

Communauté de Communes du Perche



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération du : 20 mars 2025
Pour la Communauté de Communes,
Le Président

VERSION GILSON & ASSOCIEES DU 5/03/25

Sommaire

LA LECTURE DES OAP	7
OPTIMISER LE FONCIER A VOCATION D'HABITAT	10
ENCOURAGER LES MOBILITES DOUCES	13
METTRE EN VALEUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	16
LES PRINCIPES DES OAP SECTORIELLES	22
I. Les orientations d'aménagement	22
A. Les conditions d'urbanisation des secteurs	22
1. Insertion dans le tissu urbain existant	22
2. Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace	22
3. Implantation des constructions	23
4. Traitement des limites de propriété.....	24
5. Volumétrie et extension.....	24
B. Organisation de la desserte et des accès.....	26
1. Insertion dans le maillage existant.....	26
2. Cheminements doux	26
C. Mise en valeur de l'environnement, du paysage, de la biodiversité et du patrimoine.....	26
1. Trame hydraulique	26
2. Trame végétale.....	27
3. Trame noire.....	27
4. Trame patrimoniale.....	27
II. La programmation de l'aménagement.....	28
III. Lecture de la légende.....	30
A. Les éléments de contexte	30
B. Les orientations d'aménagement	31
LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT	38
I. Arcisses	38
A. La Perrière – tranche 2 (Margon).....	38
B. La Flamandière – RD110 (Margon)	40
C. La Maçonnerie (Margon)	42
D. Le bourg – RD351 (Coudreceau)	44
E. La vallée – RD110 / RD351 (Brunelles).....	46
II. Argenvilliers.....	48
A. Les Bouleaux – RD5	48
III. Authon-du-Perche	50
A. Entrée de ville Nord – RD5.....	50
B. Ilot Jean Moulin	52
C. Entrée de ville Sud – RD13	54

D. Entrée de ville Est – RD372	56
E. La Chesnaye – Tranche 2.....	58
F. Rue Emile Courtin (Soizé).....	60
G. Rue de la Libération (Soizé).....	62
IV. Beaumont-les-Autels.....	64
A. Avenue de la Résistance – RD5.....	64
V. Béthonvilliers.....	66
A. Rue du Lavoir	66
B. La Guinetterie – RD124	68
VI. Chapelle-Royale.....	70
A. Rue Jean Moulin – RD927.....	70
B. Rue du Chemin de Fer – Rue du Soleil Levant	72
VII. Coudray-au-Perche.....	74
A. Rue de la Rhône – RD124.....	74
VIII. La Gaudaine	76
A. Le bourg	76
IX. Les Autels-Villevillon.....	78
X. Les Étilleux	79
A. Rue du Lavoir – RD124.....	79
B. Rue des Tilleuls – Tranche 2	81
XI. Luigny.....	83
A. Rue de la Chauverie – RD30 – rue des Vignes – RD124	83
XII. Miermaigne	85
A. Le bourg – RD372 – RD124.....	85
XIII. Nogent-le-Rotrou	87
A. Rue Doullay – n°3A et n°28.....	87
B. Les Porettes	89
XIV. Saint-Bomer	92
A. Le bourg	92
XV. Saint-Jean-Pierre-Fixte.....	94
XVI. Souancé-au-Perche	95
A. La Maison Jarry – RD137.....	95
B. Rue de Falourde – RD137	97
XVII. Trizay-Coutretot-Saint-Serge	99
XVIII. Vichères	100
A. Le bourg – RD371	100
LES SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENT	102
I. Arcisses	102

A. La Bordé – RD 918.....	102
II. Luigny.....	104
A. Le Bourg – Rue de l'Etang – RD30.....	104
III. Nogent-le-Rotrou.....	106
A. Fossé de L'Aumône – RD922.....	106
IV. Souancé-au-Perche.....	108
A. La Rhône – RD9.....	108
LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE.....	110
I. Arcisses.....	110
A. ZA Entrée Nord – RD922.....	110
II. Authon-du-Perche.....	112
A. ZA Entrée Nord – RD9.....	112
B. ZA Entrée Est – RD5.....	114
C. ZA Ouest – Maisons Rouges.....	116
III. Chapelle-Royale.....	118
A. ZA La Cochellerie.....	118
IV. Coudray-au-Perche.....	120
A. ZA Entrée Est – RD124.....	120
V. Luigny.....	122
A. ZA Entrée Est – RD955.....	122
VI. Nogent-le-Rotrou.....	124
A. ZA de Launay 1 Nord.....	124
B. ZA de Launay 2 Sud.....	126
C. ZA de la Messesselle.....	128

LA LECTURE DES OAP

Un projet de construction : comment faire ?

- Je localise ma parcelle sur le règlement graphique (ou plan de zonage) ;
- Je regarde le nom de la zone (code couleur et lettre) ;
- Je me reporte aux dispositions générales et communes du règlement écrit ;
- Je me reporte aux dispositions applicables à ma zone ;
- Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Je consulte les Annexes.



Le présent document est divisé en 2 titres :

- OAP thématiques
- OAP sectorielles

• • *Les OAP thématiques :*

Elles définissent les **actions** à mettre en œuvre relevant de thématiques transversales et communes à toutes les opérations d'aménagement projetées. Il s'agit de principes argumentés énonçant les **objectifs** soutenus par la collectivité, sur des thèmes faisant écho aux enjeux du PADD. Elles peuvent proposer des **objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs**, ainsi que des **prescriptions** (à caractère d'obligation) ou des **recommandations** (à caractère de préconisation) en termes d'aménagement.

Elles définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour :

- Optimiser le foncier ;
- Encourager les mobilités douces ;
- Mettre en valeur les continuités écologiques.

• • *Les OAP sectorielles :*

Elles définissent les **opérations** à mettre en œuvre sur un quartier ou un secteur identifié comme support pour le développement du territoire. Elles concernent les **secteurs à enjeux**, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, tant à vocation d'habitat, d'équipements que d'activités, etc. et comprennent des **dispositions graphiques** concernant l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de SCoT, elles comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique déterminent les conditions d'implantation des équipements afférents qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Elles définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP peuvent également :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine ;
- Permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et lutter contre l'insalubrité ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle notamment la réalisation de commerces ;
- Porter sur des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Protéger les franges urbaines et rurales par un espace de transition végétalisé non artificialisé.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations se rapportent est délimité au règlement graphique.

Tout travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

Le présent document comprend pour chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) **thématique** développée :

DES ENJEUX

Il s'agit d'un court résumé des enjeux relatifs à la thématique abordée.

DES OBJECTIFS

Il s'agit d'un rappel des objectifs exprimés par les élus de la Communauté de Communes du Perche dans la délibération de prescription du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en date du 5 février 2017 et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

DES PRINCIPES

Ils contiennent :



Des **prescriptions**, à caractère d'obligations, qui peuvent le cas échéant être rappelées au règlement écrit.



Des **recommandations**, à caractère de préconisations, qui peuvent le cas échéant être assorties d'exemples non exhaustifs.



Des **illustrations**, à caractère d'information ou d'accompagnement pédagogique.

DES SCHEMAS DE PRINCIPES

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) **sectorielles** sont également exprimées sous la forme de schémas de principes. La représentation et la localisation des éléments graphiques sont donc indicatives.

OAP THEMATIQUES

OPTIMISER LE FONCIER A VOCATION D'HABITAT

ENJEUX

L'enjeu de cette OAP est d'anticiper la densification du bâti en enveloppe urbaine, en accompagnant l'initiative privée. Cette démarche d'optimisation foncière constitue une alternative pour :

- Maîtriser l'étalement urbain participant à la lutte contre l'artificialisation des sols, visant l'objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- Répondre aux besoins en logements et participer à la fluidification du marché foncier par une diversification de l'offre ;
- Faciliter l'accès à des logements individuels abordables pour des foyers qui n'auraient pas nécessairement les moyens d'acquérir une maison traditionnelle produite par une filière classique ;
- Ne pas engager d'investissements supplémentaires en équipements publics, puisque située en zones urbaines déjà desservies en réseaux et infrastructures ;
- Réduire les distances avec les zones d'emploi, les commerces, les services, les transports, et donc la dépendance à la voiture, en contribuant à la diminution des émissions de gaz à effet de serre ;
- Permettre le développement d'une filière de construction courte et durable, créatrice d'emplois locaux, intégrant des préoccupations écologiques et énergétiques.

Il s'agit d'anticiper la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus urbains existants qui permettrait de financer le renouvellement et l'optimisation progressive des quartiers.

Cette recherche d'optimisation par les particuliers est déjà à l'œuvre sur le territoire de la Communauté de Communes du Perche. Les motivations des propriétaires sont multiples et variées, et la perspective d'un revenu supplémentaire issu de la vente d'un bien foncier ne constitue pas la seule motivation. Elles reflètent les évolutions ordinaires de la vie et les changements de situation liés à l'âge, à la situation familiale, aux ressources mais aussi des projets de vie, immobiliers, des stratégies résidentielles, des envies... : le vieillissement des propriétaires qui disposent de terrains devenus trop grands et contraignants à entretenir, le besoin de s'assurer de nouveaux revenus pour compléter une retraite insuffisante, la nécessité de loger des parents, l'aspiration à partager son terrain et à loger ses enfants voire ses petits-enfants...

Il s'agit de poursuivre cette convergence d'intérêt entre l'intérêt des particuliers (notamment à diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier) et l'intérêt de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engager de coûts d'équipements supplémentaires ni engendrer d'étalement urbain superflu).

OBJECTIFS

Cette intention contribue à atteindre les 4 objectifs suivants :

- **D'un point de vue économique** : il devient possible de fabriquer un urbanisme sur mesure et à moindre coût pour la collectivité, sans maîtrise foncière, en permettant aux propriétaires de mobiliser une partie de leur patrimoine foncier pour financer la réalisation de leurs projets, notamment en détachant une partie de leur terrain pour la valoriser en tant que nouvelle parcelle constructible.
- **D'un point de vue environnemental** : il devient possible de construire, sur ces parcelles produites à l'unité et dans les tissus urbains existants, de la maison individuelle à l'étalement urbain neutre tout en maintenant des densités acceptables et adaptées au contexte environnant et sans engendrer de pression foncière, permettant de répondre chaque année à une partie des besoins en logements.
- **D'un point de vue social** : en redonnant à l'habitant un rôle de maître d'ouvrage de la production de l'habitat, collectivité dispose d'un levier supplémentaire pour porter une politique urbaine ambitieuse, fondée sur la mise en synergie des projets des habitants et des projets de la collectivité, et ceci en faisant appel aux entreprises locales de construction, économiques et créatrices d'emplois.

- **D'un point de vue urbain et fonctionnel** : en encourageant et guidant les initiatives individuelles par la définition de règles d'urbanisme adéquates, on évite par exemple la systématisation du découpage parcellaire en drapeau qui crée des chemins d'accès impactant la longueur et le coût des réseaux et infrastructures, multiplie le nombre de sorties sur les voies ou de dépôts de poubelles, occasionne une gêne pour les piétons et PMR, participe à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols, etc.

PRINCIPES



Prescriptions :

Pour les constructions relevant de la destination Habitation, dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à :

- 1 000 m² pour le pôle d'équilibre et de centralité (Nogent-le-Rotrou-Margon) ;
- 1 000 m² pour les pôles de proximité (Authon du Perche – Argenvilliers/Beaumont-les-Autels) ;
- 1 300 m² pour les autres communes ;

toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite, sauf exception liée aux caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ou les paysages.

La construction doit s'implanter de manière à permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit permettre de tendre vers une densité moyenne :

- De 20 log./ha pour le pôle d'équilibre et de centralité (Nogent-le-Rotrou-Margon) ;
- De 20 log./ha pour les pôles de proximité (Authon-du-Perche, Argenvilliers/Beaumont-les-Autels) ;
- De 15 logements à l'hectare pour les autres communes.

Dans le cas d'une division parcellaire, le découpage des lots ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'un accès mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des lots. L'intention est d'éviter tant que possible la division en drapeau.



Recommandations :

Enfin, le projet tiendra compte des mêmes principes généraux développés pour les OAP sectorielles, notamment en ce qui concerne les principes suivants :

Insertion dans le tissu urbain existant :

La volonté communautaire est d'assurer l'insertion des projets qui participent à l'optimisation et à l'intensification de l'urbanisation en cohérence avec le tissu urbain existant. Le projet doit prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel il s'inscrit. Il doit assurer une transition architecturale, urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant.

Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace :

Le projet concourt à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité et répond aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace. Le projet doit rechercher la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

Implantation des constructions :

L'implantation d'un bâtiment sur une parcelle constitue la première étape d'un projet. Pour réussir cette implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel le bâtiment sera construit et de prendre en compte de nombreux éléments tel que la topographie, l'orientation (ensoleillement), la proximité d'autres bâtiments (ombres portées, vis-à-vis...). Ainsi chaque projet individuel ou collectif doit veiller à s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.

Traitement des limites de propriété :

Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage. Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété.

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception du bâti dont elle constitue la « porte d'entrée ». Elle est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher le bâti mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants.

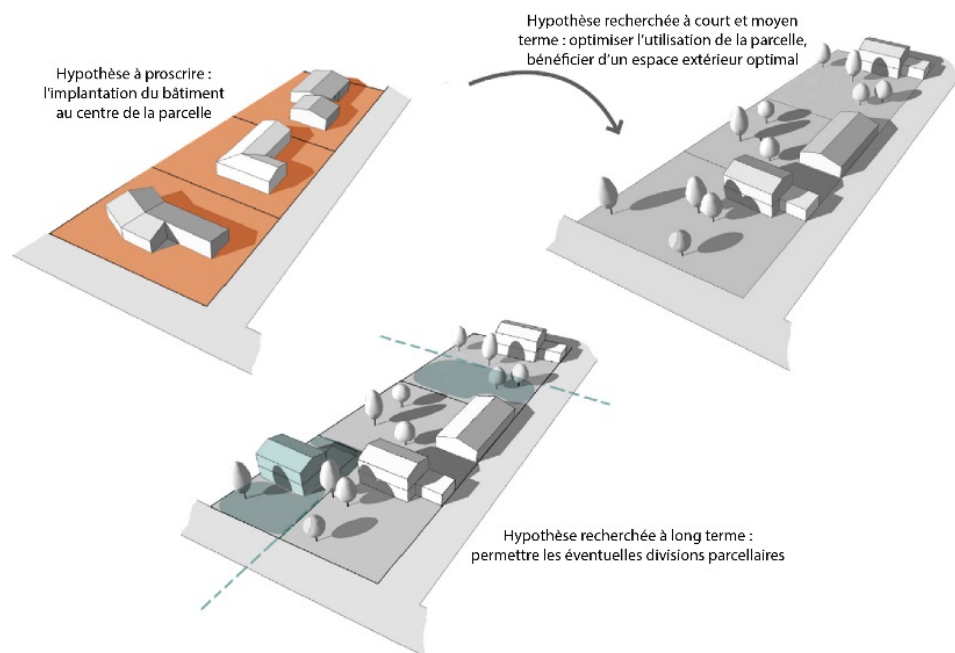
Il en sera de même pour le soin apporté à :

- L'organisation de la desserte et des accès
- La mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine.



Illustrations :

Exemple d'implantation sur la parcelle permettant les divisions parcellaires futures :



ENCOURAGER LES MOBILITES DOUCES

ENJEUX

L'enjeu de cette OAP est d'accompagner le développement de la pratique des mobilités douces au sein du territoire. Il s'agit de mettre en cohérence le développement du territoire, l'aménagement urbain et les déplacements dans un souci de meilleur partage de l'espace, de qualité du cadre de vie, de prise en compte de l'environnement et de la santé publique.

Plus précisément, il s'agit d'engager une transition des mobilités dites d'itinérances, de tourisme et de loisirs vers des mobilités utilitaires ou fonctionnelles pour des usages du quotidien.

Pour un territoire péri-urbain tel que la Communauté de Communes du Perche, fortement dépendant de la voiture individuelle, cette orientation s'adresse plus particulièrement, mais pas uniquement, à l'échelle des courtes distances, des projets urbains ou d'infrastructures.

OBJECTIFS

La présente OAP répond aux objectifs communautaires suivants :

- **Favoriser et encourager la pratique du vélo** en poursuivant l'aménagement du réseau cyclable sur le territoire, en facilitant son insertion dans la diversité modale, son usage et le stationnement ;
- **Faciliter les déplacements piétons sur le territoire**, à la fois pour l'itinérance ou le tourisme mais également pour le quotidien, à l'échelle des centralités et des projets urbains.

Cette OAP fait écho aux objectifs de la Communauté de Communes visant l'amélioration de la lisibilité du réseau de transports collectifs, le développement de l'intermodalité notamment autour du futur Pôle d'Echange Multimodal de Nogent-le-Rotrou, la réduction du recours à la voiture individuelle notamment sur les courtes distances, l'amélioration de l'accessibilité des espaces publics et la sensibilisation à des pratiques plus durables.

Pour réaliser ces objectifs, la Communauté de Communes a identifié 3 leviers :

- **En termes d'aménagement** : Créer les conditions favorables à la pratique quotidienne des modes actifs grâce à des aménagements adéquats (continuité des itinéraires, stationnements vélo, jalonnement, sécurité des usagers, réduction de la vitesse automobile) ;
- **En termes de communication** : Promouvoir les mobilités actives auprès de la population par des actions de sensibilisation mais aussi les maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre de l'urbanisme et de l'aménagement ;
- **En termes de services** : Accompagner les nouvelles pratiques de mobilité durable par le développement de services associés (bornes de recharges électriques, ateliers mobiles...).

La présente OAP répond au 1^{er} levier « Aménagement ».

