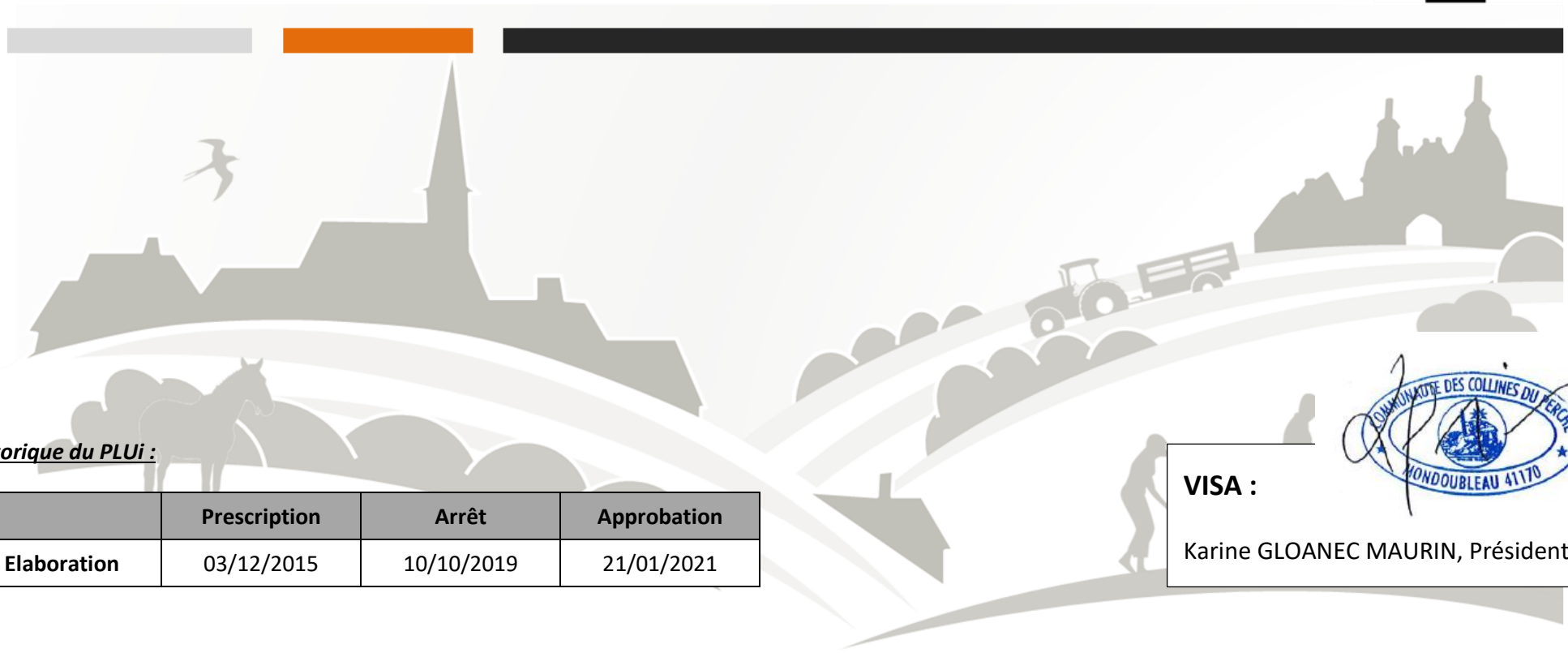
Orientations d'aménagement et de programmation

PLUi de la Communauté de communes des Collines du Perche

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 21/01/2021



Historique du PLUi :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	03/12/2015	10/10/2019	21/01/2021

VISA :

Karine GLOANEC MAURIN, Présidente

Elvia Group

SARL au capital de 12000 €
RCS de Créteil

Siège social :
27 rue de la gare
94230 Cachan

Siret : 532 584 554 000 28
TVA Intracommunautaire :
FR35532584554

info@elvia-group.fr

SOMMAIRE

I. PREAMBULE 5

II. OAP PROPRES AUX SECTEURS DE PROJET 7

A. Les pôles de centralité MONDOUBLEAU et Cormenon 8

1. Secteur « Avenue de la Gare » (Mondoubleau) 9
2. Secteur « Rue Montaigne » (Mondoubleau) 14
3. Secteur « Route de Souday » (Mondoubleau) 19
4. Secteur « ZA de la Rousselière » (Mondoubleau) 23
5. Secteur « Rue des Grands Jardins » (Cormenon) 27
6. Secteur « Rue Poterie » (Cormenon) 32
7. Secteur « Rue Louis Bouillon » (Cormenon) 35
8. Secteur « ZI du Boulay » (Cormenon) 39

B. Sargé-sur-Braye 43

1. Secteur « Rue Camille Pasquier » 44
2. Secteur « Rue du Pavillon » 49
3. Secteur « ZA de Sargé-sur-Braye » 54
4. Secteur « Montplaisir » 58
5. Secteur « Vacances Far West » 62

C. Couëtron-au-Perche 66

Bourg de Souday 66

1. Secteur « Rue de la Poste » (bourg de Souday) 67
2. Secteur « Rue des Loisirs » (bourg de Souday) 71

Bourg de Saint-Agil 76

3. Secteur « Rue des Templiers » (bourg de St-Agil) 77

Bourg d'Arville 81

4. Secteur « Commanderie Templière d'Arville » 82

D. Choue 86

1. Secteur « Rue de Fortaluche » 87
2. Secteur « Rue de la Choupardière » 91
3. Secteur « Entrée sud du bourg » 95

E. Les secteurs des communes rurales 98

1. Secteur « Entrée sud du bourg » (Le Plessis-Dorin) 98
2. Secteur « Rue des Ecoles » (Saint-Marc du Cor) 101
3. Secteur « Entrée est du bourg » (Le Temple) 105

III. OAP THEMATIQUES 109

A. OAP Trame Verte et Bleue 110

En préambule : pourquoi ? pour quoi ? 110

1. Assurer la gestion des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques composants la Trame Verte et Bleue locale 113
2. Concevoir un développement territorial favorable au maintien et au renforcement de la Trame Verte et Bleue locale 134

B. OAP équipement commercial et artisanal 147

En préambule : pourquoi ? pour quoi ? 147

1. Equilibrer l'offre commerciale et artisanale 152
2. Optimiser l'offre commerciale et artisanale 162

C. OAP aménagement et revitalisation des centres-bourgs 167

I. PREAMBULE

Présentation, structure et composition des OAP

Le PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche comprend **29 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** réparties sur l'ensemble des communes du territoire :

- **25 OAP de secteurs** de vocations principales diverses (habitat, équipement, économie, mixité fonctionnelle)
- **3 OAP thématiques :**
  - Trame verte et bleue
  - Equipement commercial et artisanal
  - Aménagement et revitalisation des centres-bourgs *(pour les bourgs de Mondoubleau-Cormenon, de Sargé-sur-Braye, de St-Agil, d'Arville, du Temple)*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLUi des Collines du Perche se présentent de la manière suivante :

1/ En premier lieu, chacune des communes dispose d'une **cartographie synthétique** à l'échelle de son territoire recensant et localisant l'ensemble des **OAP et leurs secteurs de projet** qui s'applique sur la commune.

2/ Par ailleurs, chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation dispose d'une présentation du contexte dans lequel elle s'applique, rappelant notamment les **contraintes à l'urbanisation** et explicitant les **enjeux d'aménagement** du secteur.

3/ Les **orientations d'aménagement littérales** permettent en premier lieu d'appréhender l'ensemble des principes d'aménagement de chaque secteur, de manière précise, et notamment du nombre de logements minimal à respecter pour les secteurs de projet à vocation d'habitat.

4/ Les OAP sont ensuite traduites graphiquement par un **schéma à l'échelle de chaque OAP**, localisant les principes et éléments de contexte suivants :

- Principes d'aménagement et d'intégration urbaine
- Accessibilité, desserte et déplacement
- Principes de Trame Verte et Bleue et paysages
- Contraintes et risques naturels et technologiques

Application des orientations graphiques

Les orientations graphiques s'appliquent dans une relation de **compatibilité** avec les demandes d'autorisation d'urbanisme. Néanmoins, elles pourront être requestionnées lors de l'étude de faisabilité de l'aménagement du secteur. Ainsi, afin d'assurer la faisabilité technique et financière des opérations et aménagements proposés, **d'autres traductions spatiales sont possibles**, si elles atteignent les **objectifs** annoncés au sein des orientations littérales.

II. OAP PROPRES AUX SECTEURS DE PROJET

A. LES POLES DE CENTRALITE MONDOUBLEAU ET CORMENON

1. Secteur « Avenue de la Gare » (Mondoubleau)

Contexte et enjeux

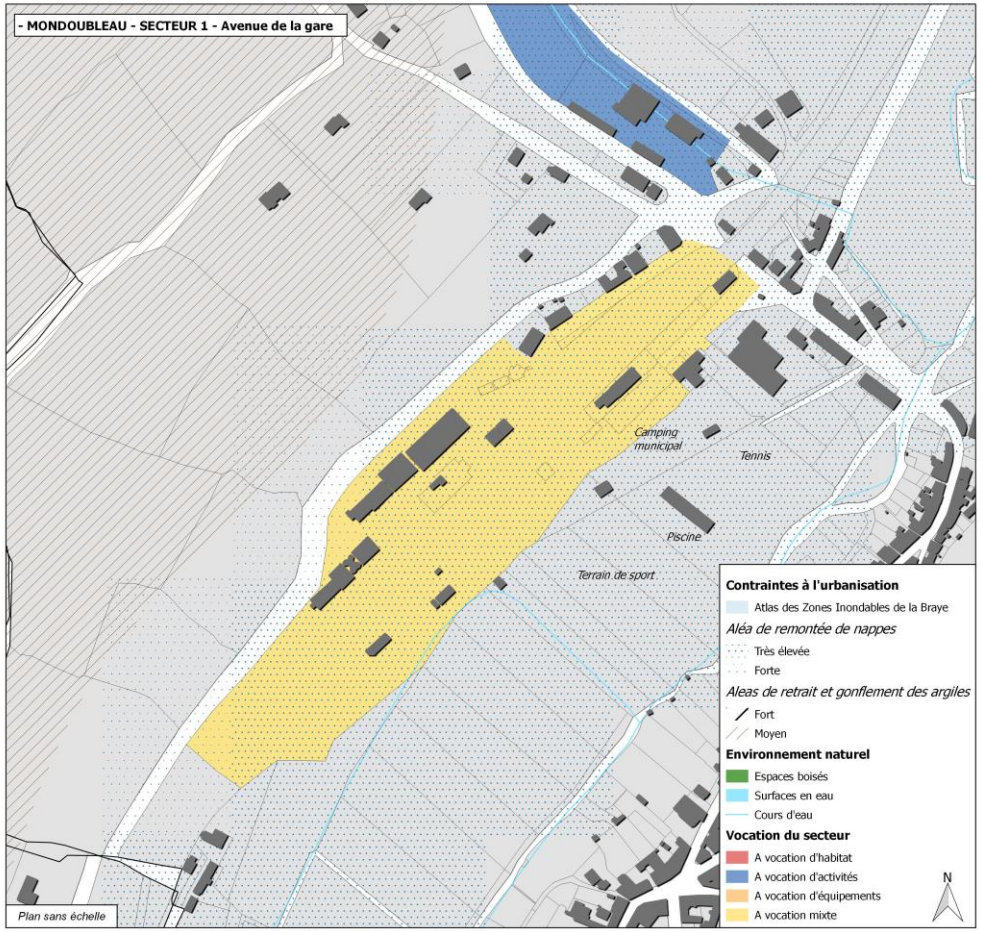
Le secteur n°1 de l'avenue de la gare est situé en entrée nord-ouest du centre-bourg de Mondoubleau, dans le prolongement de la scierie le long de la RD117. Il constitue à ce jour une **friche urbaine**, sur l'emprise de l'ancienne gare voyageur et de ses abords. Propriété de SNCF Réseau à l'approbation du PLUi, il est scindé par l'ancienne voie de chemin de fer, il comporte une quinzaine de bâtiments, dont 4 inutilisés aujourd'hui.

Sa localisation en **périphérie** du centre-bourg ancien, jouxté par un tissu comportant plusieurs activités (scierie, coopérative), confère à ce site un potentiel fort d'espace naturel public, voire d'accueil d'équipements. Un projet de voie douce est ainsi en réflexion par les élus.

Un aléa fort de remontée de nappes est cependant remonté par le BRGM. Le site est par ailleurs soumis à une servitude « monument historique » des Fortifications de Mondoubleau et de la Maison de Mondoubleau (correspondant à la tour du centre-ville).

Enjeux identifiés :

>>> La remobilisation d'un site partiellement utilisé aujourd'hui, vers une diversification de ses fonctions et de ses usages
>>> La restructuration urbaine de ce site, son intégration et sa connexion au tissu environnant
>>> L'articulation du site avec l'ancienne voie ferrée, à valoriser à l'échelle ultra-locale et intercommunale, dans le cadre du projet de voie verte.
>>> L'optimisation et l'intégration des déplacements induits par l'évolution de l'activité, à l'intérieur et aux abords du site.



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°1 vise à renforcer et à **développer l'offre en équipements et/ou en activités économiques** au cœur du pôle central de l'intercommunalité, compatible avec la proximité des habitations et équipements sportifs et de loisirs environnants, à pérenniser. En particulier, la Maison des Jeunes au sein de l'ancienne gare, sera confortée et pleinement intégrée à l'aménagement de ce secteur.

Il vise également à aménager un cadre paysager et ouvert au public propice à la **déambulation** et aux **activités récréatives et de loisirs**, mobilisant notamment l'emprise de l'ancienne voie de chemin de fer.

Le secteur devra faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, portant sur la totalité de l'emprise de la présente OAP, afin d'assurer sa faisabilité technique et financière et sa cohérence urbanistique. Cette opération pourra éventuellement être développée en plusieurs **sous-secteurs indépendants**, facilitant la réalisation du projet dans le temps.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

Etant donné la localisation stratégique de ce secteur, l'aménagement et la composition globale du secteur devront conduire à une **insertion architecturale et paysagère** cohérente et qualitative, en particulier pour les façades directement visibles depuis les espaces publics, ainsi que les terres agricoles et naturelles attenantes.

La programmation recherchera **le réemploi et/ou l'extension des constructions existantes**, lorsque cela s'avère cohérent avec la programmation, sauf impossibilité technique ou liée à leur état. Plusieurs bâtiments, indiqués à l'orientation graphique, seront ainsi à démolir.

En particulier, le bâtiment de l'ancienne gare, abritant la Maison des Jeunes et la Maison des Services au Public, sera conservé.

D'une manière générale, la localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine **compacité**, en s'intégrant de manière harmonieuse au bâti à valoriser. Ils permettront de dégager des **espaces libres**, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave. Ces espaces libres seront préférentiellement dédiés à des aménagements paysagers et de loisirs, ainsi qu'aux circulations douces (en cohérence avec les orientations développées pages suivantes).

Le cas échéant, et dans la mesure du possible, l'implantation des équipements recherchera :

- une orientation sud pour les espaces ouverts au public, afin qu'ils bénéficient des apports solaires ;
- une limitation des ombres portées sur les constructions afin de bénéficier d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des espaces de travail clos et des espaces recevant du public, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

Le secteur sera desservi par au moins **une voie de desserte interne à conforter**, dont les accès principaux (entrée/sortie) se feront avenue de la gare.

La localisation de cette voie et de ces accès sur l'OAP graphique est indicative. Elle sera à préciser en fonction du parti d'urbanisme retenu, lors des études de faisabilité.

Afin de structurer l'aménagement d'un espace public paysager, naturel et de loisirs, l'ensemble du secteur sera maillé d'un **réseau de cheminements réservés aux modes de déplacements doux**. Ces circulations seront aménagées de manière à relier le site à son tissu urbain environnant et notamment à l'avenue de la gare (intégrant un chemin de randonnée intercommunal). Elles présenteront une largeur minimale de 1,50m, dégagées de tout obstacle.

Ce maillage doux valorisera notamment **l'ensemble de l'emprise de l'ancienne voie ferrée**, afin de créer une continuité de parcours de ce cheminement à l'échelle intercommunale.

Au sein des espaces ouverts à la circulation publique, les voies de desserte seront carrossables, suffisamment dimensionnées pour le passage des services publics (a minima de défense incendie). Ceux-ci devront pouvoir accéder à l'ensemble du secteur, là où leur intervention en termes d'entretien et de sécurité est nécessaire. Une aire de retournement sur la voie de desserte principale pourra ainsi être prévue afin de permettre leur demi-tour aisé.

Le **stationnement public** sera regroupé au sein d'aires dédiées intégrées aux espaces collectifs mais pourra s'établir, de manière ponctuelle, le long des futures voies de desserte (publique ou privées). Les aires de stationnement participeront de la qualité générale de la composition et de l'aménagement du secteur. Leur conception devra être adaptée à leur usage et sauf impossibilité technique, leur plantation ou leur végétalisation sera recherchée. Elles pourront également présenter un revêtement poreux afin de favoriser l'infiltration in situ des eaux pluviales.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

L'aménagement paysager du site contribuera à mettre en valeur les constructions, les voies et les différents espaces le composant. Il sera ainsi structuré autour d'un **espace paysager à vocation naturelle et de loisirs** qui conduira à valoriser la matérialisation de l'ancienne voie de chemin de fer comme l'épine dorsale de ce secteur, s'inscrivant dans le projet de voie verte pensé à l'échelle intercommunale.

Cet espace naturel et paysager sera aménagé de manière à pouvoir recevoir un usage récréatif et de déambulation pour les usagers et les visiteurs du site. Il sera élargi à la partie sud-ouest du site, densément boisée.

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération dans le tissu existant, les limites périmétrales du secteur feront l'objet d'un traitement paysager, préservant l'intimité des parcelles bâties riveraines. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite

d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera la végétalisation et la mise en valeur du secteur.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les **eaux pluviales** seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de remontée de nappes.

La gestion des eaux pluviales issues des espaces publics du secteur sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de **temporisation** et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site. Les ouvrages seront par ailleurs intégrés aux aménagements paysagers et participeront de la qualité de l'espace public.

D'une manière générale, l'altimétrie de la voirie et des futures constructions devra être adaptée à la gestion des eaux pluviales. Celle-ci s'adaptera dans la mesure du possible aux pentes naturelles.

Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- A vocation d'activités
- A vocation mixte

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

- Espaces publics à créer
- Espaces publics à conforter
- Conforter la Maison des Jeunes dans l'ancienne gare
- Bâtiment à démolir

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès
- Localisation indicative des axes de deserte à conforter
- Localisation indicative des axes de desserte à créer
- Cheminement doux à créer
- Localisation indicative des aires de retournement

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Usage de la pente
- Haies à créer
- Haies à préserver
- Arbre à créer
- Arbre à préserver
- Bande tampon enherbée
- Espace paysager à créer
- Espace paysager à préserver
- Valoriser l'emprise de l'ancienne voie ferrée dans le cadre d'un cheminement intercommnal

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activites
- Equipement
- Camping
- Terrain_de_sport
- Cimetiere

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

2. Secteur « Rue Montaigne » (Mondoubleau)

Contexte et enjeux

Le secteur n°2 situé rue Montaigne est localisé au sein du **tissu à dominante résidentielle** au nord de la commune de Mondoubleau, compris entre le centre ancien au sud et la zone économique de l'Entonnoir à l'est.

Il est directement connecté aux équipements sportifs au sud et à une promenade arborée ouverte au public et constituant la limite naturelle à l'urbanisation au nord du bourg. **Espace interstitiel partiellement boisé**, l'urbanisation de ce secteur se révèlerait cohérente et stratégique au vu de sa localisation.

Il ne présente par ailleurs aucun risque naturel ou technologique particulier et n'est soumis à aucune servitude.

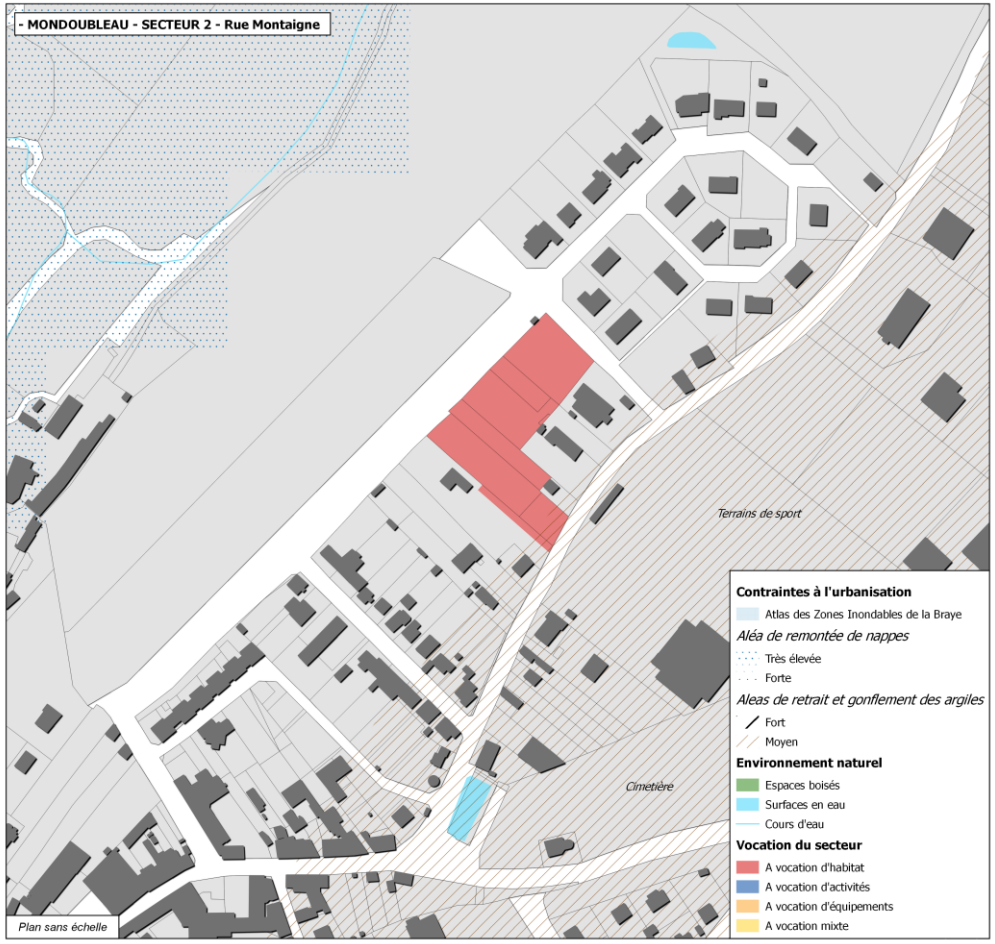
Enjeux identifiés :

>>> L'optimisation du potentiel de production de nouveaux logements au sein de cet espace interstitiel par le biais d'une petite opération urbaine.

>>> Concevoir cet espace comme une transition entre plusieurs tissus dédiés à des fonctions diversifiées (habitat, équipement, naturelle).

>>> Favoriser la connexion de cet espace avec les tissus directement attenants, en particulier via les circulations douces.

>>> L'intégration urbaine et paysagère de cette future opération.



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°2, situé rue Montaigne, est à vocation principale d'**habitat**. Il est destiné à accueillir **4 logements au minimum**.

A titre indicatif, cela correspond à une densité nette d'environ 9,3 logements/ha.

Le secteur devra faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, portant sur la totalité de l'emprise de la présente OAP, afin d'assurer sa faisabilité technique et financière et sa cohérence urbanistique.

La programmation pourra permettre une **diversification des typologies et des formes** d'habitat produites, afin de renforcer les parcours résidentiels (accueil de jeunes ménages, réponse à la décohabitation…) et de libérer des espaces publics, favorisant leur qualité et leur appropriation par les usagers. Cette diversification pourra par exemple inclure de l'habitat groupé.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La composition globale du secteur permettra d'assurer une **porosité visuelle et urbaine** du site et de le **connecter** avec le tissu urbain environnant.

La localisation et l'agencement des constructions rechercheront ainsi une certaine **compacité** et permettront de dégager des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave.

Par ailleurs, l'aménagement du secteur devra conduire à une **insertion architecturale et paysagère** cohérente et qualitative, en particulier pour les façades directement visibles depuis les espaces publics, ainsi que les terres naturelles attenantes.

Dans la mesure du possible, **l'implantation** des constructions à usage principal d'habitation s'inscrira dans la topographie naturelle du site et recherchera :

- une orientation sud pour les pièces principales de vie des logements, afin qu'elles bénéficient des apports solaires ;
- une limitation des ombres portées sur les constructions afin de bénéficier d'un éclairage naturel maximal.

De plus, l'implantation, la hauteur, l'épannelage des constructions, la disposition des ouvertures favoriseront l'intimité des logements riverains et internes à la zone.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions privilégieront des **matériaux à forte inertie** et présenteront des principes **d'atténuation des effets des couloirs de vent** (par exemple haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

Le secteur sera desservi par **au moins une voie interne à créer**, qui reliera, sans créer d'impasse, les deux accès principaux de la zone :

- L'un par la rue Montaigne au sud de la zone
- L'autre par le Clos du Mail à l'est de la zone

La localisation de cette voie et de ces accès sur l'OAP graphique est indicative. Elle sera à préciser en fonction du parti d'urbanisme retenu, lors des études de faisabilité.

L'ensemble des constructions devra se desservir sur la ou les voies internes du secteur. Ainsi, les parcelles privatives éviteront de se desservir directement sur la rue Montaigne ou le Clos du Mail (sauf pour des raisons de contraintes techniques inhérentes à l'opération).

Au sein du secteur, les voies de desserte seront carrossables, suffisamment dimensionnées pour le passage des services publics (a minima de défense incendie). Compte tenu de leur objectif de desserte locale, leur configuration sera adaptée au trafic et au nombre de logements du secteur et leur largeur sera modérée de manière à réduire naturellement la vitesse de circulation.

Par ailleurs, l'ensemble du secteur sera maillé d'un ou plusieurs **cheminements** réservés aux modes de déplacements doux. Ils constitueront des voies propres ou seront intégrés dans l'aménagement des voies de desserte véhicules (voies partagées). Les cheminements doux présenteront une largeur minimale de 1,50m, dégagés de tout obstacle.

Le stationnement public (notamment des visiteurs) sera prévu au sein d'aires dédiées intégrées aux espaces collectifs et/ou le long des futures voies de desserte (publique ou privées). Les aires et emplacements de stationnement participeront de la qualité générale de la composition et de l'aménagement du secteur. Leur conception devra être adaptée à leur usage et sauf impossibilité technique, leur plantation ou leur végétalisation sera recherchée. Ils pourront également présenter un revêtement poreux afin de favoriser l'infiltration in situ des eaux pluviales.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

L'aménagement paysager du site contribuera à mettre en valeur les constructions, les voies et les différents espaces le composant.

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération dans le tissu existant, les **limites périmétrales** du secteur (a minima nord-ouest, sud-ouest et sud-est) feront l'objet d'un traitement paysager, préservant l'intimité des parcelles bâties riveraines. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres afin de crée un espace tampon.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Par ailleurs, sauf raison technique ou sanitaire, les **alignements d'arbres** de part et d'autre de la promenade du Mail au nord du secteur seront conservés.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera la végétalisation et la mise en valeur du secteur et des cheminements doux.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Sauf impossibilité technique, les **eaux pluviales** privatives devront être majoritairement **infiltrées à la parcelle** par des dispositifs de collecte, de

temporisation et d'infiltration adéquats et en recherchant à limiter les surfaces imperméabilisées.

D'une manière générale, **l'altimétrie** de la voirie et des futures constructions devra être adaptée à la gestion des eaux pluviales. Celle-ci s'adaptera dans la mesure du possible aux pentes naturelles. Au vu de la topographie du site, une zone de temporisation des eaux pluviales pourra être prévue au niveau de la frange nord-ouest du secteur (localisée de manière indicative à l'OAP graphique).

Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation principale d'habitat

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

- Bâtiment à démolir

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès
- Axe secondaire de desserte locale a créer
- Cheminement doux à créer
- Cheminement doux à conforter

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Utiliser la topographie naturelle du site
- Haies a créer
- Haies a préserver
- Alignement d'arbres a créer
- Alignement d'arbres a préserver
- Arbre a créer
- Arbre a préserver
- Bande tampon enherbée
- Espace paysager a créer
- Espace paysager a préserver

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

- Système de gestion des eaux pluviales

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activites
- Equipement
- Camping
- Terrain_de_sport
- Cimetiere
- Jardins

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

3. Secteur « Route de Souday » (Mondoubleau)

Contexte et enjeux

Le secteur n°3 situé route de Souday fait partie de **l'entrée nord-ouest** du centre-bourg de Mondoubleau. Il est situé à proximité immédiate (au nord-ouest) du secteur n°1 de l'avenue de la gare, à vocation économique et d'équipements et valorisant l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

Jouxté au sud-ouest par la route de Souday (RD 117), le secteur n°3 accueille actuellement une entreprise de **scierie**. Cette activité étant destinée à être confortée et développée, le secteur n°3 présente le potentiel pour accueillir les différentes constructions et aménagements nécessaires à ce développement.

