



PLUi

Perche & Haut Vendômois

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du PLUi approuvé le 15 avril 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 mai 2023

Économie • Habitat • Déplacement • Patrimoine • Environnement

Introduction

1. ARTICLE L. 123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

[...] Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, et programmations prévues au présent 3.

2. UN DOCUMENT EN DEUX AXES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de la communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois sont organisées autour de 3 axes :

▪ AXE 1 : les principes généraux d'aménagement

La Partie 1 présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les éléments présentés sont issus des grandes orientations définies dans le PADD. Les thématiques traitées sont les suivantes :

- La voirie
- Les formes urbaines
- Les espaces privés
- Les espaces publics
- La gestion des eaux pluviales
- L'adaptation des projets à leur environnement
- Les orientations en matière de développement commercial

▪ AXE 2 : Bilan de la programmation

- Cet axe du document permet de mettre en parallèle les objectifs en termes de production de logement avec leur mis en application au regard des surfaces réellement programmées pour l'urbanisation. L'objectif est de justifier de la cohérence globale du projet **à l'échelle intercommunale**.

▪ AXE 3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le 3^e axe présente les orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations sont développées à l'échelle des bourgs. Chaque orientation thématique est déclinée au regard des enjeux propres au territoire communal, tout en restant bien ancrée dans une dynamique de développement et des objectifs qualitatifs et quantitatifs issus de l'échelle intercommunale.

Un Etat Initial de l'Environnement (EIE) est effectué dans un premier temps afin de localiser à l'échelle du bourg les éléments paysagers et patrimoniaux présents ainsi que les contraintes environnementales et l'occupation du sol. Cette étape est un état des lieux du bourg au regard de thématiques environnementales et paysagères.

Ensuite est proposé à l'échelle du centre-bourg un schéma des orientations d'aménagement des bourgs et plus spécifiquement des secteurs de projet de l'habitat.

Les schémas et principes d'OAP tiennent compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus. Ils veillent à permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution.

1/Préconisations générales d'aménagement

Préconisations générales d'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont composées de principes généraux d'aménagement permettant d'introduire des préconisations d'aménagement globales à l'échelle de l'intercommunalité et ainsi de proposer des intentions d'aménagements cohérentes et homogénéisées à l'échelle du territoire du PLUi. Des indications plus spécifiques aux communes et à leurs sites de projet sont proposées dans la suite du document.

Les principes généraux d'aménagement et les schémas d'OAP ont doivent permettre aux acteurs de l'aménagement (concepteurs, aménageurs, municipalités, etc.) de suivre un fil rouge au cours des projets qu'ils entreprennent et d'inclure leur démarche autour de préconisation issus du canevas édifié lors du PADD.

Les grands principes d'aménagement s'appliquent autant aux domaines du paysage, de l'urbanisme que de l'architecture. Ils se découpent comme suit :

- Traitement des voiries et cheminements
- Formes urbaines
- Traitement des espaces publics
- Gestion des éléments paysagers et naturels
- Qualités énergétiques des projets

Rappel des axes du PADD

1. **Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels**
2. **Assurer un développement cohérent et raisonné à l'échelle du territoire**
3. **Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire**
4. **Prendre en compte les risques et veiller à l'utilisation économe des ressources**

Qualité paysagère des entrées de villes

Insertion paysagère des entrées de villes

La présence de secteurs de projet à proximité des entrées de bourg pourrait permettre de leur apporter une valeur ajoutée. Les entrées de bourg sont la première image perçue de la commune. Il est donc primordial d'y apporter une attention particulière au moment de l'aménagement autant du point de vue du traitement paysager que du traitement architectural, notamment au travers de la prise en compte des franges urbaines.

Valorisation des perspectives paysagères

Le caractère rural du territoire devra être affirmé par les perspectives paysagères et points de vue offerts aux entrées de villes. Pour ce faire, les aménagements paysagers favorisant le dégagement de perspectives sont préconisés. L'écrin paysager participant à la valorisation de cette identité territorial à vocation à être maintenu.

Ainsi, les sites de projet localisés en entrées de ville devront faire l'objet d'une attention particulière. Les aménagements devront tenir compte de la localisation spécifique du site et permettre aux nouvelles habitations ou espaces d'activités de s'insérer dans le paysage urbain de la commune.

Rappel des axes du PADD

1. Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels

Valorisation des perspectives sur l'église et les toits de la commune

Renforcement de coupure paysagère entre l'espace agricole et l'espace urbain



Maintien du linéaire d'arbres le long des voies ouvrant une perspective sur le bourg

Utilisation d'arbres de haut-jet comme signal de l'entrée de ville

Maintien de la coupure paysagère entre l'espace agricole et l'espace urbain



Exemples d'aménagement paysagers d'entrées de villes sur le territoire

Garantir la qualité des franges urbaines

Transition entre les espaces agricoles et bâtis

Les OAP définissent des principes d'insertion paysagères dans une optique d'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte préexistant.

L'agriculture est au cœur des pratiques et de la vie du territoire, ainsi, le développement urbain devra appliquer des principes de précautions, écrans paysagers permettant de limiter le risques de conflits d'usages liés aux nuisances. Dans le cas de haies ou limites naturelles déjà existantes, elles devront être préservées.

La constitutions d'écran paysagers et zones tampons en lisière de sites agricoles à vocation à limiter les conflits d'usage entre les différentes activités.

Aménagement paysager à prévoir afin de permettre une perméabilité relative entre le site de projet et les habitations et équipements présents dans l'environnement immédiat

Rappel des axes du PADD

1. Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels

En fonction de la typologie de secteur, deux solutions sont envisagées dans le cadre des OAP :

- Le maintien de la végétation existante , et notamment des haies bocagères.
- La mise en place d'un aménagement paysager spécifique. Cet aménagement paysager peut consister en une plantation (haie multispécifique) ou en un aménagement plus complexe avec espace de circulation piéton paysager.

Dans tous les cas, les aménagements auront comme double objectif de réduire les potentielles nuisances et conflits d'usage ainsi que de participer à la qualité paysagère du cadre de vie. Les essences utilisés et les aménagements devront être en lien avec l'identité locale.

Préservation d'une haie dense comme écran avec le monde agricole
De préférence une haie nouvellement plantée pour diversifier les espèces



Valorisation des espaces publics

Rappel des axes du PADD

1. Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels

Favoriser la végétalisation des espaces publics

Les espaces publics devront être aménagés ou réaménagés de façon spécifique et singulière afin de proposer des usages et des ambiances différentes. On favorisera les projets misant sur la multifonctionnalité des usages afin d'offrir une plus large gamme d'activités sur un même site, notamment pour les communes ne possédant qu'un espace public (généralement au centre du bourg).

Il est important de garder en tête que les espaces publics présentent un intérêt pour la biodiversité et le paysage. Ainsi, leur aménagement pourrait se baser ou se rattacher aux éléments paysagers existants.

Les espaces plantés ou simplement libres sont à prendre en compte à l'occasion de la réflexion sur le projet, notamment parce qu'ils présentent un intérêt pour la biodiversité et le paysage. Ils jouent également le rôle d'espace tampon entre les secteurs denses et moins denses ainsi qu'un rôle d'espace de transition entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ayant par définition un rôle multifonctionnel, l'aménagement des espaces naturels d'agrément devra permettre :

- Le renforcement de la biodiversité et de la nature en ville ;
- Le développement des liaisons avec le réseau cyclable et piéton environnant ;
- La création d'espaces de jeux ;
- Et la mise à disposition d'espaces de détente.

Gestion des aménagements

Afin de gérer au mieux les aménagements et d'assurer leur durabilité au cours du temps, une attention particulière devra être portée quant au choix des matériaux et des espèces végétales employées. On privilégierait les espèces végétales locales et non-invasives permettant au projet d'aménagement de se trouver en cohérence avec les éléments végétaux existants. De même, le choix du réemploi de matériaux déjà présents sur site et/ou à proximité devrait être fait afin d'assurer l'harmonie architecturale et urbaine.

Une gestion différenciée, c'est-à-dire un traitement des espaces paysagers différent dans son intensité ou dans le type de soin apporté, pourrait être mise en place dans les espaces de loisirs les plus importants ou en lien avec des trames boisées ou bleues.

Parc urbain en lien avec l'Eggonne, végétalisation des berges,...



Exemple d'espace public paysager sur le territoire



Gestion différenciée appliquée à un accotement large

Préservation du patrimoine du territoire

Préservation du petit patrimoine

Les Orientations générales des OAP, en relation avec le PADD, se fixent comme objectif de préserver les éléments patrimoniaux des communes du territoire. Ainsi, l'ensemble des projets sont amenés à prendre en compte l'existence d'un patrimoine bâti préexistant et de l'intégrer au mieux aux réflexions prospectives menées.

A ce titre, les éléments patrimoniaux d'intérêt (murets, chemins ruraux, ...) sont repérés dans les schémas d'OAP. Ces derniers ont vocation (sauf impossibilités techniques) à faire l'objet de rénovations. L'ensemble de ces éléments de petit patrimoine participent à façonner l'identité des communes.

L'évolution des bâtiments patrimoniaux (extensions, annexes) est également permises dans un souci de préservation de la fonctionnalité de l'existant.

Conservation des éléments paysagers existants

Les éléments végétaux et patrimoniaux sont des habitats potentiels pour la faune et la flore locale et participent à l'intégration paysagère des projets. Ainsi, en présence d'un élément patrimonial ou paysager remarquables (puits, alignement d'arbres, etc.), l'aménagement du site devrait s'adapter et valoriser ces éléments.

Les éléments végétaux présents sur site pourront être renforcés par l'ajout d'espèces similaires, notamment s'ils sont employés comme clôtures ou éléments naturels de séparation et de transition paysagère.

Préservation des continuités écologiques

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil essentiel à la préservation de la biodiversité mais aussi à la préservation de la qualité des paysages du territoire. Ainsi, la réflexion sur l'aménagement des secteurs de projet, et essentiellement les abords des secteurs de projet situés à proximité de continuités écologiques pourrait être valorisée afin d'intégrer sur le site des éléments paysagers (maillage de haie, boisement, cours d'eau, etc.) contribuant aux continuités écologiques. Cela permettra de renforcer les sites à enjeux écologiques aux abords du tissu urbain ou de ne pas accentuer la dégradation de certains de ces milieux à proximité du tissu urbain.

Rappel des axes du PADD

1. Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels



Exemples d'éléments de petit patrimoine sur le territoire

Préservation de la végétation existante permettant d'intégrer le site de projet à son environnement



Exemples d'éléments de continuités écologiques à préserver

Diversification des formes urbaines

Le PADD affirme la volonté de l'intercommunalité de varier les formes urbaines. L'objectif est d'élargir l'offre en logement afin de correspondre plus largement aux attentes de futurs jeunes ménages venant s'installer sur le territoire. Les communes pôles sont plus largement concernées par des projets de diversification de la typologie d'habitat. Ces nouvelles constructions ont vocation à répondre à une demande en logement liées aux évolutions de la structure de la population, à la nécessité d'une meilleure efficacité énergétique des constructions, le tout en limitant la consommation de foncier. Pour se faire, il pourra être proposé l'implantation de logements groupés ou de logements de taille intermédiaire. Leur mise en place répond à un besoin spécifique et devra être intégré de façon qualitative à l'environnement du site.

Logements intermédiaires et groupés

Le logement intermédiaire / groupé est une typologie d'habitat collective qui permet de densifier des secteurs de projet en regroupant le bâti. Cette forme d'habitat se rapproche de l'habitat individuel dans certains de ces aspects : accès au logement individualisé, espace extérieur privatif, proportions des pièces de vie. Contrairement à l'habitat individuel, cette typologie de bâti est moins consommatrice d'espace et permet la mutualisation de certains équipements selon les projets (collecte des déchets, postage, stationnement, etc.) permettant de réduire le coût d'aménagement.

L'emploi de cette forme urbaine pourrait être fait dans certaines communes ayant des enjeux d'accueil de jeunes ménages, de primo-accédant ou encore de populations vieillissantes. Son implantation devrait être accompagnée d'un traitement spécifique dans une volonté d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.

Préservation de l'intimité de l'espace public

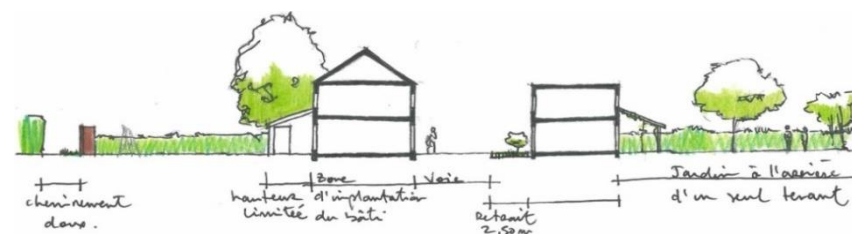
L'implantation du bâti en front de rue à l'alignement de l'axe de desserte permet dans une certaine mesure de préserver l'intimité de l'espace privé. Un découpage des parcelles dans la longueur afin d'implanter le bâti à l'arrière des constructions permettrait de préserver l'intimité et d'optimiser l'espace extérieur. Les bandes de jardins en avant et sur les côtés des maisons, souvent délaissées, laisseraient ainsi place à un front et alignement du bâti ainsi qu'à un mitoyenneté relative.

Rappel des axes du PADD

2. Assurer un développement cohérent et raisonné à l'échelle du territoire



Formes d'habitats intermédiaires permettant une plus grande densité



Typologies d'implantations permettant de préserver l'intimité

Efficiency énergétique des bâtiments

Rappel des axes du PADD

2. Assurer un développement cohérent et raisonné à l'échelle du territoire

Implantation et découpage parcellaire

L'implantation du site de projet est stratégique pour permettre au bâti de respecter des principes de bioclimatisme. Par la suite, le découpage parcellaire est aussi un point stratégique car il permet d'optimiser l'orientation des constructions. L'implantation du bâti est donc un point essentiel à prendre en compte au cours de la conception des projets d'aménagement. Cette réflexion devrait donc être engagée en amont de chaque projet d'urbanisation.

Le bâti mitoyen et à étage pourrait être favorisé dans la mesure où il permet de limiter les déperditions d'énergie.

Orientation

L'orientation sud est à privilégier afin que les nouvelles constructions jouissent des apports solaires, notamment en saison froide. Afin de protéger des fortes chaleurs en été, des solutions peuvent être intégrées à l'architecture de la maison : débord de toiture, végétation de type feuillus (qui permettra de laisser passer la lumière en hiver), etc.

Accompagnement végétal

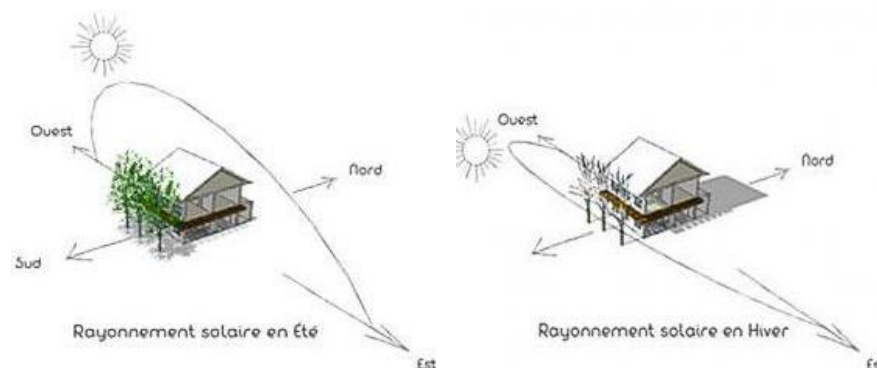
L'accompagnement végétal des sites de projet permet aussi d'améliorer le confort thermique des bâtiments et son intégration paysagère. Par exemple, une haie protège du vent, des regards ou encore du bruit. Une surface enherbée conserve l'humidité contrairement aux surfaces minérales. L'implantation de végétaux sur ou à proximité des parois les plus exposées en période de canicule permet de conserver de l'humidité et de réduire la chaleur (dans la mesure où cette implantation ne présente pas de risques pour l'intégrité du bâti en cas de vents violents ou autres tempêtes). Le choix se porterait de façon préférentielle sur les essences à feuillage caduque afin de laisser passer la lumière en hiver ainsi que sur des espèces locales.

Matériaux

La construction de logement est fortement productrice de déchets et de CO₂. L'emploi de matériaux biosourcés ou bien de matériaux produits localement réduirait l'impact écologique des constructions neuves ainsi que des rénovations.



Extension présentant des qualités énergétiques



Orientation du bâti en fonction de la course du soleil

Aménagement des voiries

Rappel des axes du PADD

2. Assurer un développement cohérent et raisonné à l'échelle du territoire

Au cours du PADD, l'intercommunalité a exprimé sa volonté de proposer des modes de déplacements alternatifs dans le but de limiter l'usage des transports automobiles individuels. Les pistes de développement envisagées se tournent vers les services de transport en commun et les modes de déplacements doux. Ainsi, un traitement spécifique des voiries doit être envisagé au regard de leur gabarit et de leurs usages afin d'encourager cette transition dans les modes de déplacement.

Voiries structurantes

Différents traitements pourront être apportés afin de traiter les voies structurantes du territoire soumises à des flux de circulation plus importants.

En zone urbaine ainsi qu'en périphérie, la sécurité des piétons et cyclistes devrait être assurée afin de faciliter les flux entre centralité urbaine, lieu de résidence et équipements scolaires et de loisirs. Ainsi, l'emploi de végétal de basse hauteur type arbustes ou haies est préconisé dans un souci de démarcation des espaces dédiés à la circulation routière et cheminements doux lorsque les dimensions de la voie le permet, sur au minimum un des côtés de la voirie. Au cœur des bourgs, en parallèle d'une limitation de la vitesse (zone 30, espace partagé, etc.), un traitement différencié des revêtements pourrait permettre de créer une distinction visuelle entre espaces piétons et espaces circulés.

Dans la mesure du possible, quelque soit la largeur de la voie, l'espace circulé et l'espace piéton devraient être différenciés à l'aide d'un traitement paysager. De plus, au sein des voies mixtes piétons/cyclistes, il est important de réfléchir à la répartition et au croisement des usages afin que l'espace reste sécurisé pour tous.

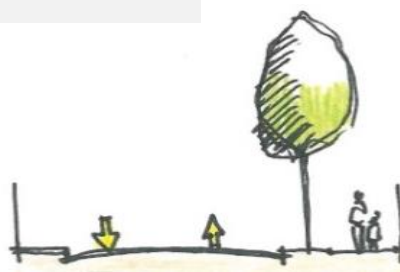


Source : GoogleMaps - Droué

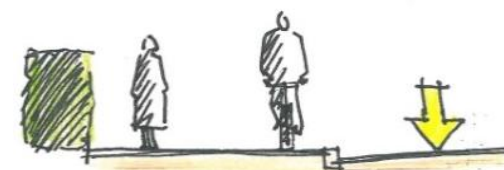
Traitement différencié des revêtements pour marquer un passage piéton



Réfléchir à l'organisation des espaces mixtes



Employer le végétal pour sécuriser l'espace piéton



Aménagement d'au moins un des bas-côtés

Source : Citadla

Renforcement des voies douces

Voies de desserte interne

Dans le cadre du développement des bourgs de la communauté de communes, certaines voiries vont être amenées à être reprises pour voir leur statut évoluer. Les voies de desserte interne devraient être différenciées au regard de l'intensité de leur flux et de leurs usages. Ces voies permettent l'accès aux bâtis implantés sur les parcelles et ont donc d'un aspect de proximité. Afin d'adapter les usages au regard de cette proximité des différents usagers et de favoriser la mixité d'usage des voies de desserte interne, celles-ci devraient être, autant que possible, réalisées sous forme de voies partagées avec une réduction de la vitesse. La place du piéton serait priorisée toujours dans une optique de revalorisation du déplacement doux et d'appropriation de l'espace public.

En outre, on préférera le dessin de voies de dessertes internes permettant un bouclage c'est-à-dire possédant deux accès sur un/des axes existants et étant reliés. Ainsi, on pourrait privilégier l'aménagement de voies de desserte à sens unique limitant ainsi la largeur de la voie. Cette mesure permet de limiter l'imperméabilisation du sol, de donner une place aux aménagements doux plus importante ainsi que limiter les coûts de production de voirie.

Cheminements doux

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux doivent être clairement identifiés. Pour se faire, l'emploi de mobilier urbain et d'éléments paysagers adaptés devrait être favorisé. Une dimensionnement adapté de la largeur des voies serait aussi à favoriser afin d'appuyer le caractère piéton et cycliste de la voie.

Les cheminements doux ont pour objectifs simplifier l'accès aux équipements, aux commerces de proximité ainsi que les déplacements intra et inter quartiers.

L'emploi de matériaux perméables type stabilisé devrait être privilégiée dans ce type d'aménagement au regard de sa facilité de mise en place, de son coût réduit et de ses avantages écologiques.

Rappel des axes du PADD

2. Assurer un développement cohérent et raisonné à l'échelle du territoire



Source : Citadia

Illustration d'espace partagé



Source : bazarurbain.com

Emploi de mobilier urbain pour délimiter l'espace piéton

Insertion paysagère des bâtiments d'activités

Rappel des axes du PADD

3. Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire

Aménagement des zones d'activités

Les sites de projets à vocation économique s'inscrivent dans la même volonté d'aménagement raisonné et durable que les secteurs de projets à vocation habitat.

Ces nouveaux aménagements devront s'inscrire en cohérence avec le contexte préexistant et respecter un principe de rentabilisation de l'espace. Pour permettre une meilleure insertion des zones d'activités des principes d'insertion paysagère devront être respectés. La création de bande d'insertion paysagères pourront permettre de préserver le caractère rural des bourgs de la communauté de communes. Afin de consommer le moins d'espace possible, l'aménagement de ces espaces pourra s'appuyer sur les systèmes de gestion d'eau pluviales végétalisés et mutualisés à l'échelle de la zone.

En outre, la communauté de communes s'engage à maîtriser l'artificialisation des terres à vocation économique. La viabilisation des terrains devra se faire au grés des demandes afin de préserver le plus longtemps possible l'activité agricole sur les espaces concernés.



Source : Citadria

Exemple Avant / Après intégration paysagère - Vouillé (86)

Gestion des eaux pluviales

Gestion des eaux de pluie

L'urbanisation a pour conséquence directe l'imperméabilisation du sol qui implique une gestion adaptée des eaux de pluie. Les opérations d'aménagement devront prendre en compte ces enjeux. Celle-ci passe par l'introduction de noues, de fossés, de bassins de rétention ou encore de puits d'infiltration dont l'intégration paysagère serait assurée par un aménagement paysager de qualité. Ces éléments de gestion des eaux pourraient être implantés au sein même des sites de projet ou bien au sein des centres-bourgs, en bordure de voie par exemple.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sites et le besoin en gestion des eaux de pluie, les projets d'aménagement privilégieront les revêtements perméables (pour les cheminements piétons par exemple) et l'emploi de surfaces végétales (ex: stationnement végétalisé au sein des zones d'activité).

En outre, afin d'éviter la surcharge hydraulique pour les stations d'épuration dans les communes concernées par ce problème, la mise en place de réseaux séparatifs pour les nouvelles constructions est obligatoire.

Limitation de l'imperméabilisation

Les projets encourageront la limitation de la proportion des surfaces minérales notamment par l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements,...

