



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé – 12 mai 2025

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

p4

1.	Phasage	p5
2.	Les principes bioclimatiques : des constructions responsables et sources de confort de vie	p7
3.	La trame et les ambiances des espaces publics	p8
4.	Les dessertes et accès	p8
6.	Lestationnement	p10
7.	La gestion des eaux pluviales	p11
8.	L'intégration paysagère des opérations et la création de ceintures vertes	p11
9.	La prise en compte des cônes de vue	p12
10.	Les formes d'habitat et densité	p12

<u>OAP 19</u> :	Gohory	P48
<u>OAP 20, 21 et 22</u> :	Jallans	P50
<u>OAP 23 et 24</u> :	Logron	P55
<u>OAP 25</u> :	Marboué	P58
<u>OAP 26</u> :	Moléans	P60
<u>OAP</u> :	Saint Denis Lanneray	P62
	<u>OAP 27</u> : Saint Denis les Ponts	P62
	<u>OAP 28</u> : Lanneray	P64
<u>OAP 29</u> :	Unverre	P66
<u>OAP 30</u> :	Villemaury – Lutz-en-Dunois	P68
<u>OAP 31</u> :	Thiville	P70
<u>OAP 32</u> :	Yèvres	P72
<u>OAP 33</u> :	La Bazoches-Gouët	P74

Les schémas des OAP sectorielles

p15

<u>OAP 1</u> :	Brou	P17
<u>OAP 2 et 3</u> :	La Chapelle du Noyer	P20
<u>OAP 4, 5 et 6</u> :	Châteaudun	P23
<u>OAP</u> :	Cloyes les trois rivières	P28
	<u>OAP 7, 8 et 9</u> – Cloyes sur le Loir	P29
	<u>OAP 10</u> – Romilly-sur-aigre	P33
	<u>OAP 11</u> – La ferté-Villeneuve	P35
	<u>OAP 12</u> : Le Mée	P37
<u>OAP 13</u> :	Vald'Yerre – Courtalain	P39
<u>OAP 14</u> :	Dampierre sous Brou	P41
<u>OAP 15, 16, 17 et 18</u> :	Donnemain Saint-Mamès	p43

Les schémas des OAP économiques

p76

<u>OAP 1 – ZA de l'Aigron</u> :	Cloyes-les-trois-rivières
<u>OAP 2- ZA de Villoseau</u> :	Brou
<u>OAP 3 – ZA de Piganault</u> :	La Chapelle-du-Noyer
<u>OAP 4 – ZA d'Orléans</u> :	Châteaudun
<u>OAP 5- ZA de la Gate</u> :	La Bazoches-Gouët
<u>OAP 6 – ZA des Roncettes</u> :	Saint-Denis Lanneray
<u>OAP 7 – ZA la Croix Verte</u> :	Yèvres
<u>OAP 8- ZA UNVERRE</u> :	Unverre

OAP thématique Trame Verte et Bleue **p94**

Lexique **p104**



DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Les principes suivants sont à prendre en compte pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Leur objectif est de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité des espaces publics et d'intégration des projets dans leur environnement.

L'aménagement des secteurs d'OAP peut se faire en plusieurs opérations d'ensemble distinctes dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur, sauf spécifications contraires énoncées dans l'OAP.

1. PHASAGE

L'urbanisation des secteurs d'OAP devra respecter les principes suivants :

- Prioriser l'urbanisation des secteurs en densification ;
- Prioriser l'urbanisation des secteurs au plus près de la trame urbaine existante et/ou des équipements.

Par ailleurs, comme le prévoit le Code de l'Urbanisme ainsi que la loi Climat et Résilience d'août 2021, le territoire du Grand Châteaudun a établi un « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspond à chacune d'elles, le cas échéant ».

L'échancier, établi en complément des OAP, offre une meilleure visibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future dans sa globalité. Il a pu être établi en considérant à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement, ...) ;
- Les équipements et réseaux existants ou projetés ;
- Le POA habitat et le positionnement dans l'armature territoriale couplés avec le potentiel en optimisation (une commune pôle qui aurait un potentiel de court terme faible au regard de ses objectifs et donc de son rôle au sein de l'armature territoriale aura plus de zones à urbaniser ouvertes rapidement pour pouvoir assumer son rôle).

Cet échancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité.

Il a été déterminé selon 3 temps s'inscrivant dans la temporalité d'PLUi-H (+/- 15 ans) et séquencés au regard notamment du volet Habitat (un POA est établi pour 6 ans avec un bilan à mi-parcours) :

- Le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de 2023/2024 ;
- Le moyen terme (MT), se situant entre environ 3 ans et environ 6 ans à compter de 2023/2024.
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 6 ans à compter de 2023/2024.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

1. PHASAGE (SUITE)

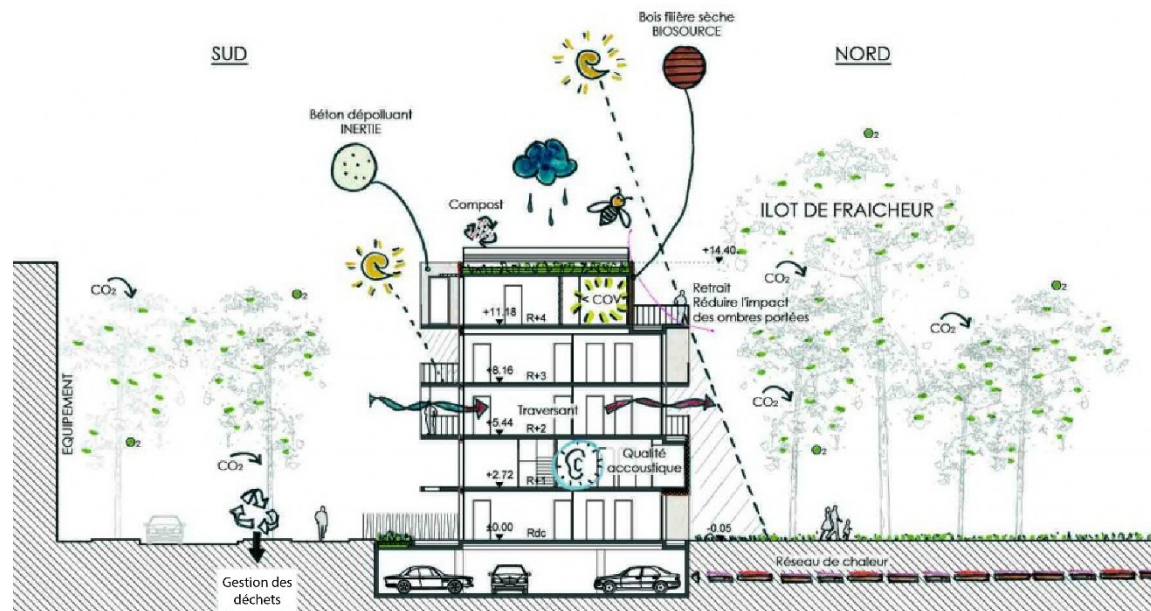
			Numéro d'OAP	Echéancier
Pôle centre	Châteaudun		OAP 4	CT
			OAP 5	MT
			OAP 6	CT
		Marboué	OAP 25	CT
	La Chapelle-du-Noyer		OAP 2	MT
			OAP 3	MT
	Donnemain-Saint-Mamès		OAP 15	CT
			OAP 16	CT
			OAP 17	CT
			OAP 18	CT
	Saint-Denis-Lanneray	Saint-Denis-les-Ponts	OAP 27	CT
		Lanneray	OAP 28	CT
		Jallans	OAP 20	CT
			OAP 21	CT
			OAP 22	CT

Pôles relais	Commune Nouvelle d'Arrou	Arrou	/	/	
		Boisgasson	/	/	
		Châtillon-en-Dunois	/	/	
		Courtalain	OAP 13	MT	
		Langey	/	/	
		Saint-Pellerin	/	/	
		Brou	OAP 1	MT	
	Cloyes-les-Trois-Rivières		Autheuil	/	/
			Charray	/	/
		Cloyes-sur-le-Loir		OAP 7	LT
				OAP 8	CT
				OAP 9	LT
			Douy	/	/
			La Ferté-Villeneuve	OAP 11	LT
			Le Mée	OAP 12	LT
		Montigny-le-Gannelon	/	/	
		Romilly-sur-Aigre	OAP 10	LT	
	Saint-Hilaire-sur-Yerre	/	/		
Pôles de proximité		La Bazoche-Gouët	OAP 33	CT	
		Unverre	OAP 29	MT	
		Yèvres	OAP 32	CT	
Villages		La Chapelle-Guillaume	/	/	
		Moulhard	/	/	
		Dampierre-sous-Brou	OAP 14	MT	
		Gohory	OAP 19	MT	
		Logron		OAP 23	LT
				OAP 24	CT
		Saint-Christophe	/	/	
		Moléans	OAP 26	MT	
		Conie-Molitar	/	/	
		Thiville	OAP 31	LT	
	Villemauray		Civry	/	/
			Lutz-en-Dunois	OAP 30	MT
			Ozoir-le-Breuil	/	/
			Saint-Cloud-en-Dunois	/	/
			Villampuy	/	/

2. LES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES : DES CONSTRUCTIONS RESPONSABLES ET SOURCES DE CONFORT DE VIE

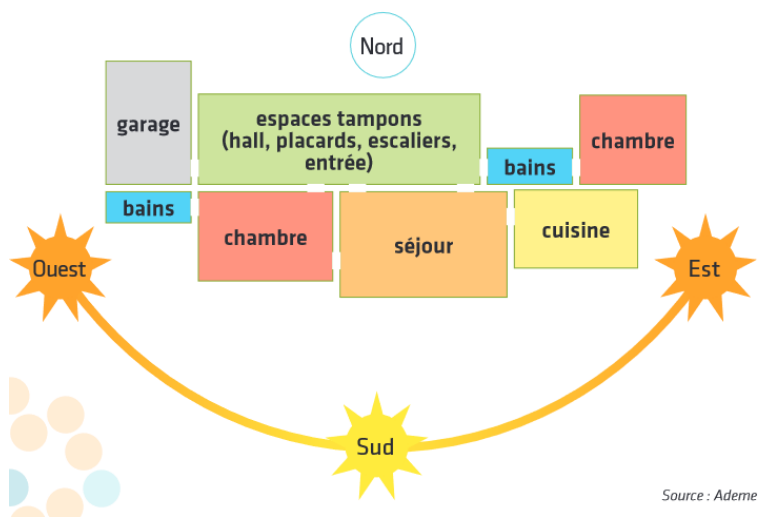
Architecture bioclimatique

Il s'agit de lutter contre les « îlots de chaleur » urbains, en prenant en compte dans la conception du bâti des principes d'isolation, de ventilation naturelle, de protection solaire et d'inertie thermique (orientation et position des aérations, revêtement, toiture ventilée et matériaux isolants, traitement végétalisé des abords des bâtis). Ainsi, les terrasses, jardins et autres espaces extérieurs devront être protégés des vents dominants par des haies, alignements d'arbres ou arbustes. L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes, la mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation performants seront privilégiés. Afin de diminuer les pertes et apports de chaleur, la façade sud peut être largement ouverte vers l'extérieur pour que le maximum de chaleur pénètre à l'intérieur. Au nord, les ouvertures devront être plus petites pour éviter que le froid ne pénètre.

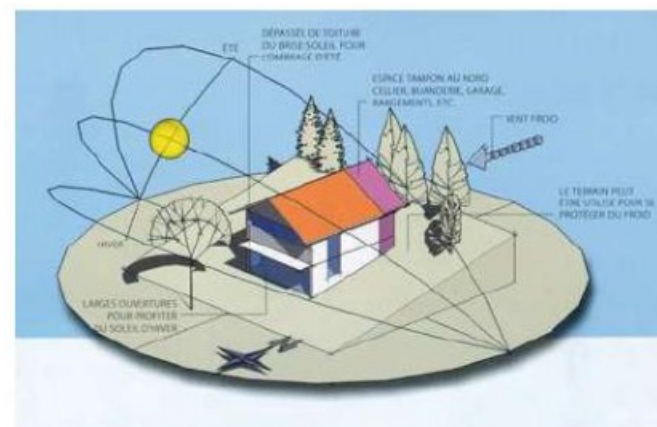


Modèle d'architecture bioclimatique

Source : Seuil architecture



Source : Ademe



- Adapter la maison à son environnement
- Bénéficier des apports solaires
- Se protéger des vents froids
- Créer des ouvertures au sud
- Positionner les pièces techniques au nord

Schémas illustratifs d'orientations bioclimatiques des logements

Source : ADEME

2. LES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES : DES CONSTRUCTIONS RESPONSABLES ET SOURCES DE CONFORT DE VIE

Les objectifs énergétiques

A l'échelle des opérations, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire et thermique. Un objectif de passivité des logements et dans un premier temps à titre d'exemple des équipements (bâtiments municipaux, lycée et gymnase) doit être assuré. Les surfaces dédiées peuvent permettre de produire une part non négligeable des besoins des équipements. De la même manière, la sobriété et l'efficacité des bâtiments doit être en tête des exigences de conception.

Les constructions pourront avoir recours aux énergies renouvelables pour la production d'électricité et de chaleur (panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, géothermie, etc.). Ces dispositifs seront soit entièrement être intégrés à la couverture, soit posés au plus près de la couverture à fleur de matériaux. et devront avoir une teinte se rapprochant de la partie de la construction dans laquelle ils s'insèrent (façades, toitures).

L'éclairage public veillera à être énergétiquement performant et à minimiser les impacts sur la faune, les activités astronomiques et le paysage nocturne. Il devra être orienté vers le sol et être adapté en puissance et en luminosité selon les secteurs et les activités ou occupations présentes.

Sobriété et résilience des construction

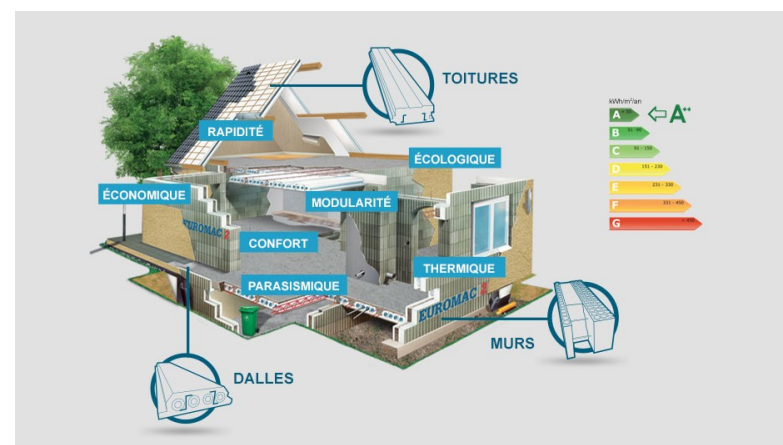
Une gestion alternative des eaux pluviales permettra d'éviter la saturation du réseau d'assainissement.

Ainsi, les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Ces toits verts participent à la réduction des retombées d'eau sur la parcelle mais aussi au confort thermique des bâtiments.



