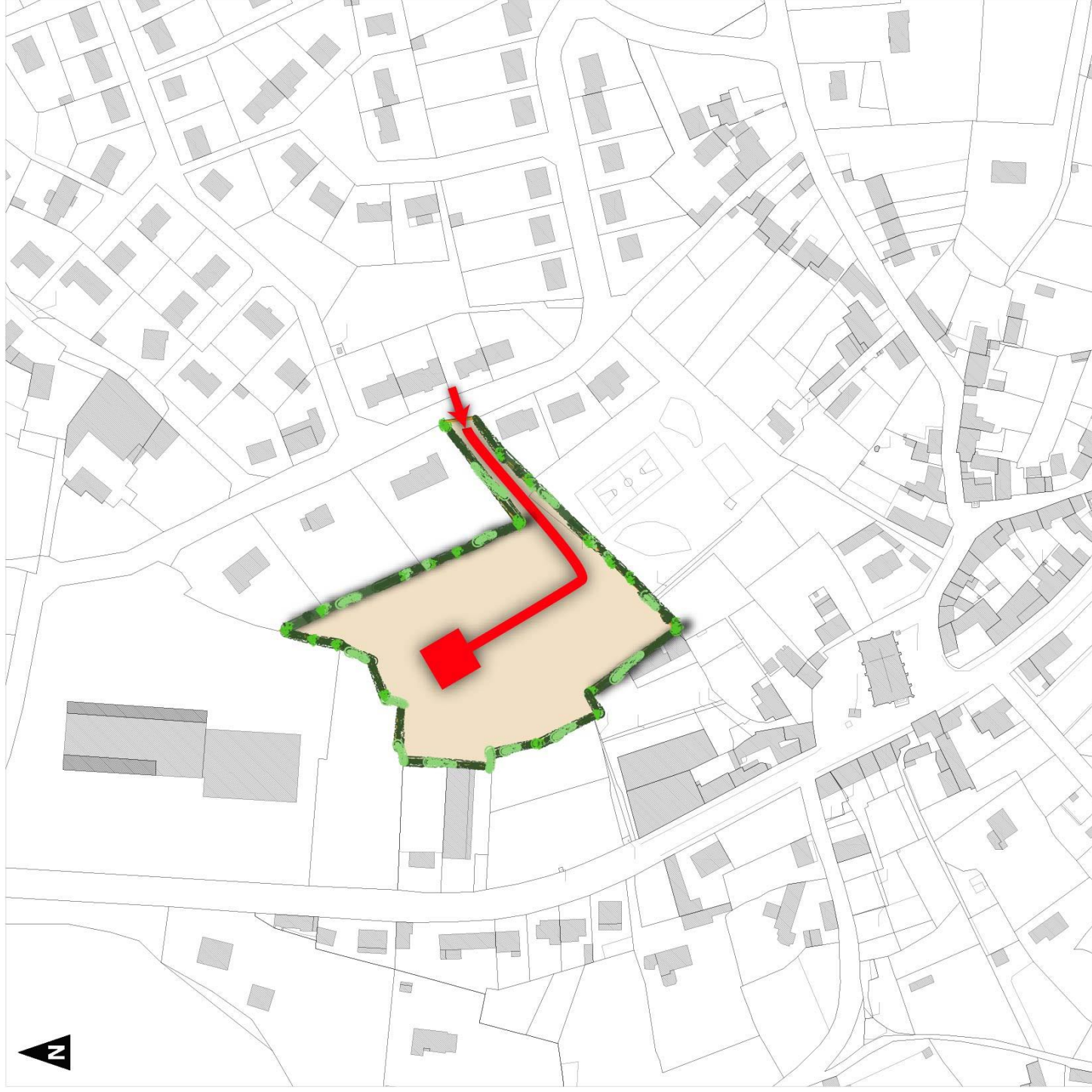
1:1 700

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



1.3 LE SECTEUR HABITAT RUE DES SABLONS

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées à la limite de l'urbanisation et à proximité d'équipements publics.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 3,7 hectares ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 600 mètres
- Densité minimale : 17 logements / hectares
- Voirie bordante : rue de Saint-Jean des Échelles.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 17 logements par hectare, soit un minimum de 63 logements ;
 - Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.

- Intégration paysagère du site :
 - Préservation des haies existantes bordant le site ;
 - Création d'un aménagement paysager le long de la rue de Saint-Jean des Échelles.;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Optimisation du bassin de gestion des eaux pluviales existant.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Deux accès à double-sens autorisés depuis la rue des sablons ;
 - Les accès directs des constructions sur ces voiries sont interdits ;
 - Création de liaisons douces en prolongement avec celles des quartiers avoisinants.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de LAMNAY


Secteur rue des Sablons

Element existant :

 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

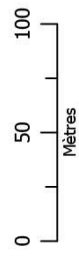
 Périmètre de l'OAP

 Accès à double sens

 Gestion des eaux pluviales

Nombre minimum de logements : 62

Hauteur maximale : R+1+Combles



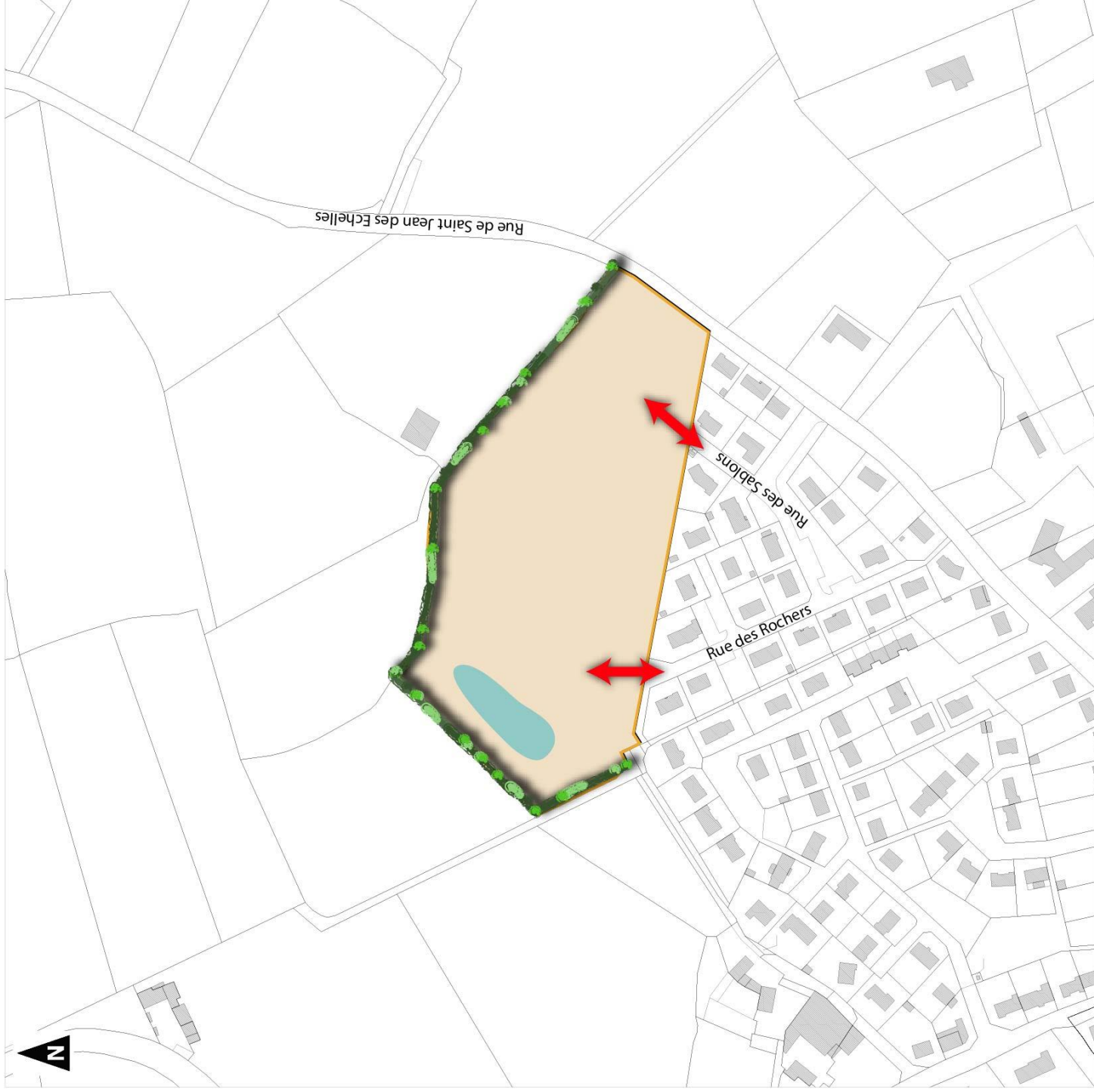
1:2 400

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

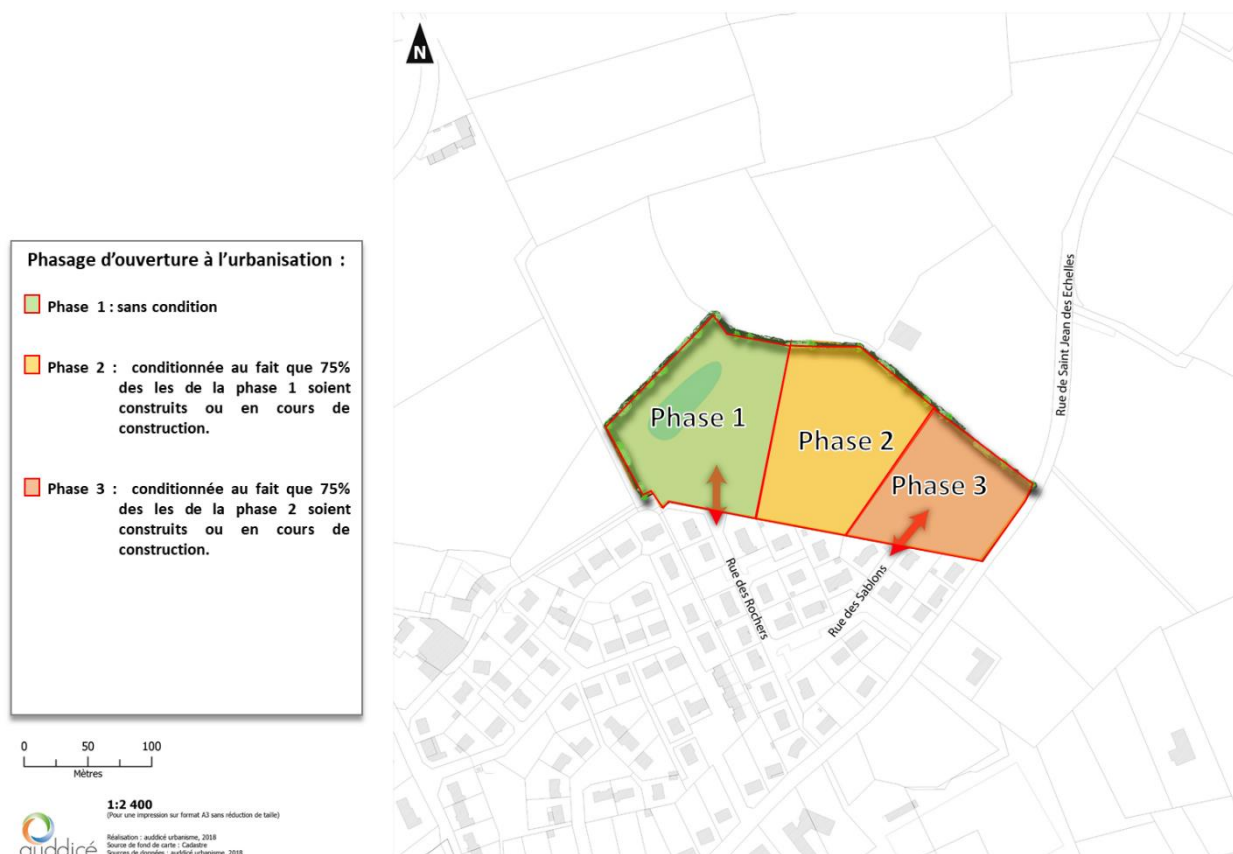
Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



D. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'OAP comprend un phasage d'ouverture d'urbanisation. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation sur la zone de projet permet d'apprécier l'urbanisation du site au fur et à mesure du calibrage des équipements publics. Il permet également d'assurer le maintien d'un équilibre entre l'offre et la demande immobilière et d'éviter une urbanisation anarchique du secteur.

Trois phases d'ouverture à l'urbanisation ont été définies comme illustrées sur la carte suivante :



1.4 SECTEUR HABITAT DES NOYERS

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à un jardin de particulier qui peut être densifié. Il est situé en entrée de ville, en face le cimetière.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,7 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 500 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectares
- Voirie bordante : route départementale 1 et rue des Noyers.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 11 logements.
- Intégration paysagère du site :
 - Prévoir un traitement qualitatif des espaces le long de la RD1 (homogénéisation des clôtures, recul minimum de 5 mètres des constructions...)
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, le long de la rue des Noyers et sur du R+comble le long de la RD1 ;

- Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
- Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Deux accès autorisés depuis la rue des Noyers et la RD1.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de LAMNAY

Secteur des Noyers

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



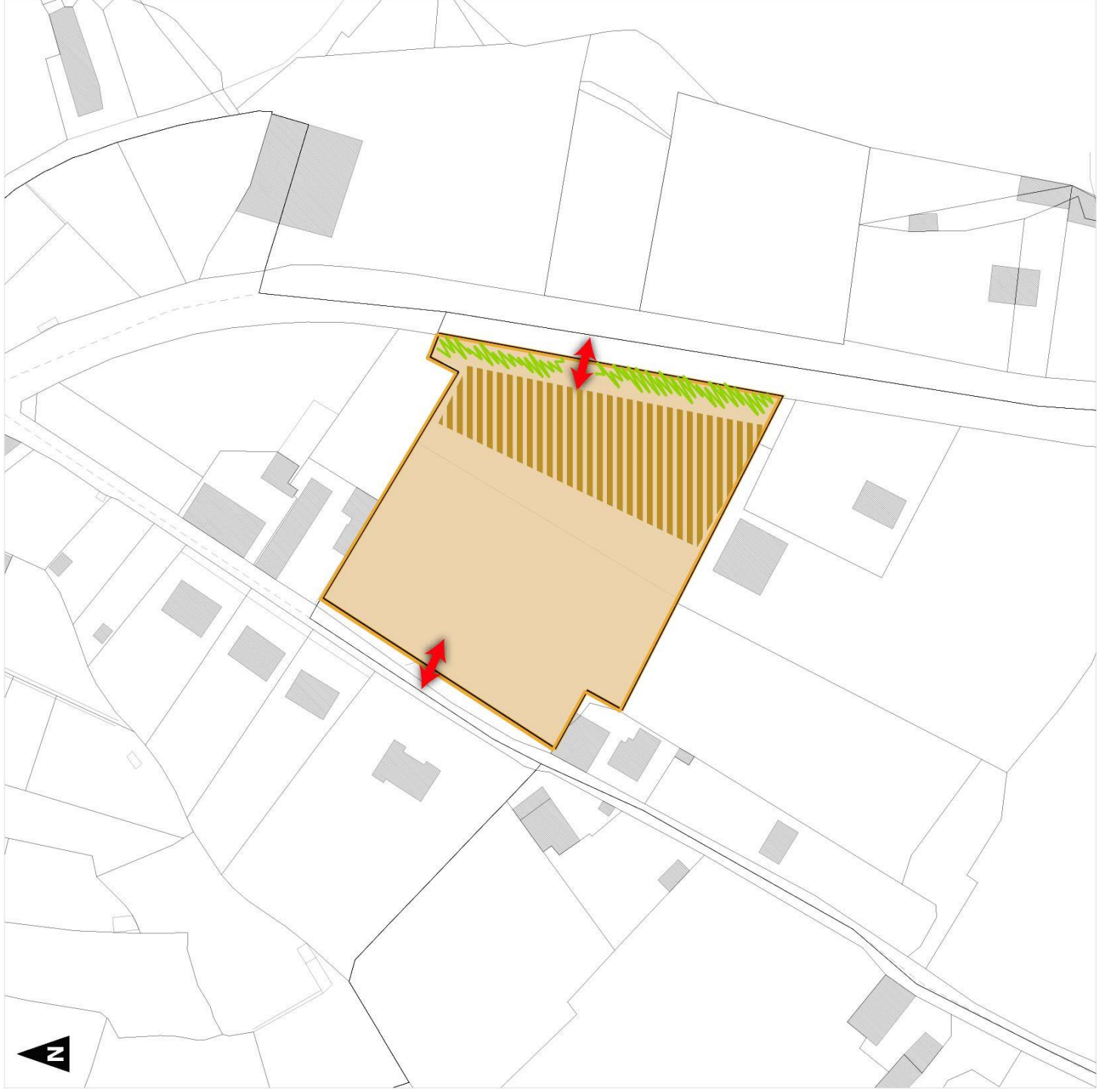
Accès en double sens



Traitement qualitatif des espaces en entrée de ville



Surface où la hauteur est limitée à R+Comblés



Nombre minimum de logements : 11

Hauteur maximale : R+1+Comblés



1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

Sources de fond de carte : Cédaste

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018

1.5. SECTEUR HABITAT DES PELLETERIES

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles enherbées situées à proximité d'une entreprise de matériaux. Il est situé à l'Est du bourg à proximité des équipements sportifs.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,8 hectares ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 400 mètres
- Densité minimale : 17 logements / hectares
- Voirie bordante : rue du Patis chemin des Pelleteries

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 17 logements par hectare, soit un minimum de 14 logements.
- Intégration paysagère du site :
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;

- Préserver la haie jouant un rôle tampon paysager entre le futur quartier d'habitation et l'entreprise de matériaux.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Deux accès autorisés depuis la rue du Patis et le chemin des Pelleteries permettant une desserte par un bouclage de la voirie.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de LAMNAY

Secteur des Pelleteries

Element existant :



Haie à préserver

Principes d'aménagement :



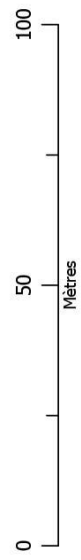
Périmètre de l'OAP



Accès en double sens

Nombre minimum de logements : 14

Hauteur maximale : R+1+Combles



1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddiced urbanisme, 2020

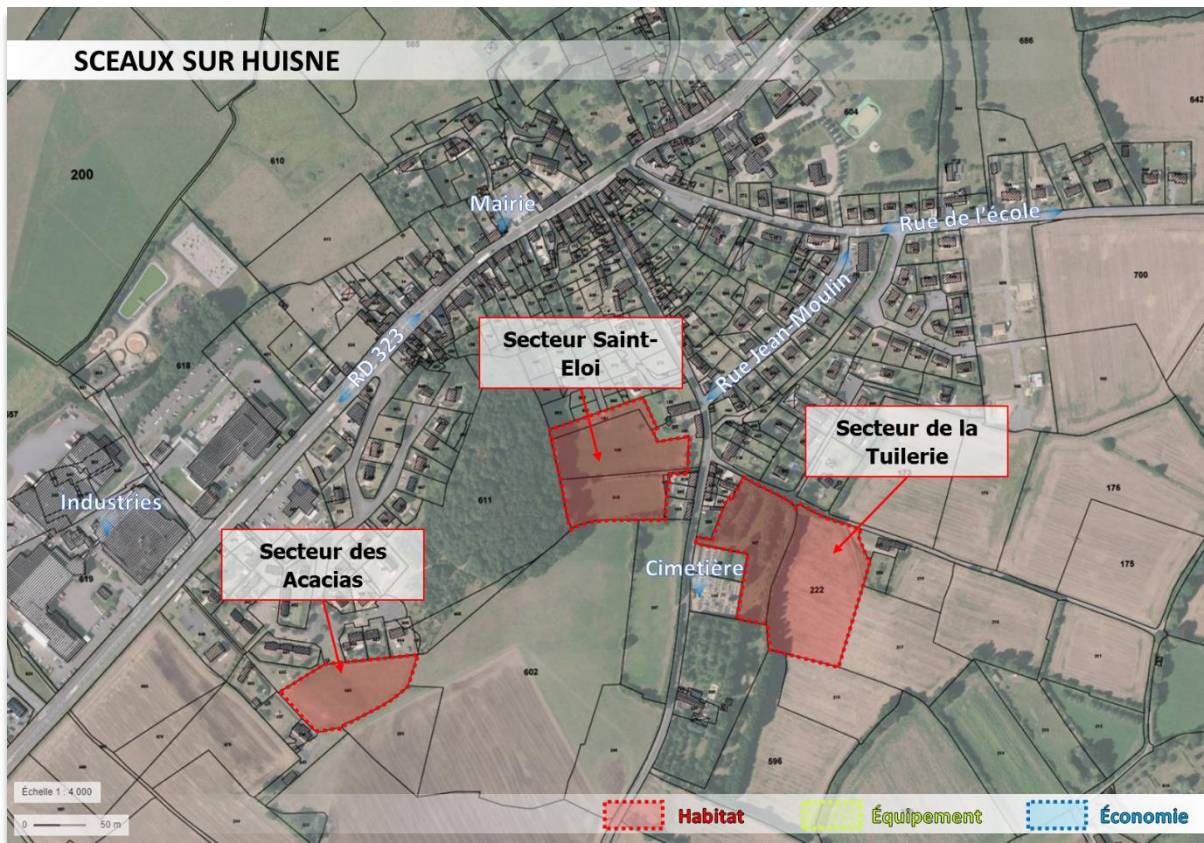
Source de fond de carte : Cadastre

Source de données : auddiced urbanisme, 2018



2. SCEAUX-SUR-HUISNE

2.1 PRESENTATION DES SECTEURS



2.2 LE SECTEUR HABITAT ALLEE DES ACACIAS

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle enherbée située à proximité d'un pôle d'emploi mais également à proximité des commerces et équipements du centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,5 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 400 mètres
- Densité minimale : 17 logements / hectares
- Voirie bordante : allée des Acacias.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 17 logements par hectare, soit un minimum de 8 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

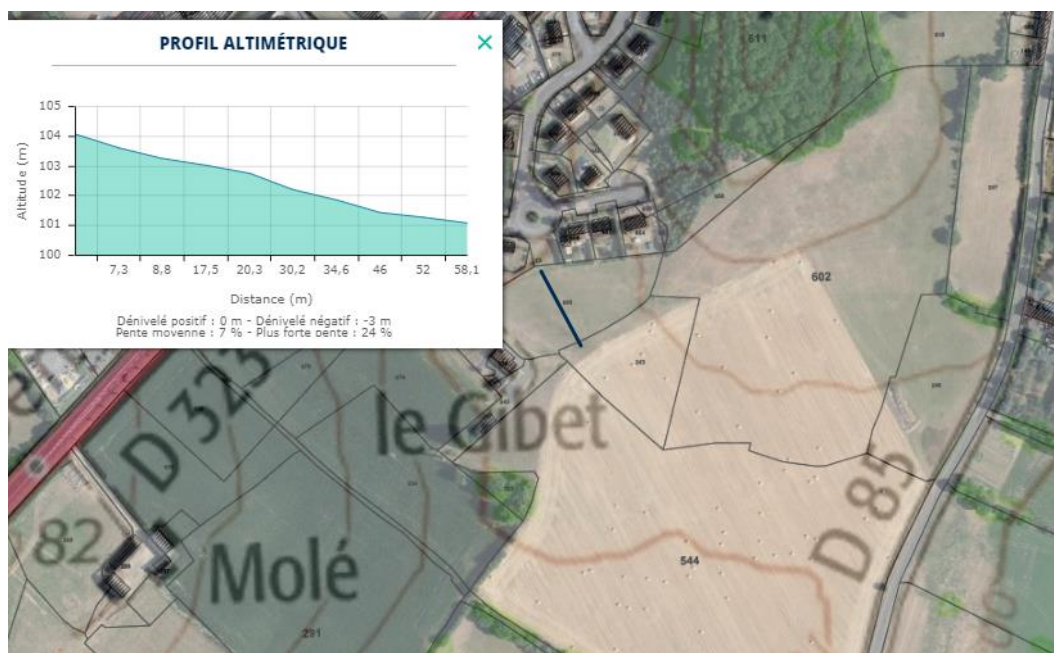
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Un unique accès à double-sens autorisé dans le prolongement de la rue de la Taille.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

Ce secteur de petite taille présente une pente relativement forte (24% au plus fort de la pente) qui pourrait poser des problèmes sur la gestion des eaux pluviales notamment au niveau du lotissement situé en dessous de la zone. Il serait intéressant de vérifier le système de collecte des eaux de ce lotissement pour s'y raccorder s'il le permet, et ne pas engendrer de problèmes suite à l'aménagement de ce secteur.



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de SCEAUX-SUR-HUISNE

Secteur Allée des Acacias

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Accès

 Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 8

Hauteur maximale : R+1+Combles



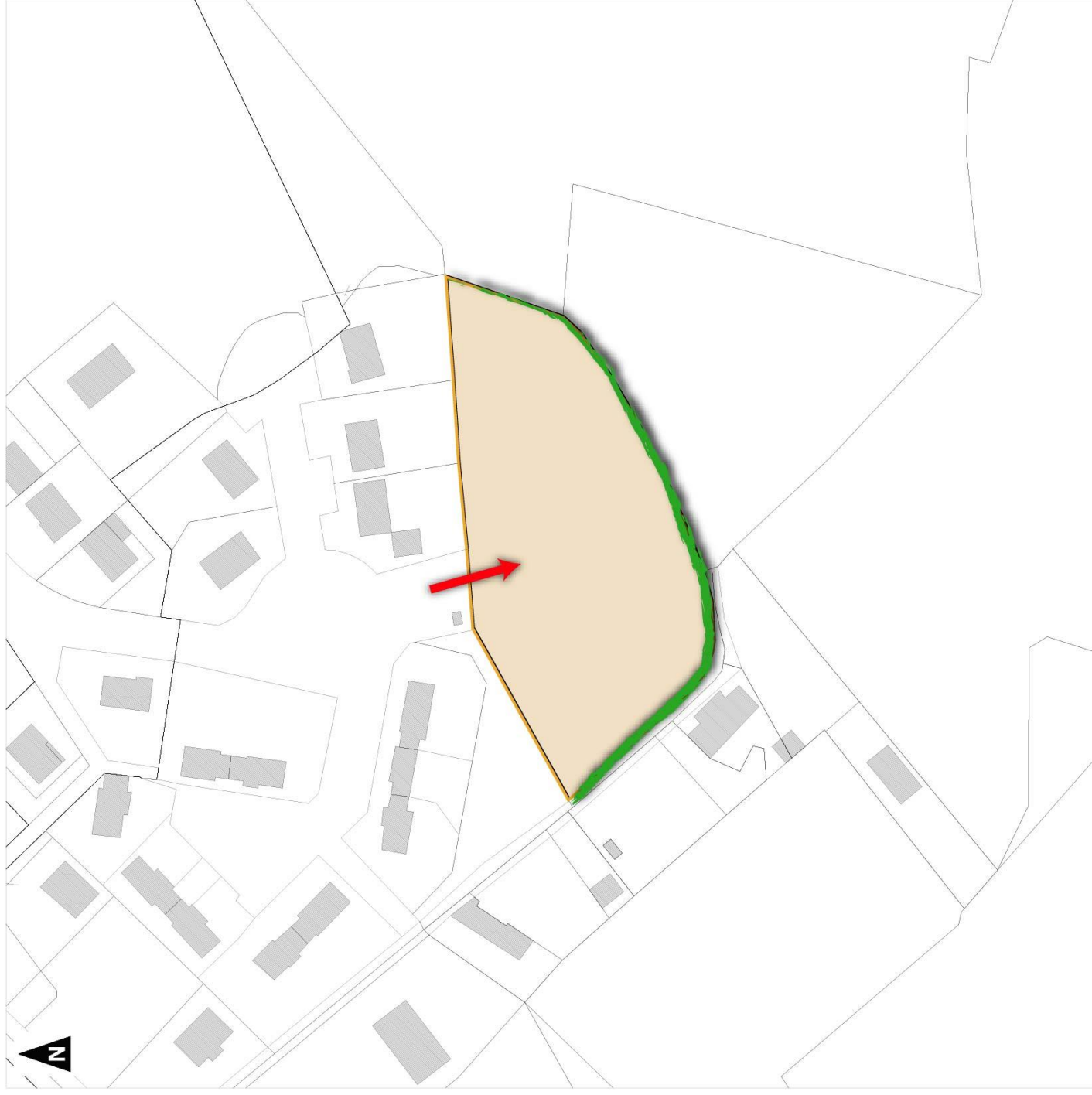
1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Copalstre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



2.3 LE SECTEUR HABITAT SAINT-ELOI

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles enherbées situées à proximité du centre-bourg de la commune offrant des services et commerces de proximité.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 1,1 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 200 mètres
- Densité minimale : 17 logements / hectares
- Voirie bordante : rue Saint-Eloi.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 17 logements par hectare, soit un minimum de 19 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Préservation des haies existantes bordant le site ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Deux accès à double-sens autorisés depuis la rue Saint- Eloi et en prolongement de la voirie du lotissement au nord du site. Les accès directs des constructions sur la rue Saint-Eloi sont interdits.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

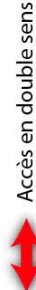
Commune de SCEAUX-SUR-HUISNE

Secteur Saint-Éloi

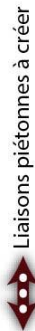
Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès en double sens