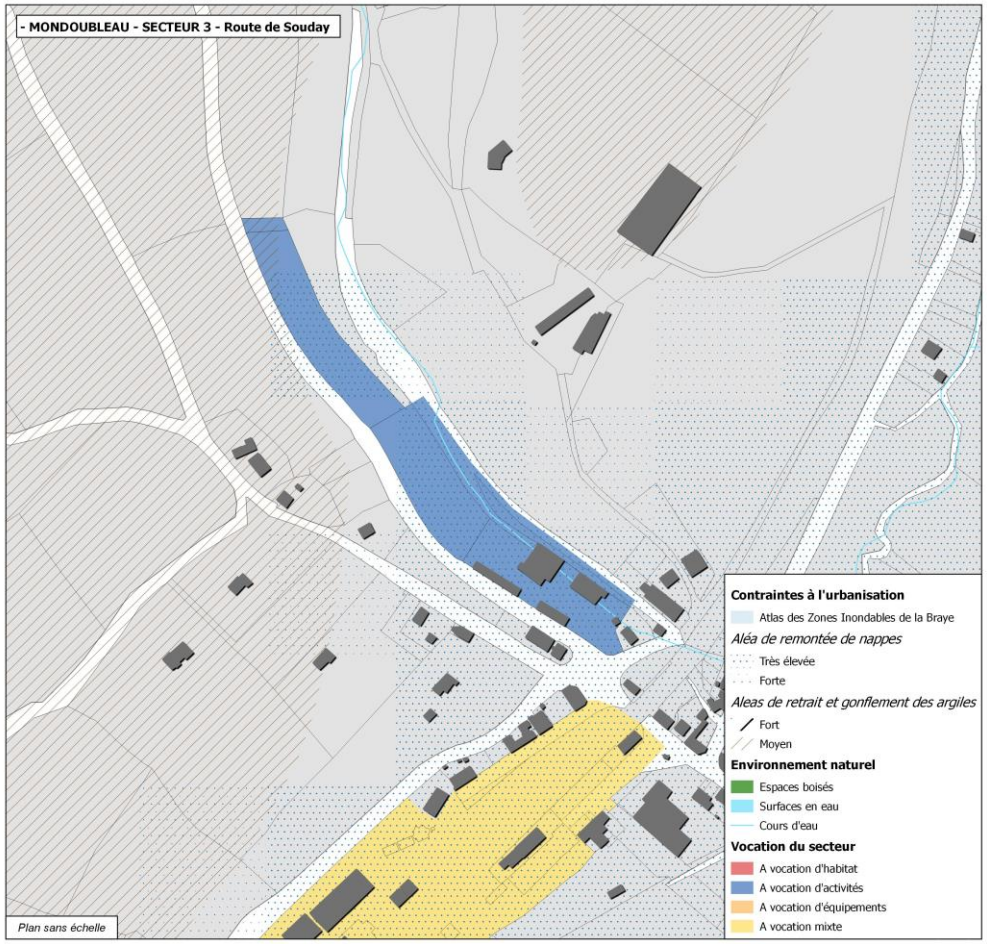
Aucun risque naturel et technologique significatif n'a été identifié sur ce site. Un aléa fort de remontée de nappes est cependant remonté par le BRGM.

Enjeux identifiés :

>>> L'insertion urbaine et paysagère de ce secteur et sa qualification en tant qu'entrée de bourg

>>> La prévention des risques et des nuisances liées à l'activité du site

>>> L'optimisation et l'intégration des déplacements induits par l'activité, à l'intérieur et aux abords du site



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°3, situé route de Souday, est à **vocation économique**. Il accueillera notamment les constructions, installations et ouvrages destinées au développement de l'activité de scierie au sein de la zone, mais pourra également accueillir de nouvelles entreprises en cas d'évolution de l'activité de l'entreprise présente.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

En raison de la concentration des bâtiments d'activités au sud du secteur et de la configuration étirée du parcellaire, la localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine **compacité**, permettant d'optimiser l'espace en dégageant des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave, afin de répondre aux besoins de circulation et de stockage liés au développement de l'activité. Ils rechercheront également à isoler les sources de bruit en utilisant l'effet d'écran.

La programmation recherchera ainsi, dans la mesure du possible, **le réemploi et/ou l'extension des constructions existantes**, sauf impossibilité technique ou liée à leur état.

Accessibilité, desserte et déplacements

Les deux accès, au nord-ouest et au sud-ouest du secteur, seront maintenus et confortés.

La conception des voies de desserte internes et des espaces de stationnement sera adaptée à leur usage et suffisamment dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins de fonctionnement, d'approvisionnement et de livraison des activités présentes, celles-ci ne devant pas occasionner de gêne sur les voies et espaces publics environnants.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, les **limites** du secteur feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

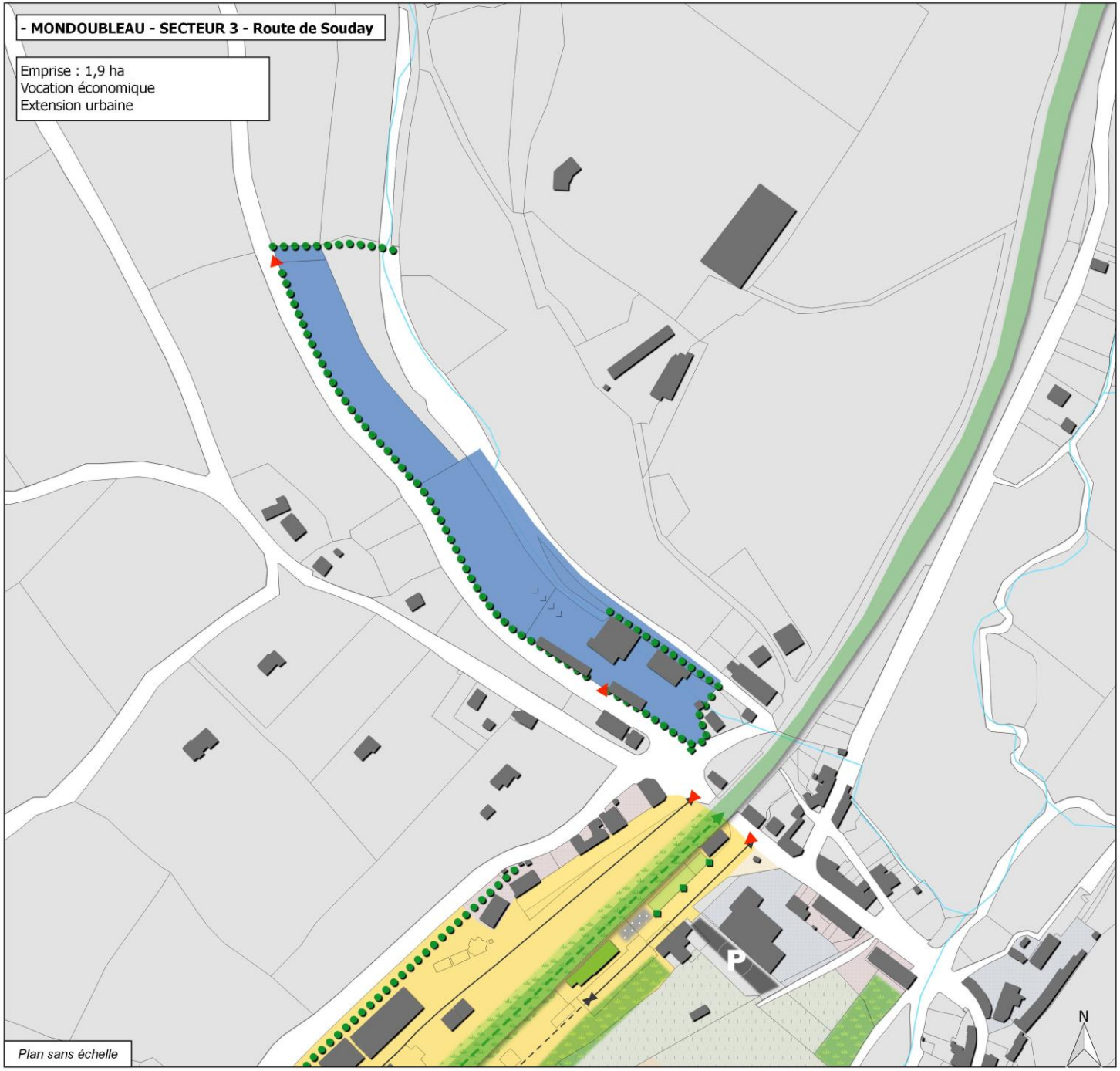
Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera le traitement paysager du secteur.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

La **gestion des eaux pluviales** sera traitée d'une manière **globale** lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de **temporisation** et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles. D'une manière générale, l'altimétrie de la voirie et des futures constructions devra être adaptée à la

gestion des eaux pluviales. Celle-ci s'adaptera dans la mesure du possible aux pentes naturelles.

Les eaux pluviales seront ainsi collectées et évacuées **en dehors du périmètre de l'opération**, dans les réseaux adéquats.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

Secteur à vocation d'activités

Accessibilité, desserte et déplacement

Principe d'accès à conforter

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

Utiliser la topographie naturelle du site

Haies a créer

Haies a préserver

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Système de gestion des eaux pluviales

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

Habitat

Activites

Equipement

Camping

Terrain_de_sport

Cimetiere

Environnement naturel

Espaces boisés

Surfaces en eau

Cours d'eau

4. Secteur « ZA de la Rousselière » (Mondoubleau)

Contexte et enjeux

Le secteur n°4 est situé route de Cloyes, au sein de la **zone artisanale de « La Rousselière »**, l'une des cinq zones d'activités communautaires (**ZACOM**) du territoire. Il accueille à ce jour l'enseigne de grande surface alimentaire « Super U », développant au cœur du pôle de centralité de Mondoubleau une surface commerciale d'environ 5000 m². Il comporte un parking d'environ 4300m² dédié à l'accueil de la clientèle et un espace de stockage et de stationnement des véhicules techniques d'environ 3600m² à l'arrière du bâtiment.

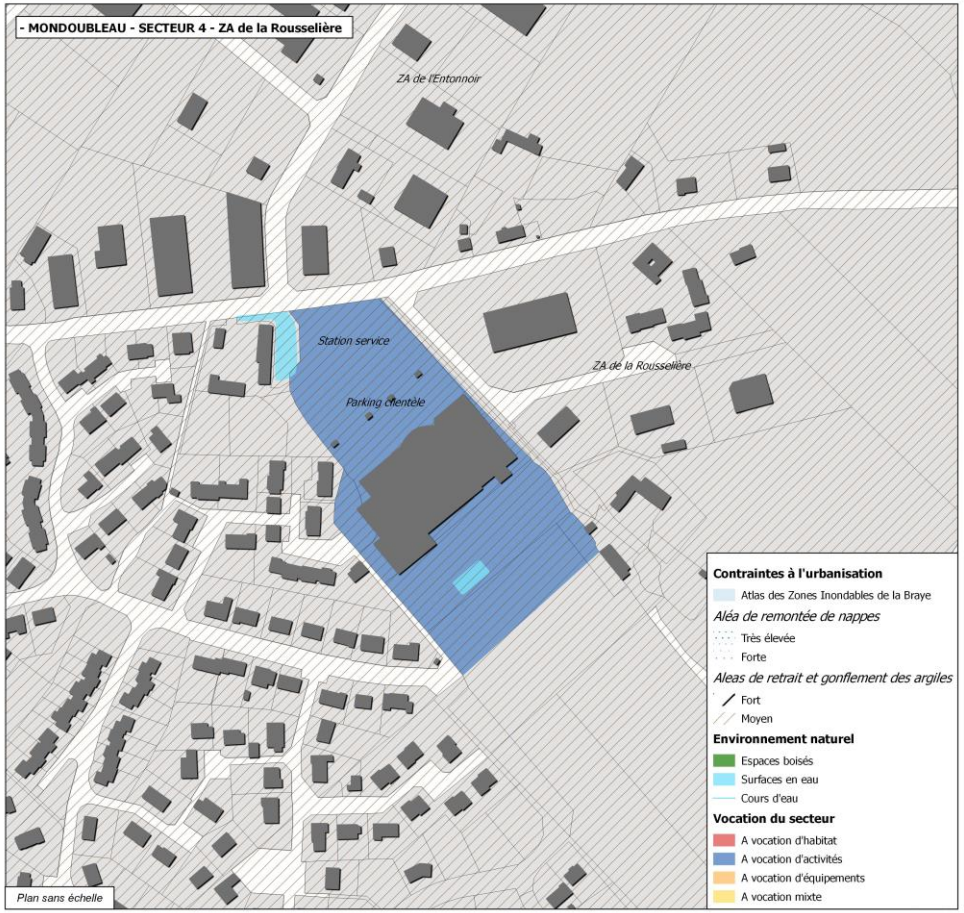
Le secteur d'extension d'environ 4000m² prévu en continuité sud de ce site permettra d'accroître les **capacités de stationnement technique** et de **stockage** de cet établissement commercial.

Le site n'est soumis à aucun risque ou servitude particulière, hormis un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles remonté par le BRGM.

Enjeux identifiés :

>>> L'insertion urbaine et paysagère de l'extension de l'activité existante

>>> L'optimisation et l'intégration des déplacements induits par l'activité, à l'intérieur et aux abords du site



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°4, situé route de Cloyes, est à **vocation économique**. Il accueillera notamment les constructions, installations et aménagements destinés à la circulation et au stationnement des véhicules techniques et de livraison, afin d'accroître les capacités de stockage de l'enseigne, de faciliter ses livraisons et d'accroître ses capacités logistiques.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La localisation et l'agencement des aménagements et installations permettront d'**optimiser** l'espace en dégageant des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave, afin de répondre aux besoins de circulation et de stockage et de les faciliter.

Le cas échéant, un regroupement des constructions sera recherché, favorisant leur compacité.

Accessibilité, desserte et déplacements

L'accès principal existant au nord du site sera maintenu.

Les modifications et extensions des voies de desserte internes, des espaces de stationnement et des espaces de stockage seront adaptés à leur usage et suffisamment dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins de fonctionnement, d'approvisionnement et de livraison des activités présentes, celles-ci ne devant pas occasionner de gêne sur les voies et espaces publics environnants.

Un **chemin mixte**, permettant notamment et en priorité la déambulation piétonne, sera aménagé et longera la limite est du site afin de relier la route de Cloyes et la route de la Minauderie.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, les **limites périmétrales** du secteur feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie étoffée d'arbres de haut jet, agrémentée d'une bande enherbée en gestion différenciée.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera le traitement paysager du secteur.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles.

La **gestion des eaux pluviales** sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de **temporisation** et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site. D'une manière générale, l'altimétrie de la voirie et des futures constructions devra être

adaptée à la gestion des eaux pluviales. Celle-ci s'adaptera dans la mesure du possible aux pentes naturelles.

Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation d'activités

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès à maintenir
- Aménager un axe secondaire mixte à dominante piétonne

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Haies a créer
- Haies a préserver
- Haie étoffée à créer agrémentée d'arbres de hauts jet
- Alignement d'arbres a préserver
- Arbre a créer
- Arbre a préserver
- Bande tampon enherbée en gestion différentiée

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

- Surface en eau a préserver

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activites
- Equipement
- Camping
- Terrain_de_sport
- Cimetiere
- Jardins

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

5. Secteur « Rue des Grands Jardins » (Cormenon)

Contexte et enjeux

Le secteur n°5 constitue la **jonction** entre les tissus pavillonnaires du nord de Cormenon et le tissu de centre ancien de Mondoubleau, avec lequel il partage la limite communale sur son extrémité nord. Progressivement entouré par le développement urbain, son intérêt agricole apparaît à ce jour peu stratégique par rapport à son **potentiel urbain**.

La **proximité du centre ancien de Mondoubleau** confère à ce secteur un potentiel clairement identifié pour accueillir une mixité de fonction et une diversification de l'habitat (notamment vers les classes d'âge plus âgées). Il est d'ailleurs directement attenant à deux équipements dédiés aux personnes handicapées (Foyer Arc en Ciel) et à la petite enfance.

Il est à noter qu'un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles est cependant remonté par le BRGM. Le site est par ailleurs soumis à une servitude « monument historique » des Fortifications de Mondoubleau et de la Maison de Mondoubleau (correspondant à la tour du centre-ville).

Enjeux identifiés :

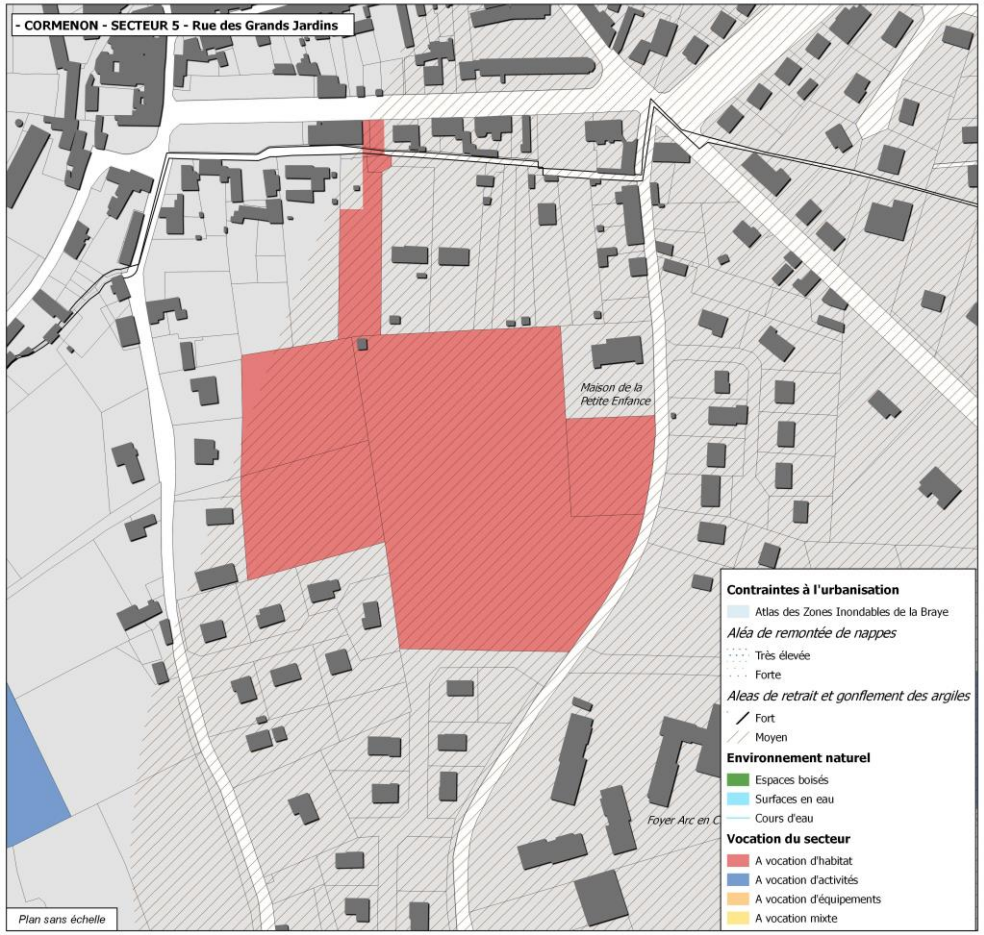
>>> La valorisation de cet espace interstitiel structurant à l'échelle intercommunale, par la réponse au vieillissement de la population, la recherche d'une mixité fonctionnelle et l'ouverture au public

>>> La jonction urbaine du secteur et l'intégration paysagère dans son tissu environnant

>>> La complémentarité urbaine et fonctionnelle du secteur avec la mixité de destinations présentes au sein des deux pôles de centralité

>>> L'ouverture du secteur aux circulations douces, traduisant le caractère transitoire du secteur dans la trame urbaine des bourgs

>>> L'intégration et l'accessibilité des différents modes de déplacements à l'intérieur et aux abords du site, à l'échelle des deux pôles de centralité



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°5 est à **vocation principale d'habitat**. Il est destiné à accueillir 30 logements minimum. *A titre indicatif, cela correspond à une densité nette d'environ 12,1 logements/ha.*

Compte tenu de la localisation stratégique et du potentiel de ce secteur, il pourra accueillir une **mixité** de fonctions liées et/ou complémentaires à la vocation principale d'habitat de la zone et répondant aux besoins des populations locales (notamment des équipements, des commerces ou des services).

La programmation permettra une **diversification** des typologies et des formes d'habitat produites. Cette diversification pourra notamment inclure de l'habitat intermédiaire ou groupé. Les logements accueillis pourront ainsi constituer un équipement d'hébergement, proposant ou non des services liés (par exemple une résidence autonomie pour personnes âgées, de l'habitat inclusif).

Enfin, l'aménagement de ce secteur sera l'occasion de créer un espace naturel et paysager à usage récréatif, connecté au cœur de bourg de Mondoubleau, pour les futurs habitants et visiteurs du site. Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de l'emprise de la présente OAP, afin d'assurer sa faisabilité technique et financière et sa cohérence urbanistique. Cette opération pourra éventuellement être développée en plusieurs **sous-secteurs indépendants**, facilitant la réalisation du projet dans le temps.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La **composition globale** du secteur recherchera une **porosité** visuelle et urbaine du site et à connecter les différents espaces le composant à l'espace public paysager et au tissu environnant (voir ci-après).

Les localisations préférentielles des constructions présentées dans l'OAP graphique restent **indicatives**, d'autres traductions pouvant être retenues, comme le prévoient les orientations générales (cf. page 6).

Si des équipements, commerces et services sont intégrés à la programmation de l'opération, ils pourront par exemple être situés à proximité de l'accès nord du secteur (rue du champ de foire) et de la Maison de l'Enfance. Les espaces de stationnement pourront ainsi être mutualisés.

Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions à usage principal d'habitation recherchera :

- une orientation sud pour les espaces de services communs, puis pour les pièces principales de vie des logements, afin qu'elles bénéficient des apports solaires ;
- une limitation des ombres portées sur les constructions afin de bénéficier d'un éclairage naturel maximal.

De plus, l'implantation, la hauteur, l'épannelage des constructions, la disposition des ouvertures favoriseront, dans la mesure du possible, l'intimité des logements riverains et internes à la zone.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte

inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

Les localisations des accès et des axes de desserte présentées dans l'OAP graphique restent **indicatives**, d'autres traductions pouvant être retenues, comme le prévoient les orientations générales (cf. page 6). Elles seront à préciser en fonction du parti d'urbanisme retenu, lors des études de faisabilité.

Le secteur sera desservi par **au moins une voie interne à créer**, dont les deux accès principaux se feront rue du champ de foire (au nord du secteur) et rue des jonquilles (au sud du secteur), reliant la rue des grands jardins.

Deux autres points d'accès, préférentiellement à sens unique, pourront également être créés sur la rue des grands jardins à l'est :

- un accès sur la voie de desserte existante de la Maison de la Petite Enfance, qui pourra ainsi être mutualisé, sous réserve de ne pas perturber l'usage de cet équipement et d'assurer des conditions de sécurité optimales ;
- un accès au sud de la Maison de la Petite Enfance.

Au sein du secteur, les voies de desserte seront carrossables, suffisamment dimensionnées pour le passage des services publics. Ceux-ci devront pouvoir accéder à l'ensemble du secteur, là où leur intervention en termes d'entretien et de sécurité est nécessaire. Une aire de retournement sur la voie principale pourra ainsi être prévue afin de permettre leur demi-tour aisé.

Le **stationnement public** sera regroupé au sein d'aires dédiées intégrées aux espaces collectifs mais pourra s'établir, de manière ponctuelle, le long des futures voies de desserte (publique ou privées). Les aires et emplacements de stationnement participeront de la qualité générale de la composition et de l'aménagement du secteur. Leur conception devra être adaptée à leur usage et sauf impossibilité technique, leur plantation ou leur végétalisation sera recherchée.

Si des **équipements, commerces et services** sont intégrés à la programmation de l'opération, l'espace de stationnement correspondant pourra être situé à proximité de celui de la Maison de la Petite Enfance attenante.

Par ailleurs, l'ensemble du secteur sera maillé d'un réseau de cheminements réservés aux modes de **déplacements doux**, desservant notamment la partie paysagère à l'ouest du secteur et relié à la rue du champ de foire (accès nord de la zone à créer) et à l'accès sud-est principal de la zone (rue des grands jardins). Ces circulations seront aménagées de manière à relier le site à son tissu urbain environnant. Elles présenteront une largeur minimale de 1,50m, dégagées de tout obstacle.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

L'aménagement paysager du site contribuera à mettre en valeur les constructions, les voies et les différents espaces le composant. En particulier, l'aménagement de la frange ouest du site devra permettre permettra la création d'un espace naturel et paysager à usage récréatif pour les usagers et les visiteurs du site. Il intégrera en particulier une ou plusieurs voie(s) douce(s), reliant le site au centre-ville de Mondoubleau.

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération dans le tissu existant, les **limites périmétrales** du secteur (a minima ouest, sud et nord) feront l'objet d'un traitement paysager, préservant l'intimité des parcelles bâties riveraines. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres afin de crée un espace tampon.

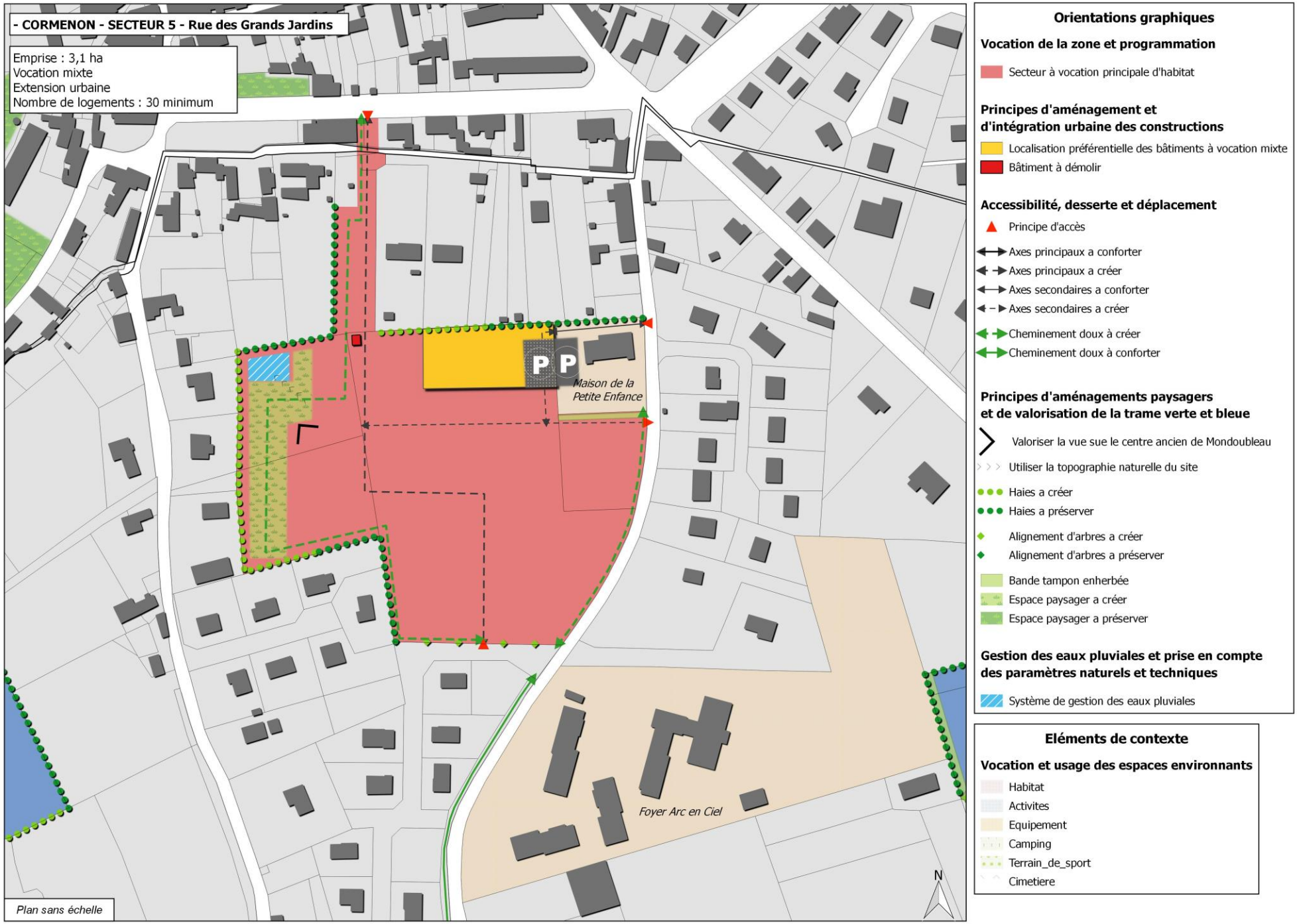
Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera la végétalisation et la mise en valeur du secteur et des cheminements doux le reliant au tissu existant.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

La **gestion des eaux pluviales** sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone, via des dispositifs de collecte, de rétention et/ou d'infiltration adaptés. La frange nord-ouest du secteur sera privilégiée pour accueillir ces dispositifs, ayant le niveau altimétrique le plus bas. Les ouvrages seront par ailleurs intégrés aux aménagements paysagers et participeront de la qualité de l'espace public.

D'une manière générale, l'altimétrie de la voirie et des futures constructions devra être adaptée à la gestion des eaux pluviales. Celle-ci s'adaptera dans la mesure du possible aux pentes naturelles.


- CORMENON - SECTEUR 5 - Rue des Grands Jardins
Emprise : 3,1 ha
Vocation mixte
Extension urbaine
Nombre de logements : 30 minimum
P P
Maison de la Petite Enfance
Foyer Arc en Ciel
N
Plan sans échelle
Orientations graphiques
Vocation de la zone et programmation
Secteur à vocation principale d'habitat
Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions
Localisation préférentielle des bâtiments à vocation mixte
Bâtiment à démolir
Accessibilité, desserte et déplacement
Principe d'accès
Axes principaux a conforter
Axes principaux a créer
Axes secondaires a conforter
Axes secondaires a créer
Cheminement doux à créer
Cheminement doux à conforter
Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue
Valoriser la vue sue le centre ancien de Mondoubleau
Utiliser la topographie naturelle du site
Haies a créer
Haies a préserver
Alignement d'arbres a créer
Alignement d'arbres a préserver
Bande tampon enherbée
Espace paysager a créer
Espace paysager a préserver
Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques
Système de gestion des eaux pluviales
Eléments de contexte
Vocation et usage des espaces environnants
Habitat
Activites
Equipement
Camping
Terrain_de_sport
Cimetiere

6. Secteur « Rue Poterie » (Cormenon)

Contexte et enjeux

Le secteur n°6 de la rue Poterie se situe au nord de la commune de Cormenon, en continuité directe d'une **entreprise de vente de matériel agricole**. Il constitue une réserve foncière destinée à accueillir l'extension de cette entreprise, favorisant par la même son maintien sur le territoire.