Tuiles solaires photovoltaïques

Source : EDF

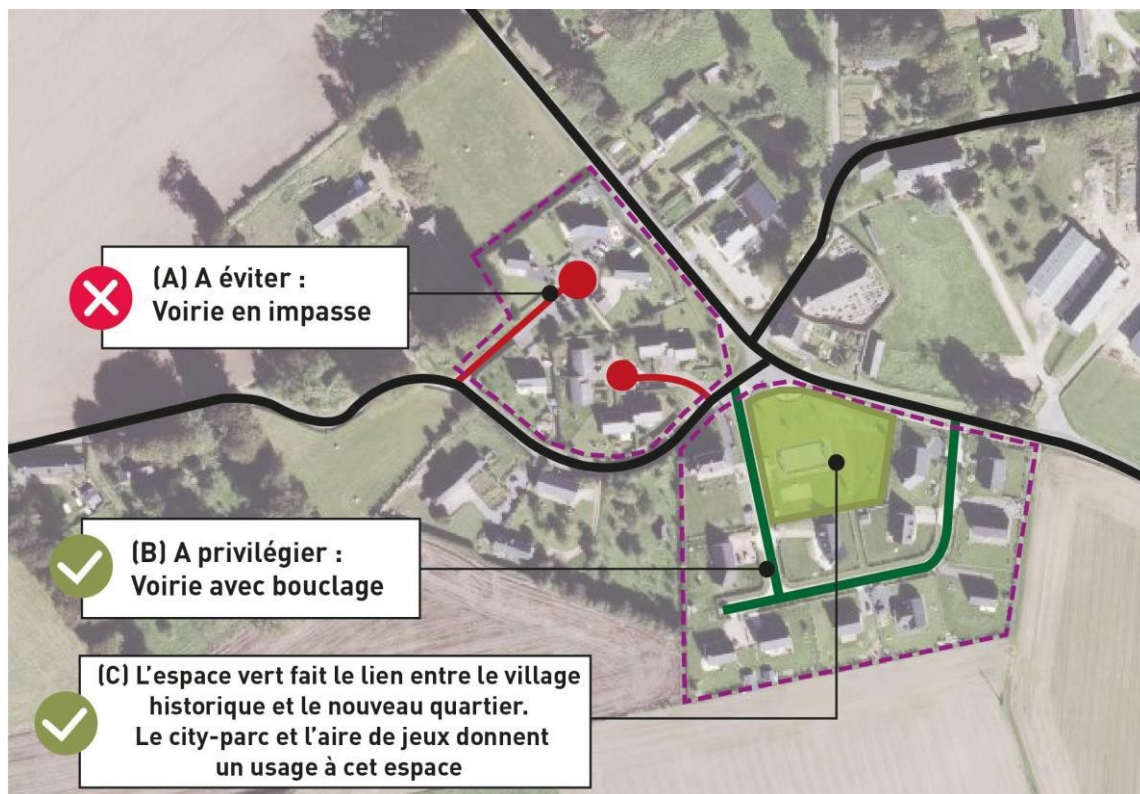


Dispositifs énergétiques applicables aux bâtiments

Source : Les Energies Renouvelables

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Illustration des bonnes pratiques à privilégier et les pratiques à éviter



Exemples illustratifs de voiries partagées



3. LATRAME ET LES AMBIANCES DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics des opérations devront être pensés dans un esprit de continuité, que ce soit sous la forme de places, de rues, de chemins, d'espaces paysagers... Lorsque des espaces publics ou paysagers sont prévus dans les OAP sectorielles, ils feront partie intégrante du projet d'ensemble via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages de ces espaces (Cf. schéma page suivante).

Le projet recherchera une adéquation des aménagements avec l'environnement général de la commune et/ou du quartier d'implantation, en revêtant une identité plus rurale ou plus urbaine selon les cas de figure.

4. LES DESSERTES ET ACCÈS

L'organisation des circulations doit permettre d'inscrire l'opération dans le système viaire environnant, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus cohérente et intégrée possible avec l'existant. Ainsi, dans la mesure du possible, la conception de la desserte des secteurs devra privilégier la connexion et le bouclage des voies (B) et limiter les impasses (A).

Les orientations d'aménagement en termes de desserte indiquées dans les OAP sectorielles sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires.

Tout projet de création d'accès sera soumis à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

L'adressage des nouvelles constructions devra se faire en priorité sur les axes existants de sorte à ce que ces dernières répondent à l'implantation des habitations existantes des secteurs urbanisés.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs de voiries avec trottoirs



Exemples illustratifs de voiries partagées avec matérialisation d'une bande piétonne



Exemples illustratifs de cheminements et sentes piétonnes



- Les voiries seront hiérarchisées en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... Elle seront aménagées de manière à intégrer et à sécuriser les déplacements doux (piétons et vélos).

- Les voies partagées sont à préférer pour les voies à vocation de desserte résidentielle : en étant limité au strict minimum, le gabarit de ce type de voie permet de limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

5. L'INTÉGRATION DES MOBILITÉS DOUCES (VÉLOS, PIÉTONS, ETC..) DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les espaces centraux, les équipements (notamment les écoles), les espaces paysagers et les chemins ruraux existants. Les OAP sectorielles précisent, pour chaque site, les attendus en matière de continuités piétonnes à établir.

- Le traitement des espaces piétons devra faire l'objet d'une attention particulière dans les aménagements publics en prenant en compte les préconisations suivantes:

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs d'espaces de stationnement avec revêtements perméables



- **Voirie avec trottoirs** : afin de matérialiser au mieux l'espace pour les piétons, les trottoirs seront, de manière générale, soit séparés de la chaussée par une bande végétale (haies arbustives, alignement arborés, bandes fleuries ou enherbées, noues, stationnement engazonnée etc..) et/ou traités avec un revêtement de sol différent par rapport à la chaussée.
- **Voiries partagées** : le principe d'une voie partagée est d'accueillir sur une même chaussée l'ensemble des modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, etc..). Afin de permettre une cohabitation sécurisée, cette voirie devra

être aménagée de manière à limiter la vitesse des véhicules (par exemple, chaussée étroite, caniveau central, tracé non rectiligne, etc...). Éventuellement, il pourra être distingué une bande dédiée aux piétons par un revêtement spécifique ou un caniveau de séparation.

- **Cheminements et sentes piétonnes** : sauf contraintes particulières, ces espaces seront aménagés avec des matériaux perméables de type stabilisé, pavés engazonnés, pas japonais, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres... Ils seront agrémentés d'espaces végétalisés (haies arborées ou arbustives, bandes enherbées, noues paysagères, bac à fleurs, etc...) et pourront intégrer des éléments de mobiliers urbains (bancs, poubelles, etc...)

6. LE STATIONNEMENT

Les opérations d'aménagement devront prévoir **un nombre de places de stationnement visiteurs suffisants** sur les espaces collectifs. Une mutualisation du stationnement dédié aux habitants peut également être envisagée afin d'optimiser l'espace dédié aux voitures et de réduire l'impact de la circulation sur les habitations (tranquillité renforcée, sécurité routière améliorée, pollution réduite, etc...).

Le stationnement sera préférentiellement localisé **aux entrées des opérations**. La configuration des emplacements devra faciliter au maximum leur usage et ne pas gêner les déplacements piétons dans le quartier.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, **des revêtements poreux** sont à privilégier (dalles alvéolées, pavés engazonnés, sols constitués d'un mélange terre / pierres, gravier- gazon par exemple).



7. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet permettra une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération dans le respect des dispositions du règlement écrit du PLUI et des réglementations en vigueur sur cet aspect.

La gestion des eaux pluviales sera à étudier le plus tôt possible lors de la conception des projets. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être calés au plus près du fil d'eau et au(x) point(s) bas.

Les dispositifs de gestion « écologique » des eaux pluviales par des techniques alternatives seront privilégiées, au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager, tranchées d'infiltration). Les « trous de bombes

» bâchés et trop profond sont proscrits.

Les ruissellements issus du bassin versant amont seront pris en compte dans la conception du projet. Les ouvrages permettant leur gestion (talus de ceinturation, noue de collecte, ...) devront alors être entrepris. Les aménagements réalisés à ce titre participeront à la qualité paysagère de l'opération, en lien avec les objectifs en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.



8. L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES OPÉRATIONS ET LA CRÉATION DE CEINTURES VERTES

Des mesures d'intégration paysagère sont précisées dans les prescriptions des OAP sectorielles. Elles concernent :

- la préservation de la trame bocagère existante ou son renforcement via la réalisation de traitements paysagers de type talus plantés, de linéaires arborés ou petits bosquets ;
- ainsi que l'instauration d'espaces jardinés et paysagers en limite des espaces agricoles.

Par ces différentes mesures, l'objectif est de constituer des ceintures vertes autour des bourgs et des villages, qui constitue l'un des axes forts du SCOT du Pays Dunois en matière de paysage et de cadre de vie. Ces ceintures vertes pourront avoir différents usages selon les configurations: lieux de promenade et de détente pour les habitants, espaces de potagers (individuels ou collectifs), collecte et régulation des eaux pluviales, etc...

Les linéaires de plantation devront être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe du règlement écrit. Une haie doit être composée de plusieurs essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.



Exemples illustratifs d'ouvrage de collecte et de rétention des eaux pluviales

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs de préservation/reconstitution/valorisation de la trame bocagère et de création de traitements paysagers en frange agricole



9. LA PRISE EN COMPTE DES CÔNES DE VUE

Les vues marquantes et identitaires (panorama sur le grand paysage, perspective sur un élément de patrimoine, etc.) seront intégrées dans la composition du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

10. LES FORMES D'HABITAT ET DENSITÉ

Les opérations d'aménagements à destination de logements, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, devront respecter les densités minimales fixées dans les OAP sectorielles.

Une diversité d'habitat est encouragée (habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons groupées ou jumelées ou habitat individuel sur lots libres...). Les projets pourront proposer des statuts d'occupation variés : accession, accession aidée, locatif privé, locatif social...qui favoriseront la mixité sociale.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs de formes bâties diversifiées et compactes



Une diversité dans les tailles de parcelles est recherchée lorsque les opérations prendront la forme d'habitat individuel de type lots libres.

Au niveau des entrées de bourgs, afin de ne pas nuire à la qualité des paysages et aux ambiances urbaines du territoire, une attention particulière devra être apportée sur l'implantation, les formes urbaines et la qualité architecturale des constructions bordant les voies d'entrée de bourg. L'objectif est d'établir un cadre bâti de type "front bâti" (pouvant être continu ou discontinu, en retrait ou en alignement) qui structure l'entrée de ville et affirme le caractère urbain de la voie.



LES SCHÉMAS DES OAP SECTORIELLES

A noter que les schémas d'OAP sont des schémas de principe. Leur rôle étant bien d'indiquer des principes d'implantations au regard du contexte du site et des attendus de la collectivité, elles ne définissent en aucun cas des emprises précises.

NUMEROTATION

OAP 1 : Brou

OAP 2 et 3 : La Chapelle du Noyer

OAP 4, 5 et 6 : Châteaudun

OAP : Cloyes les trois rivières

OAP 7, 8 et 9 – Cloyes sur le Loir

OAP 10 – Romilly-sur-aigre

OAP 11 – La ferté-Villeneuve

OAP 12 - Le Mée

OAP 13: Vald'Yerre - Courtalain

OAP 14 : Dampierre sous Brou

OAP 15, 16, 17 et 18 : Donnemain Saint-Mamès

OAP 19 : Gohory

OAP 20, 21 et 22 : Jallans

OAP 23 et 24 : Logron

OAP 25 : Marboué

OAP 26 : Moléans

OAP : Saint-Denis-Lanneray

OAP 27 - Saint Denis les Ponts

OAP 28 - Lanneray

OAP 29 : Unverre

OAP 30 : Villemaury – Lutz-en-Dunois

OAP 31 : Thiville

OAP 32 : Yèvres

OAP 33 : La Bazoche-Gouet

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 1

Situé en extension du bourg, le site constitue un tènement d'environ de **3,9ha dont 3,5 ha constructible à vocation habitat et 0,4 ha à vocation de parc paysager.**

Programmation

Densité moyenne à respecter = **18 à 22 logements /ha**

OAP 1 = Environ 63 à 77 logements



OAP 1

Proposer une typologie d'habitat diversifiée et adaptée

- Au regard de la localisation du site au sein de la commune, il est préconisé de **diversifier l'offre et la typologie des logements** sur la parcelle (maison individuelle, logements petits collectifs, logements de type intermédiaire). **L'accueil de services de proximité en RDC est possible.**

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Le site devra proposer un principe d'accès principal, permettant la desserte des constructions depuis la rue de Courtalain (RD15) ;
- Imaginer des **perméabilités piétonnes et paysagères** internes au site. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries secondaires (exemple : **voies partagées**). Ces dernières devront déboucher pour certaines sur la rue de la Grosse Pierre qui a vocation à être aménagée en sente piétonne.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des nouvelles constructions se fera en **priorité sur les axes existants et à venir** de sorte à ce que ces dernières répondent à l'implantation des habitations.
- Le secteur pourra être dédié à un développement **d'habitat de type individuel, intermédiaire et petits collectifs** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 18 à 22 logements/ha (soit environ **63 à 77 logements**) ;
- Le secteur devra développer un/ des espace(s) paysager(s) collectif(s) au sein de l'opération pouvant accueillir quelques aménagements légers de loisirs et/ou récréatifs d'une surface cumulée d'environ 4000 m².



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- > Principe d'accès voirie principale à créer
- - - Principe d'accès piéton à créer

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ■ ■ ■ Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel et/ou habitat intermédiaire et/ou petits logements collectifs.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION




COMMUNE DE BROU

OAP 1



Ce schéma est illustratif et vise à servir d'exemple pour l'aménagement du site.






CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

-  Principe d'accès voirie
-  Principe de voie de desserte à créer
-  Principe d'accès piéton à créer

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Lisière à traiter
-  Espace collectif paysager à créer

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel et/ou habitat intermédiaire et/ou petits logements collectifs.
-  Zone d'implantation des constructions de type habitat intermédiaire et individuel

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 2 - L'entrée de bourg

Situé en entrée est du bourg, ce secteur de projet d'environ **1,3 ha dont environ 2000m² à préserver (fossés, noues)** se présente comme une vitrine potentielle sur la rue de Chant Pinson qui mène à la zone économique de Châteaudun.

OAP 3 – Rue de la Plaine Basse

Situé en bordure de la Rue de la Plaine Basse, ce secteur de projet d'environ **1,2 ha** s'inscrit en arrière de la rue principale de la commune, rue de Chant Pinson.