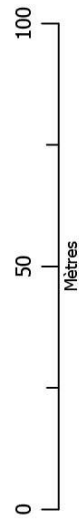
Liaisons piétonnes à créer



Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 19

Hauteur max : R+1+Combles



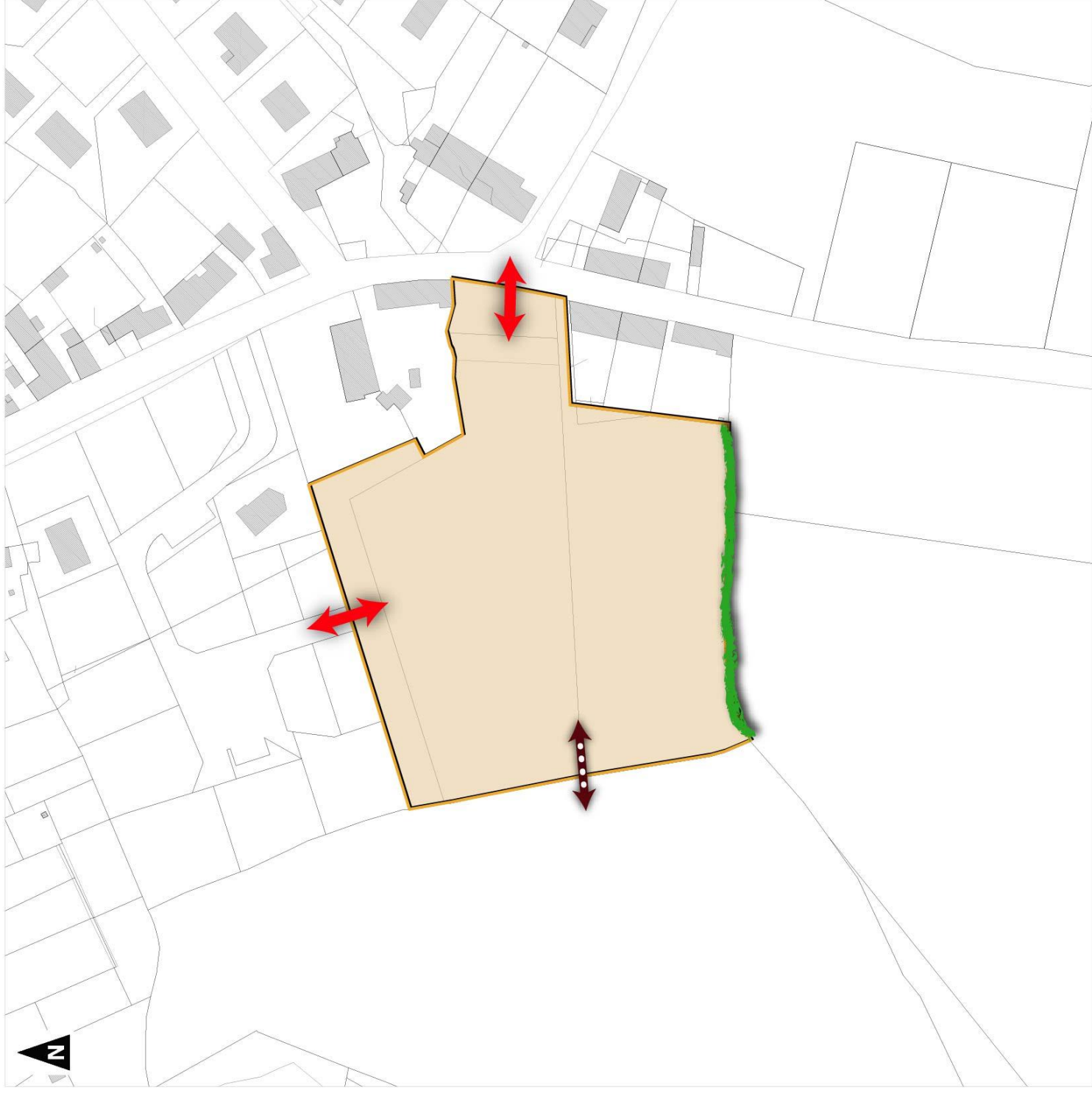
1:1 100

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddické urbanisme, 2020

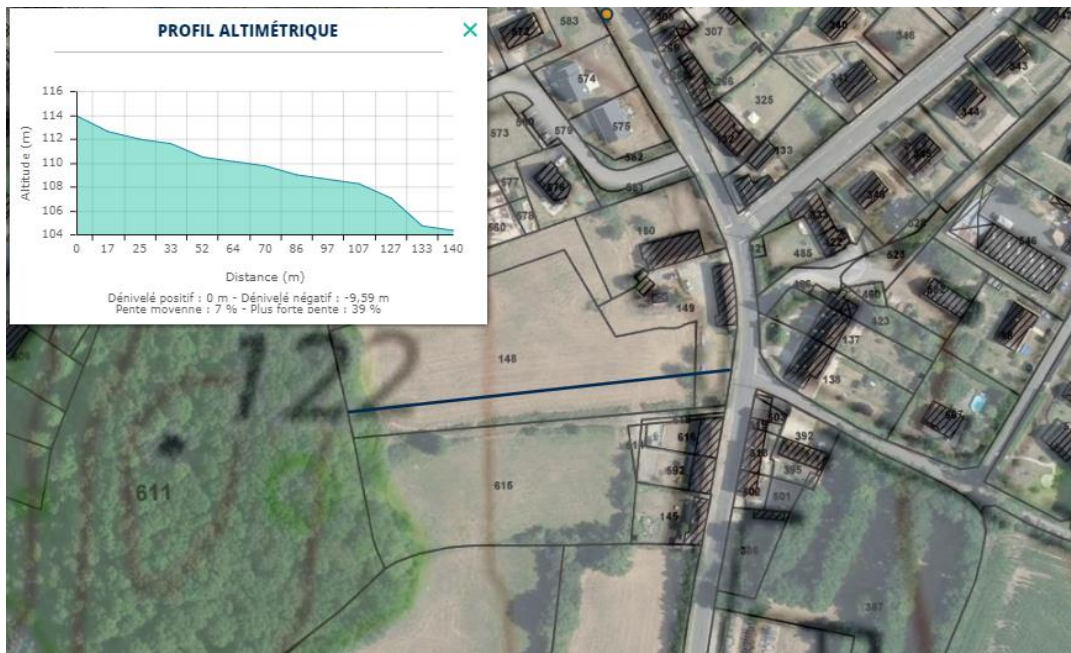
Source de fond de carte : Cèdre

Sources de données : auddické urbanisme, 2018



D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

Ce secteur présente une pente relativement importante de presque 10 mètres de dénivelé (avec une plus forte pente de 39%) en direction des lotissements existants. Une gestion des eaux pluviales doit donc être envisagée. Il est possible de vérifier si le système de récupération existant au niveau de la route peut collecter les eaux de pluie du nouvel aménagement.



E. Condition d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur Saint-Eloi ne pourra prétendre à une ouverture à l'urbanisation que lorsque 75% des lots du secteur de l'allée des Acacias (commune de Sceaux-sur-Huisne) seront construits ou en cours de construction.

2.4 LE SECTEUR HABITAT DE LA TUILERIE

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à un secteur agricole situé à proximité du centre-bourg de la commune offrant des services et commerces de proximité.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 1,7 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 400 mètres
- Densité minimale : 17 logements / hectares
- Voiries bordantes : route départementale 86 et le chemin de la tuilerie.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 17 logements par hectare, soit un minimum de 30 logements ;
 - Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les limites Sud et Est du site ;
 - Création d'un espace public végétalisé le long du cimetière ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Anticiper un renforcement du chemin de la Tuilerie, adapté à la circulation projetée ;
 - Deux accès à double-sens autorisé depuis le chemin de la Tuilerie.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

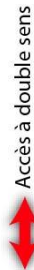
Commune de SCEAUX-SUR-HUISNE

Secteur de la Tuilerie

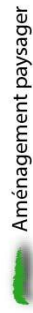
Principes d'aménagement :



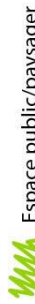
Périmètre de l'OAP



Accès à double sens



Aménagement paysager



Espace public/paysager

Nombre minimum de logements : 30

Hauteur maximale : R+1+Combles



1:1 300

(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



D. Condition d'ouverture à l'urbanisation

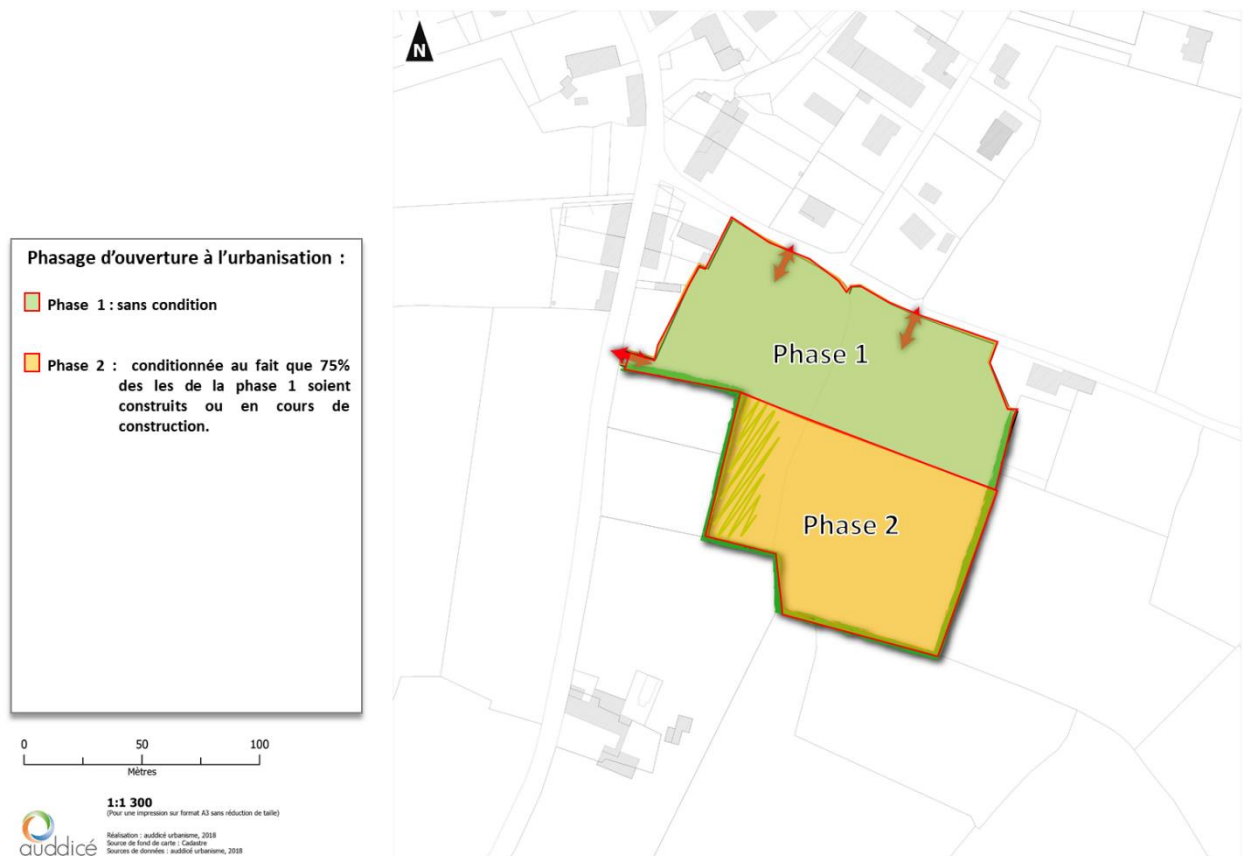
Le secteur de la Tuilerie ne pourra prétendre à une ouverture à l'urbanisation que lorsque 75% des lots du secteur Saint-Eloi (commune de Sceaux-sur-Huisne) seront construits ou en cours de construction.

E. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur de la Tuilerie pourra prétendre à une ouverture à l'urbanisation que lorsque 75% des lots du secteur Saint-Eloi (commune de Sceaux-sur-Huisne) seront construits ou en cours de construction.

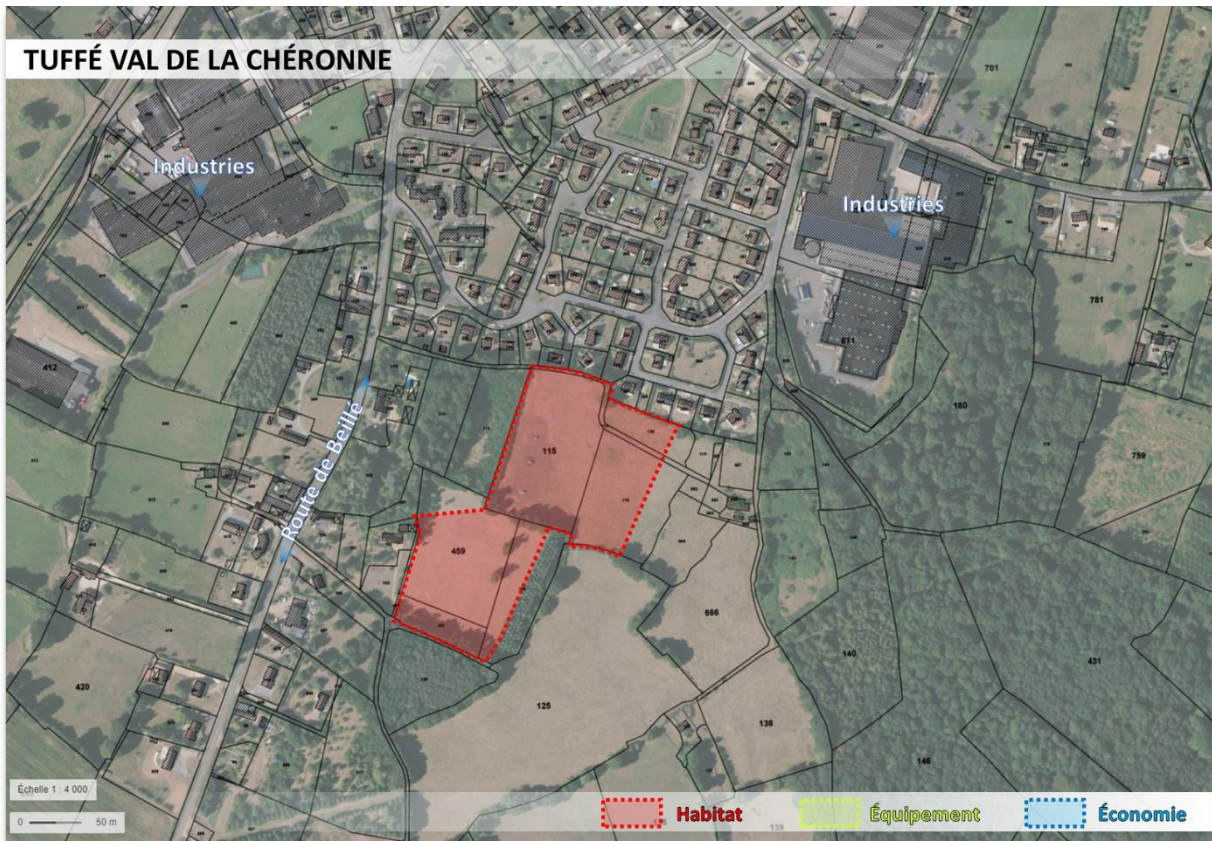
De plus, l'OAP comprend un phasage d'ouverture d'urbanisation. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation sur la zone de projet permet d'apprécier l'urbanisation du site au fur et à mesure du calibrage des équipements publics. Il permet également d'assurer le maintien d'un équilibre entre l'offre et la demande immobilière et d'éviter une urbanisation anarchique du secteur.

Deux phases d'ouverture à l'urbanisation ont été définies comme illustrées sur la carte suivante :



3. TUFFÉ VAL DE LA CHÉRONNE

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles pâturées situées en limite d'urbanisation. La localisation du site offre une proximité avec des pôles d'emploi mais également avec les équipements publics et commerces présents en centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 3,4 hectares ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 600 mètres
- Densité minimale : 17 logements / hectares
- Voirie bordante : rue du Bois Joli.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 17 logements par hectare, soit un minimum de 58 logements ;
 - Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.

- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords Est du site ;
 - Création d'un linéaire végétal le long des habitations avoisinantes ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

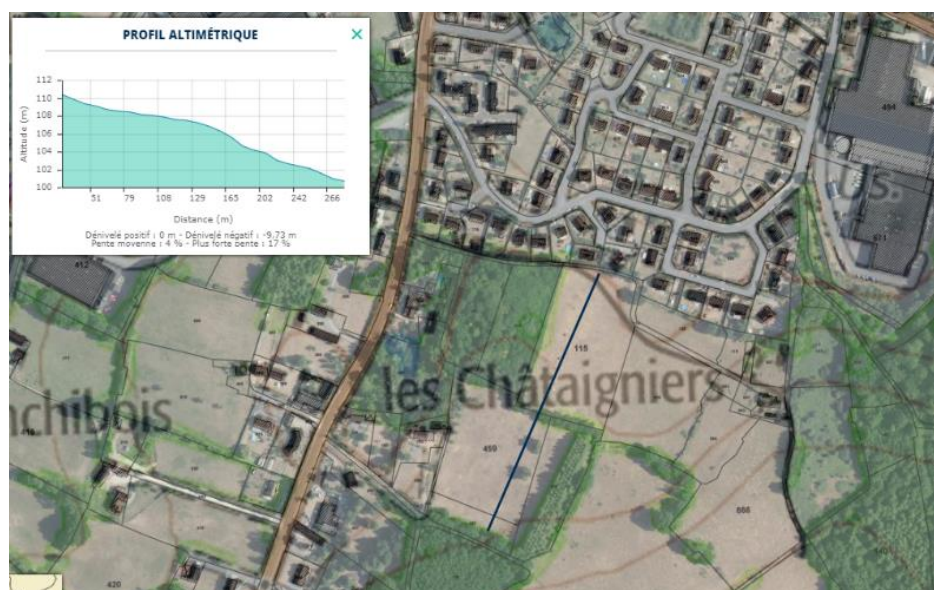
- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie interne à double-sens depuis l'allée de la Justice jusqu'à la rue du Bois Jolie. Les accès directs des constructions sur ces voiries sont interdits ;
 - Anticiper un renforcement de l'allée de la Justice, adapté à la circulation projetée ;
 - Création de liaisons douces en prolongement du chemin du Chaffier.

- Prise en compte des risques et nuisances
 - Prendre en compte la présence d'une canalisation de gaz (localisation précisée en annexe du PLUi, au sein des servitudes d'utilité publique)

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

Le secteur est concerné par une pente relativement importante 10 mètres de dénivelé (avec une plus forte pente de 17%) orientée vers les lotissements existants. Afin de limiter les ruissellements vers ces derniers il est nécessaire d'envisager une gestion des eaux pluviales au sein de l'OAP.

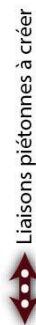
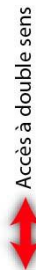


Orientation d'Aménagement et de Programmation Commune de TUFFÉ-VAL-DE-LA-CHÉRONNE

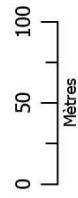
Element existant :



Principes d'aménagement :



Nombre minimum de logements : 58
Hauteur maximale : R+1+combles



1:3 200

(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audidicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

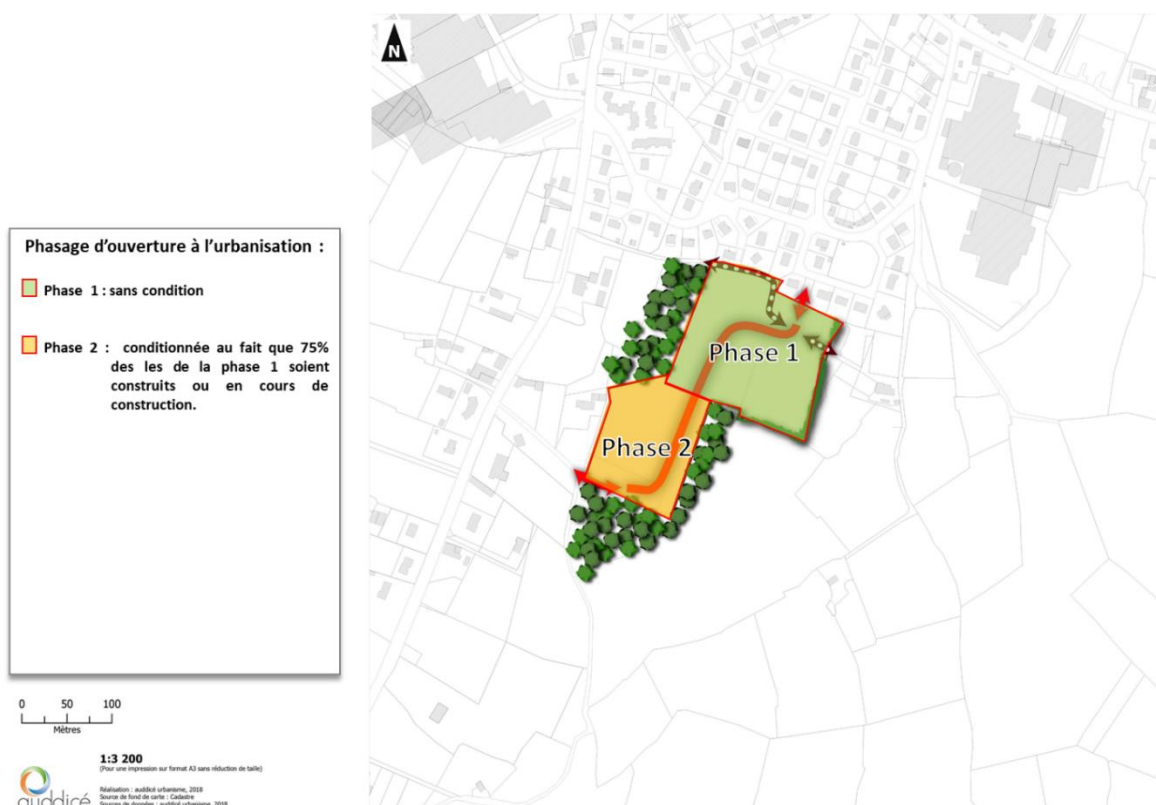
Sources de données : audidicé urbanisme, 2018



E. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'OAP comprend un phasage d'ouverture d'urbanisation. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation sur la zone de projet permet d'apprécier l'urbanisation du site au fur et à mesure du calibrage des équipements publics. Il permet également d'assurer le maintien d'un équilibre entre l'offre et la demande immobilière et d'éviter une urbanisation anarchique du secteur.

Deux phases d'ouverture à l'urbanisation ont été définies comme illustrées sur la carte suivante. Toutefois, la voirie interne permettant un bouclage des voies existantes, pourra être réalisée d'un seul tenant lors de la phase 1. Les voiries secondaires projetées sur les terrains en phase 2 ne pourront être réalisées que lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette seconde partie du secteur.



IV. Les OAP des Communes Résidentielles

1. AVEZE

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le site retenu par les élus correspond à un terrain agricole non cultivé situé à proximité de la route départementale 323. Sa localisation offre un accès rapide aux équipements publics et aux commerces situés en entrée de ville.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,6 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 500 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectare
- Voirie bordante : rue de la Métairie.

B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 9 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site ;
 - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.


- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie interne à double-sens depuis rue de la Métairie ;
 - Projeter un prolongement de l'urbanisation à plus long terme.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation


Commune d'AVEZÉ

Eléments existants :

 Haie bocagère à préserver

 Boisement à préserver

Principes d'aménagement :

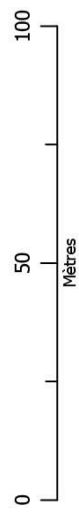
 Périmètre de l'OAP

 Accès

 Prolongement après 2030



Nombre minimum de logements : 9
Hauteur maximale : R+1+combles



1:1 100

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

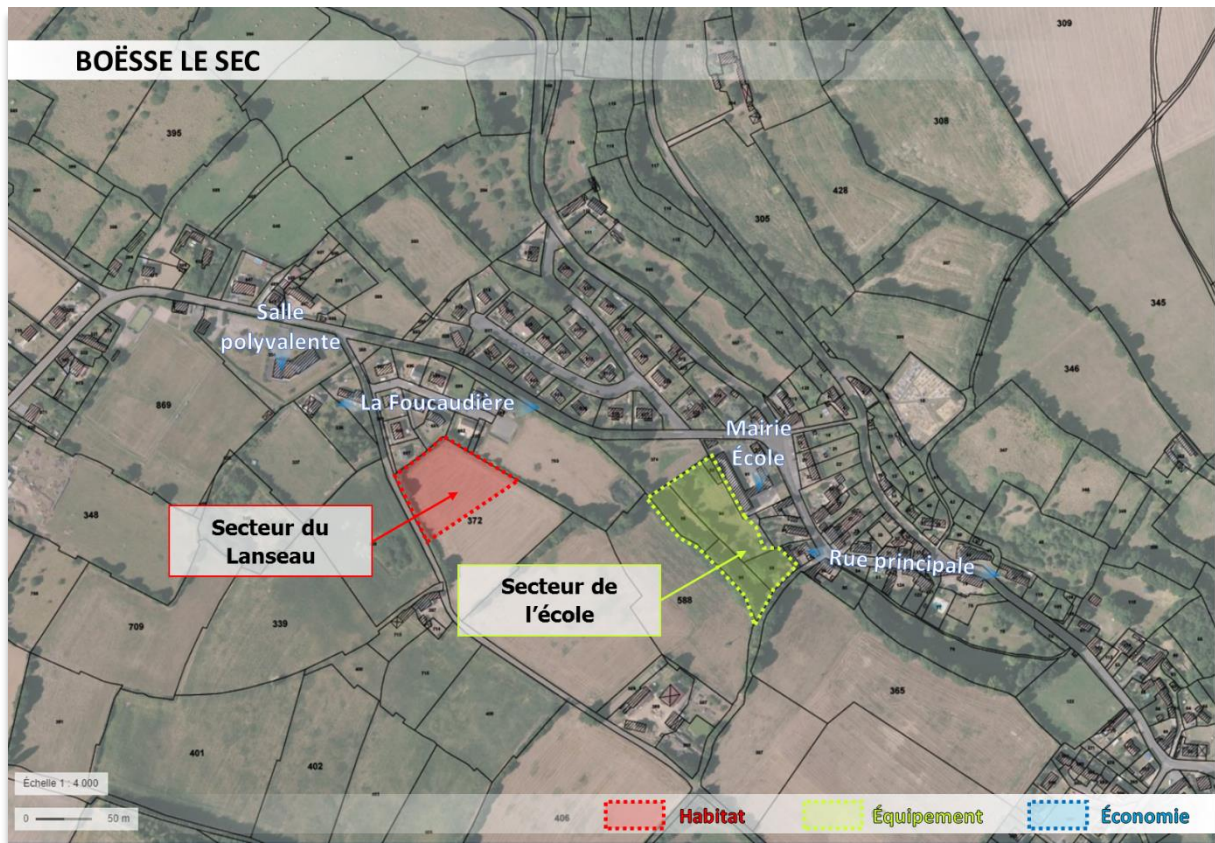
Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2017

2. BOËSSE-LE-SEC

2.1 PRESENTATION DES SECTEURS



2.2 LE SECTEUR HABITAT DU LANSEAU

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle agricole située à proximité des équipements publics offerts par le centre-bourg de la commune.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,5 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 200 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectares
- Voirie bordante : l'allée de la Fourcaudière.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 8 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

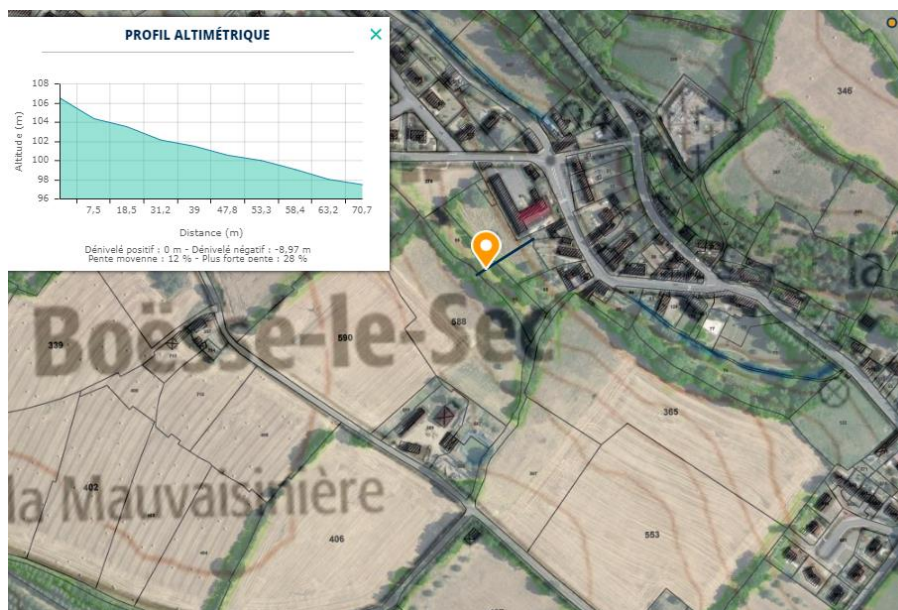
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords Est du site ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie traversante depuis le lotissement au nord du site vers l'allée de la Fourcaudière. Les accès directs des constructions sur cette dernière sont interdits ;
 - Anticiper un renforcement de l'allée de la Fourcaudière, adapté à la circulation projetée ;

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Recommandation sur la gestion des eaux

Le secteur de l'école est concerné par une forte pente d'environ 9 mètres de dénivelé avec une plus forte pente de 28% en direction de la rue et des habitations. Il est nécessaire de vérifier la gestion des eaux pluviales afin de ne pas provoquer des problèmes de ruissellements au niveau des habitations existantes.