PRINCIPES



Prescriptions :

Dans chaque projet urbain ou d'infrastructure, une réflexion sera portée en amont de sa mise en œuvre à la place accordée aux mobilités douces afin de s'assurer qu'à chaque étape celui-ci puisse répondre aux préoccupations des usagers, à différentes échelles :

- **A l'échelle communautaire**, lorsque le projet de situe sur un itinéraire stratégique permettant de relier les polarités entre elles, ou de relier une polarité, une zone d'habitat, à une zone d'emploi ou d'équipement de vocation communautaire ;
- **A l'échelle de chaque commune**, lorsque le projet participe à renforcer l'accessibilité des pôles ruraux, des villages et des hameaux vers une centralité disposant de commerces, équipements et services de proximité ;
- **A l'échelle de chaque polarité**, lorsque le projet participe notamment à la requalification d'espaces publics, à la création de continuités douces ou de perméabilités dans le tissu urbain existant (sentes, venelles...) ;

- **A l'échelle de l'opération** et de son inscription dans son environnement proche, de manière à renforcer le dialogue et les connexions entre les différents quartiers, notamment vers les centres-villes et centre-bourgs.



Recommandations :

s'agit de veiller à ce que le projet urbain ou d'infrastructure :

Participe à une meilleure interconnexion urbaine en assurant la continuité des cheminements avec le réseau existant et, le cas échéant, en en créant de nouveaux, en lien avec les centralités (commerces, équipements et services structurants), avec un pôle d'échange multimodal (Gare de Nogent-le-Rotrou) ou un arrêt de transport en commun, entre quartiers, ou enfin en termes d'ouverture vers l'extérieur ;

Complète, le cas échéant, le réseau cyclable et piétonnier existant dans les centralités et les quartiers, en profitant d'opérations de renouvellement urbain ou de requalification de voiries pour opérer un réaménagement viaire qualitatif intégrant le partage de la voie et la pratique de modes actifs (vélo, marche à pied).

Contribue au développement et à la valorisation des itinéraires labellisés (PDIPR), des anciennes voies ferrées et des voies vertes destinées à un usage plus local : une continuité des parcours en site propre sera recherchée en traversant les paysages emblématiques du territoire.

Au-delà de la vocation touristique et de loisirs, *s'interroge sur le caractère utilitaire des liaisons douces proposées* pour les déplacements du quotidien, notamment les déplacements domicile/travail, entre les pôles ruraux, les villages et les hameaux, et les pôles d'équilibre et de centralité et de proximité.

Participe à la mise en place des aménagements nécessaires au stationnement des vélos sur l'espace public ou des bornes de recharge des véhicules électriques en répondant aux besoins des usagers : l'offre doit être visible (à proximité des équipements à desservir), accessible et adaptée à la durée du stationnement ou du rechargement.

Lorsque le projet est situé en bord de cours d'eau, *participe à renforcer l'accessibilité à l'eau* en favorisant les cheminements doux pour les vélos et les piétons. Dans cet objectif, les nouveaux projets veilleront à :

- Assurer la continuité des cheminements avec le réseau existant et, le cas échéant, développer de nouveaux cheminements ;
- Intégrer des cheminements le long des berges pour assurer une continuité de promenade au bord de l'eau ;
- Favoriser des aménagements et paysagements porteurs de biodiversité et participants à la gestion de l'eau ;
- *Rappel : Les projets doivent respecter la servitude de marchepied définie au Code général de la propriété des personnes publiques.*



Illustrations :

Les leviers de la mobilité durable : un itinéraire :

- **Sécurisé** : Plus le trafic et les vitesses sont importants, plus la séparation des aménagements cyclables ou piétons de la voie routière est nécessaire notamment pour éviter les phénomènes d'aspiration ;
- **Cohérent** : la rupture de continuité (intersection) d'une liaison douce est un frein à l'efficacité et à la sécurité d'un parcours ;
- **Sans détours inutiles** : le temps de parcours est le critère d'efficacité le plus recherché, le parcours le plus court est toujours privilégié ;
- **Attractif** : l'intégration paysagère et fonctionnelle, le traitement ou la végétalisation des abords sont des facteurs d'animation des parcours ;
- **Confortable** : la qualité du revêtement de sol, de la signalétique, du marquage au sol, de l'éclairage... l'éloignement du bruit, de la pollution routière renforcent le sentiment de sécurité ;
- **Signalisé** : les panneaux d'indication, le jalonnement des itinéraires sont des outils de communication et de promotion de l'usage des modes doux.

Ces principes peuvent être illustrés par la poursuite des objectifs suivants :



METTRE EN VALEUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

ENJEUX

L'enjeu de cette OAP est de préserver la biodiversité, non seulement pour le maintien de la qualité du cadre de vie, mais aussi des biens et services qu'elle fournit : production d'oxygène, cycle de l'eau, fourniture de matières premières (alimentation, énergie...). L'érosion actuelle de la biodiversité est largement attribuable aux activités humaines (fragmentation et destruction des milieux naturels liées en particulier, à l'urbanisation croissante, à l'agriculture intensive, au développement des infrastructures de transport, aux pollutions d'origine domestique, industrielle et agricole...).

La création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques participe à la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts et de la nature en ville.

Qu'est-ce qu'une continuité écologique ?

Tout au long de leur vie, les animaux ont besoin de se déplacer pour se nourrir, se reposer, se reproduire ou encore conquérir de nouveaux territoires. Les plantes, elles aussi, se propagent par leur pollen ou leurs graines.

Les espaces naturels remarquables d'un territoire où la biodiversité est particulièrement riche constituent les cœurs de nature ou réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques assurent la liaison fonctionnelle entre les réservoirs de biodiversité pour favoriser les déplacements de la faune et de la flore sauvage. L'ensemble des **réservoirs de biodiversité** et des **corridors écologiques** forment les **continuités écologiques**.



Quelques définitions :

Réservoirs de biodiversité : Zones vitales, riches en biodiversité, où des espèces peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction...).

Corridors écologiques : Liaisons empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. On distingue les structures linéaires (haies, cours d'eau, etc.), paysagères (zones agricole, forestière, etc.) et ponctuelles (mares, bosquets, etc.).

OBJECTIFS

Les objectifs à l'échelle du territoire :

La préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques à grande échelle permettent de renforcer les fonctions et services rendus par ces éléments :

- **Une fonction hydrologique :** Les zones humides et les haies contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau. Elles ont un effet épurateur jouant à la fois le rôle de filtre physique (rétention des matières et éléments toxiques en suspension...) et de filtre biologique. Elles régulent les régimes hydrologiques comme des éponges en «absorbant» momentanément l'excès d'eau de pluie pour le restituer progressivement lors des périodes de sécheresse.

- **Une ressource en eau** : Grâce à leurs fonctions hydrologiques, les zones humides remplissent un rôle vital en participant à l'alimentation en eau potable pour la consommation humaine et aux besoins liés aux activités agricoles et industrielles. Les haies participent à l'épuration de l'eau potable, notamment dans les périmètres de captages d'eau.
- **La prévention des risques naturels** : Leurs fonctions hydrologiques contribuent également à la prévention contre les inondations. Inversement, leur rôle de réservoir permet de limiter l'intensité des effets de sécheresse prononcée. Les haies, selon leur implantation parallèle à la pente, freinent le ruissellement, les inondations et l'érosion des sols.
- **Une fonction biologique** : Les zones humides constituent des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces animales et végétales qui y sont inféodées, les fonctions essentielles à la vie des organismes (alimentation, reproduction, refuge...), tandis que les bosquets et les haies peuvent constituer des zones de nourrissage, de nidification, de refuge, etc.
- **La production de ressources biologiques** : La forte productivité biologique qui caractérise les zones humides, forestières et bocagères est à l'origine d'une importante production agricole (herbage, pâturage...) et agroforestière (bois de chauffe...).
- **Des valeurs culturelles et touristiques** : Les zones humides, agricoles, forestières et bocagères font partie du patrimoine paysager et culturel. Elles sont le support d'activités touristiques ou récréatives socialement et économiquement importantes et constituent un pôle d'attraction recherché par les habitants du territoire mais aussi les touristes.
- **Des valeurs éducatives, scientifiques et patrimoniales** : Les manifestations biologiques variées sur l'ensemble de ces espaces constitue un excellent support pédagogique pour faire prendre conscience de la diversité, de la dynamique et du fonctionnement des écosystèmes.

Les objectifs à l'échelle des espaces urbanisés :

A l'échelle de la ville, la préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques permet d'apporter aux habitants des fonctions récréatives (espaces de loisirs et détente, déplacements doux, etc.) et des ambiances paysagères contribuant à l'identité des quartiers et la qualité du cadre de vie. Elle favorise une urbanisation ouverte sur les principaux éléments paysagers structurants en lien avec les territoires agricoles et naturels en lisière.

Elle permet notamment de :

- **Préserver les services rendus par la nature** : Maintenir la biodiversité et le bon fonctionnement des écosystèmes en préservant ou revalorisant les continuités écologiques et en améliorant la gestion du cycle de l'eau ou des déchets verts ;
- **Répondre aux aspirations des citoyens** : Offrir aux habitants des villes et des bourgs des espaces d'agrément, des lieux de promenades et de pratiques sportives en plein air ou la possibilité de cultiver un jardin familial ou partagé ;
- **Valoriser l'espace urbain** : Améliorer le confort et le cadre de vie des habitants, mettre la nature au service d'un urbanisme plus humain qui combine la nécessaire densification avec la mixité de l'habitat dans un ensemble cohérent. La valorisation patrimoniale de la nature contribue à l'attractivité de l'image culturelle et touristique.

PRINCIPES



Prescriptions :

Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus.

Sont concernés par l'application des dispositions générales du règlement écrit :

- **Les haies aux fonctions écologiques et hydrauliques ;**
- **Les zones humides.**

Pour compléter cette trame, les éléments de paysage, à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus.

Sont concernés par l'application des dispositions générales du règlement écrit :

- Les arbres remarquables ;
- Les alignements d'arbres ;
- Les espaces boisés / parc / vergers ;
- Les jardins ;
- Les haies aux fonctions sociales et paysagères.

Dans les 2 cas, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.



Recommandations :

Objectifs	Exemple d'actions
<i>Préserver et valoriser les espaces naturels existants et les espaces propices à la biodiversité</i>	Protéger et restaurer les mares et les zones humides en évitant les remblais et dépôts de déchets Maintenir les prairies bocagères et reconstituer les anciens vergers Convertir certains espaces engazonnés en prairies pâturées ou fauchées
<i>Tisser un ensemble d'espaces verts publics favorisant la perméabilité écologique de l'espace urbanisé</i>	Soutenir les projets de jardins collectifs (jardins familiaux, partagés...), de verdissement de l'espace public, de fleurissement des pieds de façades Encourager la gestion alternative des eaux pluviales, la réalisation de bassins de rétention paysagers Réduire les surfaces imperméabilisées dans l'aménagement des cheminements doux
<i>Urbaniser en favorisant la conservation des éléments naturels existants</i>	Maintenir et restaurer le réseau de haies et de talus existants en favorisant la continuité arborée Préserver et créer des fossés et des noues pour assurer les continuités aquatiques Entretien et reconstruire les haies bocagères et les ripisylves (végétation arborée bordant les cours d'eau).
<i>Restaurer les milieux naturels dégradés</i>	Restaurer certains espaces dégradés (végétalisation de talus, de berges...) Créer une « commission bocage » pour étudier les dossiers de demande de coupes et abattages et accompagner la gestion de la restauration ou de la compensation bocagère
<i>Compléter et diversifier le réseau végétal</i>	Favoriser la continuité des couronnes arborées des alignements d'arbres, par plantation simple, double ou en succession de bosquets Favoriser la stratification de la végétalisation ou la constitution de lisières denses, épaisses et diversifiées entre milieu urbain et naturel ou agricole Favoriser les liens paysagers entre espaces publics et privés, encourager les aménagements paysagers favorables à la biodiversité dans les marges de recul et de retrait Recréer des îlots de fraîcheur en ville (ombrage, circulation de l'air, perméabilité des sols, végétalisation...), désartificialiser les espaces de stationnement

Mettre en œuvre une gestion favorable à la biodiversité

Pratiquer une fauche tardive des bords de route pour permettre le développement de la faune et de la flore

Maintenir certains arbres sénescents ou morts qui abritent une flore et une faune variée (insectes, oiseaux...)

Encourager la gestion différenciée pour un entretien plus économe et plus écologique des espaces verts

Adapter l'éclairage aux fonctionnalités des espaces, réduire les sources de pollutions lumineuses pour protéger les espèces nocturnes

Mener une politique d'acquisition foncière pour conforter les continuités écologiques

Envisager la préemption de certaines zones (par exemple une zone humide, un ancien verger...) ; dans certains cas, le classement en espaces naturels sensibles ou autres peut aider au portage foncier.

Encourager des modes constructifs favorables à la biodiversité, au bioclimatisme, à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à la non-artificialisation des sols (toitures et façades végétales, pleine-terre, végétalisation...)

Encourager la création de clôtures végétalisées perméables ou franchissables ponctuellement

Associer et sensibiliser les citoyens à la biodiversité

Privilégier les haies champêtres composées d'essences variées aux haies mono spécifiques (ex : thuyas...)

Favoriser la biodiversité dans les jardins : jardiner sans produits phytosanitaires, installer un composteur, créer des refuges, des nichoirs...

Rappel : Une liste d'espèces végétales figure en annexe du règlement écrit précisant les espèces intéressantes pour la biodiversité à recommander ; les espèces invasives à proscrire ; les espèces végétales à croissance lente et moins productrices de déchets à privilégier.



Illustrations :

Les principes de la mise en valeur des continuités écologiques peuvent être illustrés de la manière suivante :

1 Arbres en milieu urbain

Valoriser la nature dans les villes et les villages en concevant des aménagements urbains qui intègrent le patrimoine arboré existant (haies, talus plantés, arbres isolés...).

2 Espaces naturels urbains et périurbains

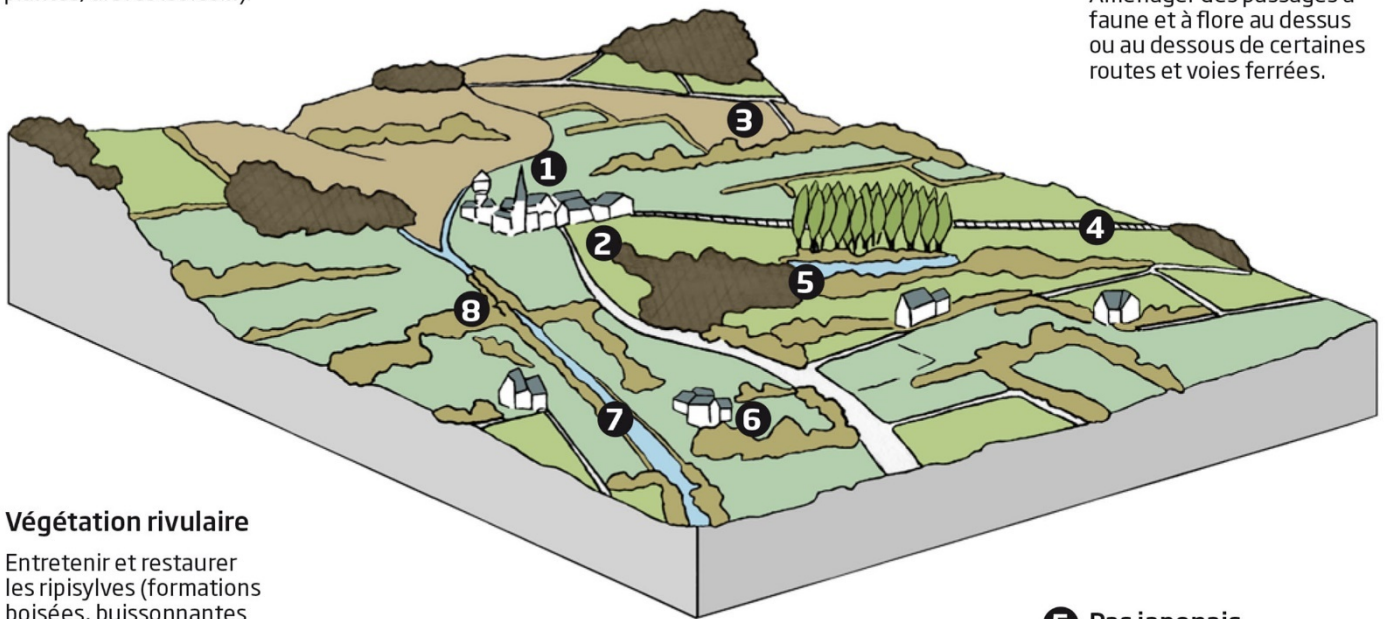
Concevoir des espaces verts rustiques et diversifiés permettant de renforcer les connexions entre les milieux naturels (notion de coulée verte).

3 Bocage

Maintenir ou restaurer des haies quand le maillage est dégradé ou inexistant ; conserver les vieux arbres creux qui abritent de nombreuses espèces.

4 Passages à faune

Aménager des passages à faune et à flore au dessus ou au dessous de certaines routes et voies ferrées.



8 Végétation rivulaire

Entretien et restauration des ripisylves (formations boisées, buissonnantes et herbacées au bord des cours d'eau) participant à la qualité biologique et physico-chimique des milieux aquatiques.

7 Effacement d'obstacles

Engager l'effacement des obstacles sur les cours d'eau ou construire une passe à poissons si la suppression est impossible.

6 Biodiversité au jardin

Prévoir des ouvertures dans les clôtures pour laisser la possibilité à la petite faune (hérissons, crapauds...) de circuler ; installer des refuges pour la faune.

5 Pas japonais

Aménager des mares entre des plans d'eau éloignés pour permettre aux espèces animales et végétales de ces milieux de se déplacer et aux populations de se développer.

Source : CAUE 56

OAP SECTORIELLES

LES PRINCIPES DES OAP SECTORIELLES

I. Les orientations d'aménagement

A. Les conditions d'urbanisation des secteurs

1. Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communautaire est d'assurer l'insertion des secteurs de projets en enveloppe urbaine et en extension de l'urbanisation en cohérence avec le tissu urbain existant. Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition architecturale, urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

2. Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

Définitions des typologie de logements

- *Habitat individuel*

Forme urbaine composée d'un seul logement construit par unité foncière. Elle est caractérisée par une densité modérée. Chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif. Les opérations d'habitat individuel groupées permettent l'optimisation et la rationalisation de l'aménagement.



- *Habitat intermédiaire*

Forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, composée de plusieurs logements construits par unité foncière. Elle est caractérisée par une densité plus élevée que l'habitat individuel. Avec une mitoyenneté verticale et/ou horizontale, chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.