Uniquement accessible via l'unité foncière de l'entreprise PEAN, son intérêt agricole apparaît aujourd'hui peu stratégique par rapport à son potentiel de développement économique. Il viendrait ainsi conforter la zone économique de la rue Poterie, accueillant plusieurs entreprises structurants le tissu industriel intercommunal, faisant le lien entre les cœurs de bourg des deux pôles de proximité.

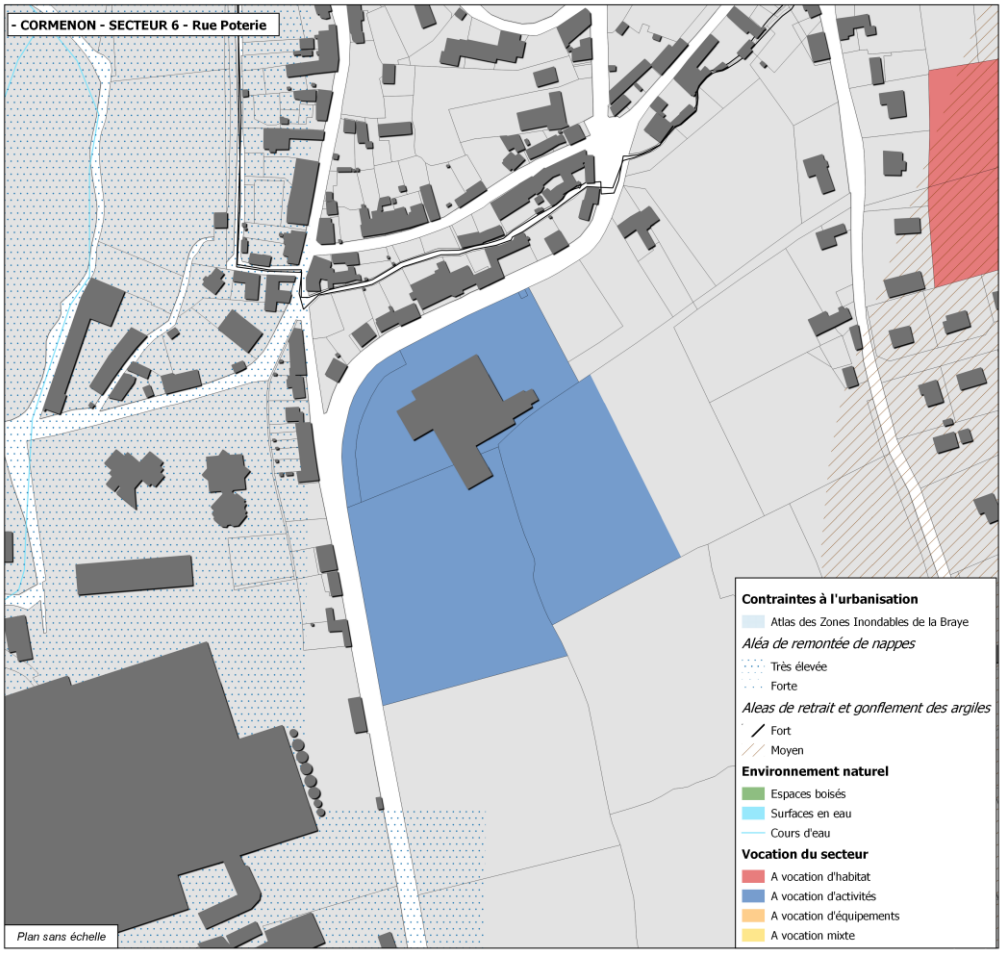
Le site est par ailleurs soumis à la servitude « monument historique » des Fortifications de Mondoubleau et de la Maison de Mondoubleau (correspondant à la tour du centre-ville).

Enjeux identifiés :

>>> L'optimisation du potentiel économique et foncier de ce site stratégique

>>> La bonne intégration urbaine et paysagère de ce site et sa connexion au tissu environnant

>>> L'optimisation et l'intégration des déplacements induits par l'évolution de l'activité existante, au sein et aux abords du site.



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°6, situé rue Poterie, est à **vocation économique**. Il accueillera notamment les constructions, installations et ouvrages destinées au développement de l'activité de vente de matériel agricole au sein de la zone,

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine **compacité**, permettant d'optimiser l'espace en dégageant des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave, afin de répondre aux besoins de circulation, de stationnement et de stockage liés au développement de l'activité. Ils rechercheront également à isoler les sources de bruit en utilisant l'effet d'écran.

La programmation recherchera ainsi, dans la mesure du possible, le réemploi et/ou l'extension des constructions existantes, sauf impossibilité technique ou liée à leur état.

Accessibilité, desserte et déplacements

L'accès principal existant sera maintenu au nord-est du secteur. Par ailleurs, un deuxième accès sera créé au sud-ouest du site.

La conception des voies de desserte internes et des espaces de stationnement sera adaptée à leur usage et suffisamment dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins de fonctionnement, d'approvisionnement et de livraison des activités présentes, celles-ci ne devant pas occasionner de gêne sur les voies et espaces publics environnants.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, les **limites** du secteur feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

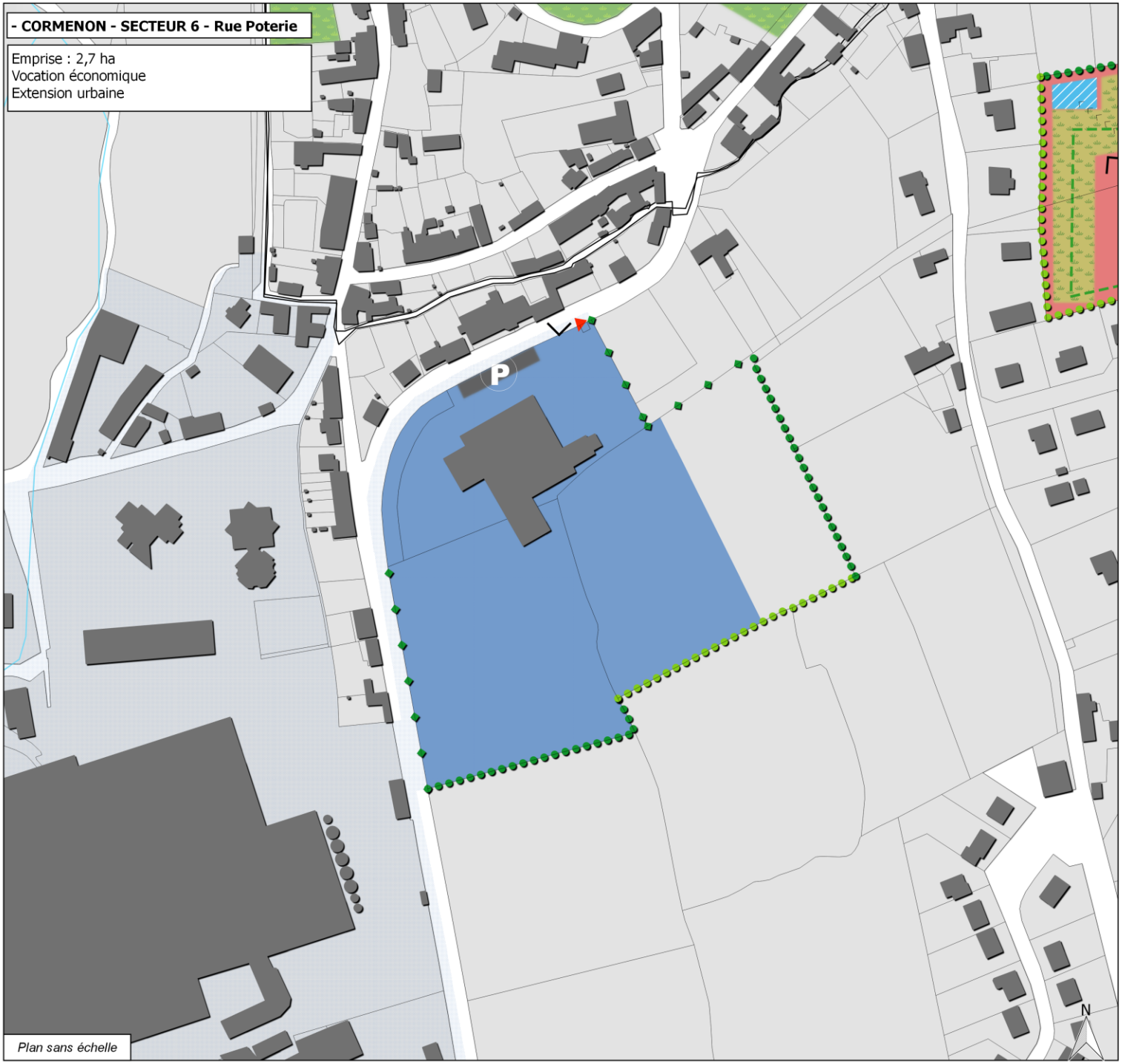
Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera le traitement paysager du secteur.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles.

La **gestion des eaux pluviales** sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de **temporisation** a et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site. D'une manière générale, l'altimétrie de la voirie et des futures constructions devra être adaptée à la gestion des eaux pluviales. Celle-ci s'adaptera dans la mesure du possible aux pentes naturelles.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation d'activités

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès à maintenir
- Aire de stationnement à conforter

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Haies a créer
- Haies a préserver
- Alignement d'arbres a créer
- Alignement d'arbres a préserver
- Arbre a créer
- Arbre a préserver

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activités
- Equipement
- Camping
- Terrain de sport
- Cimetiere
- Jardins

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

7. Secteur « Rue Louis Bouillon » (Cormenon)

Contexte et enjeux

Le secteur n°7 situé rue Louis Bouillon conforte la présence économique en **entrée est** du centre-bourg de Cormenon. Plusieurs activités (vétérinaire, arttisan du bâtiment) y sont en effet implantées. L'aménagement de ce secteur constitue également l'opportunité de remobiliser une friche économique au nord de la parcelle (ancien garage automobile).

Aucun risque naturel ou technologique significatif ne touche ce secteur, hormis un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles remonté par le BRGM.

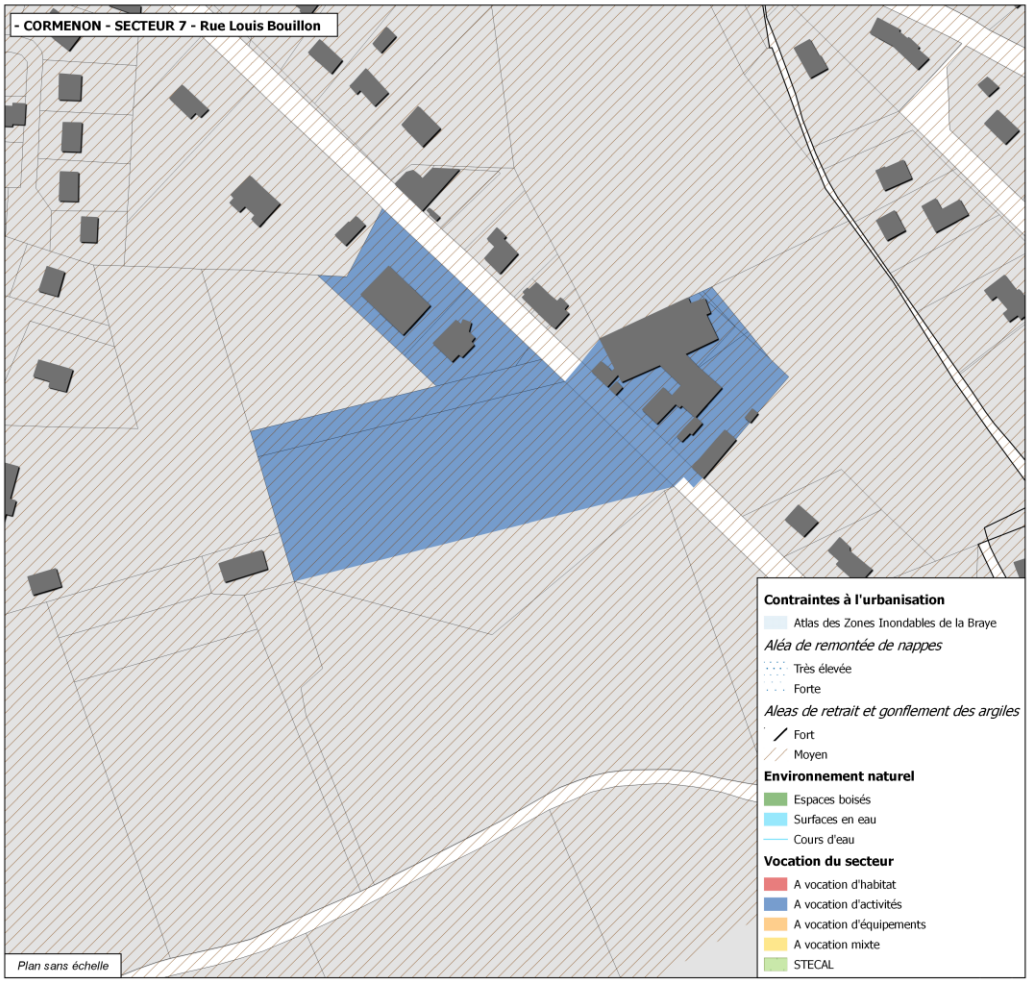
Enjeux identifiés :

>>> L'optimisation du potentiel économique et foncier de ce site stratégique

>>> L'opportunité de réinvestir l'unité foncière en friche, par le biais d'une opération d'ensemble

>>> La bonne intégration urbaine et paysagère de ce site, en particulier la frange urbaine avec le milieu agricole environnant

>>> L'optimisation et l'intégration des déplacements induits par les futures activités, au sein et aux abords du site.



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°7, situé rue Louis Bouillon, est à **vocation économique**. L'aménagement de ce secteur pourra intégrer la remobilisation du bâtiment de l'ancien garage automobile au nord.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine **compacité**, permettant d'optimiser l'espace en dégageant des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave, afin de répondre aux besoins de circulation, de stationnement et de stockage liés au développement de l'activité. Ils rechercheront également à isoler les sources de bruit en utilisant l'effet d'écran.

La programmation recherchera ainsi, dans la mesure du possible, le réemploi et/ou l'extension des constructions existantes, sauf impossibilité technique ou liée à leur état. Elle prendra en compte l'existence d'installations dédiées à la fibre optique, en bordure nord-est du secteur.

Accessibilité, desserte et déplacements

L'accès principal du secteur se fera au nord-est, sur la rue Louis Bouillon. Un autre accès pourra être établi sur le front est de ce secteur, sa localisation à l'OAP graphique n'étant qu'indicative. La conception de ces accès ne devra pas compromettre la sécurité ainsi que la qualité visuelle et urbaine de cette entrée de bourg.

La conception des voies de desserte internes et des espaces de stationnement sera adaptée à leur usage et suffisamment dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins de fonctionnement, d'approvisionnement et de livraison des activités présentes, celles-ci ne devant pas occasionner de gêne sur les voies et espaces publics environnants.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, les **limites** du secteur feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres. Il ménagera un ou deux accès sur la rue Louis Bouillon.

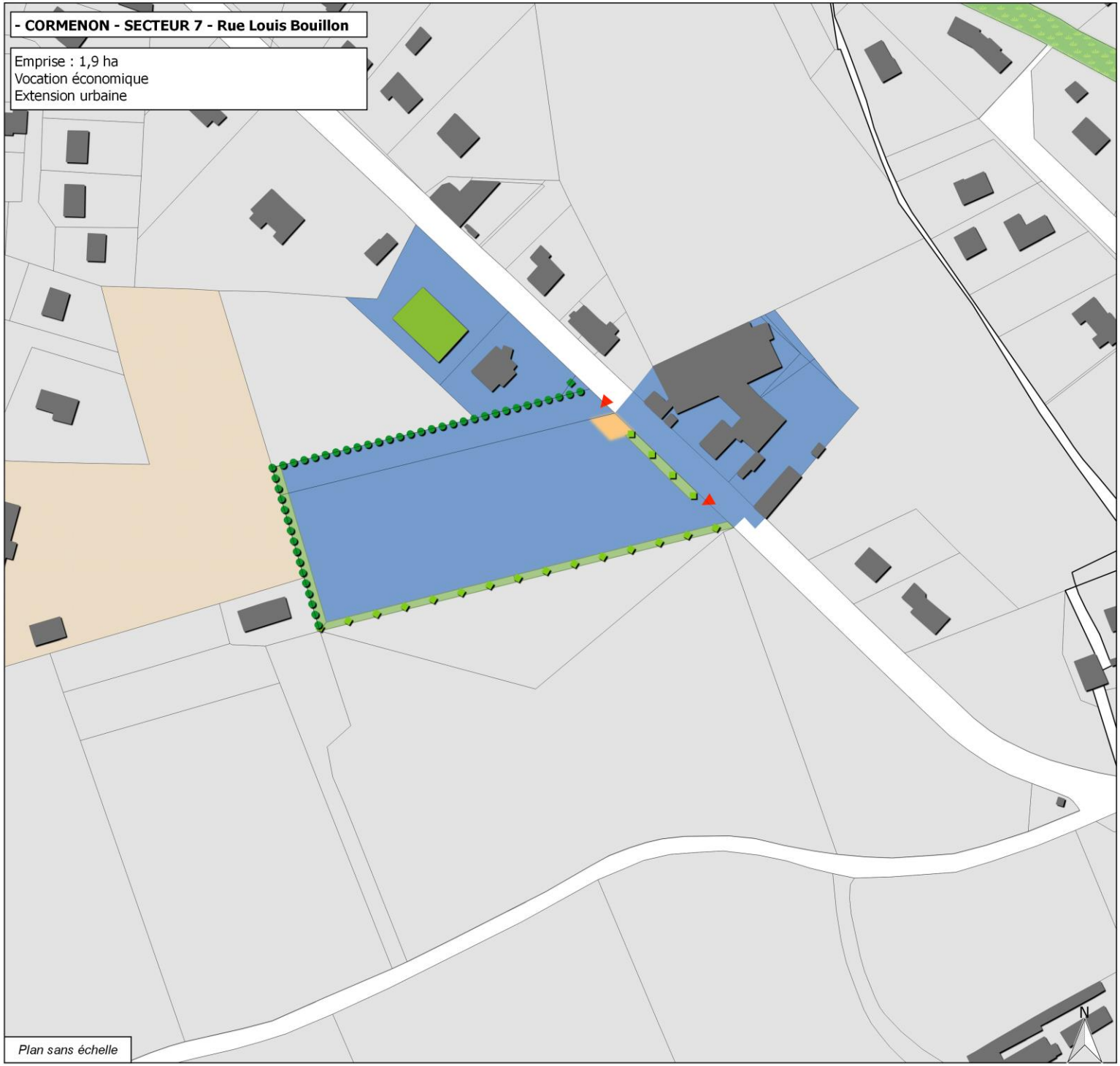
Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera le traitement paysager du secteur.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

La **gestion des eaux pluviales** sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de **temporisation** et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site.

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation d'activités

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

- Prendre en compte les installations existantes dédiées à la fibre optique
- Remobiliser le bâtiment de l'ancienne activité de garage

Accessibilité, desserte et déplacement

- Localisation indicative des principe d'accès

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Haies a préserver
- Alignement d'arbres a créer
- Bande tampon enherbée

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activités
- Equipement
- Camping
- Terrain de sport
- Cimetiere
- Jardins

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

8. Secteur « ZI du Boulay » (Cormenon)

Contexte et enjeux

Le secteur n°8 est situé au niveau de la **zone industrielle du Boulay**, au sud-est de Cormenon (l'une des cinq **ZACOM** du territoire intercommunal).

Une entreprise de fabrication d'équipements de jardins et de plein air y est implantée à ce jour.

Majoritairement constitué de terres agricoles, le secteur d'extension bénéficie cependant de boisements et d'alignements d'arbres à sa périphérie directe. **Son aménagement, stratégique,** permettra à l'entreprise TRIGANO JARDIN, structurante à l'échelle intercommunale, de se développer, favorisant par ce biais son maintien sur le territoire.

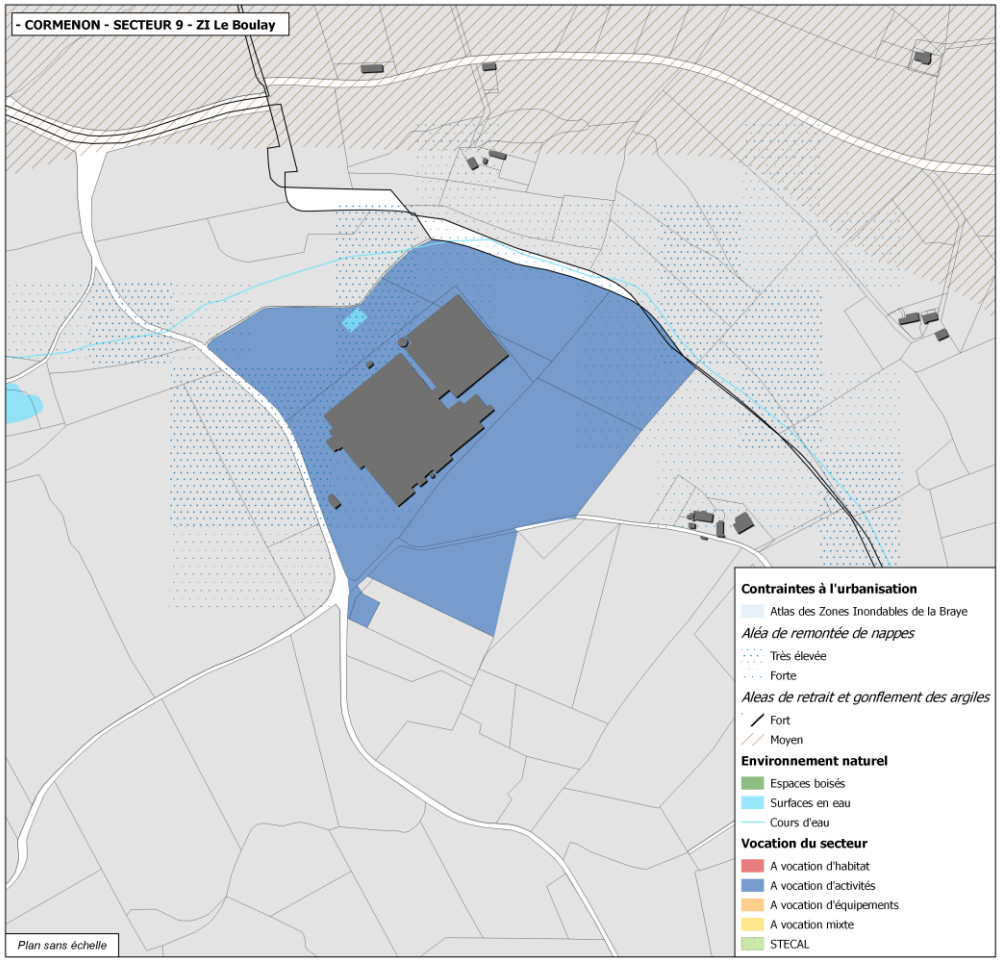
Un aléa fort de remontée de nappes a été remonté par le BRGM sur une frange nord de la zone, majoritairement déjà construite.

Enjeux identifiés :

>>> L'optimisation du potentiel économique et foncier de ce site stratégique

>>> La bonne intégration urbaine et paysagère de ce site, notamment avec les espaces agricoles et naturels environnants

>>> L'optimisation et l'anticipation des déplacements induits par l'évolution de l'activité existante, au sein et aux abords du site et plus largement au sein des deux pôles de proximité.



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°8, situé au niveau de la ZI du Boulay, est à **vocation principale économique**. Il accueillera notamment les constructions, installations et ouvrages destinées au développement de l'entreprise implantée au sein de la zone et pourra également accueillir de nouvelles entreprises afin de conforter le caractère structurant de ce secteur économique.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine **compacité**, permettant d'optimiser l'espace en dégageant des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave, afin de répondre aux besoins de circulation, de stationnement et de stockage liés au développement de l'activité. Ils rechercheront également à isoler les sources de bruit en utilisant l'effet d'écran.

La programmation recherchera ainsi, dans la mesure du possible, le réemploi et/ou l'extension des constructions existantes, sauf impossibilité technique ou liée à leur état.

Accessibilité, desserte et déplacements

Afin d'anticiper **l'évolution des déplacements** induits par le développement du secteur, la voie d'accès principale depuis la RD 151A sera confortée et le croisement entre cette route et la route du Boulay sera sécurisé.

La conception des voies de desserte internes et des espaces de stationnement sera adaptée à leur usage et suffisamment dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins de fonctionnement, d'approvisionnement et de livraison des activités présentes, celles-ci ne devant pas occasionner de gêne sur les voies et espaces publics environnants.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, les limites du secteur feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera le traitement paysager du secteur.

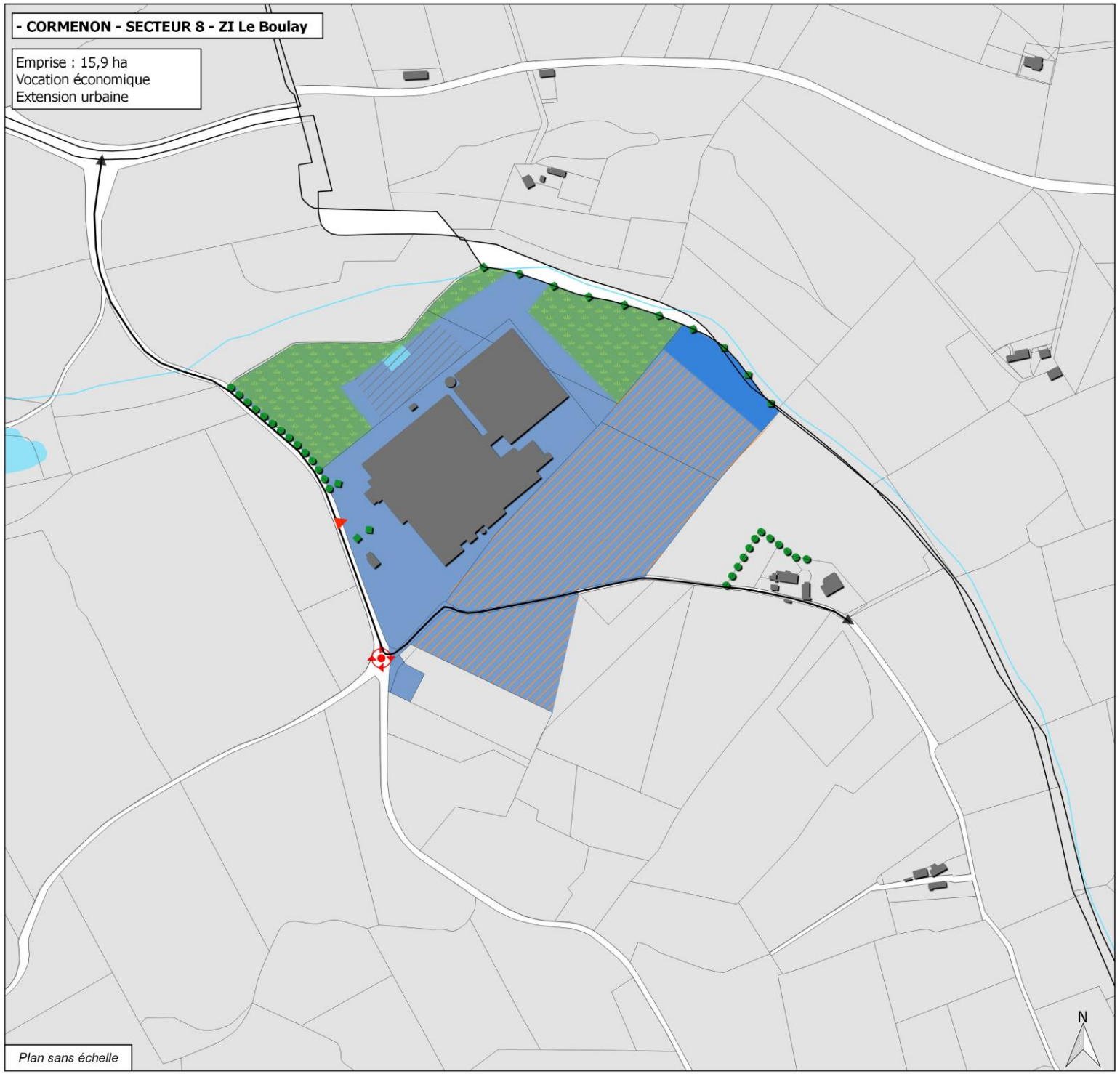
Par ailleurs, l'aménagement du secteur contribuera à la mise en valeur de la zone humide présente en son sein.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

La **gestion des eaux pluviales** issues des espaces publics de l'opération sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone via des

dispositifs de **temporisation** et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site.

D'une manière générale, l'altimétrie de la voirie et des futures constructions devra être adaptée à la gestion des eaux pluviales. Celle-ci s'adaptera dans la mesure du possible aux pentes naturelles.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation d'activités
- Foncier disponible à vocation économique
- Espaces artificialisés

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès
- Axes principaux à conforter
- Carrefour a sécuriser

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Haies a créer
- Haies a préserver
- Alignement d'arbres a créer
- Alignement d'arbres a préserver
- Préserver les espaces boisés en frange de secteur

Gestion des eaux et surfaces humides

- Zone humide a préserver

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activités
- Equipement
- Camping
- Terrain de sport
- Cimetiere

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

B. SARGE-SUR-BRAYE

1. Secteur « Rue Camille Pasquier »

Contexte et enjeux

Le secteur n°1, situé entre la rue Camille Pasquier et la rue de l'Orée, vient boucler l'urbanisation du centre ancien de Sargé-sur-Braye, au niveau de son entrée sud. Il s'inscrit dans une logique d'aménagement itérative amorcée depuis 2017 par l'aménagement de 9 premiers lots (sur les 28 prévus au total par le permis d'aménager accordé).