L'aménagement des espaces collectifs pourra être proposé (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Rappel des axes du PADD

4. Prendre en compte les risques et veiller à l'utilisation économe des ressources



Sources : td-conseil.blogspot.fr

Aménagement de noue paysagère en bordure de desserte



Sources : Architopik.com

Limitation de l'imperméabilisation sur axe de desserte secondaire

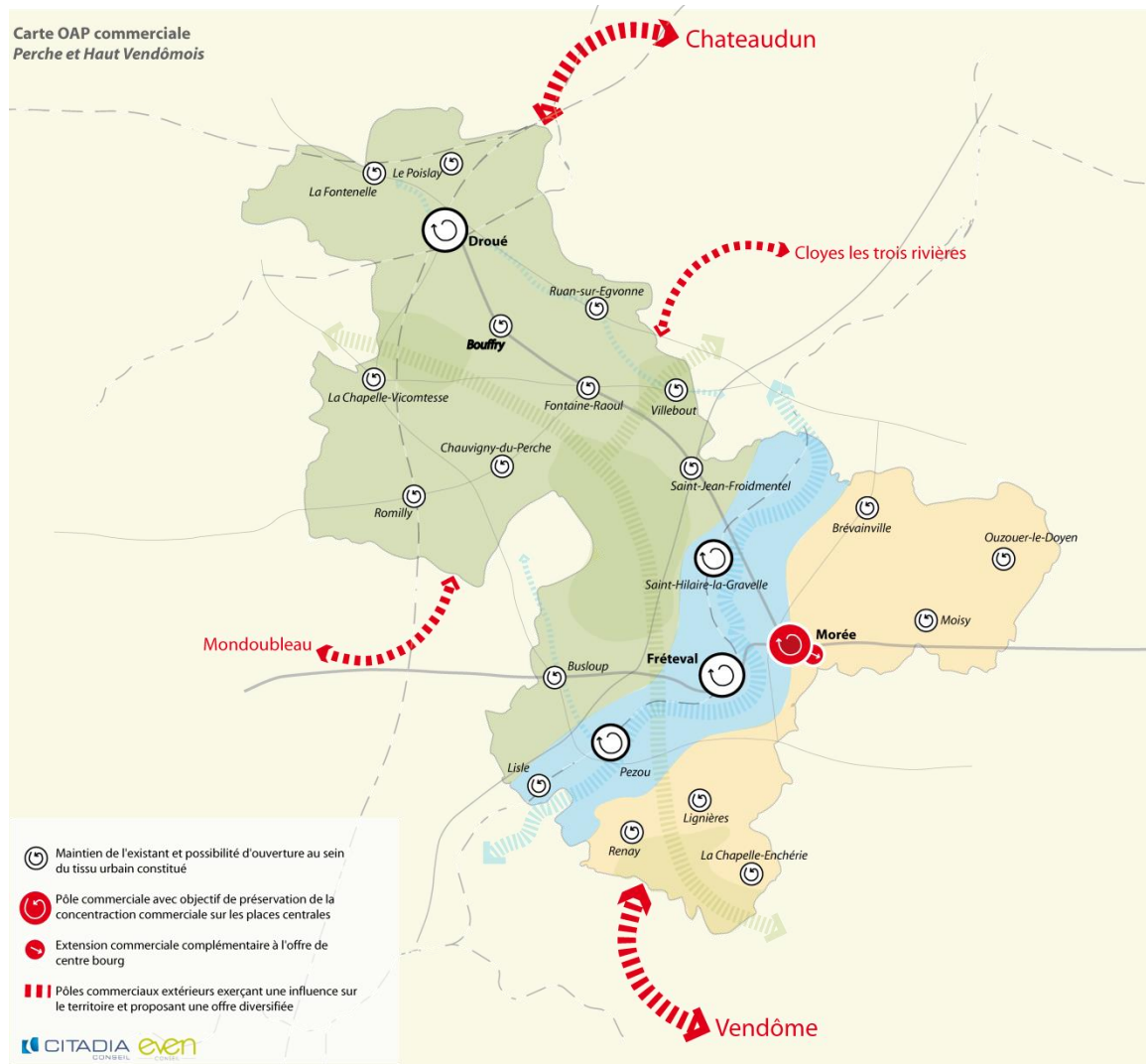
Les orientations en matière de développement commercial

Rappel des axes du PADD

3. Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire

Principes d'aménagement commercial :

Les dispositions citées par le code de l'urbanisme, L141-16 et L141-17, renvoient aux articles traitant du commerce et de l'artisanat dans le document d'orientations et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale. Le PLUi du Perche et Haut Vendômois se saisit également de cette question et vise à répondre aux enjeux commerciaux présents sur le territoire dans un contexte de raréfaction de l'offre commerciale. La présente OAP vise à définir les localisations privilégiées des équipements commerciaux en adéquation avec les besoins des populations et veille à leur intégration au tissu urbain. Ainsi, la localisation « préférentielle » de ces équipements doit contribuer à répondre aux « objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population ». Elle doit permettre de réduire les déplacements et limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'optimiser les transports de marchandises, de s'inscrire dans une modération de la consommation de l'espace et de préservation et respect de l'environnement et des paysages.



Les orientations en matière de développement commercial

La stratégie territoriale :

Le Perche et Haut Vendômois est constitué d'un maillage de communes de 100 à 1200 habitants. Si ces communes rurales disposaient autrefois de commerces de proximité dans l'ensemble des bourgs, la dilution de la concentration commerciale, en lien avec l'agrandissement des aires de chalandises et des mobilités accrues, ont eu raison de la présence de commerces dans la majorité des bourgs. La volonté politique exprimée par la biais de ce document d'urbanisme est d'admettre l'implantation potentielle de nouveaux commerces dans des bourgs, qui, pour certains, disposent toujours de vitrines potentiellement mobilisables. Ainsi, le PLUi, par le biais de son règlement, vise à rendre possible l'implantation de commerces au sein des bourgs (destination admise au sein de l'article 2 de l'ensemble des zones urbaines).

Conscient toutefois, que la demande est plus présente sur les pôles du territoire et afin de préserver la diversité commerciale toujours présente sur certains bourgs, deux pôles commerciaux ont été identifiés : Les communes de Droué et Morée. Ces communes disposent d'une concentration de commerces en centralité favorable à la dynamique commerciale à l'échelle du territoire. En effet, la concentration de commerce au sein de places centrales, facilite les mobilités en polarisant une diversité d'offre en un point recentré. Il est ainsi plus aisé de réaliser ces achats sans pour autant devoir prendre la voiture entre deux entités commerciales. Ce tissu commerciale dense est nécessaire à préserver dans un contexte où le commerce tend à s'excentrer et se diluer en périphérie. Ainsi, un outil de protection réglementaire, les « linéaires commerciaux » visant à préserver les vitrines commerciales en rez-de-chaussée est mis en place sur la place centrale de Morée.

La communauté de communes ne dispose pas de zone d'activité commerciale. Seule la commune de Morée est dotée d'une offre commerciale périphérique s'inscrivant en complémentarité de celle présente au bourg. Cette zone pourra être amenée à accueillir de nouveaux commerces mais surtout des services renforçant le pôle constitué (pharmacie, superette..).

Rappel des axes du PADD

3. Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire

En termes de commerces, le territoire reste directement lié aux pôles périphériques (Châteaudun, Cloyes les trois rivières, Mondoubleau, Vendôme).

Les modalités d'aménagement :

Les zones commerciales, notamment implantées en périphéries, devront faire l'objet de la même attention en matière d'aménagement que les zones d'activités classiques (*page 13 du présent document*).

Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de ces zones devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité. L'accent sera mis sur la végétalisation de ces espaces afin de réduire les îlots de chaleur. Ainsi, des arbres de hautes tiges devront être plantés en relation avec le nombre de places de stationnement réalisées.



<https://paysageaveyron.fr/pistes-reflexion-concevoir-les-zones-dactivites/>

Cette disposition est aussi applicable aux centres bourgs. La diversité et la concentration commerciale n'est pas la seule garante de dynamique commerciale. La qualité de l'espace public lié joue également un rôle prépondérant. L'organisation des mobilités sur ces secteurs devra se référer aux principes énoncés dans les orientations relatives aux mobilités (p11 et 12 du présent document).

Les orientations en matière de développement artisanale

Rappel des axes du PADD

3. Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire

Principes d'aménagement artisanale :

Les dispositions citées par le code de l'urbanisme, L141-16 et L141-17, renvoient aux articles traitant du commerce et de l'artisanat dans le document d'orientations et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale. Le PLUi du Perche et Haut Vendômois se saisit également de cette question et vise à répondre aux enjeux liés à l'artisanat sur le territoire. Le tissu artisanale joue un rôle majeur dans le structure du territoire. Ce dernier est relativement diffus. Cette disposition n'est pas sans rappeler l'historique du territoire bâti autour de hameaux successifs. La présente OAP vise à définir les possibilités d'évolutions et aménagements liés à l'activité artisanale. Plusieurs typologie de lieux sont destinés à accueillir ces activités.

De manière privilégiée :

Les zones artisanales du territoire et notamment les espaces de petite envergure (Pezou) ou localisés au sein des communes de proximité (Le Poislay). Ces espaces visent à répondre aux éventuels besoins d'implantations d'artisans. La construction des nouveaux locaux artisanaux devra se faire en pensant la modularité des lieux, favorisant ainsi la possible reprise des bâtiments. Les éléments relatifs à l'insertion paysagère des zones d'activités (diapo 13) s'appliquent également à ces espaces.

De manière à permettre leur évolution et leur développement:

Lorsqu'il s'agit d'activités isolées au sein de l'ensemble des communes du territoire, cet élément est traduit de manière réglementaire par la mise en place de STECAL (Ay). Au sein de ces espaces, les nouvelles constructions à vocation artisanales et l'extension des bâtis existants sont admis. Une emprise au sol maximale est toutefois définie. La construction des nouveaux locaux artisanaux devra se faire en pensant la modularité des lieux, favorisant ainsi la possible reprise des bâtiments. Les éléments relatifs à l'insertion paysagère des zones d'activités (diapo 13) s'appliquent également à ces espaces.

De manière contrôlée :

en zone urbaine mixte notamment, ces zones, à vocation principale habitat peuvent admettre le développement d'activités artisanales. Toutefois, le développement de ces activités ne doit pas s'inscrire en incompatibilité avec l'habitat. Ainsi, les nuisances potentielles induites pour chaque projet devront être analysées. (bruits, flux routiers, poussières, odeurs ...). Au sein des zones urbaines mixtes, des dispositions particulières en terme de gabarit, aménagement paysager ... pourront être demandées. Les éventuelles aménagements devront tenir compte de la proximité de l'habitat et s'insérer en cohérence dans le bâti environnant en termes de teintes, gabarit et aménagements extérieurs (clôtures ...).

2/Bilan de la programmation

Les éléments de programmation

La programmation de logements

Les OAP visent, en cohérence avec le PADD, à un développement équilibré du territoire. L'identification et la projection d'orientations d'aménagement sur les sites de projets, tant en comblement urbain qu'en extension, est garante d'une prise en compte des enjeux de développement du territoire.

Le PADD projette un nombre de logement à bâtir de l'ordre de 18 logements par an. Cet objectif est intégré au sein des orientations d'aménagement et de programmation qui projettent la construction potentielle de 270 logements (correspondant aux objectifs de construction à horizon 2035).

Le PADD identifie également la nécessité d'accentuer les logements produits en comblement urbain, ainsi, il fixe un objectif de 40% des logements à produire en renouvellement.

Dans le même cadre, il établit des densités moyennes minimales à réalisées en fonction de la hiérarchisation territoriale des communes, ainsi: Les communes pôles structurants devront répondre à une densité brute moyenne de 13 logements/ hectare, les pôles relais à une densité brute moyenne de 11 logements/hectare et les communes de proximité à une densité brute moyenne de 9 logements/hectare.

La localisation des sites de projet soumis à OAP répond à une véritable volonté à l'échelle du territoire de vouloir maîtriser la production de logements.

La programmation à vocation activités

Le choix de développement en matière de développement de l'intercommunalité consiste à poursuivre le rythme de développement observé sur la période précédente. Ainsi, 14 hectares seront destinés à une vocation économique.

Bilan de la programmation des OAP habitat

Localisation	% logements au regard de la localisation	Surfaces	Nombre de logements
		15,82	178
Extension	66 %	10,31	123
Renouvellement	34 %	5,5	54

Bilan de la programmation des OAP économie

Localisation	% de surfaces au regard de la localisation	Surfaces
		10,6
Pôles structurants	93 %	9,8
Pôles relais	3%	0,3
Communes de proximités	4 %	0,4

3/ Orientations d'Aménagement et de Programmation par commune

Orientations d'Aménagement et de Programmation par commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies par les dispositions de les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Légende générale des états initiaux des sites

Éléments écologiques et paysagers

-  Haies et alignements d'arbres
-  Arbres isolés
-  Boisements
-  Espace de jardin
-  Site à proximité ou au sein d'un espace de la Trame Verte et Bleue
-  Agriculture urbaine

Éléments liés à l'eau

-  Cours d'eau principaux
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau permanent
-  Cours d'eau intermédiaire
-  Mares et étangs

Périmètre de protection de captages

-  Immédiat
-  Rapproché
-  Eloigné

Présomptions de zones humides

-  Probabilité moyenne
-  Probabilité forte

Éléments patrimoniaux

-  Point de vue
-  Petit patrimoine (église,...)
-  Bati remarquable
-  Muret
-  Talus
-  Chemins et sentiers
-  Voie ferrée
-  Entrée de ville qualitative
-  Entrée de ville dégradée

Occupation du sol

-  Equipement scolaire ou de loisirs
-  Zone d'activités économique
-  Espace agricole : prairie
-  Espace agricole : oléagineux/protéagineux
-  Espace agricole : céréales

Risques et nuisances existantes

PPRI loir pour stecal

-  A1 – inconstructible
-  A2 – inconstructible
-  A3 – inconstructible
-  A4 – inconstructible
-  B1 – constructible sous condition
-  B2 – constructible sous condition

Nuisances

-  Routes soumises à la loi Barnier

Réseau routier et ferrée induisant du bruit

-  Catégorie 1
-  Catégorie 2
-  Catégorie 3

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

-  Activité à l'arrêt
-  Activité en fonctionnement

Légende générale des schémas d'OAP

-  Secteur de projet à vocation activité
-  Secteur de projet à vocation habitat

Aménagements urbains :

-  Élément de gestion des eaux pluviales à créer ou à renforcer
-  Intention d'urbanisme future (sur schéma)
-  Carrefour à réaménager
-  Espace commun à aménager
-  Agriculture urbaine à conforter
-  Equipement scolaire ou de loisirs existant
-  Espace de jardin à préserver en lien avec les futures constructions
-  Espace paysager à créer

Principes paysagers :

-  Haie et alignement d'arbres à préserver
-  Murêt à préserver
-  Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances
-  Noues paysagères à créer

-  Trame verte à préserver
-  Trame bleue à préserver
-  Point de vue à valoriser

Principes viaires :

-  Accès
-  Principe d'accès à positionner
-  Principe de voie de desserte
-  Voie à réaménager
-  Talus limitant l'accès
-  Cheminements et sentiers existants
-  Cheminements et sentiers à créer ou à réaménager
-  Entrée de bourg à préserver ou à valoriser
-  Voie ferrée : Risques de nuisances sonores et visuelles à prendre en compte
-  RN 10 : Risques de nuisances sonores et visuelles à prendre en compte

Légende générale des schémas d'OAP



Accès et Principe d'accès : les sites devront être desservis via les axes sur lesquels viennent se positionner les accès symbolisés par une flèche simple. Leur positionnement sur l'axe est à confirmer au cours de l'aménagement spécifique du site. La présence d'un principe d'accès indique qu'un ou plusieurs accès pourront être implantés selon les besoins liés à l'aménagement du site.



Principe de voie de desserte : un principe de desserte interne est proposé afin de desservir le site ; le tracé est indicatif. Néanmoins, dans la mesure où le principe de desserte vient connecter plusieurs accès, il devra être conservé le principe de bouclage dans l'objectif de rendre la circulation au sein du site plus fluide et de limiter les aménagements en impasse.



Cheminements doux et sentiers : les sentiers et cheminements doux existants sont repérés et seront complétés par des cheminements de même ordre afin de permettre la liaison entre les différents sites de projet, d'équipement et de loisirs. L'aménagement de ces axes suivra les préconisations d'aménagement présentées dans l'axe 1.



Centralité urbaine : les cœurs de ville et village sont des éléments clés du développement des communes et doivent être revalorisés afin d'être perçus comme la centralité sociale et commerciale des communes. *(pas de symbole associé)*



Intention d'urbanisation : le développement des communes est une stratégie sur un terme plus ou moins long. La présence d'une intention à un terme plus long que celui du PLU est un outil de justification des stratégies entreprises aujourd'hui au regard des volontés pour demain.



Éléments paysagers : à l'échelle de l'intercommunalité, de nombreux éléments végétaux peuvent être repérés au regard de leur intérêt écologique ou paysager. Leur préservation est un levier d'action pour la mise en valeur du patrimoine paysager du territoire et l'intégration des projets. Ces derniers doivent donc conserver les éléments structurant le paysage et les renforcer au besoin afin de s'intégrer au mieux au contexte environnemental dans lequel ils s'implantent.



Cônes / Points de vue : la mise en valeur du patrimoine paysager et architecturale passe également par la préservation des points de vue sur lesdits éléments. Ainsi, l'aménagement des sites de projet, et des centres-bourgs plus globalement, devra se faire dans un respect des cônes de vue en jouant sur le positionnement, la hauteur, la composition des éléments paysagers et urbains intégrés.



Bande d'intégration paysagère : l'intégration des sites de projet n'est pas toujours assurée par les éléments paysagers présents in situ. Pour se faire, une bande d'intégration paysagère est proposée. Elle pourra prendre différentes formes selon les projets mais devra répondre aux enjeux présentés sur le site (transition paysagère entre différents espaces, protection des nuisances, etc.).

Légende générale des schémas d'OAP



Gestion des eaux de pluie : les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.
- Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Busloup

URBANISATION GÉNÉRALE

La commune comporte 2 sites de projet, un à vocation habitat et le second à vocation économie :

- Le secteur de la Prieuré en extension du bourg, d'une superficie de 0,87 ha, pourra accueillir un minimum de 8 logements pour une densité de 9 lgts/ha

Le secteur du prieuré devra faire l'objet d'une attention particulière en matière de gestion des eaux pluviales. Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec la topographie du site.

- La commune comporte 1 zone artisanale à l'ouest du bourg. Un site de projet à vocation activité est identifié sur cet espace. Il est localisé en arrière de l'entreprise Arcis. Le site à vocation à permettre l'extension des activités de l'entreprise.

Au cœur du bourg est également proposé un aménagement type parc en lien avec le vallon du Gratteloup. Ce projet vise à valoriser un espace central de la commune n'ayant pas vocation à être urbanisé afin de connecter la centralité historique du bourg à l'est du Gratteloup aux espaces pavillonnaires construits plus récemment à l'ouest.

L'aménagement des zones de projet devra se faire soit sous forme d'un aménagement d'ensemble (secteur du Prieuré et zone d'activité).



ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

- Le secteur de la Prieuré sera desservi par un accès via la route de la Prieuré.

La programmation d'un parc public en cœur de bourg est l'occasion pour la commune de Busloup de renforcer les trames et cheminements piétons existants au sein de l'entité urbaine.

L'accès à la zone potentielle d'extension de l'entreprise Arcis devra se faire par le site existant soit une amorce prenant effet au Sud de la zone.

Le nombre de stationnement prévu au sein de l'opération devra être suffisant pour ne pas générer de stationnement sur voie à l'extérieur.



INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés dans la mesure du possible lors des futurs aménagements ayant lieu dans le bourg. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

Globalement, la végétation existante dans le bourg et aux alentours sera conservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la commune.

On veillera particulièrement à préserver les trames vertes et bleues repérées sur les schémas et à les renforcer lors des aménagements à venir.

Les cônes de vue et percées visuelles tendront à être préservés et/ou renforcés au moment des aménagements par l'adaptation de la disposition du bâti ou encore la hauteur de la végétation implantée.

La zone d'activité localisée en extension de l'entreprise Arcis devra être aménagée en tenant compte du contexte agricole existant. Ainsi, une lisière boisée devra être aménagée. Des arbres de hautes tiges devront être plantés, notamment sur le versant Est de la vallée, visible depuis le bourg.



Sources: Citadia

Point de vue sur le vallon et les boisements à conserver



Sources: Citadia

Point de vue sur le bourg et l'église à renforcer



Sources: Citadia

Légère pente à prendre en compte sur le secteur du Prieuré

Etat initial du Site

Busloup

Éléments écologiques et paysagers

●●●● Haie et Alignement d'arbres

● Arbres isolés



TVB

■ Boisements

■ Espace de jardin

Éléments liés à l'eau



Plan d'eau

— Permanent

- - - Intermittent

■ Mares et étangs

Périmètre de protection de captages

▨ Eloigné

Présomptions de zones humides

▨ Probabilité forte

Éléments patrimoniaux



Point de vue



Petit patrimoine (église, ...)