- *Habitat collectif*

Forme urbaine composée de plusieurs logements construits par unité foncière (immeubles). Elle est caractérisée par une densité élevée. Chaque appartement est accessible depuis des espaces communs et peut bénéficier d'une ouverture vers l'extérieur (balcon, terrasse). Les espaces d'agrément sont communs à tous les résidents.



3. Implantation des constructions

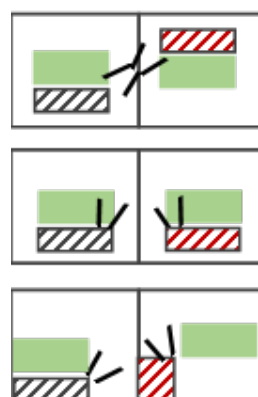
L'implantation d'un bâtiment sur une parcelle constitue la première étape d'un projet. Pour réussir cette implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel le bâtiment sera construit et de prendre en compte de nombreux éléments tel que la topographie, l'orientation (ensoleillement), la proximité d'autres bâtiments (ombres portées, vis-à-vis...). Ainsi chaque projet individuel ou collectif devra veiller à s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.

Une implantation réfléchie permet de :

- Participer à la qualité de l'espace public, à la cohérence et à l'harmonie des fronts bâtis, au cadrage des vues par une implantation adaptée du bâti à l'alignement ou en recul des voies publiques, en mitoyenneté ou en retrait des limites séparatives ;



Exemple d'implantation sur la parcelle s'appuyant sur la mitoyenneté ou l'alignement sur la voie de desserte



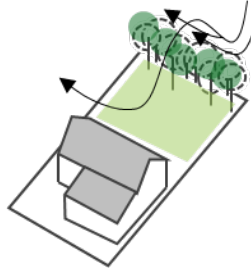
Décalage important : vis-à-vis sur les jardins et les bâtis

Alignement du bâti : vis-à-vis sur les jardins

Décroché et alignement : évite les vis-à-vis sur les jardins et bâtis

L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

- Préserver le potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage parcellaire futur (voir OAP thématique Aménagement « optimisation du foncier »).
- Encourager l'implantation des futures constructions et des annexes (garages, abris, annexes, etc.) en limite publique (à l'alignement de la voie de desserte).
- Conserver ou recréer la strate végétale en limite d'urbanisation (franges paysagères) et composer l'implantation en conservant les arbres d'intérêt existants.



Planter des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants

4. Traitement des limites de propriété

Pour réussir un aménagement qualitatif, il est essentiel de s'intéresser au traitement des limites de sa rue et de son quartier. Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage. Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété. Ainsi les murs des façades ou pignons, les murets dotés de portails et portillons, mais aussi les talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

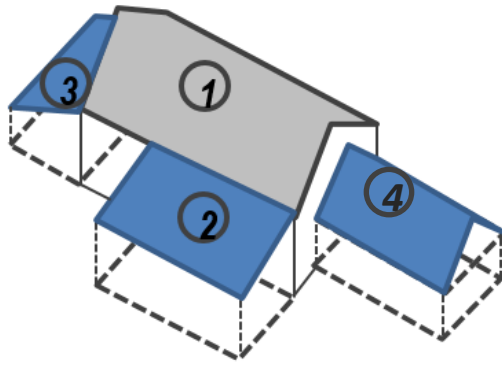
- Ils jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge ;
- Ils jouent leur rôle de brise-vent ;
- Ils participent à l'intégration des perspectives, en atténuant les différences de niveaux.

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception du bâti dont elle constitue la « porte d'entrée ». Elle est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher le bâti mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants. Il s'agit de :

- Traiter les limites parcellaires et soigner l'impact visuel depuis les espaces publics mais aussi depuis les voies offrant des perspectives depuis les espaces naturels ou agricoles.
- Proposer des haies en limite privée-publique qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.
- Préserver les talus, fossés et haies végétales existantes pour leur rôle de continuités écologiques, et, en cas d'ouverture pour création d'accès, mutualiser ces derniers (pour plusieurs lots).
- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles.
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur.
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).

5. Volumétrie et extension

En extension du bâti ou indépendamment de celui-ci, il est important de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire. Les annexes ou extensions constituent bien souvent un prolongement de l'habitation principale. Elles répondent à un besoin en espaces de services (rangement, garage, abri de jardin, etc.) ou en espace à vivre complémentaires (pièce de vie, atelier, véranda, jardin d'hiver, etc.). L'habitation doit rester le volume principal, l'extension ou l'annexe constituant un volume secondaire.



1- Habitation principale

2- Véranda en façade

3- Appentis en pignon

4- Extension en pignon

Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale

Il s'agit principalement de :

- Respecter les volumétries (simples et compactes) ;
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires ;
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité du volume principal ;
- S'inspirer de l'existant (volume, toiture et pente, matériaux, proportions des ouvertures etc.), tout en intégrant l'architecture contemporaine (toit terrasse, larges baies, etc.)



Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de la l'habitation sur la parcelle (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)



a- Extension en prolongement avec annexe en fond de parcelle

b- Extension en mitoyenneté avec un passage sous pergola

c- Implantation à l'alignement de la rue et en fond de jardin

d- Annexe regroupant plusieurs usages à l'alignement de la rue

e- Annexe en premier plan à l'alignement de la rue et préservant le devant de l'habitation

Exemples d'organisation sur la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

B. Organisation de la desserte et des accès

1. Insertion dans le maillage existant

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus. Les impasses sont à éviter afin de permettre des liaisons entre les différents quartiers et d'éviter l'enclavement des secteurs.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

Les trames viaires internes devront être adaptées et rationalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

- Voirie principale : séparation du cheminement piéton / cycle et des véhicules motorisés. La végétalisation de la voirie est encouragée.



(Profil de voirie à titre indicatif)

- Voirie secondaire : voirie partagée entre piéton/ cycles et véhicules motorisés avec limitation de la vitesse.



(Profil de voirie à titre indicatif)

Le stationnement sur l'espace public est limité. Les poches de stationnement mutualisées sont préférées aux stationnements le long des voiries.

2. Cheminements doux

Les liaisons douces définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

C. Mise en valeur de l'environnement, du paysage, de la biodiversité et du patrimoine

1. Trame hydraulique

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de noues paysagées. L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

2. Trame végétale

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

3. Trame noire

Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

Ces actions peuvent prendre la forme suivante :

- Porter une attention particulière au renouvellement des équipements lorsqu'ils sont situés au droit de continuités écologiques, de cours d'eau et leurs abords ;
- Adapter l'orientation, la teinte, l'intensité lumineuse et la durée d'éclairage à la fréquence et la nature des usages.

4. Trame patrimoniale

Les éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Les tracés figurant aux schémas « contexte » rappellent également les périmètres de protection des monuments et sites remarquables. L'aménagement des secteurs doit contribuer à l'intégration architecturale et patrimoniale des projets. D'une manière générale, le traitement des espaces publics, le volume, le choix des matériaux doivent être adaptés à la morphologie du tissu urbain et au contexte architectural dans lequel s'inscrit le projet.

II. La programmation de l'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

La programmation des OAP tient compte du classement de chaque secteur au règlement graphique et écrit :

- **Les opérations en zone « U »**, en enveloppes urbaines, sont prévues être déployées sur **l'ensemble de la durée d'application du présent PLUi, soit de court à long terme**. Elles tiennent compte notamment d'une dureté foncière potentiellement plus élevée qu'en extension de l'urbanisation pouvant ralentir leur aménagement : rétention foncière, cout plus élevé du foncier, coût plus élevé des projets (dépollution, démolition-reconstruction...).
- **Les opérations en zone « 1AU »** à urbaniser, sont prévues être déployées à **court-moyen terme**, avec une évaluation de l'avancement des projets à 3, 6 et 9 ans. Elles bénéficient de voies et de réseaux à leur périphérie immédiate de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Deux phases peuvent être distinguées dans ces termes :
 - **Une phase à 0-6 ans** lorsque le foncier est de propriété publique et/ou que des projets d'aménagement sont en réflexion et/ou que des permis d'aménager ou de construire sont en cours, portés par la collectivité ou un opérateur ;
 - **Une phase à 3-9 ans** lorsque le foncier est de propriété privée et/ou lorsque la collectivité ou un opérateur foncier envisage de procéder à une acquisition foncière significative des terrains et à leur aménagement dans les six ans suivant sa création ;
- **Les opérations en zone « 2AU »** à urbaniser sont prévues être déployées à **moyen-long terme**, avec une évaluation de l'avancement des projets à 6, 9 et 12 ans. Elles ne bénéficient pas de voies et de réseaux à leur périphérie immédiate de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal si, dans les six ans suivant sa création, elle n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la collectivité ou d'un opérateur foncier.

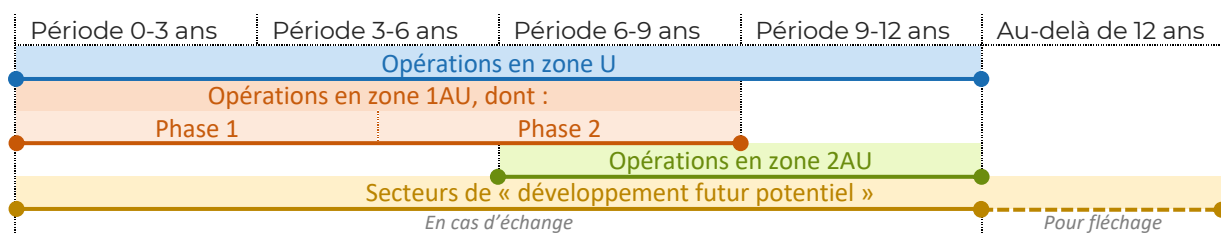
Exception :

- Certaines OAP sectorielles comprennent également des **secteurs de « développement futur potentiel »**. Ces secteurs ont fait l'objet d'une acquisition par la collectivité (communes ou Communauté de Communes) et/ou d'un projet d'aménagement antérieur au présent PLUi (depuis l'esquisse - ESQ jusqu'au Dossier de demande de Permis de Construire - DPC ou de Permis d'Aménager - DPA), lui-même décomposé en plusieurs phases de projet. Néanmoins, afin de répondre aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le PADD, ces secteurs n'ont pas pu être retenus en zone à urbaniser au présent PLUi.

Lorsqu'elles couvrent une zone « A » agricole ou « N » naturelle, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée aux **conditions cumulatives** suivantes :

- Une révision du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- La justification de la réalisation d'au moins 50% des objectifs de production de logements en enveloppe urbaine fixés à l'échelle de la commune concernée ;
- La justification d'un échange à surface et potentialité égales, pour des raisons de dureté foncière faisant obstacle à son aménagement, avec un secteur classé en zone 1AU ou 2AU, lui-même reclassé en zone A ou N.

Sinon, ces secteurs constituent l'orientation préférentielle de développement de la commune concernée au-delà des termes du présent PLUi.

Pour résumer :

III. Lecture de la légende

A. Les éléments de contexte

Sont rappelés en introduction de chaque OAP les éléments de contexte à prendre en compte. Ces éléments revêtent une portée différente selon qu'ils relèvent :

- Des Servitudes d'Utilité Publique reportées en annexes du présent dossier au Plan des SUP ;
- Des obligations reportées au règlement graphique et objets d'une traduction au règlement écrit ;
- Des informations et obligations à prendre en compte pouvant nécessiter une adaptation du projet.

Le pétitionnaire ou le porteur de projet est invité à s'assurer que le projet d'aménagement répond aux différentes prescriptions et/ou recommandations que ces éléments engagent en l'état des ressources actuelles ainsi que tous ceux qui pourraient être portés à sa connaissance ultérieurement.

Légende commune des éléments de contexte :

TRAME BLEUE

-  Mare à préserver
-  Réseaux potentiels de mares et étangs
-  Cours d'eau permanent
-  Cours d'eau intermittent
-  Corridors des zones humides
-  Zone humide
-  Reservoir zone humide
-  Etang
-  Reservoir étangs

TRAME VERTE

-  Arbre à préserver
-  Corridor forestier
-  Corridor bocager
-  Haie à préserver pour des critères biodiversité
-  Haie à préserver pour des critères hydrauliques
-  Haie à préserver pour des critères sociaux et paysagers
-  Espace boisé classé
-  Boisement à préserver
-  Verger à préserver
-  Coteaux calcaires
-  Réservoirs bocagers
-  Autre boisement
-  Document de gestion durable des forêts privées
-  Zone natura 2000 : ZSC
-  ZNIEFF 1
-  ZNIEFF 2

SUP

- AC1
-  Monument historique classé
-  Monument historique inscrit
-  Périmètre de protection monument historique classé
-  Périmètre de protection monument historique inscrit
- EL7
-  Servitude d'alignement des voies publiques
- I4
-  Servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité
- PT2
-  Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles
- PT3
-  Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques
- PM1
-  Plan de prévention des risques naturels (PPRI)
- T1
-  Servitude relative aux voies ferrées
- T7
-  Servitude établies à l'extérieur des zones de dégagement aéronautique

B. Les orientations d'aménagement

Rappel : Les OAP sectorielles sont également exprimées sous la forme de schémas de principes. La représentation et la localisation des éléments graphiques sont donc indicatives.

Chaque OAP comprend tout ou partie des éléments suivants :

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

	Dominante résidentielle / logements individuels
	Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
	Dominante résidentielle / logements intermédiaires et/ou collectifs
	Dominante économique
	Dominante commerciale
	Dominante touristique
	Dominante naturelle ou paysagère
	Dominante d'équipements publics
	Dominante d'espace public ou mutualisé structurant
	Implantation préférentielle d'activités
	Implantation préférentielle de commerces
	Implantation préférentielle d'équipements
	Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs
	Secteur de développement potentiel
	Phasage de l'aménagement

Dominante résidentielle Dominante économique Dominante commerciale Dominante touristique Dominante naturelle ou paysagère Dominante d'équipements publics Dominante d'espace public ou mutualisé structurant	<i>Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</i>
Implantation préférentielle d'activités / de commerces / d'équipements	<i>Les localisations préférentielles à vocation d'activités, de commerces ou d'équipements sont déclinées pour chaque secteur à vocation mixte. Les constructions relevant des destinations précitées s'implantent préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement sous réserve d'être compatibles avec la destination principale du secteur, mais la création d'activités, de commerces ou d'équipements n'est pas obligatoire.</i>
Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs	<i>Les localisations préférentielles à vocation de logements intermédiaires et/ou collectifs sont déclinées pour chaque secteur à vocation mixte. Ces constructions s'implantent préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement.</i>
Secteur de développement potentiel	<i>Ces secteurs ont fait l'objet d'une acquisition par la collectivité (communes ou Communauté de Communes) et/ou d'un projet d'aménagement antérieur au présent PLUi lui-même décomposé en plusieurs phases de projet.</i> <i>Lorsqu'elles couvrent une zone « A » agricole ou « N » naturelle, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :</i> - Une révision du plan local d'urbanisme intercommunal ;

- La justification de la réalisation d'au moins 50% des objectifs de production de logements en enveloppe urbaine fixés à l'échelle de la commune concernée ;
- La justification d'un échange à surface et potentialité égales, pour des raisons de dureté foncière faisant obstacle à son aménagement, avec un secteur classé en zone 1AU ou 2AU, lui-même reclassé en zone A ou N.

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

	Centralité à créer ou à développer
	Entrée de ville à aménager ou à requalifier
	Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier
	Secteur patrimonial
	Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle
	Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère
	Continuité du bâti à aménager ou à requalifier
	Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier
	Bâti à créer devant s'inspirer des formes urbaines traditionnelles
	Séquence urbaine à préserver

Centralité à créer ou à développer

Les centralités sont des lieux de vie et d'animation locale regroupant une diversité de fonctions (commerces, équipements, services, espaces publics...) à conforter ou à développer.

Entrée de ville à aménager ou à requalifier

Les entrées de ville sont des lieux marquants et caractérisant les abords d'une agglomération, d'une ville, d'un village ou d'un bourg depuis les voies principales, à aménager ou à requalifier. Aménager ou requalifier l'entrée d'un secteur signifie marquer cette entrée pour qu'elle soit plus visible ou plus sécurisée. Ces aménagements peuvent également avoir une fonction esthétique et permettre de changer l'image d'un lieu. Divers aménagements permettent de traiter l'entrée d'un secteur : amélioration de la signalétique, traitement paysager, modification du profil de la voirie permettant la réduction de la vitesse... Ces aménagements sont nécessaires dans les secteurs où les flux piétons et cyclistes sont importants, ou dans les secteurs à enjeu pour le territoire (site touristique, entrée d'une agglomération...).



Traitement en entrée de ville et de zone d'activités

Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier

Le bâti d'intérêt qualifie une construction ou un ensemble de constructions (édifice, mur...) dont les caractéristiques (époque, style, matériaux, implantation, etc.) participent à la qualité de la composition architecturale, urbaine et/ou paysagère de l'ilot ou de la rue, à préserver ou à requalifier.

Toute opération de démolition et/ou reconstruction prévue dans le cadre du projet est justifiée. Le projet démontre également qu'il contribue à préserver ou améliorer la qualité de la composition architecturale, urbaine et/ou paysagère initiale de l'ilot ou de la rue.

Séquence à préserver	<i>Une séquence urbaine se définit comme une portion de l'espace urbain caractérisée par une succession cohérente d'éléments paysagers, architecturaux et fonctionnels. Au sein des secteurs concernés, le séquençage de part et d'autre de la voie doit être préservé.</i>
S'inspirer des formes urbaines traditionnelles	<i>Dans les secteurs concernés par cette trame, les futures constructions devront présenter des caractéristiques proches (gabarit, aspect, implantation, etc.) des constructions traditionnelles du bourg dans lequel elle s'applique.</i>
Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère	<i>Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours...) ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin, etc.) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.</i>
	
<i>Espace vert</i>	
Continuité du bâti à aménager ou à requalifier	<i>Au sein de chaque secteur, il est recherché une continuité visuelle du bâti (façade, mur, muret...), le long d'une voie ou d'une liaison douce, à l'alignement ou en recul (pouvant être précisé dans l'orientation écrite). Des discontinuités ponctuelles du front bâti peuvent être autorisées.</i>
Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier	<i>Certains secteurs, par leur localisation ou leur rôle dans l'armature urbaine, présentent des enjeux de « couture », de transition urbaine ou de visibilité nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i>
Marge de recul de 75m en vertu de l'article L-111-6 du CU	<i>Les marges de recul au titre de l'article L-111-6 du Code de l'urbanisme (« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ») ont été reportées à titre indicatif.</i>

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Cône de vue ou perspective à préserver ou à mettre en valeur
-  Coupure verte à créer ou à aménager
-  Boisement et arbre remarquable à maintenir
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
-  Cours d'eau, mare à préserver
-  Zone humide à préserver
-  Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

Cône de vue ou perspective à préserver ou à mettre en valeur

Coupure verte à créer ou à aménager

Boisement et arbre remarquable à maintenir

Haie ou alignement d'arbres à maintenir

Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager

Cours d'eau, mare à préserver

Zone humide à préserver

En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêts sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).

Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.

Les zones humides sont des réservoirs de biodiversités, leur prise en compte dans les aménagements est nécessaire. Les zones humides figurant dans les OAP seront intégrées en tant qu'espaces naturels et paysagers à l'aménagement dans le respect du principe ERC (éviter, réduire, compenser).



Aménagement paysager d'une zone humide

Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager

Au sein de chaque secteur, le principe d'une pré-localisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales peut être indiqué, sans faire obstacle à la réalisation de constructions ou d'aménagements paysagers dès lors que le projet respecte la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales et que ces dispositifs s'intègrent qualitativement dans le paysage et

l'environnement. Limiter les espaces imperméabilisés dans les aménagements permet de gérer plus aisément les eaux pluviales.



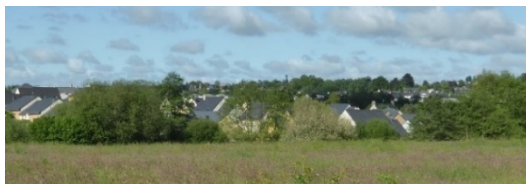
Bassin tampon

Fange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).

Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction, etc. Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.

Certains projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole peuvent également intégrer un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés pouvant s'assortir d'une Zone de Non-Traitement le cas échéant.



Intégration d'un lotissement dans le paysage



Intégration paysagère des constructions neuves

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Accès à la parcelle à créer
-  Carrefour à créer ou à aménager
-  Espace de stationnement à créer ou à aménager
-  Liaison douce à créer ou à aménager

Voie structurante à conforter ou à créer

Voie de desserte à conforter ou à créer

Accès principal à créer

Accès secondaire à créer

Accès à la parcelle à créer

Carrefour à créer ou à aménager

Espace de stationnement à créer ou à aménager

Liaison douce à créer ou à aménager

Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les voies structurantes peuvent être complétées par un réseau de voiries secondaires. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.

Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).

Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :

- une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.
- une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.

Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.



Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.



A l'issue de chaque OAP figure un tableau de synthèse :

Vocation du site

La vocation de l'OAP exprimée ici est préférentielle et n'exclut pas la réalisation d'une autre vocation. Elle exprime une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'oppose pas à la

	<i>réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</i>				
Surface	<i>La surface de l'OAP exprimée ici en m² ne constitue pas une limite opérationnelle. Le projet peut être déployé en plusieurs phases à l'intérieur du périmètre de l'OAP, tout comme il peut inclure des espaces adjacents en zones urbaines destinés à intégrer le projet à une échelle plus large.</i>				
Densité minimale attendue	<i>La densité exprimée ici en nombre de logements par hectare constitue un minimum. Une densité plus élevée est donc autorisée.</i> <i>Lorsqu'il est mentionné « tendre vers », le contexte de l'opération semble permettre une densité plus élevée que le minimum attendu, qu'une étude de faisabilité pourra confirmer / infirmer.</i>				
Nombre de logements minimum	<i>Le nombre de logements exprimé ici constitue un minimum. Un nombre plus élevé de logements est donc autorisé.</i>				
Mixité et diversité du parc de logements	<i>Compte-tenu du contexte, les collectivités définiront la part de logements abordables envisageables par opération. Des objectifs de maintien d'une part de logement locatifs par opération sont fixés.</i>				
Programmation	Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans

LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

I. Arcisses

A. La Perrière – tranche 2 (Margon)

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Réservoir bocager
- Haies d'intérêt hydraulique à l'Est et au Sud
- Foncier privé avec projet mature



Le site actuel

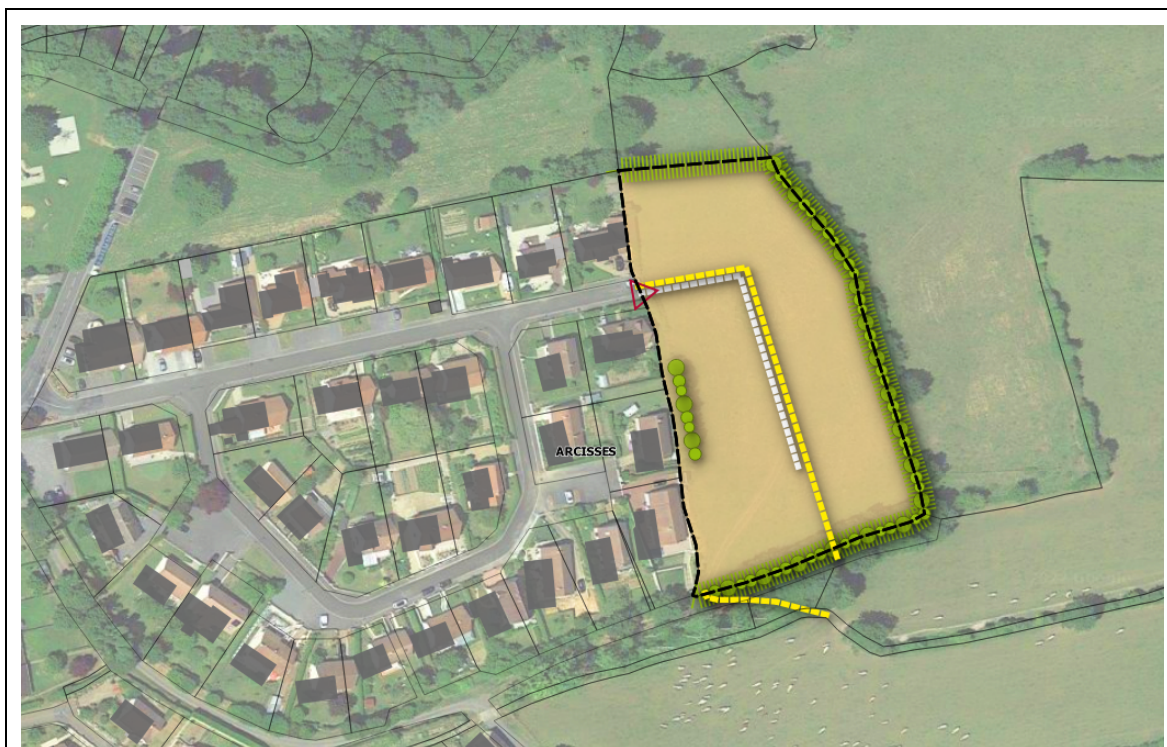


ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Le site a pour vocation d'accueillir la 2^{ème} et dernière tranche du lotissement de la Perrière, en continuité immédiate de celui-ci.

Les principales orientations visent à :

- Créer un accès et relier le secteur au maillage interne du lotissement existant
- Favoriser un maillage continu et perméable des liaisons douces
- Relier le cheminement doux préexistant au Sud du secteur
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et paysagère de l'opération



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	8 710 m²				
Densité minimale attendue	20 log./ha				
Nombre de logements minimum	17				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : 15% minimum				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

B. La Flamandière – RD110 (Margon)

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies non significatives
- Foncier communal avec projet non mature



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP pour vocation d'optimiser des terrains enclavés par une urbanisation linéaire en créant les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent et en continuité de l'existant.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à la RD110
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et paysagère de l'opération
- Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes



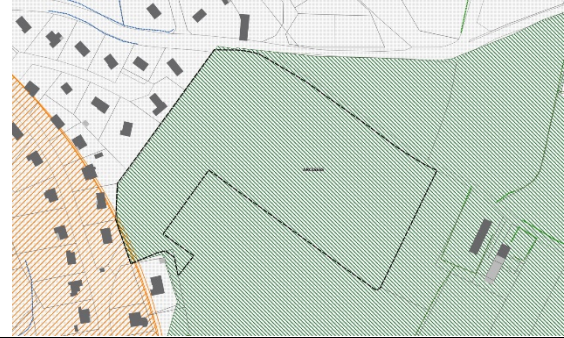
Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	20 000 m²				
Densité minimale attendue	20 log./ha				
Nombre de logements minimum	40				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : 15% minimum				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

C. La Maçonnerie (Margon)

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Réservoir bocager
- Limite de périmètre de monument historique
- Foncier communal avec projet mature (PA 2018)
- Tranche 1 en cours de commercialisation et de construction



Le site actuel

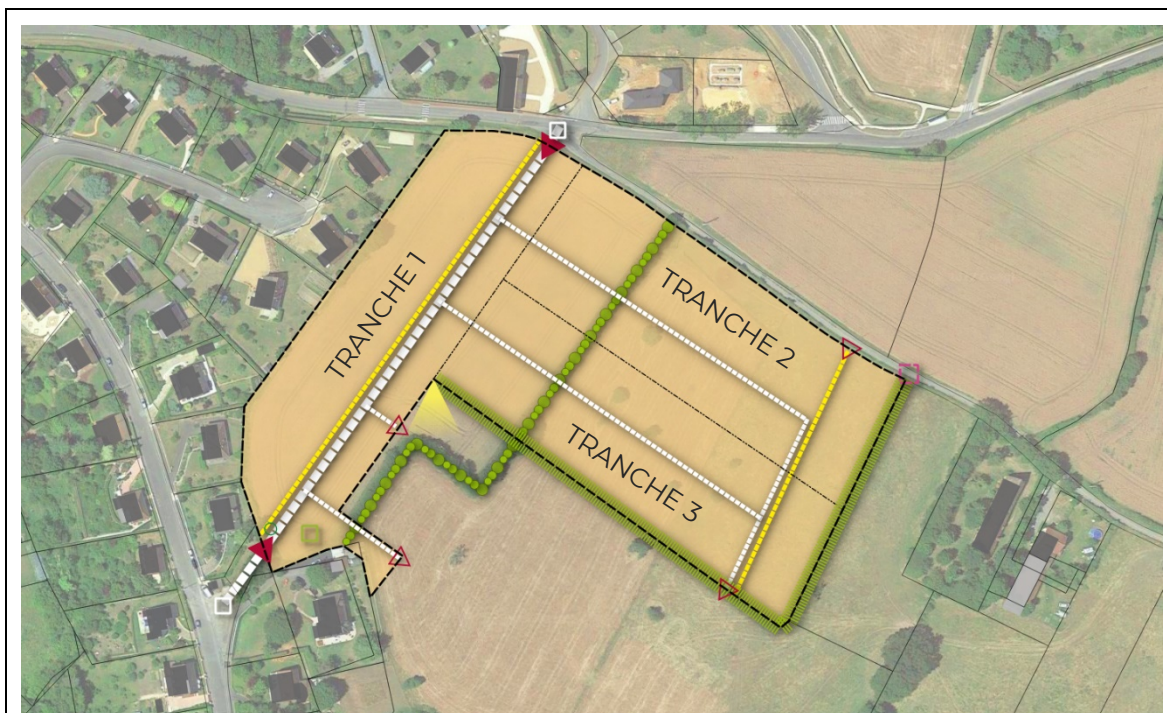


ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité de l'agglomération nogentaise.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès entre la rue des Ruisseaux et la rue de la Corniche
- Assurer la perméabilité du site avec les opérations adjacentes et le centre-ville
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes à l'intérieur du site
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier les entrées de ville
- Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	34 550 m² Tranche 1 : 12 800 m² environ Tranche 2 : 11 080 m² environ Tranche 3 : 10 670 m² environ				
Densité minimale attendue	14 log./ha				
Nombre de logements minimum	50 Tranche 1 : 17 lots (n°1 à 17) Tranche 2 : 17 lots (n°18 à 34) Tranche 3 : 16 lots (n°35 à 50)				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : 15% minimum				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
U Tranche 1	1AU Tranches 2 et 3				

D. Le bourg – RD351 (Coudreceau)

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies d'intérêt hydraulique à l'Est
- Haies d'intérêt paysager à l'Ouest
- Foncier privé avec projet non mature



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité du village de Coudreceau.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès entre la RD351 et la rue du Louvre
- Assurer la perméabilité du site avec les opérations adjacentes et le centre-bourg
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes à l'intérieur du site
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier les entrées de village
- Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	17 380 m²				
Densité minimale attendue	10 log./ha Tendre vers 12,5 à 15 log./ha				
Nombre de logements minimum	17				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : à définir avec l'opérateur				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

E. La vallée – RD110 / RD351 (Brunelles)

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies non significatives
- Foncier privé avec projet non mature



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité du village de Brunelles.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès entre la rue des Moulins et la Rue de la Mairie
- Assurer la perméabilité du site avec les opérations adjacentes et le centre-bourg
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier les entrées de village
- Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	16 480 m²				
Densité minimale attendue	10 log./ha Tendre vers 12,5 à 15 log./ha				
Nombre de logements minimum	16				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : à définir avec l'opérateur				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

II.

II. Argenvilliers

A. Les Bouleaux – RD5

ELEMENTS DE CONTEXTE	
Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site : - Haie d'intérêt paysager au Nord - Haies non significatives à l'Est et Sud - SUP attachée aux réseaux de télécommunications à l'Ouest - Foncier privé sans projet mature	
Le site actuel	
	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité du bourg. Les principales orientations visent à : - Créer un ou plusieurs accès entre la route de Thiron et la rue des Bouleaux - Assurer la perméabilité du site avec les opérations adjacentes et le centre-bourg - Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet - Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site - Favoriser son intégration paysagère - Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier l'entrée de bourg - Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes	



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	6 030 m² Surface dédiée à l'habitat : 5 500 m²				
Densité minimale attendue	15 log./ha				
Nombre de logements minimum	8				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : tendre vers 12%				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

III. Authon-du-Perche

A. Entrée de ville Nord – RD5

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- SUP d'alignement des voies publiques
- Foncier privé (0140, 0141, 0816, et communal (0252, 0254, 0261, 0057) avec projet mature
- Appel à projet « Petites Villes de Demain »



Le site actuel



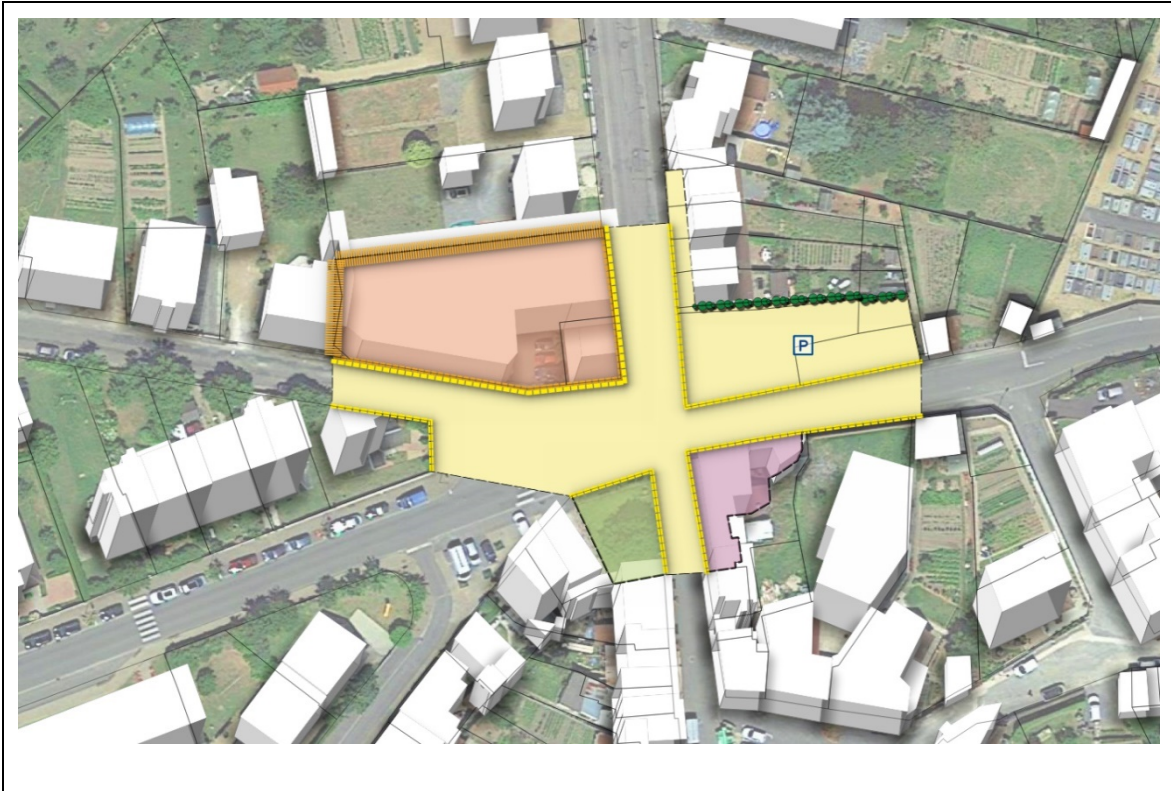
ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'une opération de renouvellement urbain, d'amélioration de la qualité de l'entrée de ville et de requalification des espaces publics.

Les principales orientations visent à :

- Envisager le déplacement à moyen terme du garage automobile dans une zone d'activités dédiée
- Interroger la nouvelle vocation de l'ilot ainsi libéré qui pourrait accueillir à la fois du commerce, des logements et/ou un équipement communal
- Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier l'entrée de bourg par la création d'un parking et la sécurisation des liaisons piétonnes
- Qualifier l'ensemble des espaces publics d'entrée de bourg permettant également de mettre en valeur un espace de convivialité auprès du café-restaurant existant

Le site fait l'objet d'une étude de faisabilité dans le cadre de l'appel à projet « Petites Villes de Demain » qui précisera la nature de l'opération et les éléments programmatiques retenus.