Programmation

Densité à respecter = **22,5 logements /ha**

OAP 2 = 30 logements

OAP 3 = 27 logements



OAP 2

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

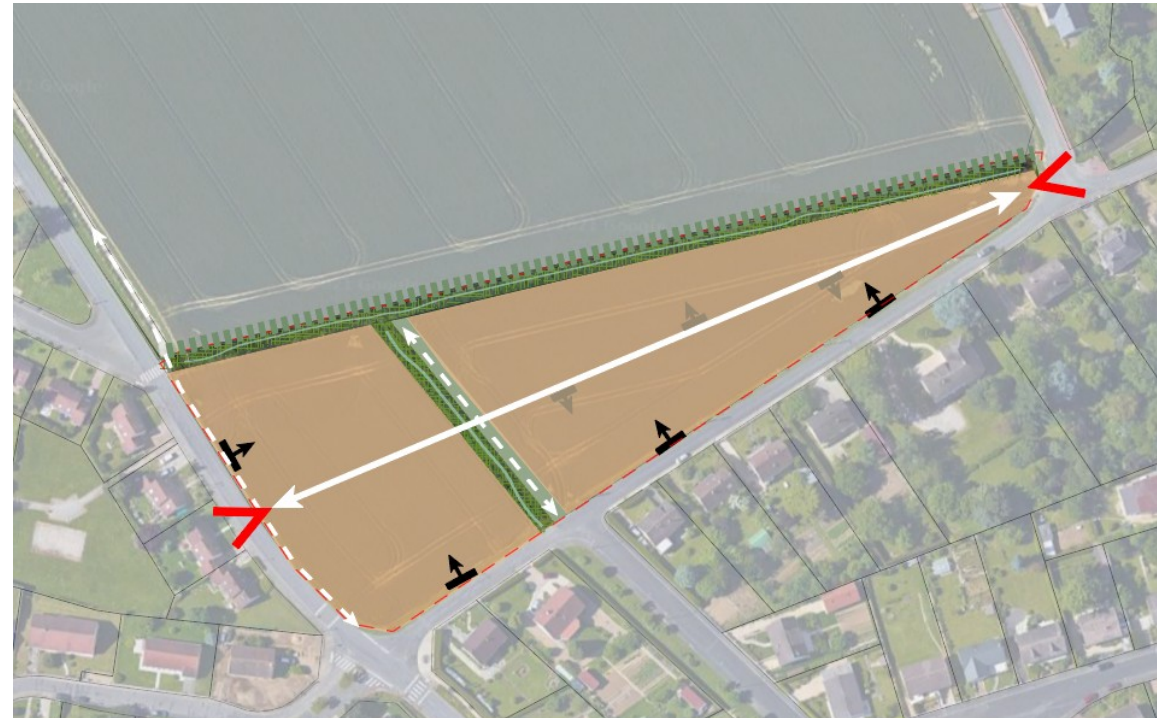
- Au regard des dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles (page 3), permettre des **continuités poreuses piétonnes** au sein de l'opération tout en maintenant les fossés existants (installations légères requises)
- Les **fossés existants seront conservés** ou transformés en noues

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- **Marquer l'entrée du bourg** par l'aménagement d'une continuité piétonne-cycle paysagère aux abords de la départementale rue de Chant Pinson
- Imaginer une **création viaire est-ouest** au sud du fossé
- Un **espace collectif et piétonnier** sera imaginé le long de la venelle sud (foncier réservé pour une éventuelle voirie future)
- Les **principes d'adressage** seront priorités le long des rues de Chant Pinson, rue des courtils et la rue ouest de sorte à insérer l'opération dans le tissu urbain dominant.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des nouvelles constructions se fera en **priorité sur les axes existants** de sorte à ce que ces dernières répondent à l'implantation des habitations existantes dans le secteur.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel dense** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 21 à 24 logements/ha (soit environ **28 à 32 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE	ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Principe de voie de desserte à créer	Lisière à traiter	Périmètre de l'OAP
Principe de liaison douce à créer	Fossés à préserver ou noues à créer	Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel
Principe d'accès voirie		Principe d'adressage des constructions en priorité sur la voie existante
		Principe d'adressage des constructions en priorité sur la nouvelle voie

OAP 3

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Afin de traiter la transition entre l'espace nouvellement urbanisé et l'espace agricole, l'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- La rue de la Plaine Basse pourra être requalifiée pour permettre l'accessibilité du site et complétée d'une voirie interne permettant la traversée du site.
- Imaginer des **perméabilités piétonnes et paysagères** internes au site. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries (exemple : **voies partagées**). Ces perméabilités devront permettre de relier le centre ville de la commune en venant reconnecter les aménagements déjà créés dans la commune.
- Les accès se feront via la rue de la Plaine Basse. Ces derniers pourront être multiples afin de permettre un bouclage au sein de l'opération et ainsi éviter les impasses.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des nouvelles constructions se fera en **priorité sur les axes existants et à venir au sein de l'opération** de sorte à ce que ces dernières répondent à l'implantation des habitations existantes dans le secteur.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel dense** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 21 à 24 logements/ha (soit environ **25 à 29 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ← Principe de voie de desserte à créer
- ↔ Principe de liaison douce à créer
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬ Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭▭▭ Périmètre de l'OAP
- ▭ Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 4 – Guinguette Saulière

Situé à proximité directe du bourg, à l'interface d'un tissu pavillonnaire et de parcelles agricoles ce site constitue un ténement stratégique d'environ 4,9ha. Il a pour vocation l'implantation d'habitat résidentiel mixte, d'équipements et de services répondant aux besoins de la commune.

OAP 5 – Saint-Jean

Situé à la sortie de la ville, dans le dit faubourg St Jean, ce secteur de projet d'environ 1,1 ha a une vocation purement résidentielle et vise à s'inscrire en continuité du tissu constitué.

Programmation

Densité moyenne à respecter = 21 à 24 logements /ha

OAP 4 = Environ 126 à 150 logements dont 75/85 logements seniors avec services et équipements

OAP 5 = Environ 23 à 27 logements



OAP 4 – Guinguette Saulière

Proposer une typologie d'habitat diversifiée et adaptée

- Au regard de la commune et de son importance au sein du territoire, l'offre et la typologie de logements devront s'intégrer harmonieusement au tissu urbain existant (1) *logements sociaux* ; (2) *habitat seniors* ; (3) *petits collectifs et individuels* avec la **possibilité d'implantation de services et équipements adaptés** (petite enfance, seniors, loisirs, santé, etc).

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Imaginer des **perméabilités piétonnes et paysagères** internes au site. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries secondaires (exemple : **voies partagées**). L'aménagement du secteur préservera la **perspective visuelle vers l'éperon rocheux** sur lequel s'implante la partie médiévale de Châteaudun, par le choix de typologie de faible hauteur sur l'opération (2).

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Une **voirie centrale** sera créée de sorte à s'insérer dans le maillage viaire existant.
- Les **accès principaux** au site se feront rue Jules Verne et rue de la Varenne. Des **accès secondaires** devront être prévus de sorte à assurer le maillage de cheminements doux (piétons, cycles, circulation apaisée).
- L'accès piétons au nord de la rue de Varenne pourra si besoin être requalifié en espace de voirie partagée pour permettre le maillage du site.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des nouvelles constructions se fera en **priorité sur les axes existants** et les **nouvelles voiries créées** de sorte à ce que ces dernières répondent à l'implantation des habitations existantes dans le secteur.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat varié de type petit-collectif/intermédiaire et habitat seniors** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 21 à 24 logements/ha.



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ↔ Principe de voie de desserte principale à créer
- Principe de voie de desserte secondaire à créer
- ◀◀◀ Principe de liaison douce à créer

- > Principe d'accès voirie principal
- > Principe d'accès voirie secondaire

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬ Lisière à traiter
- 👁️ Percée visuelle vers l'éperon rocheux de Châteaudun à préserver

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ⬜ Périimètre de l'OAP
- 🟠 Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel
- 🟤 Zone d'implantation privilégiée des constructions de type individuel dense et/ou petits collectifs avec services/équipements
- 🟡 Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat et équipements pour personnes âgées
- ⬆️ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la voie existante
- ⬆️ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la nouvelle voie

OAP 5 – Saint Jean

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Au regard des dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles (page 3), il s'agira de d'apporter une **gestion des eaux pluviales en maintenant les fossés existants en fond de parcelle**.
- Afin de traiter la transition entre l'espace nouvellement urbanisé et l'espace agricole, l'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Imaginer des **perméabilités piétonnes et paysagères** internes au site et au nord de la parcelle. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries (exemple : **voies partagées**).
- Une **voirie centrale** sera créée de sorte à s'insérer dans le maillage viaire existant.
- Les accès devront se faire de part et d'autre du site, rue du coteau et chemin du journal.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des nouvelles constructions se fera en **priorité sur les axes existants** de sorte à ce que ces dernières répondent à l'implantation des habitations existantes dans le secteur.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel et de type intermédiaire ou petits collectifs** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 21 à 24 logements/ha (soit environ **23 à 27 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ← Principe de voie de desserte à créer
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬ Lisière à traiter
- ▬▬▬ Fossé existant à préserver en fond de parcelle

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭▭▭ Périmètre de l'OAP
- ▭ Zone d'implantation privilégiée des constructions de type intermédiaire ou petits collectifs
- ↑ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la voie existante
- ↑ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la nouvelle voie

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

Châteaudun – Hameau de Crépainville

OAP 6

Situé au sein du hameau de Crépainville, cette parcelle d'environ 2250 m² vise à accueillir une production de 2 logements.

Programmation

Densité moyenne à respecter = 10 logements /ha

OAP 6 = 2 logements



OAP 6 – Hameau de Crépainville

Principes d'aménagement

- Les nouvelles constructions seront desservies depuis la rue de la Croix ;
- Les accès pourront être mutualisés afin d'éviter le doublement des sorties sur la départementale ;
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 10 logements/ha soit la réalisation **de 2 logements** ;
- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle, à la charge des acquéreurs.



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

> Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

■ ■ ■ ■ Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ Périimètre de l'OAP

■ Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

Cloyes sur le Loir

OAP 7 – La lisière

Situé en entrée ouest du bourg, ce secteur de projet d'environ **5,5 ha** se présente comme une vitrine potentielle sur la D8. Son caractère de lisière est affirmé par sa localisation à l'interface du tissu pavillonnaire, de parcelles agricoles et d'espace boisé.

OAP 8 – Route de Romilly

Situé en extension du bourg, proche de la voie ferrée, ce site constitue un tènement d'environ **6,0 ha**. En raison de la localisation du site, les formes bâties doivent permettre d'assurer au mieux la transition entre le tissu pavillonnaire et les futures constructions.

OAP 9 – Rue de la Bouche d'Aigre

Situé à la sortie Sud de Cloyes sur le Loir, rue de Bouche d'Aigre, ce tènement d'environ **1,2 ha** représente un secteur stratégique de constructions et de requalification du site aujourd'hui en friche (ancien parking).



Programmation

Densité moyenne à respecter = 18 à 22 logements /ha

OAP 7 = Environ 100 à 120 logements

OAP 8 = Environ 90 à 110 logements + 10 logements de services

Densité moyenne à respecter = 12 logements /ha

OAP 9 = 14 logements

OAP 7 – La lisière

Conforter le caractère de lisière du site

- L'aménagement de l'ensemble du secteur devra **préserver l'ensemble des franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) déjà existantes en bordure de parcelle ou à créer
- Le fond de parcelle au nord devra être préservé de toute construction afin de **traiter l'interface entre l'espace boisé et les nouvelles constructions**.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Imaginer des **perméabilités piétonnes et paysagères internes** au site. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries (exemple : **voies partagées**).
- Permettre la **continuité avec le chemin rural** au nord, dont une partie sera requalifiée.
- Accès secondaires depuis la rue du vert coteau et de la cheneraie.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Favoriser la création d'**espace collectif de loisirs et détente** afin de faire vivre le secteur (espace paysager ...)
- Il s'agira d'intégrer des formes urbaines et architecturales en adéquation avec le contexte environnant, notamment **privilégier des formes denses sur les franges** (intermédiaires et/ou petits collectifs)
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type petit-collectif** et de **type individuel intermédiaire** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 18 à 22 logements/ha (soit environ **100 à 120 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ← Principe de voie de desserte à créer
- ↔ Principe de liaison douce à créer
- > Principe d'accès voirie principal

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Lisière à traiter
- Espace collectif paysager à créer

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS






- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel et/ou individuel dense et/ou petits collectifs

OAP 7 – La lisière




Ce schéma est illustratif et vise à servir d'exemple pour l'aménagement du site.








CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

-  Principe de voie de desserte à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Principe d'accès voirie principal
-  Principe d'accès voirie secondaire
-  Emplacement réservé pour aménagement d'un carrefour

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Lisière à traiter
-  Espace collectif paysager à créer
-  Espace paysager en attente

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel
-  Zone d'implantation des constructions à répartir entre en intermédiaire/petits collectifs/individuels dense
-  Principe d'adressage des constructions en priorité sur la voie existante
-  Principe d'adressage des constructions en priorité sur la nouvelle voie

OAP 8 – Route de Romilly

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Au regard des dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles (page 3), il s'agira de d'apporter une **gestion des eaux pluviales en maintenant les fossés existants**
- Opérer un **recul de 10m** pour les nouvelles constructions en bordure de la voie ferrée avec traitement paysager
- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle, à la charge des acquéreurs
- Création d'un **espace collectif paysager** intégrant des liaisons douces

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et sécurisant les déplacements

- L'accès au site est envisagé à l'Est sur la D130 et au sud sur la D8.
- La création d'une **voirie est-ouest** viendra conforter le maillage interne.
- Les cheminements internes pourront être mutualisés avec les espaces de voiries (exemple : **voies partagées**).

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à une zone de développement **d'habitat de type petit-collectif** et de **type individuel mitoyen/intermédiaire** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 18 à 22 logements/ha (soit environ **90 à 110 logements**);
- Le secteur sera également dédié à une **zone d'équipements** dédiée au projet de la nouvelle gendarmerie ainsi qu'environ **10 logements** de services en lien avec la zone d'équipement (emprise d'environ 1 ha).



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ← Principe de voie de desserte à créer
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Lisière à traiter
- Fossés à conserver
- Zone tampon en bordure de voie ferrée avec traitement paysager

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des équipements dédiés à la nouvelle gendarmerie et logements de services
- Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel, et/ou dense, et/ou intermédiaire et/ou petits collectifs

OAP 9 – Rue de Bouche d'Aigre

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Au regard des dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles (page 3), il s'agira ici d'apporter une réponse à la gestion des eaux pluviales à travers la création d'un espace paysager et/ou bassin de récupération.
- Une attention particulière sera portée quant à l'insertion des constructions sur le site afin de limiter les nuisances sonores relatives à la présence de la voie ferrée à proximité du site (création d'une franche paysagère et arborée) ;

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Les accès seront créés depuis la rue de Bouche d'Aigre. Ces derniers devront être mutualisés et la voirie interne créée au site du site devra permettre de desservir plusieurs lots.
- La partie Sud-Ouest du site étant localisée dans un virage, aucune entrée/ sortie sur la départementale ne pourra être proposée à ce niveau de l'opération. Une franche paysagère et arborée devra être aménagée en bordure de parcelle.
- Des voiries partagées pourront être créées au sein du site afin de favoriser les mobilités douces.

Eléments de programmation

- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel et/ou intermédiaire** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 12 logements/ha (soit environ **14 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

> Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

■ ■ ■ ■ Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ □ □ □ Périmètre de l'OAP

■ Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

Romilly-sur-Aigre

OAP 10

Situé à proximité immédiate du centre-bourg, dans l'enveloppe urbaine de la commune de Romilly-sur-Aigre, le site constitue un tènement d'environ **1 ha**.