A vocation principale d'habitat, l'aménagement de ce secteur permettra de conforter la morphologie urbaine de cette partie stratégique du bourg et de créer des connexions avec les équipements, commerces et services du cœur ancien, à proximité immédiate.

Le secteur est soumis à la servitude « monument historique » liée au château des Radrets. Un aléa très élevé de remontée de nappes est par ailleurs remonté par le BRGM.

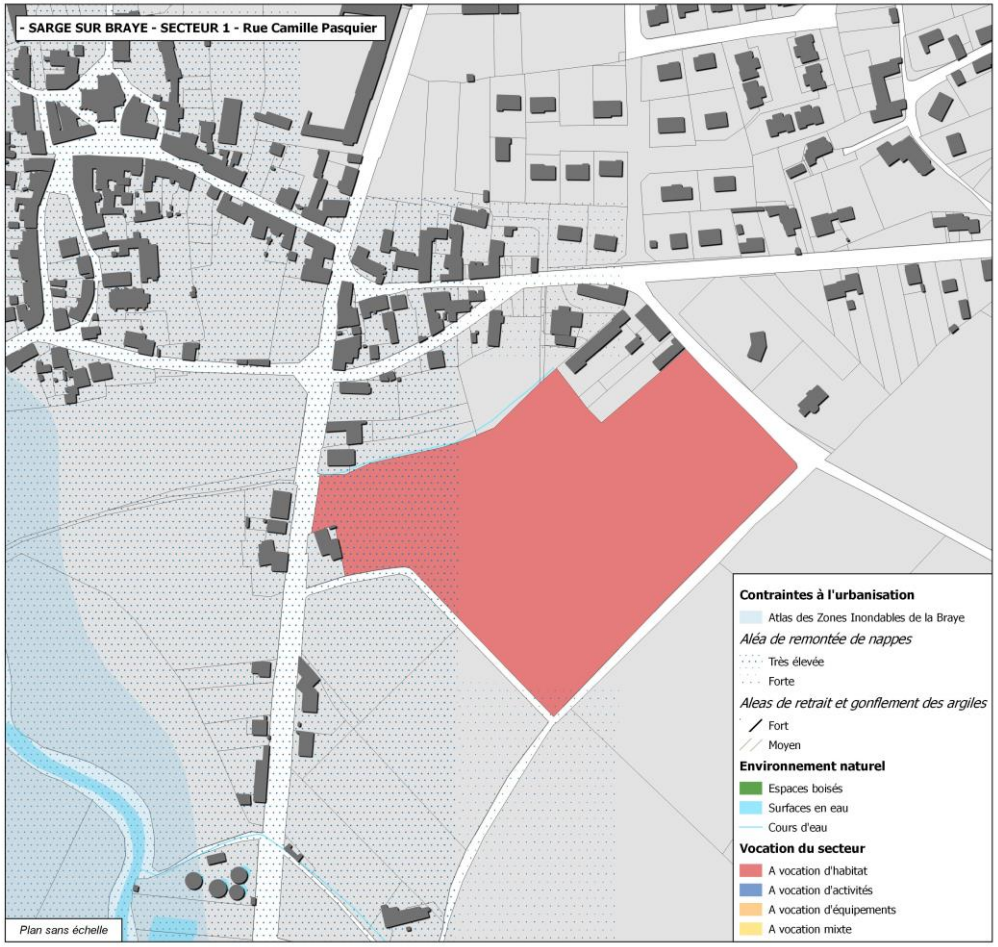
Enjeux identifiés :

>>> L'optimisation du potentiel de production de nouveaux logements au sein de cet espace par une opération d'aménagement d'ensemble

>>> La recherche d'une certaine diversification de l'habitat valorisant la surface du projet

>>> La connexion de cet espace avec les tissus d'habitat attenants au nord et la proximité immédiate du cœur de bourg, en particulier via les circulations douces

>>> L'intégration urbaine et paysagère de cette future opération, en particulier avec les espaces agricoles environnants



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°1, situé rue Camille Pasquier, est à **vocation principale d'habitat**. Il est destiné à accueillir 28 logements minimum. *A titre indicatif, cela correspond à une densité nette d'environ 10,5 logements/ha.*

Le secteur pourra également accueillir une mixité de fonctions (équipement, commerce, service) compatible à la vocation principale de la zone, comme le prévoit le règlement.

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de l'emprise de la présente OAP, afin d'assurer sa faisabilité technique et financière et sa cohérence urbanistique. Cette opération sera développée en plusieurs **sous-secteurs indépendants**, facilitant la réalisation du projet dans le temps.

La programmation pourra permettre une diversification des typologies et des formes d'habitat produites, afin de renforcer les parcours résidentiels (accueil de jeunes ménages, réponse à la décohabitation…) et de libérer des espaces publics, favorisant leur qualité et leur appropriation par les usagers. Cette diversification pourra notamment inclure de l'habitat intermédiaire ou groupé.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La composition urbaine du secteur favorisera une **intégration harmonieuse** des constructions au tissu urbain environnant. Elle s'inscrira dans la mesure du possible dans la topographie naturelle du terrain. De plus, la localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine compacité et permettront de dégager des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave.

Par ailleurs, l'aménagement du secteur devra conduire à une insertion architecturale et paysagère cohérente et qualitative, en particulier pour les façades directement visibles depuis les espaces publics, ainsi que les terres naturelles attenantes.

Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions à usage principal d'habitation recherchera :

- une orientation sud pour les espaces de services communs, puis pour les pièces principales de vie des logements, afin qu'elles bénéficient des apports solaires ;
- une limitation des ombres portées sur les constructions afin de bénéficier d'un éclairage naturel maximal.

De plus, l'implantation, la hauteur, l'épannelage des constructions, la disposition des ouvertures favoriseront, dans la mesure du possible, l'intimité des logements riverains et internes à la zone.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

Le secteur sera desservi par au moins une voie interne à créer, qui reliera les deux accès principaux de la zone (entrée/sortie), entre les rues Camille

Pasquier et de l'Orée. Elle permettra ainsi de créer une voie secondaire à l'échelle du centre bourg.

Ces accès permettront une connexion au tissu urbain existant. Leur localisation sur l'OAP graphique n'est qu'indicative, elle sera à préciser en fonction du parti d'urbanisme retenu, lors des études de faisabilité.

Au sein du secteur, les voies de desserte seront carrossables, suffisamment dimensionnées pour le passage des services publics (a minima de défense incendie). Ceux-ci devront pouvoir accéder à l'ensemble du secteur, là où leur intervention en termes d'entretien et de sécurité est nécessaire. A cet effet, une aire de retournement sur la voie principale pourra être prévue afin de permettre leur demi-tour aisé.

Par ailleurs, l'ensemble du secteur sera maillé d'un réseau de cheminements réservés aux **modes de déplacements doux**. Ils seront spécifiques et/ou intégrés dans l'aménagement des voies de desserte. Leur tracé permettra de conforter la nouvelle voie secondaire ouest/est créée et de mettre en valeur l'espace paysager et le ru au nord du secteur et le chemin creux au sud.

Ces circulations douces seront aménagées de manière à relier le site à son tissu urbain environnant. Elles présenteront une largeur minimale de 1,50m, dégagées de tout obstacle.

Au sud du secteur, le chemin creux et le linéaire de haies et d'arbres l'accompagnant sera conforté et connecté aux cheminements doux du bourg. Les linéaires d'arbres et de haies pourront notamment être replantées afin de combler les discontinuités.

Le **stationnement public** (notamment des visiteurs) sera regroupé au sein d'aires dédiées intégrées aux espaces collectifs mais pourra s'établir, de manière ponctuelle, le long des futures voies de desserte (publique ou privées). Les aires de stationnement participeront de la qualité générale de la composition et de l'aménagement du secteur. Leur conception devra être adaptée à leur usage et sauf impossibilité technique, leur plantation ou leur végétalisation sera ainsi recherchée.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

L'aménagement paysager du site contribuera à mettre en valeur les constructions, les voies et les différents espaces le composant.

Un espace paysager sera aménagé au sein de la frange nord du secteur. Il constituera une zone tampon permettant d'accueillir les eaux pluviales, au nord-ouest. Il sera connecté au ru longeant la limite nord du secteur et pourra accueillir des aménagements légers de loisir et d'agrément.

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération dans le tissu existant, les limites périmétrales du secteur feront l'objet d'un traitement paysager, préservant l'intimité des parcelles bâties riveraines. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

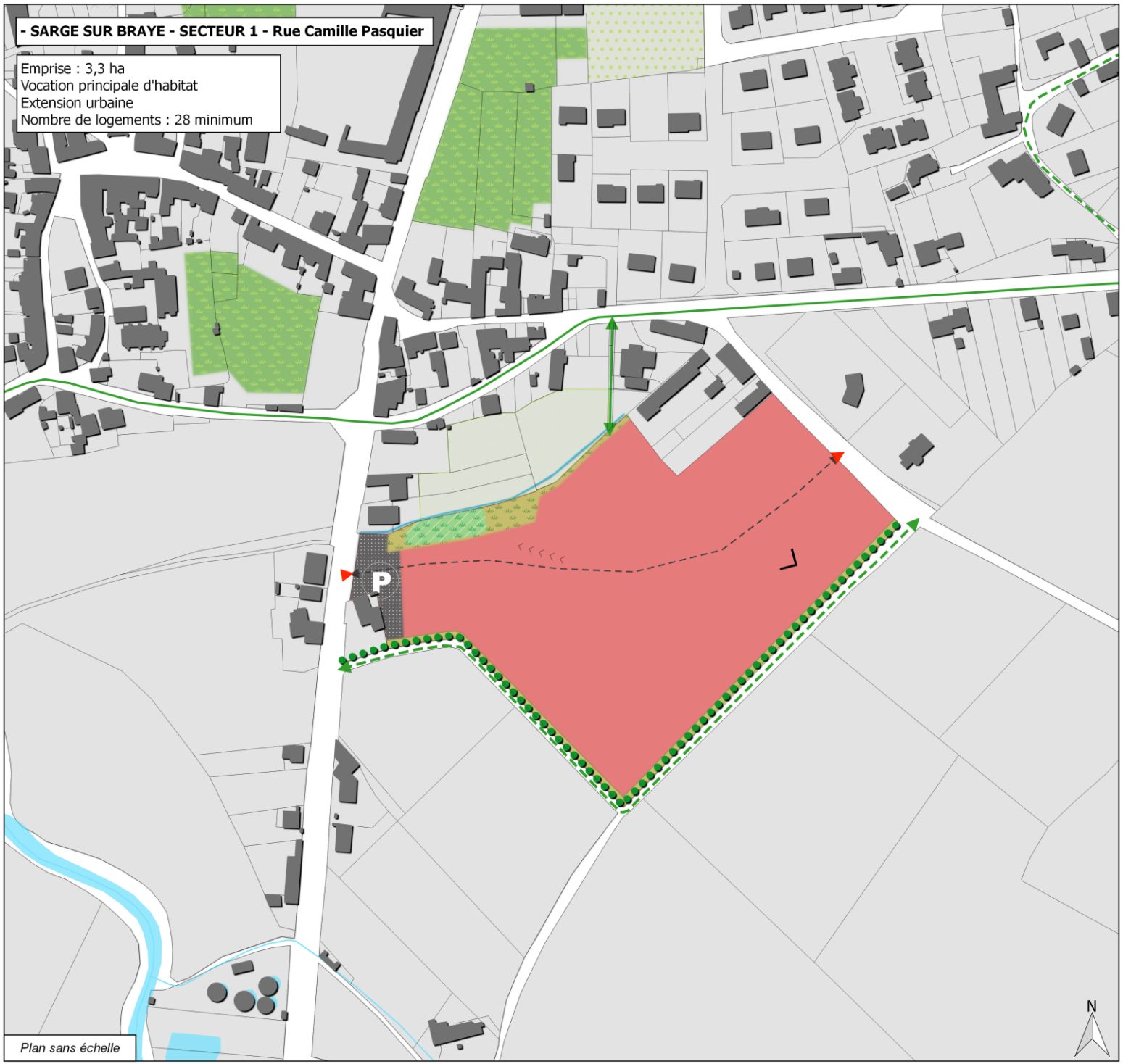
Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera la végétalisation et la mise en valeur du secteur et des cheminements doux.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de remontée de nappes.

La **gestion des eaux pluviales** issues des espaces publics de l'opération sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de **temporisation** et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site. Les ouvrages seront par ailleurs intégrés aux aménagements paysagers et participeront de la qualité de l'espace public.

D'une manière générale, l'altimétrie de la voirie et des futures constructions devra être adaptée à la gestion des eaux pluviales. Celle-ci s'adaptera dans la mesure du possible aux pentes naturelles. Au vu de la topographie du site, une zone de temporisation et/ou d'infiltration des eaux pluviales sera prévu au niveau de la frange nord-ouest du secteur (localisée de manière indicative à l'OAP graphique).



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation principale d'habitat

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès
- Axes secondaires à conforter
- Axes secondaires a créer
- Cheminement doux à créer
- Cheminement doux à conforter en aménageant un passage sur le ru
- Relocaliser le parking poids lourds

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Cônes de vue
- Usage de la pente
- Haies a créer
- Haies a préserver
- Bande tampon enherbée
- Espace paysager a créer
- Espace paysager a préserver

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

- Mettre en valeur le ru
- Système de gestion des eaux pluviales

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activités
- Equipement
- Camping
- Terrain de sport
- Jardins privatifs
- Cimetiere

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

2. Secteur « Rue du Pavillon »

Contexte et enjeux

Le centre-bourg de Sargé-sur-Braye comporte **deux espaces interstitiels** dont la localisation et la desserte (par les rues du Pavillon et André du Vigneau) se révèlent stratégiques pour une intensification urbaine mesurée. Situées à proximité du centre de loisirs « Far West » et du terrain de foot, ces parcelles s'inscrivent au sein d'un tissu pavillonnaire propice à l'intégration de petites opérations d'habitat.

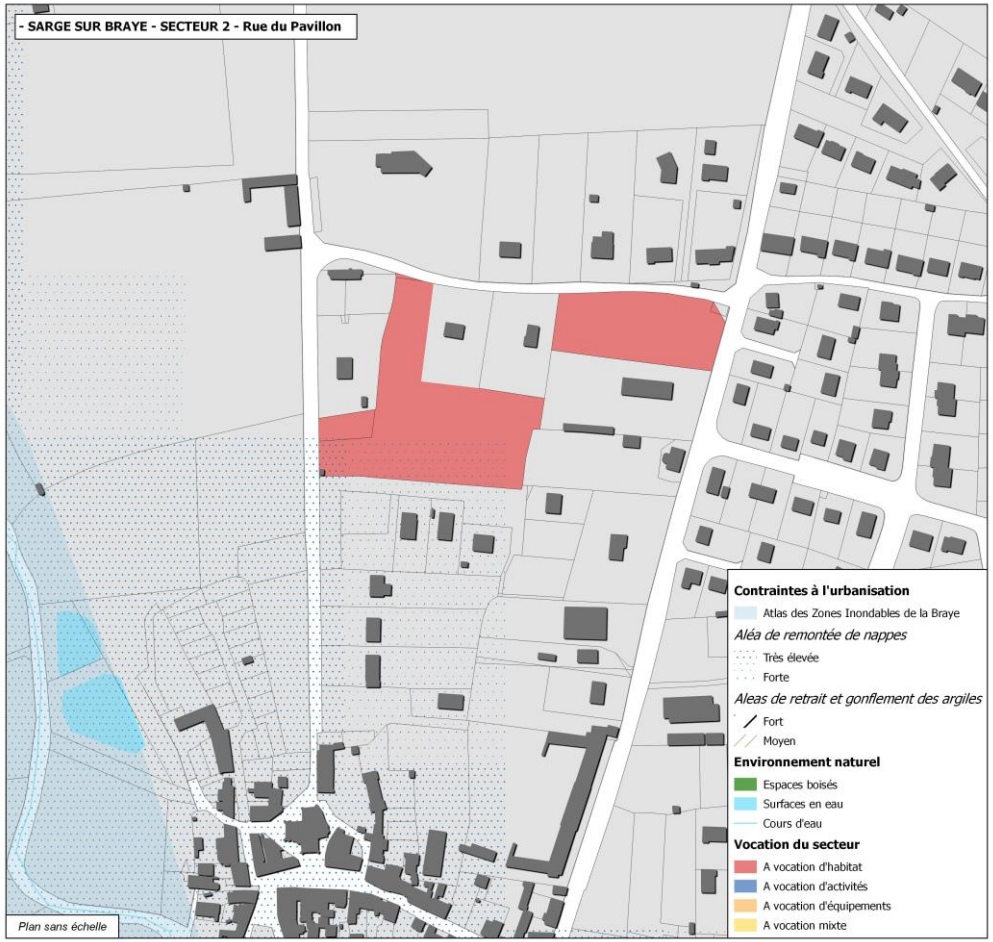
Ces deux espaces sont soumis à la servitude « monument historique » liée au château des Radrets. Un aléa fort de remontée de nappes, remonté par le BRGM, touche partiellement le sud du secteur donnant sur la rue du Pavillon.

Enjeux identifiés :

>>> L'optimisation du potentiel de production de nouveaux logements au sein de ces espaces interstitiels par le biais de petites opérations urbaines recherchant une certaine diversification de l'habitat

>>> Favoriser la connexion de cet espace avec les tissus directement attenants, en particulier via les circulations douces.

>>> L'intégration urbaine et paysagère de ces futures opérations.



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°2, situé rue du Pavillon, est à vocation principale d'habitat. Il se décompose en trois sous-secteurs (1), (2) et (3). Ils sont destinés à accueillir **10 logements au minimum**. *A titre indicatif, cela correspond à une densité nette globale d'environ 9,6 logements/ha.*

Le secteur pourra également accueillir une **mixité de fonctions** (équipement, commerce, service) compatible à la vocation principale de la zone, comme le prévoit le règlement.

Au sein des sous-secteurs, la répartition des logements s'effectuera de la manière suivante :

- Sous-secteur (1) : au moins 6 logements
- Sous-secteur (2) : au moins 3 logements
- Sous-secteur (3) : au moins 1 logement

Les sous-secteurs (1) et (2) devront faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, portant sur la totalité de leur emprise, afin d'assurer leur faisabilité technique et financière et sa cohérence urbanistique. L'aménagement de ces deux sous-secteurs pourra également faire l'objet d'une seule opération d'ensemble.

La **programmation** pourra permettre une diversification des typologies et des formes d'habitat produites, afin de renforcer les parcours résidentiels (accueil de jeunes ménages, réponse à la décohabitation…) et de libérer des espaces publics, favorisant leur qualité et leur appropriation par les usagers. Cette diversification pourra par exemple inclure de l'habitat groupé.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine **compacité** et permettront de dégager des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave.

Par ailleurs, l'aménagement du secteur devra conduire à une insertion architecturale et paysagère cohérente et qualitative, en particulier pour les façades directement visibles depuis les espaces publics, ainsi que les terres naturelles attenantes.

Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions à usage principal d'habitation recherchera :

- une orientation sud pour les pièces principales de vie des logements, afin qu'elles bénéficient des apports solaires ;
- une limitation des ombres portées sur les constructions afin de bénéficier d'un éclairage naturel maximal.

De plus, l'implantation, la hauteur, l'épannelage des constructions, la disposition des ouvertures favoriseront, dans la mesure du possible, l'intimité des logements riverains et internes à la zone.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

Le sous-secteur (1) sera desservi par au moins une voie interne à créer, qui reliera, sans créer d'impasse, ses deux accès principaux, soit entre la rue du pavillon et l'impasse des hirondelles.

Les sous-secteurs (2) et (3) se desserviront par la rue du pavillon. Aucun accès charretier individuel ne sera autorisé sur la rue André du Vigneau (RD 921).

La localisation de cette voie et de ces accès sur l'OAP graphique est indicative. Elle sera à préciser en fonction du parti d'urbanisme retenu, lors des études de faisabilité.

Au sein du secteur, les voies de desserte seront carrossables, suffisamment dimensionnées pour le passage des services publics (a minima de défense incendie). Compte tenu de leur objectif de desserte locale, leur configuration sera adaptée au trafic et au nombre de logements du secteur et leur largeur sera modérée de manière à réduire naturellement la vitesse de circulation.

Par ailleurs, des cheminements réservés aux modes de déplacements doux seront aménagés. Ils pourront être intégrés dans l'aménagement des voies de desserte. Ils présenteront une largeur minimale de 1,50m, dégagées de tout obstacle.

Le stationnement public (notamment des visiteurs) sera prévu au sein d'aires dédiées intégrées aux espaces collectifs et/ou le long des futures voies de desserte (publique ou privées). Les aires de stationnement participeront de la qualité générale de la composition et de l'aménagement du secteur. Leur conception devra être adaptée à leur usage et sauf impossibilité technique, leur plantation ou leur végétalisation sera recherchée.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

L'aménagement paysager du site contribuera à mettre en valeur les constructions, les voies et les différents espaces le composant.

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération dans le tissu existant, les limites périmétrales des différents sous-secteurs feront l'objet d'un traitement paysager, préservant l'intimité des parcelles bâties riveraines. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

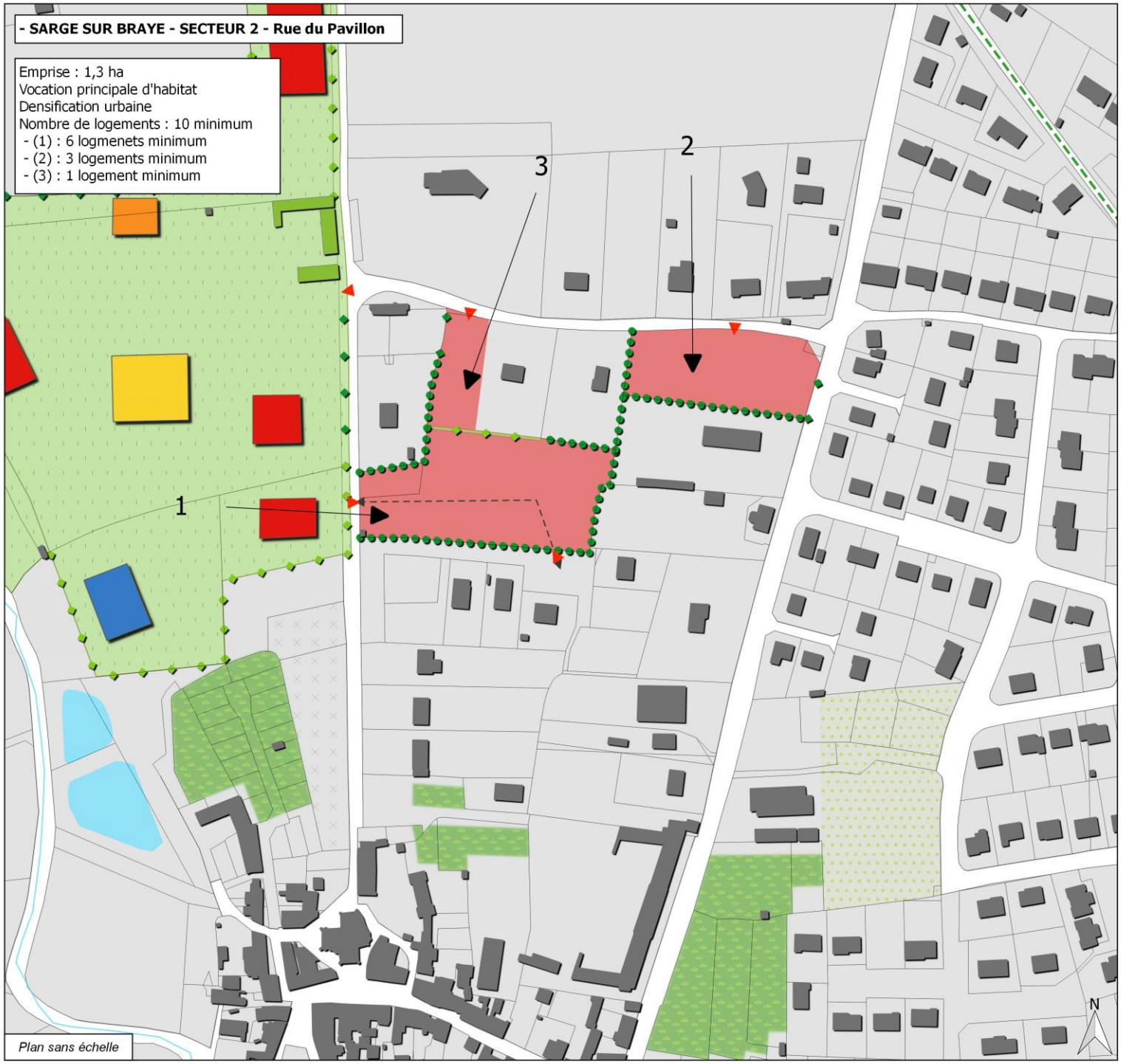
Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera la végétalisation et la mise en valeur du secteur et des cheminements doux. Par ailleurs, sauf impossibilité technique ou liés à leur état, les alignements d'arbres de la rue André du Vigneau seront conservés.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Sauf impossibilité technique, au sein du sous-secteur 2, les eaux pluviales privatives devront être majoritairement infiltrées à la parcelle par des

dispositifs de collecte, de rétention et de temporisation adéquats et en recherchant à limiter les surfaces imperméabilisées.

Au sein du sous-secteur (1), la gestion des eaux pluviales issues des espaces publics des opérations sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement des zones via des dispositifs de **temporisation** et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site. Les ouvrages seront par ailleurs intégrés aux aménagements paysagers et participeront de la qualité de l'espace public.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation principale d'habitat

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès
- Axes secondaires à conforter
- Axes secondaires à créer

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Cônes de vue
- Usage de la pente
- Haies a créer
- Haies a préserver
- Alignement d'arbres a créer
- Alignement d'arbres a préserver
- Bande tampon enherbée
- Espace paysager a créer
- Espace paysager a préserver

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activités
- Equipement
- Centre de loisirs
- Terrain de sport
- Cimetiere

Environnement naturel

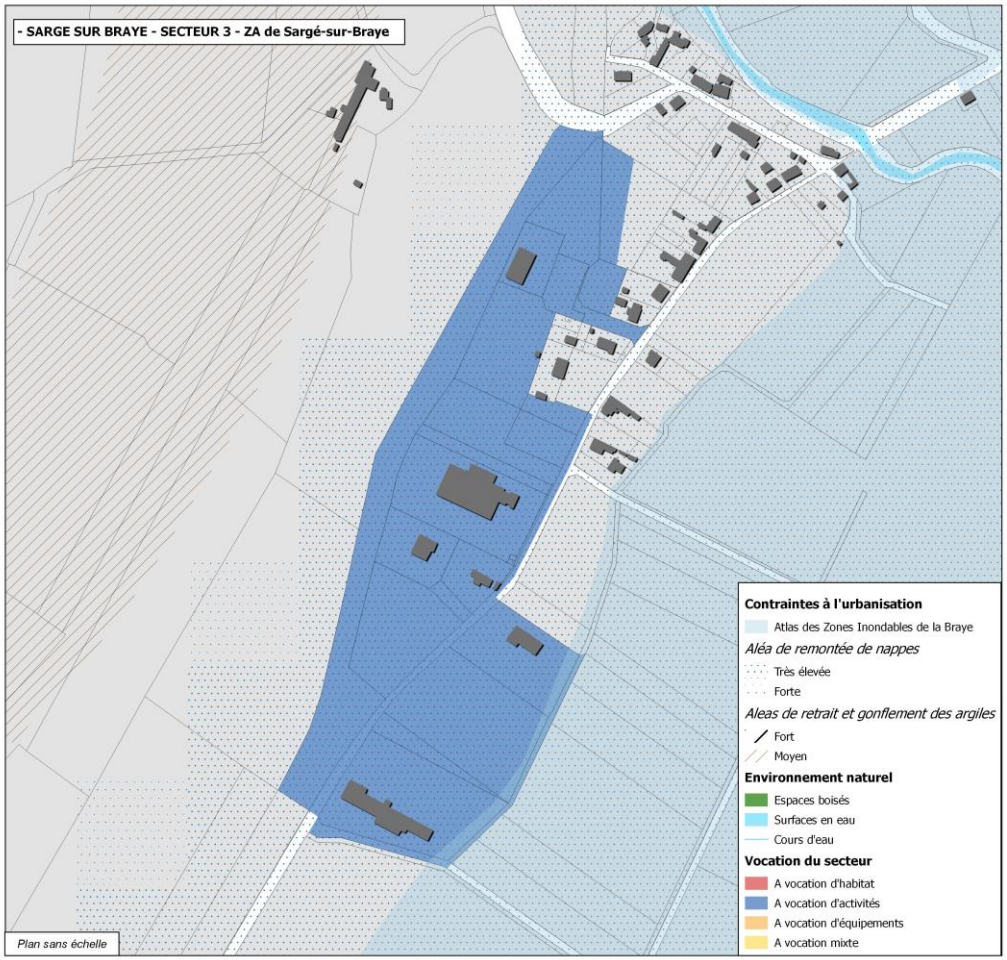
- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

3. Secteur « ZA de Sargé-sur-Braye »

Contexte et enjeux

Le secteur n°3, situé au sein du hameau de Taillefer, au sud-ouest du bourg, constitue la pointe nord de la zone artisanale de Sargé-sur-Braye (l'une des cinq ZACOM du territoire). Plusieurs réserves foncières sont encore disponibles au sein de cette ZACOM, l'aménagement de ce site sera ainsi pensé de manière globale. Par ailleurs, le secteur n°3 bénéficie de deux accès, par l'espace en attente allée des ruches et par le chemin de La Morotière au nord de la zone.

Le secteur n°3 est soumis à la servitude « monument historique » lié au château des Radrets et fait partie du périmètre de protection rapprochée du forage de Taillefer (faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique). Il fait par ailleurs l'objet d'un aléa très élevé de remontée de nappes remonté par le BRGM.