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de BOËSSE-LE-SEC

Secteur de Lanseau

Element existant :



Voirie existante

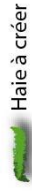
Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



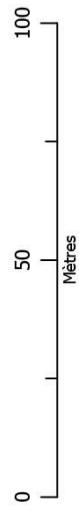
Accès



Haie à créer

Nombre minimum de logements : 8

Hauteur maximale : R+1+Combles



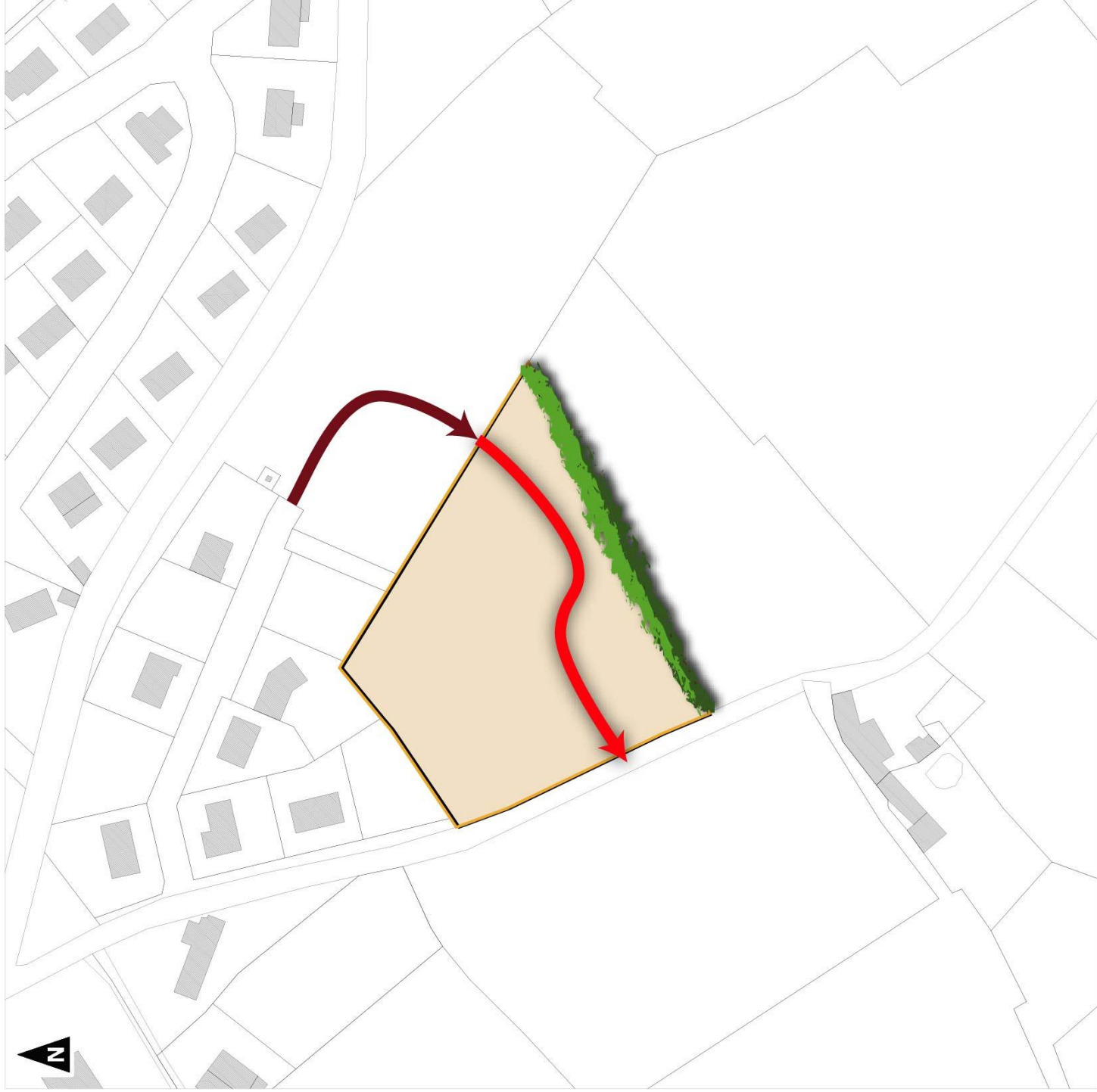
1:1 100

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2017



2.3 LE SECTEUR D'ÉQUIPEMENT DE L'ÉCOLE

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles enherbées situées à proximité immédiate des équipements publics du centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,7 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'équipements ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 100 mètres
- Voirie bordante : place Henri Paumier.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection de l'accueil d'équipements pour l'extension de l'école communale.

- Intégration paysagère du site :
 - Conservation des haies existantes aux abords du site ;
 - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie en impasse depuis la place Henri Paumier ;


Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation


Commune de BOËSSE-LE-SEC

Secteur de l'école

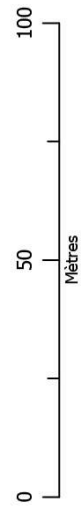
Element existant :

 Haie à préserver

Principe d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Accès

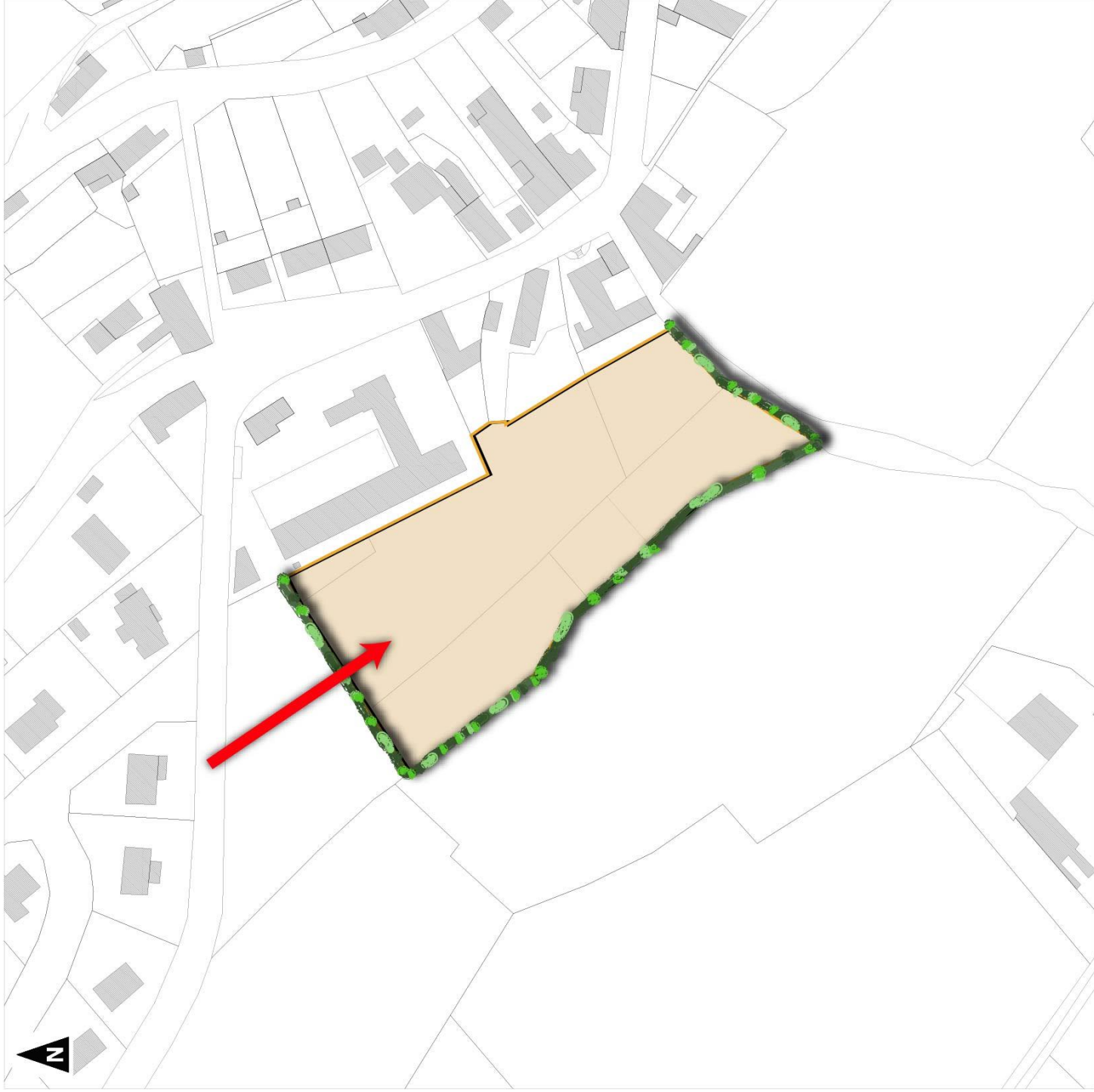


1:1 100
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

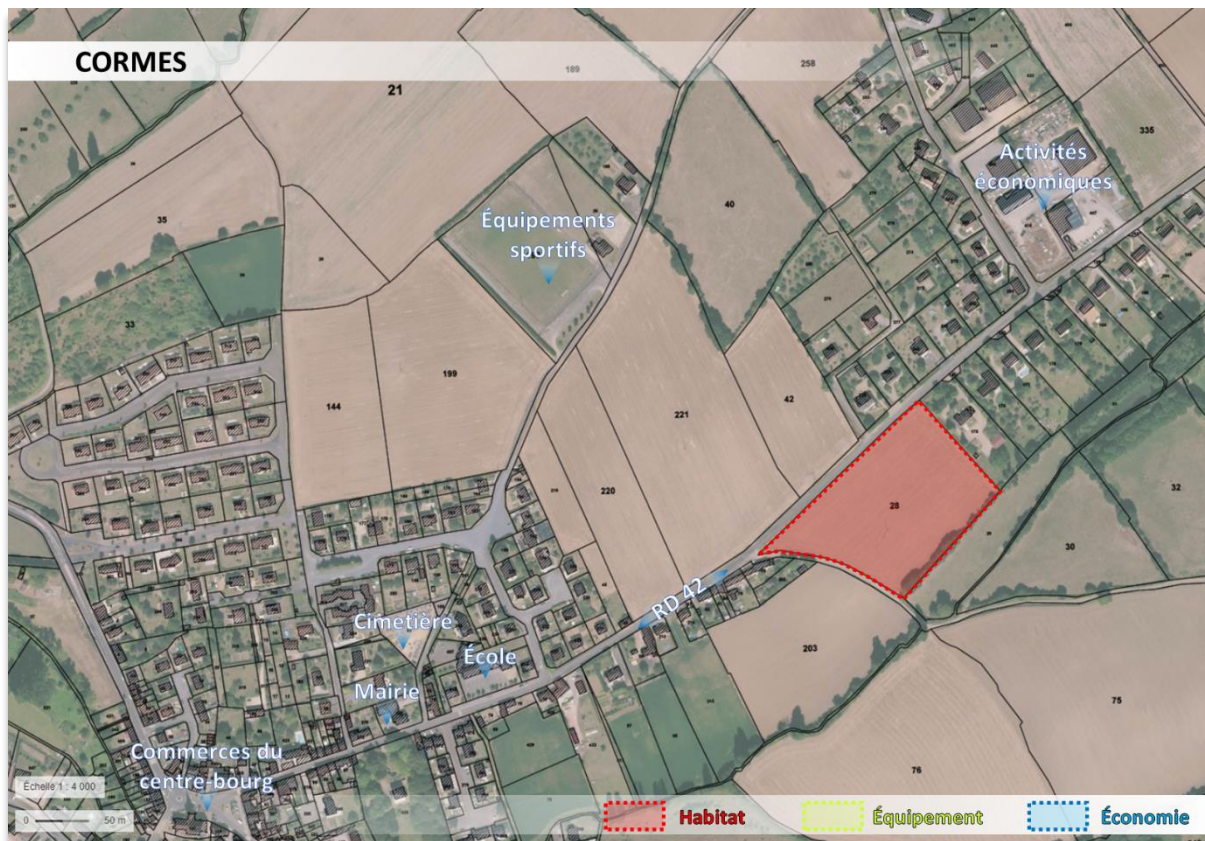
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2017



3. CORMES

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle agricole située en limite d'urbanisation du centre-bourg de la commune. Ce secteur présente une proximité avec les équipements publics disponibles en centre-bourg : école, mairie. Le secteur est traversé par une ligne électrique.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 1,9 hectare dont 1,7 constructible ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 600 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectare
- Voirie bordante : route départementale 42.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

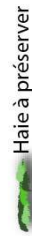
- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 26 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
 - Conservation des haies existante sur la frange Sud du site ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Deux accès à double-sens autorisé depuis la RD 42. Les accès directs des constructions sur cette voie sont interdits.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

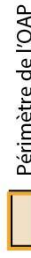
Commune de CORMES

Element existant :



Haie à préserver

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Deux entrées/sorties au maximum



Gestion des eaux pluviales

Nombre minimum de logements : 26

Hauteur maximale : R+1+Combles



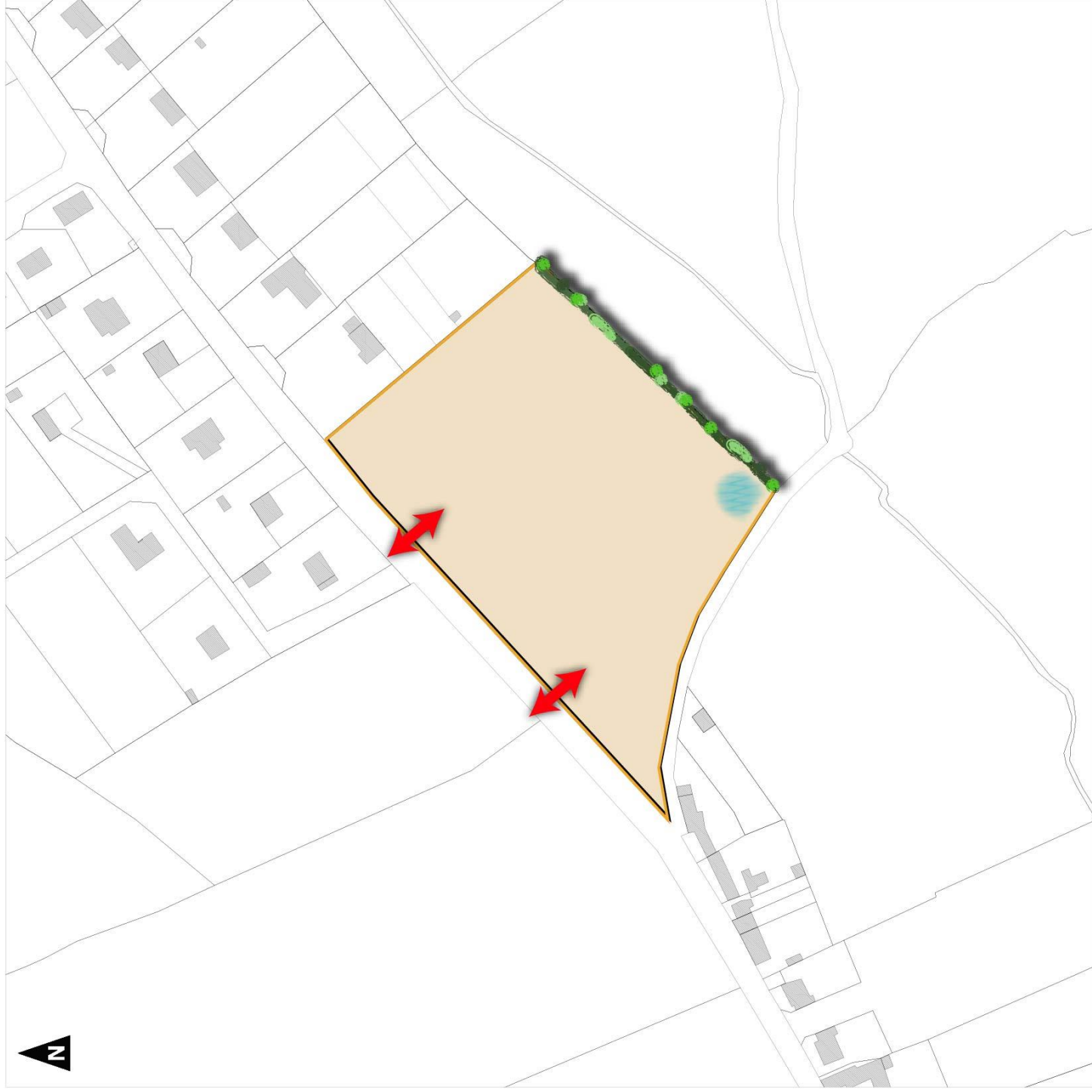
1:1 600

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

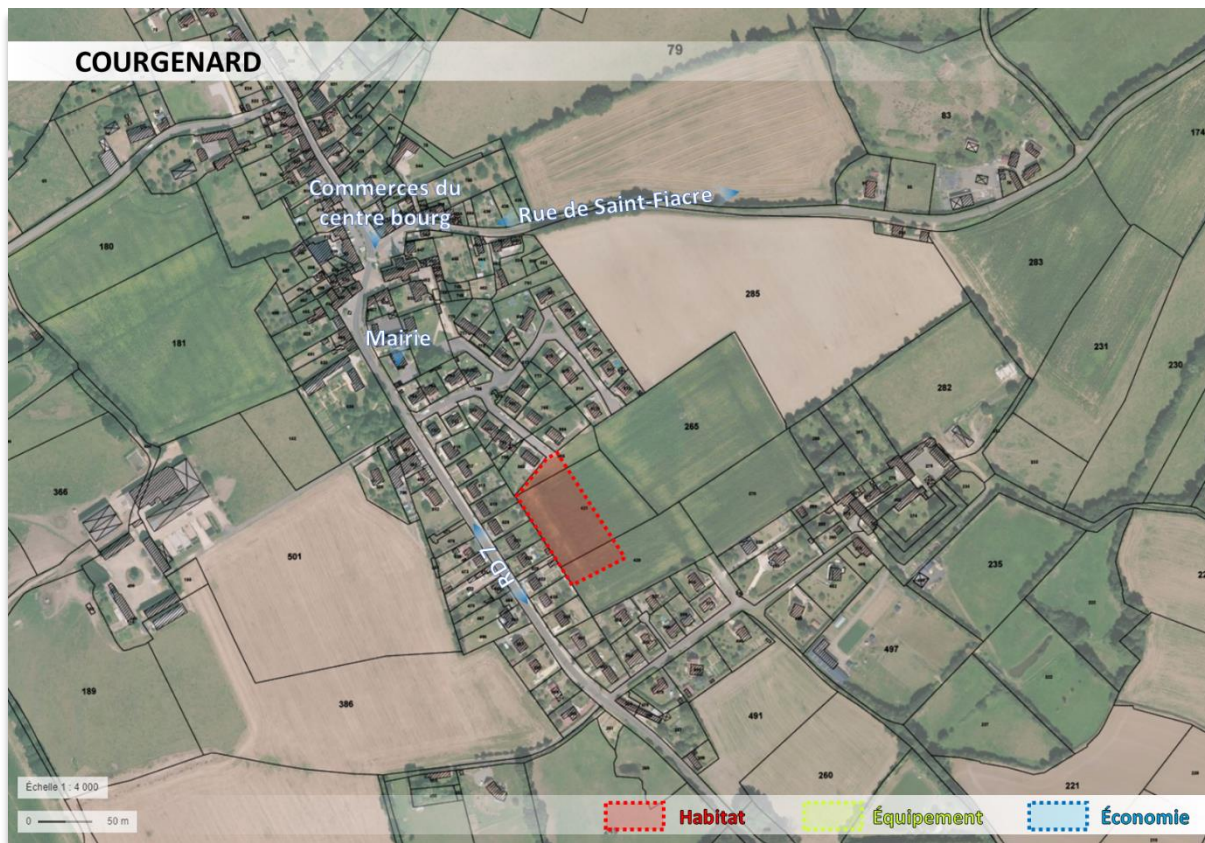
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2017



4. COURGENARD

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles agricoles situées en limite d'urbanisation et à proximités des commerces et services offerts par le centre-bourg de la commune.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,6 hectares ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 300 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectare
- Voirie bordante : route départementale 7.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 9 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie interne à double-sens dans le prolongement de la rue des Sauges ;
 - Anticiper un accès depuis la route départementale 7.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de COURGENARD

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès en sens unique



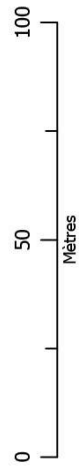
Voirie



Prolongement après 2030

Nombre minimum de logements : 9

Hauteur maximale : R+1+Combles



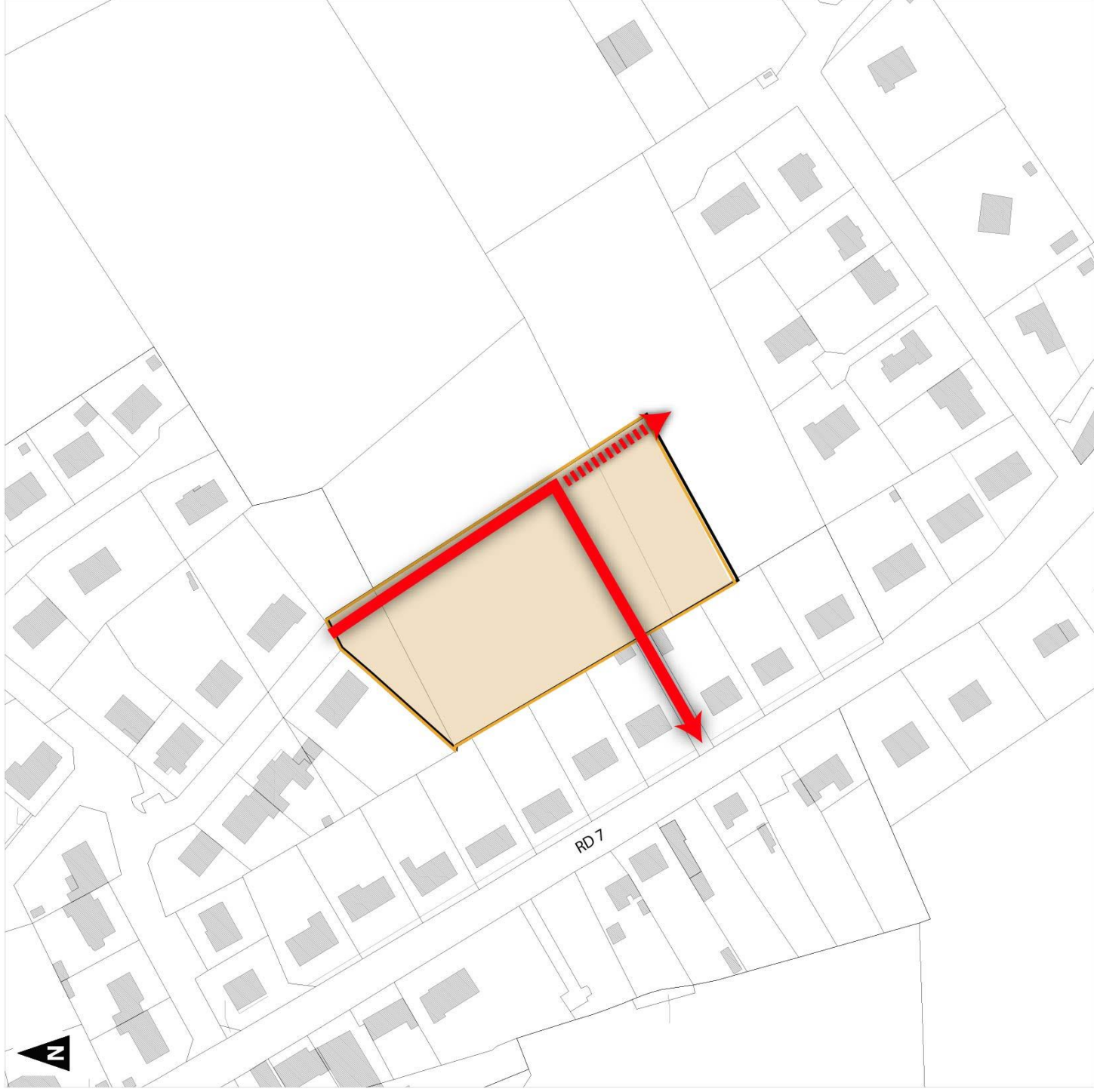
1:1 200

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

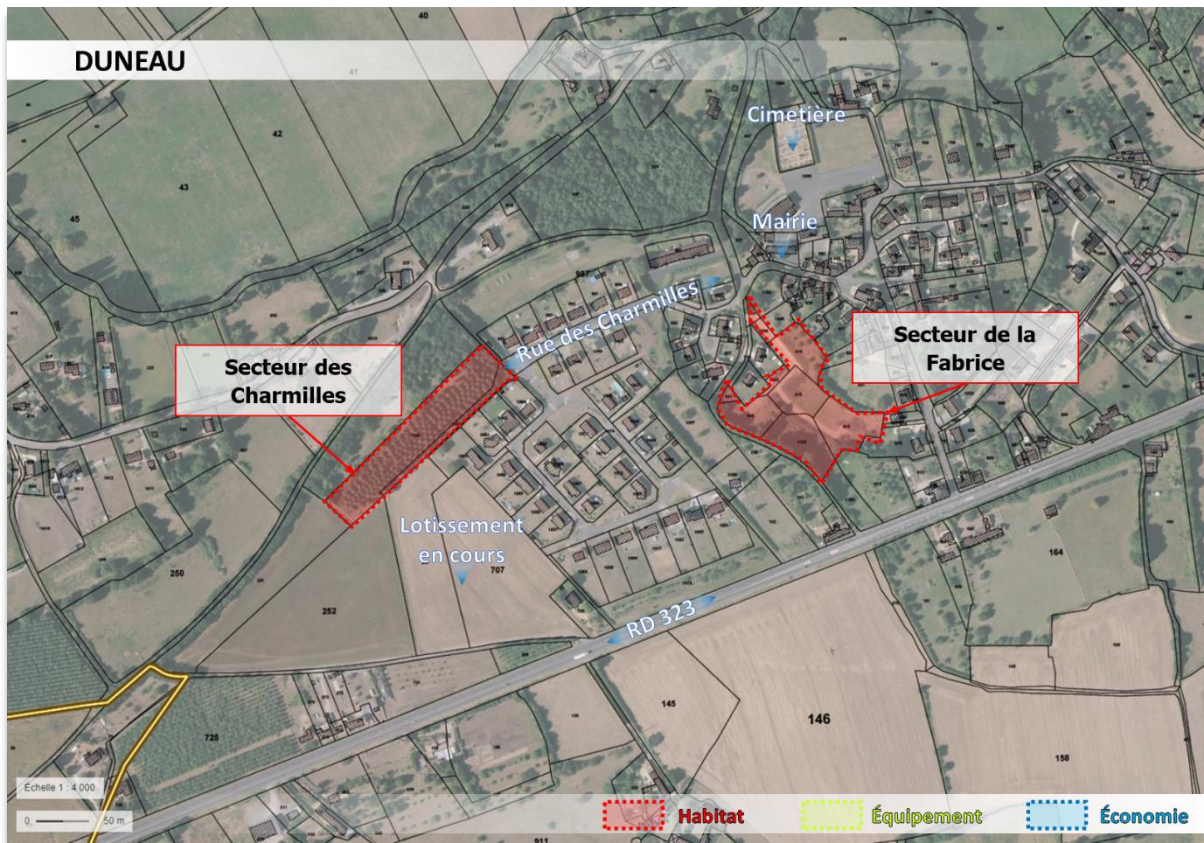
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicié urbanisme, 2017



5. DUNEAU

5.1 PRESENTATION DES SECTEURS



5.2 LE SECTEUR HABITAT LA FABRICE

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à un ensemble de parcelles, en cœur de bourg, à proximité des équipements publics offerts par ce dernier : mairie, école.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 1 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 150 mètres
- Densité minimale : 12 logements / hectare
- Voirie bordante : rue de la mairie

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 12 logements par hectare, soit un minimum de 12 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Conservation des haies existantes bordant le site ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

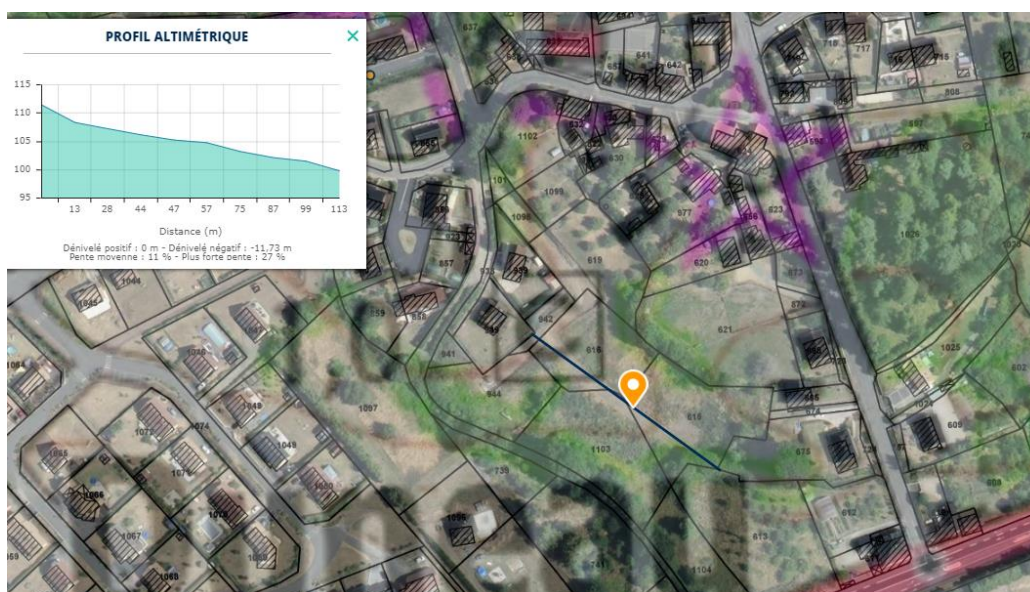
- Mobilité dans le tissu central :
 - Optimisation de la voirie existante dans le prolongement de la rue des Charmilles ;
 - Envisager la création d'une placette de retournement.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

Le secteur la Fabrice présente une forte pente de presque 12 mètres de dénivelé (avec une plus forte pente de 27%) en direction des habitations existantes. Afin de ne pas générer de problèmes de ruissellement, il serait nécessaire de :

- soit voir si le système de récupération des eaux existant peut recueillir les eaux pluviales du nouvel aménagement ;
- soit envisager une gestion des eaux au sein du nouvel aménagement.




Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de DUNEAU


Secteur La Fabrice

Element existant :

 Haie bocagère à préserver

 Voirie existante

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Voirie avec placette de retournement

Nombre minimum de logements : 12

Hauteur maximale : R+1+Combles

0 75
Mètres

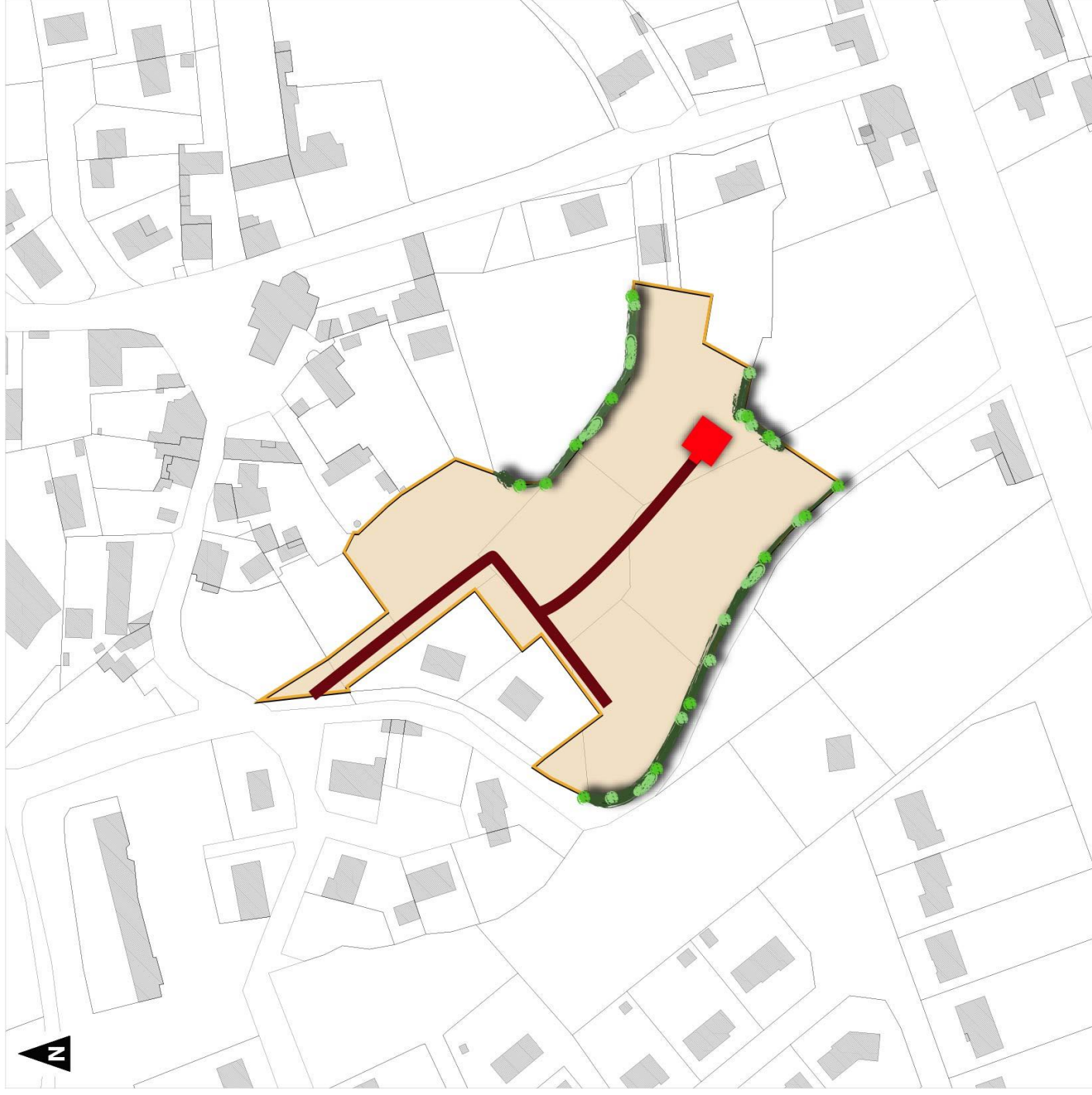
1:1 200

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audidicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : audidicé urbanisme, 2019



5.3 LE SECTEUR DES CHARMILLES

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle boisée située à proximité des équipements publics offerts par le centre-bourg : mairie, école.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,8 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 400 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectare
- Voirie bordante : rue des Charmilles.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 12 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
 - Conservation du Boisement sur la frange Nord du site ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Optimisation de la voirie existante dans le prolongement de la rue des Charmilles.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Condition d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur des Charmille ne pourra prétendre à une ouverture à l'urbanisation que lorsque 75% des lots du secteur la Fabrice (commune de Duneau) seront construits ou en cours de construction.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de DUNEAU

Secteur des Charmilles

Eléments existants :

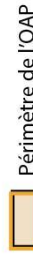


Boisement à préserver

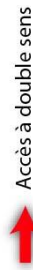


Voirie

Principes d'aménagement :



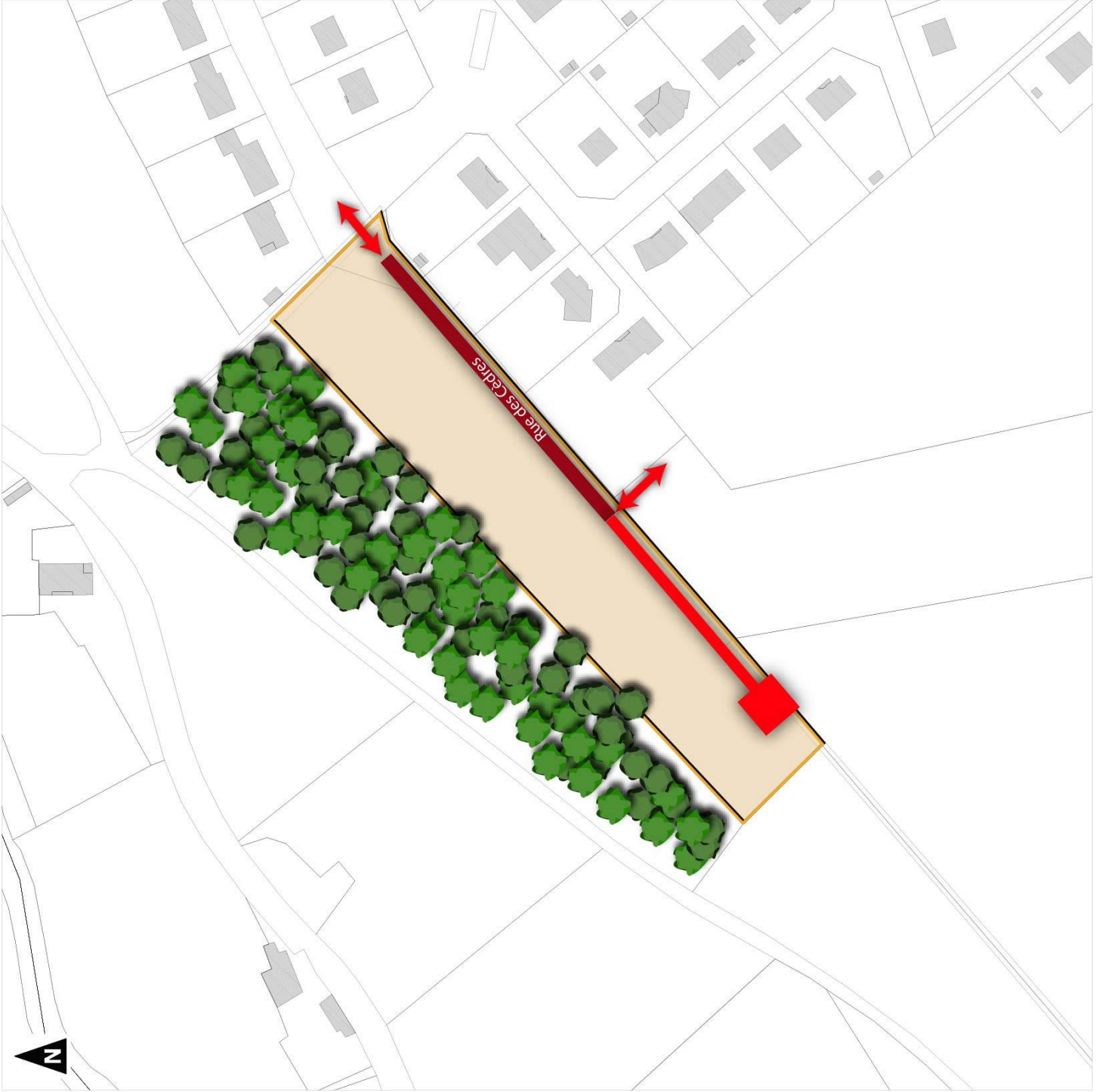
Périmètre de l'OAP



Accès à double sens



Voirie avec placette de retournement



Nombre minimum de logements : 12

Hauteur maximale : R+1+Combles



1:1 200

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

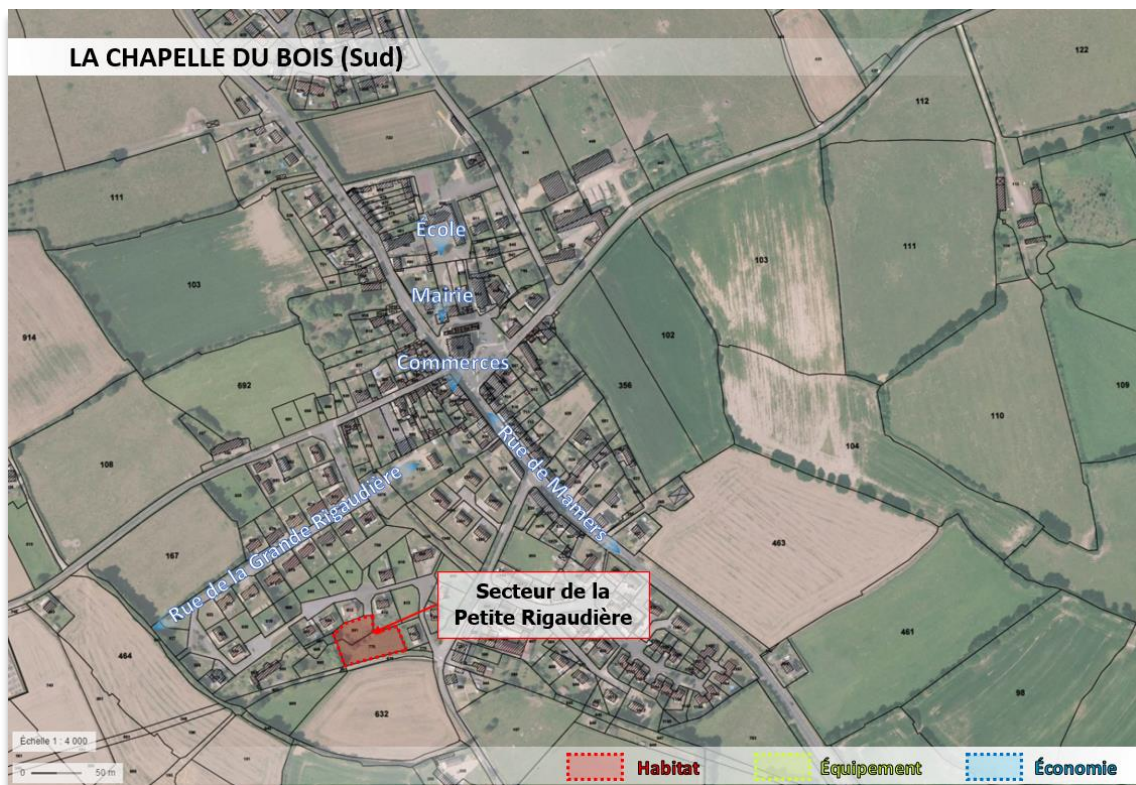
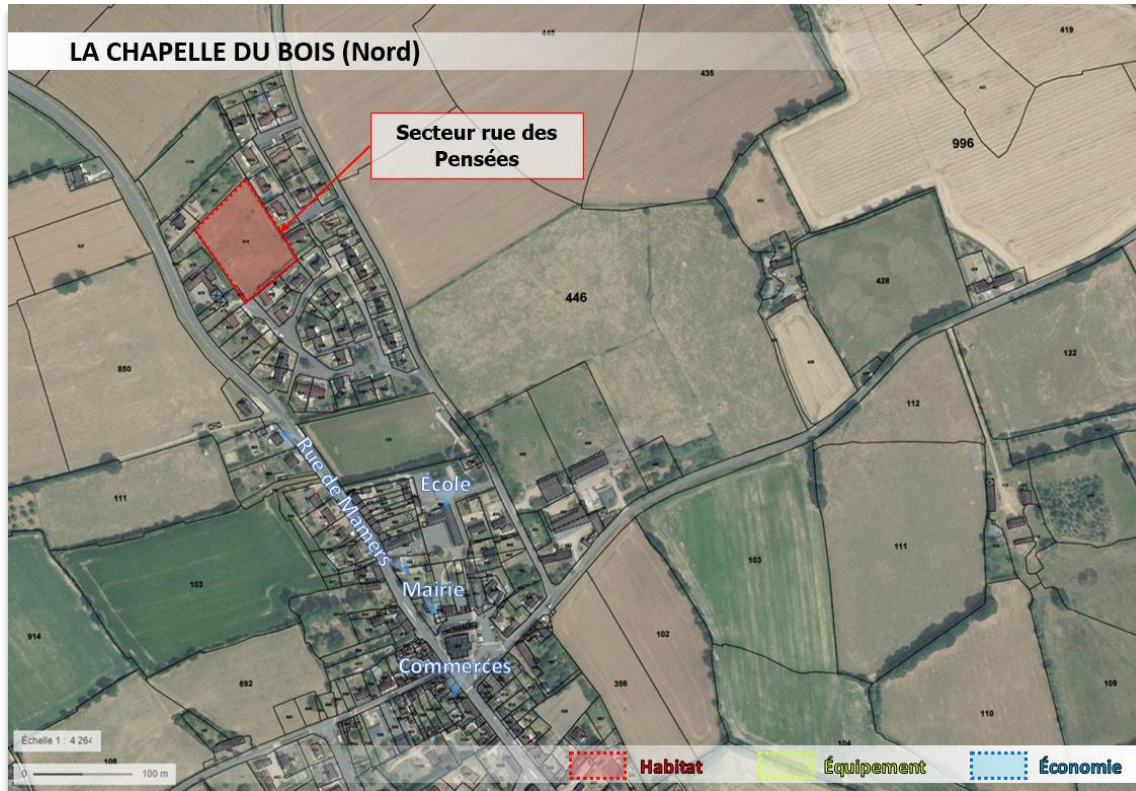
Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018

6. LA CHAPELLE DU BOIS

6.1 PRESENTATION DES SECTEURS



6.2 LE SECTEUR HABITAT DE LA RUE DES PENSEES

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle enherbée située au nord du bourg, enserrée dans le tissu pavillonnaire et présentant une proximité avec les commerces et services situés en centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,6 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 400 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectares
- Voirie bordante : rue des Pensées

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 9 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.

- Encadrer la hauteur des constructions en imposant du R+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'un accès permettant la desserte du secteur par la rue des Pensées.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de LA CHAPELLE DU BOIS

Secteur des Pensées

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'UOAP



Accès en double sens

Nombre minimum de logements : 9
Hauteur maximale : R+Combles



1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Source de données : auddicé urbanisme, 2018



6.3 LE SECTEUR HABITAT DE LA PETITE RIGAUDIERE

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle enherbée située en limite d'urbanisation de la commune et présentant une proximité avec les commerces et services situés en centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,2 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 500 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectares
- Voirie bordante : rue de la Grande Rigaudière

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 3 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords Sud du site ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie interne à double-sens depuis la rue du Près ;
 - Anticiper un renforcement du chemin rural, adapté à la circulation projetée ;

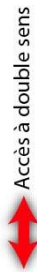
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de LA CHAPELLE DU BOIS

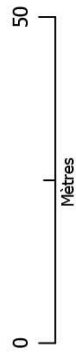
Secteur de la Petite Rigaudière

Principes d'aménagement :



Nombre minimum de logements : 3

Hauteur maximale : R+Combles



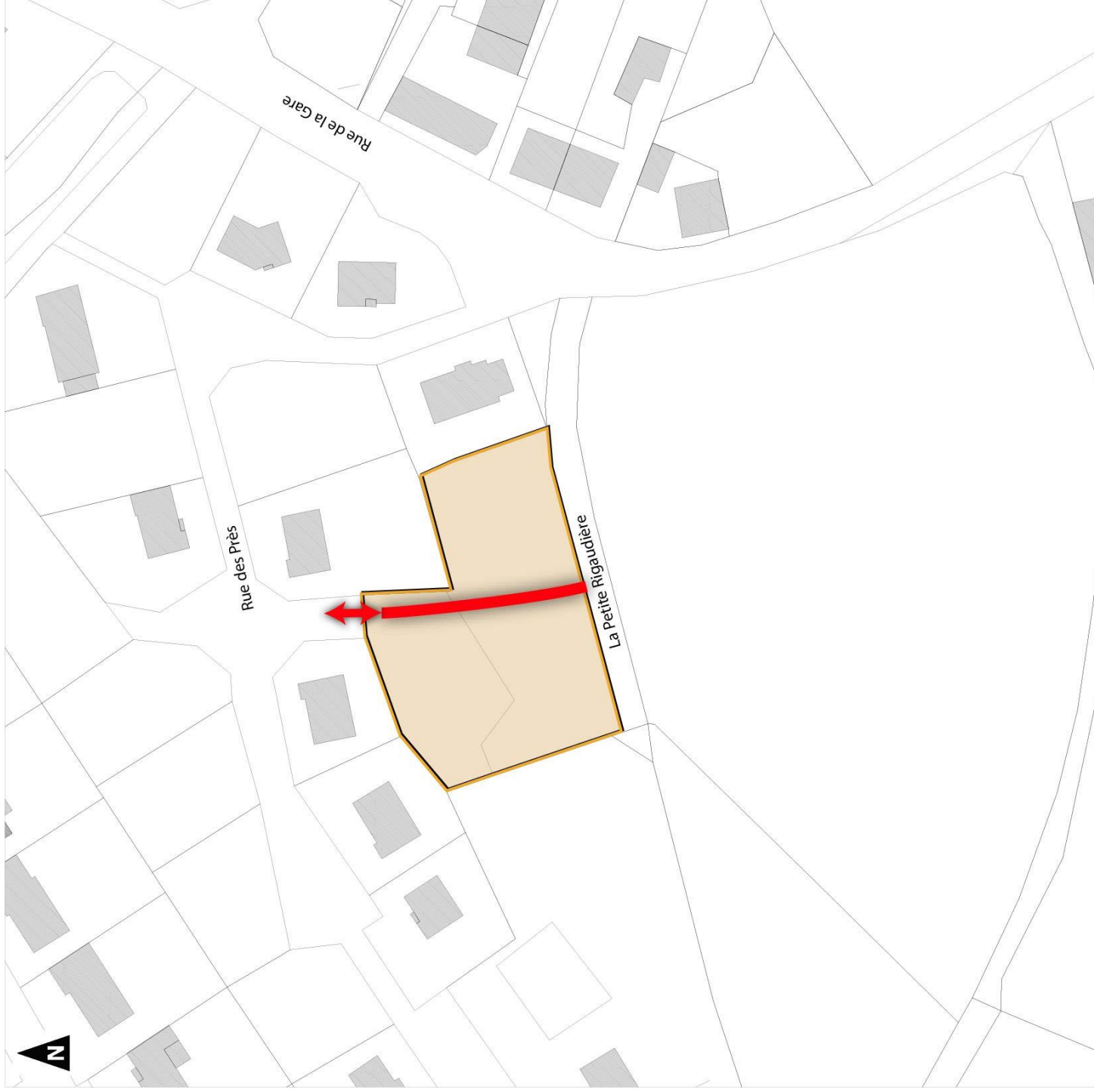
1:800

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

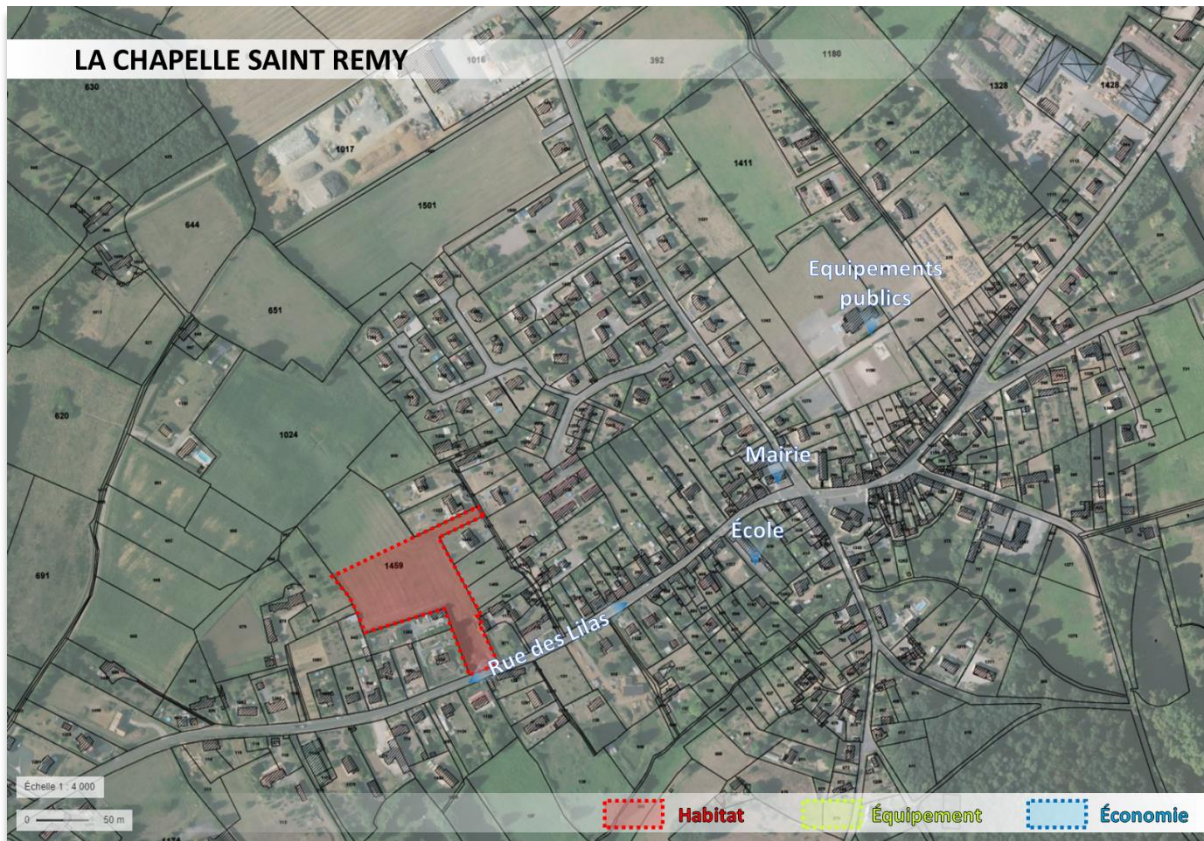
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



7. LA CHAPELLE SAINT-REMY

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle enherbée située à proximité des équipements publics situés en centre-ville.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,9 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 400 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectare
- Voirie bordante : route départementale 97.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 14 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site, le long des parcelles habités ;
 - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie interne à double-sens depuis l'allée la rue des Lilas ;
 - Création de liaisons douces vers l'impasse des Lilas ;
 - Projeter une urbanisation à plus long terme au nord du site.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de LA CHAPELLE SAINT-RÉMY

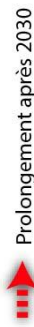
Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès



Prolongement après 2030



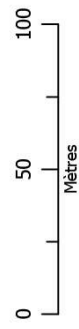
Liaisons piétonnes à créer



Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 14

Hauteur maximale : R+1+Combles



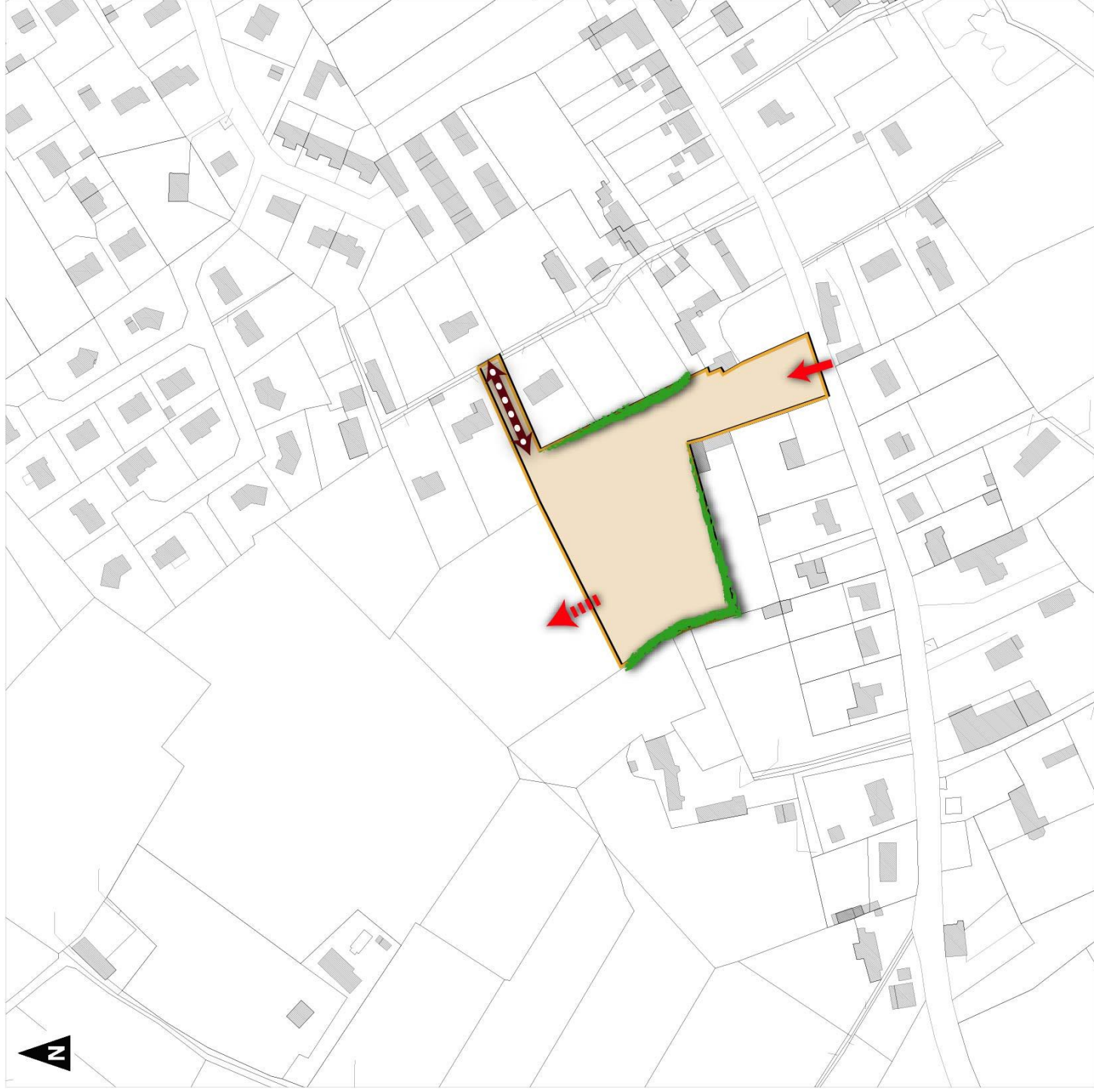
1:1 800

(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

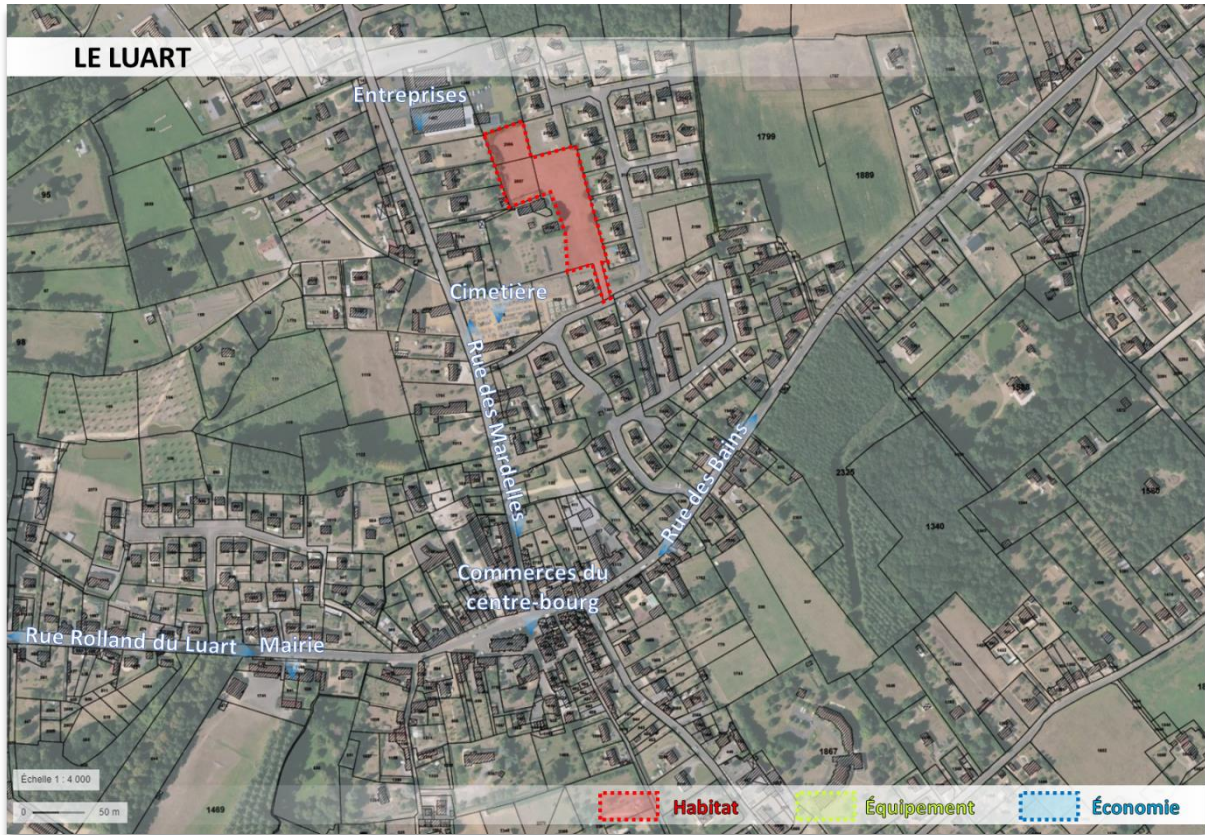
Source de fond de carte : Cielaterra

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



8. LE LUART

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à des parcelles enherbées situées au cœur du tissu urbain de la commune. Il présente une proximité avec les équipements publics et commerces disponibles en centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,7 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 400 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectare
- Voirie bordante : impasse Agathe.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 10 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site, le long des habitations existantes ;
 - Conservation de la haie en limite nord du site ;
 - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie interne à double-sens depuis la rue Louis Fernand Courcier.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune du LUART