Programmation

Densité moyenne à respecter = **18 à 22 logements /ha**

OAP 10 = Environ 14 à 18 logements



OAP 10

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Au regard des dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles (page 3), il s'agira ici d'apporter une réponse à la gestion des eaux pluviales à travers la création d'un espace paysager et/ou bassin de récupération.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- L'opération pourra permettre d'engager la requalification de la départementale dans la zone du bourg dans le but de sécuriser ses abords, réduire la vitesse et revoir les largeurs de trottoir
- Intégrer des perméabilités piétonnes et paysagères internes au site. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries (exemple : voies partagées).

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- 1200m² seront dédiés à la création d'un **espace de détente public paysager** au cœur de l'opération
- Les constructions se feront de sorte à revoir l'adressage des logements en privilégiant leur **implantation sur rue**
- Permettre un **cheminement piéton reliant le centre-bourg** par la rue des oiseaux
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel et/ou intermédiaire** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 18 à 22 logements/ha (soit environ **14 à 18 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ← Principe de voie de desserte à créer
- ⇄ Principe de liaison douce à créer
- > Principe d'accès voirie
- Circulation automobile apaisée et mobilités douces encouragées

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬ Lisière à traiter
- ▬ Venelles et noues à créer
- Espace collectif paysager à créer

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Emplacement des poteaux électriques existants à prendre en compte
- Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel et/ou intermédiaire
- ↑ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la voie existante
- ↑ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la nouvelle voie

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

La Ferté-Villeneuil

OAP 11

Situé, dans l'enveloppe urbaine de la commune de la Ferté-Villeneuil, le site, en friche agricole, constitue un tènement d'environ **1,4 ha**.

Programmation

Densité moyenne à respecter = **10,5 logements /ha**

OAP 11 = Environ 15 logements au global



OAP 11

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Environ 2000m² seront dédiés à la création d'espace paysager autour des voiries et d'un espace de détente public paysager au sein de l'opération

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- L'accès aux nouvelles constructions se fera uniquement via la rue des Chaponnières ;
- Créer un **cheminement piéton paysager via la route départementale faisant le lien entre le bourg**, l'opération et l'espace collectif.
- Intégrer des **perméabilités piétonnes et paysagères internes au site**. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries (exemple : **voies partagées**).
- Des accès depuis le site de l'opération vers les habitations de la rue du Patay devront être créés. Ces derniers devront être réalisés tout en permettant la création d'une frange paysagère afin de créer un masque visuel entre l'opération et les constructions déjà existante.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Permettre le confortement de l'entrée de bourg via la départementale en privilégiant **l'implantation des constructions dans l'alignement** de la départementale et en intégrant qualitativement les nouvelles constructions dans le contexte urbain.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel et/ou intermédiaire** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 10,5 logements/ha (soit environ **15 logements**).



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ← Principe de voie de desserte à créer
- ◁ ▷ Principe de liaison douce à créer
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▨ Espace paysager à créer

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périètre de l'OAP
- Zone d'implantation des constructions pouvant accueillir des constructions de type individuel, intermédiaire et des petits logements collectifs

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 12 – Hameau de La Motteraye

OAP 12

Situé au sein du hameau de La Motteraye, cette parcelle d'environ 5 000 m² vise à accueillir une production de 4 à 5 logements.

Programmation

Densité moyenne à respecter = environ 10 logements /ha

OAP 12 = 4 à 5 logements







OAP 12 – Hameau de La Motteraye

Principes d'aménagement

- Les nouvelles constructions seront desservies depuis une voirie interne au site ou directement depuis la rue de La Motteraye ;
- Les accès devront dans la mesure du possible être mutualisés ;
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 10 logements/ha soit la réalisation **de 4 à 5 logements** ;
- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle, et notamment à l'interface avec la route départementale.



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE	ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
 Principe d'accès voirie	 Lisière à traiter	 Périmètre de l'OAP
		 Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 13

Situé à proximité directe du centre-bourg, le site constitue un tènement d'environ de **0,9ha**. Destiné à l'accueil d'habitat seniors et en lien avec l'EPHAD, le projet viendra conforter l'offre d'hébergement de la commune.

Programmation

Densité moyenne à respecter = **20 logements /ha**

OAP 13 = Environ 20 logements/ résidences seniors



OAP 13

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Le site étant principalement dédié à l'implantation d'**habitat séniors** en lien avec l'EPHAD, un voire des **cheminements piétons** seront prévus à cet effet.
- Le secteur sera desservi par un accès principal rue de Cloyes.
- Le principe de voirie interne sera déterminé selon le projet d'implantation. L'adressage des constructions se fera en priorité sur la nouvelle voie.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'**habitat séniors de type individuel et/ou intermédiaire** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 20 logements/ha (soit environ **20 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ↔ Principe de voie de desserte à créer
- ↔ Principe de liaison douce à créer
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬ Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périètre de l'OAP
- Zone d'implantation privilégiée des constructions de type intermédiaire

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 14

Situé en plein cœur de bourg, le site constitue un tènement d'environ de **1,6 ha, dont 1,20 ha constructibles**. A l'interface entre espace agricole et espace urbanisé, le site est destiné à accueillir un espace collectif de loisirs et un espace cultivé.

Programmation

Densité moyenne à respecter = **11 à 14 logements /ha**

OAP 14 = Environ 13 à 17 logements



OAP 14

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.
- Une **centralité** autour d'une zone de maraîchage ou potager/verger à créer et de l'aire de jeux existante sera imaginée afin de créer un lieu collectif et de rencontre au sein du secteur pavillonnaire profitable à l'ensemble de la commune (environ 3000 m²).

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Une **liaison piétonne** sera imaginée au sein de l'espace collectif et reliera le quartier pavillonnaire alentour.
- Le secteur sera desservi par **deux accès** de sorte à désenclaver l'opération.
- Une **voirie centrale** sera créée afin d'assurer un maillage viaire cohérent à l'échelle du secteur.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des constructions se fera en priorité sur la nouvelle voie.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 11 à 14 logements/ha (soit environ **13 à 17 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ← Principe de voie de desserte à créer
- ←•• Principe de liaison douce à créer/conforter
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Lisière à traiter
- Espace collectif paysager et aire de jeux à conserver

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel
- Zone d'implantation privilégiée d'un espace cultivée de type maraîchage ou potagers
- ▲ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la nouvelle voie

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 15

Situé en extension du bourg, le site constitue un tènement d'environ de **0,8 ha**. Il a une vocation purement résidentielle et vise à s'inscrire en continuité du tissu constitué.

OAP 16

Situé à proximité du bourg, à l'interface de l'enveloppe urbaine de Donnemain-Saint Mamès et de parcelles agricoles, le site constitue un tènement d'environ de **0,45 ha**.

OAP 17

Situé à proximité du bourg, sur une parcelle actuellement agricole, le site constitue un tènement d'environ de **0,26 ha**.

OAP 18

Situé à proximité du bourg, sur une parcelle actuellement agricole, le site constitue un tènement d'environ de **0,25 ha**.

Programmation

Densité à respecter = **22,5 logements /ha**

OAP 15 = 19 logements

OAP 17 = 6 logements

OAP 16 = 10 logements

OAP 18 = 6 logements



OAP 15

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.
- Un espace collectif partagé de type potager/ verger d'environ 1 000 m² devra être imaginée afin de créer un lieu collectif et de rencontre au sein du secteur pavillonnaire profitable à l'ensemble de la commune.
- La zone humide avérée identifiée sur l'OAP devra être préservée dans l'aménagement du site.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Une **liaison piétonne** sera imaginée au sein de l'espace collectif et reliera le quartier pavillonnaire alentour.
- Le secteur sera desservi par **deux accès** de sorte à désenclaver l'opération.
- Une **voirie centrale** sera créée afin d'assurer un maillage viaire cohérent à l'échelle du secteur.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des constructions se fera en priorité sur la nouvelle voie.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 21 à 24 logements/ha (soit environ **18 à 20 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ←→ Principe de voie de desserte à créer
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬ Lisière à traiter
- Zone humide avérée à protéger
- Zone d'implantation privilégiée d'un espace collectif de type potager/verger

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭▭▭ Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation privilégiée des constructions de type individuel dense et/ou intermédiaire
- ▲ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la nouvelle voie

OAP 16

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

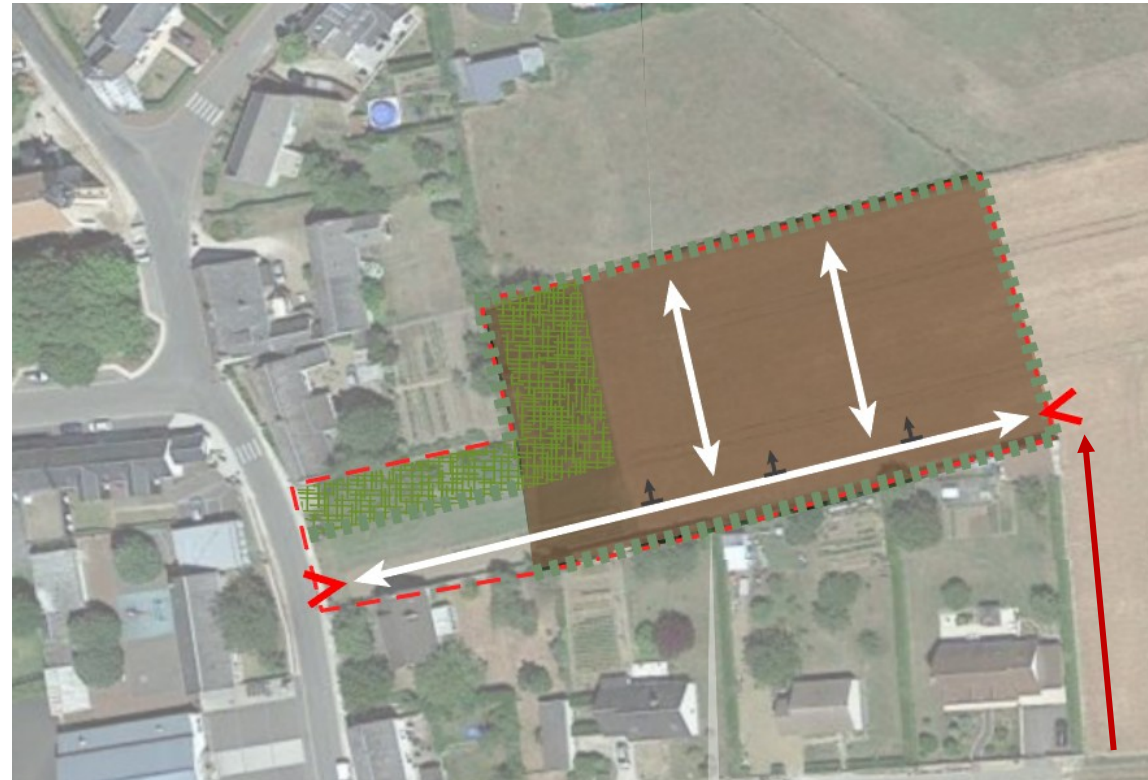
- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.
- L'espace boisé et le verger existants devront être conservés et valorisés dans l'aménagement global du site.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- (1) Le secteur sera préférentiellement desservi par un **accès** sur la D145 (Rue Jules Ferry).
- (2) En cas d'impossibilité, l'accès pourra se faire via la rue du Petit Chemin Vert, en longeant les habitations existantes.
- Un cheminement piéton devra à minima être obligatoire réalisé entre l'opération et la Rue Jules Ferry.
- Une **voirie centrale** sera créée afin de desservir le site.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des constructions se fera en priorité sur la nouvelle voie.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel dense** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 21 à 24 logements/ha (soit environ **9 à 11 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- > Principe d'accès voirie
- ↔ Principe de voie de desserte à créer
- Accès secondaire potentiel

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬ Lisière à traiter
- ▨▨▨ Espace boisé à conserver et valoriser

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭▭▭ Périmètre de l'OAP
- ▭ Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel
- ⬆ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la voie existante

OAP 17

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Le secteur sera desservi par **des accès pouvant être mutualisés** rue Jean Moulin

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des constructions se fera en priorité sur la voie existante de sorte à ce que les nouvelles constructions s'insèrent selon l'implantation des parcelles environnantes.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel dense** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 21 à 24 logements/ha (soit environ **5 à 7 logements**).
- Au regard du secteur, il n'est pas contraint de réaliser les constructions via une opération d'ensemble. Ainsi, les constructions pourront être réalisées au coup par coup.



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- > Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périimètre de l'OAP
- Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel
- ▲ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la voie existante

OAP 18

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Le secteur sera desservi par des **accès pouvant être mutualisés depuis la rue de l'avenir**

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel dense ou intermédiaire** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 21 à 24 logements/ha (soit environ **5 à 7 logements**).
- Au regard du secteur, il n'est pas contraint de réaliser les constructions via une opération d'ensemble. Ainsi, les constructions pourront être réalisées au coup par coup, notamment au vue des trois autres opérations communales.



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périètre de l'OAP
- Zone d'implantation privilégiée des constructions de type individuel et/ou individuel dense et/ou intermédiaire

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 19

Situé en extension du bourg, le site constitue un tènement d'environ de **1,6ha**. Il a une vocation purement résidentielle et vise à s'inscrire en continuité du tissu constitué.

Programmation

Densité moyenne à respecter = **11 à 14 logements /ha**

OAP 19 = Environ 18 à 22 logements



OAP 19

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Intégrer le fossé existant à l'opération de sorte à favoriser la gestion hydraulique du site
- Pour pallier aux nuisances du trafic de la départementale, un espace paysager comme support d'une liaison douce sera à prévoir en continuité de celle établie à proximité du site
- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle. L'espace paysager depuis la route départementale devra être d'environ 15 mètres comprenant une voie piétonne de minimum 1,5 mètres de large.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- La desserte du site se fera par le chemin existant qu'il conviendra de requalifier.
- Une liaison piétonne au nord du site peut être envisagée de sorte à relier l'opération à la liaison douce.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des constructions se fera en priorité sur l'accès existant de sorte à s'intégrer dans le tissu existant.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 11 à 14 logements/ha (soit environ **18 à 22 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ↔ Principe de voie de desserte à créer
- ↔ Principe de liaison douce à créer/comforter
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬ Lisière à traiter
- Espace paysager à créer en continuité de la liaison douce existante

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭▭▭ Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel
- ↑ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la voie existante
- ↑ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la nouvelle voie

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 20

Situé en extension du bourg, le site constitue un tènement d'environ de **1,5 ha**. Il a une vocation résidentielle et vise à s'inscrire en continuité du tissu constitué.

OAP 21

Situé au sein du bourg, cette parcelle d'environ 2900 m² vise à permettre une densification du bourg par la production de nouveaux logements.

Programmation

OAP 20 - Densité moyenne à respecter = 21 à 24 logements /ha

= Environ 30 à 36 logements

OAP 21- Densité moyenne à respecter = 17 logements /ha

= Environ 5 logements



LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 20

Proposer une typologie d'habitat diversifiée et adaptée

- Au regard de la commune et de son importance au sein du territoire, l'offre et la typologie de logements devront s'intégrer harmonieusement au tissu urbain existant. Une diversité de l'offre devra être créée (logements individuels, logements individuels denses potentiellement mitoyens, ...).