Occupation du sol

■ Espace agricole : oléagineux/protéagineux

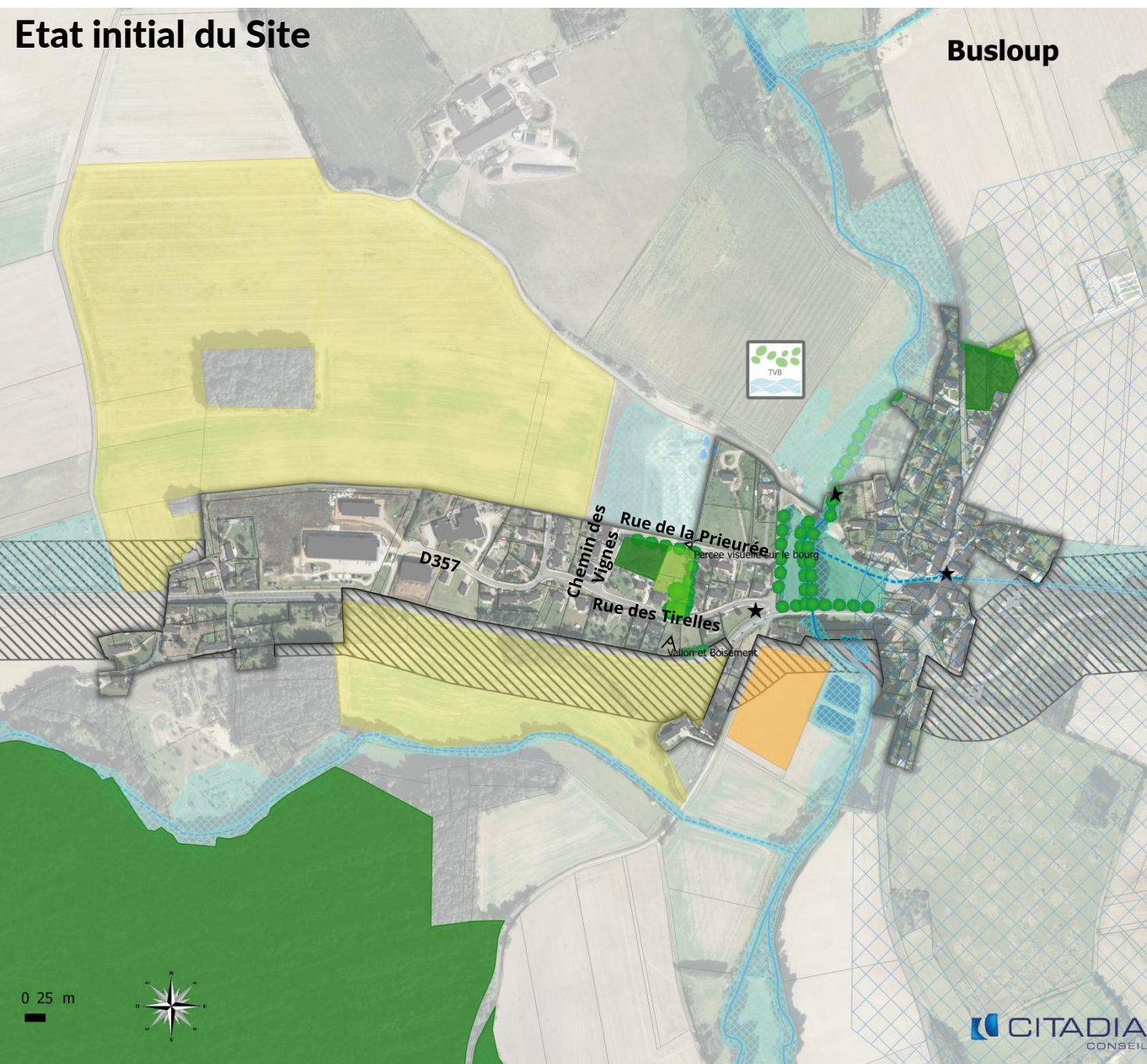
■ Espace agricole : céréales

Risques et nuisances existantes

Nuisances



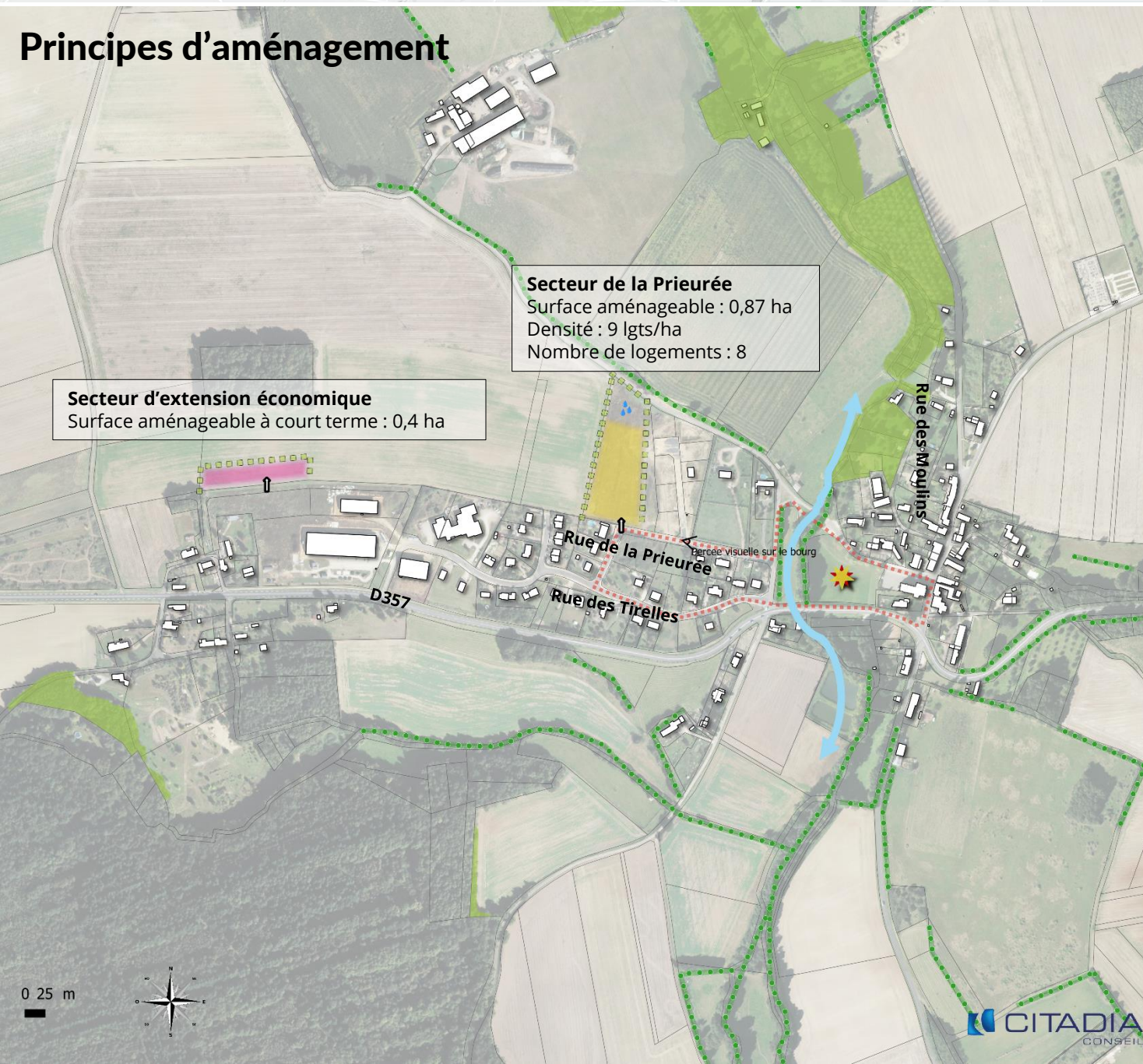
Route_Loi_Barnier_75m



0 25 m



Principes d'aménagement



Secteur de la Prieurée

Surface aménageable : 0,87 ha

Densité : 9 lgts/ha

Nombre de logements : 8

Secteur d'extension économique

Surface aménageable à court terme : 0,4 ha

Principes viaires

↑ Accès

Cheminements et sentiers à créer ou à réaménager

Principes urbains

Secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques

Secteur à urbaniser à vocation habitat

Espace commun à aménager

Principes paysagers et environnementaux

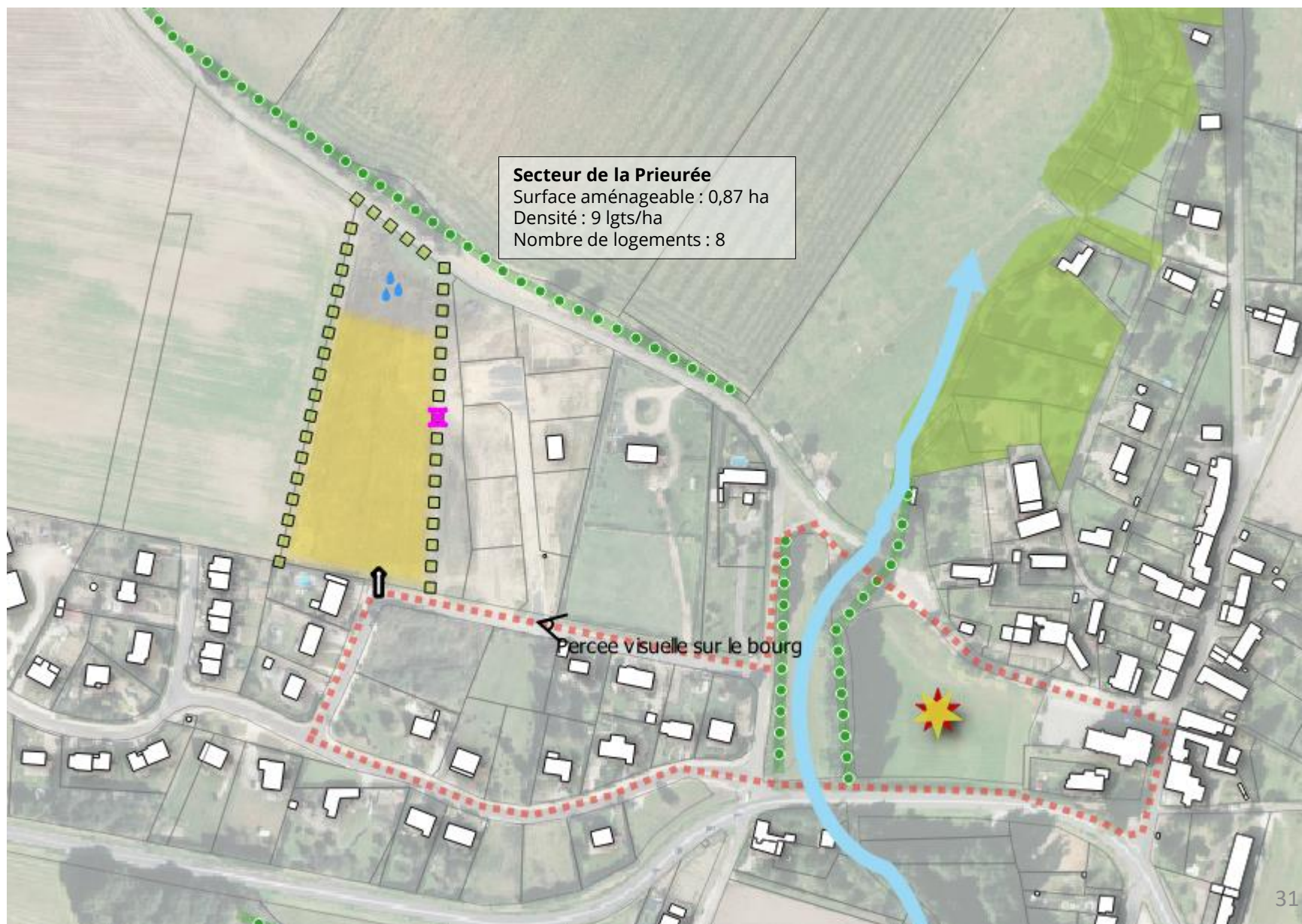
Point de vue à valoriser

Élément de gestion des eaux pluviales à créer ou à renforcer

Trame bleue à préserver
Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances à mettre en place
Haie à protéger
Boisement à préserver

Busloop

Principes d'aménagement



Droué

URBANISATION GÉNÉRALE

La commune comporte 1 site de projet :

- Le secteur Bourg sud, en renouvellement du bourg, d'une superficie de 1,2 ha permettant d'accueillir 15 logements pour une densité de 13 lgts/ha. L'objectif de ce site de projet est de rentabiliser le potentiel du site, desservi par les réseaux, bien que son urbanisation dans le temps du PLU reste incertaine.

Le secteur Bourg sud, permettrait de proposer une offre de logement différente, en comblement de l'urbanisation. Ce secteur pourrait accueillir à terme une programmation de petits logements groupés et individuels. L'aménagement du site devra observer une vigilance accrue vis-à-vis du contexte urbain et paysager préexistant.

La commune comporte 1 zone industrielle au nord du bourg. Celle-ci se développera en continuité du site existant par le nord. Un phasage à moyen terme est prévu pour le développement des activités. Les surfaces concernées s'étendent sur 2,4 hectares.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (Secteur de Bourg Sud).

Le développement global de la commune s'inscrit dans une volonté de préservation de l'existant. Ainsi, les trames vertes et bleues et les équipements publics existants, participant au cadre de vie de Droué, seront préservés voir valorisés.

La commune comporte également un site d'OAP en lien avec l'extension de la ZA existante.

ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

- Le secteur Bourg sud possèdera un accès la RD 141. On veillera à proposer un bouclage des voies de dessertes afin de limiter les raquettes et places de retournement.

La trame de cheminement piétons existantes au sein du centre bourg sera confortée. Notamment dans les espaces stratégiques d'équipements et entre le centre-bourg et les différents quartiers de Droué.

L'accès aux nouvelles parcelles de ZA se fera depuis la rue de la Feltière. Ces accès devront être sécurisés et dimensionnés au regard des activités accueillies.



Sources: Citadia

Amorce d'accès existante au sein du lotissement de Bourguérin

INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés dans la mesure du possible lors des futurs aménagements ayant lieu dans le bourg. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

Globalement, la végétation existante dans le bourg et aux alentours sera conservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la commune.

Une bande d'intégration paysagère sera aménagée au nord du secteur de Bourguréin afin de limiter les nuisances liées à l'implantation de nouvelles activités, en lien notamment avec la voie ferrée.

La frange Nord de la zone d'activité devra être paysagée afin de maintenir un espace de marge entre la zone cultivée et la zone accueillant de nouvelles activités.

Les trames bleues et les espaces boisés seront protégés et valorisés au cours des aménagements engagés à l'échelle de la commune.



Place centrale de Droué avec aménagements paysagers

Sources: Citadia



Secteur pavillonnaire du Nord de la commune

Sources: Citadia



Secteur viabilisé et prêt à bâtir au bout de la rue Paul Bourdier

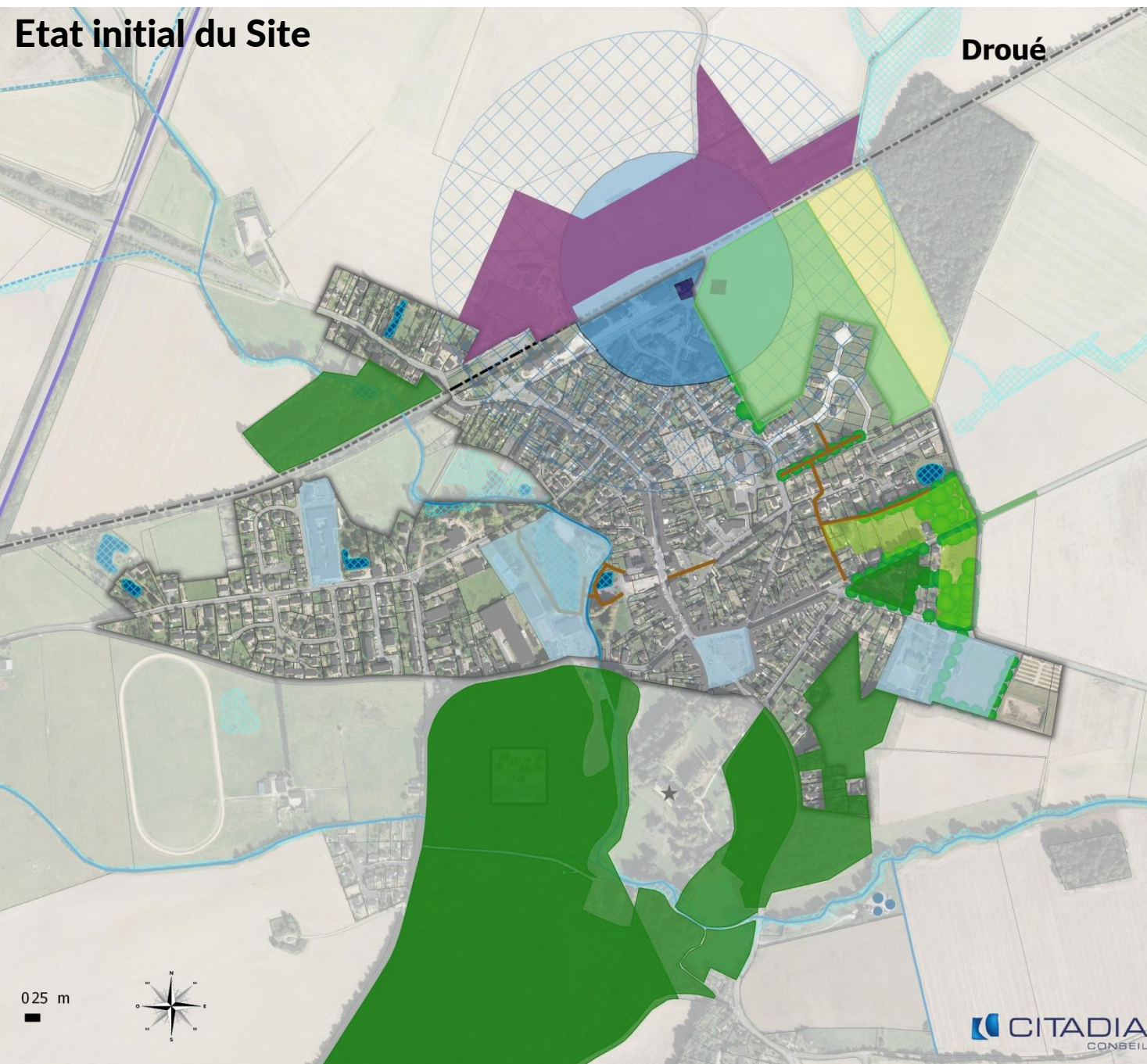
Sources: Citadia



Zone d'activité de la Moussière faisant l'objet de projets de développement

Sources: Citadia

Etat initial du Site



Éléments écologiques et paysagers

- Haie et Alignement d'arbres
- Arbres isolés



TVB

- Boisements
- Espace de jardin

Éléments liés à l'eau

- Permanent
- - - Intermittent
- Mares et étangs

Périmètre de protection de captages

- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Présomptions de zones humides

- Probabilité forte

Éléments patrimoniaux

- ★ Petit patrimoine (église, ...)

- Chemins et sentiers
- - - Voie ferrée
- Entrée de ville qualitative

Occupation du sol

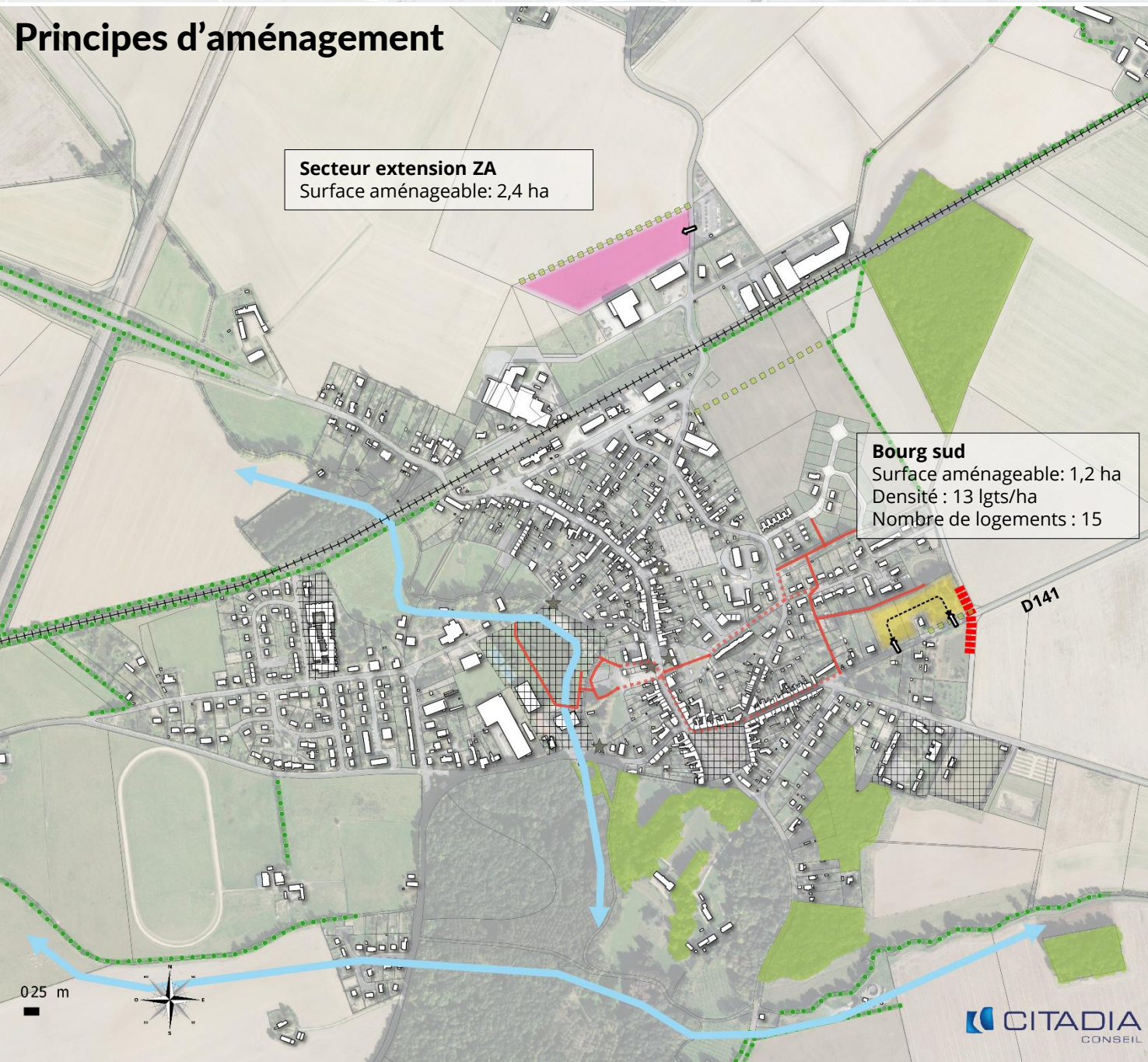
- Equipement scolaire ou de loisirs
- Zone d'activité économique
- Espace agricole : prairie
- Espace agricole : céréales

Risques et nuisances existantes

Nuisances

- Réseau routier et ferrée induisant du bruit
- Catégorie 1

Principes d'aménagement



Éléments de contexte

++++ Voie ferrée

Principes viaires

- ↑ Accès
- Principe de voie de desserte à créer
- Cheminements et sentiers existants à conforter
- Cheminements et sentiers à créer ou à réaménager

Principes urbains

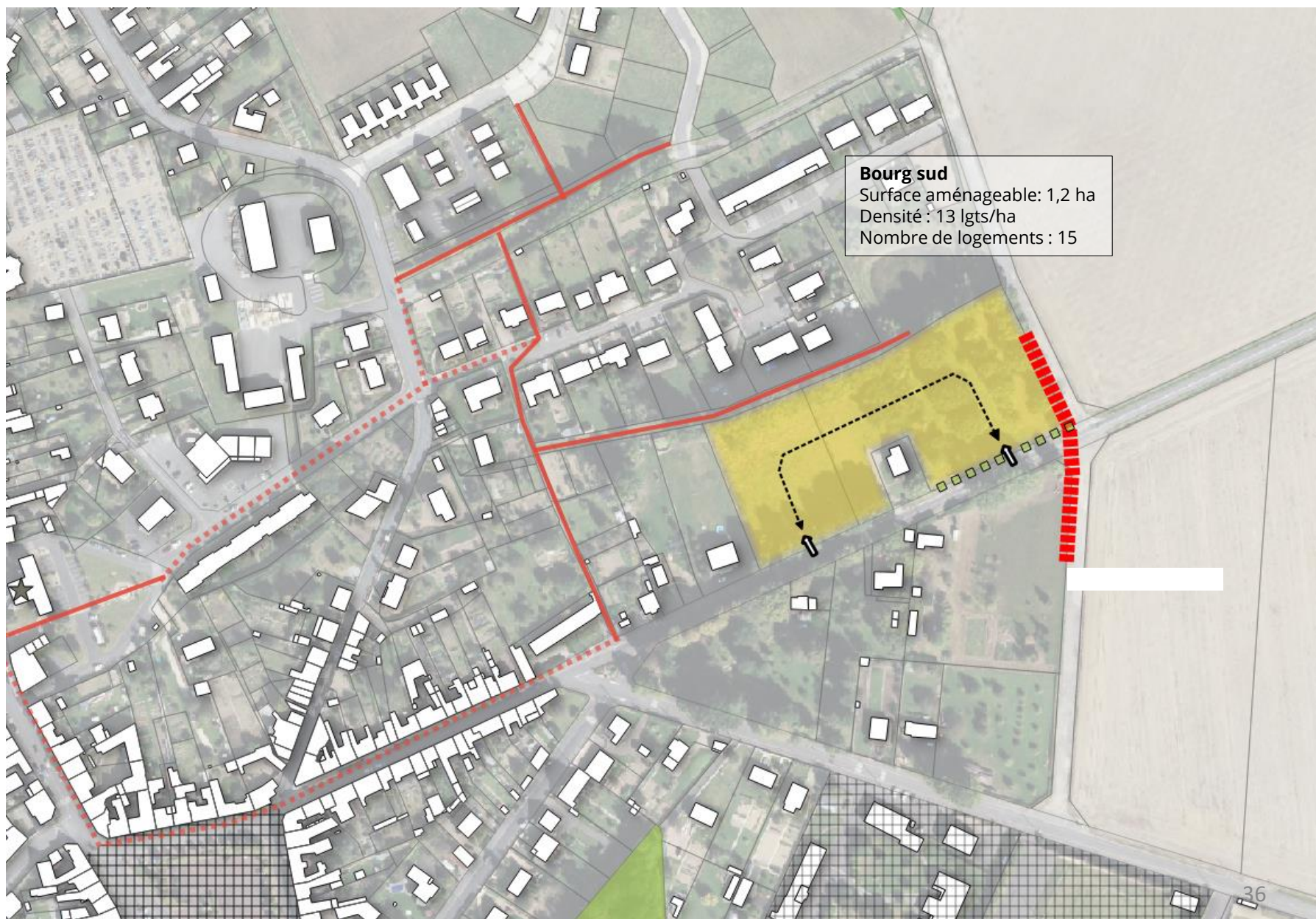
- Équipement ou secteur de loisirs existant
- Secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques
- Secteur à urbaniser à vocation habitat
- Entrée de bourg à préserver ou à valoriser

Principes paysagers et environnementaux

- ↔ Trame bleue à préserver
- Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances à mettre en place
- Haie à protéger
- Boisement à préserver
- ★ Patrimoine à préserver

Droué

Principes d'aménagement



Fréteval

URBANISATION GÉNÉRALE

La commune ne comporte pas d'extension au sein de son bourg historique du fait de la présence du Loir et des risques d'inondations importants.

Le hameau de la Montballière au nord du bourg historique supporte dorénavant le développement de la commune en matière d'habitat. Le secteur de la Montballière correspond au site d'extension situé entre les enveloppes urbaines de la Montballière et du bourg. D'une superficie de 3,17 ha, il pourra permettre l'implantations de 41 logements en considérant une **densité de 13 lgts/ha**.

Ce nouveau quartier a vocation à renforcer l'ensemble constitué de la Montballière. Le site en 1AUh est complété par une seconde partie en 2AUh, le phasage de l'opération repose sur la capacité et la présence des réseaux en bas de parcelle. Ce quartier a vocation à se développer en respectant les caractéristiques du bâti environnant, s'inscrivant dans des densités similaires.

Le centre de la commune, contraint par le PPRI, n'est pas amené à se développer. En revanche les éléments patrimoniaux existants seront valorisés (moulins, lavoirs, fontaines, bâti de caractère...).

L'aménagement de cette zone de projet devra se faire soit sous forme d'un aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

Le site de la Montballière possèdera un accès nord via la route de la Montballière. La voie de desserte telle qu'implantée doit permettre le raccordement de la seconde phase du projet et ainsi permettre de proposer un bouclage revenant sur la route de la Montballière à terme.

Les circulations piétonnes, notamment dans le hameau de la Montballière et du centre-bourg seront préservées.

Le maillage de voies internes à l'opération devra être aménagé de manière qualitative, la sécurisation des déplacements sera également recherchée.



Sources: Citadla

Secteur de projet de la Montballière

INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés dans la mesure du possible lors des futurs aménagements ayant lieu dans le bourg. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

La partie Nord-Ouest du site repérée comme zone humide potentielle ne sera pas artificialisée, un aménagement paysager pourra y être proposé.

Globalement, la végétation existante dans le bourg et aux alentours sera conservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la commune.

Une bande d'intégration paysagère sera implantée au sud du site afin d'intégrer le site à son environnement et notamment à l'étang de perche situé au sud.

Le point de vue sur le bourg et le donjon sera préservé dans la mesure du possible au moment de l'aménagement du site (attention particulière sur les hauteurs, la dispositions des bâtis, etc.).



Sources: Citadia

Point de vue sur le bourg et le donjon à préserver



Sources: Citadia

Eléments de petit patrimoine à préserver

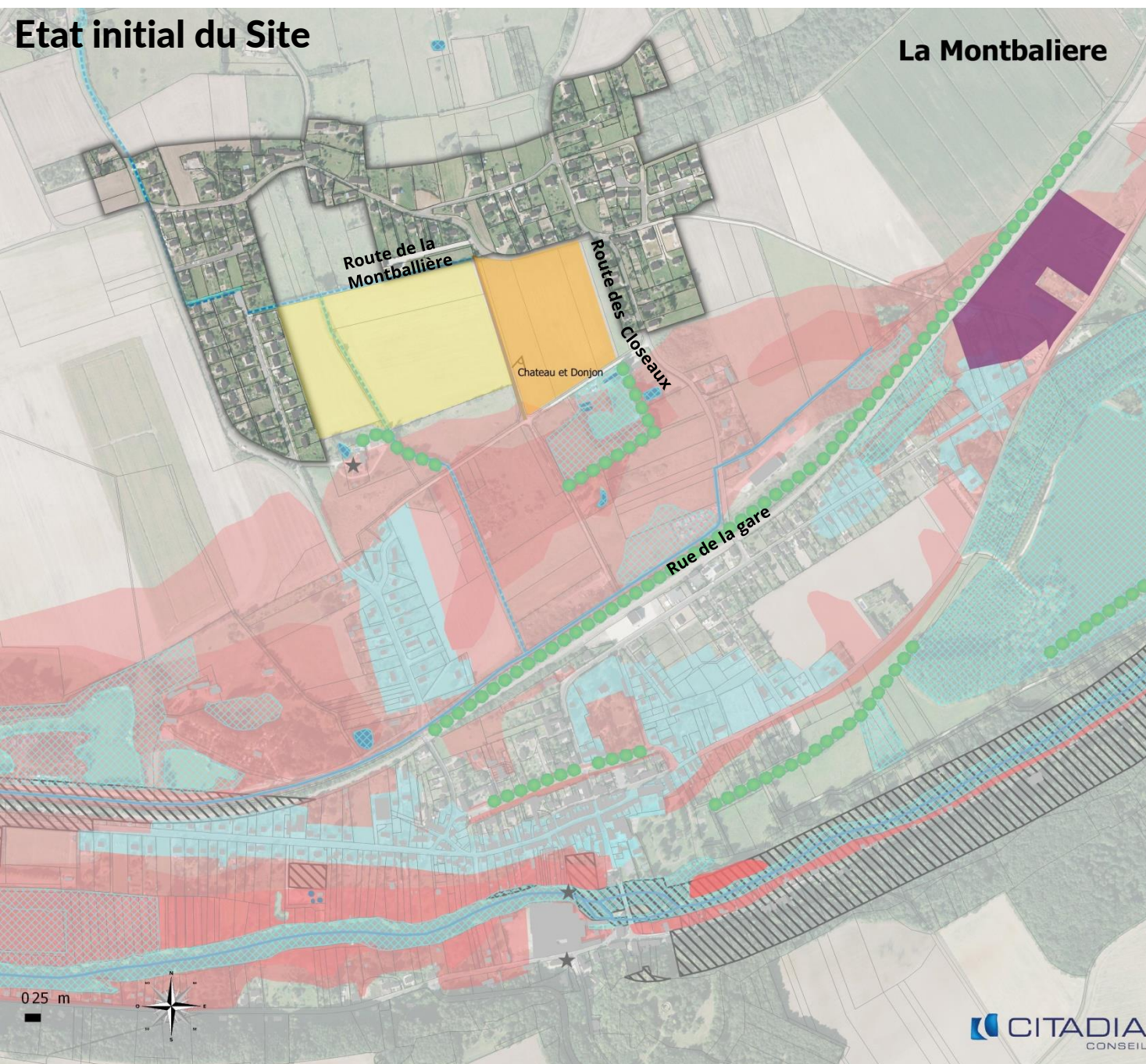


Sources: Citadia

Bâti de caractère à préserver

Etat initial du Site

La Montbalière



Éléments écologiques et paysagers

- Haie et Alignement d'arbres

Éléments liés à l'eau

- Permanent
- - - Intermittent
- Mares et étangs

Présomptions de zones humides

- ▤ Probabilité forte

Éléments patrimoniaux

- < Point de vue
- ★ Petit patrimoine (église, ...)