Element existant :



Haie à préserver

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès



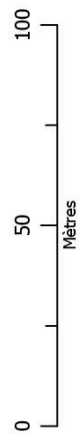
Voirie



Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 10

Hauteur maximale : R+1+Combles



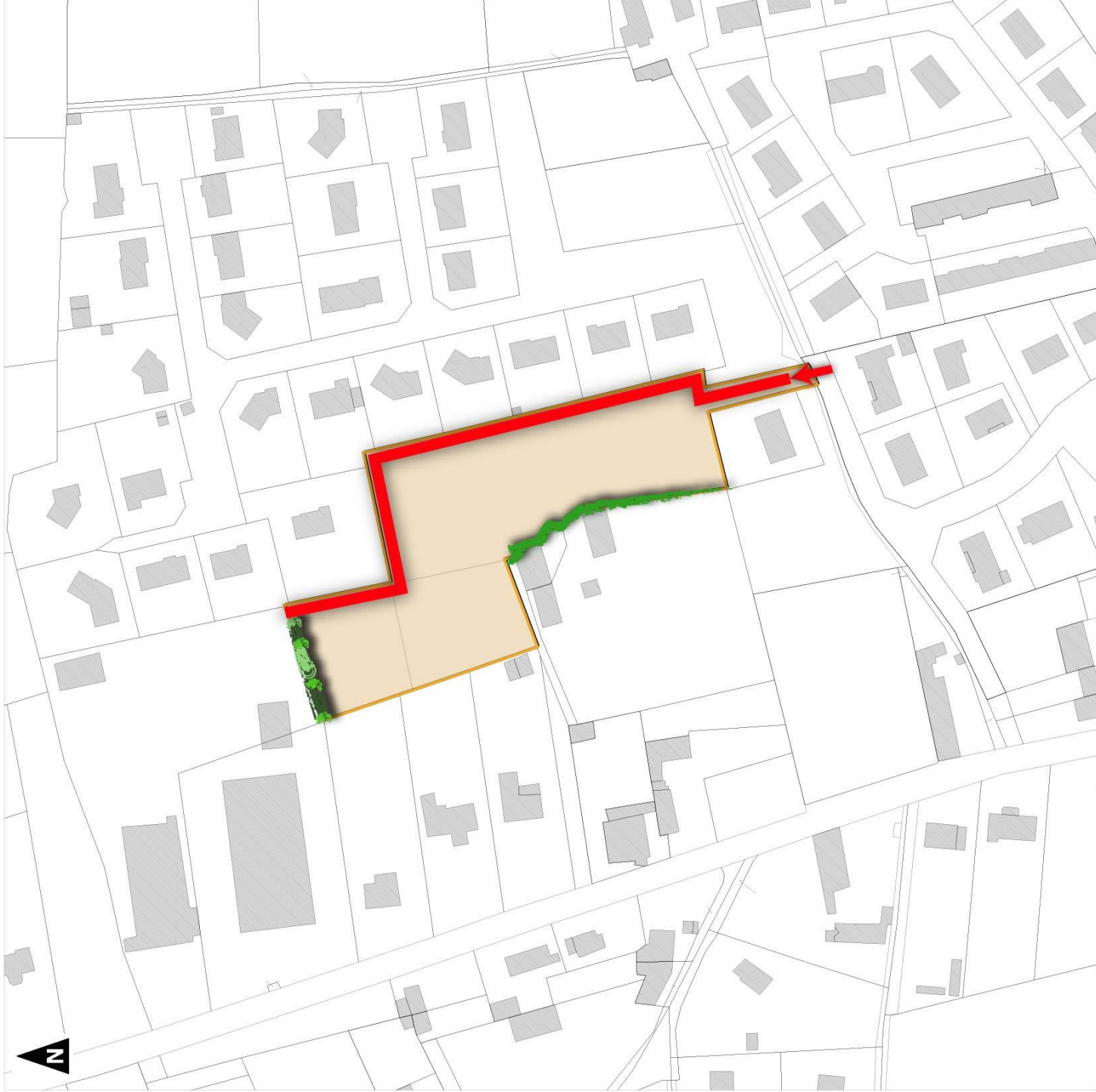
1:1 300

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018



9. MONTMIRAIL

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle agricole située en limite d'urbanisation et présentant une proximité avec des équipements publics (mairie) et des équipements de santé (EHPAD, cabinet médical...).

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,4 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 300 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectare
- Voirie bordante : rue Henri Besnard.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 6 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur la frange Nord du site ;
 - Conservation des haies en limite adjacente ;
 - Conservation d'un espace vert offrant un point de vue sur le château ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;

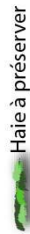
- Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
- Encadrer la hauteur des constructions sur du R + combles, en lien avec le bâti présent à proximité et la préservation des cônes de vues sur le château.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie interne à double-sens depuis la rue Henri Besnard ;
 - Projeter une urbanisation à plus long terme à l'ouest du site.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

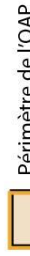
Commune de MONTMIRAIL

Element existant :



Haie à préserver

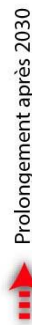
Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès



Prolongement après 2030



Haie à créer



Espace vert à aménager



Nombre minimum de logements : 6
Hauteur maximale : R+Combles



1:1 100

(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

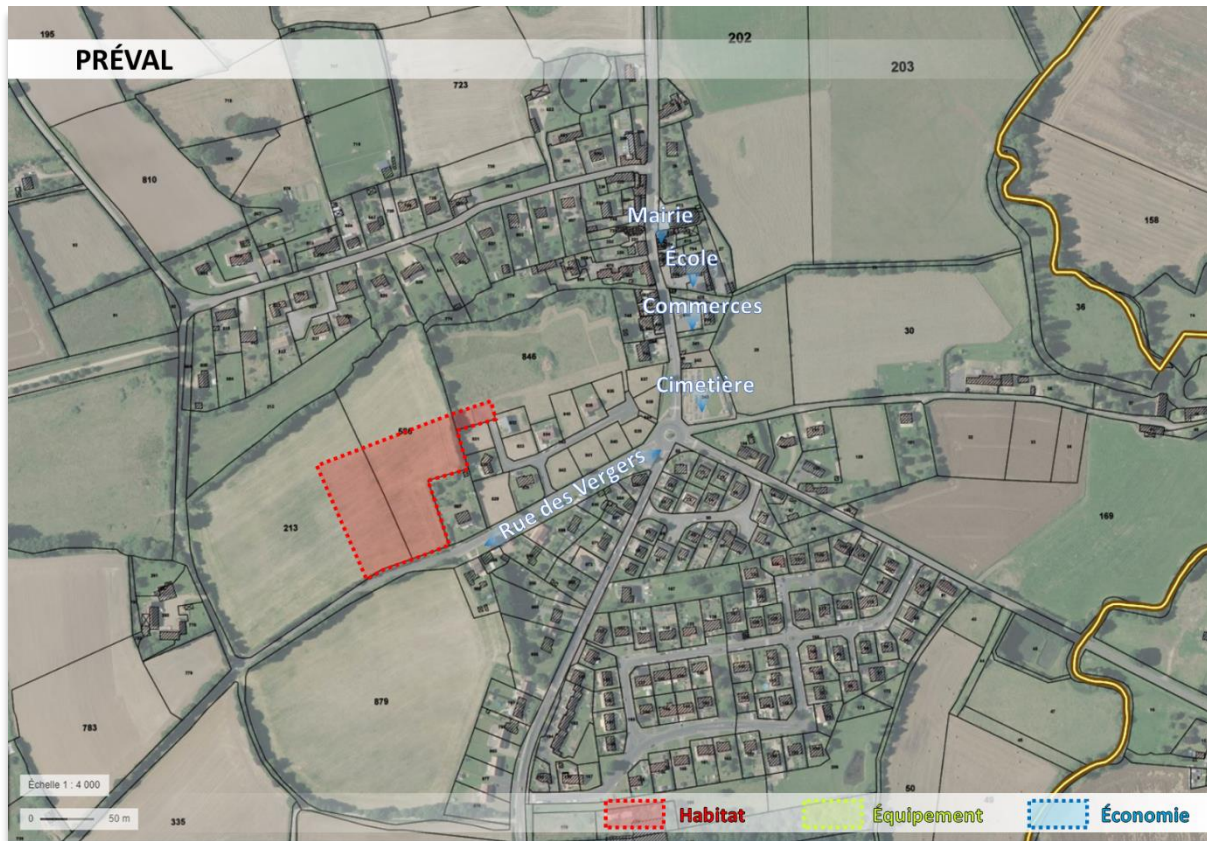
Réalisation : audicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : audicé urbanisme, 2018

10. PREVAL

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle agricole située en limite d'urbanisation présentant une proximité avec les équipements publics et les commerces situés en centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 1,2 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 600 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectares
- Voirie bordante : rue des Vergers.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 18 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Préservation des haies existantes sur les abords du site ;
 - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.


- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie interne à double-sens depuis la rue des vergers ;
 - Création de liaisons douces vers la rue du Vivier ;

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.


Orientation d'Aménagement et de Programmation


Commune de PRÉVAL

Element existant :

 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

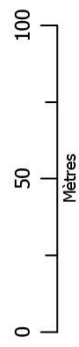
 Périmètre de l'OAP

 Accès à double sens

 Liaison douce à créer

Nombre minimum de logements : 18

Hauteur maximale : R+1+Combles



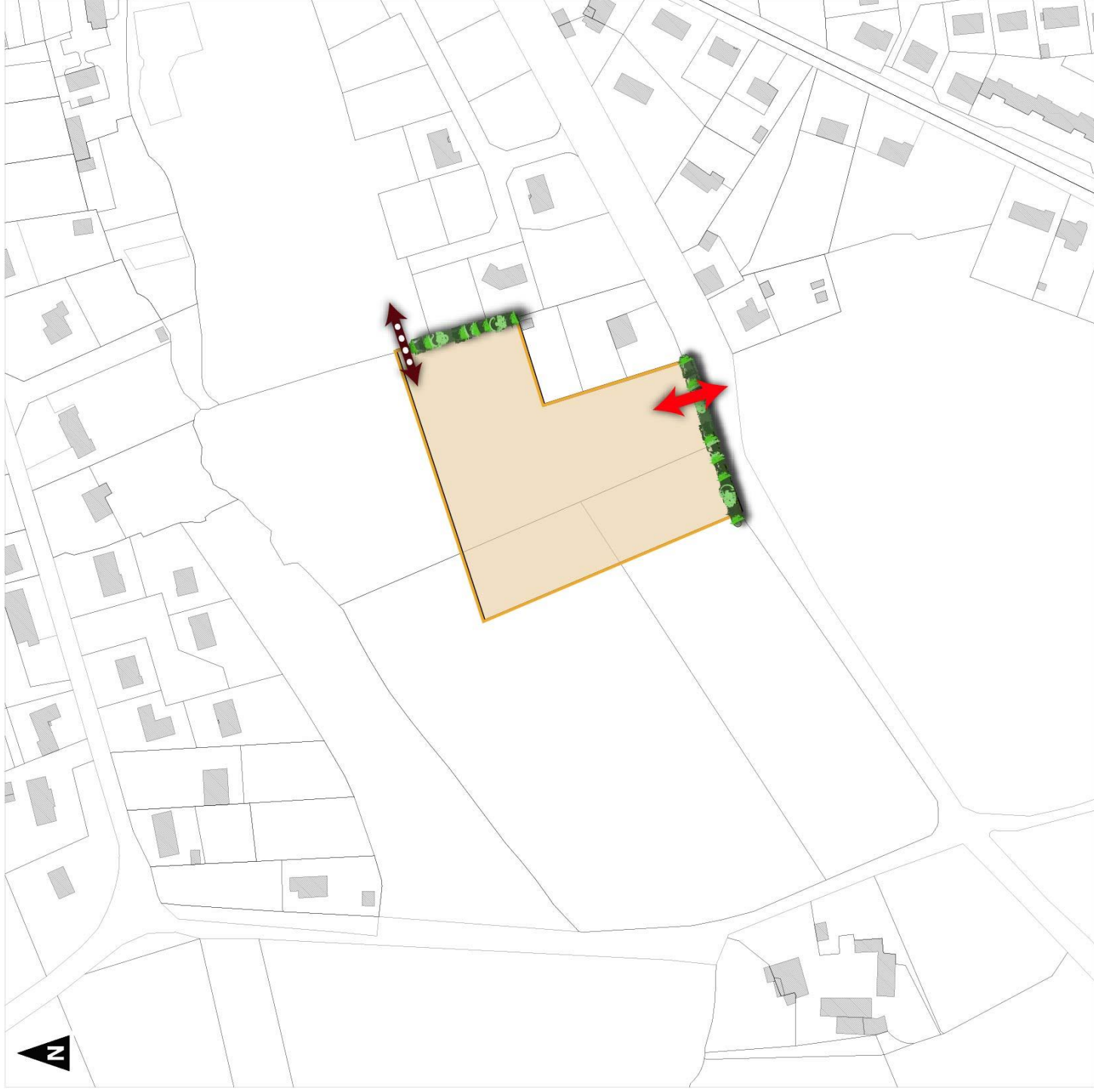
1:1 700

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

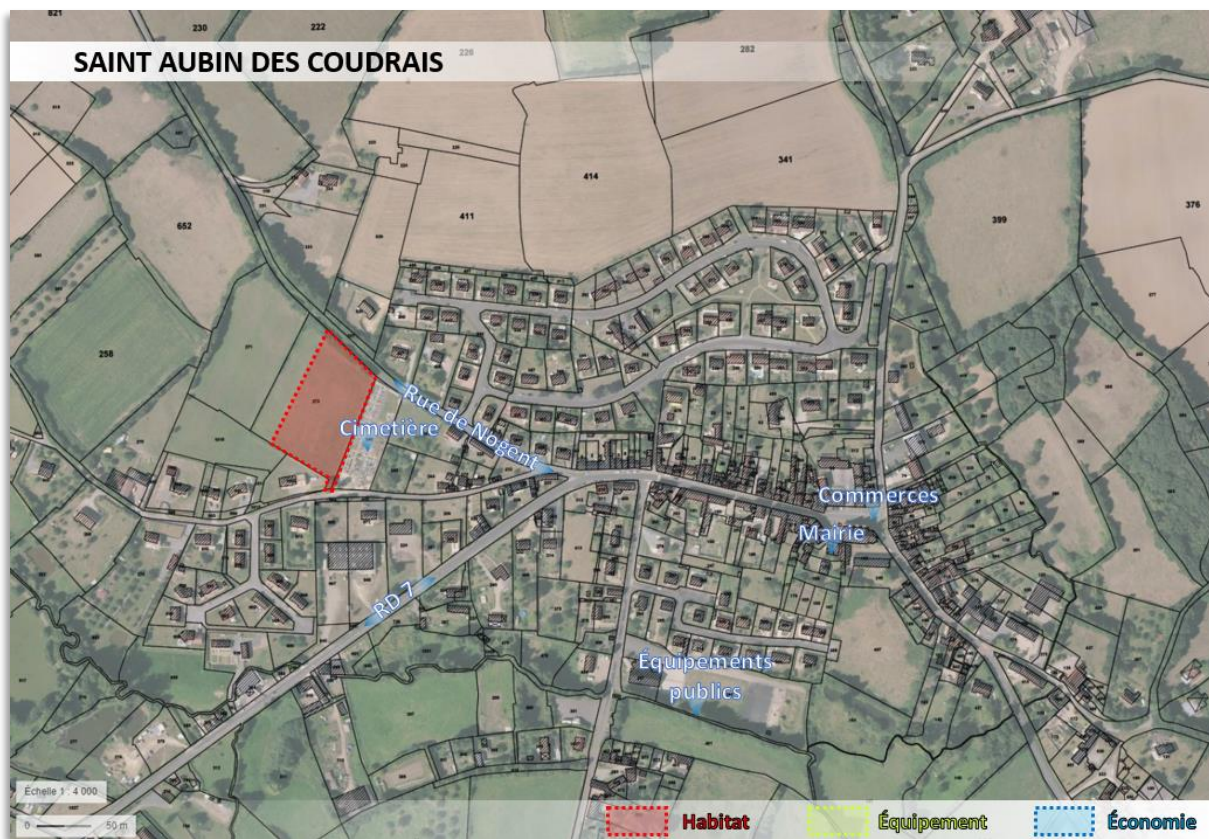
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018



11. SAINT-AUBIN DES COUDRAIS

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle agricole située en limite d'urbanisation. Il offre un accès facilité et sécurisé aux nombreux commerces et services disponibles en centre-ville.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,9 hectare donc 0,6 hectare dédié à l'habitat et 0,3 dédié au parking ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 600 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectare
- Voirie bordante : route départementale 178.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 9 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

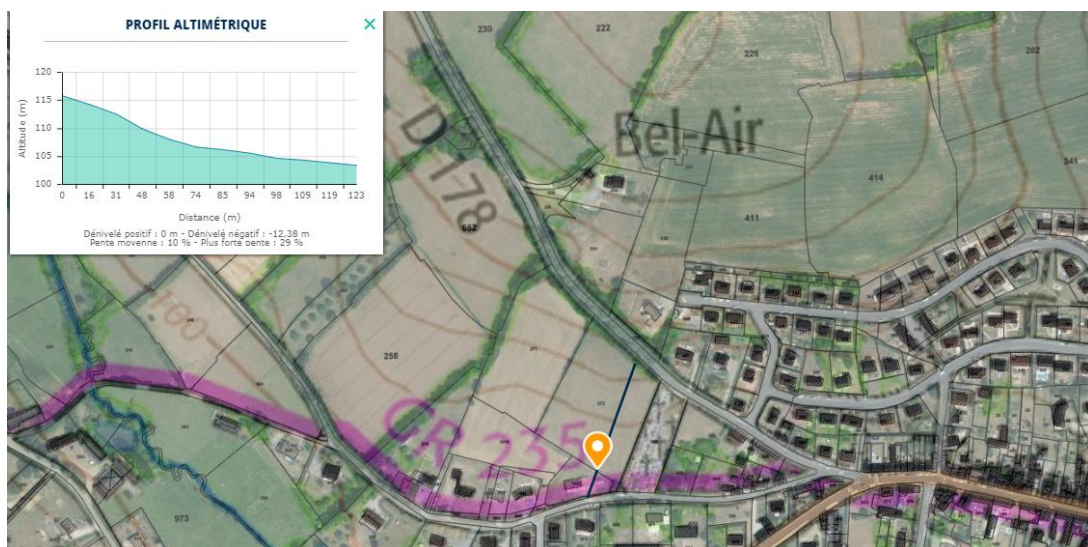
- Intégration paysagère du site :
 - Conservation des haies le long de la RD 178 ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Optimisation de l'axe Nord-Sud et du stationnement du cimetière ;
 - Interdire les accès individuels depuis la RD 178.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

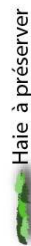
Ce secteur présente une forte pente de plus de 12 mètres de dénivelé et une plus forte pente de 29% en direction d'habitations existantes puis un peu plus bas en direction du cours d'eau le Rosay. Il est donc nécessaire d'envisager une gestion des eaux pluviales lors de l'aménagement de la zone pour ne pas entraîner des problèmes de ruissellement ainsi que des pollutions diffuses au niveau du cours d'eau.



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de SAINT-AUBIN-DES-COUDRAIS

Elements existants :



Haie à préserver



Espace de stationnement

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Voirie



Accès / Sortie en sens unique



Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 9

Hauteur max : R+1+Combles

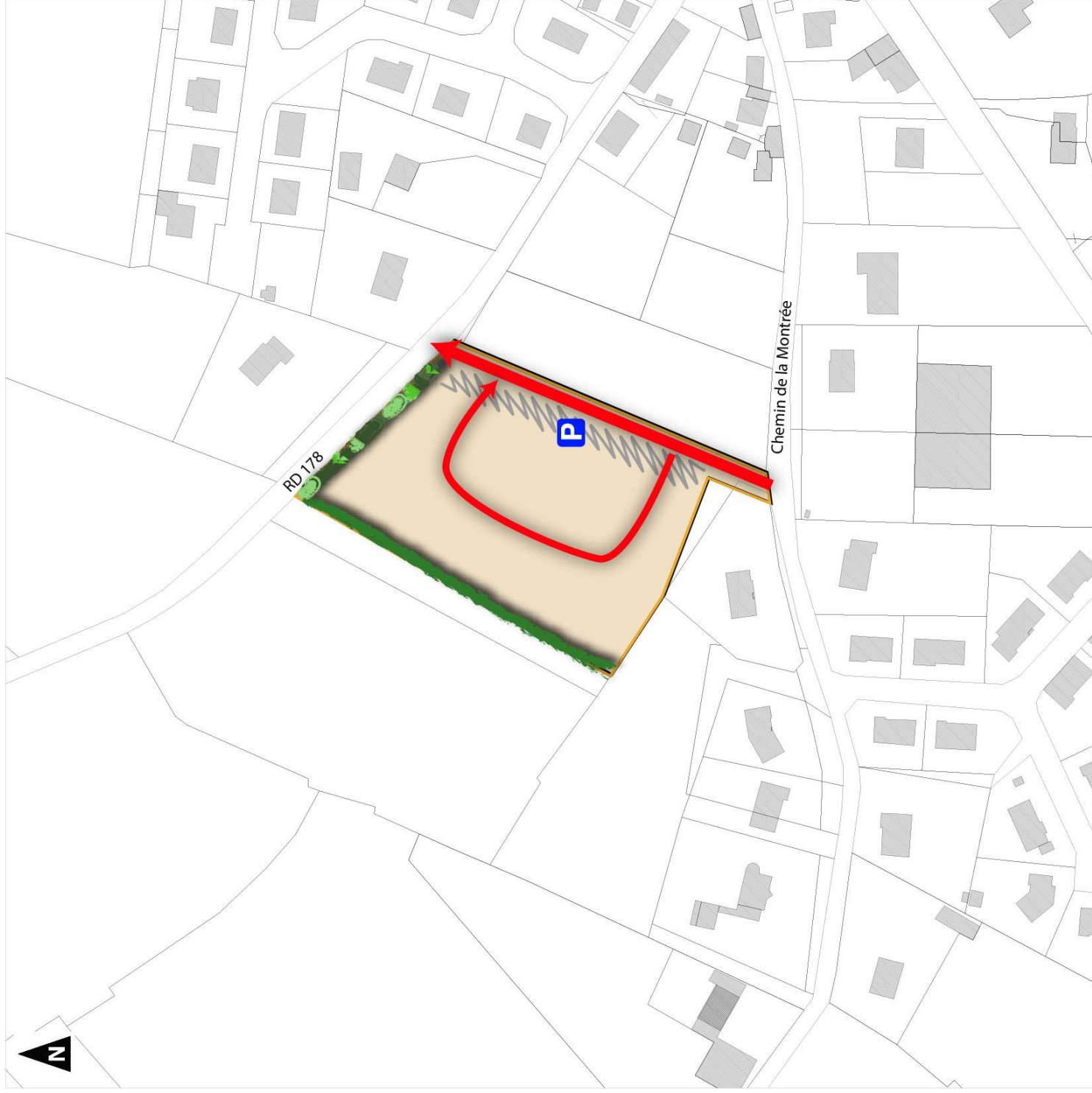


1:1 300

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

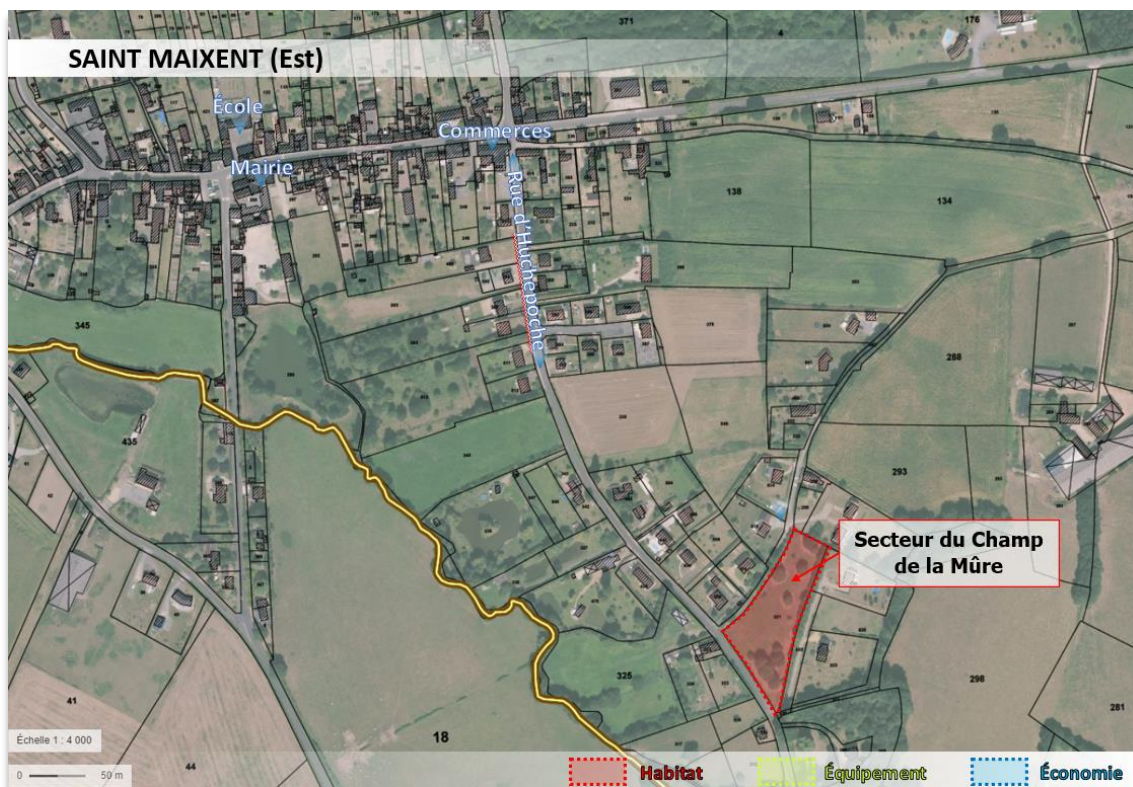
Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