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Imaginer des **perméabilités piétonnes et paysagères** internes au site. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries secondaires (exemple : **voies partagées**). La desserte des opérations devra limiter les voies en impasse.
- Des espaces verts collectifs devront être aménagés/ préservés afin de maintenir et renforcer le cadre de vie naturel et paysager du secteur. Une aire de jeux devra par ailleurs être réalisé au sein de l'opération.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Les **accès principaux** au site se feront rue du 12 mai.
- Un accès secondaire devra être prévu via la rue des Quatre Vents.
- Les voiries devront permettre d'assurer un maillage de l'opération en cheminements doux (piétons, cycles, circulations apaisée).

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des nouvelles constructions se fera en **priorité sur les nouvelles voiries créées** de sorte à ce que ces dernières répondent à l'implantation des habitations existantes dans le secteur.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat individuels/ individuels denses** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 21 à 24 logements/ha soit environ 30 à 36 logements



OAP 21 – Rue du 11 Novembre

Principes d'aménagement

- Les nouvelles constructions seront desservies depuis la rue du 11 novembre ;
- Les accès devront dans la mesure du possible être mutualisés afin de desservir plusieurs logements ;
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel/intermédiaire** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 17 logements/ha soit la réalisation **d'environ 5 logements** ;
- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle, et notamment à l'interface avec la route départementale.



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

> Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

■ ■ ■ ■ Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ Périmètre de l'OAP

■ Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 22 – Hameau Jumeaux

Situé au sein du hameau Jumeaux, cette parcelle d'environ 2 000 m² vise à accueillir une production de l'ordre de 3 à 4 logements.

Programmation

Densité moyenne à respecter = 17 logements /ha

OAP 22 = Environ 3 à 4 logements



OAP 22 – Hameau Jumeaux

Principes d'aménagement

- Les nouvelles constructions seront desservies depuis la rue principale du hameau ;
- Les accès devront dans la mesure du possible être mutualisés afin de desservir plusieurs logements ;
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 17 logements/ha soit la réalisation **d'environ 3 à 4 logements** ;
- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle, et notamment à l'interface avec la route départementale.



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

> Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

■■■■ Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ Périimètre de l'OAP

■ Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 23

Situé en extension du bourg, le site constitue un tènement d'environ **0,66 ha**. A vocation résidentielle, le projet vise à conforter les besoins de la commune.

OAP 24

Situé au nord de la commune, le site constitue un tènement d'environ **0,14 ha**. A vocation résidentielle, le projet vise à conforter les besoins de la commune.

Programmation

Densité moyenne à respecter = 11 à 14 logements /ha

OAP 23 = Environ 7 à 9 logements

Densité moyenne à respecter = 15 à 20 logements /ha

OAP 24 = Environ 2 à 3 logements



OAP 23

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle ;
- Un **recul des constructions** par rapport à la départementale devra être respecté en raison des nuisances sonores occasionnées par cette dernière (environ 10 mètres minimum).

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- L'accès dans la continuité de la rue d'Auteloup.
- Pour des raisons de sécurité l'accès au site depuis la départementale n'est pas envisagé.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des constructions se fera en priorité sur la nouvelle voie.
- L'implantation des constructions se fera en priorité en fond de parcelle, de sorte à laisser une **zone tampon** pour la RD.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 11 à 14 logements/ha (soit environ **7 à 9 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ← Principe de voie de desserte à créer
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬ Lisière à traiter
- Zone tampon le long de la RD

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel
- ▲ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la nouvelle voie

OAP 24

Principes d'aménagement

- Les nouvelles constructions seront desservies depuis la rue de la Chesnaie ;
- Les accès devront dans la mesure du possible être mutualisés afin de desservir plusieurs logements. Un principe de voirie interne permettant le bouclage du site pourra être envisagée ;
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 15 à 20 logements/ha soit la réalisation **d'environ 2 à 3 logements** ;
- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle, et notamment à l'interface avec les parcelles agricoles voisines.



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

> Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

■■■■ Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ Périètre de l'OAP

■ Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 25

Situé en extension du bourg, le site constitue un tènement d'environ de **2,7 ha**. A vocation résidentiel, le projet vise à conforter les besoins de la commune.

Programmation

Densité moyenne à respecter = **15 logements /ha**

OAP 25 = Environ 40 logements



OAP 25

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Intégrer le fossé existant à l'opération de sorte à favoriser la gestion hydraulique du site
- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Les accès se feront via la Rue de l'Église pour les constructions à l'ouest du site et s'appuieront sur la voirie qui sera créée au sein de l'opération, cette dernière venant en continuité de la voirie en attente excitante au sein du secteur au Sud.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des constructions se fera en priorité sur l'accès existant de sorte à s'intégrer dans le tissu existant
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel et intermédiaire dense** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 15 logements/ha (soit environ **40 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ← Principe de voie de desserte à créer
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬▬ Lisière à traiter
- ▨▨▨▨ Fossé existant à préserver

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭▭▭▭ Périmètre de l'OAP
- ▭ Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel
- ⬆️ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la voie existante
- ⬆️ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la nouvelle voie

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 26

Situé en extension du bourg de Moléans, le site constitue un tènement d'environ **0,6 ha**. A l'interface de zone urbaine, agricole et boisée, il a une vocation purement résidentielle et vise à s'inscrire en continuité du tissu constitué.

Programmation

Densité moyenne à respecter = **11 à 14 logements /ha**

OAP 26 = Environ 6 à 8 logements



OAP 26

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.
- L'**espace naturel** en entrée nord de la parcelle sera préservé de toute construction.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.
- Une voirie sera créée à l'intérieur du site.
- L'accès principal se fera rue de la Godelle. Un accès secondaire permettant de mailler le site pourra être envisagé via la rue de la Scierie. Si pour des raisons techniques la réalisation de cet accès secondaire n'est pas envisageable, un espace de retournement devra être créé à l'intérieur du site.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des constructions se fera en priorité sur l'accès existant de sorte à s'intégrer dans le tissu existant.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel et intermédiaire dense** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 11 à 14 logements/ha (soit **environ 6 à 8 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ← Principe de voie de desserte à créer
- > Principe d'accès voirie
- > Principe d'accès voirie secondaire

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ■ ■ ■ Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périimètre de l'OAP
- Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel
- ↑ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la nouvelle voie

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 27

Situé en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de Saint Denis Lanneray, le site constitue un tènement d'environ **4,9 ha dont 3,8 ha constructible et 1ha d'espace boisé à préserver et valoriser.**

Programmation

Densité moyenne à respecter = **21 à 24 logements /ha**

OAP 27 = Environ 80 à 91 logements



OAP 27

Proposer une typologie d'habitat diversifiée et adaptée

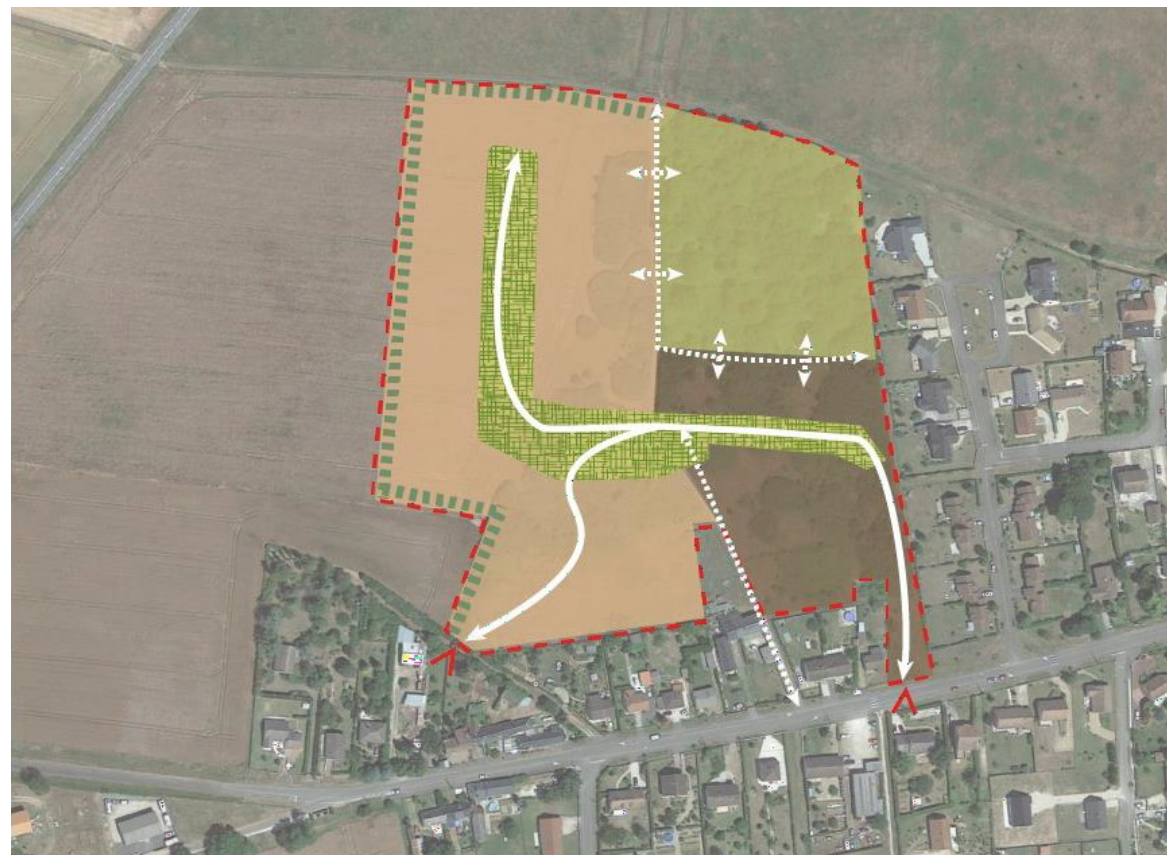
- Au regard de la commune et de son importance au sein du territoire intercommunale, il est préconisé de diversifier l'offre et la typologie de logements sur la parcelle (logements petits collectifs denses, habitats individuels grandes parcelles, habitat studios séniors, ...), avec la possibilité d'implantation de services de proximité.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Des accès seront créés via la rue des Roncettes et via le chemin des Patouilleaux au sud du site qui devra par l'occasion être requalifié ;
- Imaginer des perméabilités piétonnes et paysagères internes au site. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries (exemple : voies partagées) ;
- Des ouvertures et des perméabilités piétonnes devront également être proposées depuis le site vers l'espace boisé, qui devra être aménagé et valorisé.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- La création d'espace public paysager est privilégiée ainsi que l'installation de services de proximité sur les constructions en petits collectifs afin de désenclaver le secteur
- Les constructions se feront de sorte à revoir l'adressage des logements en privilégiant leur implantation sur rue
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type mixte entre de l'individuel mitoyen et du petit collectif dense** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 21 à 24 logements/ha (soit environ **80 à 91 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ← → Principe de voie de desserte à créer
- ← ··· ··· Principe de liaison douce à créer
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ■ ■ ■ Lisière à traiter
- Zone naturelle avec traitement paysager
- ■ ■ ■ Espace collectif paysager à créer

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périètre de l'OAP
- Zone d'implantation privilégiée des constructions de types petits collectifs dense pouvant accueillir des services
- Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel mitoyen

OAP 28

OAP 28

Situé en au cœur du bourg de Lanneray, ce site d'environ **5800 m²** constitue un espace de densification stratégique pour la commune.

Programmation

Densité moyenne à respecter = **22,5 logements /ha**

OAP 28 = Environ 10 logements



OAP 28

Principes d'aménagement

- Les nouvelles constructions seront desservies depuis la rue du Clos de la Croix et une voie de bouclage devra être réalisé afin de permettre la liaison avec l'impasse de la Butte au Nord du site ;
- Imaginer des **perméabilités piétonnes et paysagères** internes au site. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries créés (exemple : **voies partagées**).
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel ou habitat individuel mitoyen** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 22,5 logements/ha soit la réalisation **d'environ 10 logements** ;
- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle, et de préserver et valoriser l'espace arboré en entrée d'opération (espace collectif paysager par exemple de l'ordre de 1 500 m²).



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

↔ Principe de voie de desserte à créer

> Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

▬▬▬ Lisière à traiter

■ Espace collectif paysager à créer comme support de circulation douce ou d'espace de respiration

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▭ Périètre de l'OAP

■ Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel ou habitat individuel mitoyen

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 29 – Cœur de bourg

Situé en plein cœur de bourg, le site constitue un tènement d'environ **0,6ha**. Caractérisé en dent creuse, le site permettra la densification du centre-bourg à proximité des équipements communaux.

Programmation

Densité moyenne à respecter = **19 logements /ha**

OAP 29 = Environ 10 à 13 logements



OAP 29 - Cœur de bourg

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.
- Préserver au maximum les arbres isolés existants.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Créer une liaison piétonne vers la mairie afin d'ouvrir le secteur sur le bourg et ses équipements.
- Une **voirie centrale** sera créée de sorte à s'insérer dans le maillage viaire existant et pourra être prolongée dans un souci de densification des parcelles attenantes à long terme.
- L'accès au site se fera rue des sorbiers et rue du pressoir.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des constructions se fera en priorité sur la nouvelle voie. Les constructions privilégieront un mode d'implantation s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes dans la zone.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 17 à 21 logements/ha (soit environ **10 à 13 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ←→ Principe de voie de desserte à créer
- ←••••• Principe de liaison douce à créer
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬▬ Lisière à traiter
- Espace collectif paysager à créer
- Arbres à préserver

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭▭▭▭ Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation privilégiée des constructions de type intermédiaire ou petits collectifs
- ↑ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la nouvelle voie

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 30

Situé en extension du bourg, le site constitue un tènement d'environ de **0,5ha**. Il est situé à proximité du centre-bourg, du stade et d'une aire de jeux.

Programmation

Densité moyenne à respecter = **11 à 14 logements /ha**

OAP 30 = Environ 5 à 7 logements



OAP 30

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Une **voirie centrale** sera créée afin de desservir le site
- Une **voirie d'accès** sera créée faisant le lien entre le lotissement existant et le chemin vers le cimetière.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des constructions se fera en priorité sur la nouvelle voie.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 11 à 14 logements/ha (soit environ 5 à 7 **logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ← Principe de voie de desserte à créer
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬ Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périimètre de l'OAP
- ▭ Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel
- ↑ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la nouvelle voie

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 31

Situé en extension du bourg, le site constitue un tènement d'environ de **0,26ha**.