Enjeux identifiés :

>>> L'optimisation du potentiel économique et foncier de ce site stratégique

>>> La bonne intégration urbaine et paysagère de ce site avec le milieu naturel environnant

>>> La préservation de l'habitat proche des nuisances générées par l'activité de la zone

>>> L'optimisation et l'intégration des déplacements induits par les futures activités, au sein et aux abords du site.

Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°3, situé au niveau de la zone artisanale de Sargé-sur-Braye, est à **vocation principale économique**. Il accueillera notamment les constructions, installations et ouvrages destinées au développement des entreprises déjà implantées et accueillera de nouvelles entreprises afin de conforter le caractère structurant de ce secteur économique.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

L'aménagement du secteur devra permettre une composition et une insertion architecturale et paysagère cohérente et qualitative, en particulier pour les façades directement visibles des terres agricoles attenantes.

La localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine compacité, permettant d'optimiser l'espace en dégageant des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave, afin de répondre aux besoins de circulation, de stationnement et de stockage liés au développement de l'activité. Ils rechercheront également à isoler les sources de bruit en utilisant l'effet d'écran.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des espaces de travail fermés, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

Les nouveaux accès au secteur seront aménagés sur le chemin de la Morotière au nord de la zone, sur l'allée des ruches et sur la RD 56. Sauf impossibilité technique ou liée à la sécurité, les nouveaux accès sur la RD 56 seront mutualisés, de manière à limiter leur nombre.

La conception des voies de desserte internes et des espaces de stationnement sera adaptée à leur usage et suffisamment dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins de fonctionnement, d'approvisionnement et de livraison des activités présentes, celles-ci ne devant pas occasionner de gêne sur les voies et espaces publics environnants.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

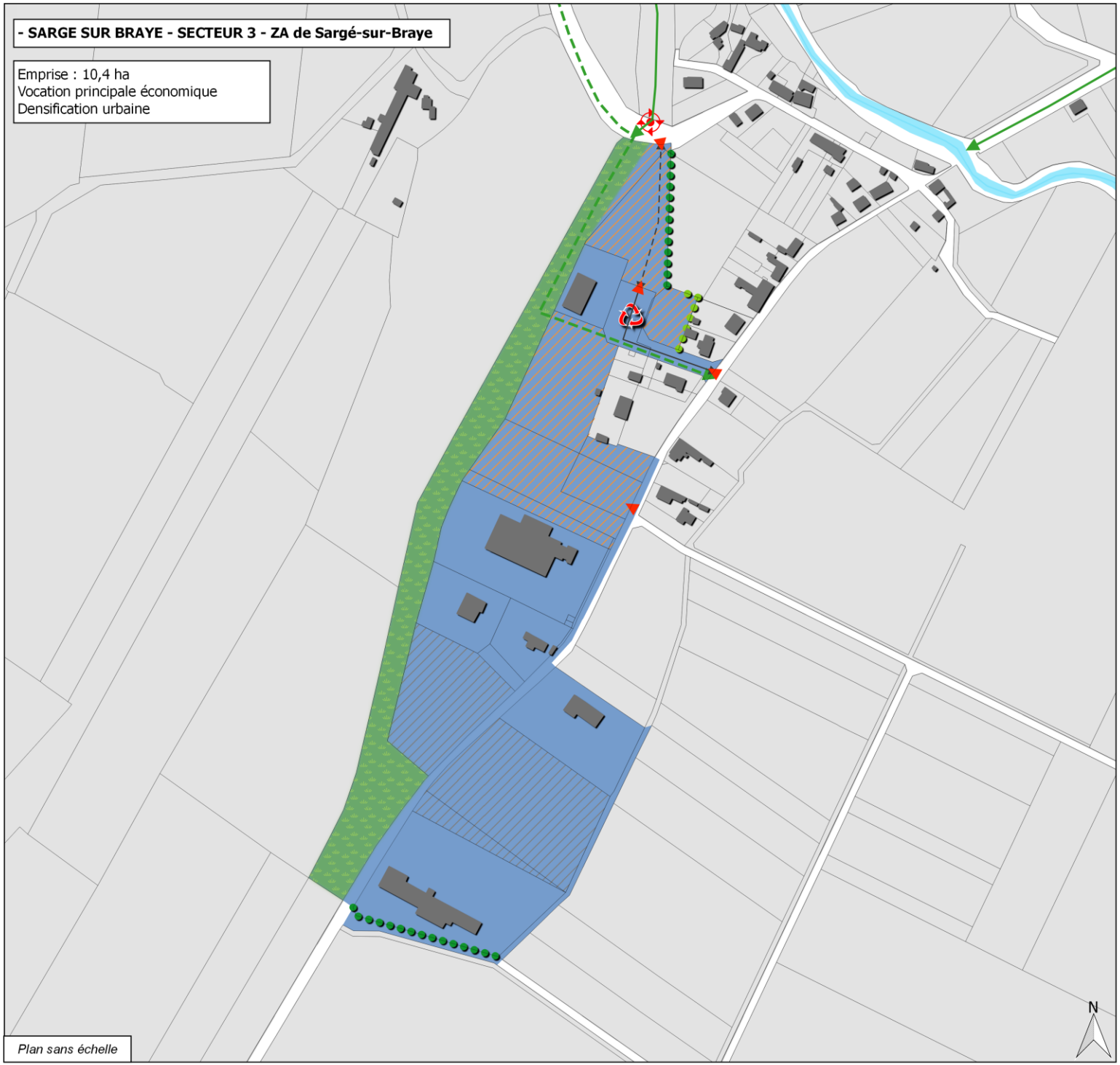
Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, les **limites** du secteur feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera le traitement paysager du secteur. La haie existante en limite est de secteur sera en particulier maintenue.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de remontée de nappes.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation d'activités

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

- Foncier économique disponible
- Espaces artificialisés

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès
- Axes secondaires a conforter
- Axes secondaires a creer
- Cheminement doux à créer
- Cheminement doux à conforter
- Maintenir la possibilité de retournement des véhicules
- Réaménager l'accès nord pour optimiser le passage

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Haies a créer
- Haies a préserver
- Alignement d'arbres a créer
- Alignement d'arbres a préserver
- Bande tampon enherbée
- Espace paysager à conforter

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activites
- Equipement
- Centre de loisirs
- Terrain de sport
- Cimetiere

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

4. Secteur « Montplaisir »

Contexte et enjeux

Le secteur n°4 correspond à un **STECAL à vocation d'activités**. Situé au sein du hameau de Montplaisir, au sud du bourg de Sargé-sur-Braye, il fait face à une entreprise d'équipements sportifs (REI), dont il constitue une extension. Il s'agit d'une plateforme artificialisée aujourd'hui dédiée principalement au stockage de cette entreprise.

L'aménagement de ce secteur, en lien avec les bâtiments et installations de l'entreprise existante, permettra d'accroître ses capacités de stockage, favorisant ainsi son maintien au sein du territoire intercommunal.

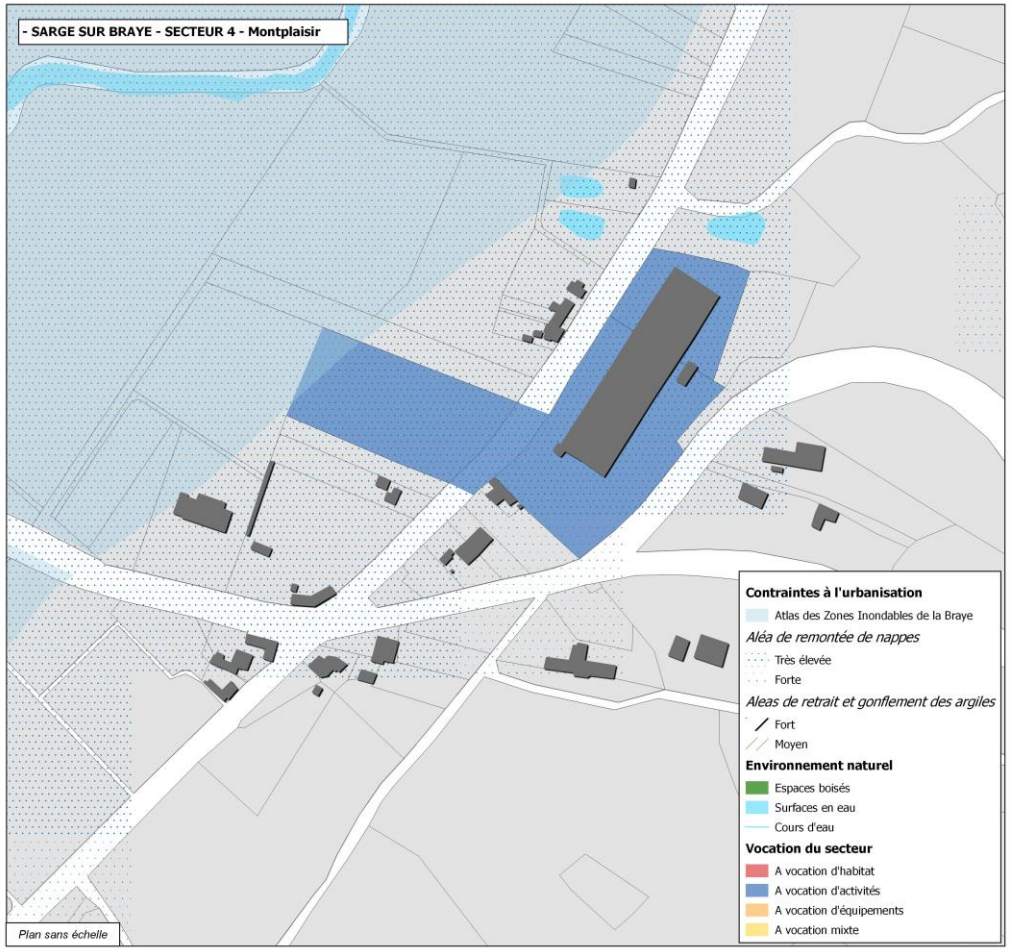
Etant situé à proximité de la Braye, ce secteur fait l'objet d'un aléa très élevé de remontée de nappes remonté par le BRGM. Par ailleurs, son coin supérieur nord-ouest est inclus dans le périmètre de l'Atlas des Zones Inondables de la Braye.

Enjeux identifiés :

>>> La bonne intégration urbaine et paysagère de ce site, notamment avec les espaces agricoles et naturels environnants

>>> La connexion du site aux installations existantes de l'entreprise, de l'autre côté de la RD 921

>>> L'optimisation et l'anticipation des déplacements induits par l'évolution de l'activité existante, au sein et aux abords du site



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°4, situ au sein du hameau de Montplaisir, est à vocation principale **économique**. Il accueillera notamment les constructions, installations et ouvrages destinées au développement de l'entreprise existante située en face (côté est de la route de Montplaisir).

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

L'aménagement du secteur devra permettre une composition et une insertion architecturale et paysagère cohérente et qualitative, en particulier pour les façades directement visibles des terres agricoles attenantes.

La localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine compacité, permettant d'optimiser l'espace en dégageant des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave, afin de répondre aux besoins de circulation, de stationnement et de stockage liés au développement de l'activité. Ils rechercheront également à isoler les sources de bruit en utilisant l'effet d'écran

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des espaces de travail fermés, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

L'accès principal du secteur se fera à l'est, sur la route de Montplaisir. Sa localisation à l'OAP graphique n'est qu'indicative.

La conception de cet accès ne devra pas compromettre la sécurité ainsi que la qualité visuelle et urbaine de la traversée du hameau.

La conception des voies de desserte internes et des espaces de stationnement sera adaptée à leur usage et suffisamment dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins de fonctionnement, d'approvisionnement et de livraison des activités présentes, celles-ci ne devant pas occasionner de gêne sur les voies et espaces publics environnants.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, les limites du secteur feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

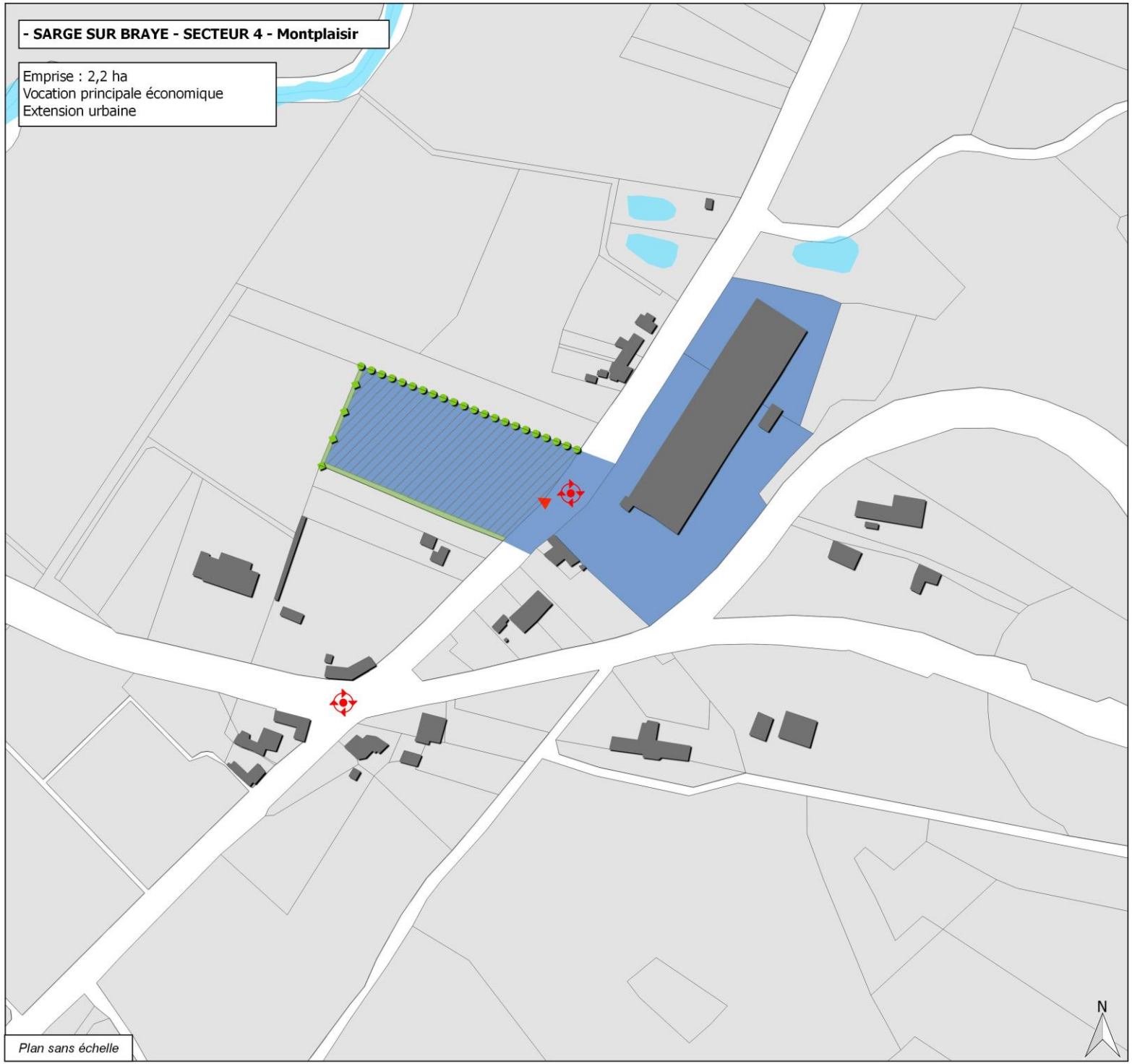
Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera le traitement paysager du secteur.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de remontée de nappes.

La **gestion des eaux pluviales** issues des espaces publics de l'opération sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de **temporisation** et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site. Les ouvrages seront par ailleurs intégrés aux aménagements paysagers et participeront de la qualité de l'espace public.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation d'activités

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

- Foncier économique disponible
- Espaces artificialisés

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès
- Réaménager le carrefour et la voirie pour sécuriser le passage des poids lourds

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Haies a créer
- Haies a préserver
- Alignement d'arbres a créer
- Alignement d'arbres a préserver
- Bande tampon enherbée

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activites
- Equipement
- Camping
- Terrain de sport
- Cimetiere

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

5. Secteur « Vacances Far West »

Contexte et enjeux

Le secteur n°5 est situé en entrée nord-ouest du centre-bourg de Sargé-sur-Braye, à l'ouest de la rue du Pavillon. Il accueille à ce jour le village « Vacances Far West » organisant des séjours touristiques à destination du jeune public, centré sur les activités équestres et d'extérieur.

Sa localisation en **transition** entre le centre-bourg ancien et les espaces naturels et boisés environnant confère à ce site un potentiel d'accueil touristique et de loisirs à pérenniser. La présente OAP a ainsi pour objet de formaliser et d'encadrer le projet de développement envisagé par le centre de vacances.

Le secteur est soumis à la servitude « monument historique » liée au château des Radrets. Sa frange ouest est également identifiée à l'Atlas des Zones Inondables de la Braye.

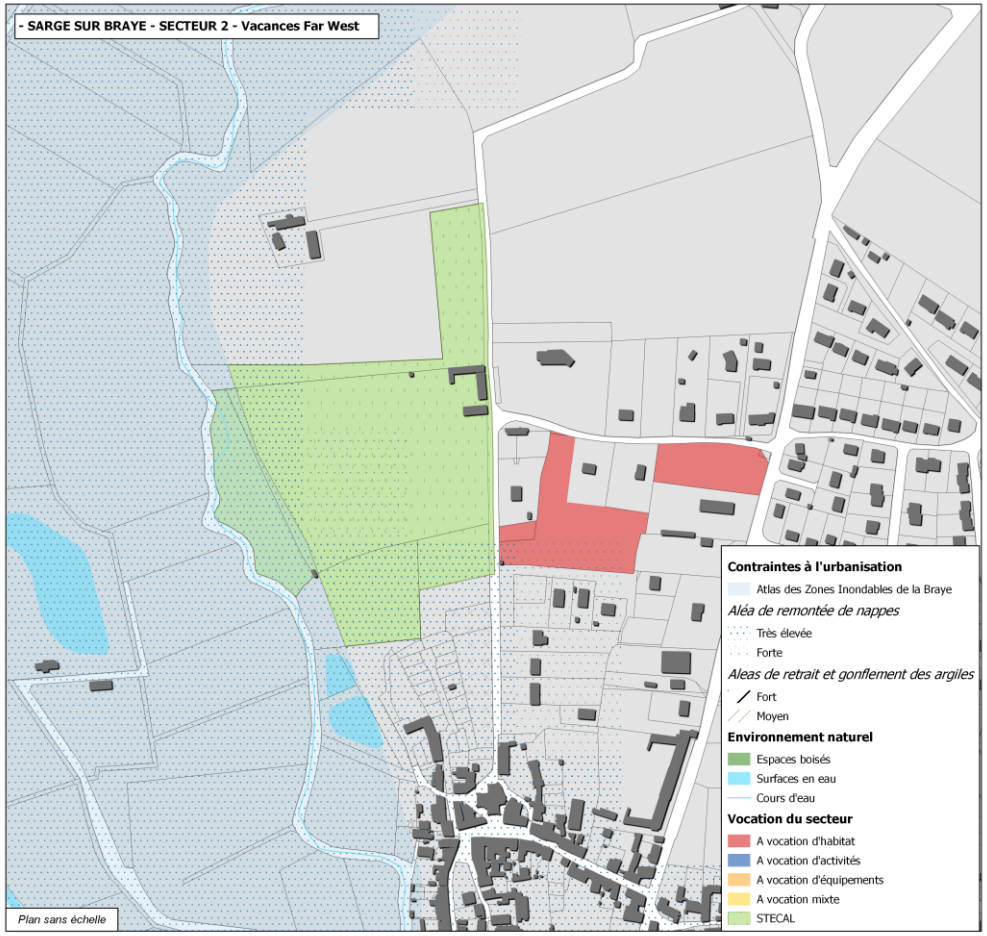
Enjeux identifiés :

>>> Le développement d'une activité d'accueil de loisirs dédiée à la jeunesse et structurante pour le territoire

>>> La prévention des risques d'inondation par débordement et remontée de nappes

>>> L'optimisation et l'intégration des déplacements induits par l'évolution de l'activité, à l'intérieur et aux abords du site.

>>> L'intégration urbaine et paysagère du site



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°5 vise à renforcer et à **développer l'offre d'accueil touristiques et de loisirs** au sein du village de « Vacances Far West ».

Il vise également à aménager un cadre paysager propice à la **déambulation** et aux **activités récréatives et de loisirs**.

Le secteur devra faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, portant sur la totalité de l'emprise de la présente OAP, afin d'assurer sa faisabilité technique et financière et sa cohérence urbanistique. Cette opération pourra éventuellement être développée en plusieurs **sous-secteurs indépendants**, facilitant la réalisation du projet dans le temps.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

Etant donné la localisation stratégique de ce secteur, l'aménagement et la composition globale du secteur devront conduire à une **insertion architecturale et paysagère** cohérente et qualitative, en particulier pour les façades directement visibles depuis les espaces publics, ainsi que les terres agricoles et naturelles attenantes.

La programmation recherchera **le réemploi et/ou l'extension des constructions existantes**, lorsque cela s'avère cohérent avec la programmation, sauf impossibilité technique ou liée à leur état. Plusieurs bâtiments, indiqués à l'orientation graphique, seront ainsi à maintenir.

D'une manière générale, la localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine **compacité**, en s'intégrant de manière harmonieuse au bâti à valoriser. Ils permettront de dégager des **espaces libres**, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave. Ces espaces libres seront préférentiellement dédiés à des aménagements paysagers et de loisirs, ainsi qu'aux circulations douces (en cohérence avec les orientations développées pages suivantes).

Le cas échéant, et dans la mesure du possible, l'implantation des équipements recherchera :

- une orientation sud pour les espaces ouverts au public, afin qu'ils bénéficient des apports solaires ;
- une limitation des ombres portées sur les constructions afin de bénéficier d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des espaces de travail clos et des espaces recevant du public, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

Le secteur sera desservi par au moins **une voie de desserte interne à conforter**, dont les accès principaux (entrée/sortie) se feront avenue de la gare.

La localisation de cette voie et de ces accès sur l'OAP graphique est indicative. Elle sera à préciser en fonction du parti d'urbanisme retenu, lors des études de faisabilité.

Au sein des espaces ouverts à la circulation publique, les voies de desserte seront carrossables, suffisamment dimensionnées pour le passage des services publics (a minima de défense incendie). Ceux-ci devront pouvoir accéder à l'ensemble du secteur, là où leur intervention en termes d'entretien et de sécurité est nécessaire. Une aire de retournement sur la voie de desserte principale pourra ainsi être prévue afin de permettre leur demi-tour aisé.

Le **stationnement public** sera regroupé au sein d'aires dédiées intégrées aux espaces collectifs mais pourra s'établir, de manière ponctuelle, le long des futures voies de desserte (publique ou privées). Les aires de stationnement participeront de la qualité générale de la composition et de l'aménagement du secteur. Leur conception devra être adaptée à leur usage et sauf impossibilité technique, leur plantation ou leur végétalisation sera recherchée. Elles pourront également présenter un revêtement poreux afin de favoriser l'infiltration in situ des eaux pluviales.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

L'aménagement paysager du site contribuera à mettre en valeur les constructions, les voies et les différents espaces le composant.

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération dans le tissu existant, les limites périmétrales du secteur feront l'objet d'un traitement paysager, préservant l'intimité des parcelles bâties riveraines. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

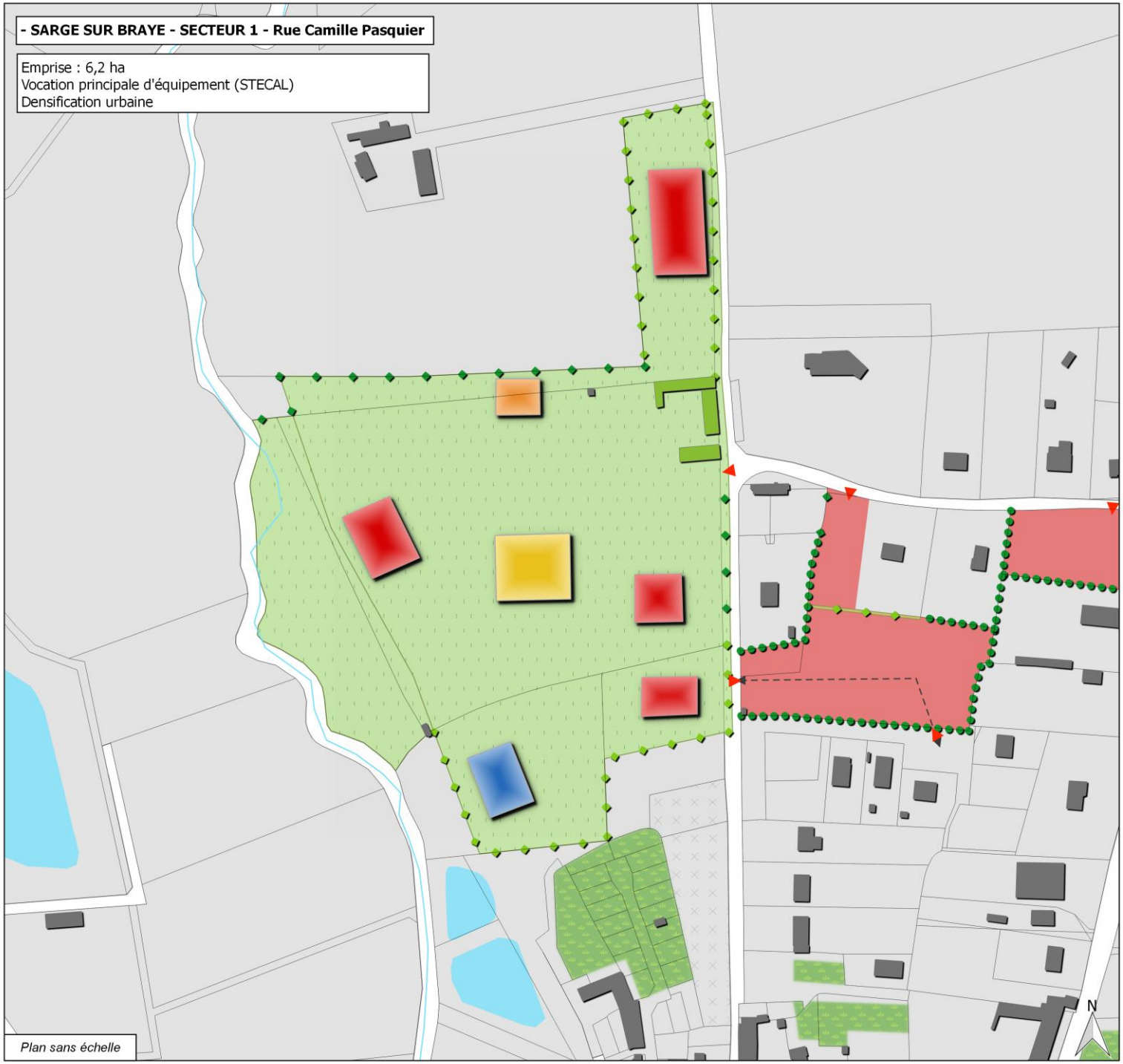
Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera la végétalisation et la mise en valeur du secteur.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les **eaux pluviales** seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de remontée de nappes.

La gestion des eaux pluviales issues des espaces publics du secteur sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de **temporisation** et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site. Les ouvrages seront par ailleurs intégrés aux aménagements paysagers et participeront de la qualité de l'espace public.

D'une manière générale, l'altimétrie de la voirie et des futures constructions devra être adaptée à la gestion des eaux pluviales. Celle-ci s'adaptera dans la mesure du possible aux pentes naturelles.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- STECAL à vocation d'équipement touristique et de loisirs

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

- Bâtiment à conserver

Localisation préférentielle des bâtiments

- A vocation principale d'hébergement
- A vocation principale d'activités touristiques
- A vocation principale d'équipements liés à l'activité touristique
- A vocation mixte

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Alignement d'arbres à créer
- Alignement d'arbres à préserver

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activités
- Equipement
- Camping
- Terrain de sport
- Jardins privatifs
- Cimetiere

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

C. COUËTRON-AU-PERCHE

BOURG DE SOUDAY

1. Secteur « Rue de la Poste » (bourg de Souday)

Contexte et enjeux

Le secteur n°1 est situé à l'entrée nord du bourg de Souday, dans la commune de Couëtron-au-Perche. Il s'inscrit au sein d'une **micro-zone artisanale** destinée à l'accueil d'une ou deux entreprises, venant conforter et compléter l'activité déjà présente en front de la rue principale du bourg.

La parcelle concernée bénéficie d'un accès direct à la rue de la Poste. Non cultivée au moment de l'élaboration du présent PLUi, elle est entourée d'une haie bocagère se poursuivant jusqu'au cimetière en contrebas, opérant une distinction avec les terres agricoles au nord et le reste du bourg au sud.

Ce secteur est soumis à la servitude relative à la canalisation de transport et de distribution de gaz traversant le territoire (qui englobe le nord du bourg), ainsi qu'à la servitude « monument historique » relative à l'église Saint-Pierre.