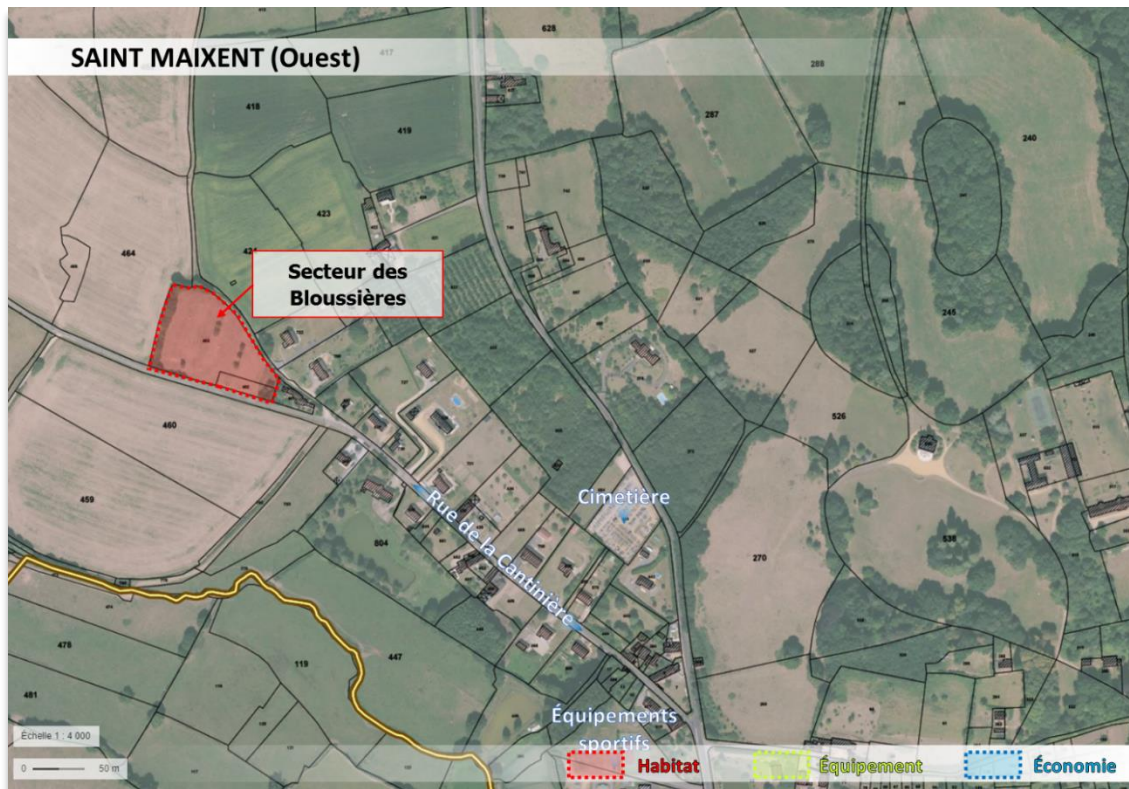
Source des données : auddicié urbanisme, 2018



12. SAINT-MAIXENT

12.1 PRESENTATION DES SECTEURS





12.2 LE SECTEUR HABITAT DU CHAMP DE LA MURE

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle enherbée offrant une proximité avec les commerces et services du centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,6 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 600 mètres
- Densité minimale : 10 logements / hectare
- Voirie bordante : route départementale 185.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 10 logements par hectare, soit un minimum de 6 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site ;
 - Conservation des haies le long des franges Est et Ouest ;
 - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'accès individuels depuis l'allée du champ de la mûre ;

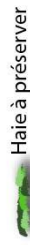
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de SAINT-MAIXENT

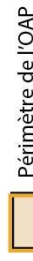
Secteur du Champ de la Mure

Élément existant :



Haie à préserver

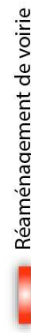
Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès



Réaménagement de voirie

Nombre minimum de logements : 6
Hauteur maximale : R+1+combles



1:800

(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018



12.3 LE SECTEUR HABITAT DES BLOUSSIÈRES

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle agricole située en limite d'urbanisation du centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,2 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 600 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectare
- Voirie bordante : rue de la Cantinière.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 3 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Conservation de la haie sur la frange Ouest du site ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Anticiper un renforcement de l'allée des Bloussières pour y permettre la création d'accès individuels ;
 - Interdire les accès individuels depuis la rue de la Cantinière.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Condition d'ouverture à l'urbanisation

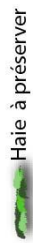
Le secteur des Bloussières pourra prétendre à une ouverture à l'urbanisation que lorsque 75% des lots du secteur du champ de la Mûre (commune de Saint-Maixent) seront construits ou en cours de construction.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

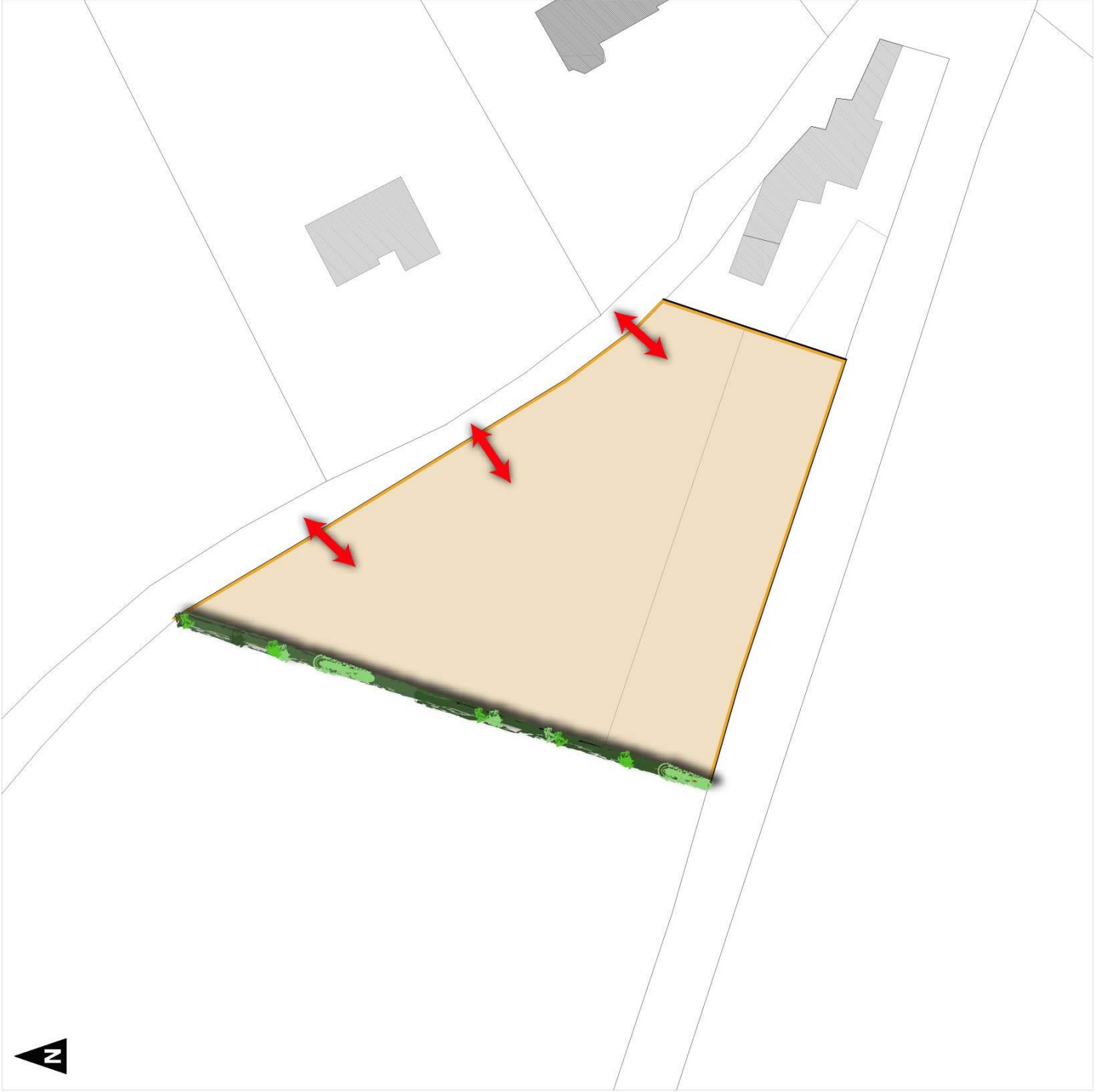
Commune de SAINT-MAIXENT

Secteur des Bloussières

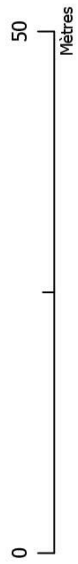
Element existant :



Principes d'aménagement :



Nombre minimum de logements : 3
Hauteur maximale : R+1+Combles



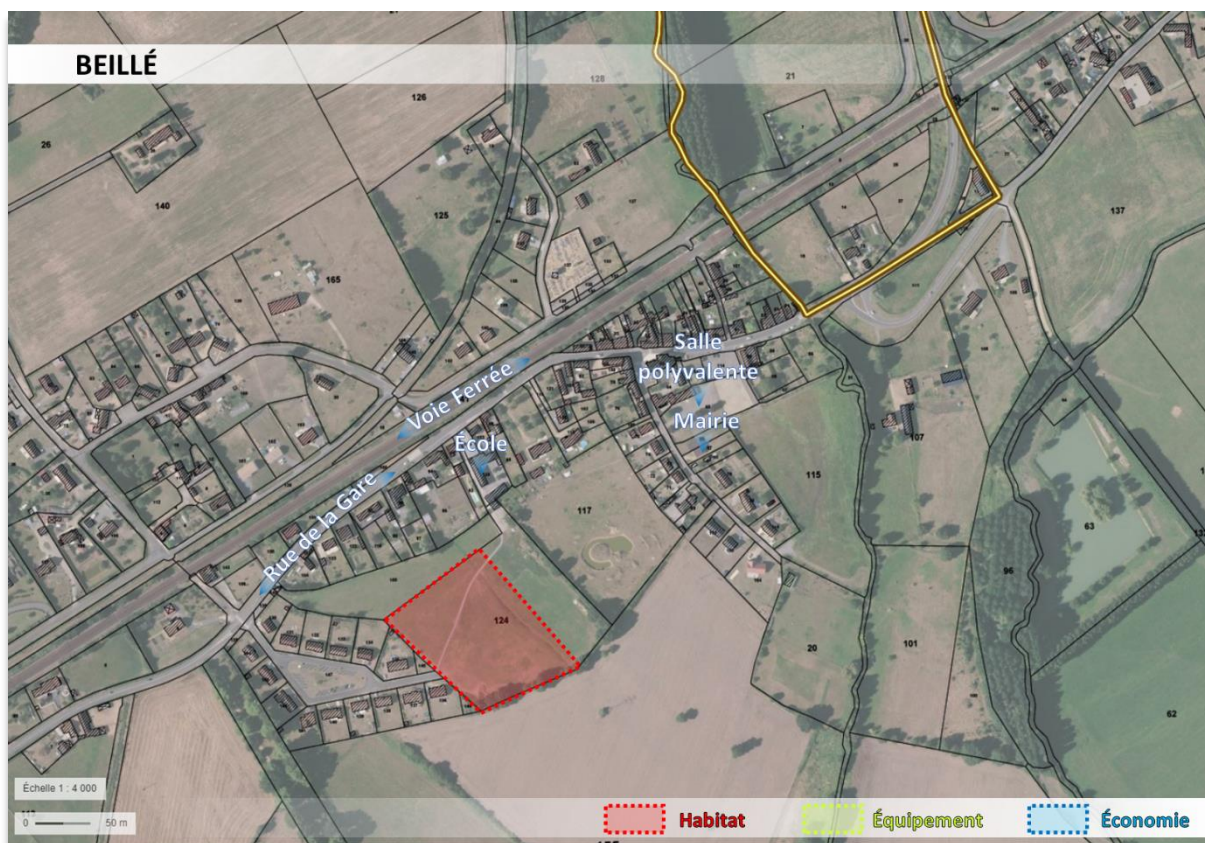
1:500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018

V. Les OAP des Communes Rurales

1. BEILLE

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à une prairie communale permettant de réaliser des liaisons piétonnes sécurisées entre les équipements publics disponibles dans le centre-bourg et le lotissement de la rue de l'avenir.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 1,1 hectare
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Densité minimale : 15 logements / hectares
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 600 mètres ;
- Voirie bordante : rue de l'avenir.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 17 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Préservation des haies existantes sur les limites sud du site ;
 - Préservation et intégration de la zone humide au projet ;
 - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.


- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie interne à double-sens depuis la rue de l'avenir ;
 - Création de liaisons douces internes au projet ;
 - Projeter une urbanisation à plus long terme à l'Est du site.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation


Commune de BEILLÉ

Elements existants :

 Haie bocagère à préserver

 Zone humide à préserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OA

 Voirie avec placette de retournement

 Liaison douce à créer

Nombre minimum de logements : 17

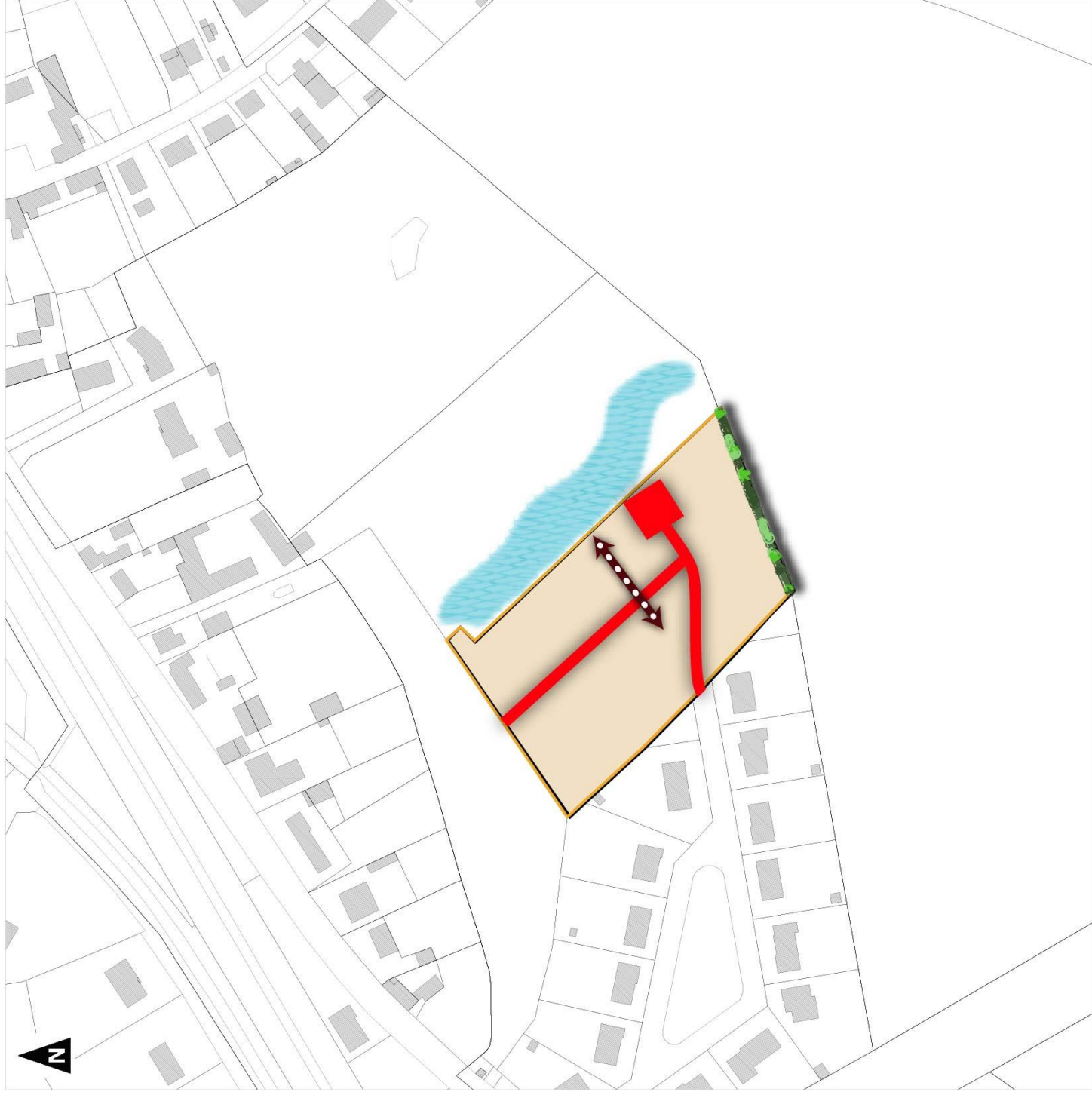
Hauteur maximale : R+1+Combles



1:1 500

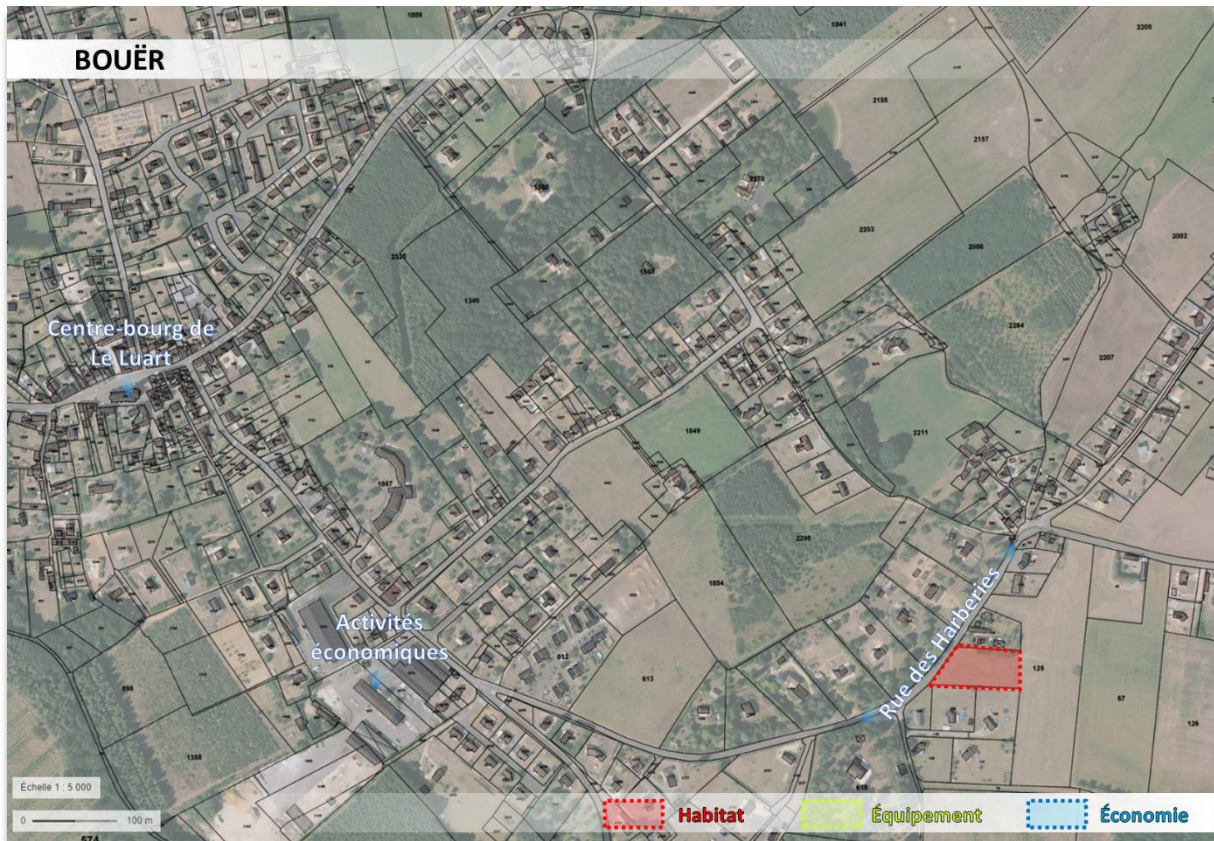
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020
Source de données : CERSA
Sources de données : auddicié urbanisme, 2017



2. BOUËR

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle enclavée par l'urbanisation récente de la commune de Le Luart. Le secteur se situe à proximité des commerces présents sur la commune de Le Luart mais également des équipements publics offerts par cette commune.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,4 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Densité minimale : 5 logements / hectares
- Distance moyenne par rapport au centre bourg (de Le Luart) : environ de 500 mètres ;
- Voirie bordante : Rue des Harberderies.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 5 logements par hectare, soit un minimum de 2 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
 - Implantation d'une haie sur les limites Est du site ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie en impasse, à double-sens, depuis la rue des harberderie ;

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de BOUËR

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès collectif à double sens



Accès individuel



Haie à créer

Nombre minimum de logements : 2

Hauteur maximale : R+1+Combles



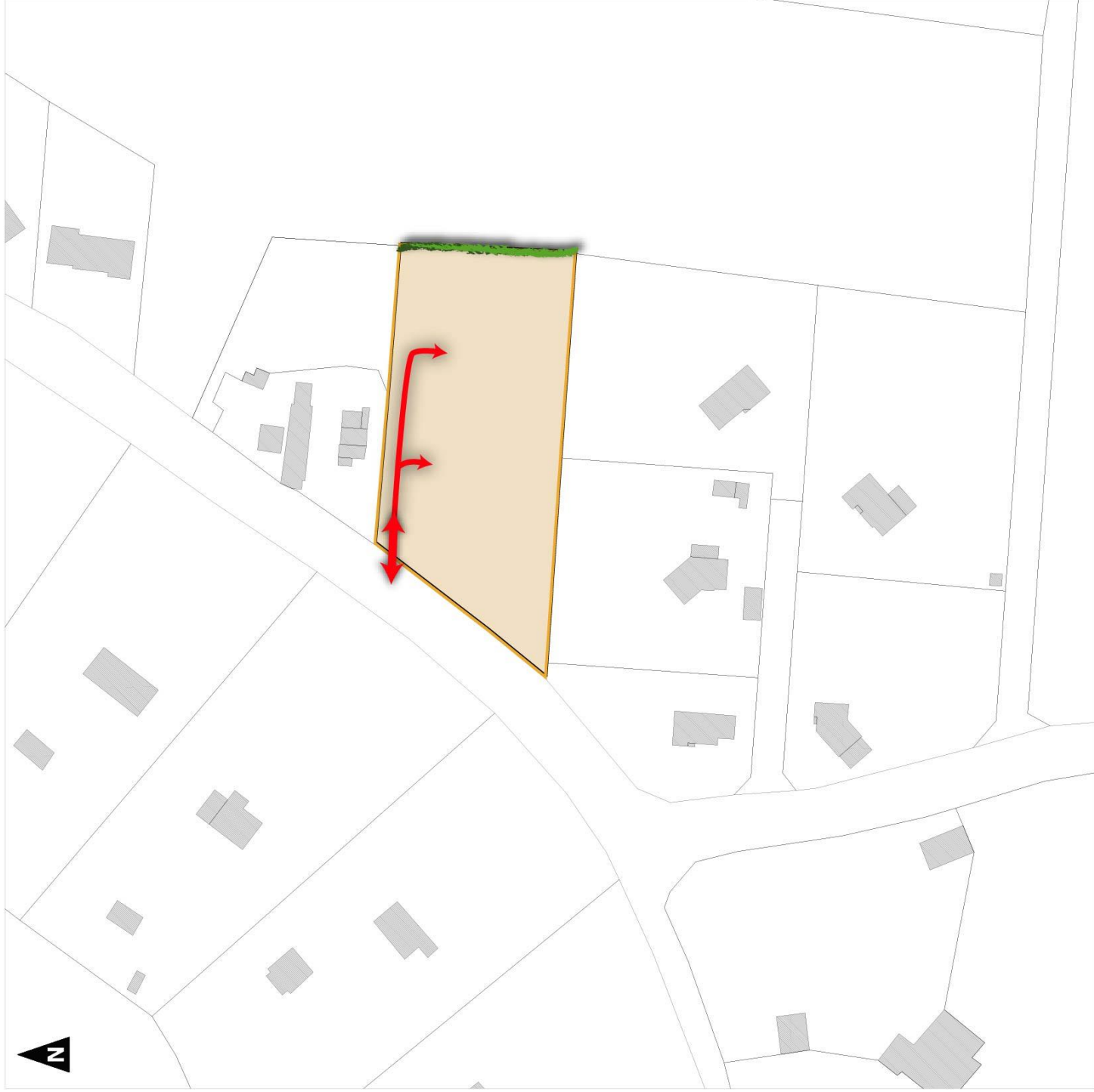
1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

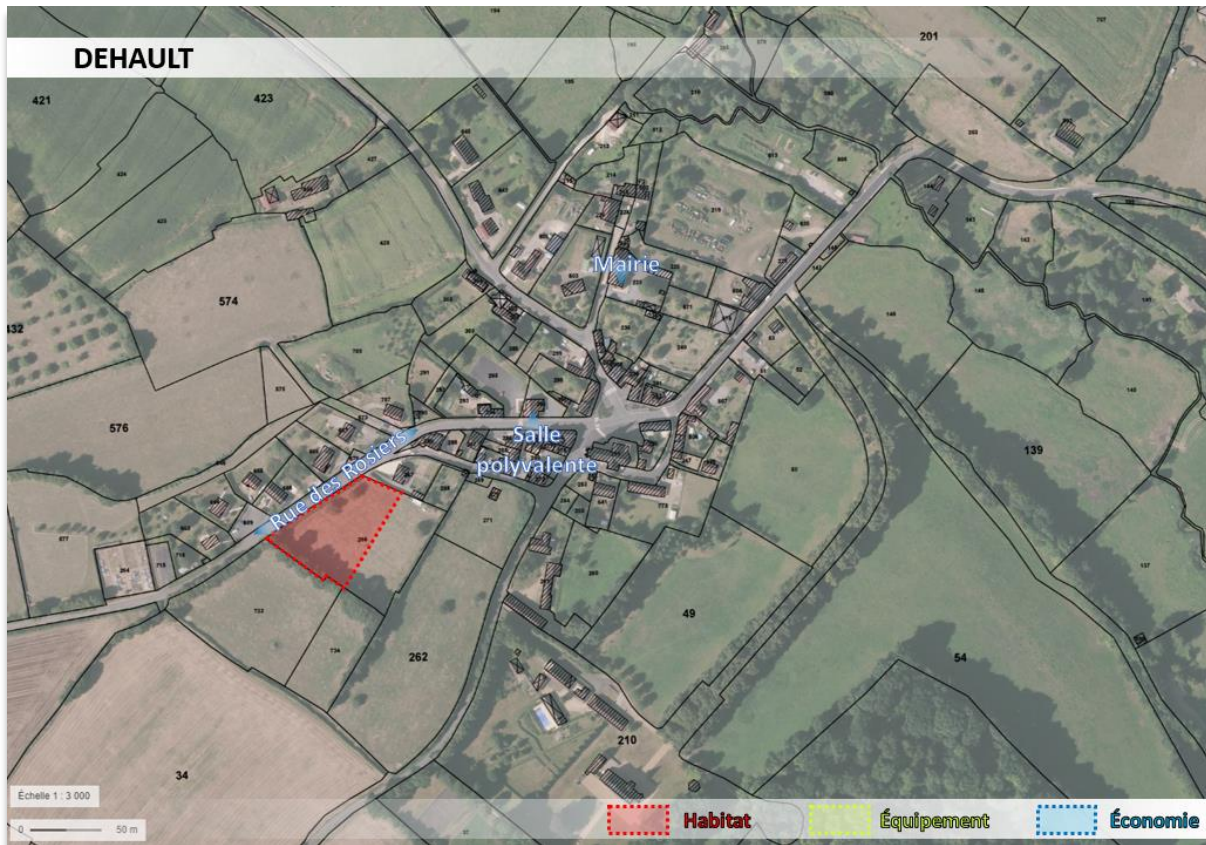
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018



3. DEHAULT

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle agricole située en limite d'urbanisation. Il présente une proximité avec les équipements publics situés en centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,4 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Densité minimale : 13 logements / hectares
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 200 mètres ;
- Voirie bordante : rue des Rosiers.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 5 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Préservation des haies existantes en limites Ouest et Sud du secteur ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'un seul accès, à double sens, depuis la rue des Rosiers.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

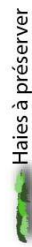
Le secteur Champ Valentin présente une pente avec un dénivelé de 6,5 mètres et une plus forte pente de 28% en direction des habitations existantes. Afin de ne pas provoquer de problèmes de ruissellement il serait nécessaire de vérifier si le système de récupération des eaux existants peut collecter les eaux de pluie des futurs aménagements.