Programmation

Densité à respecter = **11 à 14 logements /ha**

OAP 31 = Environ 3 à 5 logements



LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 31

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Les accès se feront via la Rue des Alouettes, ces derniers pourront être mutualisés pour plusieurs logements.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'adressage des constructions se fera en priorité sur l'accès existant de sorte à s'intégrer dans le tissu existant.
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 11 à 14 logements/ha (soit environ **3 à 5 logements**);



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périètre de l'OAP
- Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel
- ↑ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la voie existante

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

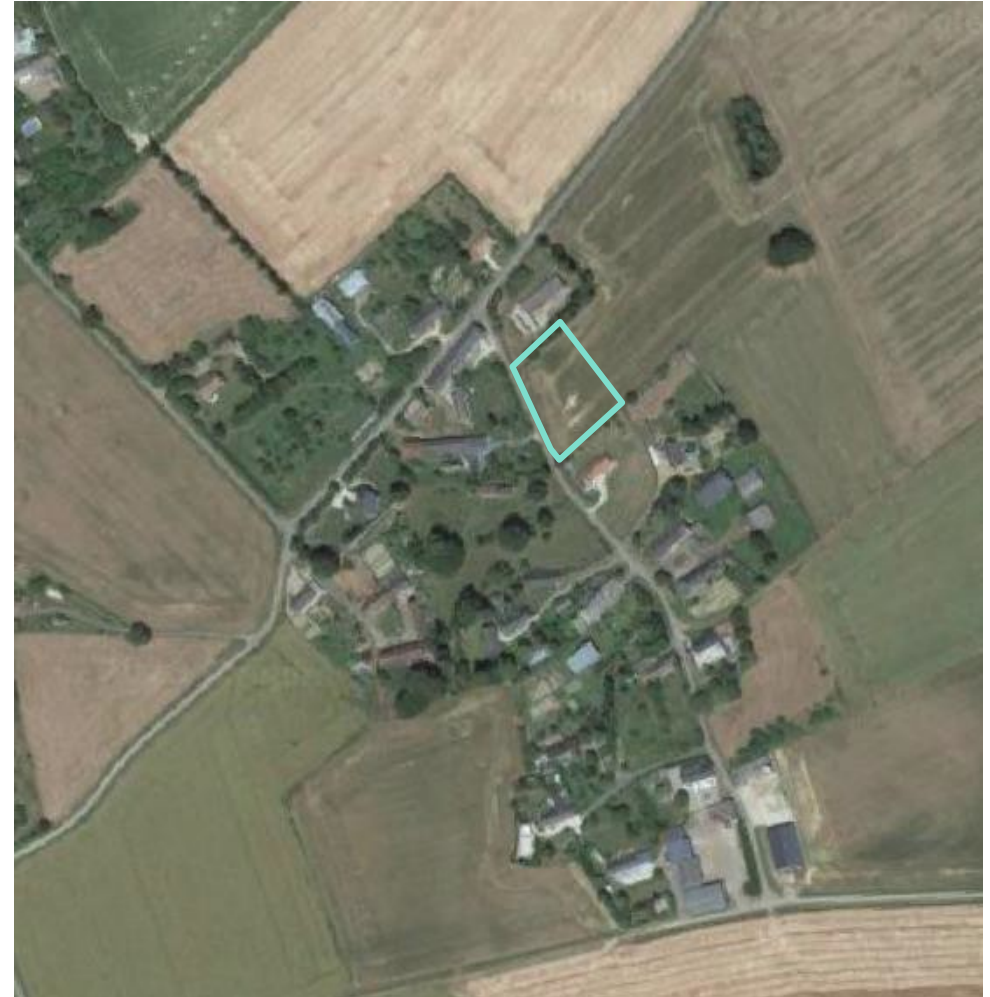
OAP 32

Situé au sein du hameau de le Saussay, cette parcelle d'environ **2500 m²** vise à permettre une densification du hameau par la production de nouveaux logements.

Programmation

Densité à respecter = **10 logements /ha**

OAP 32 = Environ 2 logements



LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 32 – Hameau le Saussay

- Les nouvelles constructions seront desservies depuis la rue principale du hameau;
- Les accès devront dans la mesure du possible être mutualisés afin de desservir plusieurs logements ;
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 10 logements/ha soit la réalisation **d'environ 2 logements** ;
- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle, et notamment à l'interface avec les parcelles agricoles voisines.



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE


 Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

 Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

 Périmètre de l'OAP

 Zone d'implantation privilégiée des constructions de type habitat individuel

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 33

Situé à proximité du cœur de ville, cette parcelle d'environ **1,2 ha** vise à permettre une extension de l'urbanisation en continuité du bâti, par la production de nouveaux logements.

Programmation

Densité à respecter = **19 logements /ha**

OAP 33 = Environ 23 logements



LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 33

- Les nouvelles constructions seront desservies depuis la R D 338 et une liaison interne au nord du site ;
- Les accès devront dans la mesure du possible être mutualisés afin de desservir plusieurs logements ;
- Le secteur sera dédié à un développement **d'habitat de type individuel** dans le respect d'une densité brute moyenne d'environ 19 logements/ha soit la réalisation **d'environ 23 logements** ;
- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de route et à l'interface avec les parcelles habitées et agricoles voisines.



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ↔ Principe de voie de desserte existante
- ↔ Principe de voie de desserte à créer
- > Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬ Lisière à traiter
- ▬▬▬ Zone tampon le long de la RD

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭▭▭ Périmètre de l'OAP
- ▭ Zone d'implantation des constructions de type habitat individuel
- ↑ Principe d'adressage des constructions en priorité sur la voie existante



LES SCHÉMAS DES OAP SECTORIELLES

ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE

A noter que les schémas d'OAP sont des schémas de principe. Leur rôle étant bien d'indiquer des principes d'implantations au regard du contexte du site et des attendus de la collectivité, elles ne définissent en aucun cas des emprises précises.

OAP 1 – ZA de l'Aigron : Cloyes-les-trois-rivières

OAP 2- ZA de Villoseau : Brou

OAP 3– ZA de Piganault : La Chapelle-du-Noyer

OAP 4– ZA d'Orléans : Châteaudun

OAP 5- ZA de la Gate : La Bazoche-Gouët

OAP 6– ZA des Roncettes : Saint-Denis Lanneray

OAP 7– ZA la Croix Verte : Yèvres

OAP 8- ZA UNVERRE : Unverre

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 1 – ZA de l'Aignon

Situé en extension du bourg, le site constitue un tènement d'environ de **8,29 ha**.

La Zone de l'Aignon, principalement constituée de PME, est stratégiquement localisée en bordure de la nationale 10, un atout pour l'implantation de moyenne entreprises locomotives et jouant un rôle vitrine pour le territoire.

La Zone d'Activité de l'Aignon est considérée comme une zone à fort rayonnement.

50% de la parcelle sera dédiée à des petites parcelles pour des artisans locaux, et 50% sera dédiée à une entreprise de taille importante ayant un besoin d'environ 4ha ou bien à 2 entreprises ayant besoin de 2 ha de foncier chacune.

Taux de remplissage de la zone

Foncier disponible = **8,29 ha**

Foncier aménagé = **8,3 ha**



LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 1 – ZA de l'Aigron

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.
- **Préserver l'espace boisé existant**, dans la mesure du possible, lors de l'aménagement de la zone et lors de l'implantation des entreprises.
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère d'une **largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètres**.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Les accès se feront dans le prolongement de la rue de l'Aigron.
- Favoriser les **continuités viaires** avec les amorces de voiries existantes de sorte à s'insérer dans le tissu existant.
- Imaginer des **perméabilités piétonnes et paysagères internes au site**. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries (exemple : **voies partagées**).



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- > Principe d'accès voirie
- ← Principe de voie de desserte à créer

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- ▬▬▬ Lisière à traiter
- Zone boisée à préserver

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭▭▭ Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des constructions à vocation économique

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 2– ZA de Villoseau

Situé en extension du bourg, le site constitue un tènement d'environ **6,3 ha**.

La Zone d'Activités de Villoseau à vocation mixte accueille des PME, des grosses entreprises et activités commerciales. Sa proximité de l'A11 et l'échangeur de Luigny est un atout pour son développement.

La Zone d'Activité de Villoseau est considérée comme une zone à fort rayonnement.

Taux de remplissage de la zone

Foncier disponible = **6,3 ha**

Foncier aménagé = **44,4 ha**



LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 2 – ZA de Villoseau






Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra **préserver les talus existants** en bordure de parcelle.
- **Une lisière sera aménagée** en bordure de parcelles des habitations de sorte à **limiter au maximum les nuisances**.
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère d'une **largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètres**.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Les accès se feront dans le prolongement de l'allée des Fauvettes, de la rue de Mottereau (RD 126) et l'allée des Alouettes dans la zone d'activités existante.
- Un accès sera créé au nord sur la D126 afin de désenclaver le site.
- Imaginer des **perméabilités piétonnes et paysagères internes au site**. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries (exemple : **voies partagées**).



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE	ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
 Principe d'accès voirie	 Lisière à traiter	 Périmètre de l'OAP
	 Frange paysagère à préserver (talus)	 Zone d'implantation des constructions à vocation économique

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 3 – ZA de Piganault

Situé à l'entrée de la ville de Châteaudun, le site constitue un tènement d'environ de **13,6 ha**.

L'extension de la Zone d'Activité de Piganault permettra à la ville de bénéficier d'un 3^e pôle commercial et artisanal, complémentaire aux zones existantes et ainsi éviter de concentrer les flux.



Taux de remplissage de la zone

Foncier disponible = **13,6 ha**

Foncier aménagé = **28,82 ha**

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 3 – ZA de Piganault

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

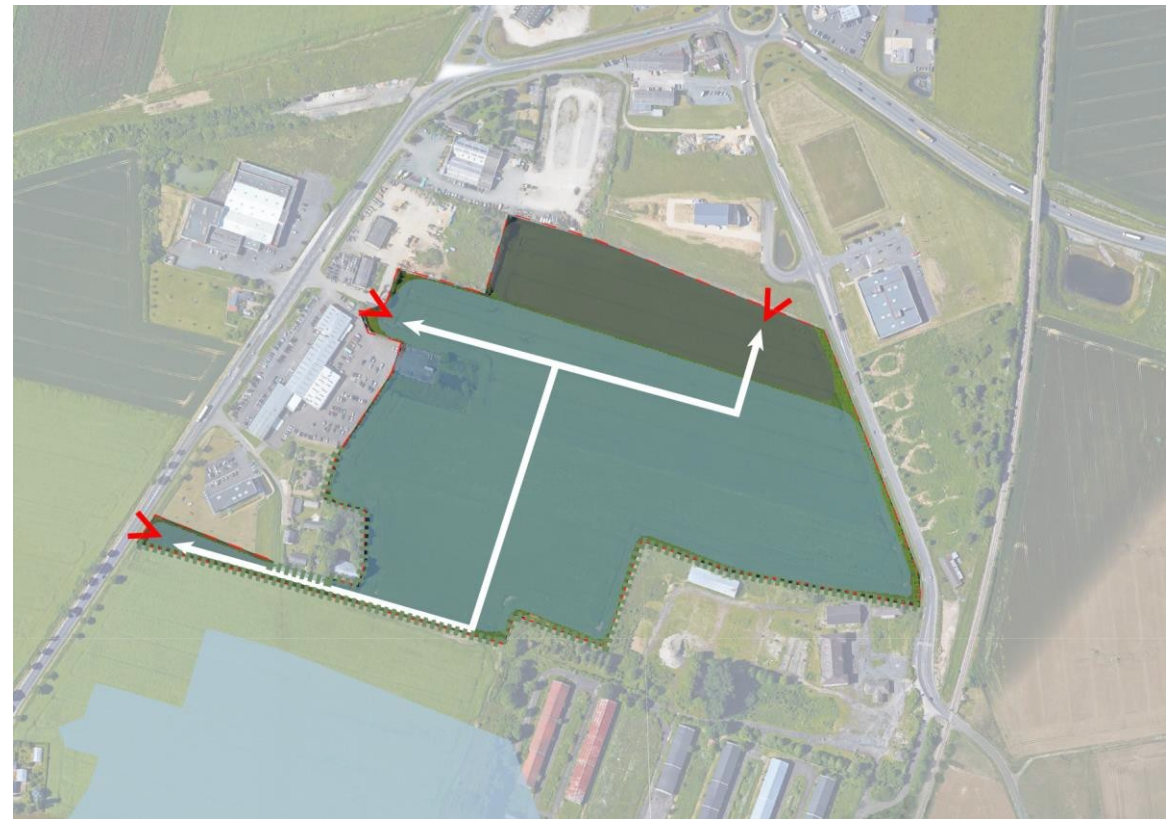
- L'aménagement du secteur devra **préserver les talus existants** en bordure de parcelle.
- **Une lisière sera aménagée** en bordure de parcelles des habitations de sorte à limiter les nuisances.
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère d'une **largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètres**.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives



- Les accès se feront dans le prolongement de l'allée des Fauvettes, de la rue de Chartres dans la zone d'activités existante.
- Un accès sera créée au nord sur la D126 afin de désenclaver le site.
- Imaginer des **perméabilités piétonnes et paysagères** internes au site. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries (exemple : **voies partagées**).

Intégrer le secteur au tissu urbain existant



- Orienter la destination des constructions de sorte à les intégrer à la zone existante. Dans ce cadre, **au nord sera privilégié l'accueil d'activités commerciales et artisanales** et **au sud de l'activité industrielle** dont une partie destinée à du petit industriel (environ 5000m² - 1 ha) et une autre à vocation industrielle faisant lien avec la zone de l'ETAMAT.






CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

-  Principe d'accès voirie
-  Principe de voie de desserte à créer

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Lisière à traiter
-  Frange paysagère à préserver (talus)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'implantation préférentielle des constructions à vocation industrielle
-  Zone d'implantation préférentielle des constructions à vocation commerciale et artisanale

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 4 – ZA d'Orléans

Situé à l'entrée de la ville de Châteaudun, le site constitue un tènement d'environ de **9,95 ha**.

L'extension de la Zone d'Activité d'Orléans permettra à la ville de bénéficier d'un 4^e pôle commercial et artisanal, complémentaire aux zones existantes et ainsi éviter de concentrer les flux.



Taux de remplissage de la zone

Foncier disponible = **9,95 ha**

Foncier aménagé = **7,4 ha**

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 4 – ZA d'Orléans

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la **création de franges paysagères et arborées** (haies, talus plantés, ...) en bordure de parcelle.
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère d'une **largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètres**.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Les accès se feront dans le prolongement de la voirie interne déjà existante au sein de la zone d'activité ;
- Imaginer des **perméabilités piétonnes et paysagères internes au site**. Ces dernières pourront être mutualisées avec les espaces de voiries (exemple : **voies partagées**).



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

> Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

■ ■ ■ ■ Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ Périètre de l'OAP

■ Zone d'implantation des constructions à vocation économique

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 5 – ZA de la Gâte

Situé au sud de la commune, le site constitue un tènement d'environ de **1,2 ha**.

Le site est dédié à l'extension de l'entreprise existante et est destiné à la construction de bâtiments de stockage (3500m² + 500 m²)



LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 5

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra préserver les talus existants en bordure de parcelle.
- La frange paysagère en bordure de parcelle devra être préservée (zones boisées et haies), respecter un espace tampon.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- S'agissant d'une extension d'entreprise, l'accès pourra se faire via le site de l'entreprise existante.



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

 Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

 Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

 Périmètre de l'OAP
 Zone d'implantation des constructions à vocation économique

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 6 - ZA des Roncettes

Situé au sud de la ZA des Roncettes déjà existante, les deux sites constituent une extension d'environ **1,3 ha**.

L'accessibilité limitée de cette zone aux poids lourds ne permet pas le développement d'activités industrielles. Seul l'accueil d'entreprises artisanales peut être envisagé sur cette zone.



LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 6 - ZA des Roncettes

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Des franges paysagères en bordure de parcelle devront être préservées/ créés (zones boisées et haies).
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètres.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Les accès sont envisagés via la route « Au-dessus des Raffaux ».