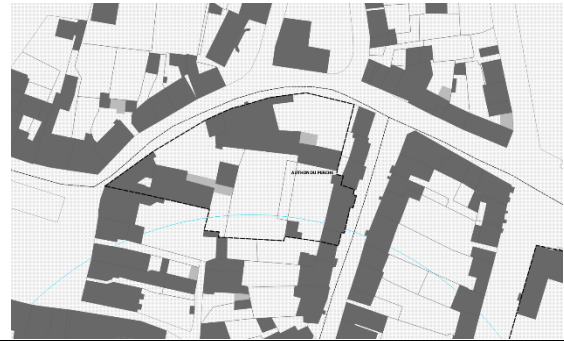
Vocation du site	Vocation mixte : Habitat / Commerce / Equipements / Espaces publics Pour l’habitat : Dominante résidentielle mixte / logements intermédiaires et/ou collectifs				
Surface	3 400 m²				
Densité minimale attendue	15 log./ha (à l’échelle de l’emprise foncière retenue pour l’opération d’habitat le cas échéant) Compte-tenu de la localisation du site en centralité, des formes urbaines plus denses pourront être étudiées				
Nombre de logements minimum	A définir via l’étude de faisabilité				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l’opérateur Logements locatifs : tendre vers 12%				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	

B. Ilot Jean Moulin

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Foncier privé avec projet mature
- Appel à projet « Petites Villes de Demain »



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'une opération de renouvellement urbain.

Les principales orientations visent à :

- Interroger la nouvelle vocation de l'ilot ainsi libéré qui pourrait accueillir à la fois des logements et/ou un équipement communal (de type tiers-lieu)
- Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération en assurant une meilleure perméabilité / connexion du site au centre-bourg
- Etudier les conditions de restauration / réhabilitation / rénovation du bâti existant au regard du caractère patrimonial de certains éléments (murs anciens...)
- Qualifier le cœur d'ilot pour mettre en valeur un espace de convivialité paysager et l'associer à une desserte piétonne

Le site fait l'objet d'une étude de faisabilité dans le cadre de l'appel à projet « Petites Villes de Demain » qui précisera la nature de l'opération et les éléments programmatiques retenus.



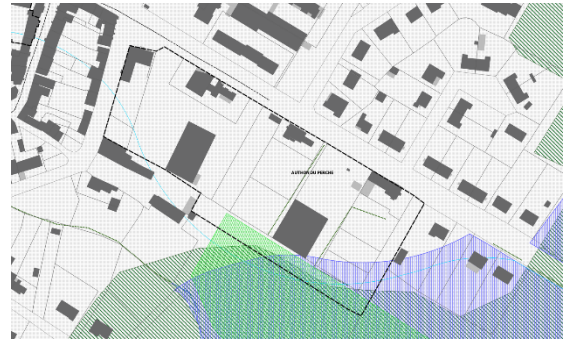
Vocation du site	Vocation mixte : Habitat / Equipements / Espaces communs paysagers Pour l’habitat : Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs				
Surface	Résidentielle mixte : 2 150 m² Espace naturel / paysager : 5000 m²				
Densité minimale attendue	15 log./ha (à l’échelle de l’emprise foncière retenue pour l’opération d’habitat le cas échéant) Compte-tenu de la localisation du site en centralité, des formes urbaines plus denses pourront être étudiées				
Nombre de logements minimum	A définir via l’étude de faisabilité				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l’opérateur Logements locatifs : tendre vers 12%				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	

C. Entrée de ville Sud – RD13

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies non significatives
- Zone tampon de zone humide
- Verger relictuel au Sud
- Réservoir bocager au Sud
- Foncier privé (0830, 0304, 0303, 0775, 0774, 0298, 0299, 0300, 0301, et communal (0518, 0525, 0524, 0831, 0868, 0867, 0013) avec projet mature
- Appel à projet « Petites Villes de Demain »



Le site actuel



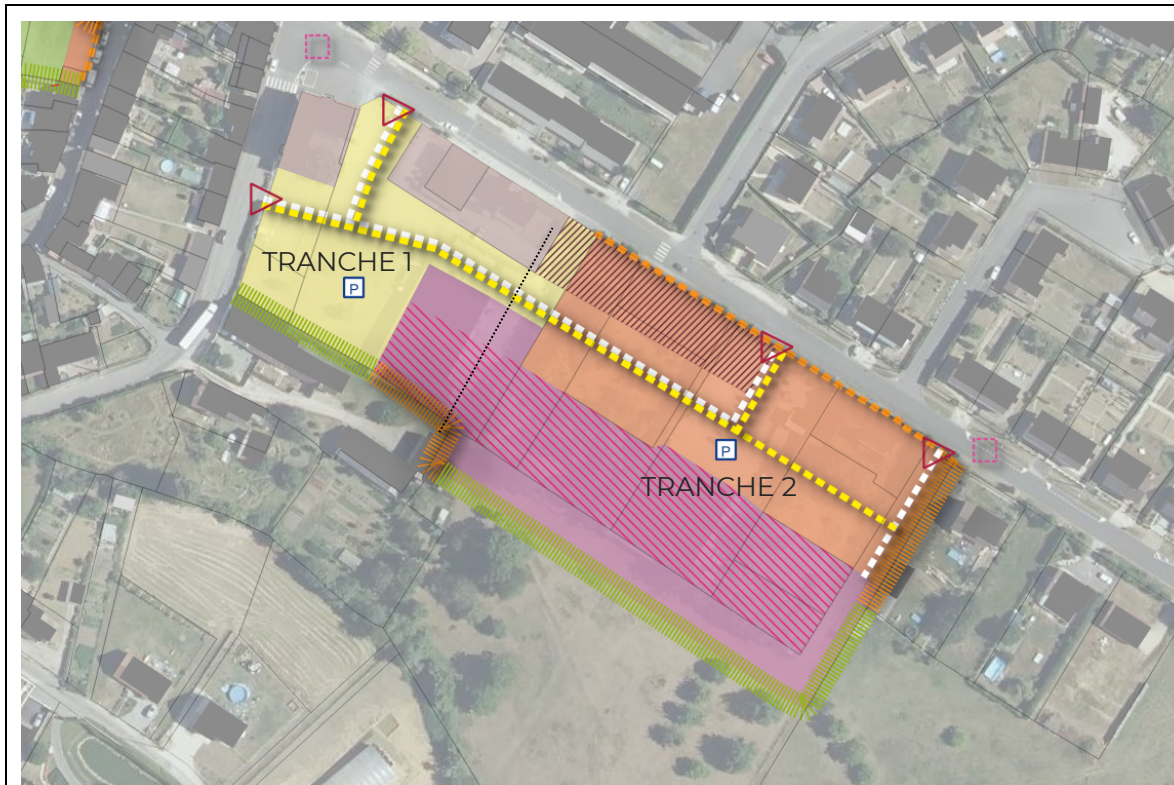
ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'une opération de renouvellement urbain, de recomposition urbaine, d'amélioration de la qualité de l'entrée de ville et de requalification des espaces publics.

Les principales orientations visent à :

- Permettre le maintien et le développement de la surface commerciale existante (superette) et la requalification des ateliers communaux en nouvelle surface commerciale (jardinerie...)
- Interroger la vocation de l'ensemble de l'îlot qui pourrait accueillir à la fois des logements et/ou des équipements et services (requalification du bâtiment de l'ancienne préfecture)
- Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier l'entrée de bourg par la création d'un front bâti cohérent le long de la RD13 et la sécurisation des liaisons piétonnes
- Qualifier le cœur d'îlot pour mettre en valeur un espace de convivialité paysager et l'associer à une desserte piétonne permettant de rejoindre le parc existant rue Charles Challier
- Qualifier l'ensemble des espaces publics d'entrée de bourg permettant également de mettre en valeur un espace de convivialité auprès du café-restaurant existant
- Préserver le séquençage bâti et non bâti ainsi que les gabarits sur la RD13 afin de maintenir la composition de cet axe notamment vers l'Église Saint André

Le site fait l'objet d'une étude de faisabilité dans le cadre de l'appel à projet « Petites Villes de Demain » qui précisera la nature de l'opération et les éléments programmatiques retenus.



Vocation du site	Vocation mixte : Habitat / Equipements / Espaces communs paysagers Pour l’habitat : Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs			
Surface	18 720 m² Tranche 1 : Foncier communal 6 935 m² Tranche 2 : Foncier privé 11 780 m²			
Densité minimale attendue	15 log./ha (à l’échelle de l’emprise foncière retenue pour l’opération d’habitat le cas échéant) Compte-tenu de la localisation du site en centralité, des formes urbaines plus denses pourront être étudiées			
Nombre de logements minimum	A définir via l’étude de faisabilité			
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l’opérateur Logements locatifs : tendre vers 12%			
Programmation				
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans

D. Entrée de ville Est – RD372

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies non significatives
- Foncier privé (0015) et communal (0016, 0017) sans projet mature



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité du centre-bourg d'Authon du Perche.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à la RD372
- Assurer la perméabilité du site avec les opérations adjacentes et le centre-bourg
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes à l'intérieur du site
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier l'entrée de ville
- Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes
- Prendre en compte la marge de recul non aedificandi de 35 m le long du cimetière



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	46 070 m² Bande inconstructible de 35 m le long du cimetière : 4 970 m²				
Densité minimale attendue	15 log./ha				
Nombre de logements minimum	69				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : tendre vers 12%				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

E. La Chesnaye – Tranche 2

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Réservoir bocager à l'Est
- Foncier communal avec projet mature



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Le site a pour vocation d'accueillir la 2^{ème} tranche du lotissement de La Chesnaye, en continuité immédiate de celui-ci et du centre-bourg d'Authon du Perche.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès et relier le secteur au maillage interne du lotissement existant
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	17 080 m²				
Densité minimale attendue	15 log./ha				
Nombre de logements minimum	26				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : 15% minimum				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

F. Rue Emile Courtin (Soizé)

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Périmètre Monument Historique
- Haie non significative à l'Ouest
- Foncier communal sans projet mature



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité du village de Soizé.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à la rue Emile Courtin et au maillage interne du lotissement existant
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération
- Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes
- Proposer un aménagement respectueux des formes et des gabarits traditionnels Prendre en compte la marge de recul non aedificandi de 35 m le long du cimetière



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	5 340 m²				
Densité minimale attendue	10 log.ha Tendre vers 12,5 à 15 log./ha				
Nombre de logements minimum	5				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : à définir avec l'opérateur				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

G. Rue de la Libération (Soizé)

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Périmètre Monument Historique
- Haies non significatives à l'Est
- Réservoir bocager
- Foncier privé sans projet mature



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP pour vocation d'optimiser des terrains enclavés au centre du village en créant les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent et en continuité de l'existant.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à la rue de la Libération
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et paysagère de l'opération
- Proposer un aménagement respectueux des formes et des gabarits traditionnels
- Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	3 250 m²				
Densité minimale attendue	10 log./ha Tendre vers 12,5 à 15 log./ha				
Nombre de logements minimum	3				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : à définir avec l'opérateur				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

IV. Beaumont-les-Autels

A. Avenue de la Résistance – RD5

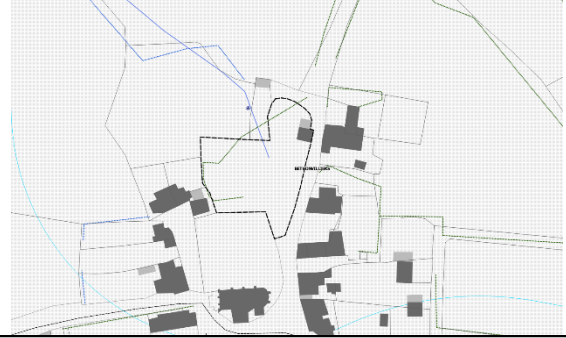
ELEMENTS DE CONTEXTE	
Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site : - SUP attachée aux réseaux de télécommunications à l'Ouest et au Nord - Haies non significatives au Sud - Foncier communal sans projet mature	
Le site actuel	
	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité du centre-bourg de Beaumont-les-Autels. Les principales orientations visent à : - Créer un ou plusieurs accès à l'avenue de la Résistance et à la RD5 - Assurer la perméabilité du site avec les opérations adjacentes et le centre-bourg - Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet - Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère - Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier l'entrée de ville	



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	18 620 m²				
Densité minimale attendue	15 log./ha				
Nombre de logements minimum	28				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : tendre avec 12%				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU			2AU		

V. Béthonvilliers

A. Rue du Lavoir

ELEMENTS DE CONTEXTE	
Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site : - Haies d'intérêt biodiversité - Foncier privé sans projet mature	
Le site actuel	
	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité du village de Béthonvilliers. Les principales orientations visent à : - Créer un ou plusieurs accès sur la rue du Lavoir - Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet - Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site - Favoriser l'intégration fonctionnelle et paysagère de l'opération - Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes et du cimetière - Proposer un aménagement respectueux des formes et des gabarits traditionnels	



Vocation du site	Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs				
Surface	Surface destinée au logement : 1 200 m ² Surface naturelle : 700 m ²				
Densité minimale attendue	10 log./ha Compte-tenu de la localisation du site en centralité, des formes urbaines plus denses pourront être étudiées				
Nombre de logements minimum	Entre 1 et 2 logements				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : à définir avec l'opérateur				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	

B. La Guinetterie – RD124

ELEMENTS DE CONTEXTE	
Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site : - Haies d'intérêt hydraulique - Frange boisée au Sud - SUP attachée aux réseaux de télécommunications au Sud - Foncier privé (0061, 0062 0104, 0025) et communal (0066) sans projet mature	
Le site actuel	
	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
Les 2 OAP ont pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent de 2 sites en continuité du village de Béthonvilliers. Les principales orientations visent à : - Créer un ou plusieurs accès sur la RD124 et le chemin desservant le secteur Sud - Relier les secteurs au maillage des liaisons douces existantes ou en projet - Préserver et mettre en valeur les haies présentes à l'intérieur et aux pourtours des sites - Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier l'entrée de ville - Favoriser l'intégration architecturale et paysagère des 2 opérations en tenant compte de la présence de murs traditionnels d'intérêt patrimonial - Veiller à l'intégration urbaine des 2 projets vis-à-vis des habitations existantes - Proposer un aménagement respectueux des formes et des gabarits traditionnels	



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	Site Nord : 5 590 m ² Site Sud : 2 430 m ² (2AU)				
Densité minimale attendue	14 log./ha				
Nombre de logements minimum	Site Nord : 8 Site Sud : 3 (2AU)				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : à définir avec l'opérateur				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1	Phase 2				
		2AU			

VI. Chapelle-Royale

A. Rue Jean Moulin – RD927

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies non significatives
- Foncier privé avec projet mature



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'une opération associant valorisation foncière et renouvellement urbain pour la réalisation d'un projet d'habitat destiné aux personnes âgées.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès directs sur le parking existant
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Favoriser l'intégration fonctionnelle, architecturale et paysagère de l'opération
- Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	Surface totale : 1 360 m ² Surface dédiée à l’habitat : 1 150 m ² Surface dédiée aux espaces naturelles : 200 m ²				
Densité minimale attendue	12,5 log./ha				
Nombre de logements minimum	2 En projet : 5 pavillons seniors + 1 foyer				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : inclus dans le projet Logements locatifs : inclus dans le projet				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	

B. Rue du Chemin de Fer – Rue du Soleil Levant

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies non significatives à l'Est
- Foncier privé sans projet mature



Le site actuel

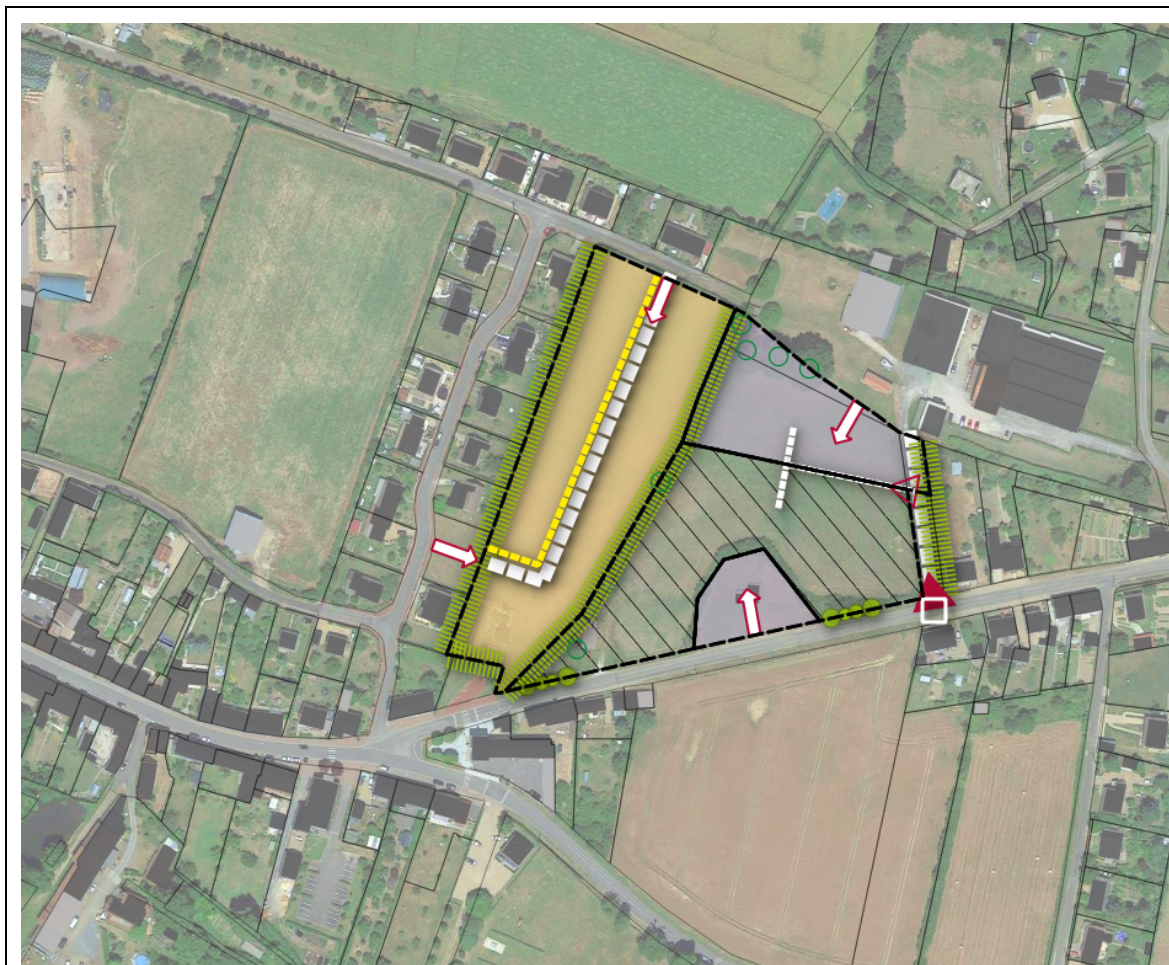


ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Le site a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent en continuité du village de La Chapelle-Royale.