Occupation du sol

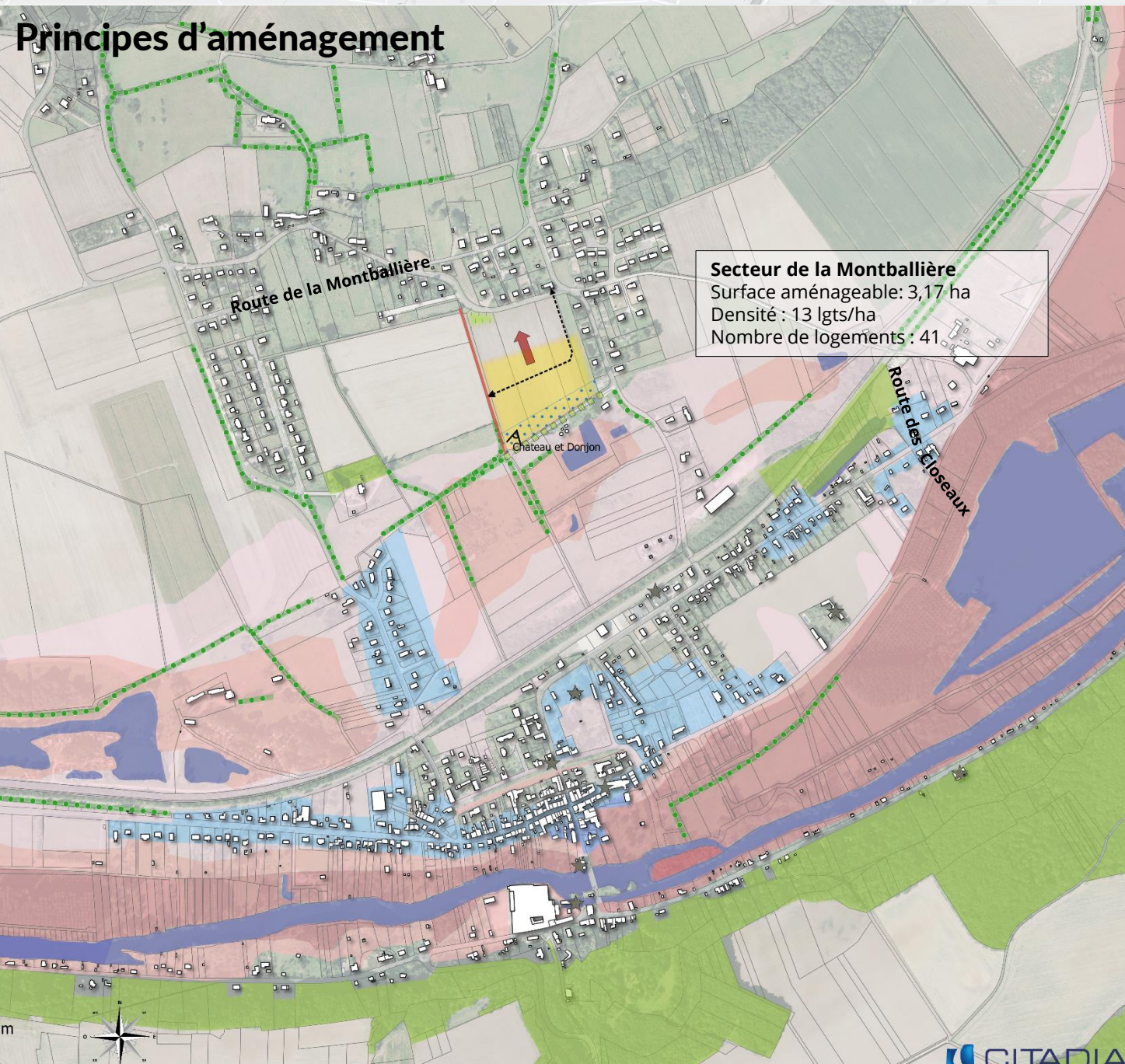
- Zone d'activité économique
- Espace agricole : oléagineux/protéagineux
- Espace agricole : céréales

Risques et nuisances existantes

Plan de Prévention des Risques Inondations Loir

- A1 - inconstructible
- A2 - inconstructible
- A3 - inconstructible
- A4 - inconstructible
- B1 - constructible sous condition
- B2 - constructible sous condition
- ▨ Route concernée par la loi Barnier

Principes d'aménagement



Secteur de la Montballière
Surface aménageable: 3,17 ha
Densité : 13 lgts/ha
Nombre de logements : 41

Principes viaires

- Principe de voie de desserte à créer
- Cheminements et sentiers existants à conforter

Principes urbains

- Secteur à urbaniser à vocation habitat
- ↑ Intention d'urbanisme future (sur schéma)

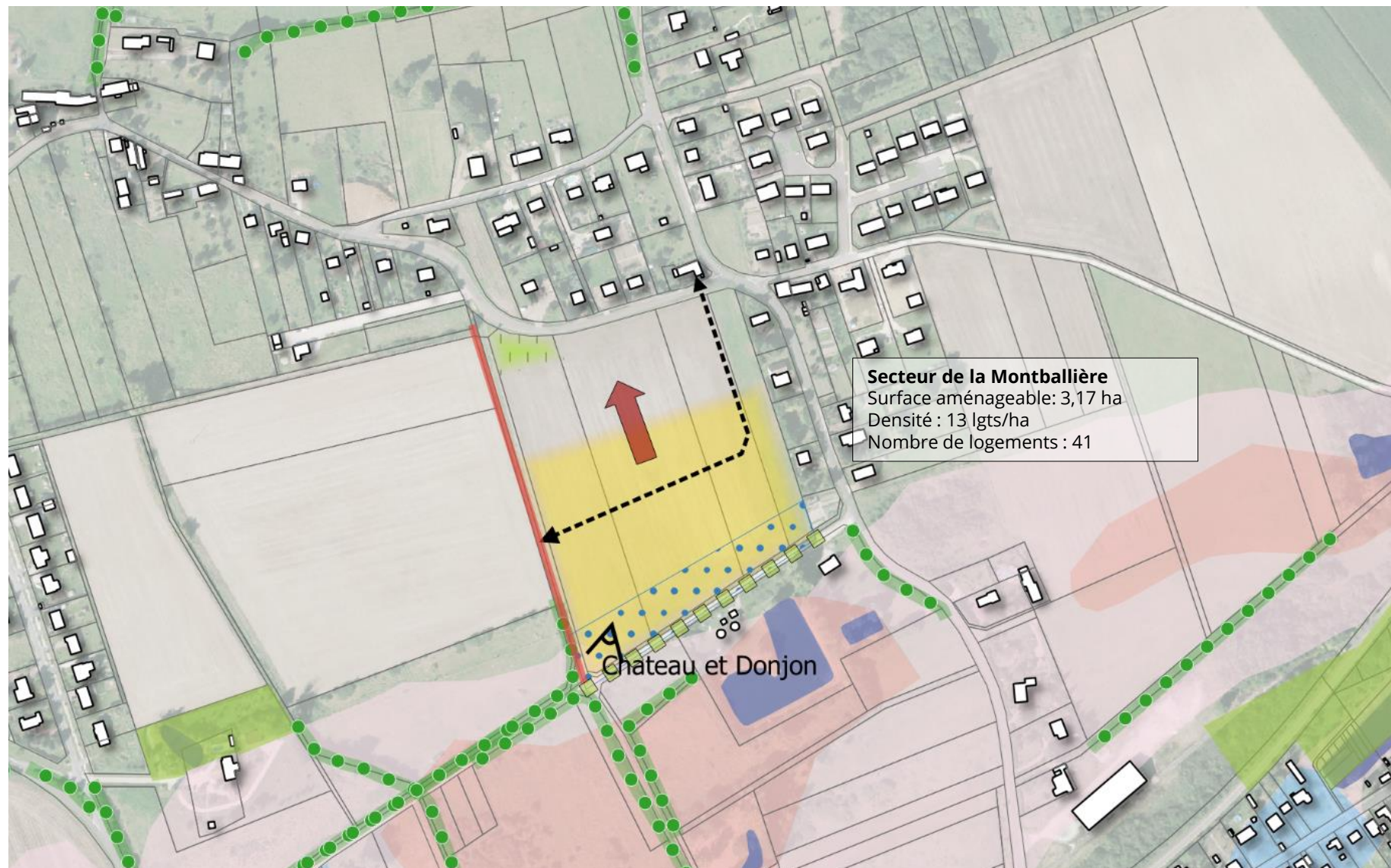
Principes paysagers et environnementaux

- Nœuds paysagers à créer
- Espace paysager à créer
- Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances à mettre en place
- Haie à protéger
- Boisement à préserver
- ★ Patrimoine à préserver

PPRI du Loir

- A.1 Aléa faible
- A.2 Aléa moyen
- A.3 Aléa fort
- A.4 Aléa très fort
- B.1 Aléa faible
- B.2 Aléa moyen à fort
- Lit m Cours d'eau

Principes d'aménagement



La Chapelle Enchérie

URBANISATION GÉNÉRALE

La commune comporte 1 site de projet :

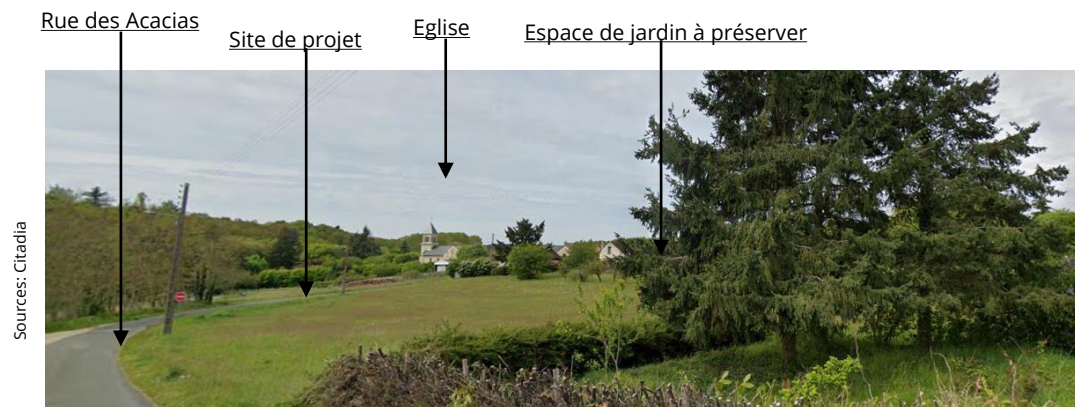
- Le secteur Acacias situé au cœur du bourg. Le site s'étend sur une superficie total de 0,6ha mais seulement 0,2 hectares sont destinés à accueillir des nouvelles habitations. Le reste de la zone devra être paysager afin de maintenir ce poumon vert au cœur du bourg le long du chemin existant.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

La desserte du site se fera par la rue des Acacias, des accès individuels sont envisagés.

Compte tenu de la superficie du bourg, le maintien des circulations piétonnes existantes est souhaité. Le « poumon vert » du cœur de bourg sera traversé par une sente piétonne qui permettra de connecter le Nord et le Sud du centre-bourg.



Sources: Citadia

Localisation du site de projet



Sources: Citadia

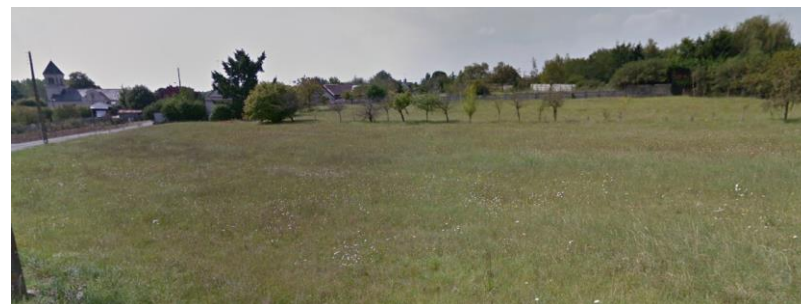
INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

La végétation existante dans le bourg et aux alentours sera préservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la commune notamment au regard des trames vertes et bleues (en lien avec le cours d'eau Le Réveillon et les boisements).

Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en terme de traitement paysager.

Le tissu urbain de la commune de la Chapelle Enchérie est historiquement marqué par des espaces libres. C'est dans cet esprit que s'inscrivent les aménagements projetés et notamment le secteur des Acacias.

Les points de vue sur les boisements et l'église seront préservés dans la mesure du possible au moment de l'aménagement des sites (attention particulière sur les hauteurs, la dispositions des bâtis, etc.).



Sources: Citadia

Secteur des Acacias avec fonds de parcelles à préserver



Sources: Citadia

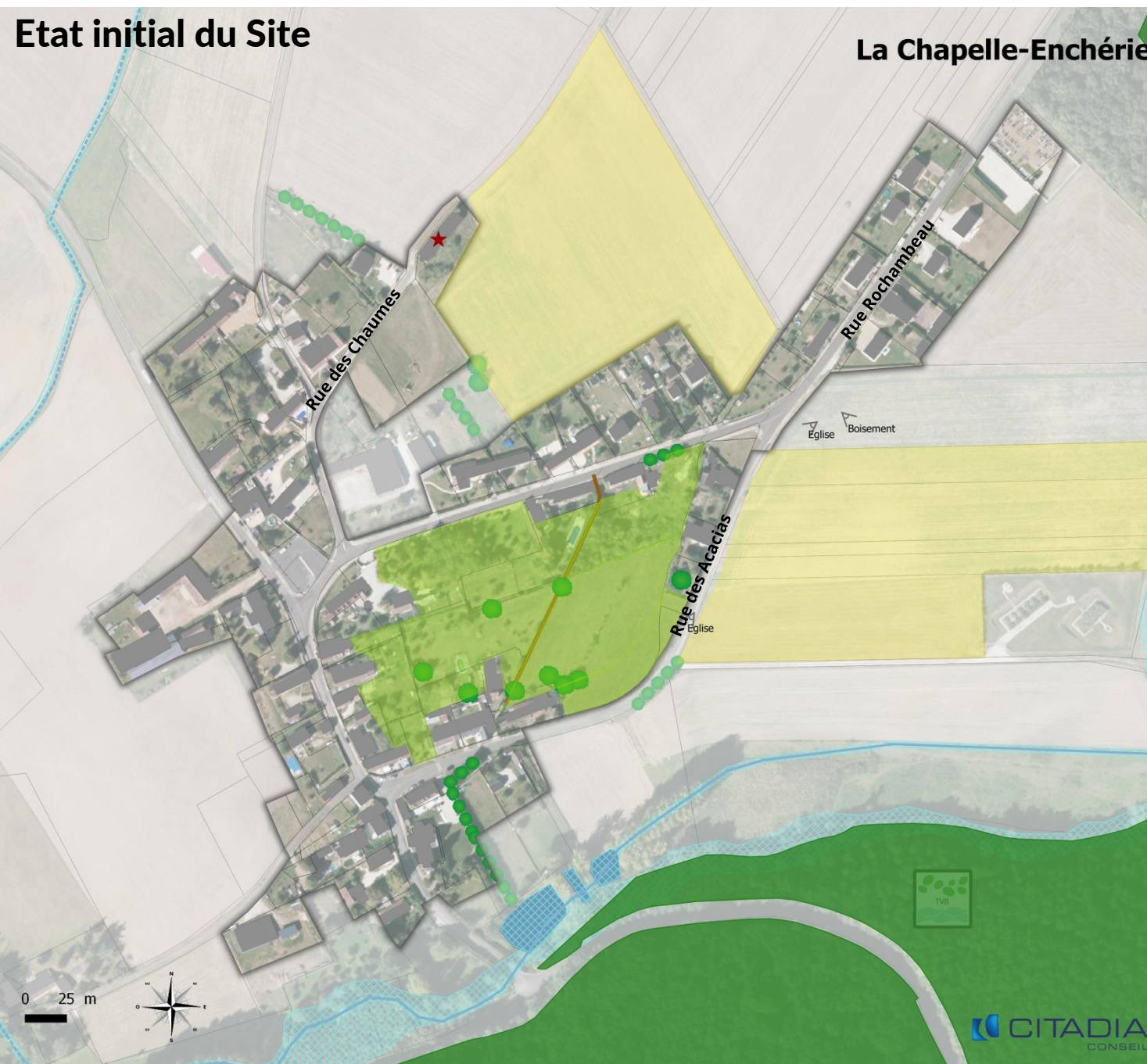
Point de vue sur le boisement à préserver



Sources: Citadia

Centre-bourg de la commune au caractère paysager marqué

La Chapelle-Enchérie



Haie et Alignement d'arbres

 Arbres isolés



TVB

Boisements

Espace de jardin

 Permanent

 Permanent

Intermittent

Mares et étangs

Présomptions de zones humides

	Probabilité forte
---	-------------------

A

Point de vue

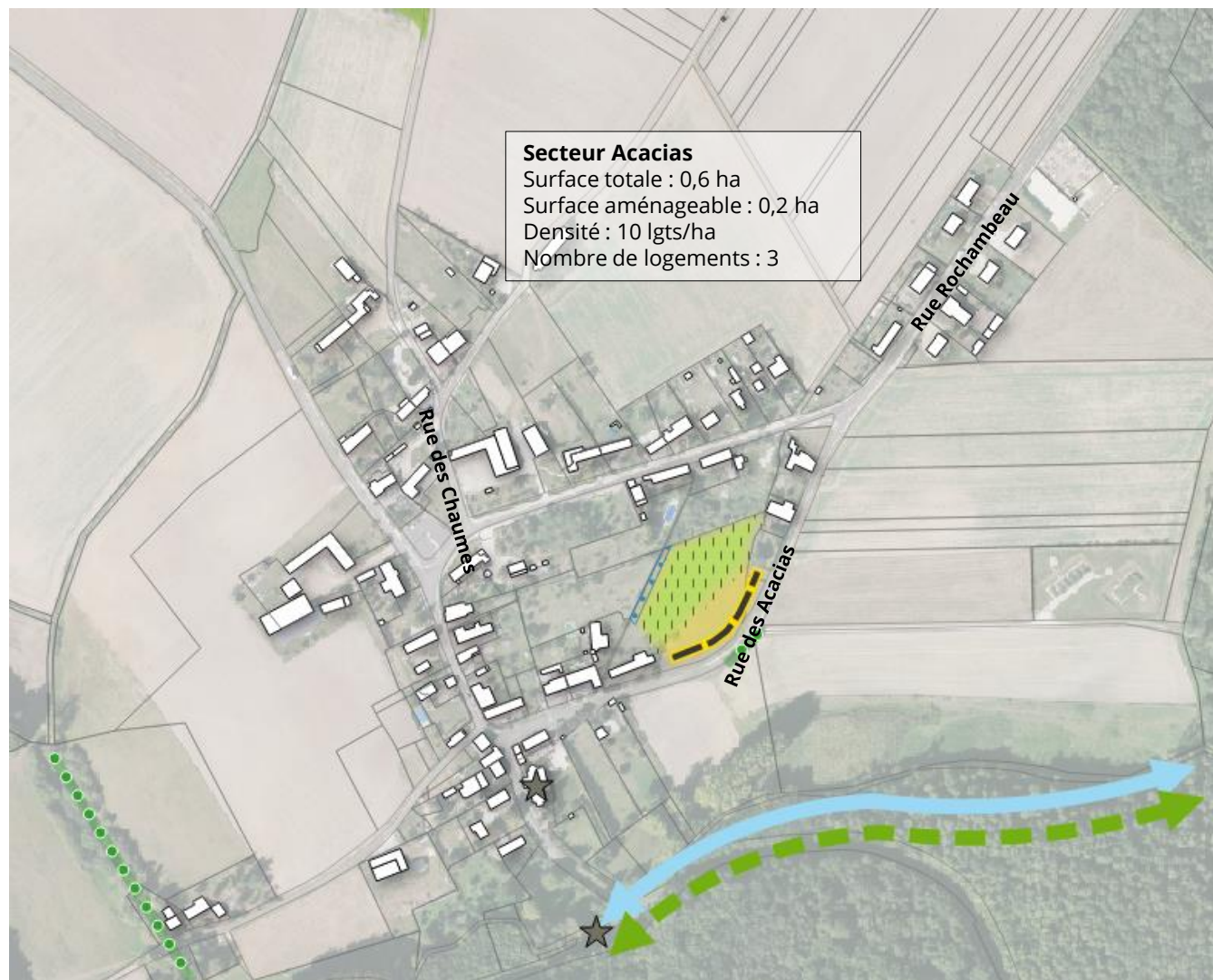


Bâti remarquable

 Chemins et sentiers

Espace agricole : céréales

Principes d'aménagement



Principes urbains

-  Secteur à urbaniser à vocation habitat
-  Entrée de bourg à préserver ou à valoriser
-  Espace paysager/jardins à préserver
-  Noues paysagères à créer
-  Alignement des bâtis en cohérence avec l'axe de la route et l'existant

Principes paysagers et environnementaux

-  Trame verte à préserver
-  Trame bleue à préserver
-  Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances à mettre en place
-  Haie à protéger
-  Boisement à préserver
-  Patrimoine à préserver

Le Poislay

URBANISATION GÉNÉRALE

La commune comporte 1 site de projet en renouvellement urbain: le secteur de la Besnardière. D'une superficie de 0,8ha, il pourrait accueillir 7 logements au regard d'une densité de 9 lgts/ha.

Ce seul secteur en renouvellement urbain permet de répondre aux objectifs de développement de la commune. Le Poislay, souhaite, autant que possible développer l'habitat au sein de son centre-bourg et conforter ainsi ces lieux de vie tout en limitant la consommation de terres naturelles ou agricoles. Aucun site de projet en extension n'est donc nécessaire. L'aménagement du site devra prendre en considération le contexte préexistant, ainsi que la présence d'un bassin de rétention.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

Le secteur de la Besnardière sera desservi par un nombre suffisant d'accès le long de la route de la Besnardière dans le but de distribuer l'ensemble des logements. On tendra à mutualiser les accès pour les logements voisins (ex: un accès pour deux logements).

Compte tenu de la superficie du bourg, le maintien des circulations piétonnes existantes est souhaité.



Sources: Citadia

Présence d'activités artisanales en cœur de bourg à prendre en compte



Sources: Citadia

Secteur de projet de la Besnardière



Sources: Citadia

Rue de la Besnardière

INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés dans la mesure du possible lors des futurs aménagements ayant lieu dans le bourg. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

Globalement, la végétation existante dans le bourg et aux alentours sera conservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la commune. Ces haies sont d'autant plus importantes en limite des secteurs agricoles et en limite des zones d'activités de la commune.

L'intégration du bâti et la revitalisation du centre-bourg passera par la requalification de bâtis situés dans l'enveloppe urbaine. En effet, la commune du Poislay dispose d'un certain nombre de bâtiments de caractère qui mériteraient de faire l'objet d'une réhabilitation.

Une attention particulière sera portée aux entrées de bourg afin d'encourager leur préservation ou leur réaménagement de façon qualitative. On veillera notamment à protéger les points de vue qu'ils offrent afin de s'en servir de point d'accroche pour les aménagements futurs.