Orientation d'Aménagement et de Programmation

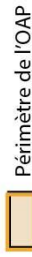
Commune de DEHAULT

Element existant :

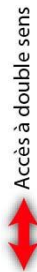


Haies à préserver

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès à double sens



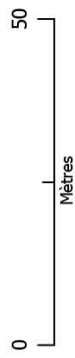
Voirie avec placette de retournement



Prolongement après 2030

Nombre minimum de logements : 5

Hauteur maximale : R+1+Combles



Mètres

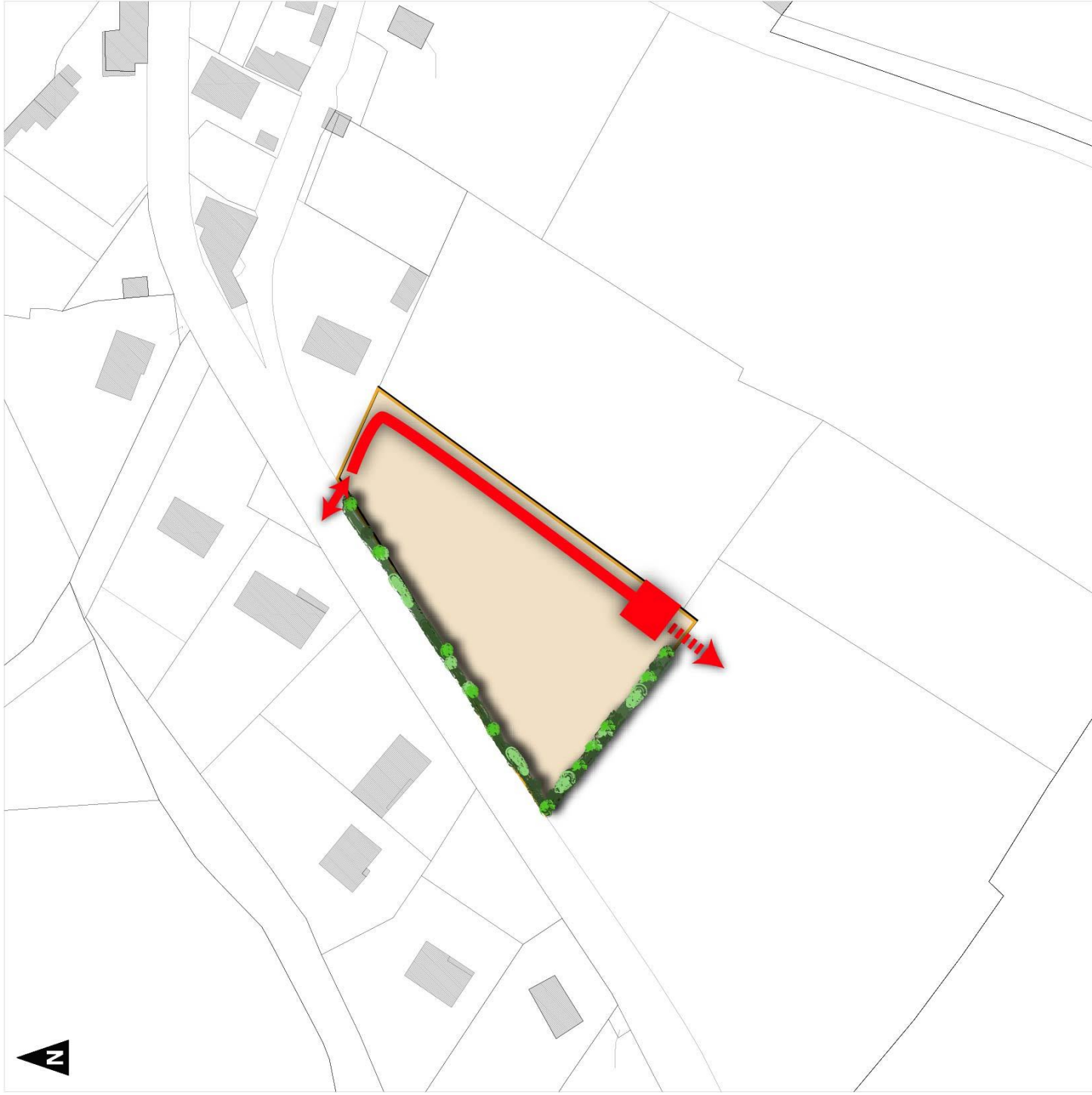
1:800

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

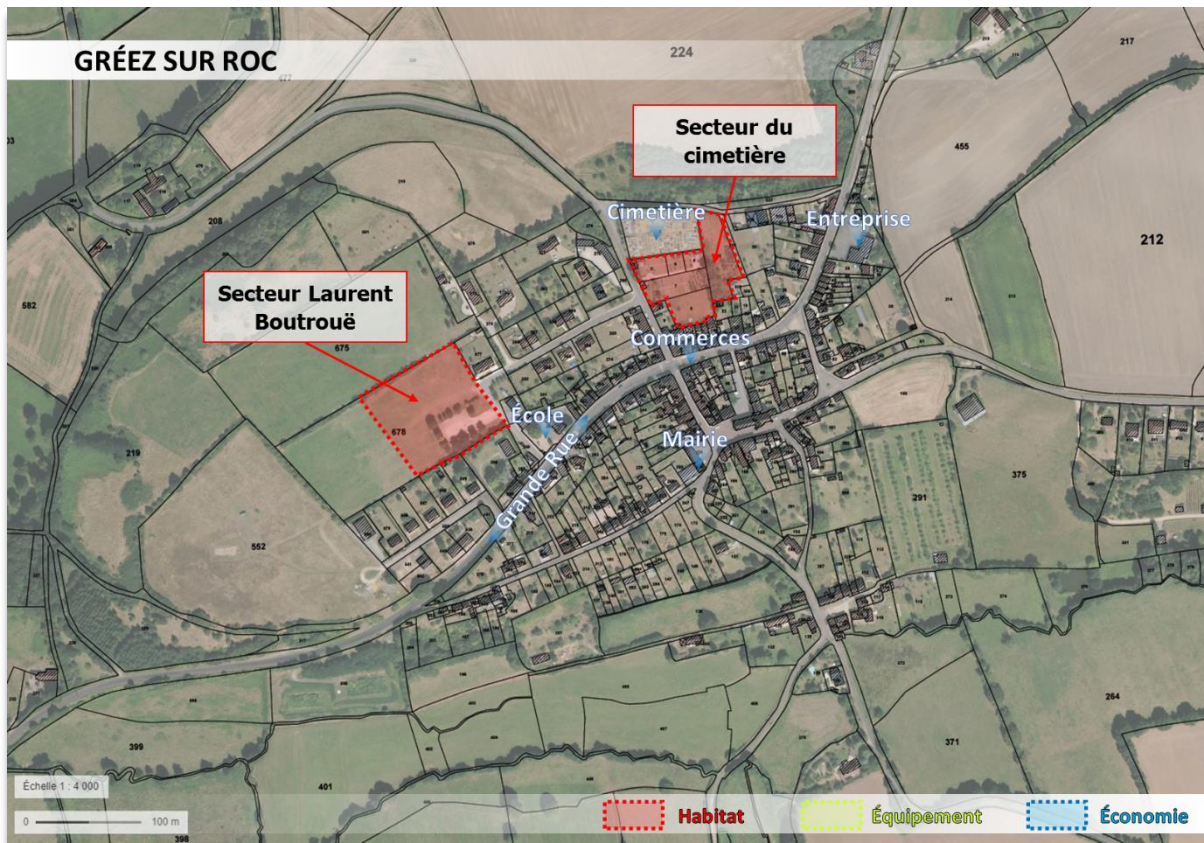
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018



4. GREEZ-SUR-ROC

4.1 PRESENTATION DES SECTEURS



4.2 LE SECTEUR HABITAT CHEMIN DU CIMETIERE

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins situés dans le centre bourg et à proximité des équipements publics et commerces.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,6 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Densité minimale : 13 logements / hectares
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 100 mètres ;
- Voirie bordante : rue du Nord et chemin du Cimetière.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 7 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Aménagements paysagers à créer afin de protéger les nouvelles habitations des nuisances visuelles du cimetière et des activités économiques situées chemin du Cimetière ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Création de trois accès dont deux à double-sens (un depuis la rue du Nord et un autre depuis le chemin du Cimetière) et un à sens unique depuis la rue du Nord.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de GRÉEZ-SUR-ROC

Secteur chemin du cimetière

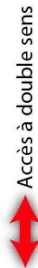
Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès à sens unique



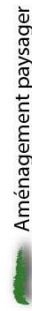
Accès à double sens



Voirie



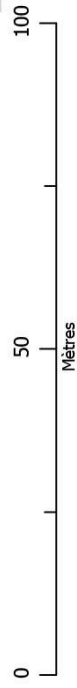
Liaisons piétonnes à créer



Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 7

Hauteur maximale : R+1+Combles



1:800

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



4.3 LE SECTEUR HABITAT RUE LAURENT BOUTROUË

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle enherbée mobilisée en partie par des équipements publics. Le secteur présente une proximité avec les commerces et équipement publics disponibles en centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,9 hectare dont 0,4 dédié à de l'habitat ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Densité minimale : 13 logements / hectares
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 300 mètres ;
- Voirie bordante : rue Laurent Boutrouë.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 5 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
 - Aménagements paysagers à préserver afin de protéger l'espace agricole des nouvelles habitations ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Création d'un espace culturel en lien avec le site archéologique de la commune ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie en impasse, à double-sens, depuis la rue Laurent Boutrouë ;
 - Renforcement d'une aire de stationnement adapté au besoin de l'ensemble du projet ;
 - Création de cheminements doux traversants et permettant une liaison sécurisée avec le centre-bourg.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Condition d'ouverture à l'urbanisation

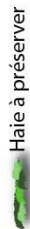
Le secteur rue Laurent Boutrouë ne pourra prétendre à une ouverture à l'urbanisation que lorsque 75% des lots du secteur du chemin du cimetière (commune de Gréez-sur-Roc) seront construits ou en cours de construction.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de GRÉEZ-SUR-ROC

Secteur Laurent Boutrouë

Element existant :



Haie à préserver

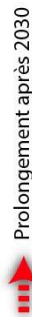
Principes d'aménagement :



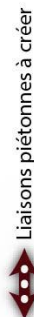
Périmètre de l'OAP



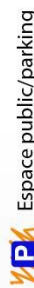
Accès



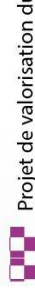
Prolongement après 2030



Liaisons piétonnes à créer



Espace public/parking



Projet de valorisation du site archéologique

Nombre minimum de logements : 5

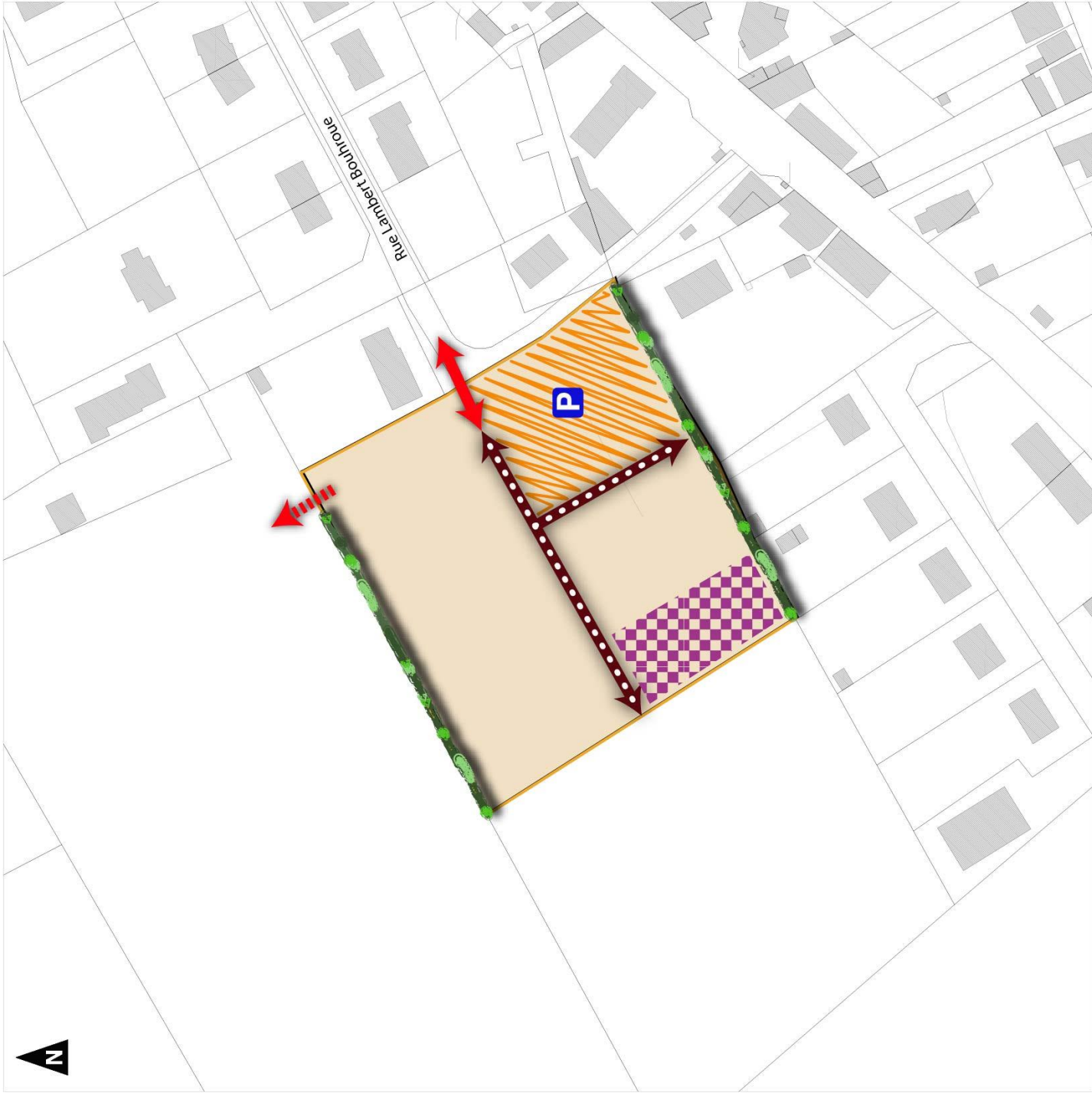
Hauteur maximale : R+1+Combles



1:1 000

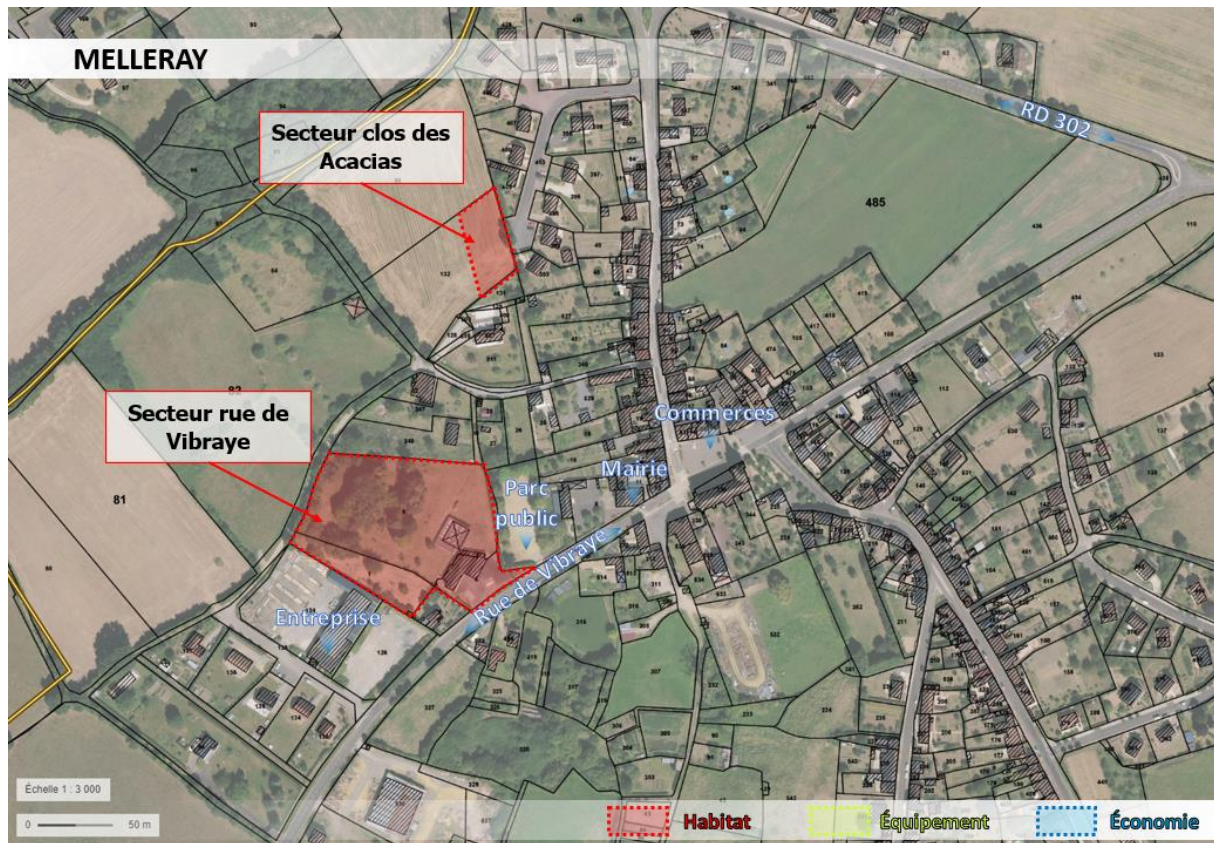
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audidicé urbanisme, 2020
Sources de fond de carte : Cadastre
Sources de données : audidicé urbanisme, 2018



5. MELLERAY

5.1 PRESENTATION DES SECTEURS



5.2 SECTEUR HABITAT RUE DE VIBRAYE

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins situés au cœur du centre-bourg. Il présente une proximité avec les services et équipements publics disponibles en centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 1,1 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Densité minimale : 13 logements / hectares
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 100 mètres ;
- Voirie bordante : rue de Vibraye.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 14 logements ;
 - Démolition envisagée des bâtiments existants, sans considération patrimoniale ;
 - Un phasage de l'opération est envisageable.
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager entre l'espace habité et l'espace d'activités économiques ;
 - Tirer profit du parc public à proximité ;

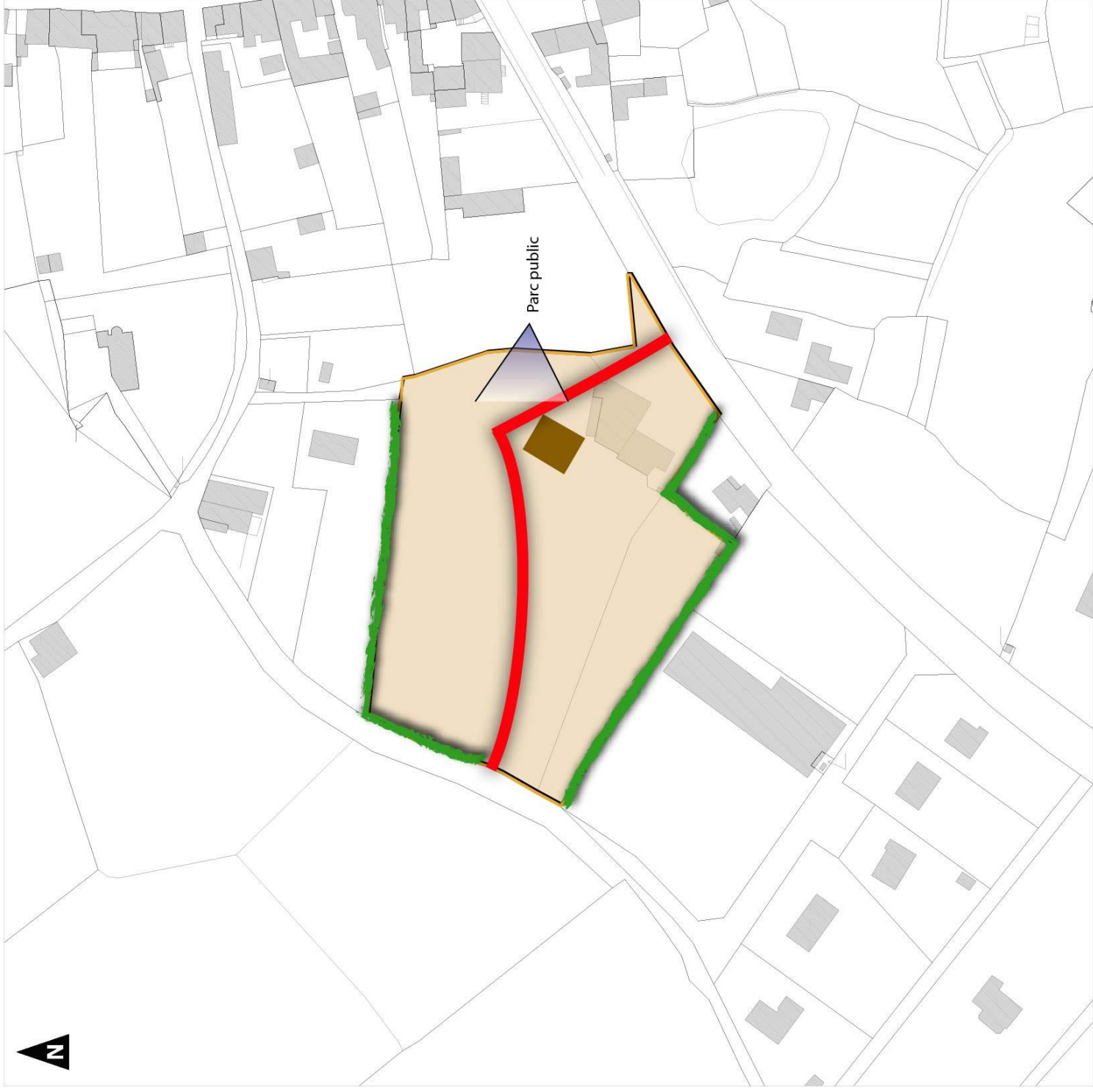
- Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie à double-sens, depuis le Champ du Carrefour et la rue de Vibraye ;

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de MELLERAY

Secteur rue de Vibraye




Element existant :

 Bâtiment pouvant être détruit

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OUAP

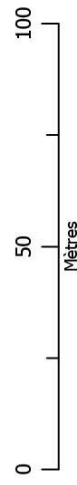
 Voirie

 Aménagement paysager

 Cône de vue à qualifier

Nombre minimum de logements : 14

Hauteur maximale : R+1+Combles



1:1 200

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audidicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : audidicé urbanisme, 2018

D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

Le secteur rue de Vibraye présente une pente de 7,5 mètres de dénivelé en direction d'un plan d'eau et d'un fossé situé au Sud de la RD302. Il serait intéressant de vérifier si le système de récupération des eaux de pluie actuel de la zone peut collecter les eaux du nouvel aménagement.



5.3 SECTEUR HABITAT CLOS DES ACACIAS

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond une parcelle agricole de propriété communale desservie par l'impasse du Clos des Acacias. Il se présente comme le prolongement du lotissement existant à proximité des services et équipements publics disponibles en centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,18 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Densité minimale : 13 logements / hectares
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 200 mètres ;
- Voirie bordante : impasse du clos des Acacias.

B. Reportage photographique du site

Absence d'élément photographique.

C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 2 logements ;

- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager entre l'espace habité et l'espace cultivé ;
 - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

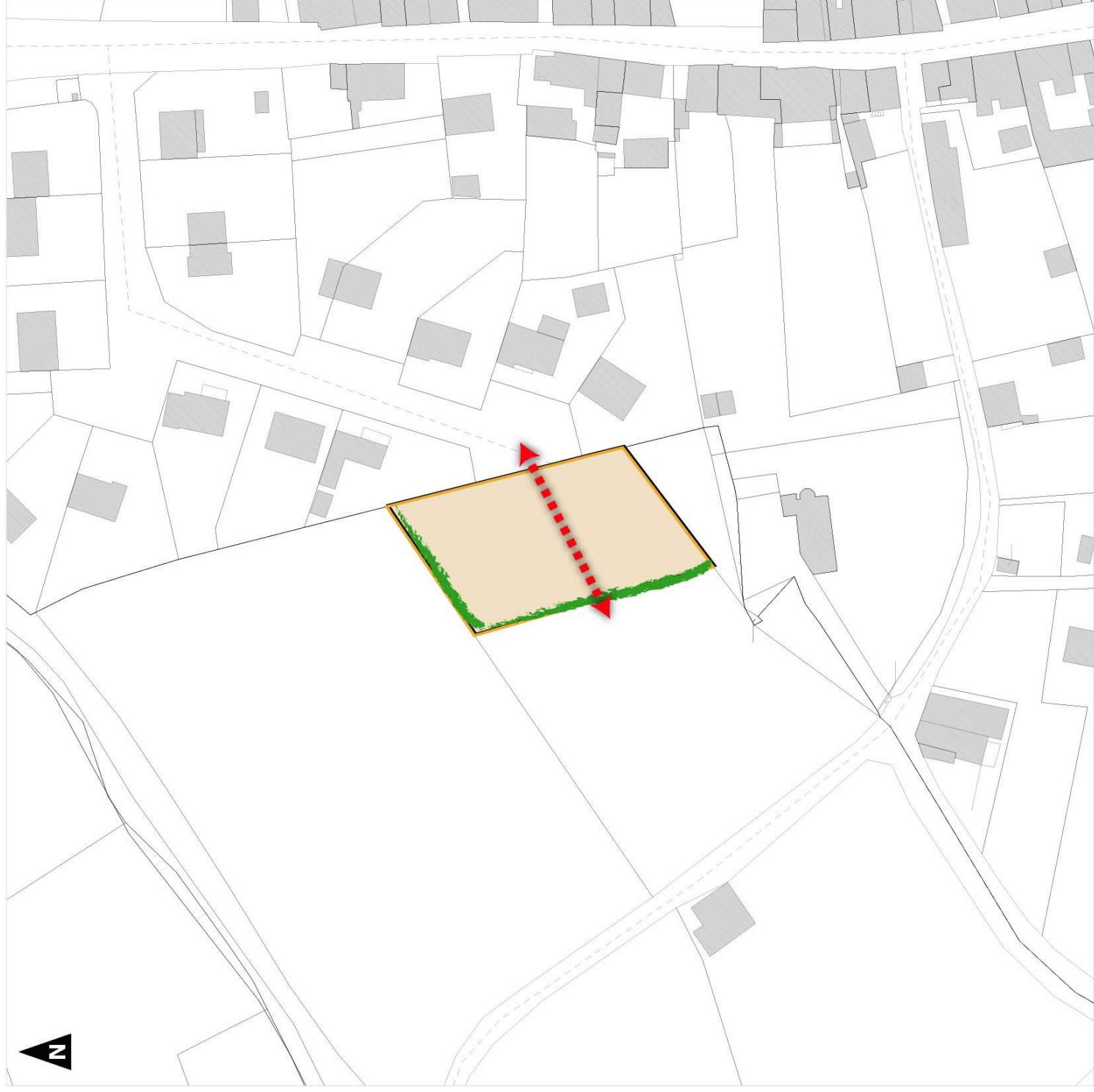
- Mobilité dans le tissu central :
 - Desserte via l'impasse existante, clos des Acacias,
 - Anticipation d'un accès pour une potentielle urbanisation future.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de MELLERAY


Secteur du Clos des Acacias



Principes d'aménagement :

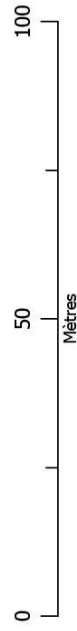
 Périmètre de l'OAP

 Préserver un accès pour une potentielle urbanisation future

 Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 2

Hauteur maximale : R+Combles



1:900

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

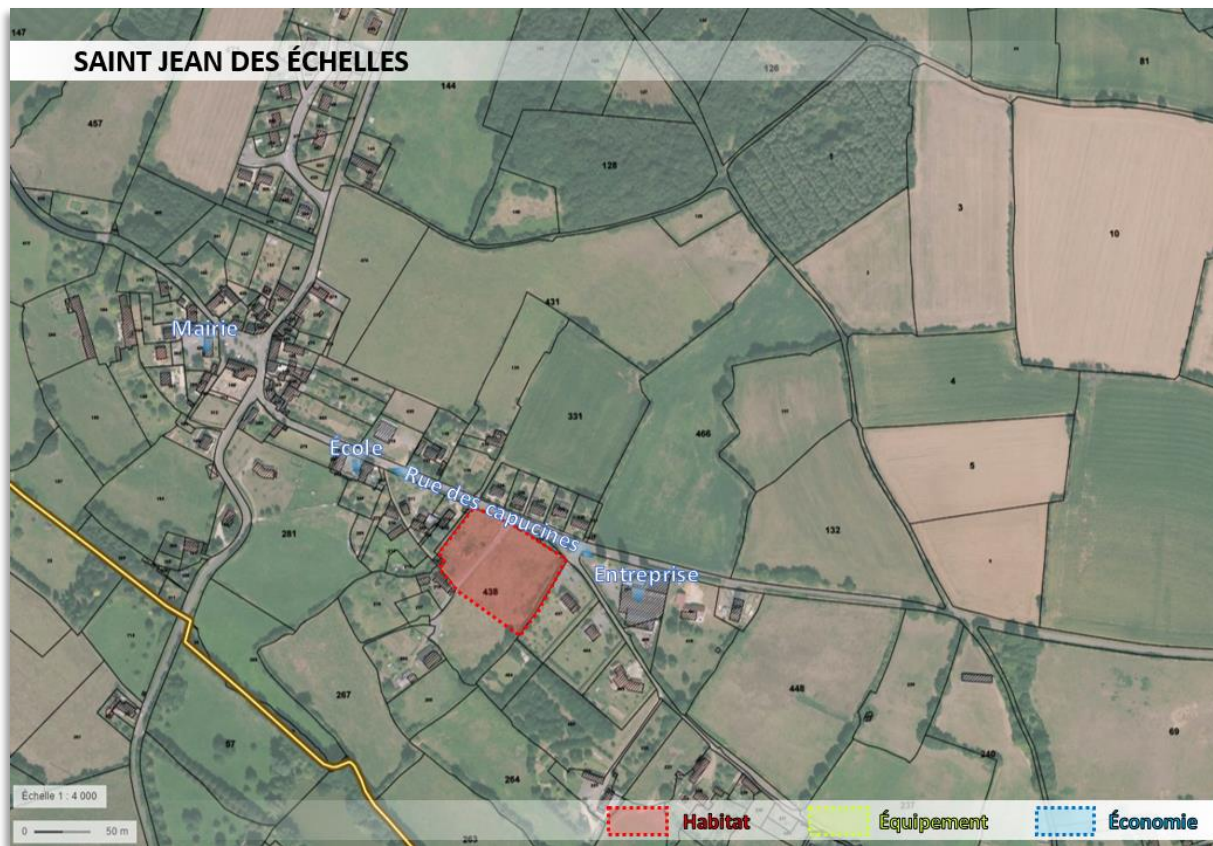
Réalisation : audicé urbanisme, 2018

Source de fond de carte : Cèdre

Sources de données : audicé urbanisme, 2018

6. SAINT-JEAN DES ECHELLES

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle en friche située à proximité immédiate de l'école mais également des commerces et équipements publics du centre-bourg.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,7 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Densité minimale : 13 logements / hectare
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 300 mètres ;
- Voirie bordante : rue des capucines.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 9 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager en limite du site ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Optimisation de la voirie existante, à double sens, depuis la rue des capucines.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de SAINT-JEAN-DES-ÉCHELLES