Les principales orientations visent à :

- Créer deux accès pour éviter les aménagements en impasse
- Relier les secteurs au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver les abords paysagers à l'intérieur et aux pourtours du site
- Créer ou renforcer les haies sur le site
- Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération
- Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	10 330 m²				
Densité minimale attendue	12,5 log./ha				
Nombre de logements minimum	13				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : tendre vers 5%				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

VII.

VII. Coudray-au-Perche

A. Rue de la Rhône – RD124

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Contraintes topographiques
- Haies non significatives au Sud
- Haies d'intérêt hydraulique à l'Ouest
- SUP attachée aux réseaux de télécommunications au Nord du site / transversale Est-Ouest
- Foncier privé sans projet mature



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'une valorisation foncière et d'un aménagement d'ensemble cohérent du site au cœur du pôle rural de Coudray-au-Perche.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à la rue de la Rhône
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet notamment entre Les Frous et Les Petits Frous / la rue des Tilleuls
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Favoriser l'intégration fonctionnelle, architecturale et paysagère de l'opération
- Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes par une densité graduelle depuis la rue du Rhône vers la D124



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	15 390 m²				
Densité minimale attendue	12,5 log./ha				
Nombre de logements minimum	19				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : tendre vers 5%				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

VIII. La Gaudaine

A. Le bourg

ELEMENTS DE CONTEXTE	
Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site : - Haies d'intérêt hydraulique au Sud - Haies d'intérêt paysager - Réservoir bocager au Sud Est - Foncier privé avec projet mature (CUB, PC en cours)	
Le site actuel	
	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent d'un site en continuité du village de La Gaudaine. Les principales orientations visent à : - Créer un ou plusieurs accès à la rue Saint-Cheron au Sud - Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet - Préserver et mettre en valeur les haies présentes à l'intérieur du secteur - Qualifier les franges paysagères aux pourtours du site pour favoriser leur intégration paysagère - Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opérations et qualifier l'entrée de ville sud	



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	Secteur Sud : 3600 m²				
Densité minimale attendue	10 log/ha				
Nombre de logements minimum	Secteur Sud : 4				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : à définir avec l'opérateur				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
					

IX. Les Autels-Villevillon

Sans objet.

X. Les Étilleux

A. Rue du Lavoir – RD124

ELEMENTS DE CONTEXTE	
Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site : - Périmètre Monument Historique - Réservoir bocager - Haies d'intérêt hydraulique au Sud - Foncier privé avec projet mature (CUB, PC en cours)	
Le site actuel	
	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
Les 3 OAP ont pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent de 3 sites en continuité du village des Etilleux. Les principales orientations visent à : - Créer un ou plusieurs accès à la rue du Lavoir assurant une connexion mutualisée entre les 3 sites - Relier les secteurs au maillage des liaisons douces existantes ou en projet - Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours des sites - Favoriser l'intégration fonctionnelle et paysagère des 3 opérations	



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	Secteur Nord : 3 650 m ² Secteur Centre : 760 m ² Secteur Sud : 3 140 m ² (2AU)				
Densité minimale attendue	10 log./ha				
Nombre de logements minimum	Secteur Nord : 4 Secteur Centre : 1 Secteur Sud : 3 (2AU)				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : à définir avec l'opérateur				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			
2AU					

B. Rue des Tilleuls – Tranche 2

ELEMENTS DE CONTEXTE	
Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site : - Haies d'intérêt biodiversité à l'Est et à l'Ouest - Foncier communal sans projet mature	

Le site actuel	
	

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
Le site a pour vocation d'accueillir la 2ème tranche du lotissement des Tilleuls, en continuité immédiate de celui-ci et du village des Etilleux. Les principales orientations visent à : - Créer un accès à la rue des Tilleuls et relier le secteur au maillage interne du lotissement existant - Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet - Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site - Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère - Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier l'entrée de ville



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	5 030 m²				
Densité minimale attendue	10 log./ha				
Nombre de logements minimum	5				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : à définir avec l'opérateur				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					

XI. Luigny

A. Rue de la Chauverie – RD30 – rue des Vignes – RD124

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies d'intérêt biodiversité au Nord
- Foncier communal avec projet mature



Le site actuel

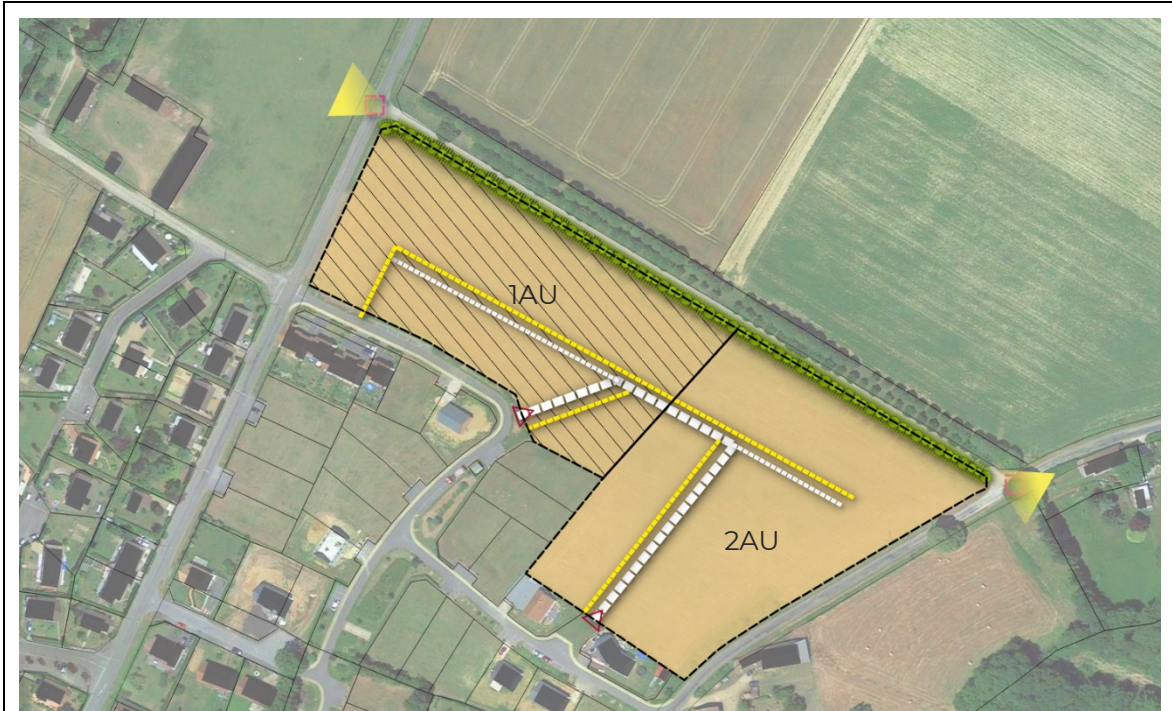


ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Le site a pour vocation d'accueillir la nouvelle tranche du lotissement de la Maréchalerie, en continuité immédiate de celui-ci et du centre-bourg de Luigny.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à la rue de la Maréchalerie, et relier le secteur au maillage interne du lotissement existant
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier les entrées de ville
- Préserver les alignement d'arbres le long de l'allée des Tilleuls



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel			
Surface	15 760 m² + Secteur à long terme : 13 720 m²			
Densité minimale attendue	12,5 log./ha			
Nombre de logements minimum	20 (1 ^{ère} tranche) 17 (2 ^{ème} tranche à long terme)			
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : tendre vers 5%			
Programmation				
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans
1AU				
		2AU : tranche 2		
		Ou Secteurs de « développement futur potentiel »		
		En cas d'échange avec tout ou partie de la tranche 1		Pour fléchage

XII. Miermaigne

A. Le bourg – RD372 – RD124

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Périmètre Monument Historique
- Réservoir bocager
- Haies d'intérêt paysager
- Foncier privé et communal (0229) sans projet mature



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Les 4 OAP ont pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent de 4 sites en continuité du village de Miermaigne.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à la rue du Pressoir à l'Est et à la route de Moulhard au Sud
- Créer un ou plusieurs accès directs ou mutualisés dédiés à la desserte du secteur Ouest
- Relier les 4 secteurs au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours des secteurs Est et Sud
- Qualifier les franges paysagères aux pourtours du secteur Ouest pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle des 4 opérations et requalifier le carrefour RD372/RD124
- Profiter des opérations d'aménagement privées pour initier une requalification de la RD D372.1 et préserver l'axe de composition vers le bourg et l'église Saint-Pierre



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	Secteur Ouest : 5 310 m ² Secteur Sud : - Sud Ouest : 2 040 m² - Sud Est : 5 800 m² Secteur Est : 4 310 m ²				
Densité minimale attendue	10 log./ha				
Nombre de logements minimum	Secteur Ouest : 5 Secteur Sud : - Sud Ouest : 2 - Sud Est : 6 Secteur Est : 4				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : à définir avec l'opérateur				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

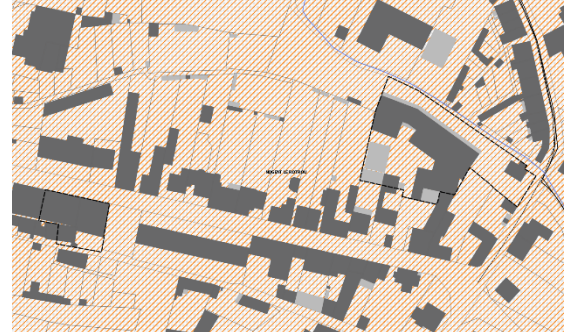
XIII. Nogent-le-Rotrou

A. Rue Doullay – n°3A et n°28

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Périmètre Monument Historique
- Cours d'eau du Val Roquet au Nord du n°28
- Appel à projet « Action Cœur de Ville »



Le site actuel



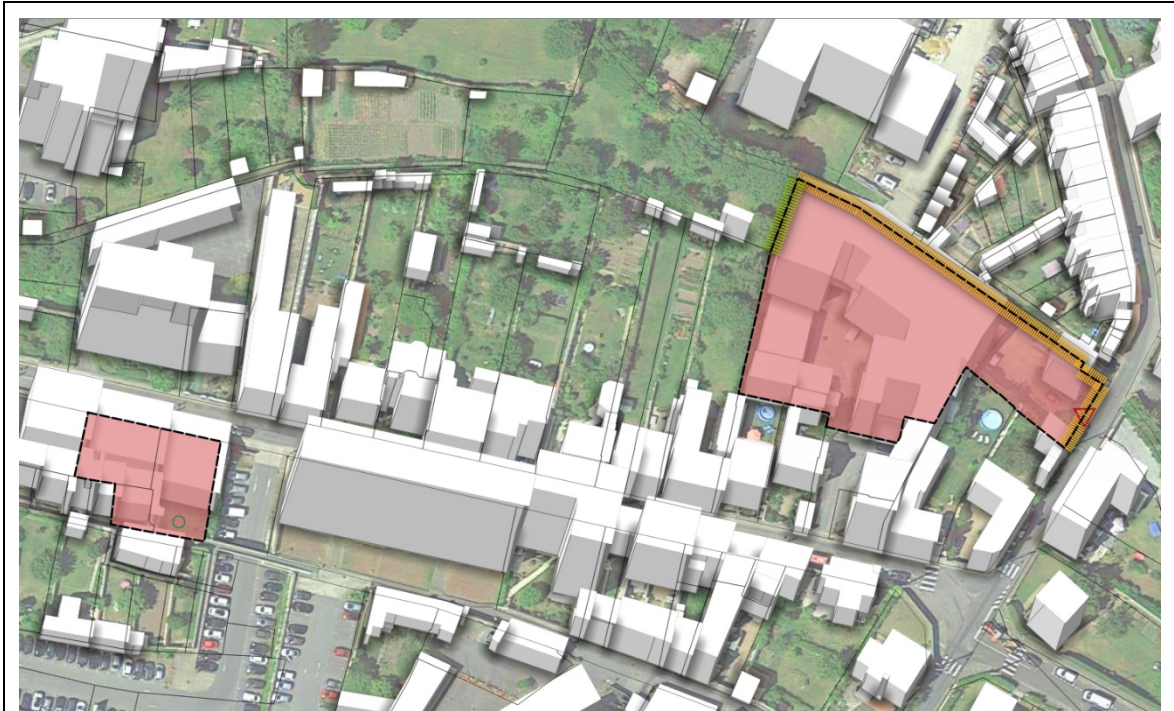
ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'une opération de renouvellement urbain et de réalisation de logements abordables.

Les principales orientations visent à :

- Réhabiliter et restructurer 2 îlots du centre-ville de Nogent-le-Rotrou :
 - L'îlot n°3A de la rue Doullay est occupé par d'anciens locaux professionnels. L'opération porte sur l'acquisition du foncier, la démolition de bâtiments et la reconstruction de logements.
 - L'îlot n°28 de la rue Doullay est occupé par les services municipaux et le siège de la Communauté de Communes du Perche. L'opération porte sur la démolition des bâtiments et la reconstruction de logements. Elle intègre le transfert des services techniques sur une propriété communale rue de la Jambette.

Chacun des site pourra faire l'objet d'une étude de faisabilité ultérieure qui apportera des précisions sur la nature des opérations et les éléments programmatiques retenus.



Vocation du site	Dominante résidentielle mixte / logements intermédiaires et/ou collectifs			
Surface	N°3A rue Doullay : 630 m² N°28 rue Doullay : 2 560 m²			
Densité minimale attendue	20 log./ha (à l'échelle de l'emprise foncière retenue pour l'opération d'habitat le cas échéant) Compte-tenu de la localisation du site en centralité, des formes urbaines plus denses pourront être étudiées			
Nombre de logements minimum	N°3A rue Doullay : 15 (OPH Nogent-Perche-Habitat) N°28 rue Doullay : 15 (OPH Nogent-Perche-Habitat et Ville de Nogent-le-Rotrou)			
Mixité et diversité des logements	Opération à vocation de création de logements locatifs sociaux			
Programmation				
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans
U				

B. Les Porettes

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Périmètre de Monument Historique à l'extrémité Ouest
- Réservoir bocager au Sud-Est
- Haies d'intérêt paysager
- Foncier privé (SAEDEL)



Le site actuel



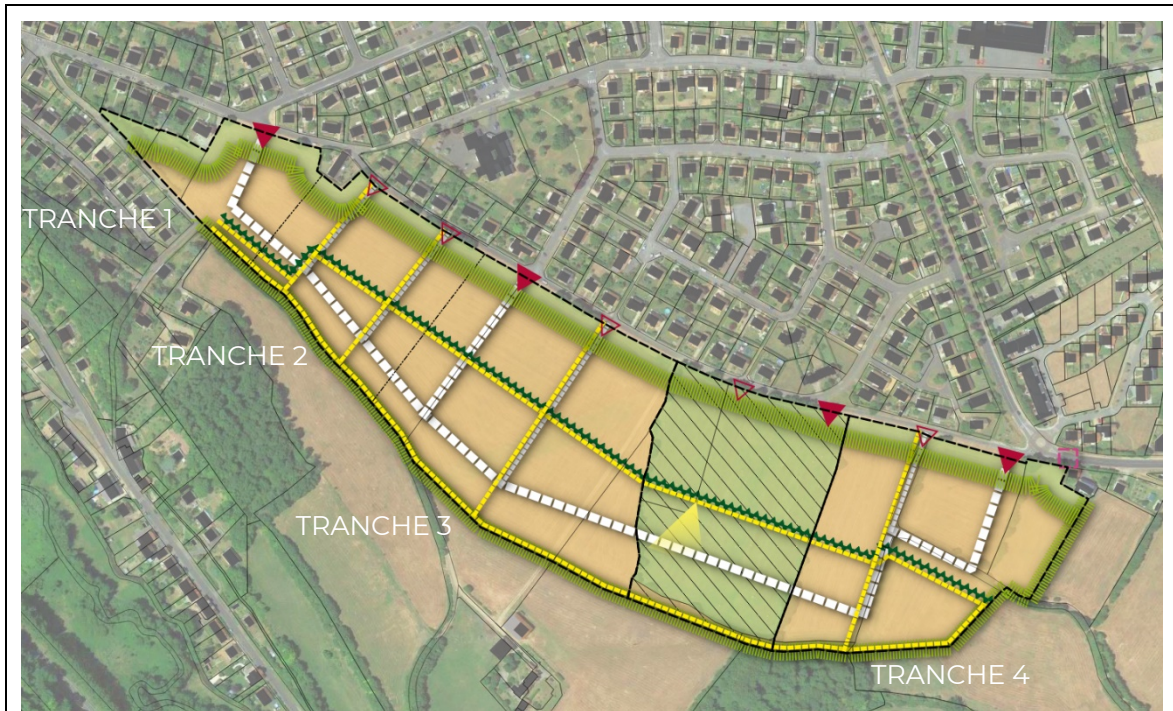
ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité de l'agglomération de Nogent Le Rotrou, tenant compte de l'étude de faisabilité en cours de réalisation par la SAEDEL.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès sur la rue des Porettes
- Assurer la perméabilité du site avec les opérations adjacentes et le centre-ville
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes à l'intérieur du site
- Créer une continuité verte centrale aux fonctions paysagères et récréatives
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Prévoir une bande tampon paysagère de 20 mètres vis-à-vis des habitations existantes au Nord
- Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier l'entrées de ville
- Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes

Le site fait actuellement l'objet d'une étude de faisabilité qui précisera la nature de l'opération et les éléments programmatiques retenus.