Sources: Citadia

Contexte agricole de la commune à prendre en compte lors des aménagements



Sources: Citadia

Point de vue sur l'église depuis la rue du chemin de César



Sources: Citadia

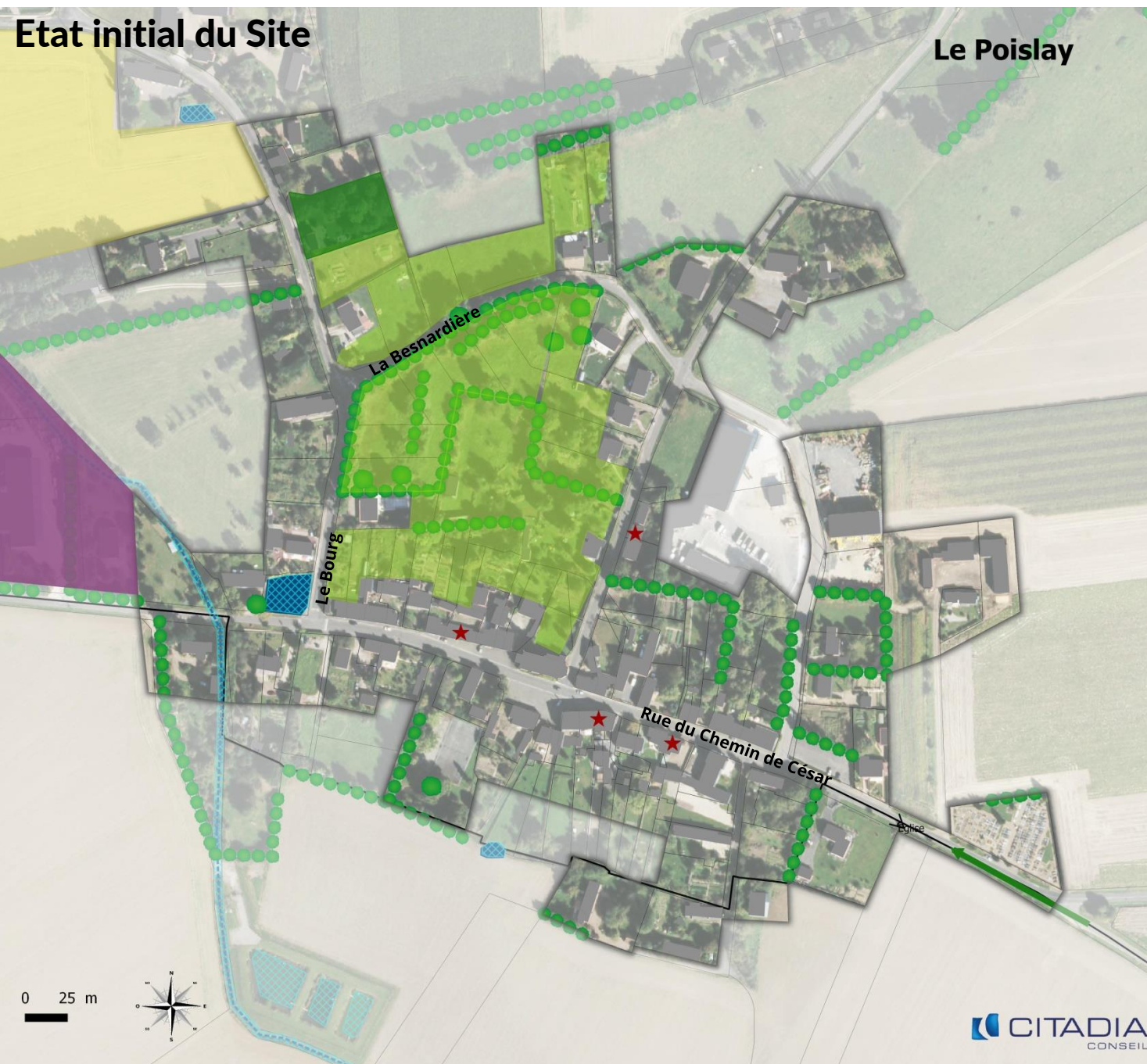
Exemples de patrimoine bâti caractéristique à requalifier et petit patrimoine de la commune



Sources: GoogleStreetView

Entrée de bourg à préserver

Etat initial du Site



Éléments écologiques et paysagers

- ● ● ● ● Haie et Alignement d'arbres
- Arbres isolés
- Boiselements
- Espace de jardin

Éléments liés à l'eau

- Intermittent
- Mares et étangs
- Présomptions de zones humides
- Probabilité forte

Éléments patrimoniaux

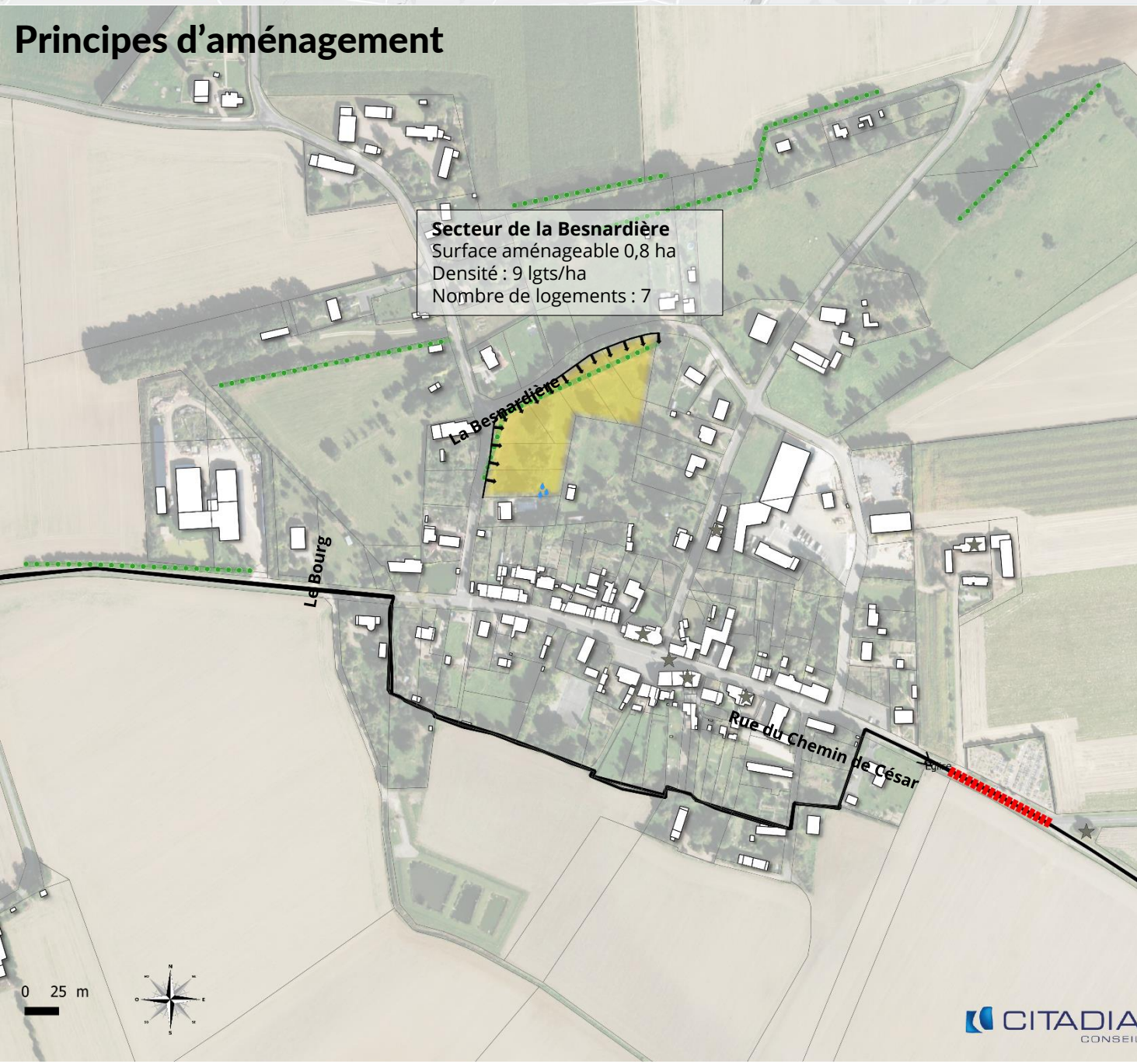
- ◁ Point de vue
- ★ Bâti remarquable

- ➔ Entrée de ville qualitative

Occupation du sol

- Zone d'activité économique
- Espace agricole : céréales

Principes d'aménagement



Principes viaires

Principe d'accès à positionner

Principes urbains

Secteur à urbaniser à vocation habitat
 Entrée de bourg à préserver ou à valoriser

Principes paysagers et environnementaux

Point de vue à valoriser
 Élément de gestion des eaux pluviales à créer ou à renforcer
 Haie à protéger
 Patrimoine à préserver

Le Poislay

Lisle

URBANISATION GÉNÉRALE

La commune ne comporte pas de site de projet au sein de son centre-bourg. Le bourg de Lisle est fortement contraint dans son développement du fait de l'application du PPRI du Loir. La commune dispose de peu de potentiel de construction en comblement urbain au sein de son centre bourg.

Lisle possède 1 site de projets sur le hameau de Fortunas, suite aux nouvelles constructions, ce dernier s'inscrit en continuité du bourg. Il s'agit aujourd'hui de la même continuité urbaine.

- Le secteur de la route départemental RD208, en extension du hameau, a une superficie de 0,38 ha permettant l'accueil de 3 logements pour une densité de 9 lgts/ha.

La localisation de Lisle, à proximité de Vendôme, sous tend la volonté de la commune d'afficher une posture volontariste quand à l'urbanisation de ses dents creuses.

L'aménagement de ces sites devra tenir compte du contexte spécifique de la commune. Ceinturé au Sud par la présence du Loir et au Nord par la voie ferrée, son potentiel de développement est localisé le long de la route départementale. C'est d'ailleurs le mode de développement historique du bourg. Compte tenu des cet élément, l'insertion paysagère des nouvelles constructions sera d'autant plus importante.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

Le secteur de la route départementale possèdera 4 accès permettant de desservir individuellement chacun des logements prévus.

La présence du Loir en contre-bas du bourg est intégrée par un réseau de voies douces le connectant au bourg. Compte tenu de la superficie du bourg, le maintien des circulations piétonnes existantes est souhaité. Toutefois, la présence de la route départementale en traversée de bourg nécessite de sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes.



Sources: Citradia

Sente qui permet de connecter le centre-bourg au Loir

INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés dans la mesure du possible lors des futurs aménagements ayant lieu dans le bourg. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

Globalement, la végétation existante dans le bourg et aux alentours sera conservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la commune.

Les trames verte et bleue liées aux boisements et à la présence du Loir devront être préservées et renforcées au cours d'aménagement à l'échelle du bourg.

Une bande d'intégration paysagère devra être proposée au cours de l'aménagement du site du centre bourg de Lisle afin de protéger les futures logements des nuisances liées à la présence de la route départementale.

Concernant le secteur de la route Nationale, une bande d'intégration paysagère devra être mise en place entre les logements et la route afin de protéger le site des nuisances sonores et visuelles et de sécuriser les deux espaces en marquant une séparation. Au nord du site, une haie devra être au minimum conservée afin de jouer un rôle de protection entre la voie ferrée et les habitations.



Sources: Citadia

Entrée de ville Ouest de la commune, inscrite dans un contexte agricole et boisé



Sources: GoogleStreetView

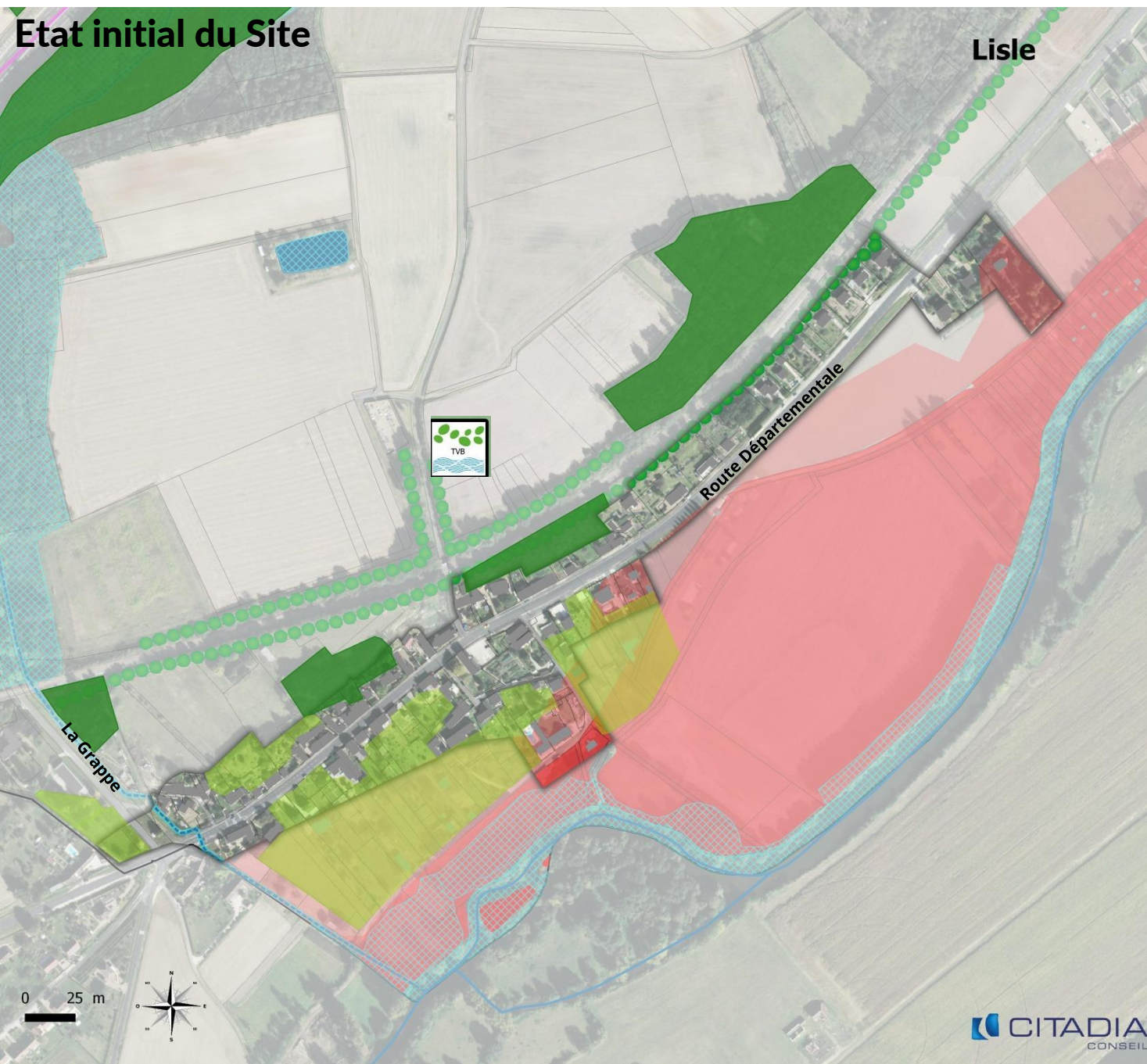
Site de projet en bordure de la route départementale : aménagement de protection des nuisances à intégrer



Sources: Citadia

Route départementale sécurisée qui traverse et structure la commune

Etat initial du Site



Éléments écologiques et paysagers

- ● ● ● Haie et Alignement d'arbres
- Boisements
- Espace de jardin

Éléments liés à l'eau

- Permanent
- - - Intermittent
- Mares et étangs

Présomptions de zones humides

- Probabilité forte

Risques et nuisances existantes

Plan de Prévention des Risques Inondations Loir

- A1 - inconstructible
- A2 - inconstructible
- A3 - inconstructible
- A4 - inconstructible

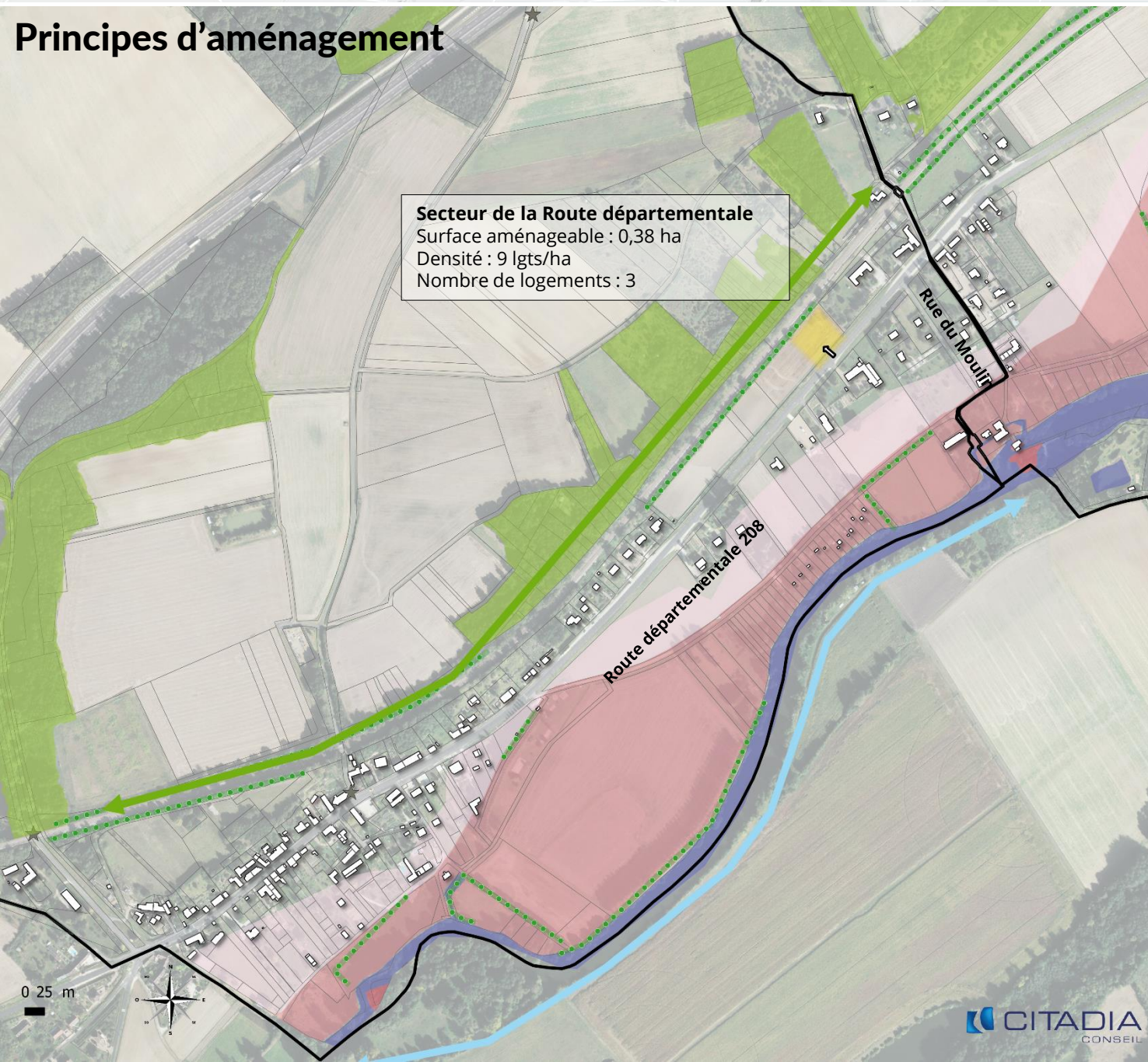
Principes d'aménagement

Secteur de la Route départementale

Surface aménageable : 0,38 ha

Densité : 9 lgts/ha

Nombre de logements : 3



Principes viaires

↑ Accès

Principes urbains

■ Secteur à urbaniser à vocation habitat

Principes paysagers et environnementaux

- ➔ Trame verte à préserver
- ➔ Trame bleue à préserver
- ⋯ Haie à protéger
- Boisement à préserver
- ★ Patrimoine à préserver

PPRi du Loir

- A.1 Aléa faible
- A.2 Aléa moyen
- A.3 Aléa fort
- A.4 Aléa très fort
- Lit m Cours d'eau

Liste

Moisy

URBANISATION GÉNÉRALE

La commune comporte 1 site de projet au sein de son centre-bourg, le terrain de foot communal qui n'est plus utilisé aujourd'hui. Ce site s'étend sur une superficie 1,2 ha, permettant d'accueillir 10 logements pour une densité de 9 lgts/ha.

Le projet est divisé en deux temps, seule une partie du site est ouverte à l'urbanisation. C'est sur cette partie que porte l'OAP, les 0,68 hectares identifiés admettront un minimum de 6 logements. **Le découpage de la zone (phase 1 sur la partie Sud) est en lien avec la présence des réseaux.**

Ce projet répond à une logique de renouvellement urbain et à une volonté de la commune de conforter la vie de son centre-bourg. La localisation stratégique du terrain de foot, à côté du cistade et de l'école en fait le lieu privilégié pour le développement d'un nouveau quartier d'habitat, connecté aux équipements et au centre-bourg. L'aménagement du site devra tenir compte du contexte urbain préexistant.

Dans un souci de diversification de l'offre en logements proposé, la commune autorise également les constructions en renouvellement urbain (nouvelles constructions et demande de permis possibles au sein de l'enveloppe urbaine) au sein du hameau de d'Orme Guignard. Ce dernier est situé à proximité du bourg. Il accueille de nombreuses constructions et dispose d'un potentiel important de constructions en comblement urbain. au regard de la taille du hameau et de sa proximité au bourg.

L'ensemble des objectifs en construction seront atteints en renouvellement urbain. Aucun site en extension de l'urbanisation n'est programmé sur la commune.

L'aménagement des zones de projet devra se faire soit sous forme d'un aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

Le secteur du stade sera desservi par des accès via la rue du stade. Un bouclage devra être pensé au sein du site afin de limiter les aménagements en raquette ou place de retournement.

Au sein du hameau, les accès aux sites se positionneront en bordure des sites sur les axes « rue de la Colombe » et « Rue des Murgers ». Les nouvelles constructions devront s'insérer de manière privilégiée dans l'alignement des bâtis existants.

Les mobilités douces pourront être confortées dans le centre-bourg dans le cadre de l'aménagement du secteur du stade.



Sources: Citadia

Cistade localisé en limite du secteur du stade

INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés dans la mesure du possible lors des futurs aménagements ayant lieu dans le bourg. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire

aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

Globalement, la végétation existante dans le bourg et aux alentours sera conservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la commune.

Depuis le site de projet du stade, le point de vue sur l'église sera préservé au moment de l'aménagement du site en veillant, par exemple, à l'implantation et à la hauteur du bâti et de la végétation.

Les éléments patrimoniaux caractéristiques, et notamment le patrimoine bâti de la commune, devront être conservés.



Sources: Citadia

Bâts de caractère participant à l'identité du centre-bourg



Sources: Citadia

Secteur du stade : point de vue sur le clocher à préserver



Sources: Citadia

Bâts de caractère participant à l'identité du centre-bourg

Moisy



 Arbres isolés

Boisements

Mares et étangs

Périmètre de protection de captages

 Rapproché



Proche

Eloigné

Présomptions de zones humides

 Probabilité forte

A

Point de vue

★

Petit patrimoine (église, ...)

Bâti remarquable

 Murêt

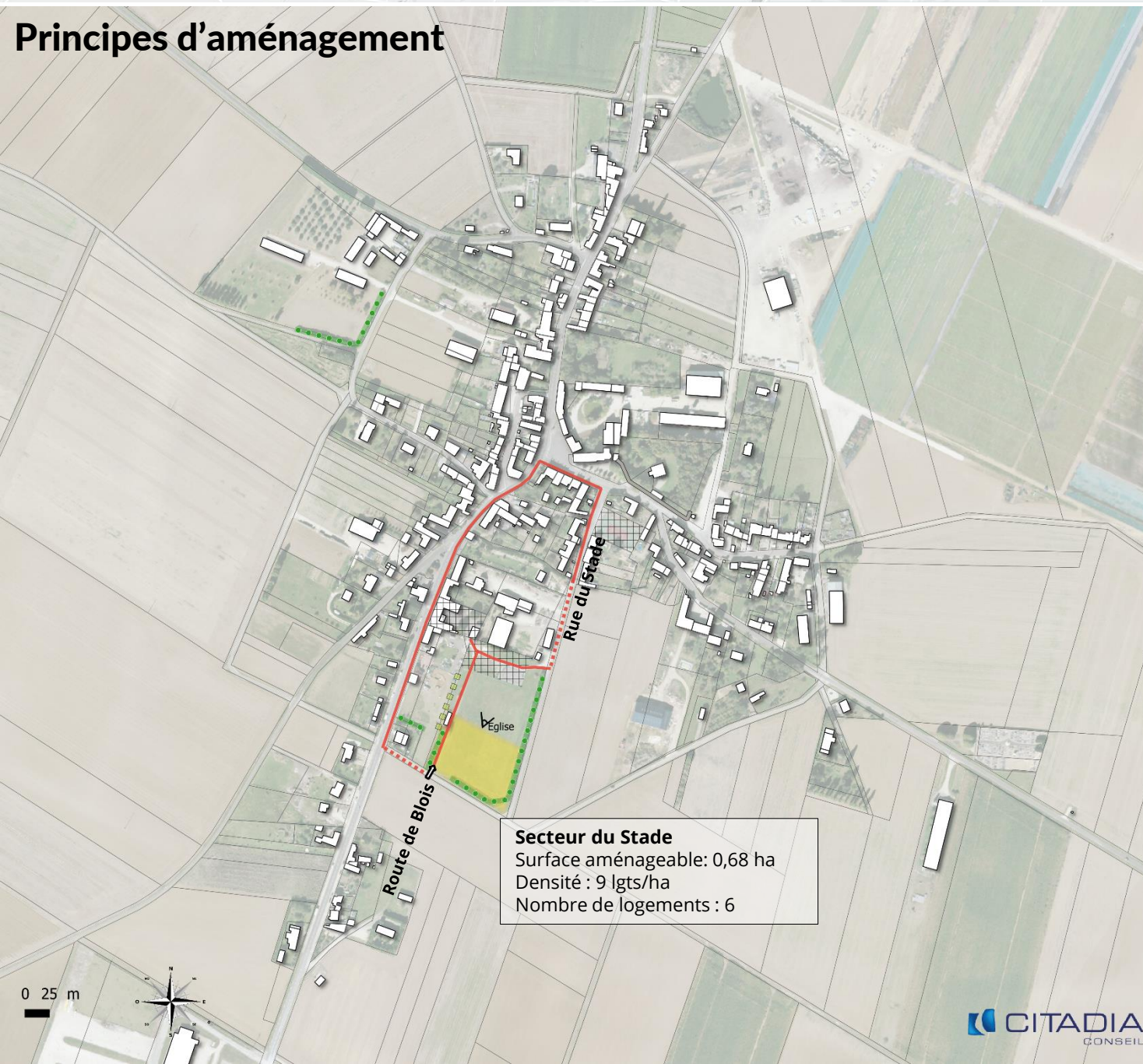
Chemins et sentiers

■ Équipement scolaire ou de loisirs

Nuisances

 Route_Loi_Barnier_75m

Principes d'aménagement



Secteur du Stade
 Surface aménageable: 0,68 ha
 Densité : 9 lgts/ha
 Nombre de logements : 6

Principes viaires

↑ Accès

— Cheminements et sentiers existants à conforter
 Cheminements et sentiers à créer ou à réaménager

Principes urbains

||||| Equipement ou secteur de loisirs existant
 ■ Secteur à urbaniser à vocation habitat

Principes paysagers et environnementaux

A Point de vue à valoriser

— Muret à préserver
 ■■ Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances à mettre en place
 Haie à protéger

Moisy

0 25 m



Morée

URBANISATION GÉNÉRALE

La commune possède 1 site de projet dans son centre-bourg :

- L'Ecoquartier, en extension du bourg, d'une superficie de 2,6 ha pouvant accueillir 33 logements pour une densité de 13 lgts/ha. Ce secteur devra répondre à des critères d'aménagement spécifiques, tant en termes d'espaces communs libres, que d'aménagement de voiries ou de qualité thermique des bâtiments. La commune de Morée en s'engageant dans ce projet vise à diversifier l'offre de logement présente sur le territoire. La densité minimale demandée n'est pas plus élevée dans le but de favoriser la multiplication d'espaces publics aménagés au cœur de l'opération.