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

> Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

■ ■ ■ ■ Lisière à traiter

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ Périimètre de l'OAP

■ Zone d'implantation des constructions à vocation économique

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 7– ZA la Croix Verte

Situé au sud de la commune, le site constitue un tènement d'environ de **2,8 ha**.

Le site est destiné à l'implantation d'activité artisanale qui viendra en complément de l'offre de la zone d'activité de Brou. La zone bénéficie également d'une bonne visibilité et de la proximité de l'A11-échangeur Luigny.



Taux de remplissage de la zone

Foncier disponible = **2,82 ha**

Foncier aménagé = **9,4 ha**

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 7– ZA la Croix Verte

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu



- Une lisière sera aménagée en bordure de parcelles des habitations de sorte à limiter les nuisances.
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètres.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives



- L'accès sera envisagé sur la D110.5
- Une voirie centrale est à créer pour desservir le site et les différents lots créés.
- Par ailleurs, lors de l'aménagement du site, des emprises devront être préservés sur la frange ouest afin de permettre le raccordement du site aux extensions potentielles de la zone d'activité à venir.





CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

-  Principe d'accès voirie
-  Principe de voie de desserte à créer

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Lisière à traiter
-  Frange paysagère à préserver (talus boisé)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'implantation des constructions à vocation économique

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 8 – ZA d'UNVERRE

Situé au sud de la commune, le site constitue un tènement d'environ **3,6 ha dont 1,1 ha constructible**.

Le site est destiné sur une partie seulement du site à l'implantation d'artisans ou commerces dont l'activité nécessite d'être excentrée du centre-bourg.

Le secteur étant concerné par la présence d'une zone humide, des mesures compensatoires devront être mises en œuvre dans le cadre du projet.



Taux de remplissage de la zone

Foncier disponible = **3,65 ha**

Foncier aménagé = **1,3 ha**

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

OAP 8 – ZA d'UNVERRE

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Les franges paysagères en bordure de parcelle devront être préservées ainsi que les éléments paysagers présents sur site (zones boisées et haies).
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère d'une **largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètres**.
- L'ensemble du secteur étant en zone humide, l'aménageur devra :
 - appliquer la méthode ERC pour toute zone humide impactée.
 - Réaliser en premier lieu, une étude des fonctionnalités de la zone humide non impactée du site devra être réalisée afin d'évaluer les possibilités de restauration/amélioration de ses services écosystémiques.
 - Dans le cas où la restauration de la zone humide ne compense pas la surface et la fonctionnalité de zone humide détruite, une recherche de site de compensation devra être réalisée



Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- L'accès sera envisagé sur la D365.4

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE



Principe d'accès voirie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

■ ■ ■ ■ Lisière à traiter et éléments paysagers à conserver

■ Zone naturelle dédiée aux mesures compensatoires

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ Périètre de l'OAP

■ Zone d'implantation des constructions à vocation économique



OAP THEMATIQUE : TRAME VERTE ET BLEUE

INTRODUCTION

Situation et contexte

La **trame verte et bleue** est une politique publique initiée en 2007 et introduite dans le code de l'environnement en 2009 afin de réduire la fragmentation des habitats naturels et semi-naturels et de mieux prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement du territoire. Elle est constituée de réservoirs de biodiversité, espaces où la biodiversité est la plus riche, et de corridors, voies de déplacement pour les espèces entre les réservoirs.

La préservation des continuités écologiques et plus largement de la biodiversité contribue au maintien des services rendus par les écosystèmes : épuration des eaux, fertilité des sols, pollinisation, prévention des inondations, régulation des crues, amélioration du cadre de vie... Elle contribue à l'amélioration de la qualité et la diversité des paysages. Elle peut également favoriser l'innovation et la dynamique économique d'un territoire. L'ensemble de ses bienfaits bénéficie à la qualité de vie et à l'attractivité des territoires.

La Communauté de Communes du Grand Châteaudun appartient aux unités paysagères du Pays Dunois, du Pays de Beauce et du Pays du Perche. Les éléments du Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région Centre Val de Loire (2015) et le SCoT du Pays Dunois (2018) constituent le socle réglementaire d'une trame verte et bleue approfondie à l'échelle communale.

- Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés,
- Maintenir le caractère préservé des continuités écologiques de la commune,
- Améliorer la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés en augmentant la perméabilité et la qualité de la trame naturelle et agricole des sites urbanisés (préconisations sur la perméabilité des clôtures/barbelés, les haies diversifiées, l'utilisation d'essences végétales locales, la requalification des espaces urbains non végétalisés...), en confortant les coupures vertes existantes et en créant de nouveaux espaces verts (part d'espaces végétalisés imposée dans chaque opération...),
- Préserver la continuité des sols et le maintien de leurs fonctions (support de biodiversité, infiltration des eaux de pluie...) via la désimperméabilisation des sols,
- Identifier des passages de mobilité douce non imperméabilisés au sein des nouveaux aménagements afin de concilier le développement des mobilités et la préservation des trames écologiques.

Applicabilité

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement et identifiées au L151-6-2 du Code de l'Urbanisme : l'OAP doit définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. **Celle-ci s'inscrit sur l'ensemble du territoire communal et est opposable dans un rapport de compatibilité. Par sa souplesse, l'OAP pose des principes d'actions avec une marge de manœuvre.**

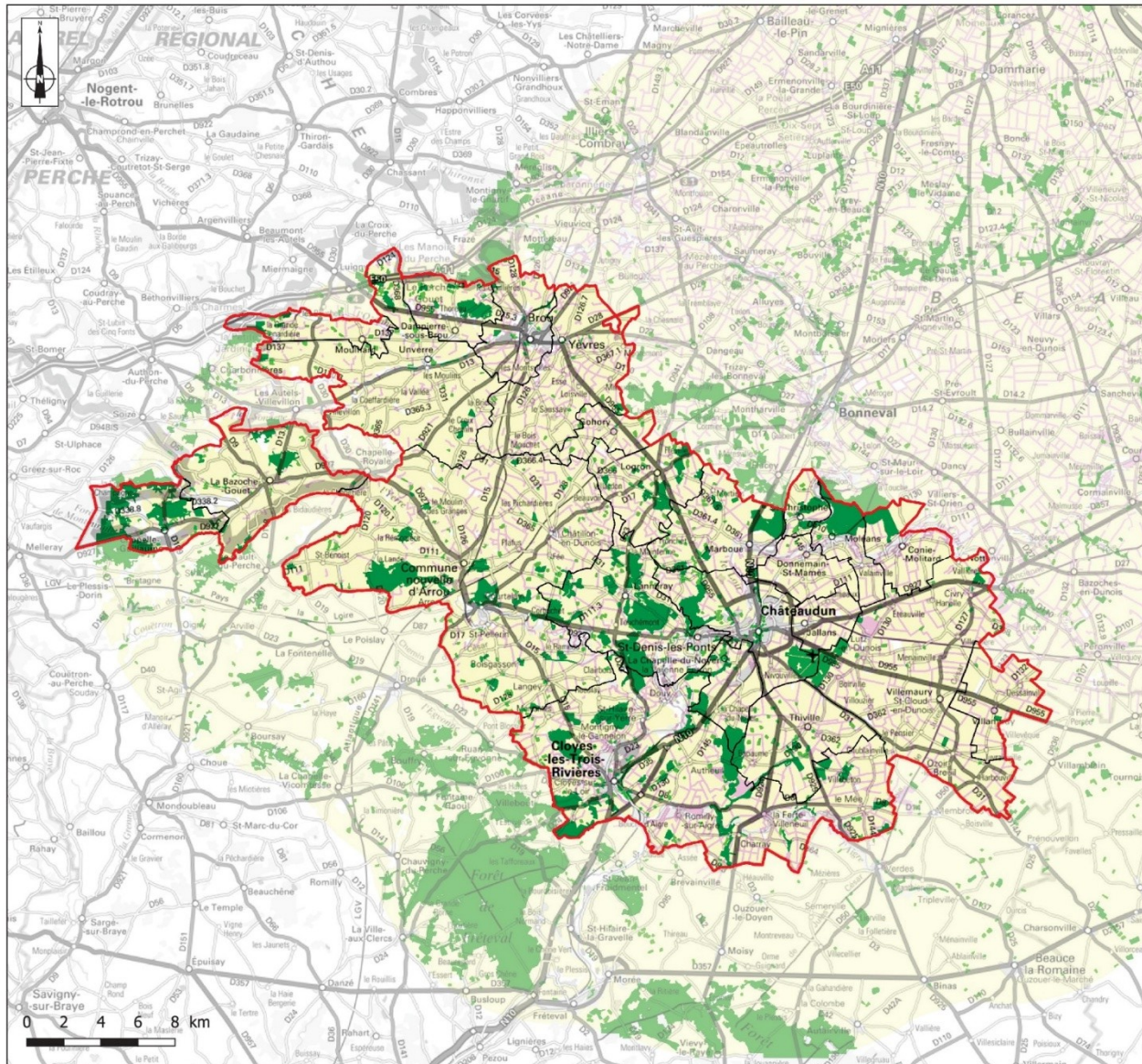
Les dispositions peuvent contenir des objectifs et orientations croisant la mise en œuvre de la TVB, la préservation et le confortement de la végétation, le paysage, les déplacements actifs, les équipements touristiques, la gestion alternative des eaux pluviales, la protection contre les inondations...

Les différents principes décrits ci-après devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux orientations figurants dans les OAP des secteurs qui en sont dotés et en compléments des aspects règlementaires dictés par le PLUiH (zonage/ règlement).

OAP THEMATIQUE

TRAME VERTE ET BLEUE

DOCUMENTS GRAPHIQUE DE L'OAP



PLUIH de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun

Trame verte



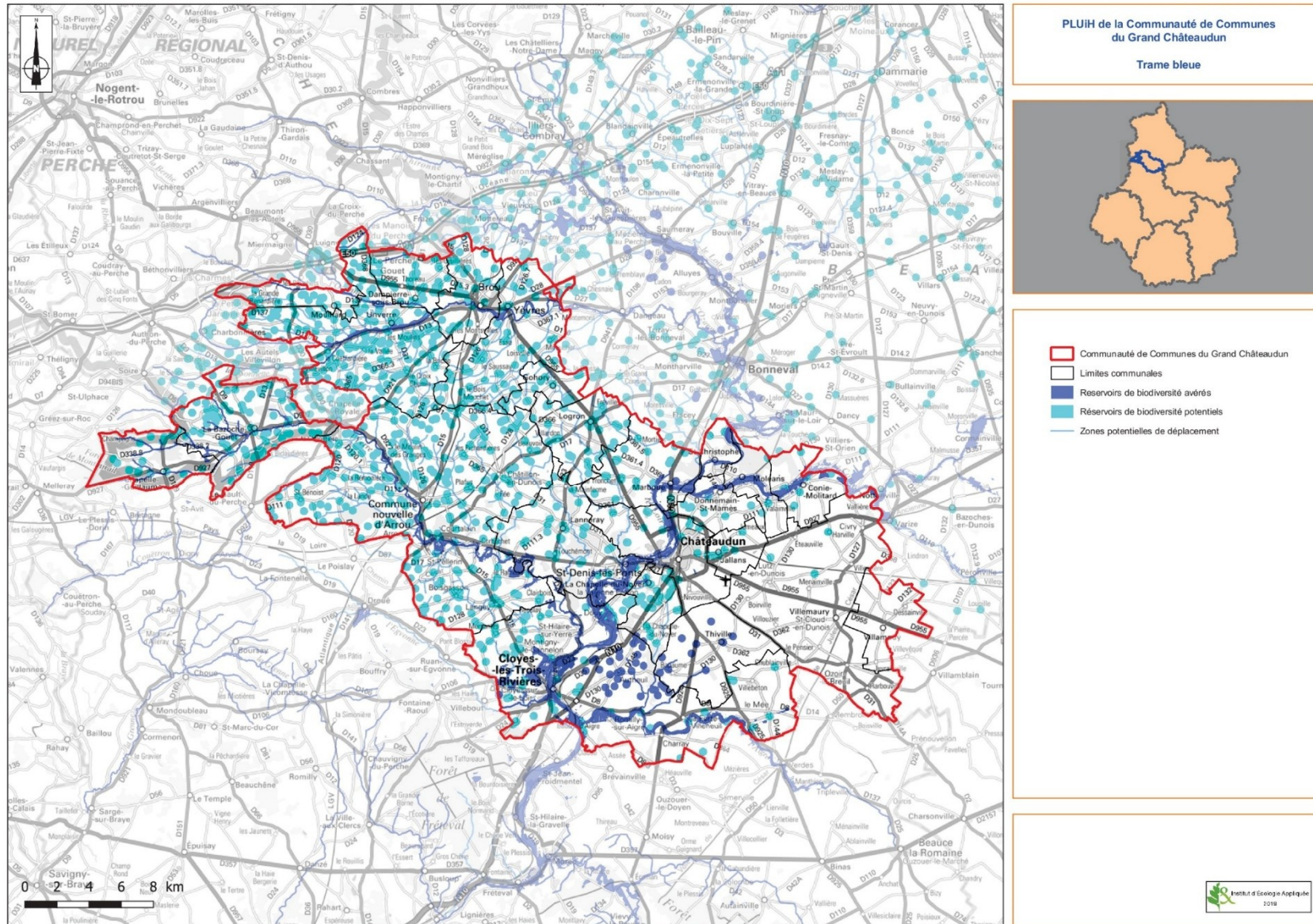
- Communauté de Communes du Grand Châteaudun
- Limites communales
- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques
- Zones potentielles de déplacement à rendre effective
- Espaces cultivés

Institut d'Ecologie Appliquée
2019

OAP THEMATIQUE

TRAME VERTE ET BLEUE

DOCUMENTS GRAPHIQUE DE L'OAP



Éléments de la trame verte et bleue identifiés au document graphique de l'OAP

Zones humides (réservoirs de biodiversité potentiels et avérés)

Pour les réservoirs de biodiversité localisés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ainsi qualifiés au sens des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, dans les secteurs identifiés au document graphique de l'OAP.

- Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé.
- **Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème**, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement.
- **Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.**
- **La couverture végétale existante en bordure des zones humides devra être maintenue et entretenue.** En cas de plantations nouvelles sur des zones humides, elles devront être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation.

Cours d'eau (réservoirs de biodiversité avérés)

Pour les cours d'eau identifiés au document graphique de l'OAP.

- Le long des cours d'eau identifiés, **le caractère naturel des berges devra être maintenu ou restauré si besoin, sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la partie sommitale des berges.**
- **L'impact des travaux et aménagements sur les milieux aquatiques veillera à être limité au maximum.**
- Dans la mesure des possibilités, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées.
- **La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau devra être maintenue et entretenue.** En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau, elles devront être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation.
- Seul l'aménagement de sentiers piétons et cyclables ainsi que de chemins dédiés à la circulation des engins agricoles le long des berges est envisageable dans la bande des cinq mètres, **dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer) et perméable.**

Éléments de la trame verte et bleue identifiés au document graphique de l'OAP

Corridors écologiques

Pour les corridors écologiques, espaces naturels et agricoles identifiés au document graphique de l'OAP

- Afin de préserver au maximum la trame verte et bleue communale, les aménagements sur les espaces supports de la trame verte et bleue sont interdits (à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou ouvrages techniques).
- En cas d'implantation d'un projet à l'interface avec les milieux naturels et agricoles et non séparé de ces milieux par une infrastructure routière, **le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces environnants devra se faire dans le respect de l'intégrité et du fonctionnement écologique du milieu situé à proximité.** Une transition douce végétalisée devra être aménagée de façon diversifiée et pourra, par exemple, être traitée via la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou de boisements. La transition entre les milieux devra être progressive et devra permettre d'intégrer le projet dans le paysage et de limiter les conflits d'usages avec les activités agricoles.
- L'ensemble des principes d'aménagement développés dans la partie suivante devront également être intégrés aux projets d'aménagement situés sur ou à l'interface d'un corridor ou d'un réservoir de biodiversité.