Elements existants :



Voirie

Principes d'aménagement :



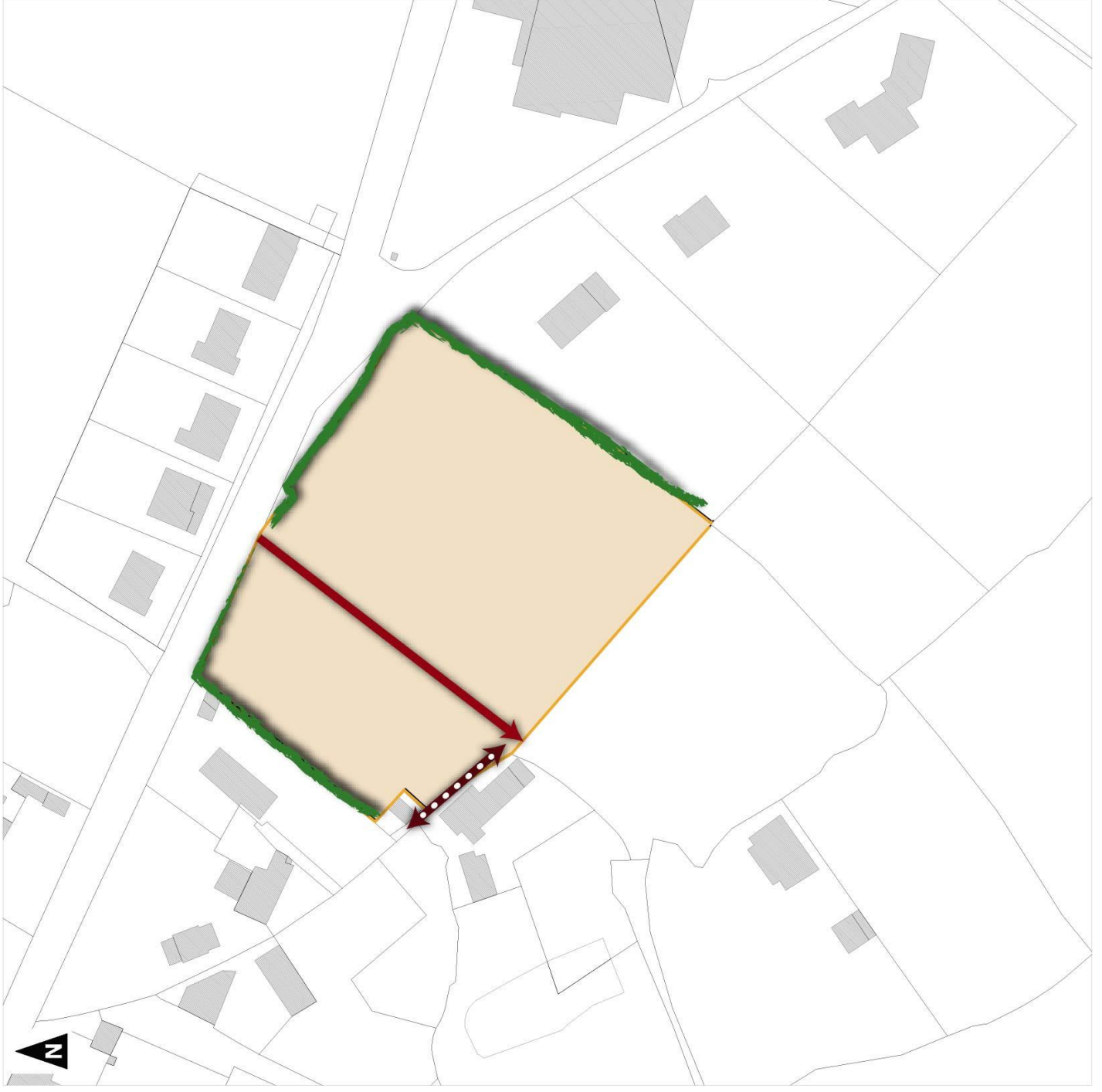
Périmètre de l'OAP



Liaisons piétonnes à créer



Aménagement paysager



Nombre minimum de logements : 9

Hauteur maximale : R+1+Combles



1:900

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

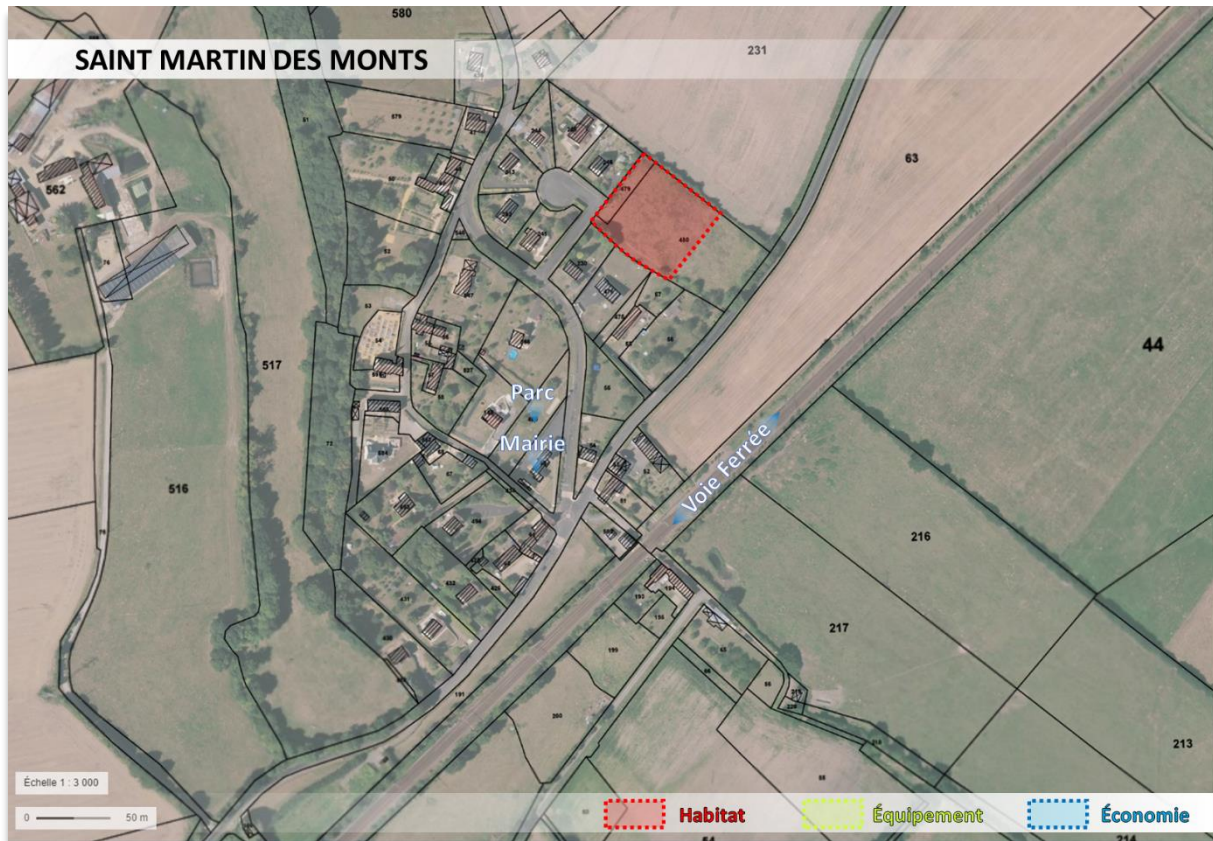
Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadsastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018

7. SAINT-MARTIN DES MONTS

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle en friche situé à la limite d'urbanisation et offrant une proximité avec les équipements publics. Le secteur offre également un point de vue important sur la vallée de l'Huisne.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,4 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Densité minimale : 13 logements / hectare
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 200 mètres ;
- Voirie bordante : impasse de Bellevue

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 4 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

- Intégration paysagère du site :
 - Préservation des haies existante en limite Nord et Est ;
 - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

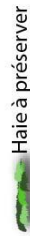
- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie à double sens depuis l'impasse de Bellevue.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de SAINT-MARTIN-DES-MONTS

Element existant :



Haie à préserver

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Une entrée/sortie



Voie



Prolongement après 2030

Nombre minimum de logements : 4

Hauteur maximale : R+1+Combles



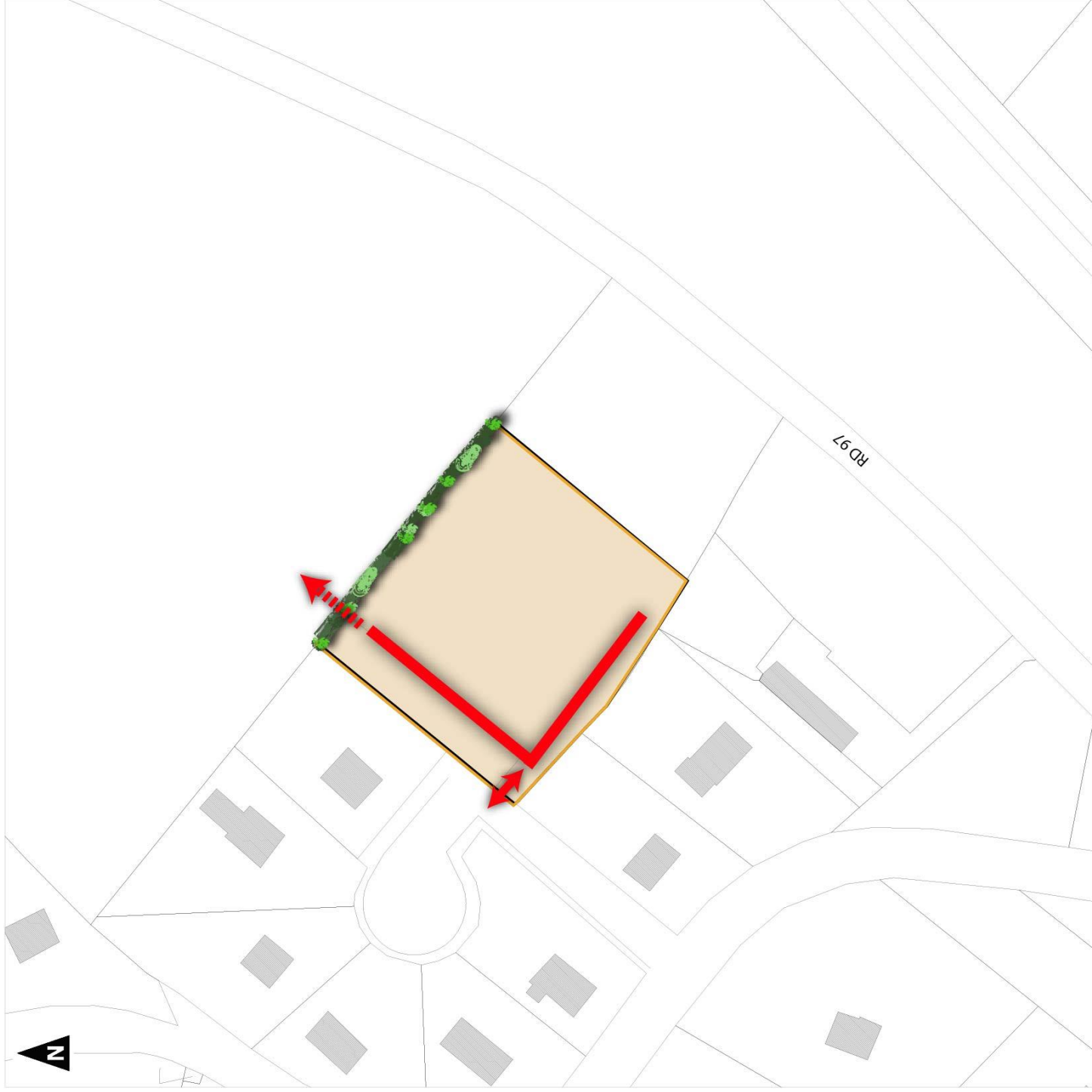
1:900

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

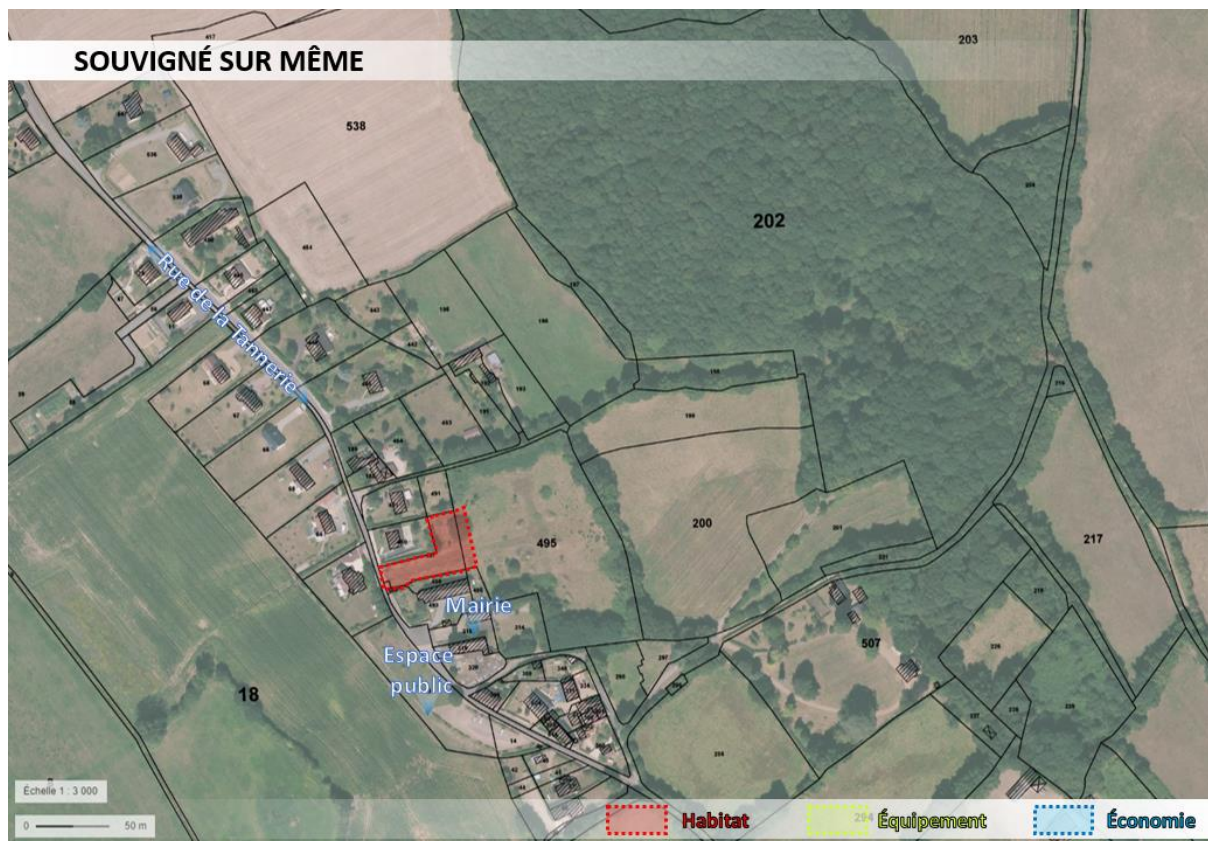
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



8. SOUVIGNE-SUR-MEME

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle en friche située au cœur de la partie urbanisée de la commune.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,16 hectares ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Densité minimale : 13 logements / hectare
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 600 mètres ;
- Voirie bordante : rue de la Tannerie.

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

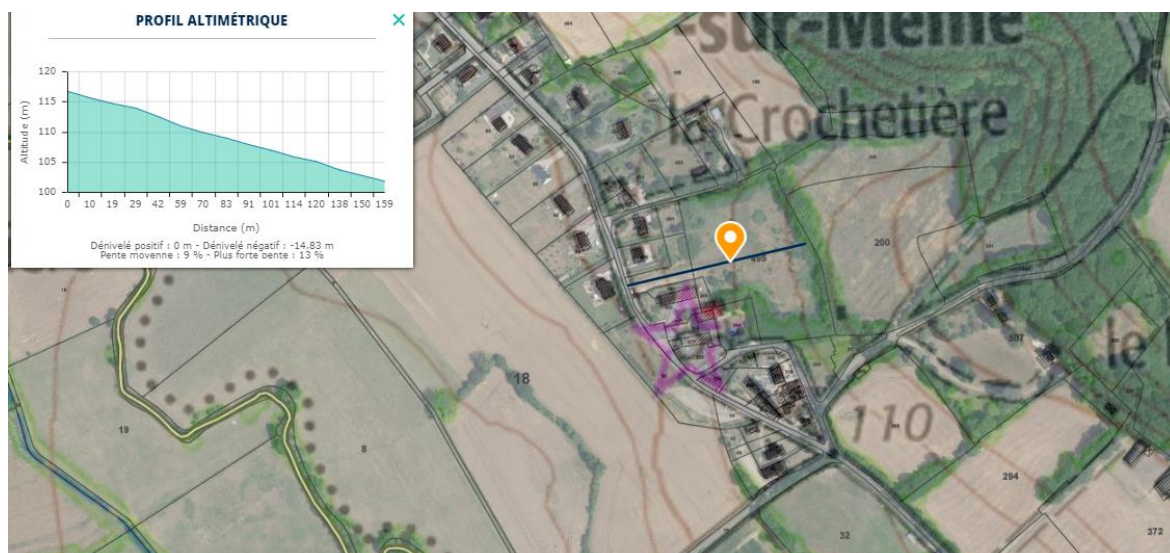
- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 2 logements ;
 - Une urbanisation au fur et à mesure est envisageable.
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager afin de conserver la qualité paysagère du site ;
 - Préservation des haies existantes aux limites Nord afin de limiter les nuisances liées à la covisibilité ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;

- Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
- Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie, à double sens, en impasse depuis la rue de la Tannerie.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

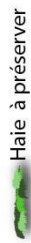
Le secteur présente une pente de 15 mètres de dénivelé en direction d'habitations existantes. Afin de ne pas générer de problèmes de ruissellement, il serait intéressant de vérifier si le système de récupération des eaux de pluie actuel de la zone peut collecter les eaux du nouvel aménagement.



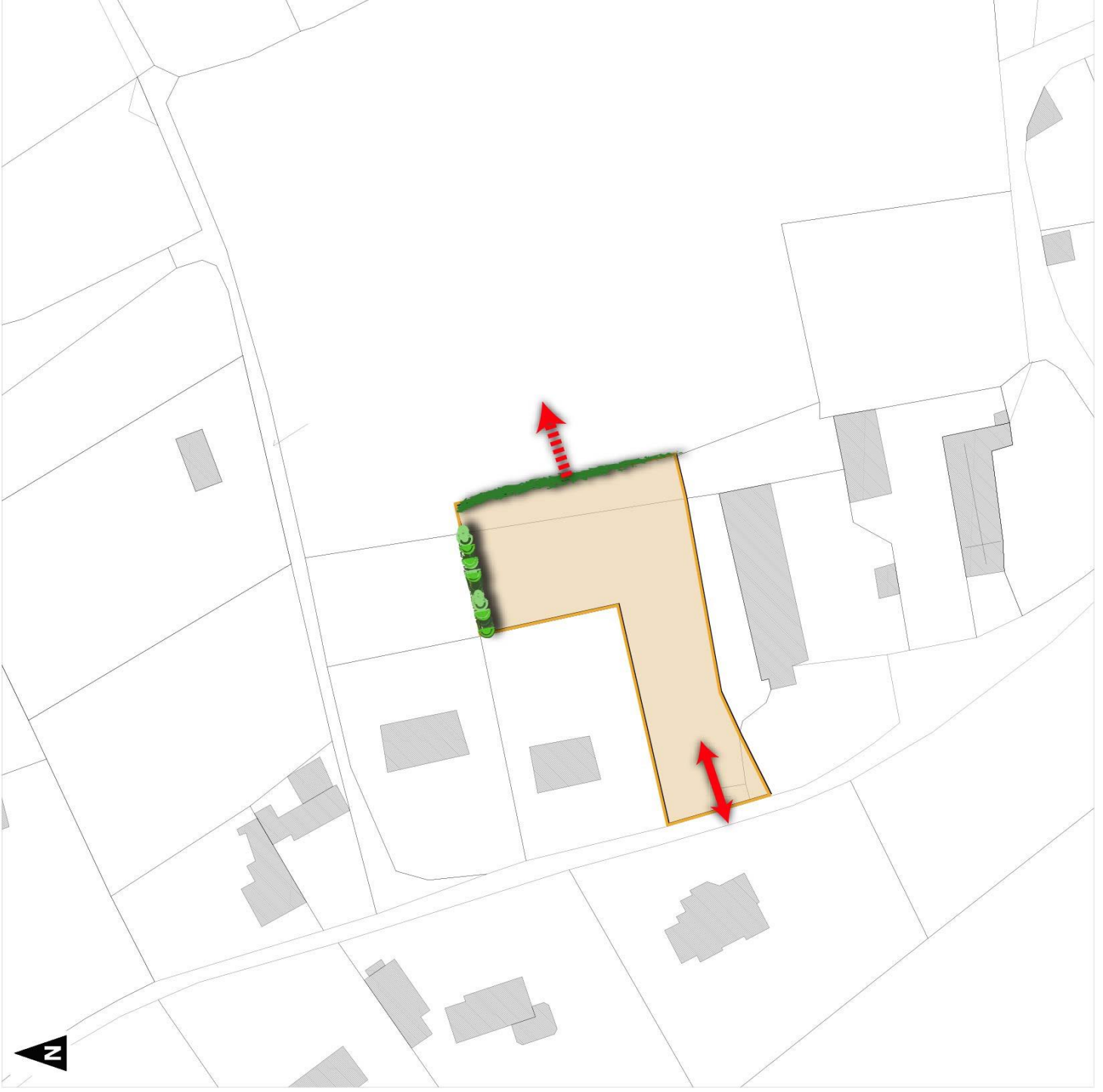
Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de SOUVIGNÉ-SUR-MÊME

Element existant :

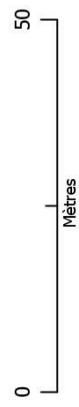


Principes d'aménagement :



Nombre minimum de logements : 2

Hauteur maximale : R+1+Combles



1:700

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

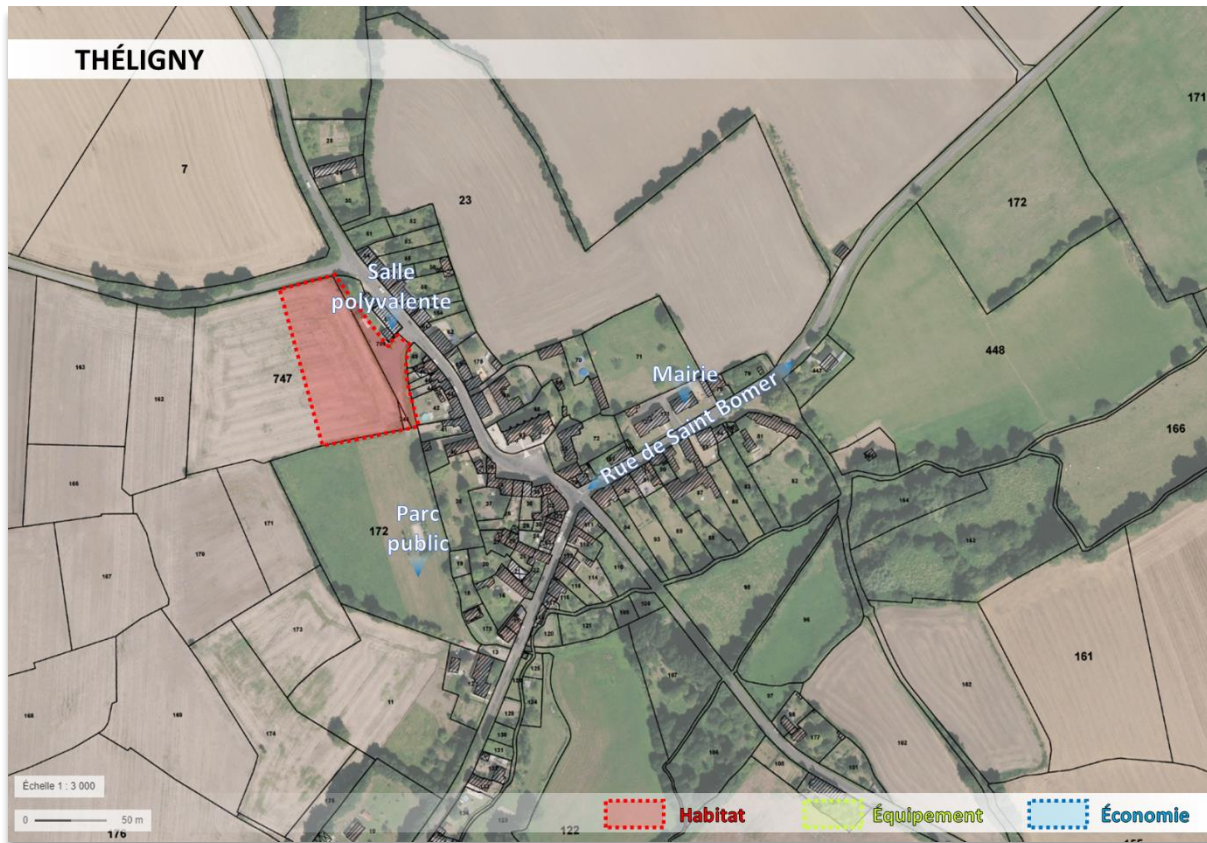
Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018

9. THELIGNY

A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat



Le secteur retenu par les élus correspond à une parcelle agricole située à proximité immédiate de la salle du foyer rural mais également du centre-bourg de la commune.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,6 hectares ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Densité minimale : 13 logements / hectare
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 200 mètres ;
- Voirie bordante : rue de Céton (route départementale 94).

B. Reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
 - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 8 logements ;
 - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.

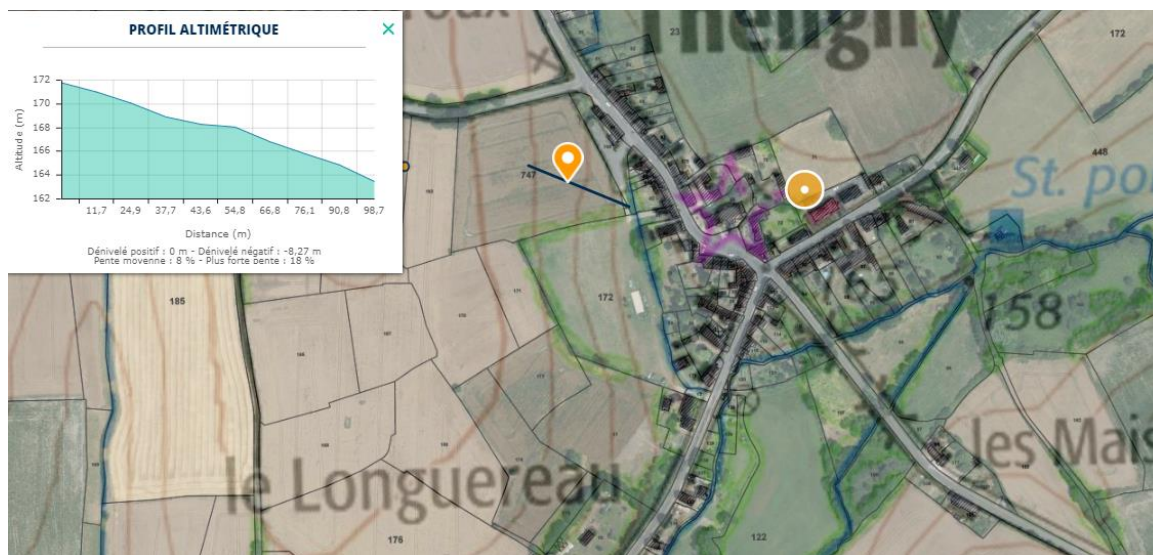
- Intégration paysagère du site :
 - Création d'un aménagement paysager afin de limiter les nuisances de covisibilité ;
 - Renforcer et sécuriser l'aire de stationnement de la salle polyvalente ;
 - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
 - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
 - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.

- Mobilité dans le tissu central :
 - Création d'une voirie, à double sens et en bouclage, depuis la rue de Céton ;
 - Optimiser l'accès à la salle polyvalente pour desservir le secteur.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales






Le secteur présente une pente importante en direction d'habitations existantes et d'un fossé. Afin de ne pas entraîner de problèmes de ruissellement, le projet doit apporter une solution dans la gestion de ses eaux pluviales et/ou vérifier si le fossé peut être un exutoire pour collecter ses eaux de pluie.



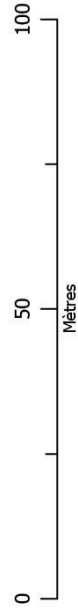
Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de THÉLIGNY

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès
-  Voirie
-  Stationnement
-  Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 7
Hauteur maximale : R+1+combles



1:900

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018