Sources: Meguy Architectes

Formes urbaines à haute valeurs environnementales –Ecoquartier Hédé la Bazouges (35)

La commune de Morée, en tant que pôle du territoire vise à renforcer son centre bourg pour permettre le maintien du dynamisme de sa vie locale.

Ce secteur de projet devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La commune comporte 3 zones artisanales au nord du bourg : la ZA du bourg, la ZA de la Varenne et la ZA de la Villeprovert. Seule la zone de la Villeprovert est amenée à se développer en lien avec les besoins de l'activité implantée.

Les accès se feront depuis la voie et un écran paysager devra être mis en place sur la bordure Est du site, en lien avec l'espace cultivé.

L'aménagement des zones de projet devra se faire sous forme d'un aménagement d'ensemble.



Sources: Citadia

Secteur d'équipement de la commune dans le prolongement de la zone d'activité du centre



Sources: Citadia

Secteur de l'Ecoquartier à aménager avec des principes spécifiques

ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

- Ecoquartier : le secteur sera desservi par deux accès permettant le bouclage avec la route de Brévainville et le chemin de la Ruelle;

On veillera à mutualiser les accès pour les secteurs le permettant dans le mesure où le nombre de logement à desservir est restreint.

Les secteurs de projet, et notamment l'écoquartier, devront être connectés au bourg via un réseau de circulations douces. Pour se faire, les aménagements devront s'appuyer sur le réseau de voies douces déjà existant et le renforcer par la création de nouvelles voies stratégiques.

Les voies liées à la desserte des opérations à vocation économique devront être dimensionnées au regard de la vocation de la zone. Ces dernières devront être accompagnées d'un traitement paysager.



Amorce de voie piétonne - Chemin des Poulies



Amorce de voie verte - Rue des Erables

Sources: Citadia



Sources: Citadia

Types de matériaux recommandés pour l'aménagement des voiries, voies douces et espaces de stationnement au sein de l'écoquartier

INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés dans la mesure du possible lors des futurs aménagements ayant lieu dans le bourg. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

Globalement, la végétation existante dans le bourg et aux alentours sera conservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la commune.

Le projet d'écoquartier devra proposer une trame d'aménagement paysagère spécifique autour d'un système de noues paysagères et en prenant compte de la topographie du site. Le traitement paysager du Nord du site est nécessaire compte tenu de la proximité de la départementale 357. Il devra permettre de constituer un écran paysager marquant l'entrée nord de la commune.

Les points de vue repérés devront être préservés lors des aménagements. Pour ce faire, on portera une attention particulière au positionnement du bâti et des aménagements paysagers ou encore à leur hauteur.



Sources: Citadia

Type d'aménagement paysager et de gestion des eaux recommandé au sein de l'écoquartier



Sources: Citadia

Perspective sur l'église depuis la Rue Saint Joseph avec la Grenne en contrebas



Sources: Citadia

Éléments patrimoniaux qui participent à la qualité du centre-bourg



Sources: Citadia

Contexte topographique à prendre en compte dans les aménagements

Etat initial du Site

Morée

Eléments écologiques et paysagers

- ● ● ● Haie et Alignement d'arbres
- Arbres isolés
- Boisements
- Espace de jardin

Eléments liés à l'eau

- Permanent
- - - Intermittent
- Mares et étangs
- Périumètre de protection de captages
- Rapproché
- Eloigné
- Présomptions de zones humides
- Probabilité forte

Eléments patrimoniaux

- ◁ Point de vue
- ★ Petit patrimoine (église, ...)
- Murêt
- Chemins et sentiers

Occupation du sol

- Equipement scolaire ou de loisirs
- Zone d'activité économique
- Espace agricole : oléagineux/protéagineux

Risques et nuisances existantes

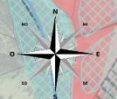
Plan de Prévention des Risques Inondations Loir

- A1 - inconstructible
- A2 - inconstructible
- A3 - inconstructible

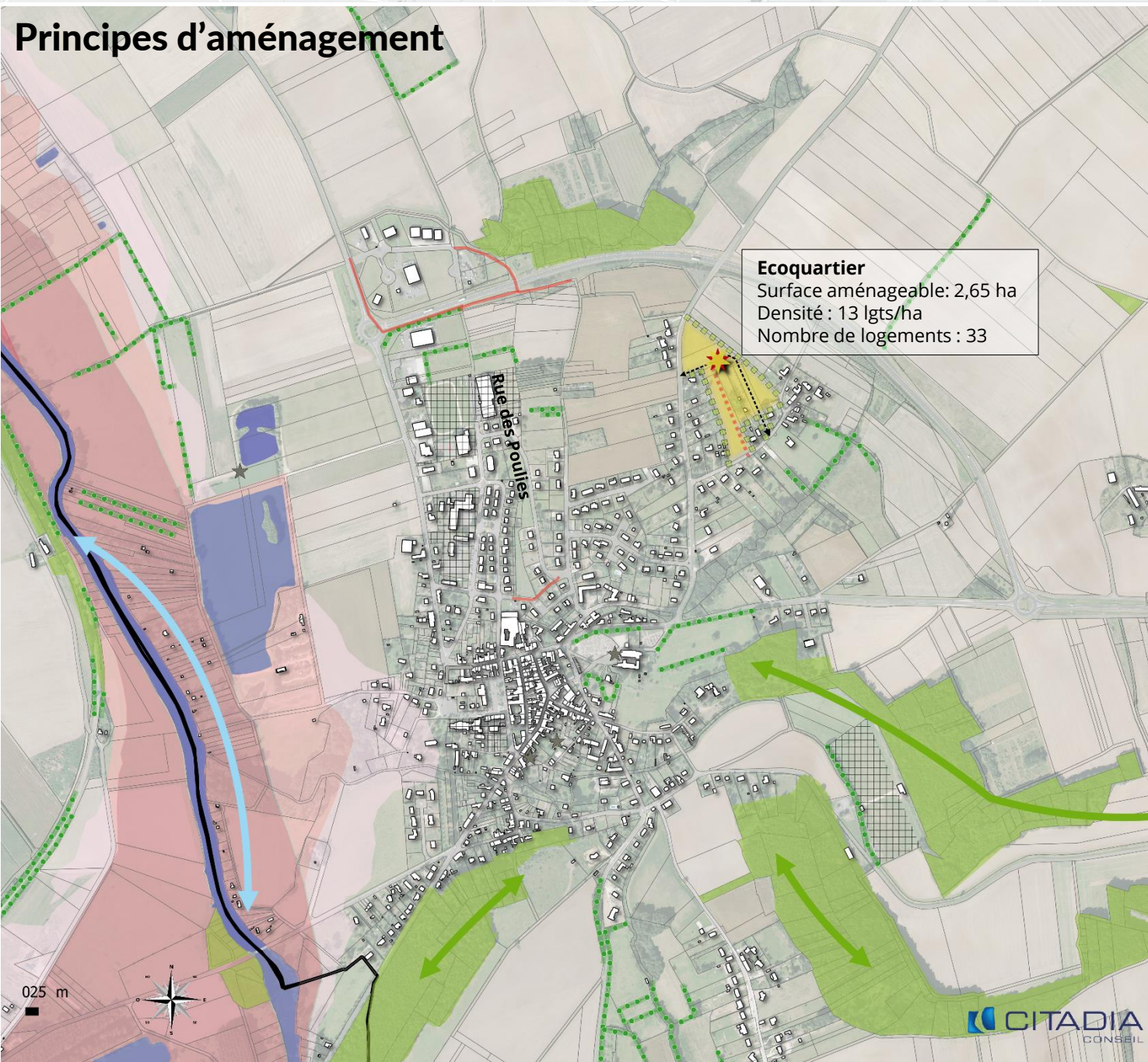
Nuisances

- Route_Loi_Barnier_75m

0 25 m



Principes d'aménagement



Principes viaires

- > Principe de voie de desserte à créer
- Cheminements et sentiers existants à conforter
- ... Cheminements et sentiers à créer ou à réaménager

Principes urbains

- ||||| Equipement ou secteur de loisirs existant
- Secteur à urbaniser à vocation habitat
- ★ Espace commun à aménager

Principes paysagers et environnementaux

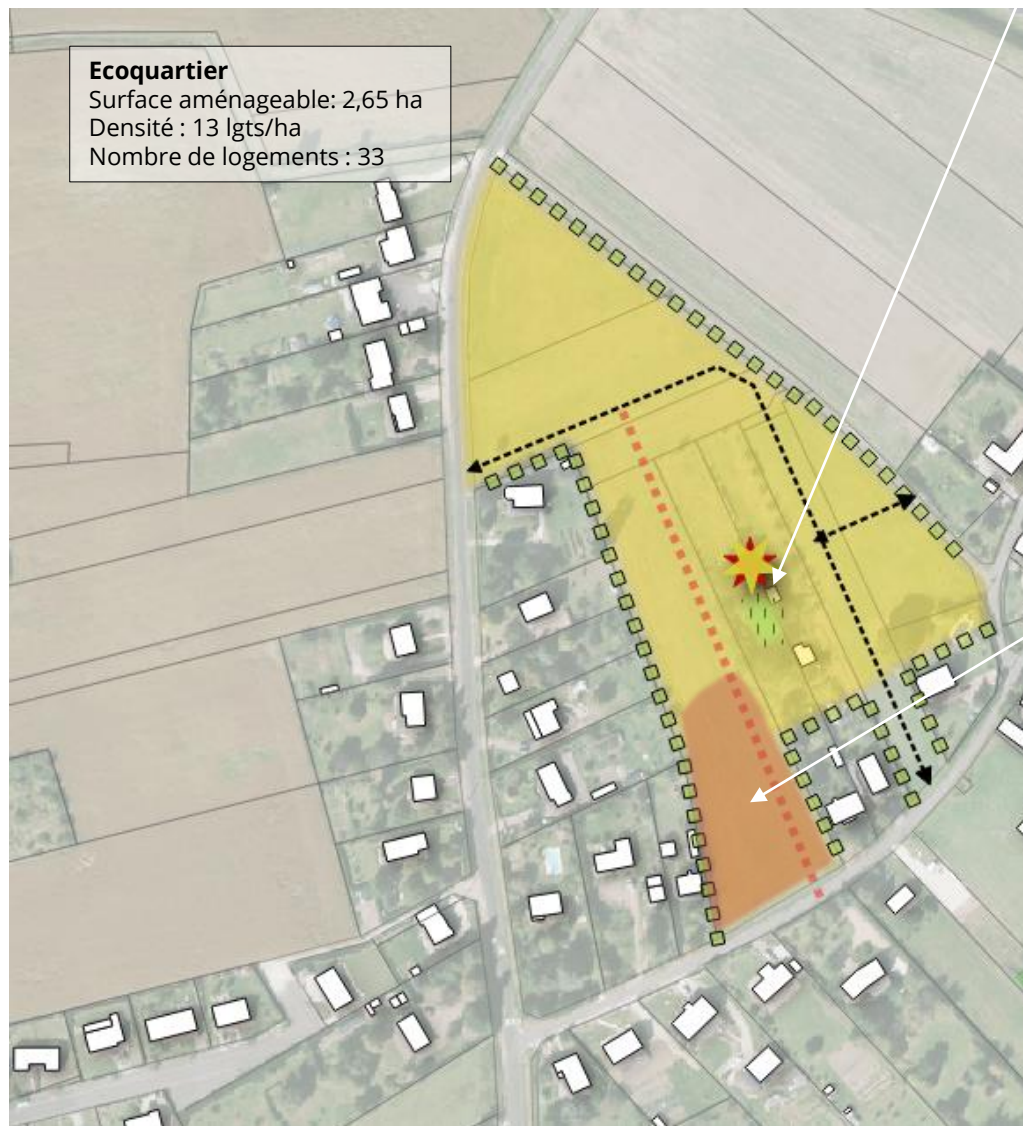
- Espace paysager à créer
- Muret à préserver
- Trame verte à préserver
- Trame bleue à préserver
- Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances à mettre en place
- ... Haie à protéger
- Boisement à préserver
- ★ Patrimoine à préserver

PPRI du Loir

- A.1 Aléa faible
- A.2 Aléa moyen
- A.3 Aléa fort
- A.4 Aléa très fort
- Lit m Cours d'eau

Moreé

Principes d'aménagement



Espace de vie partagé et aménagement légers



Poche d'habitat intermédiaire (localisation et architecture non contractuelle)



Principes d'aménagement

ZA Villepovert

Surface aménageable à moyen terme: 7,4 ha

Principes viaires

↑ Accès

Principes urbains

— Secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques

Principes paysagers et environnementaux

— Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances à mettre en place

PPRI du Loir

- A.1 Aléa faible
- A.2 Aléa moyen
- A.3 Aléa fort
- A.4 Aléa très fort
- B.1 Aléa faible
- B.2 Aléa moyen à fort
- Lit m Cours d'eau

Morée - ZA Villepovert

Ouzouer-le-Doyen

URBANISATION GÉNÉRALE

La commune comporte 1 site de projet en extension nord de son centre-bourg d'une superficie 0,24 ha permettant d'accueillir 2 logements pour une densité de 9 lgts/ha.

La commune de Ouzouer ne dispose pas de possibilités de constructions en renouvellement urbain. Le choix de son site est orienté par l'occupation du sol. La parcelle à vocation habitat n'est pas cultivée actuellement. Une voie de desserte est déjà implantée sur le secteur. Cette opération s'inscrit dans un contexte paysager de qualité avec la présence de nombreux jardins. L'aménagement du site devra être respectueux de cette caractéristique.

L'aménagement des zones de projet devra se faire soit sous forme d'un aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

Le secteur du stade sera desservi par des accès le chemin qui le ceinture et dont un réaménagement devra être proposé afin de renforcer la voie et de permettre un passage plus régulier de véhicules.

Compte tenu de la superficie du bourg, le maintien des circulations piétonnes existantes est souhaité.

Le nombre de stationnement prévu au sein de l'opération devra être suffisant pour ne pas générer de stationnement sur voie à l'extérieur et ainsi ne pas contraindre les pratiques agricoles.



Sources: GooglestreetsView

Voie qui dessert le secteur de projet à requalifier



Sources: GooglestreetsView

Entrée de ville Nord de la commune et son écrin paysager à préserver

INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

La végétation existante dans le bourg et aux alentours sera conservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la commune. On veillera particulièrement à préserver les trames vertes et bleues repérées sur les schémas et à les renforcer lors des aménagements à venir.

Une bande d'intégration paysagère pourra être implantée en bordure est du site afin de limiter l'impact des futures constructions sur les parcelles adjacentes employées comme jardin. La partie du site bordant la voie de desserte devra être aménagée de manière paysagère pour limiter les nuisances et risques de conflits d'usages avec l'espace agricole périphérique.



Sources: Citadia

Espace agricole en limite de zone de projet – gestion des limites à questionner lors de l'aménagement du secteur



Sources: GooglestreetsView

Place centrale de la commune à intégrer dans les réflexions d'aménagement



Sources: Citadia

Secteur de projet : limiter les impacts sur les parcelles alentours en renforçant les aménagements paysagers



Sources: Citadia

Secteur de projet : point de vue sur le clocher à préserver

Etat initial du Site

Ouzouer-le-Doyen

Éléments écologiques et paysagers

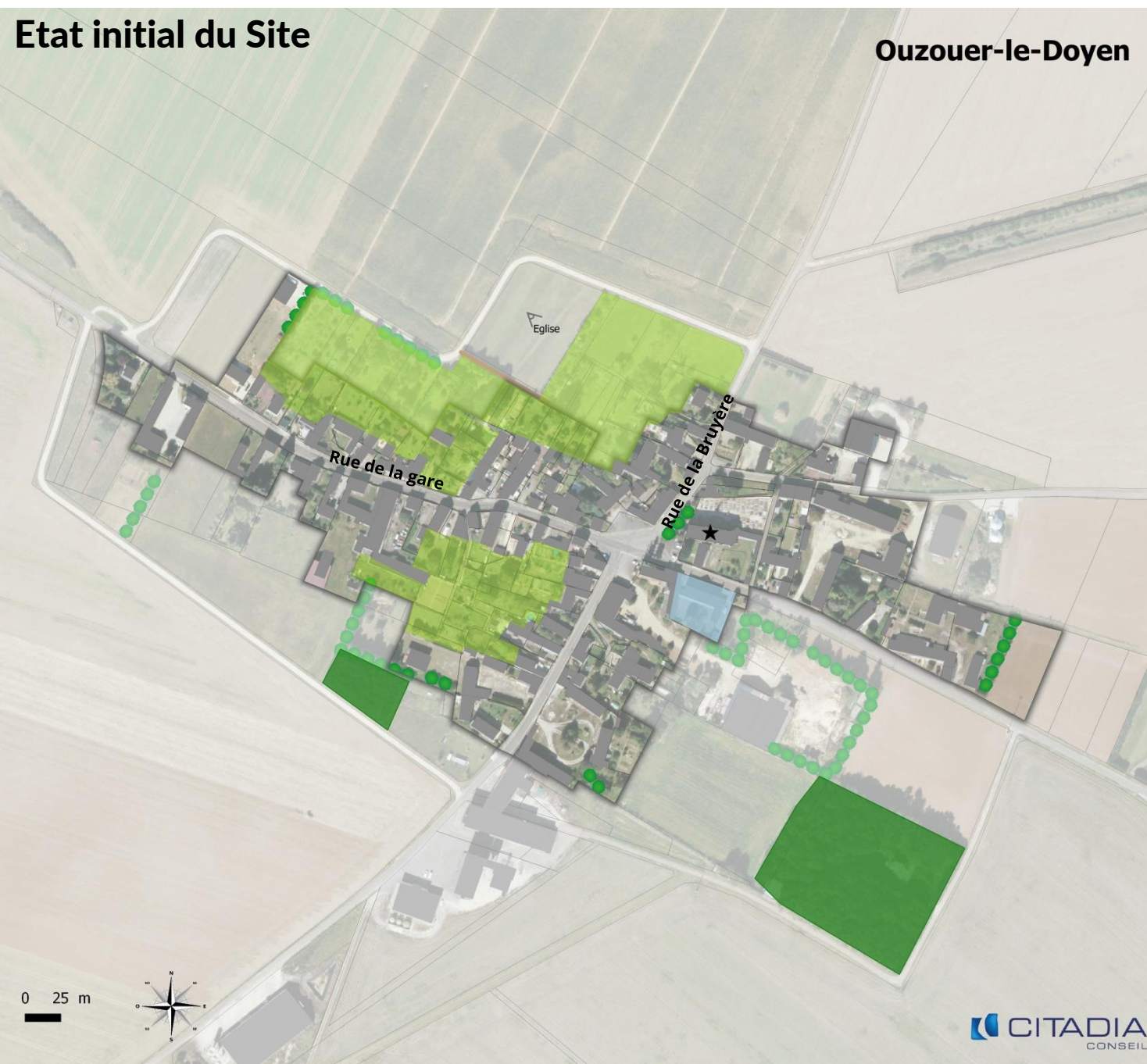
- Haie et Alignement d'arbres
- Boiselements
- Espace de jardin

Éléments patrimoniaux

- ◁ Point de vue
- ★ Petit patrimoine (église, ...)
- Chemins et sentiers

Occupation du sol

- Equipement scolaire ou de loisirs



Principes d'aménagement

Bourg Nord

Surface aménageable : 0,24 ha

Densité : 9 lgts/ha

Nombre de logements : 2

Principes viaires

- ↑ Accès
- ↖ Point de vue à valoriser
- ↔ Voie à réaménager
- Cheminements et sentiers existants à conforter
- ... Cheminements et sentiers à créer ou à réaménager

Principes urbains

- ▦ Équipement ou secteur de loisirs existant
- Secteur à urbaniser à vocation habitat

Principes paysagers et environnementaux

- ↖ Point de vue à valoriser
- Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances à mettre en place
- ... Haie à protéger
- ★ Patrimoine à préserver

Ouzouer-le-Doyen

Pezou

URBANISATION GÉNÉRALE

La commune comporte 3 sites de projet :

- Le secteur rue du Perche d'une superficie de 0,5 ha permettant d'accueillir 6 logements avec une densité de 12 lgts/ha.
- Le secteur Vallée du Gratteloup (1) d'une superficie de 1,23 ha permettant d'accueillir 15 logements avec une densité de 12 lgts/ha. L'aménagement de ce site devra se faire de manière à tenir compte de la zone humide identifiée, un espace vert sera préservé à proximité de la voie d'accès.
- Le secteur Vallée du Gratteloup (2) d'une superficie de 0,4 ha permettant d'accueillir 5 logements avec une densité de 12 lgts/ha.

Cette offre de logement diversifiée au sein du centre-bourg a pour objectif de permettre l'accueil d'un public varié et la multiplicité des formes urbaines. Les aménagements devront être pensés en cohérence avec le tissu urbain du centre bourg.

La commune comporte 1 zone artisanale à l'ouest du bourg. Celle-ci se développera en continuité du site existant par le nord. Un phasage à moyen et long termes est prévu pour le développement des activités.

L'aménagement des zones de projet devra se faire sous forme d'un aménagement d'ensemble. La présence d'une zone humide à proximité du site devra être prise en compte.



Secteur du côteau du Loir avec un microrelief à prendre en compte

Sources: Citadia



Secteur du Clos de l'Huye dont les aménagements devront veiller à la bonne insertion dans le contexte bâti préexistant

Sources: Citadia

ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

- Le secteur rue du Perche sera desservi par la rue du Perche
- Le secteur du Coteau du Loir sera desservi par un accès sur la rue du Coteau Fleuri
- Les secteurs Vallée du Gratteloup (1) et (2) sera desservi par un accès sur la rue Robert Briane dans la continuité du lotissement existant
- Le secteur rue de Vendôme sera desservi par la rue de Vendôme

Le réseau de voies piétonne déjà présent sur la commune mérite d'être développé. Les nouveaux quartiers d'habitat devront être connectés au bourg par un réseau de voies douces.



Sources: Citadia

Cheminements doux existants sur la commune –réseau à développer

INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés dans la mesure du possible lors des futurs aménagements ayant lieu dans le bourg. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

Globalement, la végétation existante dans le bourg et aux alentours sera conservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la commune.

Des bandes d'intégration paysagère pourront être positionnées à proximité des secteurs de projet afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions sur leur environnement et favoriser leur intégration.

Les trames vertes et bleues liées à la présence de boisement et du Loir devront être préservées et valorisées au cours des aménagements futurs de centre-bourg.