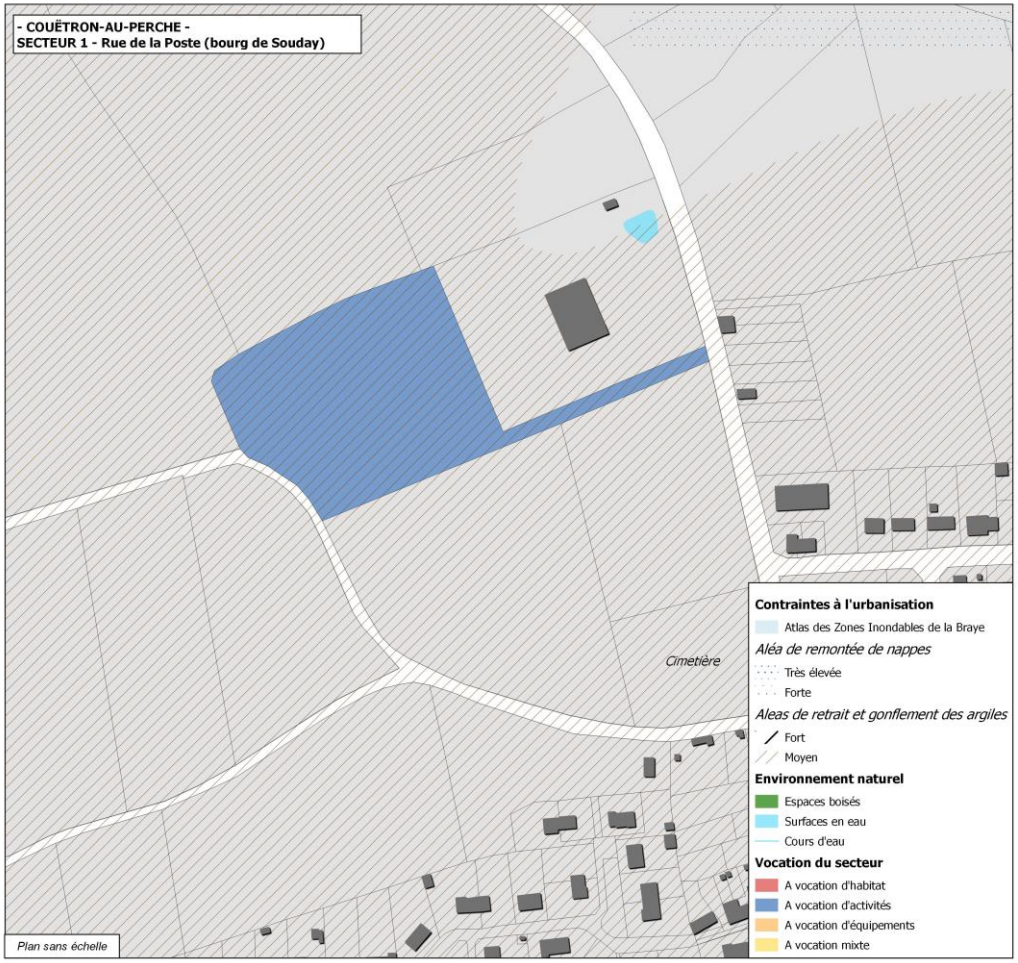
Enjeux identifiés :

>>> L'optimisation du potentiel économique et foncier de ce secteur de développement économique relai

>>> L'intégration urbaine et paysagère de ce site avec le tissu urbanisé du bourg

>>> La valorisation de la haie bocagère, facteur d'intégration paysagère

>>> L'optimisation et l'intégration des déplacements induits par les futures activités, au sein et aux abords du site.



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°1, situé rue de la poste, est à vocation principale **économique**.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

L'aménagement du secteur devra permettre une composition et une insertion architecturale et paysagère cohérente et qualitative, en particulier pour les façades directement visibles des terres agricoles attenantes.

La localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine compacité, permettant d'optimiser l'espace en dégageant des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave, afin de répondre aux besoins de circulation, de stationnement et de stockage liés au développement de l'activité. Ils rechercheront également à isoler les sources de bruit en utilisant l'effet d'écran

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des espaces de travail fermés, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

L'accès principal du secteur se fera à l'est sur la rue de la Poste. La conception de cet accès ne devra pas compromettre la sécurité ainsi que la qualité visuelle et urbaine de cette entrée de bourg.

La conception des voies de desserte internes et des espaces de stationnement sera adaptée à leur usage et suffisamment dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins de fonctionnement, d'approvisionnement et de livraison des activités présentes, celles-ci ne devant pas occasionner de gêne sur les voies et espaces publics environnants.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

Afin de favoriser une bonne **intégration paysagère** de l'opération, les limites du secteur feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

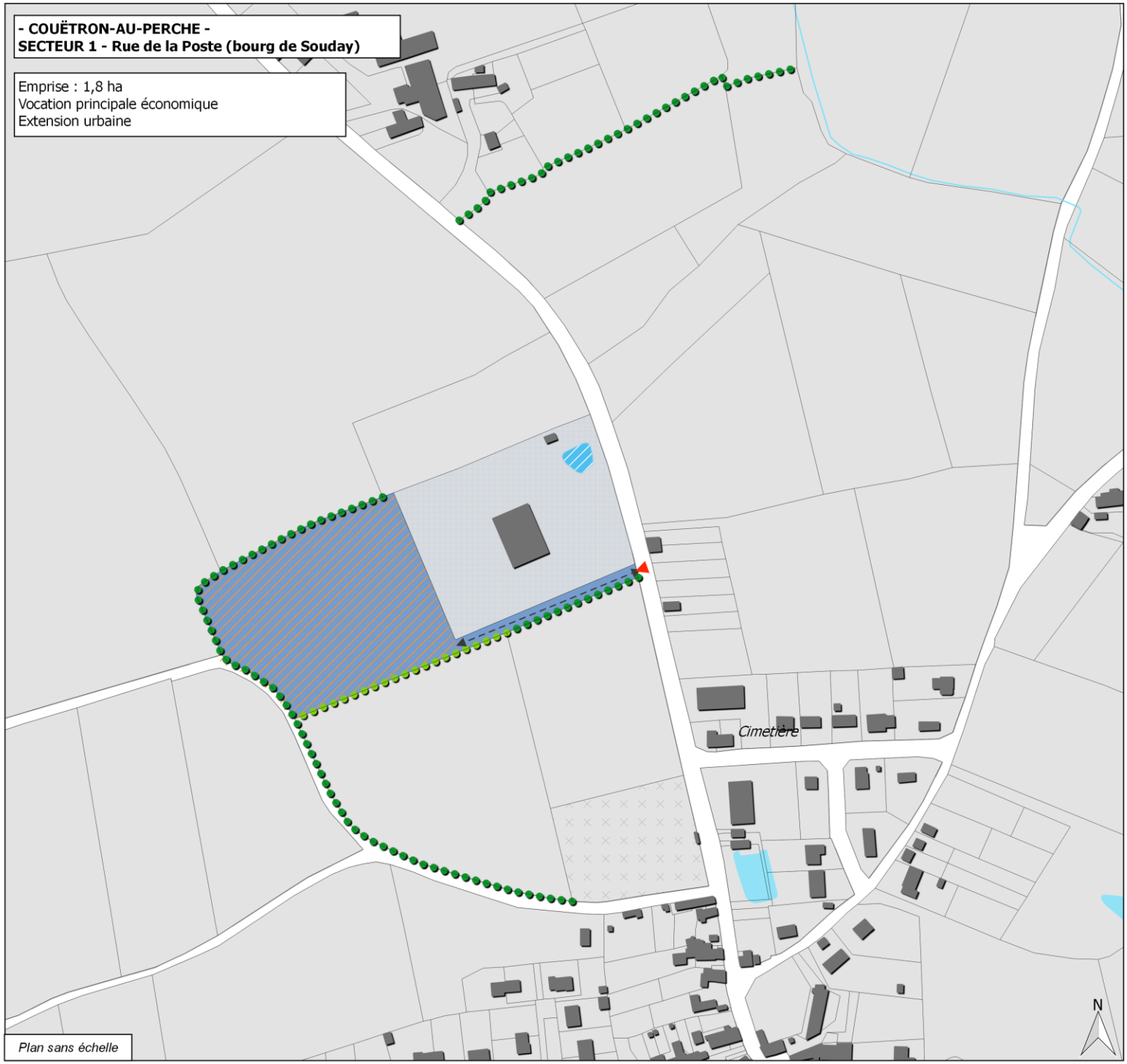
Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera le traitement paysager du secteur.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux non collectifs au droit du secteur. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles.

La gestion des eaux pluviales sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de **temporisation** et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation d'activités

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

- Foncier économique disponible
- Espaces artificialisés

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès
- Axes secondaires a créer

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Haies a créer
- Haies a préserver
- Alignement d'arbres a créer
- Alignement d'arbres a préserver

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activites
- Equipement
- Camping
- Terrain de sport
- Cimetiere

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

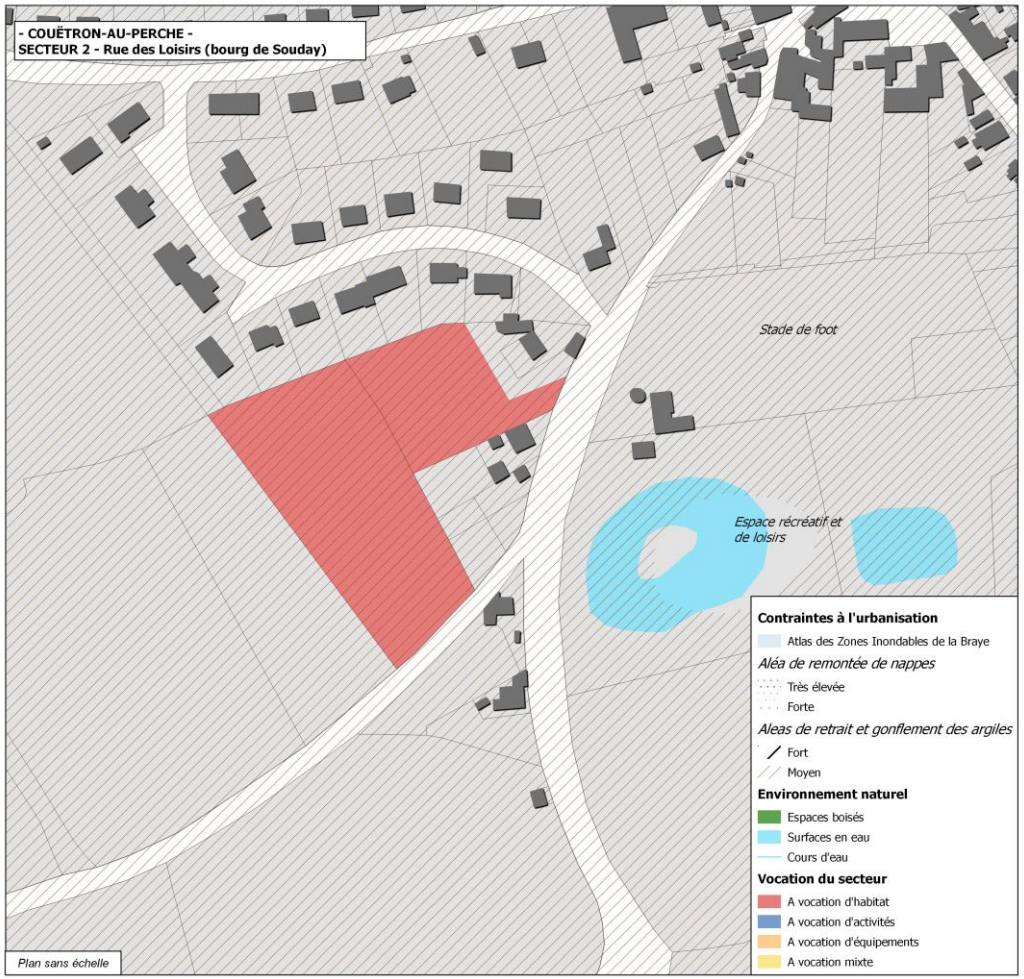
2. Secteur « Rue des Loisirs » (bourg de Souday)

Contexte et enjeux

Le secteur n°2, situé au sud-ouest du bourg de Souday, bénéficie d'un accès à la rue des Loisirs (reliant la voie principale du bourg) par l'intermédiaire de l'espace interstitiel attenant, à intégrer à l'aménagement de la zone.

Idéalement localisé dans le prolongement sud d'un tissu d'habitat pavillonnaire groupé et à proximité immédiate des principaux équipements du bourg (sportifs, naturels), l'aménagement de ce secteur vient conforter la morphologie urbaine du bourg sur des terres aujourd'hui non cultivées.

Il est soumis à la servitude « monument historique » relative à l'église Saint-Pierre et est situé dans la zone de vigilance du forage du bourg. Un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles est remonté par le BRGM.



Enjeux identifiés :

>>> L'optimisation du potentiel de production de nouveaux logements au sein de cet espace par une opération d'aménagement d'ensemble

>>> La recherche d'une certaine diversification de l'habitat valorisant la surface du projet et la configuration foncière

>>> L'intégration d'une mixité fonctionnelle mesurée, ne concurrençant pas les activités présentes et potentielles du cœur ancien du bourg.

>>> La connexion de cet espace avec les équipements à l'est et la proximité immédiate du cœur de bourg, en particulier via les circulations douces

>>> L'intégration urbaine et paysagère de cette future opération, en particulier avec les espaces agricoles et naturels environnants

Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°2, situé rue des Loisirs, est à **vocation principale d'habitat**. Il est destiné à accueillir 9 logements minimum. *A titre indicatif, cela correspond à une densité nette d'environ 10,2 logements/ha.*

Le secteur pourra également accueillir une mixité de fonctions (équipement, commerce, service) compatible à la vocation principale de la zone, comme le prévoit le règlement.

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de l'emprise de la présente OAP, afin d'assurer sa faisabilité technique et financière et sa cohérence urbanistique. Cette opération pourra éventuellement être développée en deux sous-secteurs indépendants.

La programmation permettra une **diversification** des typologies et des formes d'habitat produites, afin de renforcer les parcours résidentiels (accueil de jeunes ménages, réponse à la décohabitation…) et de libérer des espaces publics, favorisant leur qualité et leur appropriation par les usagers. Cette diversification pourra notamment inclure de l'habitat intermédiaire ou groupé.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La composition urbaine du secteur favorisera une intégration harmonieuse des constructions au tissu urbain environnant. Elle s'inscrira dans la mesure du possible de la topographie naturelle du terrain. De plus, la localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine compacité et permettront de dégager des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave.

L'aménagement du secteur devra permettre une insertion architecturale et paysagère de qualité dans l'environnement immédiat, en particulier pour les façades directement visibles des terres agricoles attenantes.

Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions à usage principal d'habitation recherchera :

- une orientation sud pour les pièces principales de vie des logements, afin qu'elles bénéficient des apports solaires ;
- une limitation des ombres portées sur les constructions afin de bénéficier d'un éclairage naturel maximal.

De plus, l'implantation, la hauteur, l'épannelage des constructions, la disposition des ouvertures favoriseront, dans la mesure du possible, l'intimité des logements riverains et internes à la zone.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

Le secteur sera desservi par au moins une voie interne à créer, qui reliera les deux accès principaux de la zone (entrée/sortie), sur la rue des Loisirs, au sud et à l'est de l'opération.

Au sein du secteur, les voies de desserte seront carrossables, suffisamment dimensionnées pour le passage des services publics (a minima de défense incendie). Ceux-ci devront pouvoir accéder à l'ensemble du secteur, là où leur intervention en termes d'entretien et de sécurité est nécessaire. Une aire de retournement sur la voie principale pourra ainsi être prévu afin de permettre leur demi-tour aisé.

Un ou plusieurs espaces en attente seront prévus sur la frange ouest de l'opération, en continuité des voies créées, afin d'anticiper un éventuel développement urbain futur.

La localisation de ces accès, de l'aire de retournement sur l'OAP graphique et des espaces en attente n'est qu'indicative, elle sera à préciser en fonction du parti d'urbanisme retenu, lors des études de faisabilité.

Par ailleurs, l'ensemble du secteur sera maillé d'un réseau de cheminements réservés aux **modes de déplacements doux**. Ils seront spécifiques ou intégrés dans l'aménagement des voies de desserte. Leur tracé permettra de relier les futures constructions du secteur à la rue des Loisirs, afin qu'ils soient prolongés le long de cette rue pour desservir les espaces naturels et de loisirs proches de l'opération (notamment l'étang, le stade de foot, l'aire d'accueil des camping-cars, …). De plus, le cheminement existant au nord-ouest du secteur sera conforté, puis prolongé en limite ouest, afin de relier les rues de la mairie et des loisirs.

Ces circulations douces seront aménagées de manière à relier le site à son tissu urbain environnant. Elles présenteront une largeur minimale de 1,50m, dégagées de tout obstacle.

Le **stationnement public** (notamment des visiteurs) sera regroupé au sein d'aires dédiées intégrées aux espaces collectifs mais pourra s'établir, de manière ponctuelle, le long des futures voies de desserte (publique ou privées). Les aires et emplacements de stationnement participeront de la qualité générale de la composition et de l'aménagement du secteur. Leur conception devra être adaptée à leur usage et sauf impossibilité technique, leur plantation ou leur végétalisation sera ainsi recherchée.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

L'aménagement paysager du site contribuera à mettre en valeur les constructions, les voies et les différents espaces le composant.

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, les limites périmétrales de l'opération feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres. La plantation de haies sera privilégiée pour les limites nord, sud et est repérées à l'OAP graphique.

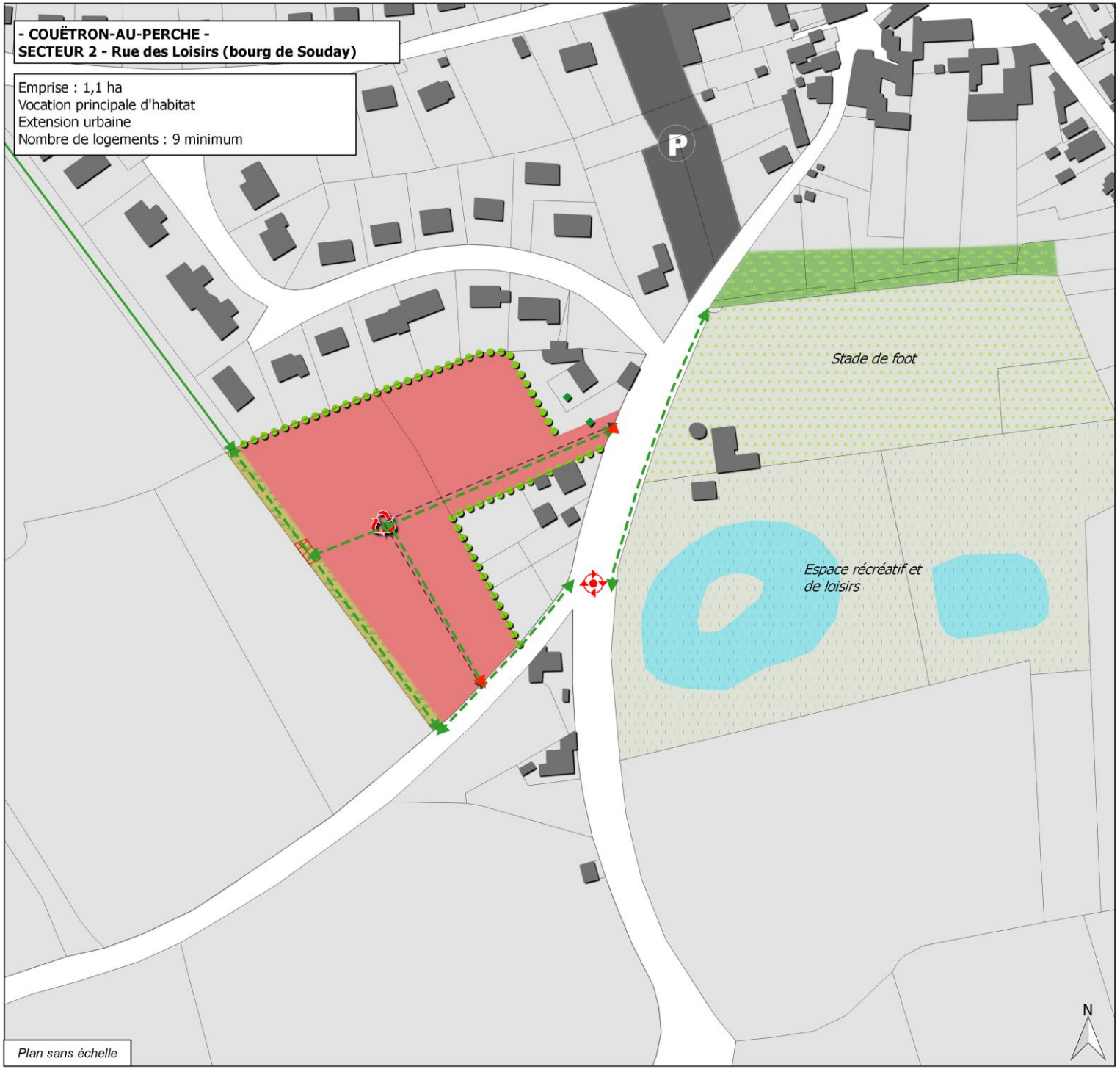
Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera la végétalisation et la mise en valeur du secteur et des cheminements doux.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles.

La gestion des eaux pluviales issues des espaces publics de l'opération sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de **temporisation** a et/ou de **récupération** daptés, sans infiltration directe sur site. Les ouvrages seront par ailleurs intégrés aux aménagements paysagers et participeront de la qualité de l'espace public.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation principale d'habitat

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès
- Axes principaux à conforter
- Axes principaux à créer
- Axes secondaires à conforter
- Axes secondaires à créer
- Aires de stationnement à conforter
- Cheminement doux à créer
- Cheminement doux à conforter
- Aire de retournement
- Espaces en attente
- Adapter l'entrée de bourg aux cheminements doux vers l'espace récréatif et de loisirs

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Haies a créer
- Haies a préserver
- Alignement d'arbres a créer
- Alignement d'arbres a préserver
- Bande tampon enherbée
- Espace paysager a créer
- Espace paysager a préserver

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activités
- Equipement
- Espace naturel récréatif et de loisirs
- Terrain de sport
- Jardins privatifs
- Cimetiere

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

BOURG DE SAINT-AGIL

3. Secteur « Rue des Templiers » (bourg de St-Agil)

Contexte et enjeux

L'entrée nord-est du bourg de Saint-Agil accueille un secteur d'extension venant développer la vocation artisanale du bourg, favorisant la mixité de fonctions en son sein. Ce secteur bénéficie d'un accès direct à la voie nord/sud structurante du bourg et conforte sa morphologie urbaine.

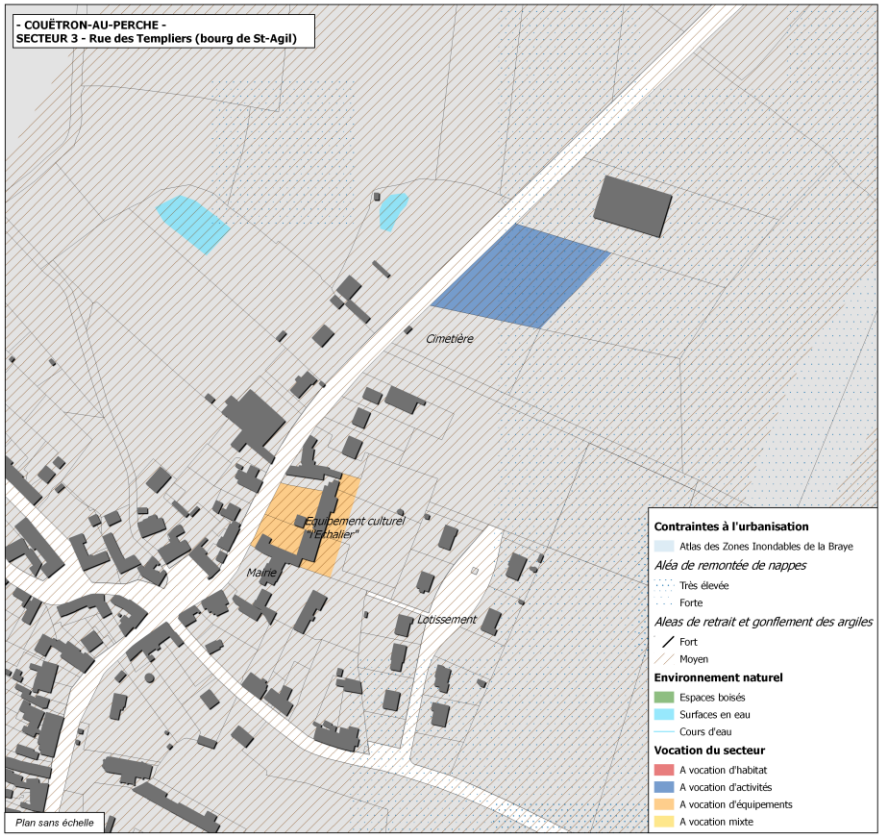
Situé au sein du périmètre de protection rapprochée du forage du Bourg neuf (faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique), il est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles et partiellement par un aléa fort de remontée de nappes, d'après le BRGM.

Enjeux identifiés :

>>> La prise en compte de la possible présence d'une zone humide pressentie

>>> L'intégration urbaine et paysagère de ces deux secteurs, en particulier avec les espaces agricoles environnants

>>> L'optimisation et l'intégration des déplacements induits par les futures activités, au sein et aux abords des deux sites.



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur est à vocation principale **économique**.

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de l'emprise de la présente OAP, afin d'assurer sa faisabilité technique et financière et sa cohérence urbanistique.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

L'aménagement du secteur devra permettre une composition et une insertion architecturale et paysagère cohérente et qualitative, en particulier pour les façades directement visibles des terres agricoles attenantes.

La localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine **compacité**, permettant d'optimiser l'espace en dégageant des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave, afin de répondre aux besoins de circulation, de stationnement et de stockage liés au développement de l'activité. Ils rechercheront également à isoler les sources de bruit en utilisant l'effet d'écran.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des espaces de travail fermés, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

Le secteur sera desservi par un accès principal sur la rue des Templiers, dont la localisation à l'OAP graphique est indicative. La conception des voies de desserte internes et des espaces de stationnement sera adaptée à leur usage et suffisamment dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins de fonctionnement, d'approvisionnement et de livraison des activités présentes, celles-ci ne devant pas occasionner de gêne sur les voies et espaces publics environnants.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, les limites périmétrales de l'opération feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres. La plantation de haies sera privilégiée pour les limites nord, sud et est repérées à l'OAP graphique.

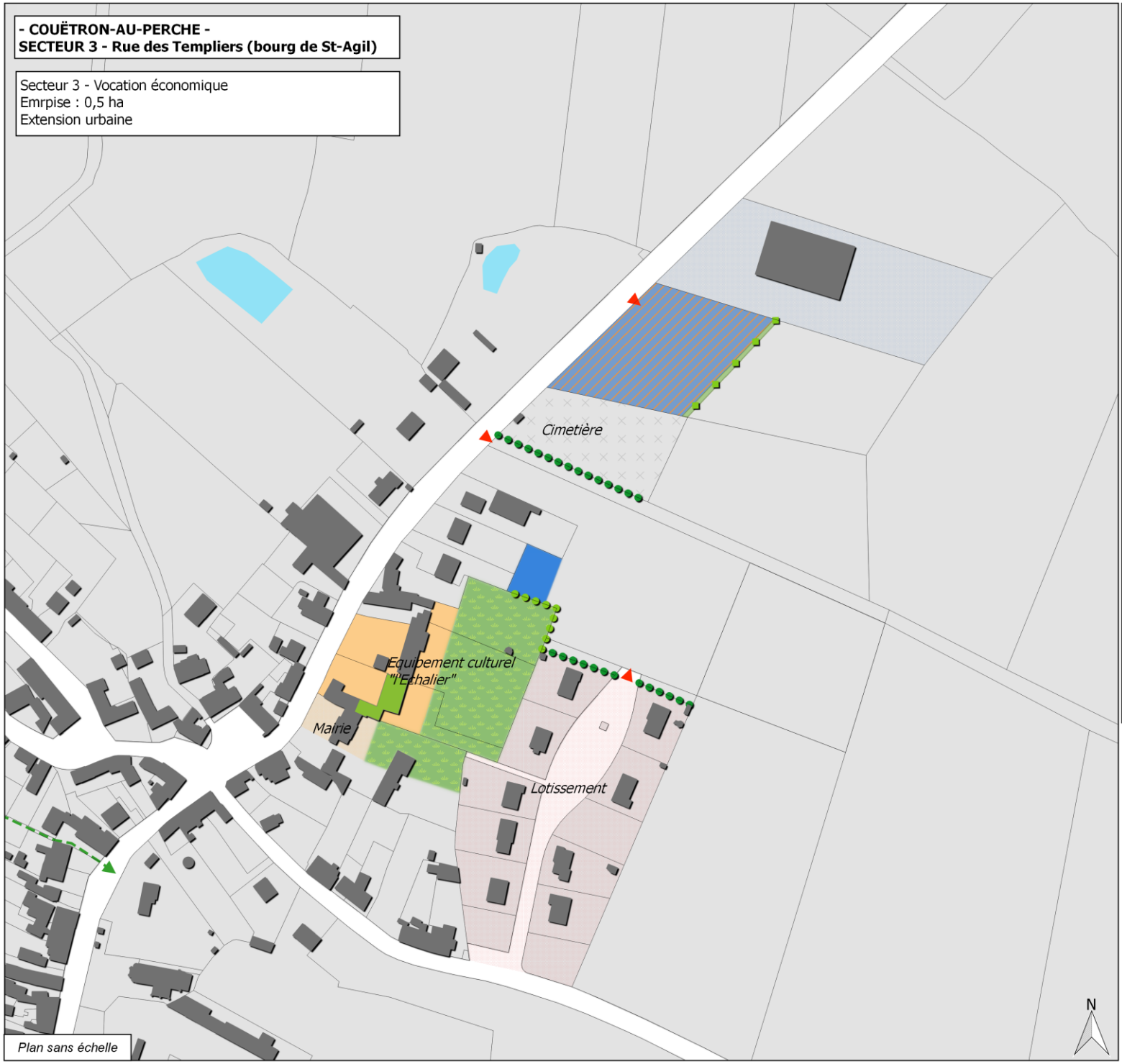
Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera la végétalisation et la mise en valeur du secteur et des cheminements doux.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles et de remontée de nappes.