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel
Surface	Phase 1 : 12 260 m ² Phase 2 : 22 230 m ² Phase 3 : 47 940 m ² Phase 4 : 38 225 m ² (2AU) + Secteur à long terme : 33 310 m ²
Densité minimale attendue	L'étude de faisabilité fixe la densité globale de l'opération à 16 log./ha Tendre vers 20 log./ha
Nombre de logements minimum	L'étude de faisabilité prévoit la réalisation de 150 logements répartis en : Maisons individuelles 1 ⁱⁱ : 61 Maisons individuelles 2 ⁱⁱⁱ : 55 Maisons de ville ^{iv} : 34 Soit par phase environ : Phase 1 : 12 Phase 2 : 22 Phase 3 : 47 Phase 4 : 37 (2AU) Secteur à long terme : 32

ⁱⁱ 1 : maison individuelle isolée sur la parcelle et/ou « grand terrain »

ⁱⁱⁱ 2 : maison accolée sur 1 côté et/ou « terrain moyen »

^{iv} Maison de ville : maison accolée sur 1 ou 2 côtés et/ou « petit terrain »

Mixité et diversité des logements			Logements abordables : à définir avec l'opérateur	
			Logements locatifs : tendre vers 15%	
Programmation				
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans
1AU				
Phase 1 : tranches 1 – 2		Phase 2 : tranches 3		
		2AU		
		Secteurs de « développement futur potentiel »		
		En cas d'échange avec tout ou partie des tranches ci-avant		Pour fléchage



XIV. Saint-Bomer

A. Le bourg

ELEMENTS DE CONTEXTE	
Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site : - Haies d'intérêt hydrauliques - Foncier privé sans projet mature	
Le site actuel	
	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent d'un site en continuité du village de Saint-Bomer. Les principales orientations visent à : - Créer un ou plusieurs accès aux rues desservant la rue du Moulin - Relier les secteurs au maillage des liaisons douces existantes ou en projet - Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours des sites - Favoriser l'intégration fonctionnelle et paysagère de l'opération - Qualifier l'entrées de ville Ouest - Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes	



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	Surface totale : 2 270 m² Surface dédiée à l’habitat : 1220 m² Surface dédiée au milieu naturel : 1050 m²				
Densité minimale attendue	10 log./ha				
Nombre de logements minimum	2logements				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l’opérateur Logements locatifs : à définir avec l’opérateur Nombre de niveaux autorisés : R+C				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

XV. Saint-Jean-Pierre-Fixte

Sans objet.

XVI. Souancé-au-Perche

A. La Maison Jarry – RD137

ELEMENTS DE CONTEXTE	
Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site : - Haies d'intérêt hydraulique au Nord et au Sud - SUP d'alignement des voies publiques au Sud - Foncier communal sans projet mature	
Le site actuel	
	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'une opération de valorisation foncière en centralité pour la réalisation d'un projet d'habitat potentiellement orienté vers l'accueil de personnes âgées ou multigénérationnel.	
Les principales orientations visent à : - Créer un ou plusieurs accès vers la rue de la Maison Jarry - Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet - Favoriser l'intégration fonctionnelle, architecturale et paysagère de l'opération - Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes	
Le site pourra faire l'objet d'une étude de faisabilité ultérieure qui précisera la nature de l'opération et les éléments programmatiques retenus.	
*	



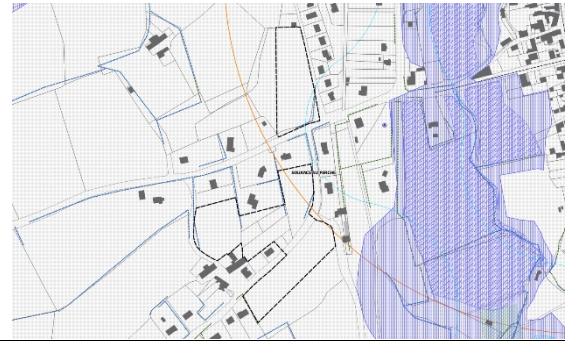
Vocation du site	Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs				
Surface	3 340 m²				
Densité minimale attendue	12,5 log./ha Tendre vers 15 log./ha				
Nombre de logements minimum	4				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : tendre vers 5%				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	

B. Rue de Falourde – RD137

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Périmètre de Monument Historique
- Haies d'intérêt hydraulique
- Contraintes topographiques
- Foncier privé sans projet mature



Le site actuel



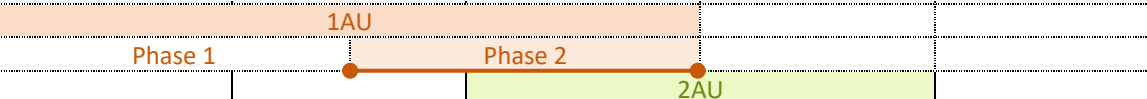
ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Les 2 OAP ont pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent de 2 sites en continuité du centre-bourg de Souancé-au-Perche.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès sur la route de la Gate et la rue de Falourde
- Relier les secteurs au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes à l'intérieur et aux pourtours des sites
- Qualifier les franges paysagères aux pourtours des sites pour favoriser leur intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle des 2 opérations
- Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes



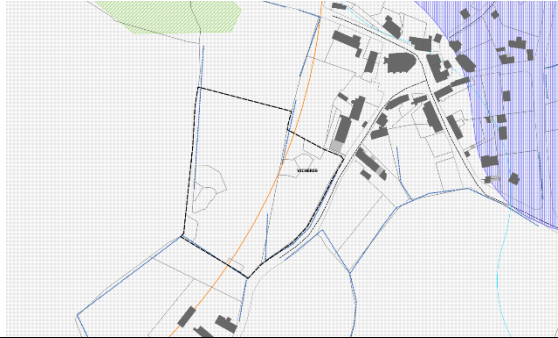
Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	6 300 m²				
Densité minimale attendue	12,5 log./ha				
Nombre de logements minimum	9 logements				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : tendre vers 5%				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
					

XVII. Trizay-Coutretot-Saint-Serge

Sans objet.

XVIII. Vichères

A. Le bourg – RD371

ELEMENTS DE CONTEXTE	
Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site : - Périmètre de Monument Historique - Haies d'intérêt hydraulique - Contraintes topographiques - Foncier privé sans projet mature avec instauration du droit de préemption Le site est occupé par une ruine, reliquat de la 1^{ère} maison non achevée du lotissement antérieur	
Le site actuel	
	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'une valorisation foncière et d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité du village de Vichères. Ce site avait déjà fait l'objet d'un projet de lotissement qui n'a pas abouti. Les principales orientations visent à : - Créer un ou plusieurs accès à la rue du Tilleul - Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet - Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site - Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère - Préserver les vues sur l'Eglise - Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier l'entrée de ville	



Vocation du site	Dominante résidentielle / Habitat individuel				
Surface	16 550 m²				
Densité minimale attendue	10 log./ha				
Nombre de logements minimum	17				
Mixité et diversité des logements	Logements abordables : à définir avec l'opérateur Logements locatifs : à définir avec l'opérateur En phase 1, il est demandé des constructions de gabarits et d'aspect traditionnels (type longère) dont la hauteur ne pourra excéder le R+C.				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					
Phase 1		Phase 2			

LES SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENT

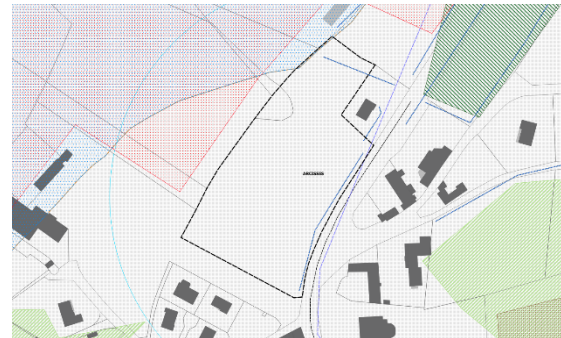
I. Arcisses

A. La Bordé – RD 918

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies d'intérêt hydraulique
- Foncier intercommunal (Nogent-le-Rotrou - Margon)



Le site actuel

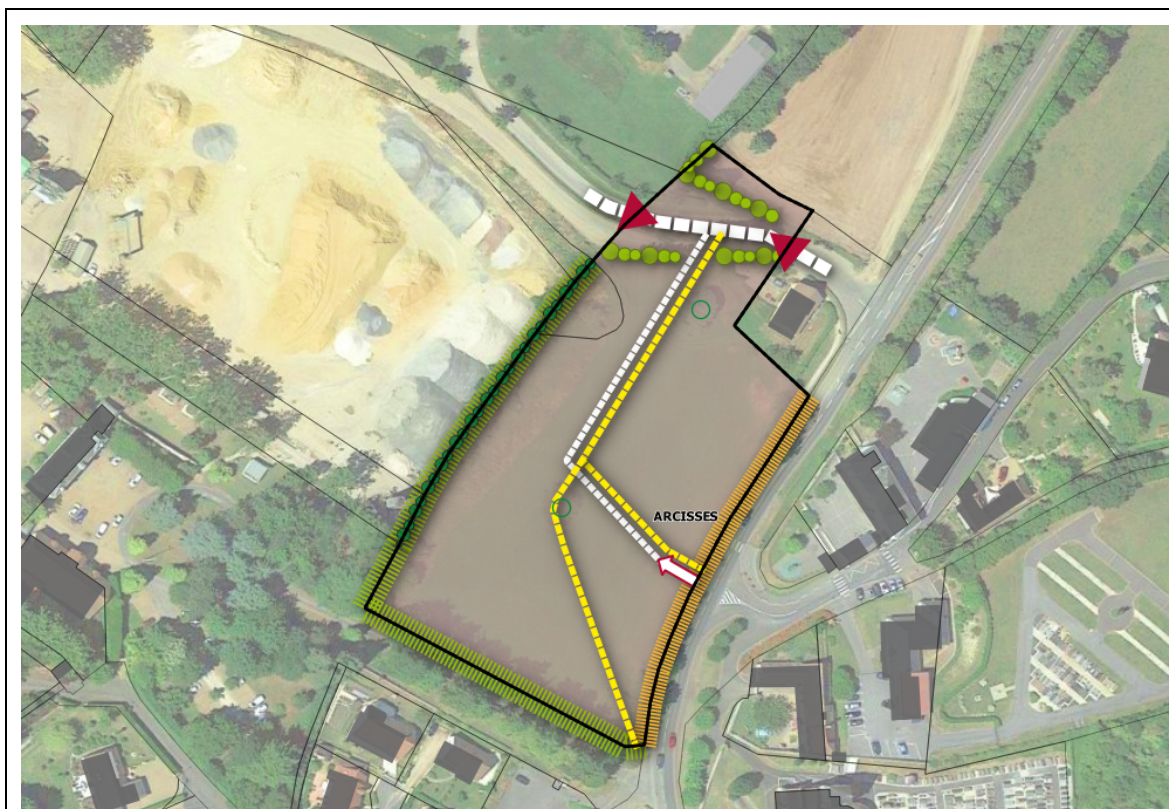


ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation la réalisation d'un projet mixte à dominante d'équipements en lien notamment avec le pôle scolaire adjacent, et d'amélioration de la qualité de l'entrée de ville.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à la rue desservant le plan d'eau et à la rue de l'Eglise
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et urbaine de l'opération



Vocation du site	Opération de réappropriation d'un site situé en proximité immédiate d'une carrière en fin d'exploitation dont les nuisances et contraintes ont cessé. Recomposition urbaine à vocation mixte à dominante d'équipements.				
Surface	12 200 m²				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					

II. Luigny

A. Le Bourg – Rue de l'Etang – RD30

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies non significatives
- SUP attachée aux réseaux de télécommunications au Nord
- Foncier communal



Le site actuel



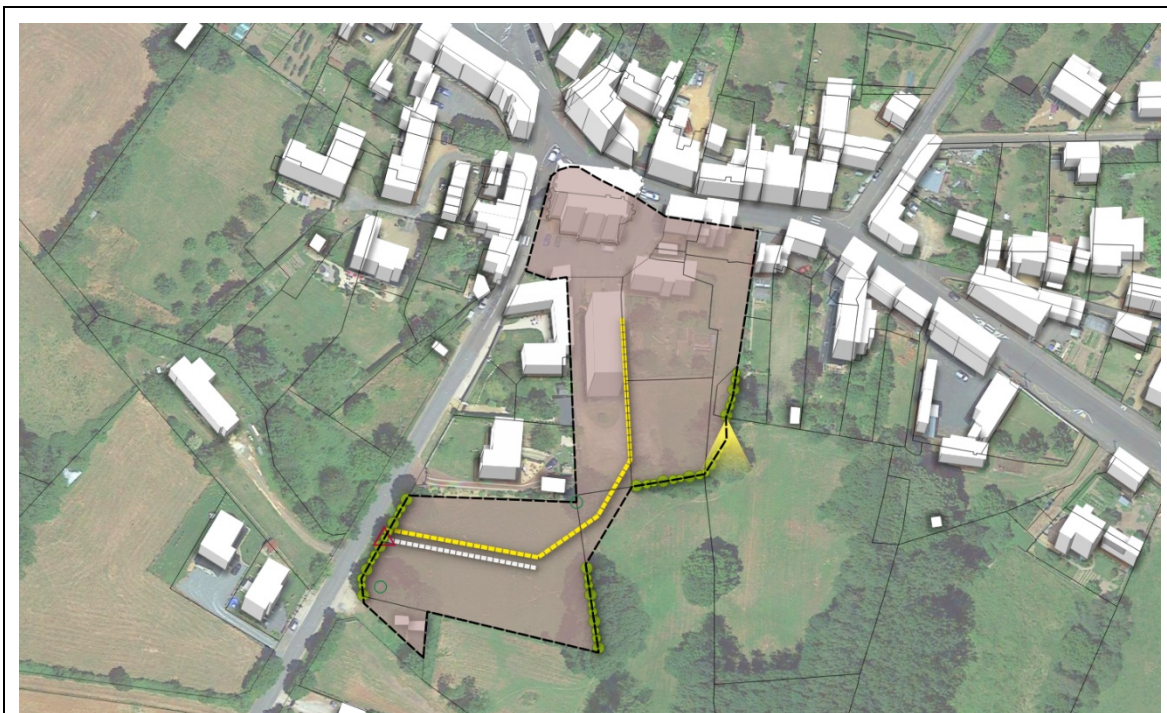
ORIENTATION D'AMENAGEMENT

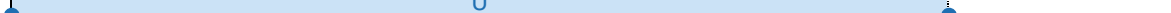
L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'une opération de renouvellement urbain et de requalification des espaces publics.

Les principales orientations visent à :

- Interroger la nouvelle vocation de l'ilot qui pourrait accueillir à la fois du commerce, des services et/ou un équipement communal, voire des logements dédiés à l'accueil de publics spécifiques
- Favoriser l'intégration fonctionnelle de l'opération et qualifier la place de l'église par la création et la sécurisation de liaisons piétonnes

Le site pourra faire l'objet d'une étude de faisabilité ultérieure qui précisera la nature de l'opération et les éléments programmatiques retenus.



Vocation du site	Opération de réaménagement et de recomposition urbaine à vocation mixte à dominante d'équipements en cœur de bourg.				
Surface	9 000 m²				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
					

III. Nogent-le-Rotrou

A. Fossé de L'Aumône – RD922

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies non significatives
- Foncier communal



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation la réalisation d'un projet mixte à dominante d'équipements en continuité de la zone artisanale du Bois de l'Aumône.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à l'avenue de l'Europe via le chemin existant
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et urbaine de l'opération



Vocation du site		Opération d’optimisation urbaine à vocation mixte à dominante d’équipements.		
Surface		8 990 m²		
Programmation				
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans
1AU				

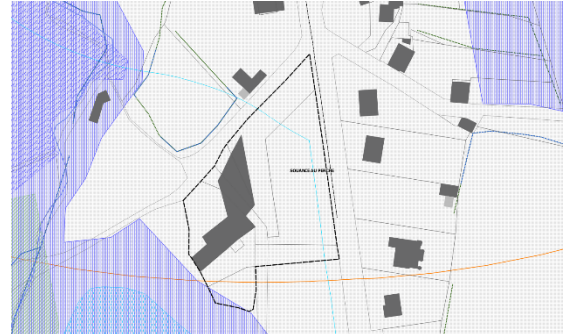
IV. Souancé-au-Perche

A. La Rhône – RD9

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Périmètre de Monument Historique
- Réservoir de zones humides au Sud
- Foncier communal



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'une opération de renouvellement urbain, de recomposition urbaine, d'amélioration de la qualité de l'entrée de ville et de requalification des espaces publics associant la restauration / la réhabilitation / la rénovation des bâtiments existants en équipements publics et la création d'un parking couvert photovoltaïque.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à la rue d'Authon via le chemin du Pont existant
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et urbaine de l'opération



Vocation du site	Opération de réappropriation d'un site déqualifié, anciennement un ancien silo agricole, dont les nuisances et contraintes ont cessé. Recomposition urbaine à vocation mixte à dominante d'équipements.				
Surface	4 800 m ²				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	



LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE

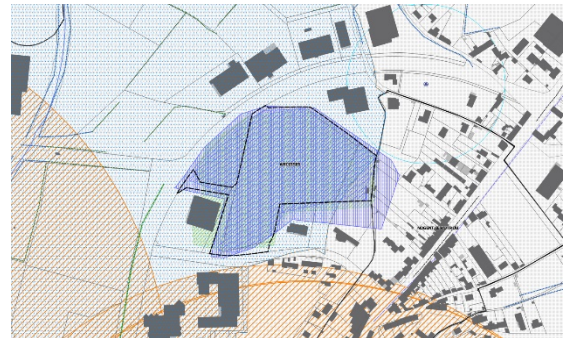
I. Arcisses

A. ZA Entrée Nord – RD922

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Zone inondable
- La zone humide a fait l'objet d'un remblaiement dans le cadre de l'aménagement de la RD922 et n'existe plus
- Boisements de friches sur un site remblayé
- Foncier communal



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité des zones d'activités existantes.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à l'avenue des Prés
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et urbaine de l'opération
- Veiller à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des habitations existantes



Vocation du site		Economique		
Surface		27 690 m²		
Programmation				
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans
1AU				

II. Authon-du-Perche

A. ZA Entrée Nord – RD9

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Boisements au Nord et à l'Est (EBC et DGD)
- Réservoir bocager
- Foncier privé