Sources: Citadia

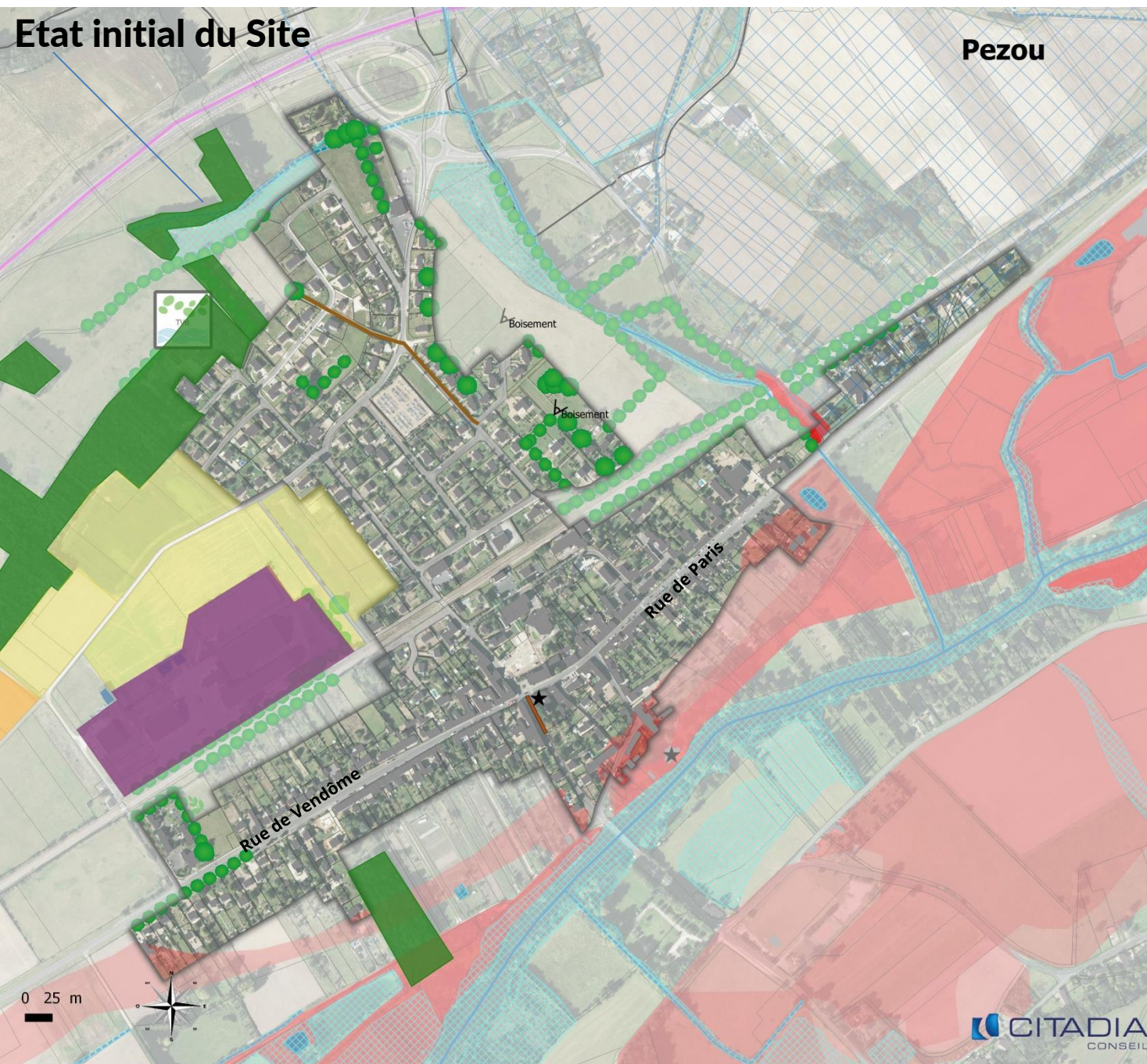
Secteur rue de Vendôme : intégrer le site et le protéger des nuisances visuelles et sonores liées aux activités et à l'axe routier par une bande d'intégration paysagère



Sources: Citadia

Secteur de la vallée du Gratteloup : protéger le site des nuisances liées à la RN 10 et préserver la trame boisée

Etat initial du Site



Éléments écologiques et paysagers

- ● ● ● Haie et Alignement d'arbres
- Arbres isolés
- 🌿 Agriculture urbaine
-  TVB

Boisements

Éléments liés à l'eau

- Permanent
- - - Intermittent
- Mares et étangs
- Périmètre de protection de captages
- ▨ Eloigné
- Présomptions de zones humides
- ▨ Probabilité forte

Éléments patrimoniaux

- 👁 Point de vue
- ★ Petit patrimoine (église, ...)

OAP_lignes_EIE

- Murêt
- Chemins et sentiers

Occupation du sol

- Zone d'activité économique
- Espace agricole : oléagineux/protéagineux
- Espace agricole : céréales

Risques et nuisances existantes

Plan de Prévention des Risques Inondations Loir

- A1 - inconstructible
- A2 - inconstructible
- A3 - inconstructible
- A4 - inconstructible

Principes d'aménagement

Secteur rue du Perche

Surface aménageable : 0,5 ha
Densité : 12 lgts/ha
Nombre de logements : 6

Secteur Vallée du Gratteloup (1)

Surface aménageable : 1,23 ha
Densité : 12 lgts/ha
Nombre de logements : 15

Secteur Vallée du Gratteloup (2)

Surface aménageable : 0,4 ha
Densité : 12 lgts/ha
Nombre de logements : 5

Secteur d'extension économique

Surface aménageable à court terme : 0,3 ha

Eléments de contexte

Route nationale 10

Principes viaires

- ↑ Accès
- ↖ Point de vue à valoriser
- 🌿 Agriculture urbaine à conforter
- ⚡ Principe de voie de desserte à créer
- Cheminements et sentiers existants à conforter
- ⋯ Cheminements et sentiers à créer ou à réaménager

Principes urbains

- 🏠 Equipement ou secteur de loisirs existant
- 🏢 Secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques
- 🏡 Secteur à urbaniser à vocation habitat

Principes paysagers et environnementaux

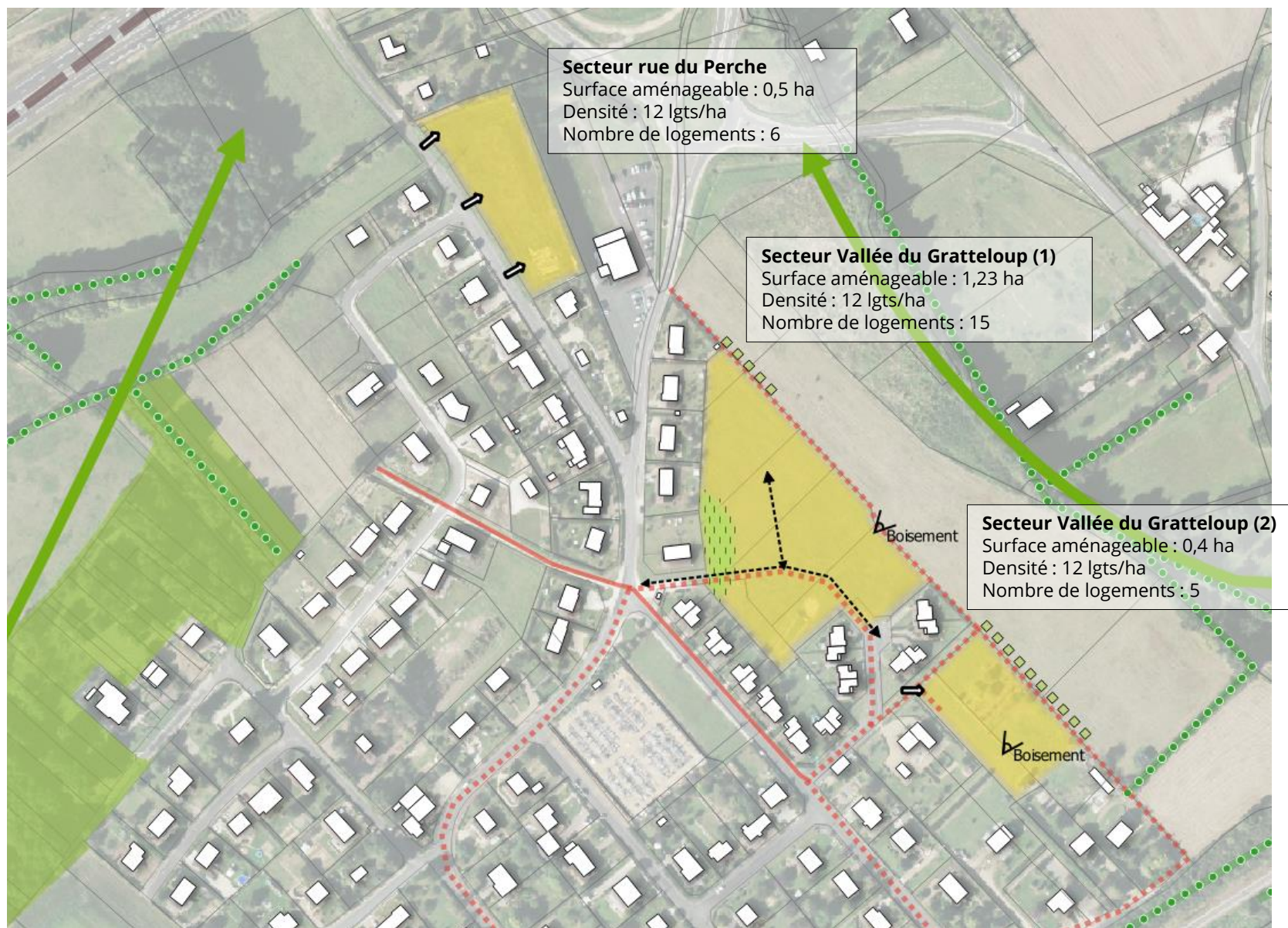
- 🌿 Agriculture urbaine à conforter
- 🌿 Espace paysager à créer
- Muret à préserver
- 🌿 Trame verte à préserver
- 🌿 Trame bleue à préserver
- 🌿 Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances à mettre en place
- 🌿 Haie à protéger
- 🌿 Boisement à préserver
- ★ Patrimoine à préserver

PPRI du Loir

- A.1 Aléa faible
- A.2 Aléa moyen
- A.3 Aléa fort
- A.4 Aléa très fort

Pezou

Principes d'aménagement



Renay

URBANISATION GÉNÉRALE

Le centre-bourg de la commune comporte 1 sites de projet en renouvellement urbain, localisé au sein du bourg sur une parcelle desservie par les réseaux.

- Le secteur de la rue Principale d'une superficie de 0,2 ha permettrait d'accueillir 2 logements au regard d'une densité à 9 lgts/ha.

Lors de l'aménagement de ces sites, une attention particulière devra être portée à l'insertion des nouvelles constructions au sien du contexte bâti préexistant. En effet, le centre-bourg de la commune de Renay comporte des bâtiment de caractère et une valeur patrimoniale à intégrer.

L'aménagement des zones de projet devra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

Les accès permettant de desservir les secteurs de projet situés dans le bourg de Renay seront implantés sur la rue Principale et Les Vignous.

Compte tenu de la superficie du bourg, le maintien des circulations piétonnes existantes est souhaité. Les cheminements aux abords de la rue centrale devront être sécurisés en conséquence.



Sources:GooglestreetsView

Présence d'une exploitation au sein de l'entité bâti du centre-bourg à prendre en compte dans les dispositions d'aménagement



Sources: Citadia

Secteur de projet en dent creuse sur la rue principale

INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

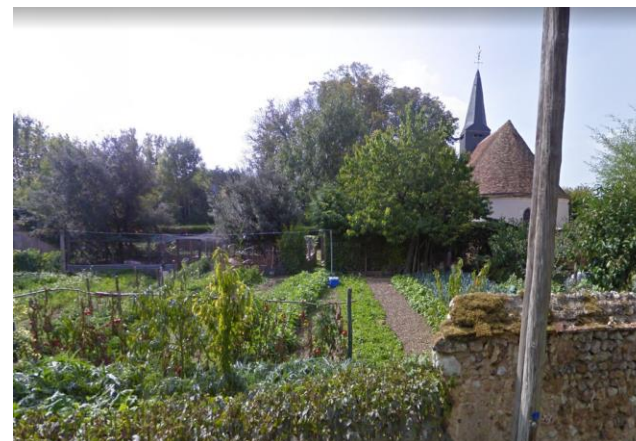
La végétation existante dans le bourg et aux alentours sera conservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la commune. On veillera particulièrement à préserver les trames vertes et bleues repérées sur les schémas et à les renforcer lors des aménagements à venir.

La trame boisée située à proximité du bourg sera préservée et valorisée dans les projets d'aménagement futurs de la commune.

Les points de vue sur le bourg et l'église seront préservés et valorisés lors des aménagements notamment en tenant compte de la disposition et l'implantation du bâti et des végétaux.

On portera une attention particulière à la qualité des entrées de bourg au moment d'aménagements à l'échelle du centre-bourg.

La commune de Renay dispose de nombreux éléments patrimoniaux de qualité (murets, bâti de caractère...). Ces éléments devront être préserver et le cas échéant, valoriser dans les projets d'aménagement de la commune.



Sources: Citadia

Illustration du caractère patrimonial spécifique de la commune



Sources: Citadia

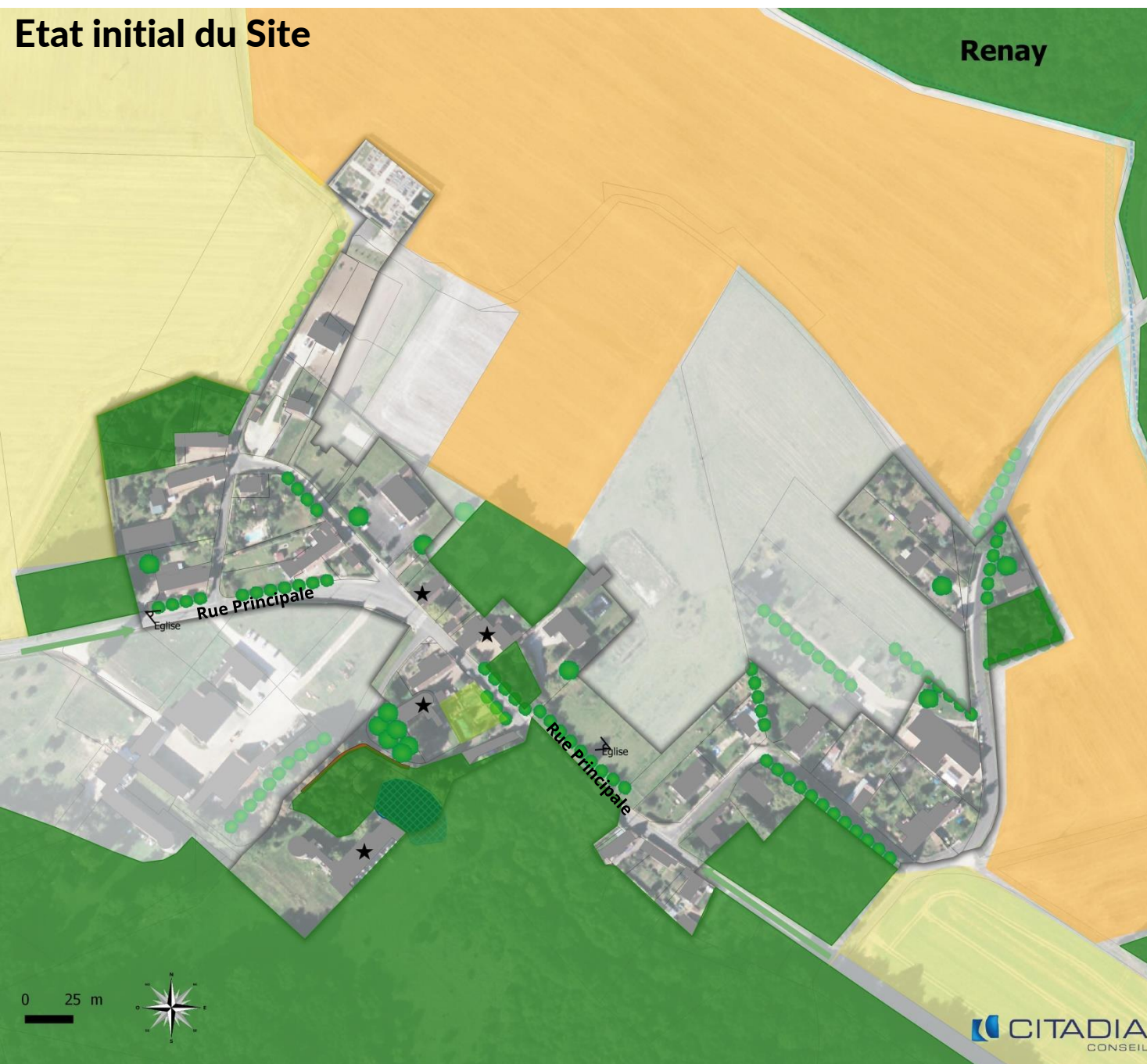
Centre bourg : préserver la végétation – exemple de haie multi spécifique



Sources: Citadia

Voie piétonne existante à préserver

Etat initial du Site



Éléments écologiques et paysagers

●●●● Haie et Alignement d'arbres

● Arbres isolés

■ Boissements

■ Espace de jardin

Éléments liés à l'eau

--- Intermittent

■ Mares et étangs

Présomptions de zones humides

■ Probabilité forte

Éléments patrimoniaux

⋈ Point de vue

★ Petit patrimoine (église, ...)

— Murêt

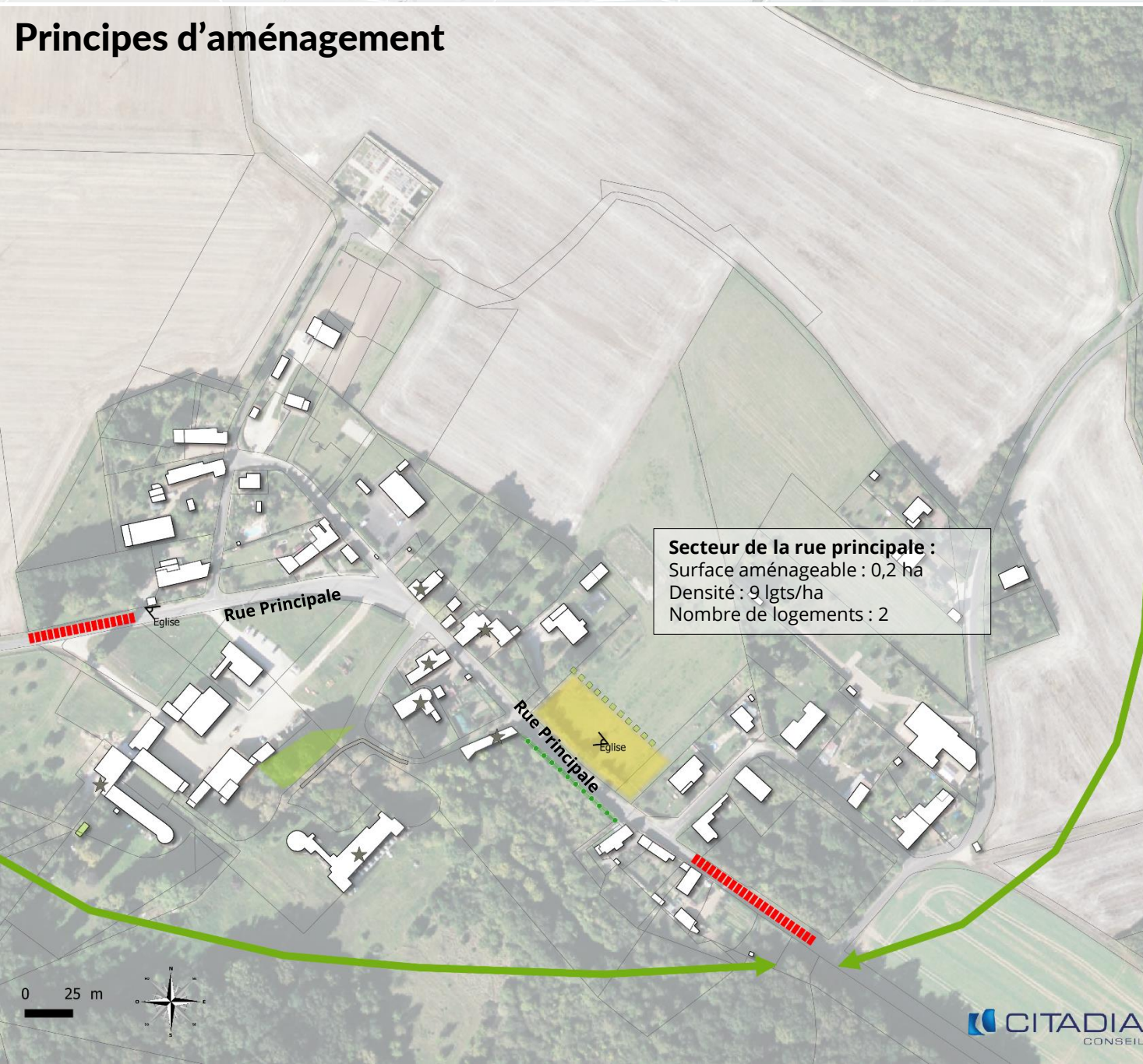
→ Entrée de ville qualitative

Occupation du sol

■ Espace agricole : oléagineux/protéagineux

■ Espace agricole : céréales

Principes d'aménagement



Secteur de la rue principale :
Surface aménageable : 0,2 ha
Densité : 9 lgts/ha
Nombre de logements : 2

Principes urbains

- Secteur à urbaniser à vocation habitat
- Entrée de bourg à préserver ou à valoriser

Principes paysagers et environnementaux

- Point de vue à valoriser
- Muret à préserver
- Trame verte à préserver
- Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances à mettre en place
- Haie à protéger
- Boisement à préserver
- Patrimoine à préserver

Renay

Saint Hilaire la Gravelle

URBANISATION GÉNÉRALE

La commune comporte 1 site de projet en extension sur son hameau du Pressoir:

- le secteur des Noyers, d'une superficie 0,89 ha permettant d'accueillir 10 logements pour une densité de 11 lgts/ha.

La commune ne possède pas d'extension au bourg ni de renouvellement urbain potentiel du fait de sa localisation au sein du zonage du PPRI lié à la présence du Loir.

L'aménagement des zones de projet devra se faire sous forme d'un aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

Les accès s'effectueront :

- Sur la rue des Noyers pour le secteur des Noyers, dans la continuité du lotissement existant ;

Les dessertes proposées au sein des extensions veilleront à permettre le raccordement des dessertes futures prévues dans le cadre de la poursuite de l'urbanisation du Pressoir.

INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

La végétation existante dans le bourg et aux alentours sera conservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la

commune. On veillera particulièrement à préserver les trames vertes et bleues repérées sur les schémas et à les renforcer lors des aménagements à venir.

Les trames verte et bleue en lien avec les boisements à proximité du hameau et la présence du Loir en bordure de bourg seront préservées et valorisées dans les projets d'aménagement futurs de la commune.