La gestion des eaux pluviales issues des espaces publics de l'opération sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de **temporisation** et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site. Les ouvrages seront par ailleurs intégrés aux aménagements paysagers et participeront de la qualité de l'espace public dans le secteur (a).



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation principale d'habitat
- Secteur à vocation d'activités
- Conforter l'équipement culturel existant

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

- Protéger et valoriser le patrimoine bâti
- Foncier économique disponible

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès
- Cheminement doux à créer
- Cheminement doux à conforter

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Haies a créer
- Haies a préserver
- Alignement d'arbres a créer
- Alignement d'arbres a préserver
- Bande tampon enherbée
- Espace paysager a créer
- Valoriser les parcs attenant à la Mairie et à l'équipement culturel

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

- Préserver et mettre en valeur la zone humide pressentie

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activites
- Equipement
- Espace naturel récréatif et de loisirs
- Terrain de sport
- Cimetiere

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

BOURG D'ARVILLE

4. Secteur « Commanderie Templière d'Arville »

Contexte et enjeux

Le secteur n°4 est situé en cœur de bourg d'Arville, le long de le route Saint-Jacques de Compostelle. Ancienne **commanderie** hospitalière d'origine templière, le site accueille aujourd'hui un musée et des activités de découverte, ainsi que de l'hébergement touristique.

La Commanderie d'Arville bénéficie d'un rayonnement régional et d'un cadre urbain et naturel de qualité. Son potentiel se traduira à moyen terme par un développement des capacités d'hébergement et des activités culturelles et touristiques, tout en préservant son environnement privilégié. Afin de répondre à ces nouveaux besoins, les capacités de stationnement (notamment des bus) nécessitent d'être augmentées à proximité du site.

Le site fait l'objet d'une servitude « monument historique » et est soumis à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles remonté par le BRGM, ainsi qu'à un aléa très élevé de remontée de nappes.

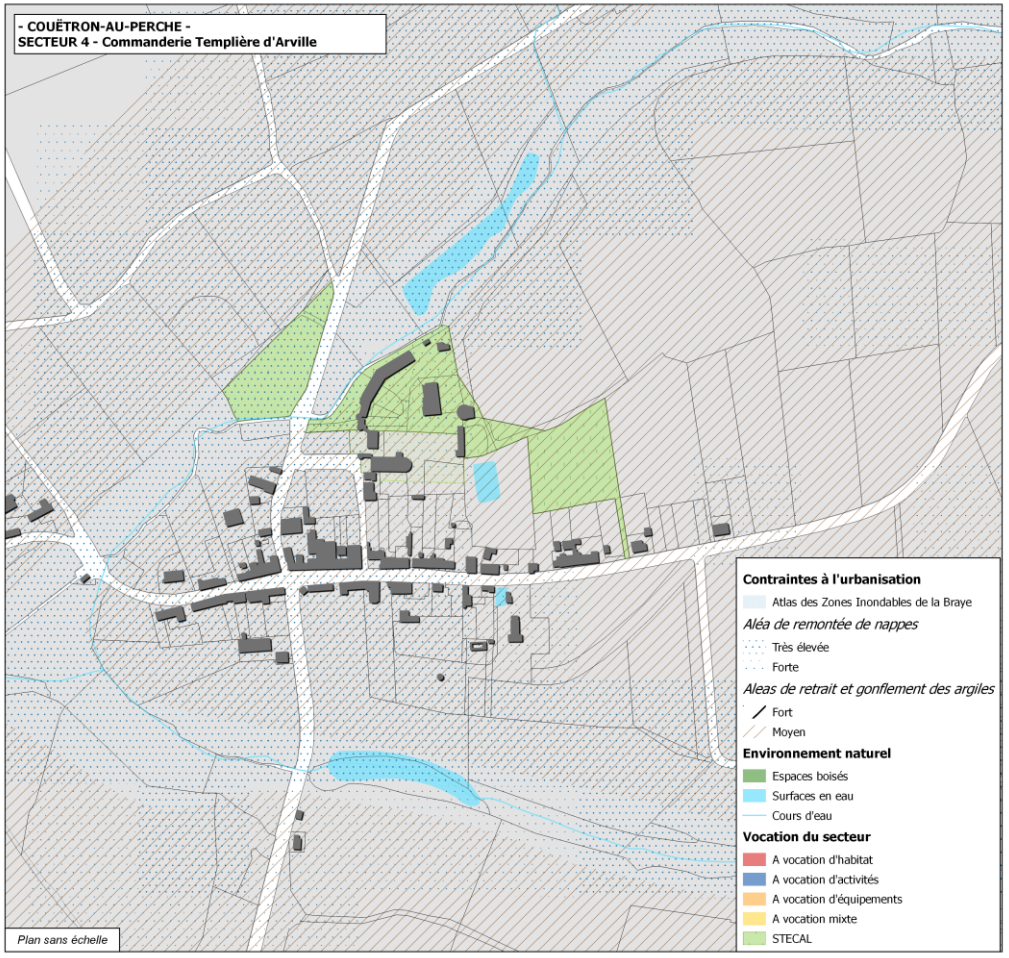
Enjeux identifiés :

>>> Le développement encadré des activités d'accueil culturel, touristique et d'hébergement au sein de ce site structurant

>>> L'adaptation des capacités de stationnement aux besoins d'accueil des véhicules lourds (bus) dans la préservation du cadre naturel du site

>>> L'intégration paysagère du projet dans son environnement

>>> La sécurisation de l'entrée de bourg et des cheminements entre la Commanderie et son futur parking



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°4 vise à développer les activités culturelles, touristiques et d'hébergement de la Commanderie, ainsi que les capacités de stationnement aux abords du site.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La composition globale du secteur permettra d'assurer une **porosité visuelle et urbaine** du site et de le connecter avec le tissu environnant.

La localisation et l'agencement des éventuelles constructions légères rechercheront ainsi une certaine compacité, en s'intégrant de manière harmonieuse au bâti à valoriser. Ils permettront de dégager des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave. Ces espaces libres seront préférentiellement dédiés à des aménagements paysagers et de loisirs, ainsi qu'aux circulations douces (cf. orientations développées pages suivantes).

Accessibilité, desserte et déplacements

Les localisations des accès présentées dans l'OAP graphique restent **indicatives**, d'autres traductions pouvant être retenues, comme le prévoient les orientations générales (cf. page 6). Elles seront à préciser en fonction du parti d'urbanisme retenu, lors des études de faisabilité.

Une **aire de stationnement** sera aménagée à l'ouest de la route Saint-Jacques de Compostelle. Sa conception permettra d'accueillir des véhicules légers et lourds (notamment des autobus et des cars de tourisme).

Au sein du secteur, les voies de desserte seront carrossables, suffisamment dimensionnées pour le passage des services publics. Ceux-ci devront pouvoir accéder à l'ensemble du secteur, là où leur intervention en termes d'entretien et de sécurité est nécessaire. Une aire de retournement sur la voie principale pourra ainsi être prévue afin de permettre leur demi-tour aisé.

Le passage entre l'aire de stationnement et l'entrée de la Commanderie sera par ailleurs **sécurisé** et adapté à la traversée de groupes.

Par ailleurs, le secteur et ses abords seront maillés d'un réseau de cheminements réservés aux modes de **déplacements doux**. Ces circulations présenteront une largeur minimale de 1,50m, dégagées de tout obstacle.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

L'aménagement paysager du site contribuera à mettre en valeur les constructions, les voies et les différents espaces le composant. Il valorisera les circulations douces reliant le cœur de bourg.

L'aire de stationnement (et notamment ses limites périmétrales) bénéficiera d'un **aménagement paysager**, réalisé par un professionnel paysagiste, afin d'assurer sa bonne intégration à l'environnement du site et le maintien des cônes de vue vers la Commanderie.

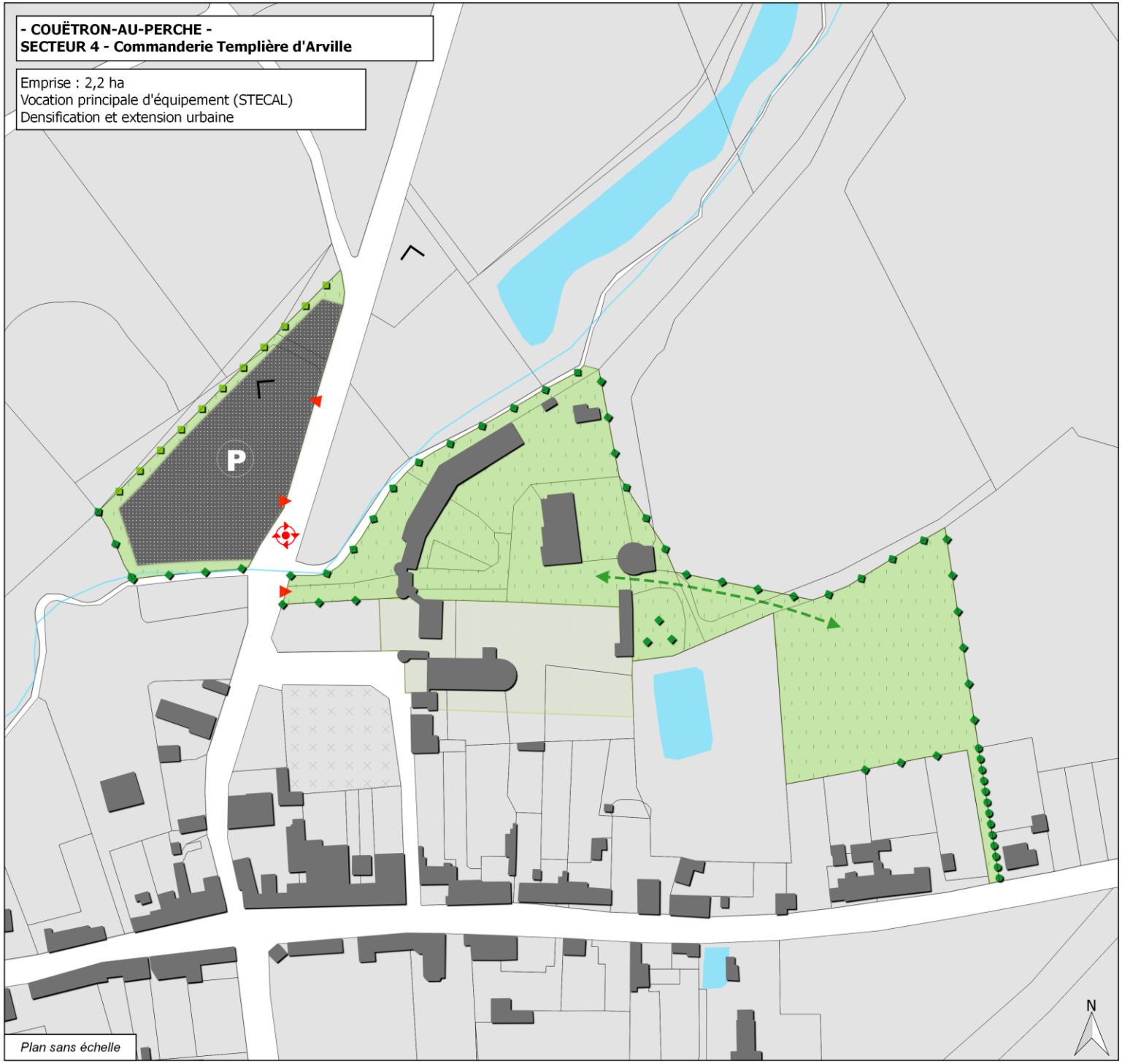
Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera la végétalisation et la mise en valeur du secteur.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles et de remontée de nappes.

La **gestion des eaux pluviales** issues des espaces publics du secteur sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de **temporisation** et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site. Les ouvrages seront par ailleurs intégrés aux aménagements paysagers et participeront de la qualité de l'espace public.

D'une manière générale, l'altimétrie de la voirie et des futures constructions devra être adaptée à la gestion des eaux pluviales. Celle-ci s'adaptera dans la mesure du possible aux pentes naturelles.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- STECAL à vocation d'équipement

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès
- Carrefour à sécuriser
- Cheminement doux à créer
- Aire de stationnement paysagée à créer

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Cônes de vue
- Haies à préserver
- Alignement d'arbres à créer
- Alignement d'arbres à préserver
- Arbre à préserver

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activités
- Equipement
- Camping
- Terrain de sport
- Jardins
- Cimetiere

Environnement naturel

- Surfaces en eau
- Cours d'eau

D. CHOUE

1. Secteur « Rue de Fortaluche »

Contexte et enjeux

Le secteur n°1, situé de part et d'autre de la rue de Fortaluche, constitue un **espace interstitiel structurant** de la commune, en continuité directe (à l'ouest) du cœur ancien, le long de la Grande Rue.

Localisé au sein du tissu de faubourg ancien, sa proximité avec le cœur ancien et un projet d'espace naturel de loisirs, confère à ce secteur un caractère stratégique en termes d'aménagement du bourg, autant en termes des fonctions accueillies que des possibilités de circulation développées.

Ce secteur est soumis à la servitude « monument historique » relative à l'église Saint-Clément.

Enjeux identifiés :

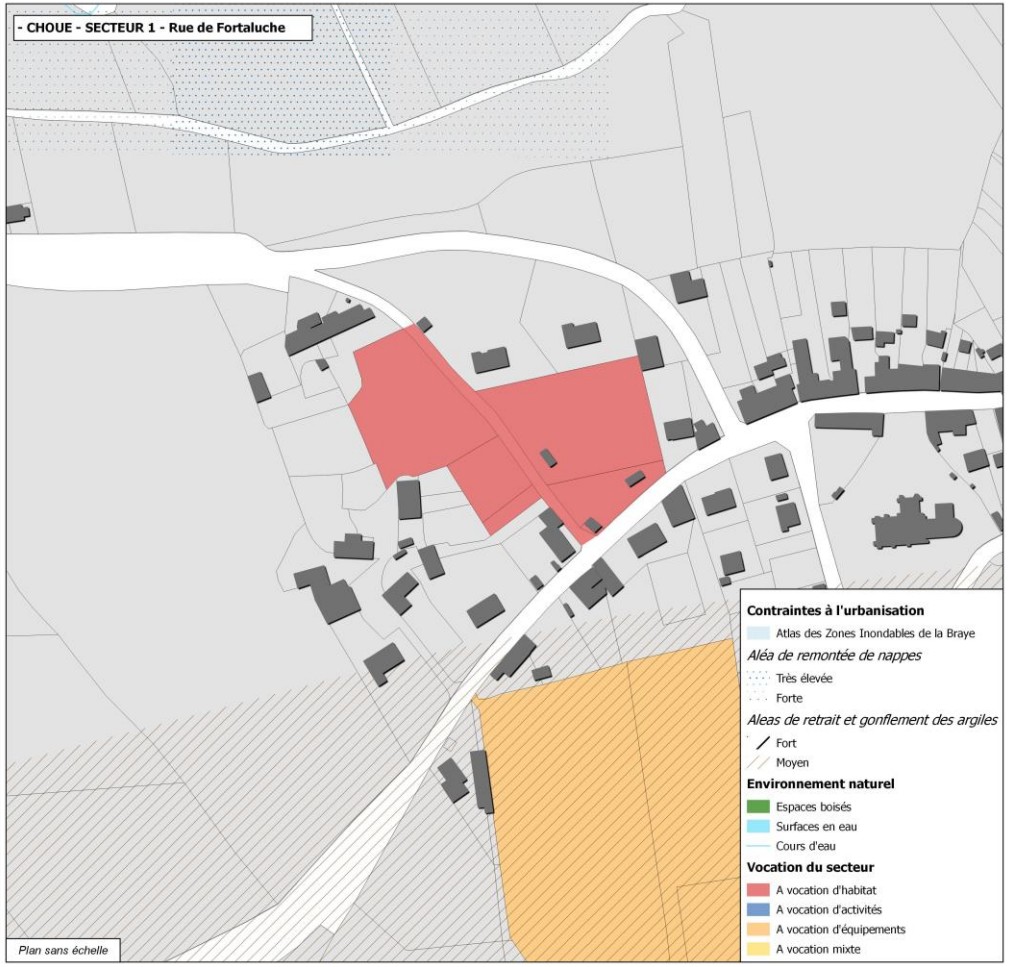
>>> L'optimisation du potentiel de production de nouveaux logements au sein de cet espace interstitiel par le biais d'une opération urbaine

>>> Concevoir cet espace comme une transition entre le tissu ancien à l'est et l'espace naturel de loisirs au sud

>>> Favoriser la connexion de cet espace avec les tissus directement attenants, en particulier via les circulations douces

>>> L'anticipation des déplacements induits au sein des voies principales et secondaires du bourg

>>> L'intégration urbaine et paysagère de cette future opération, notamment par rapport à l'habitat attenant



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°1, situé rue de Fortaluche, est à **vocation principale d'habitat**. Il se décompose en deux sous-secteurs (1a) et (1b). Ils sont destinés à accueillir, au total, 8 logements au minimum. *A titre indicatif, cela correspond à une densité nette globale d'environ 9,6 logements/ha.*

Le secteur pourra également accueillir une mixité de fonctions (équipement, commerce, service) compatible à la vocation principale de la zone, comme le prévoit le règlement.

Chaque sous-secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de leur emprise, afin d'assurer leur faisabilité technique et financière et sa cohérence urbanistique. L'aménagement des deux sous-secteurs pourra également faire l'objet d'une seule opération d'ensemble.

Au sein des sous-secteurs, la répartition des logements s'effectuera de la manière suivante :

- Sous-secteur (1a) : au moins 4 logements
- Sous-secteur (1b) : au moins 4 logements

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La localisation et l'agencement des constructions rechercheront ainsi une certaine compacité et permettront de dégager des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave.

Par ailleurs, l'aménagement du secteur devra conduire à une insertion architecturale et paysagère cohérente et qualitative, en particulier pour les façades directement visibles depuis les espaces publics.

Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions à usage principal d'habitation recherchera :

- une orientation sud pour les pièces principales de vie des logements, afin qu'elles bénéficient des apports solaires ;
- une limitation des ombres portées sur les constructions afin de bénéficier d'un éclairage naturel maximal.

De plus, l'implantation, la hauteur, l'épannelage des constructions, la disposition des ouvertures favoriseront, dans la mesure du possible, l'intimité des logements riverains et internes à la zone.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions privilégieront des matériaux à forte inertie et présenteront des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

Chaque sous-secteur sera desservi par au moins une voie interne à créer, reliée à leur accès sur la rue de Fortaluche. Le sous-secteur (b) pourra également se desservir sur la Grande Rue.

La localisation de cette voie et de ces accès sur l'OAP graphique est indicative. Elle sera à préciser en fonction du parti d'urbanisme retenu, lors des études de faisabilité.

Au sein du secteur, les **voies de desserte** seront carrossables, suffisamment dimensionnées pour le passage des services publics (a minima de défense incendie). Compte tenu de leur objectif de desserte locale, leur configuration sera adaptée au trafic et au nombre de logements du secteur et leur largeur sera modérée de manière à réduire naturellement la vitesse de circulation.

Par ailleurs, l'ensemble du secteur sera maillé d'un réseau de cheminements réservés aux modes de **déplacements doux**. Ils seront spécifiques ou intégrés dans l'aménagement des voies de desserte. Leur tracé permettra de relier les futures constructions du secteur au tissu environnant et notamment à la Grande Rue et à l'espace naturel de loisirs au sud du secteur.

Ces circulations douces seront aménagées de manière à relier le site à son tissu urbain environnant. Elles présenteront une largeur minimale de 1,50m, dégagées de tout obstacle.

Le **stationnement public** (notamment des visiteurs) sera prévu au sein d'aires dédiées intégrées aux espaces collectifs et/ou le long des futures voies de desserte (publique ou privées). Les aires et emplacements de stationnement participeront de la qualité générale de la composition et de l'aménagement du secteur. Leur conception devra être adaptée à leur usage et sauf impossibilité technique, leur plantation ou leur végétalisation sera recherchée. Ils pourront également présenter un revêtement poreux afin de favoriser l'infiltration in situ des eaux pluviales.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

L'aménagement paysager du site contribuera à mettre en valeur les constructions, les voies et les différents espaces le composant.

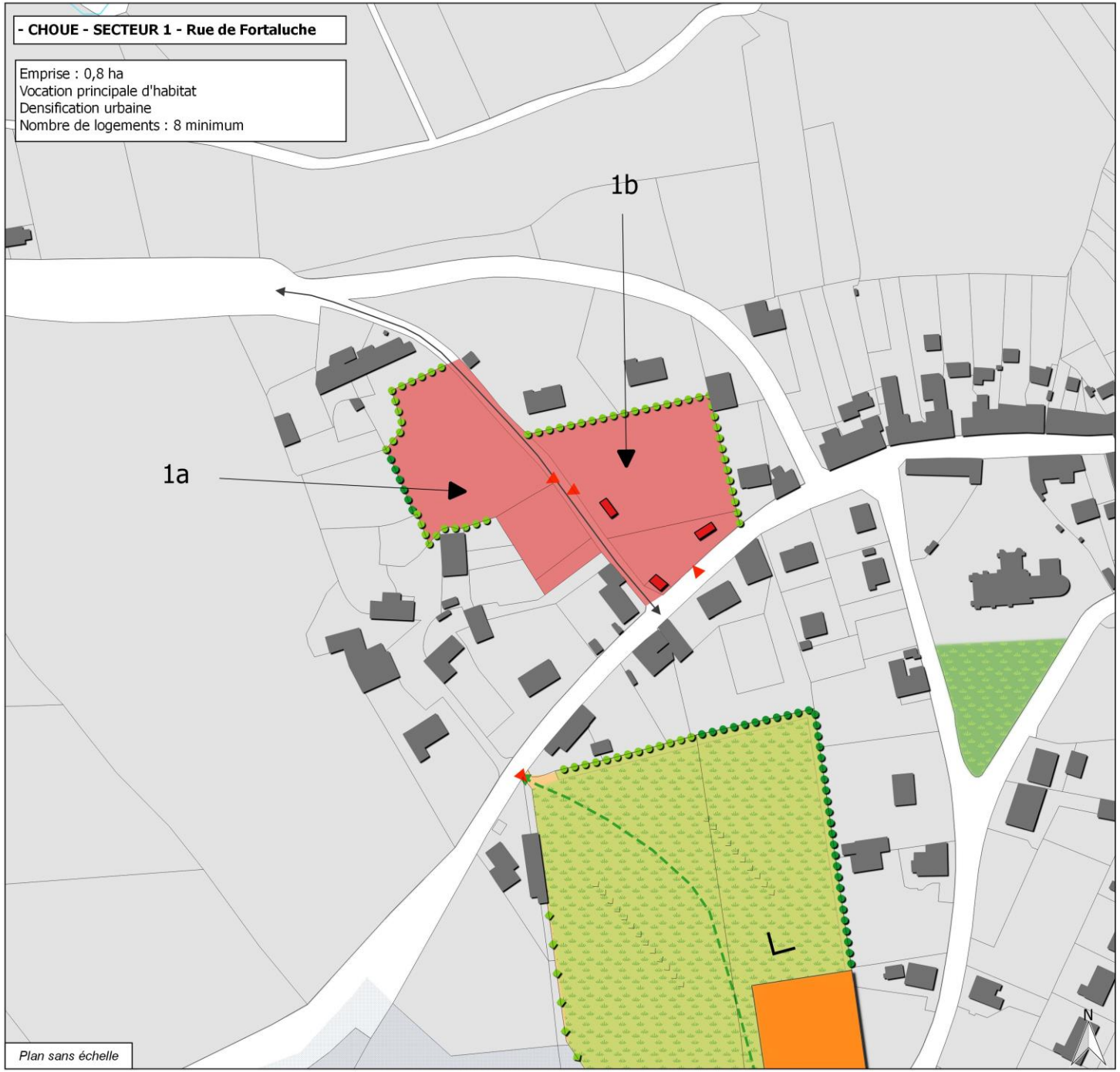
Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, les **limites périmétrales** de l'opération feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera la végétalisation et la mise en valeur du secteur et des cheminements doux.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales privatives pourront être majoritairement infiltrées à la parcelle par des dispositifs de collecte, de rétention et de temporisation adéquats et en recherchant à limiter les surfaces imperméabilisées.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation principale d'habitat

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

- Bâtiment à démolir

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès
- Axes secondaires a conforter
- Cheminement doux à créer
- Cheminement doux à conforter

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Cônes de vue
- Usage de la pente
- Haies a créer
- Haies a préserver
- Alignement d'arbres a créer
- Alignement d'arbres a préserver
- Arbre a créer
- Arbre a préserver
- Bande tampon enherbée
- Espace paysager a créer
- Espace paysager a préserver

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activites
- Equipement
- Espace naturel récréatif et de loisirs
- Terrain de sport
- Cimetiere

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

2. Secteur « Rue de la Choupardière »

Contexte et enjeux

Le secteur n°2 est situé en cœur de bourg, au sein du tissu pavillonnaire groupé. Inclus dans un périmètre d'éloignement d'une ICPE (abattoir), l'impossibilité de réaliser aujourd'hui des logements rend opportun l'aménagement d'un **espace naturel de loisirs**, venant compléter l'offre des terrains de tennis existants au sud du secteur. Ce secteur devient ainsi un pivot des circulations douces au sein du bourg.

Il paraît ainsi judicieux de prévoir des aménagements évolutifs voire réversibles, afin d'anticiper une évolution future de la vocation du site nécessitant des constructions.

Uniquement soumis à la servitude « monument historique » relative à l'église Saint-Clément et à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles remonté par le BRGM.

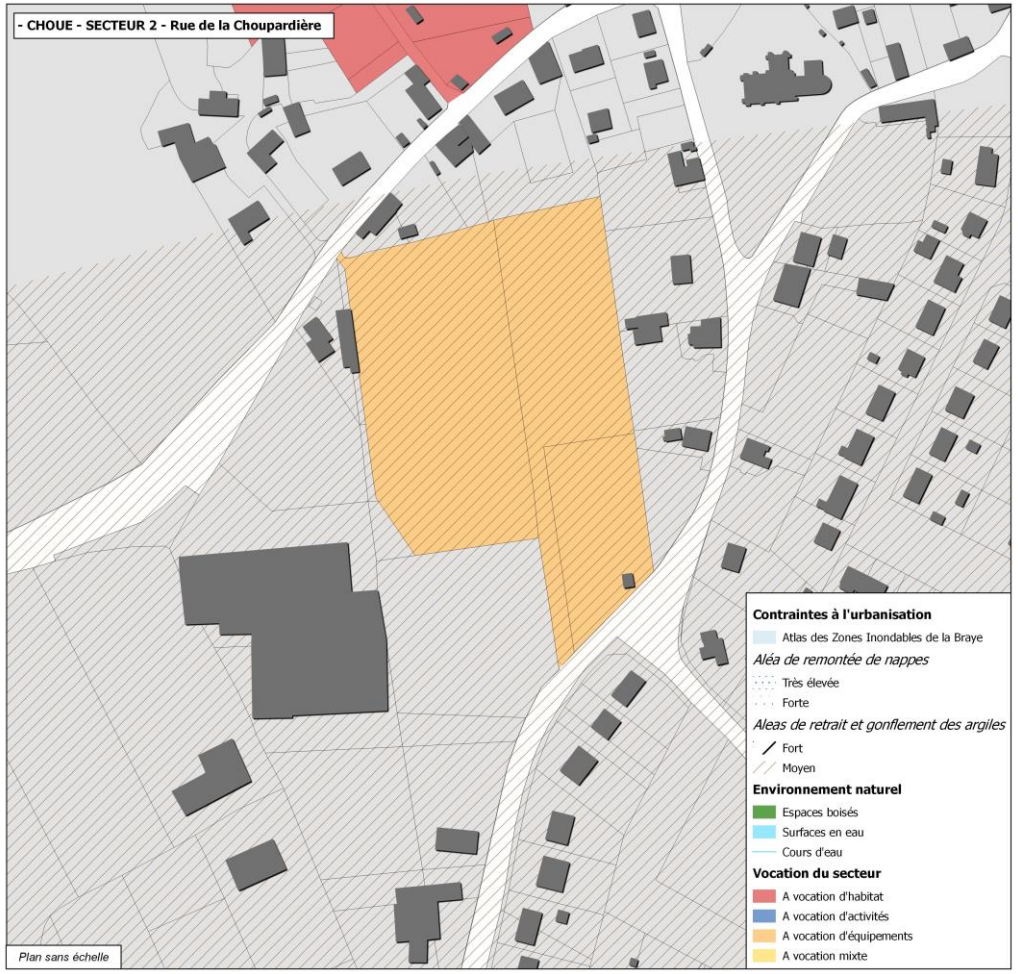
Enjeux identifiés :

>>> La valorisation de cet espace naturel structurant à l'échelle communale, par des aménagements paysagers, de loisirs et d'agrément

>>> L'intégration paysagère du projet dans son tissu environnant

>>> Le développement d'un maillage hiérarchisé des circulations douces, assurant la liaison entre les différentes ambiances urbaines du bourg et ses équipements publics

>>> L'anticipation du devenir du site à long terme et la possibilité de faire évoluer sa vocation



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°2 vise à accueillir un **espace naturel et paysager ouvert au public**, à vocation de déambulation et récréative, comportant des aménagements de loisirs et des cheminements adaptés aux mobilités douces. Les espaces sportifs au sud du secteur seront pérennisés dans le cadre de son aménagement.

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de l'emprise de la présente OAP, afin d'assurer sa faisabilité technique et financière et la cohérence de son aménagement.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La composition globale du secteur permettra d'assurer une **porosité visuelle et urbaine** du site et de le connecter avec le tissu urbain environnant.

Afin de permettre et d'anticiper une évolution future de la vocation du site, les aménagements et installations devront être évolutifs et réversibles. Seules les constructions légères seront ainsi autorisées.

La localisation et l'agencement des éventuelles constructions légères rechercheront ainsi une certaine compacité, en s'intégrant de manière harmonieuse au bâti à valoriser. Ils permettront de dégager des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave. Ces espaces libres seront préférentiellement dédiés à des aménagements paysagers et de loisirs, ainsi qu'aux circulations douces (cf. orientations développées pages suivantes).