Principes applicables à toute autorisation d'urbanisme

Les clôtures et les murs

Les clôtures et les murs représentent les obstacles physiques principaux pour la faune en milieu urbain et rural. Ils entravent le déplacement de la faune et contribuent à la fragmentation des habitats. La question est particulièrement sensible dans une zone « Corridor », mais elle se pose également dans les zones urbaines denses car la faune y est tout de même présente. Il est pour cela important de **prendre en compte la perméabilité des clôtures lors de nouveaux aménagements et de réfléchir à un programme d'actions pour adapter celles déjà existantes**. La perméabilité d'une clôture dépendra de :

- Sa hauteur totale,
- La présence ou non d'un espace entre le sol et le bas de la clôture,
- La nature de l'obstacle (longueur...) et la présence d'ouvertures.

Les nouveaux aménagements devront :

- **Privilégier la mise en place d'une haie champêtre d'essences locales à la place d'une clôture,**
- **Construire des clôtures perméables à la faune** telles que ci-dessous **ou des clôtures comprenant des ouvertures de 30x30cm tous les 100m.**



Exemples de clôtures en faveur du passage de la faune

Afin de participer à l'amélioration des continuités écologiques, le reste du territoire devra :

- **Créer des passages au ras du sol**, sous les portails (voir exemples ci-dessous) ou à travers les grillages en coupant des mailles (au minimum 15x15cm, 30x30cm idéalement) **tous les 100m à 200m,**



Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret

Exemples d'aménagement de passages en faveur de la faune dans les clôtures/murs

- **Faire pousser de la végétation sur les murs et grillages** pour permettre l'escalade de certaines espèces,
- **Supprimer les fils barbelés inutiles et surélever le fil le plus bas à 30cm** lorsqu'ils se révèlent indispensables.

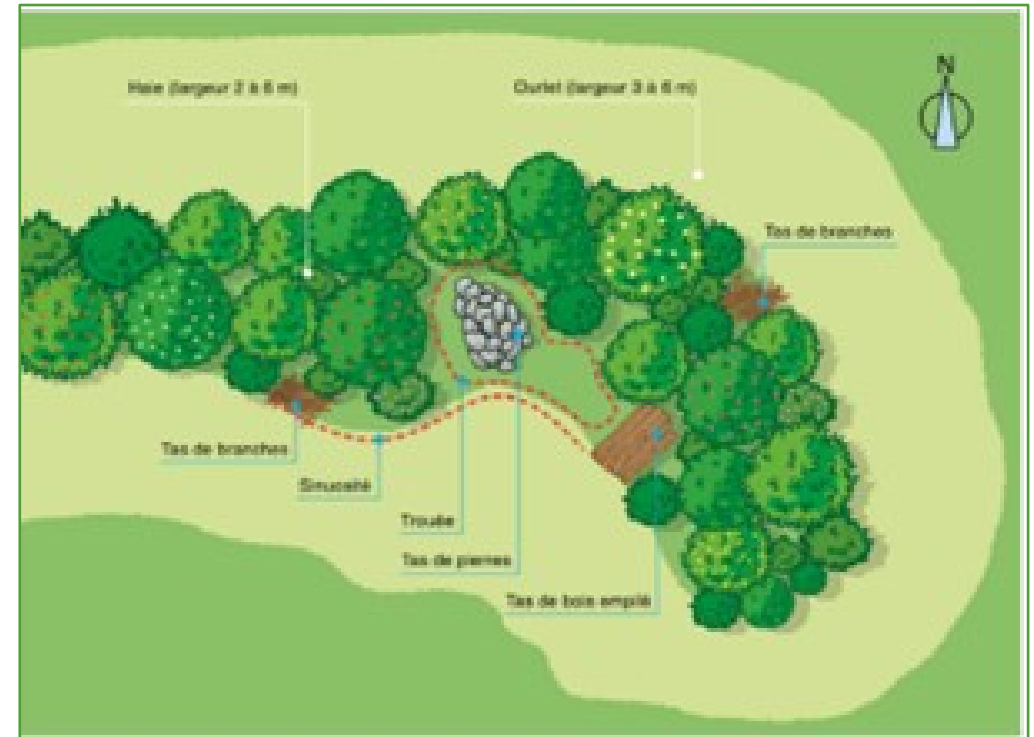
Principes applicables à toute autorisation d'urbanisme

Végétalisation

L'ensemble des plantations et des encensements réalisés devront être conduits à l'aide de **plants et de semis indigènes, si possible issus de la filière labellisée « végétal local »** dans la mesure des disponibilités techniques. En cas d'indisponibilité ou de quantités insuffisantes, **des plants d'essences adaptées à la région seront utilisés** (pas d'essence horticoles ou hybridées ou originaires d'autre région).

Les espaces libres seront composés de **trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée), composées d'essences locales**. La mise en place d'aménagements favorables à l'accueil de la faune est également encouragée (tas de bois mort, muret de pierre sèche, plante grimpante...) sur ces espaces.

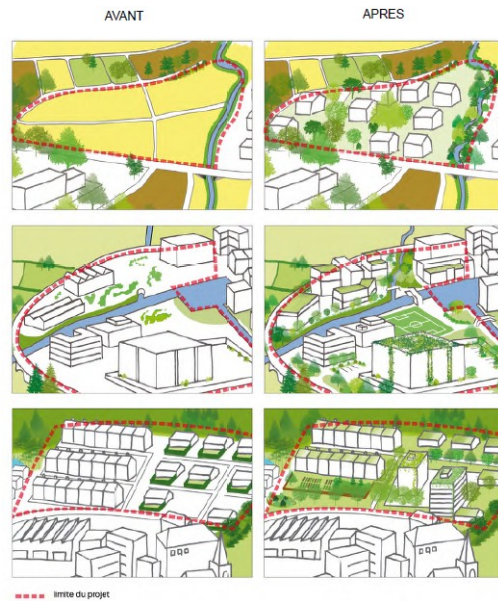
La mise en place d'une gestion différenciée sur ces espaces végétalisés sera à privilégier afin de favoriser la biodiversité.



Exemple d'aménagement de haie diversifiée (source : Charte environnementale communale de la commune de Veyrier)

Principes applicables à toute autorisation d'urbanisme

- Augmentation de la nature en ville grâce aux aménagements urbains : **tout projet en extension ou en renouvellement urbain devra permettre d'améliorer la qualité des espaces de nature et de la biodiversité** de la commune via l'augmentation de la part du végétal dans le projet, la création d'îlots verts, la réalisation d'aménagements végétalisés sur les toits ou les murs, la renaturation d'une rivière, le choix qualitatif des essences végétales...



Amélioration de la qualité de la nature en ville lors de la réalisation de projet (Source : ADEUS)

- Maintien et création d'éléments naturels ou paysagers : **les éléments naturels existants devront être préservé au maximum** (arbres, haies, bandes enherbées, ripisylves, zones humides, fossés...) et **les opérations devront permettre la création d'éléments végétalisés diversifiés** (espaces verts, mares, haies...),

- Aménagements végétalisés accompagnant la voirie : la **voie principale de desserte de l'opération sera accompagnée d'un aménagement paysager** (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...). De manière générale, **les espaces publics** (bords de route ou de chemin, rond-point, accompagnements de parking ou de bâtiment...) **seront végétalisés et gérés de manière extensive**. L'aménagement de prairies fleuries, de plantes vivaces mellifères ou encore de haies arbustives seront privilégié sur ces petits espaces. L'augmentation de la richesse écologique de ces espaces de petites tailles peut permettre de reconstituer une trame en pas japonais intéressante pour la faune volante.



- Diminuer au maximum l'emprise des surfaces artificialisées : **l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols lors de l'opération doit être limité au maximum** en regroupant les bâtiments, en utilisant au mieux les surfaces (toits végétalisés, parkings ou cheminements non imperméabilisés...)...

Principes applicables à toute autorisation d'urbanisme

Aménagement des espaces non bâtis : afin de maximiser la qualité écologique des espaces non bâtis mais également leur fonctionnalité pour le déplacement des espèces, l'ensemble des dispositions suivantes devront être prise en compte :

- **Identifier des passages de mobilité douce pouvant être intégrés à la TVB** : Au sein des nouveaux aménagements, le développement des mobilités douces devra être conciliée avec la préservation des trames écologiques. Afin de créer une trame mixte à la fois mobilité douce/trame verte, il sera essentiel de :
- **Maintenir un substrat non imperméabilisé** (tout en prenant en compte le confort des usagers, notamment l'accessibilité aux PMR) et n'impactant pas la continuité des sols,
- **Maintenir des abords végétalisés et à minima des bandes enherbées** (minimum 1m de chaque côté) en bord de chemin, gérés de manière extensive,
- **Ne pas clôturer les abords des cheminements.**
- **Intégrer des aménagements et des micro-habitats** favorisant la biodiversité au sein des projets (nichoirs, ...),
- **Éviter la prolifération des espèces exotiques envahissantes sur l'ensemble de la commune** : les actions en faveur du traitement des espèces invasives seront poursuivies et développées jusqu'à éradication. Le traitement des bords de route et des cours d'eau effectué par les gestionnaires et propriétaires devra suivre les préconisations d'usage pour éviter la prolifération de ces espèces.
- **En outre, il sera interdit sur les espaces privés et publics, l'introduction ou la plantation de toute espèce considérée comme exotique envahissante** (voir annexe). Les essences locales et endémiques sont à privilégier sur l'ensemble de la commune.

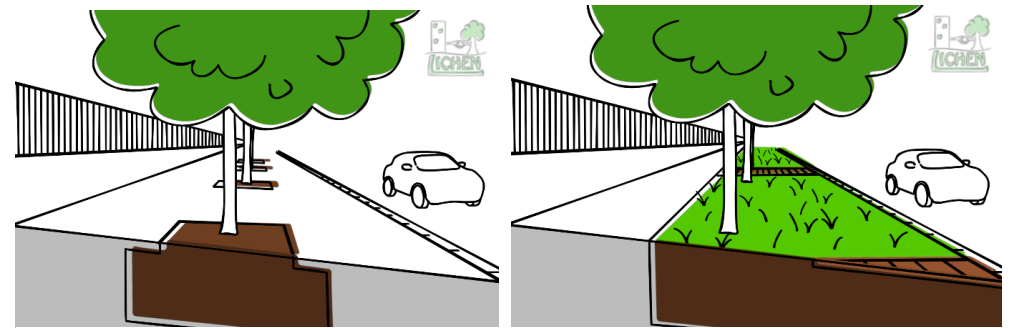


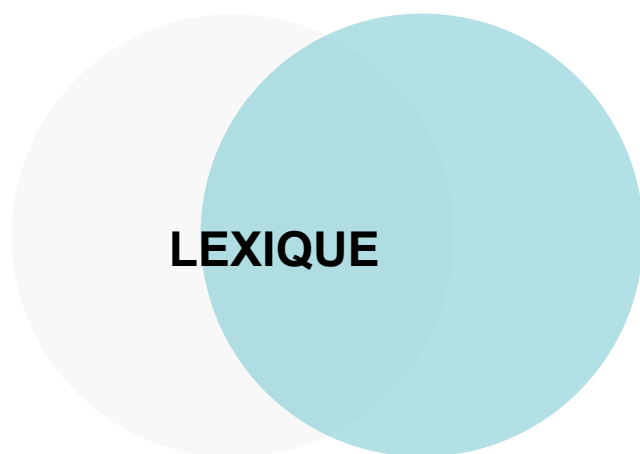
Figure 1 : Intégration de la continuité des sols dans l'espace public (Source : Lichen)

Les espaces verts devront :

- **Être favorables à la biodiversité** (notamment grâce à la mise en place d'une gestion différenciée), voire, s'il y a lieu, **s'articuler avec les éléments de nature en ville situés à proximité du projet** ;
- Contribuer au **bon fonctionnement environnemental du projet** (prise en compte d'une sensibilité préexistante du site, d'un aléa, du confort climatique, participation à la gestion des eaux pluviales, ...) ;
- **Offrir des espaces de convivialité** pour les habitants (aire de jeux, square, parc, jardin partagé, ...).

Il est possible de mettre en place un **partage des usages visant à retrouver un sol vivant, à rendre sa place au végétal et à améliorer le cadre de vie** (baisse des îlots de chaleur notamment) **tout en intégrant la gestion des eaux pluviales** (désimperméabilisation des sols avec création de noues, récupération des eaux dans un bassin enterré...).

Les franges urbaines : Lorsque le projet se situe à l'interface entre milieu urbain et milieu agricole ou naturel, l'aménagement de la frange urbanisée devra faire l'objet d'une attention particulière. Elle sera **végétalisée de façon diversifiée** et pourra, par exemple, être traitée via la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux. **La transition entre les milieux devra être progressive et devra permettre d'intégrer le projet dans le paysage.**



H

Habitat individuel

L'habitat individuel désigne un bâtiment ne comportant qu'un seul logement ainsi qu'une seule entrée.

Habitat individuel groupé ou intermédiaire

L'habitat individuel groupé renvoie aux maisons individuelles accolées et/ou issues d'une opération de construction impliquant plusieurs logements individuels comportant chacun leur entrée.

Habitat collectif

L'habitat collectif (appartement) désigne un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts. Les occupants partagent des espaces nommés parties communes ainsi que des équipements de services et une entrée commune.

L

Logement locatif social

Un logement social est un logement destiné à des personnes à revenus modestes qui ont des difficultés à se loger sur le marché libre. Ces personnes signent un bail social qui est une formule permettant d'accéder plus facilement à un logement. Les logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement. Il existe trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers.

- Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ;
- Le PLUS (prêt locatif à usage social) ;
- Le PLS (prêt locatif social).

La loi ELAN intègre depuis novembre 2018 deux nouvelles catégories de logements à l'inventaire SRU :

- Les logements PSLA occupés ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de location-accession postérieurement à la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, et ce pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option ;
- A compter du 1er janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS)

Logement en accession sociale et abordable

Le « logement abordable » désigne un segment de marché du logement dont les prix de vente sont en moyenne inférieurs de 20% au prix moyen de l'offre neuve librement proposé par le marché local.

L'objectif pour la collectivité est de soutenir le marché de l'accession pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire et d'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins.

Cette disposition participe au rééquilibrage sociologique et démographique de l'agglomération, concourt à la diversité et à la mixité urbaine mais aussi par extension, à l'attractivité du territoire en encourageant les familles il y rester ou à s'y installer.



Le Grand Châteaudun:

un territoire qui veut réussir et
maîtriser sa transition