Sources: Citadia

Secteur des Crocs : extension du lotissement existant

Etat initial du Site

Saint-Hilaire-la-Gravelle

Éléments écologiques et paysagers

●●●●● Haie et Alignement d'arbres

● Arbres isolés



TVB

■ Boisements

Éléments liés à l'eau

— Permanent

- - - Intermittent

■ Mares et étangs

Présomptions de zones humides

▤ Probabilité forte

Occupation du sol

■ Espace agricole : prairie

■ Espace agricole : céréales

Risques et nuisances existantes

Plan de Prévention des Risques Inondations Loir

■ A1 - inconstructible

■ A2 - inconstructible

■ A3 - inconstructible

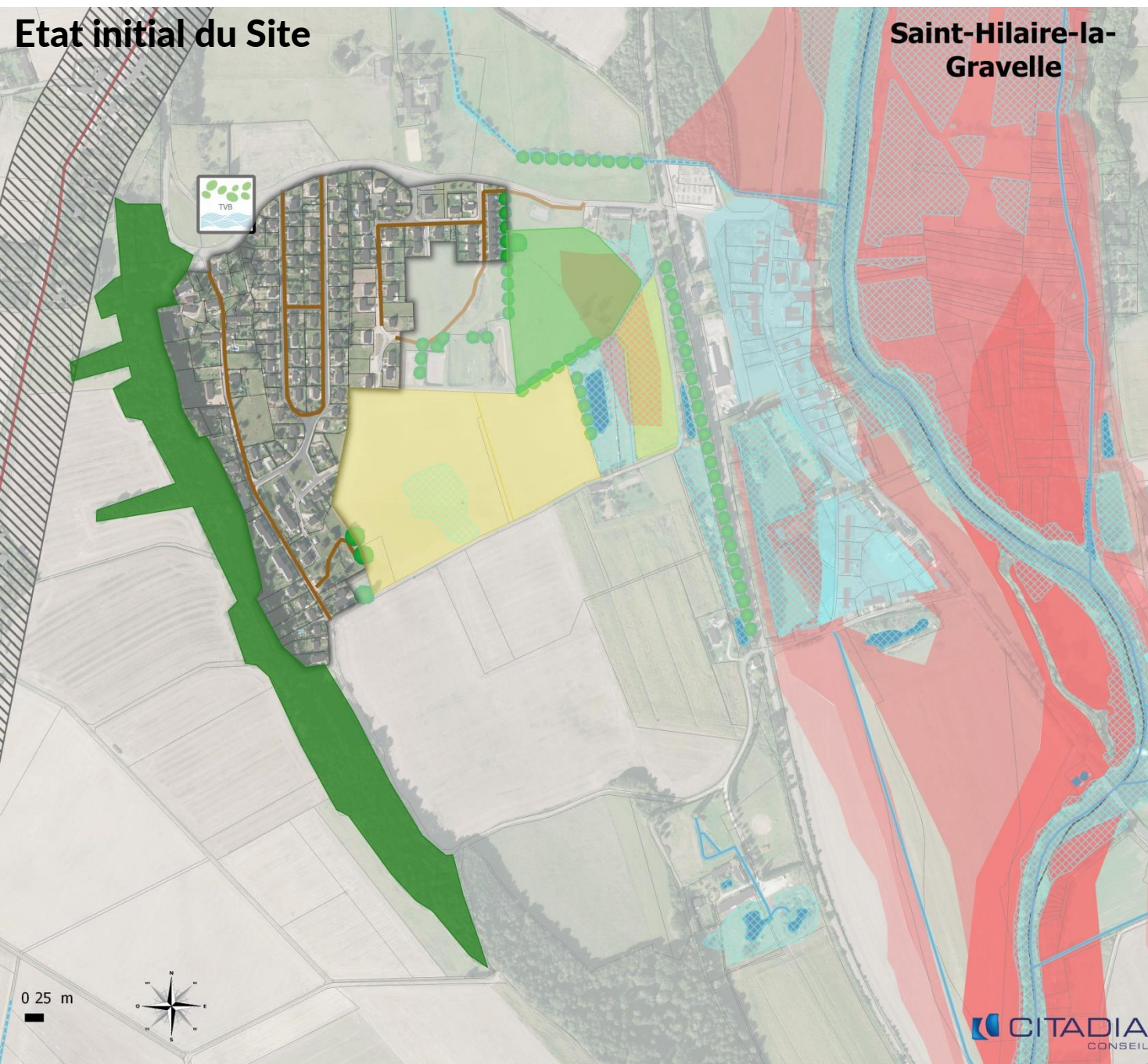
■ A4 - inconstructible

■ B1 - constructible sous condition

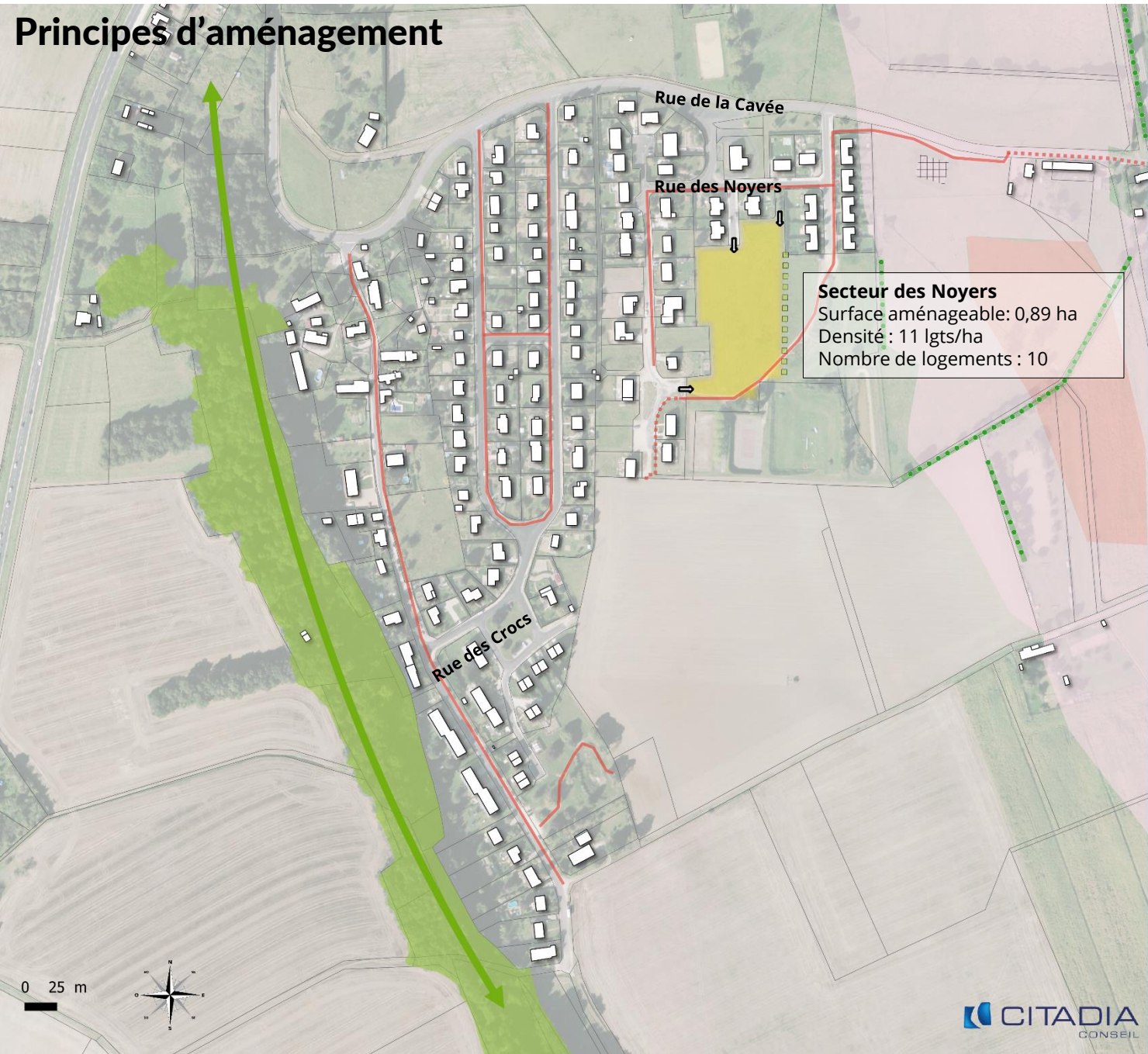
■ B2 - constructible sous condition

▨ Route concernée par la loi Barnier

■ Catégorie 3



Principes d'aménagement



Secteur des Noyers
Surface aménageable: 0,89 ha
Densité : 11 lgts/ha
Nombre de logements : 10

Saint-Hilaire-la-Gravelle - Le Pressoir

Principes viaires

- ↑ Accès
- Cheminements et sentiers existants à conforter
- ... Cheminements et sentiers à créer ou à réaménager

Principes urbains

- ||||| Equipement ou secteur de loisirs existant
- Secteur à urbaniser à vocation habitat

Principes paysagers et environnementaux

- ↑ Accès
- ↔ Trame verte à préserver
- Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances à mettre en place
- ... Haie à protéger
- Boisement à préserver

- PPRI du Loir
- A.1 Aléa faible
 - A.2 Aléa moyen

Saint Jean Froidmentel

URBANISATION GÉNÉRALE

- Le secteur de la Poterie, en extension du bourg, d'une surface aménageable de 1,12 ha pouvant accueillir 11 logements pour une densité de 10 lgts/ha.

La commune comporte au sein de son bourg et de son hameau assez de gisements fonciers pour atteindre ses objectifs de production de logement.

L'aménagement des zones de projet devra se faire sous forme d'un aménagement d'ensemble (secteur de la Poterie).

ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

Le secteur de la Poterie possèdera deux accès : l'un viendra se positionner dans la continuité des voies de desserte du lotissement de l'Arche ; le second viendra se raccorder à l'Avenue de la Gare.

On veillera dans le positionnement des voies de desserte et leur aménagement de laisser la possibilité au lotissement de s'étendre vers le nord et l'est en laissant la possibilité à un futur aménagement de se raccrocher aux axes de desserte.

INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

La végétation existante dans le bourg et aux alentours sera conservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la commune. On veillera particulièrement à préserver les trames vertes et bleues repérées sur les schémas et à les renforcer lors des aménagements à venir.

Les trames verte et bleue en lien avec les boisements à proximité du hameau et la présence du Loir en bordure de bourg seront préservées et valorisées dans les projets d'aménagement futurs de la commune.

Des bandes d'intégrations paysagères du site en extension du bourg seront implantés sur la frange sud du site afin d'assurer l'intégration des nouvelles habitations à leur environnement.

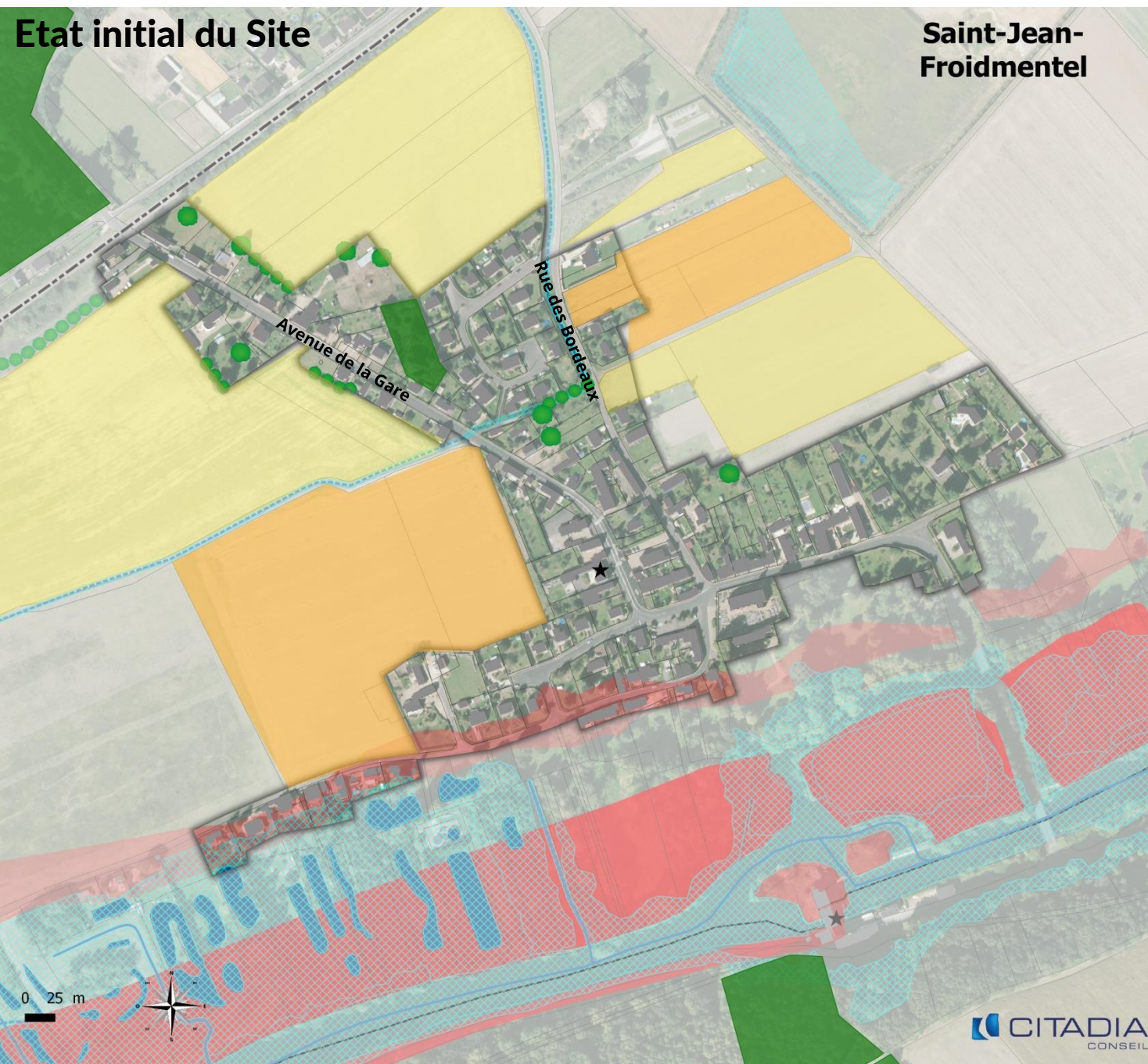


Sources: Citadia

Secteur de la Poterie: extension du lotissement existant devant permettre de créer un lien urbain avec le hameau du Musset

Etat initial du Site

Saint-Jean-Froidmentel



Éléments écologiques et paysagers

● ● ● ● ● Haie et Alignement d'arbres

● Arbres isolés

■ Boisements

Éléments liés à l'eau

— Permanent

- - - Intermittent

■ Mares et étangs

Présomptions de zones humides

■ Probabilité forte

Éléments patrimoniaux

★ Petit patrimoine (église, ...)

- - - Voie ferrée

Occupation du sol

■ Espace agricole : oléagineux/protéagineux

■ Espace agricole : céréales

Risques et nuisances existantes

Plan de Prévention des Risques Inondations Loir

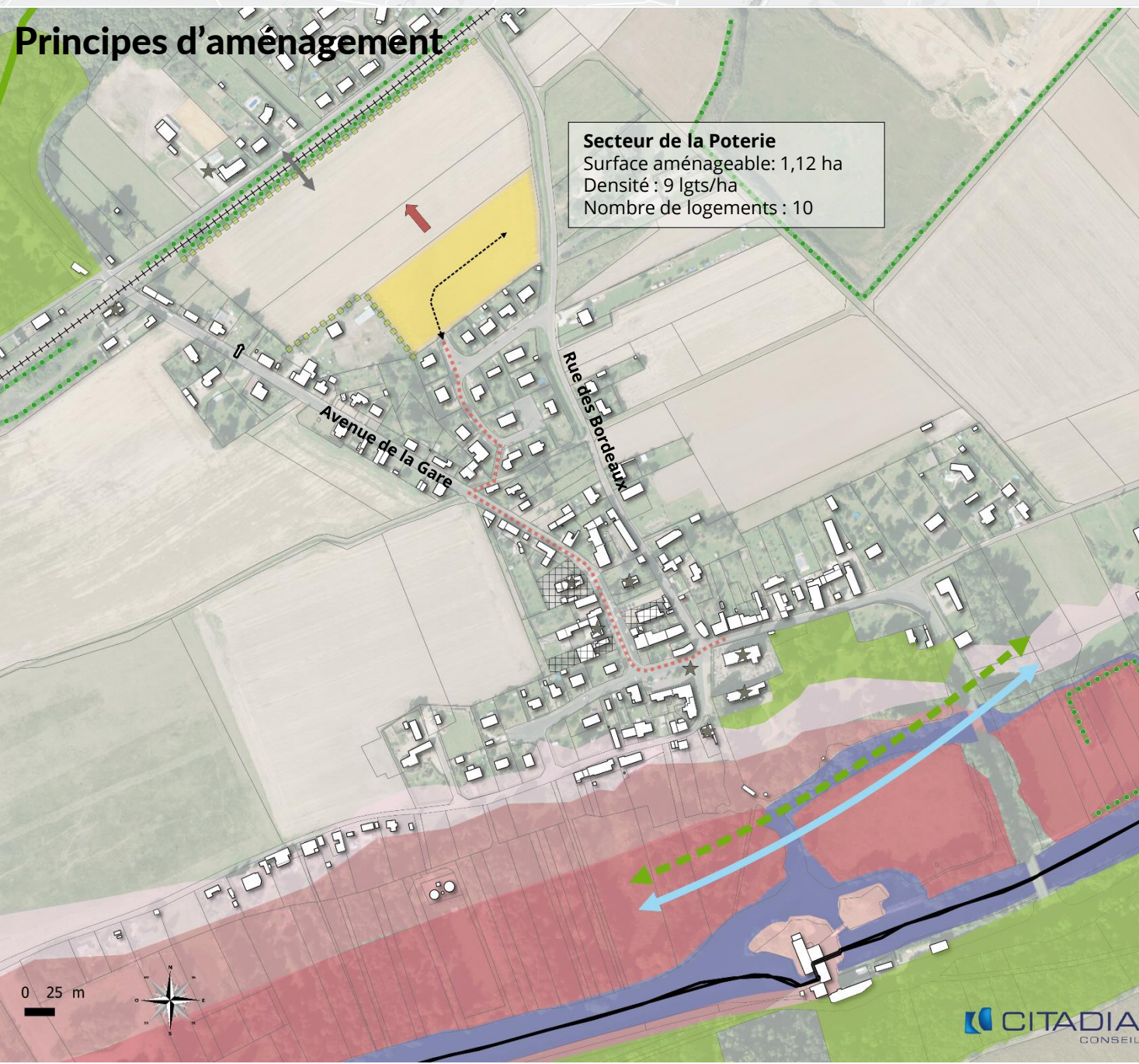
■ A1 - inconstructible

■ A2 - inconstructible

■ A3 - inconstructible

■ A4 - inconstructible

Principes d'aménagement



Secteur de la Poterie
Surface aménageable: 1,12 ha
Densité: 9 lgts/ha
Nombre de logements: 10

Saint-Jean-Froidmental

Éléments de contexte

++++ Voie ferrée

Principes viaires

↑ Accès

↑ Intention d'urbanisme future (sur schéma)

--- Principe de voie de desserte à créer

... Cheminements et sentiers à créer ou à réaménager

Principes urbains

□ Equipement ou secteur de loisirs existant

■ Secteur à urbaniser à vocation habitat

Principes paysagers et environnementaux

↔ Trame verte à préserver

↔ Trame bleue à préserver

□ Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances à mettre en place

... Haie à protéger

■ Boisement à préserver

★ Patrimoine à préserver

PPRI du Loir

A.1 Aléa faible

A.2 Aléa moyen

A.3 Aléa fort

A.4 Aléa très fort

■ Lit m Cours d'eau

Villebout

URBANISATION GÉNÉRALE

La commune comporte un site de projet sur son hameau de la Houssayes. Celui-ci fait partie de la stratégie de développement de la commune depuis plusieurs années dans la mesure où il est raccordé aux réseaux du bourg et que la commune est déjà propriétaire d'une partie des terrains du hameau.

De plus la Houssayes se trouve à proximité de la commune de Cloyes-sur-le-Loir dont le dynamisme rayonne sur la commune. Le secteur « Hameau sud » d'une superficie de 0,8 ha pouvant accueillir 7 logements au regard de la densité de 9 lgts/ha.

L'aménagement des zones de projet devra se faire soit sous forme d'un aménagement d'ensemble (La Houssaye), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (Secteur bourg).

ORGANISATION GLOBALE DU BOURG : ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

Les secteur de la Houssaye sera desservi par des accès positionnés sur les axes longeant les sites tels que présenté sur les schémas.

Le réseau de voirie devra être mise en cohérence avec cette nouvelle opération d'aménagement à l'échelle du secteur.

INTEGRATION DES ELEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS EXISTANTS

Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés dans la mesure du possible lors des futurs aménagements ayant lieu dans le bourg. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

Globalement, la végétation existante dans le bourg et aux alentours sera conservée et valorisée au cours des différents aménagements ayant lieu sur la commune.

Des bandes d'intégration paysagère seront implantées à proximité des sites de projet afin d'assurer l'intégration des aménagements à leur environnement.

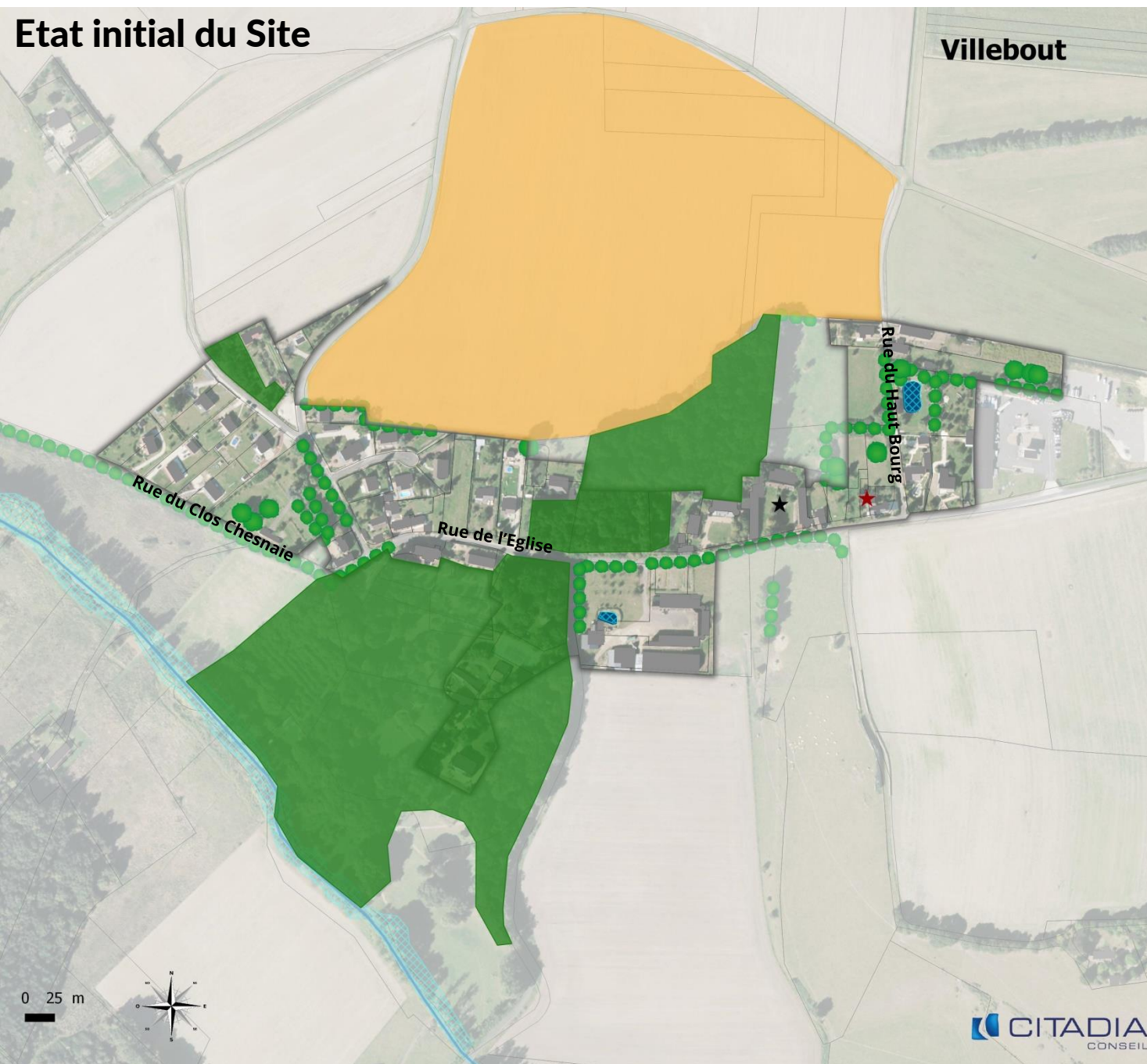
Les trames verte et bleue en lien avec les boisements et la présence du l'Eggonne en bordure de bourg seront préservées et valorisées dans les projets d'aménagement futurs de la commune.



Secteur du Haut Bourg : préservation de la végétation existante permettant d'intégrer le site de projet à son environnement

Sources: Cladia

Etat initial du Site



Éléments écologiques et paysagers

●●●● Haie et Alignement d'arbres

● Arbres isolés

■ Boissements

Éléments liés à l'eau

— Permanent

■ Mares et étangs

Présomptions de zones humides

■ Probabilité forte

Éléments patrimoniaux

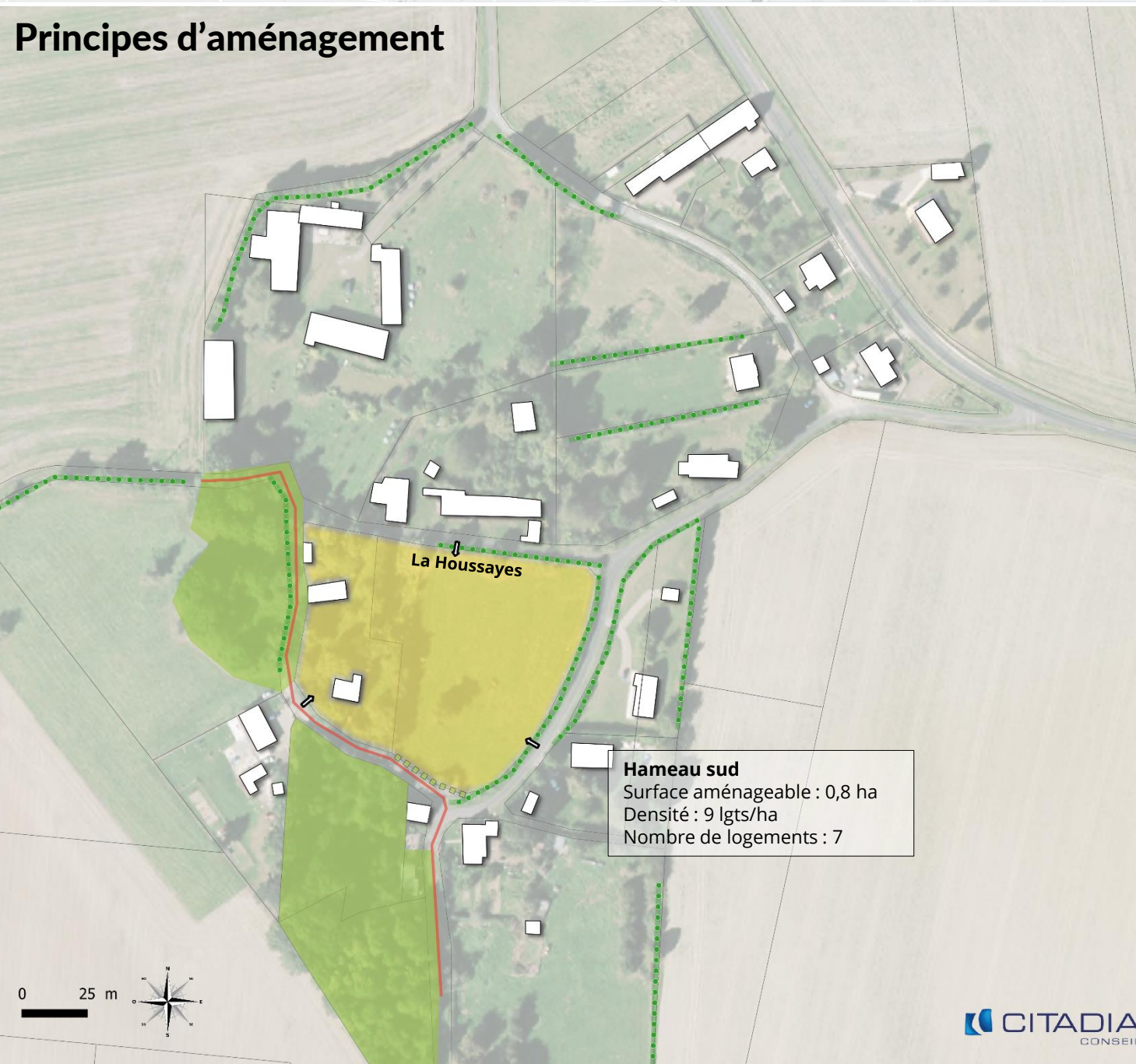
★ Petit patrimoine (église, ...)

★ Bâti remarquable

Occupation du sol

■ Espace agricole : oléagineux/protéagineux

Principes d'aménagement



Villebout - La Houssayes

Principes viaires

- ↑ Accès
- Cheminements et sentiers existants à conforter

Principes urbains

- Secteur à urbaniser à vocation habitat

Principes paysagers et environnementaux

- Bande d'intégration paysagère et de protection des nuisances à mettre en place
- Haie à protéger
- Boisement à préserver

Hameau sud

Surface aménageable : 0,8 ha
Densité : 9 lgts/ha
Nombre de logements : 7