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité de la zone d'activités existante.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à l'avenue Pierre et Marie Curie
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et urbaine de l'opération



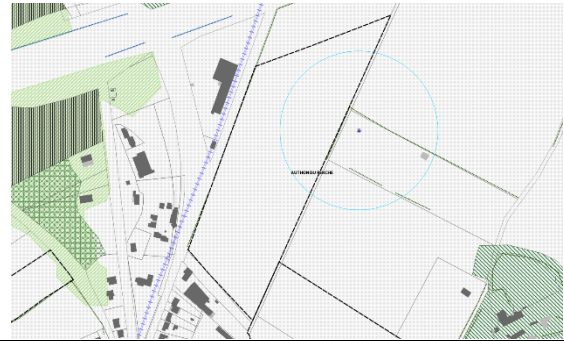
Vocation du site		Economique			
Surface		13 790 m²			
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU					

B. ZA Entrée Est – RD5

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- SUP attachée aux réseaux de télécommunications à l'Est
- Foncier privé en cours d'acquisition



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité de la zone d'activités existante.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à la rue des Acacias
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et urbaine de l'opération



Vocation du site		Economique		
Surface		48 930 m²		
Programmation				
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans
1AU				

C. ZA Ouest – Maisons Rouges

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies d'intérêt paysager
- Foncier privé



Le site actuel

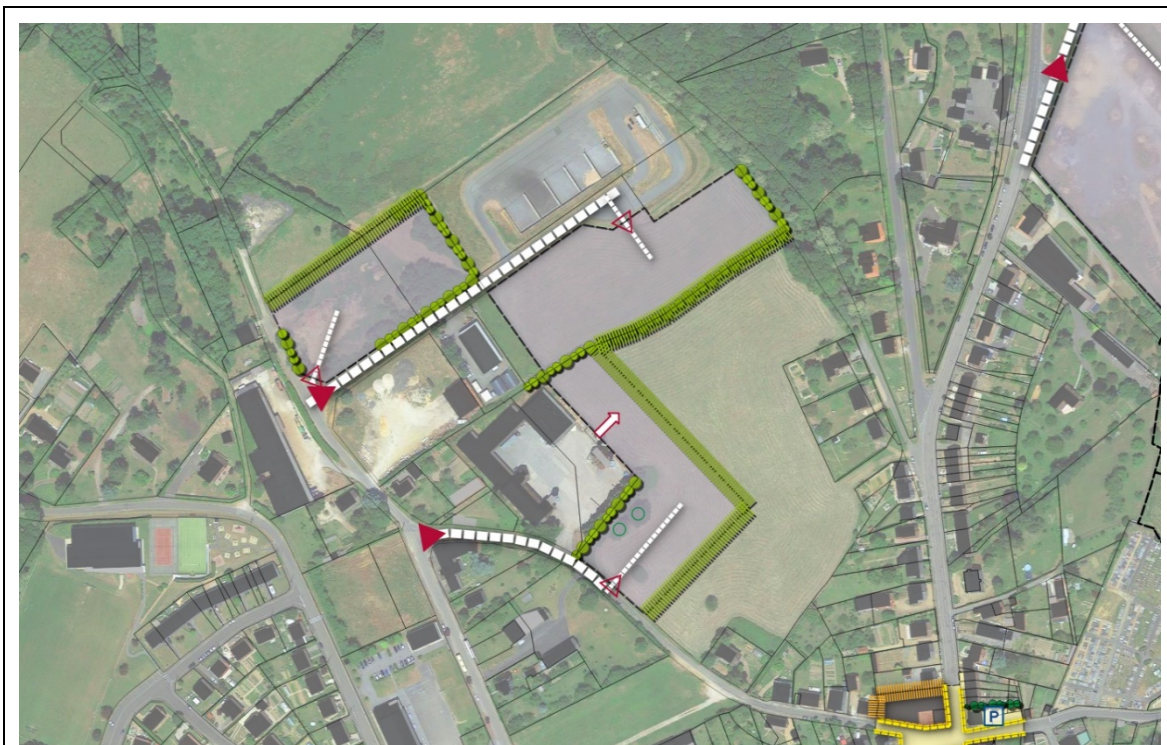


ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité de la zone d'activités existante.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à la rue des Maisons Rouges et de la Moisantière
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et urbaine de l'opération
- Veiller à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des habitations existantes



Vocation du site		Economique		
Surface		Secteur Nord : 8 050 m ²		
		Secteur Est : 20 800 m ²		
Programmation				
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans
1AU				

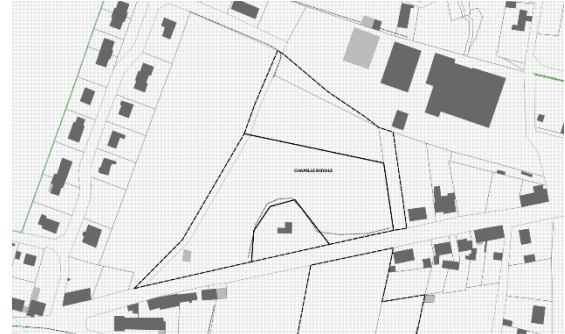
III. Chapelle-Royale

A. ZA La Cochellerie

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies non significatives
- Foncier privé



Le site actuel

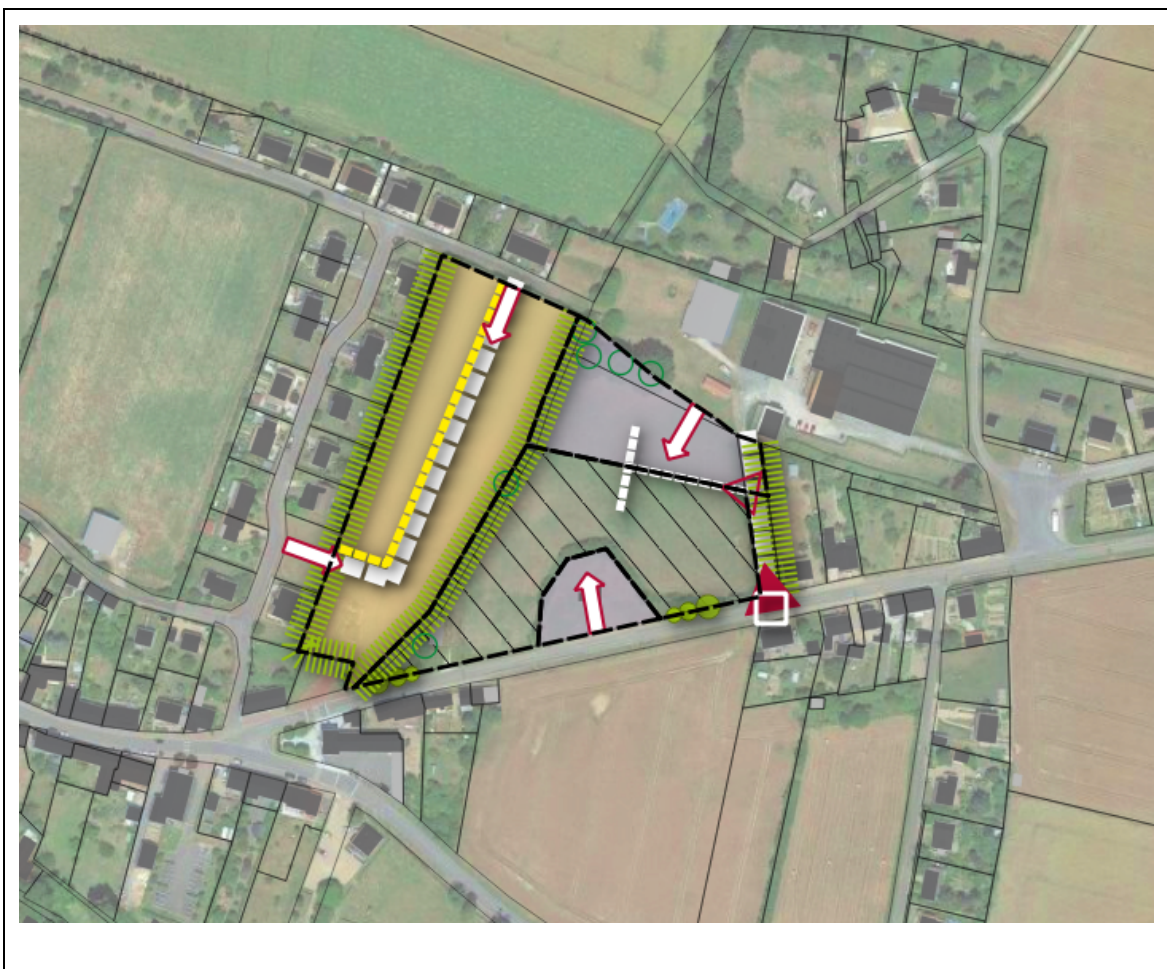


ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité de la zone d'activités existante.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à la rue de Bel Air et/ou via la rue de la Cochellerie
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et urbaine de l'opération
- Veiller à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des habitations existantes



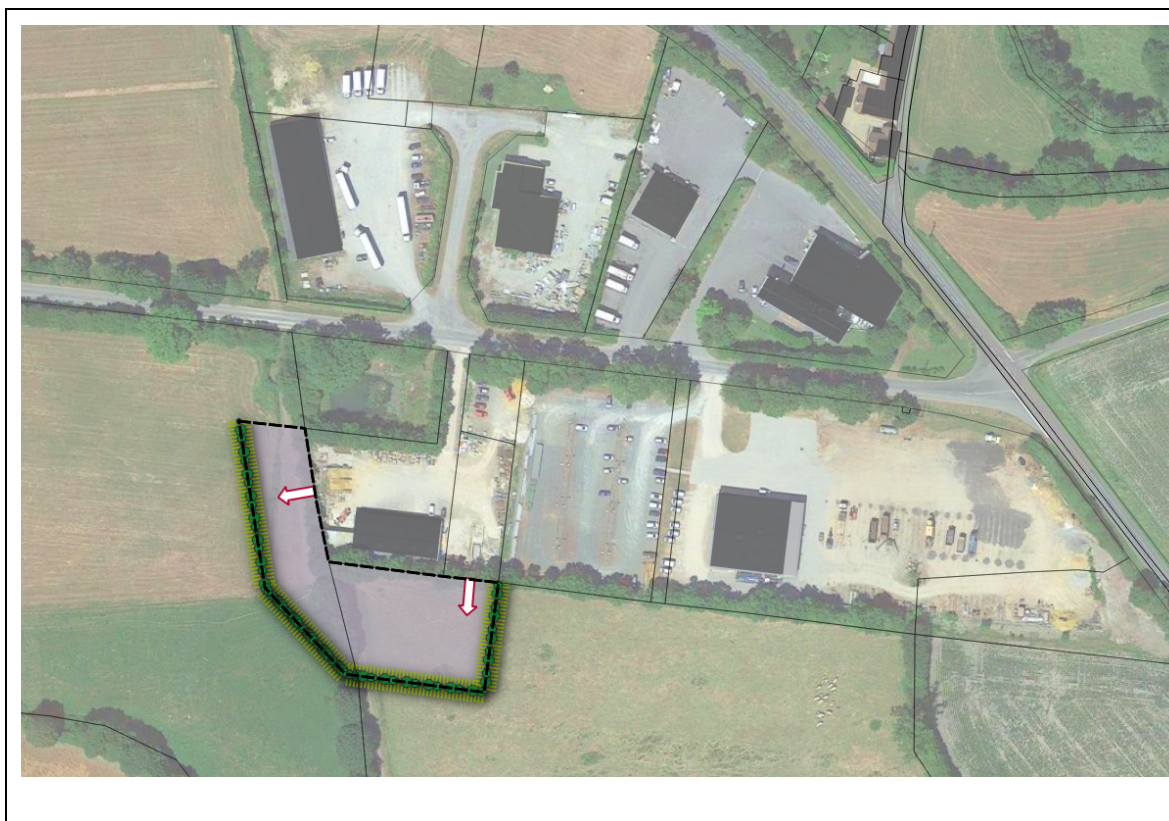
Vocation du site	Economique				
Surface	Secteur Nord : 4 020 m ² Secteur Sud : 1 400 m ² + 8 400 m ² à long terme (2AU)				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU			Secteurs de « développement futur potentiel »		
			Pour fléchage		
			2AU		

IV. Coudray-au-Perche

A. ZA Entrée Est – RD124

ELEMENTS DE CONTEXTE	
Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site : - Haies d'intérêt biodiversité et paysager - Foncier privé	
Le site actuel	
	Photo

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site permettant le développement du site d'activité de l'entreprise existante. Les principales orientations visent à : - Créer un ou plusieurs accès direct à l'unité foncière - Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site - Favoriser l'intégration fonctionnelle, urbaine et paysagère de l'opération



Vocation du site		Economique		
Surface		4 000 m²		
Programmation				
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans
1AU				

V. Luigny

A. ZA Entrée Est – RD955

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Espace boisés à l'Est
- Haies d'intérêt hydraulique au Sud-Est
- Foncier privé



Le site actuel

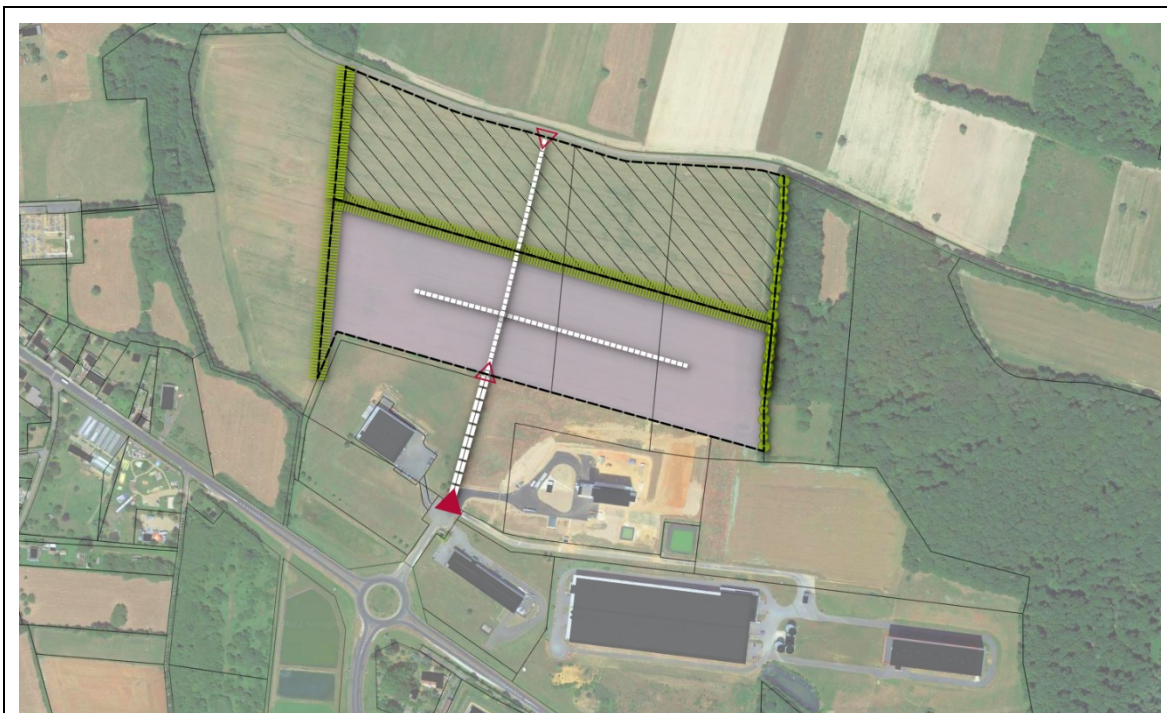


ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité de la zone d'activités existante.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès au maillage de la ZAe existante
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et urbaine de l'opération



Vocation du site	Economique				
Surface	72 170 m ² + 71 120 m ² à long terme				
Programmation					
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans	
1AU			Secteurs de « développement futur potentiel »		
			Pour fléchage		

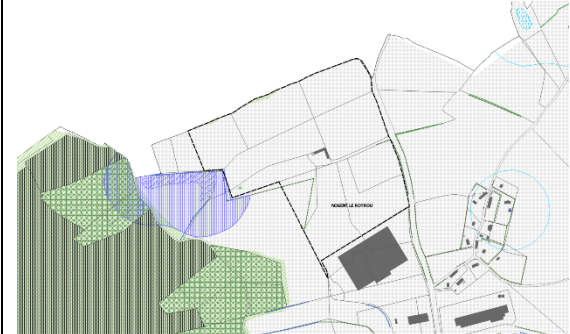
VI. Nogent-le-Rotrou

A. ZA de Launay 1 Nord

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies non significatives
- Zone humide à l'Ouest
- Foncier privé et communautaire



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité de la zone d'activités existante.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès au maillage de la ZAe existante
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et urbaine de l'opération et qualifier l'entrée de ville



Vocation du site		Economique		
Surface		185 650 m²		
Programmation				
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans
1AU				

B. ZA de Launay 2 Sud

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies non significatives
- Foncier communautaire (secteur Nord) et privé (secteur Sud)



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité de la zone d'activités existante.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès au maillage de la ZAe existante
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et urbaine de l'opération



Vocation du site		Economique		
Surface		Secteur Nord : 19 430 m²		
		Secteur Sud : 13 980 m²		
Programmation				
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans
1AU				

C. ZA de la Messesselle

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Haies d'intérêt hydraulique au Nord
- Voies ferrées à l'Ouest
- Foncier communautaire



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité de la zone d'activités existante.

Les principales orientations visent à :

- Créer un ou plusieurs accès à l'avenue de la Messesselle
- Relier le secteur au maillage des liaisons douces existantes ou en projet
- Préserver et mettre en valeur les haies présentes aux pourtours du site
- Qualifier la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère
- Favoriser l'intégration fonctionnelle et urbaine de l'opération
- Veiller à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis de la voie ferrée



Vocation du site		Economique		
Surface		Secteur Ouest : 9 290 m ²		
		Secteur Est : 28 100 m ²		
Programmation				
Période 0-3 ans	Période 3-6 ans	Période 6-9 ans	Période 9-12 ans	Au-delà de 12 ans
1AU				