Accessibilité, desserte et déplacements

Afin de structurer l'aménagement de l'espace public paysager, naturel et de loisirs, l'ensemble du secteur sera maillé d'un **réseau de cheminements** réservés aux modes de déplacements doux. Ces circulations seront aménagées de manière à relier le site à son tissu urbain environnant. Elles présenteront une largeur minimale de 1,50m, dégagées de tout obstacle.

L'aire de stationnement attenante aux espaces sportifs au sud-est du secteur sera par ailleurs confortée.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

L'aménagement paysager du site contribuera à mettre en valeur les constructions, les voies et les différents espaces le composant. Il valorisera les circulations douces reliant le cœur de bourg et les espaces sportifs au sud-est du secteur.

Cet espace naturel et paysager sera aménagé de manière à pouvoir recevoir un usage récréatif et de déambulation pour les usagers et les visiteurs du site.

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, les **limites périmétrales** de l'opération feront également l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

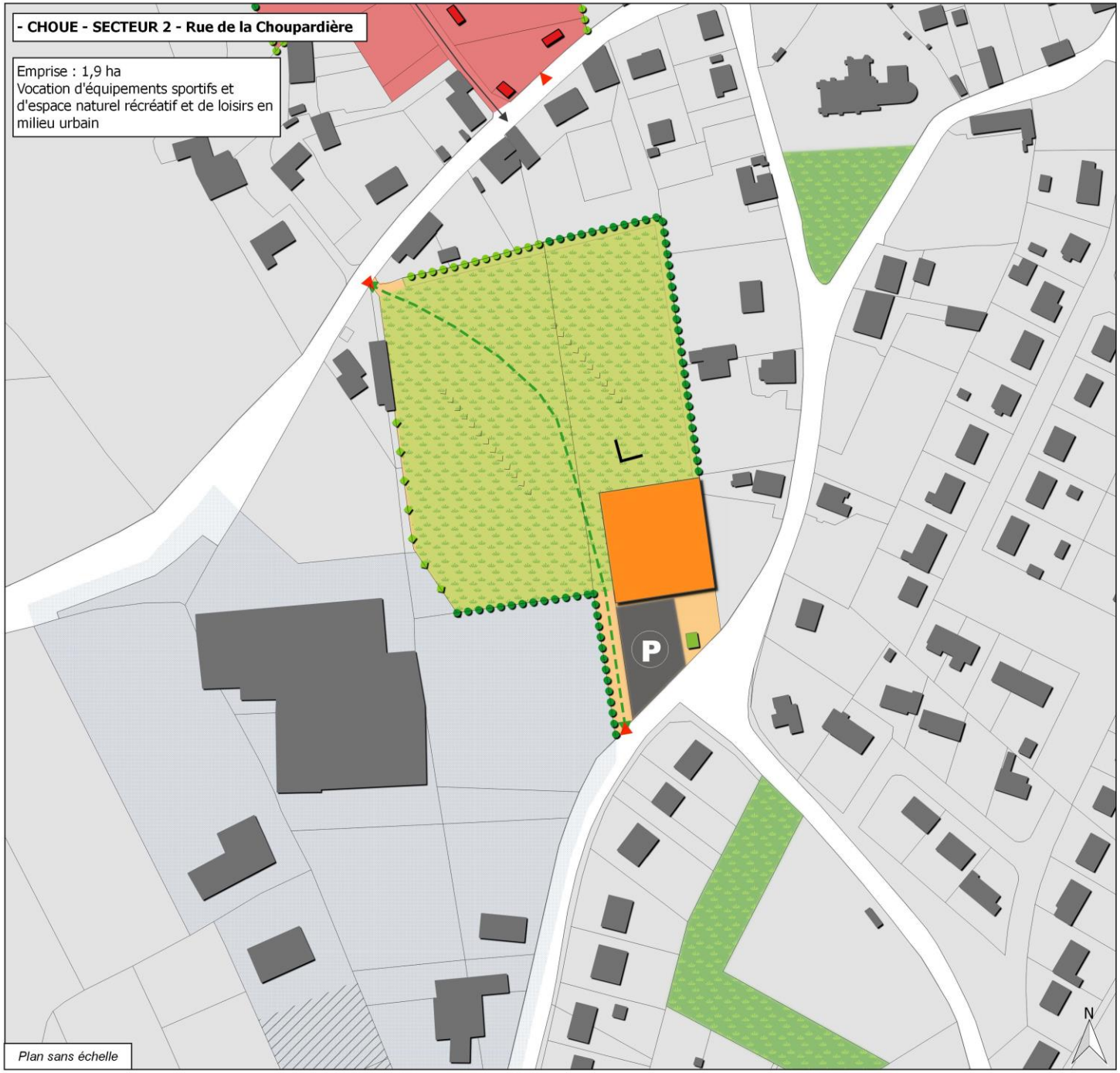
Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera la végétalisation et la mise en valeur du secteur.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles.

La **gestion des eaux pluviales** issues des espaces publics du secteur sera traitée d'une manière globale lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de **temporisation** a et/ou de **récupération** adaptés, sans infiltration directe sur site. Les ouvrages seront par ailleurs intégrés aux aménagements paysagers et participeront de la qualité de l'espace public.

D'une manière générale, l'altimétrie de la voirie et des futures constructions devra être adaptée à la gestion des eaux pluviales. Celle-ci s'adaptera dans la mesure du possible aux pentes naturelles.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation d'équipements et d'espaces récréatifs

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

- Bâtiment à conserver
- Pérenniser les espaces sportifs

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès
- Aire de stationnement à conforter
- Cheminement doux à créer
- Cheminement doux à conforter

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Valoriser le cône de vue vers le centre ancien
- S'appuyer sur la pente naturelle
- Alignement d'arbres a créer
- Haies a créer
- Haies a préserver
- Aménager un espace naturel récréatif, de déambulation et de loisirs
- Espace paysager a préserver

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activites
- Equipement
- Espace naturel récréatif et de loisirs
- Terrain de sport
- Cimetiere

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

3. Secteur « Entrée sud du bourg »

Contexte et enjeux

Le secteur n°3 situé rue de la Choupardière, en entrée sud du bourg, conforte la présence économique de cette partie du bourg, accompagnant une **activité artisanale** implantée en limite de bourg. Ce secteur pourrait ainsi permettre le développement de l'entreprise présente ou l'implantation d'une nouvelle activité.

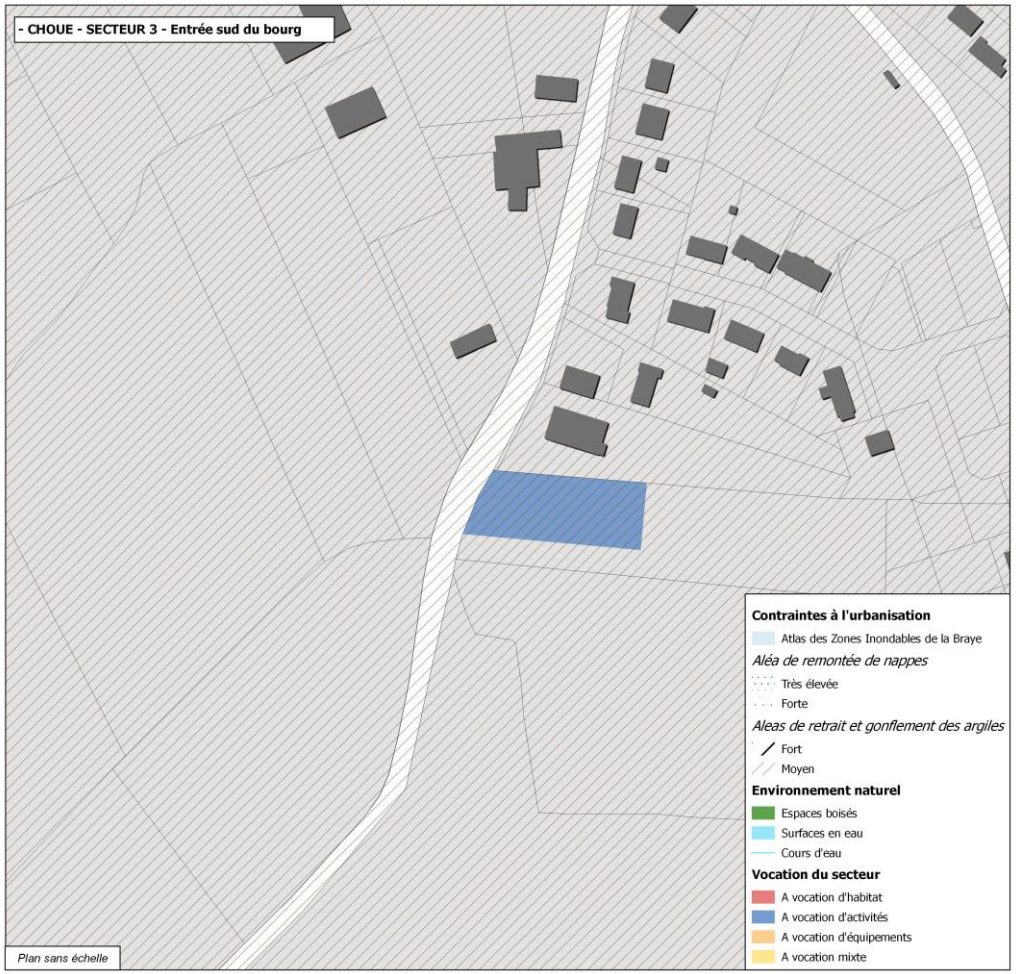
Aucun risque naturel ou technologique significatif ne touche ce secteur, hormis un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles remonté par le BRGM.

Enjeux identifiés :

>>> L'optimisation du potentiel économique et foncier de ce site artisanal

>>> La bonne intégration urbaine et paysagère de ce site, en particulier la frange urbaine avec le milieu agricole environnant

>>> L'optimisation et l'intégration des déplacements induits par les futures activités, au sein et aux abords du site.



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°3 est à vocation économique.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine compacité, permettant d'optimiser l'espace en dégageant des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave, afin de répondre aux besoins de circulation, de stationnement et de stockage liés au développement de l'activité. Ils rechercheront également à isoler les sources de bruit en utilisant l'effet d'écran.

Accessibilité, desserte et déplacements

L'accès principal du secteur se fera à l'est, sur la rue de la Choupardière, sa localisation à l'OAP graphique n'étant qu'indicative. La conception de ces accès ne devra pas compromettre la sécurité ainsi que la qualité visuelle et urbaine de cette entrée de bourg.

La conception des voies de desserte internes et des espaces de stationnement sera adaptée à leur usage et suffisamment dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins de fonctionnement, d'approvisionnement et de livraison des activités présentes, celles-ci ne devant pas occasionner de gêne sur les voies et espaces publics environnants.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

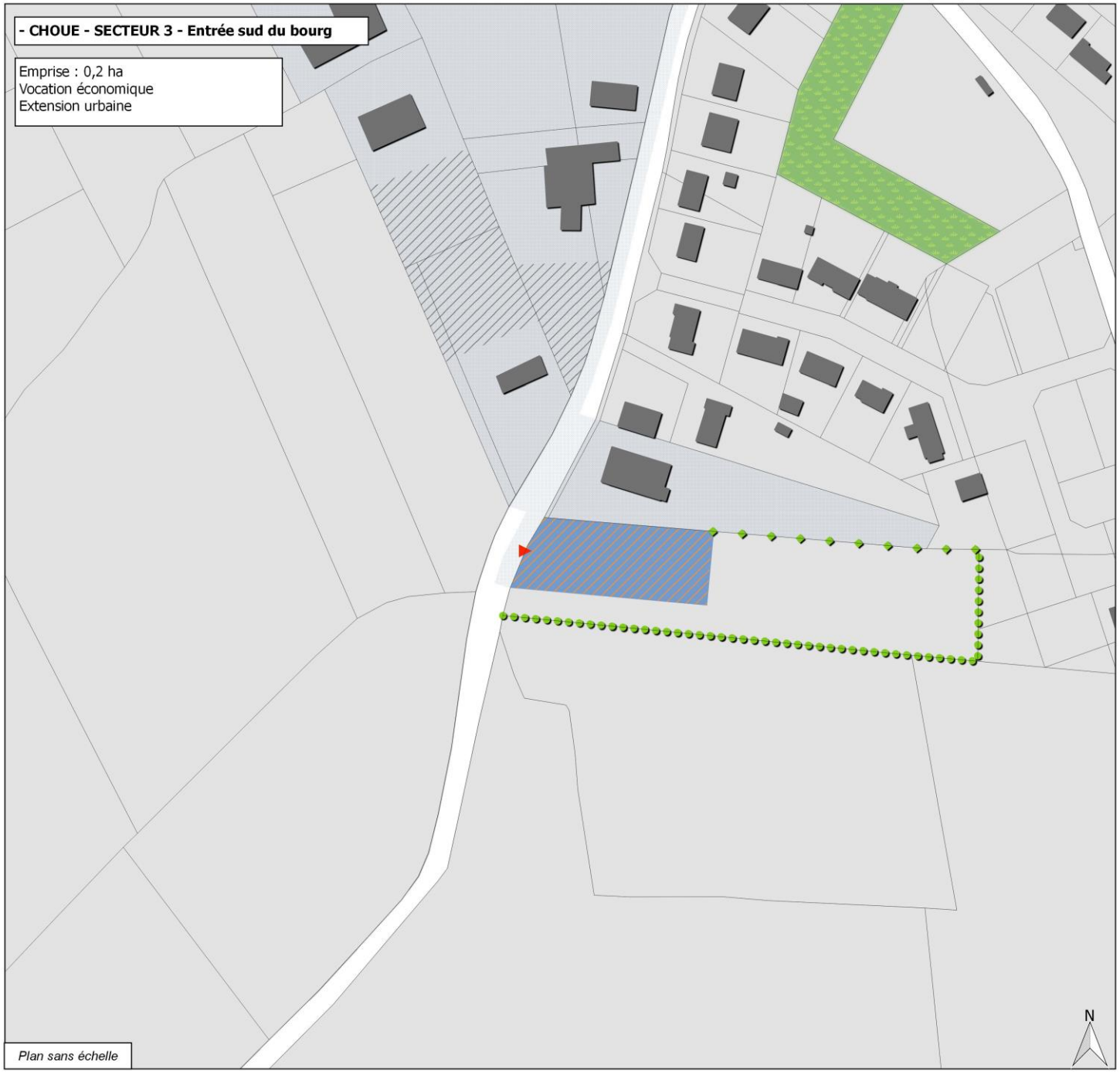
Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, les limites de la parcelle concernée feront l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera le traitement paysager du secteur.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation d'activités

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

- Foncier économique disponible

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Haies a créer
- Haies a préserver
- Alignement d'arbres a créer
- Alignement d'arbres a préserver
- Espace paysager a préserver

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activites
- Equipement
- Camping
- Terrain de sport
- Cimetiere

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

E. LES SECTEURS DES COMMUNES RURALES

1. Secteur « Entrée sud du bourg » (Le Plessis-Dorin)

Contexte et enjeux

Le secteur n°1 situé en **entrée sud** du bourg, à l'ouest de la voie principale (RD 167) s'inscrit au sein d'un tissu peu dense d'habitat plutôt traditionnel, caractéristique des villages des Collines du Perche.

N'étant soumis à aucun risque ou servitude particulier, ce secteur de taille relativement limitée a vocation à accueillir quelques logements, en complément des deux dents creuses du bourg. Il vient conforter cette entrée de bourg, déjà construite côté est de la RD.

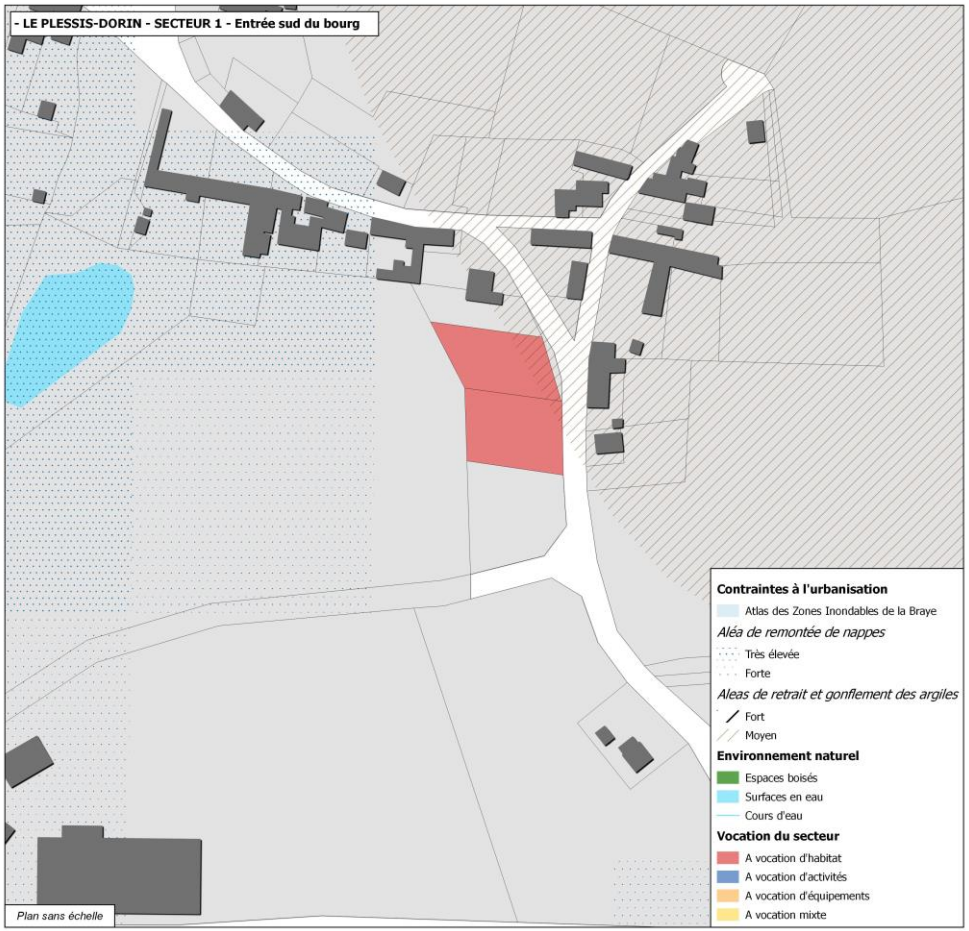
Enjeux identifiés :

>>> L'optimisation du potentiel de production de nouveaux logements au sein de cet espace interstitiel par le biais d'une petite opération urbaine.

>>> L'intégration des nouveaux accès sur la voie principale du bourg

>>> L'intégration urbaine et paysagère de cette extension, notamment quant à l'entrée de bourg et aux espaces agricoles attenants.

>>> L'harmonie de cette entrée de bourg, par rapport aux qualités architecturales et paysagères des constructions côté est



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°1 est à **vocation d'habitat**. Il est destiné à accueillir 2 logements au minimum.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions à usage principal d'habitation recherchera :

- une orientation sud pour les pièces principales de vie des logements, afin qu'elles bénéficient des apports solaires ;
- une limitation des ombres portées sur les constructions afin de bénéficier d'un éclairage naturel maximal.

De plus, l'implantation, la hauteur, l'épannelage des constructions, la disposition des ouvertures favoriseront, dans la mesure du possible, l'intimité des logements riverains et internes à la zone.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

L'accès principal des logements se fera par la RD 167, à l'est du secteur.

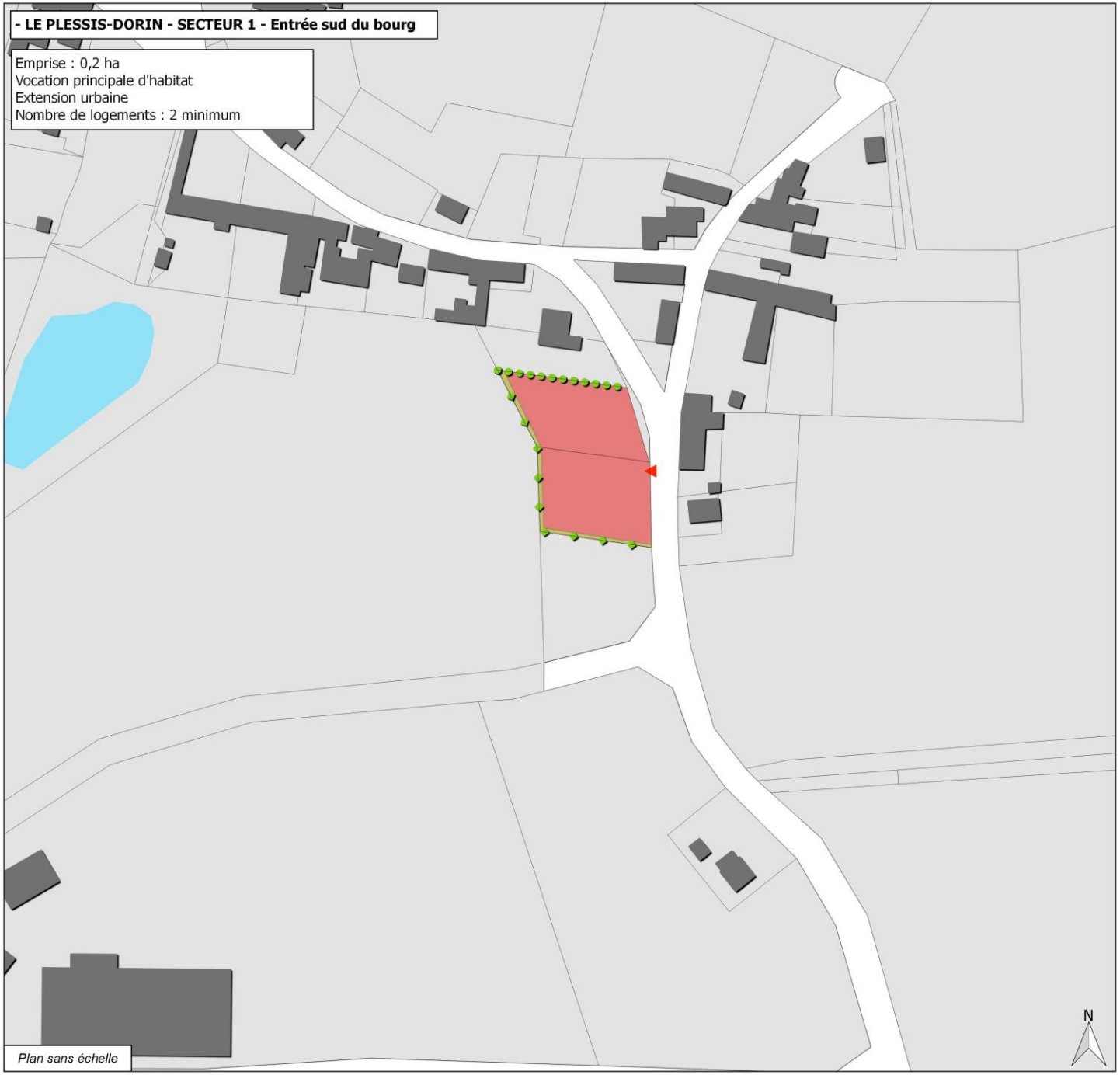
Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, la limite sud et ouest de l'opération fera l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les eaux pluviales privatives seront déversées dans le réseau unitaire au droit du secteur.



Orientations graphiques

Vocation de la zone et programmation

- Secteur à vocation principale d'habitat

Accessibilité, desserte et déplacement

- Principe d'accès

Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue

- Haies a créer
- Haies a préserver
- Alignement d'arbres a créer
- Alignement d'arbres a préserver
- Bande tampon enherbée

Eléments de contexte

Vocation et usage des espaces environnants

- Habitat
- Activites
- Equipement
- Camping
- Terrain_de_sport
- Jardins privatifs
- Cimetiere

Environnement naturel

- Espaces boisés
- Surfaces en eau
- Cours d'eau

2. Secteur « Rue des Ecoles » (Saint-Marc du Cor)

Contexte et enjeux

Le secteur n°2, situé à rue des écoles, constitue aujourd'hui une **discontinuité** dans l'espace urbanisé de la commune. Progressivement entouré par le développement urbain, son intérêt agricole apparaît à ce jour peu stratégique par rapport à son potentiel urbain. Dans une logique d'aménagement itératif du bourg, les **réseaux** d'assainissement en eau potable et d'assainissement ont été construits au droit de la zone.

Ce secteur présente ainsi le potentiel pour **créer une continuité urbaine** au cœur du bourg et renforcer les connexions entre le nord et le sud du centre-bourg.

Un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles est remonté par le BRGM.

Enjeux identifiés :

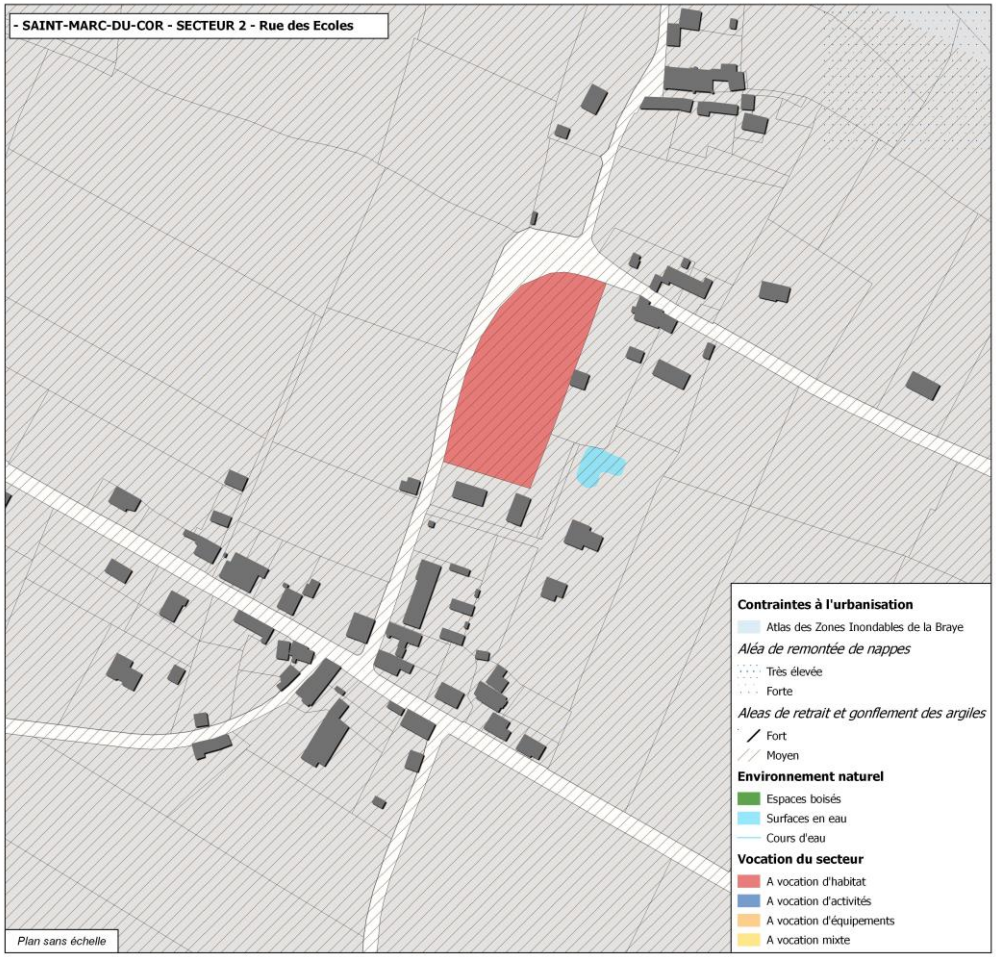
>>> L'optimisation du potentiel de production de nouveaux logements au sein de cet espace par une opération d'aménagement

>>> La confortation du tissu urbanisé du bourg et de la connexion entre sa frange nord et sa frange sud

>>> La valorisation des investissements dans les réseaux anticipés et effectués par la commune

>>> La connexion de cet espace avec les tissus d'habitat et d'équipement directement attenants, en particulier via les circulations douces

>>> L'intégration urbaine et paysagère de cette future opération, au sein du tissu urbanisé et avec les espaces agricoles environnants



Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°2 est à **vocation principale d'habitat**. Il est destiné à accueillir environ 3 logements minimum.

Le secteur pourra également accueillir une mixité de fonctions (équipement, commerce, service) compatible à la vocation principale de la zone, comme le prévoit le règlement.

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de l'emprise de la présente OAP, afin d'assurer sa faisabilité technique et financière et sa cohérence urbanistique.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La composition urbaine du secteur permettra une intégration harmonieuse des constructions au tissu urbain environnant, au niveau de la rue des écoles.

Par ailleurs, l'aménagement du secteur devra conduire à une insertion architecturale et paysagère cohérente et qualitative, en particulier pour les façades directement visibles depuis les espaces publics, ainsi que les terres naturelles attenantes.

Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions à usage principal d'habitation recherchera :

- une orientation sud pour les pièces principales de vie des logements, afin qu'elles bénéficient des apports solaires ;
- une limitation des ombres portées sur les constructions afin de bénéficier d'un éclairage naturel maximal.

De plus, l'implantation, la hauteur, l'épannelage des constructions, la disposition des ouvertures favoriseront, dans la mesure du possible, l'intimité des logements riverains et internes à la zone.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions privilégieront des matériaux à forte inertie et présenteront des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

Accessibilité, desserte et déplacements

Les **accès** se feront depuis la rue des écoles, leur localisation à l'OAP graphique n'étant qu'indicative.

La conception des emplacements de stationnement devra être adaptée à leur usage et sauf impossibilité technique, leur plantation ou leur végétalisation sera recherchée.

Par ailleurs, le **virage** formé par la rue des écoles au droit du secteur, devra être **sécurisé**, afin que la circulation y soit apaisée et que cette voie de circulation secondaire n'attire pas les flux principaux, ayant vocation à rester sur l'axe principal de la rue du Goulet.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

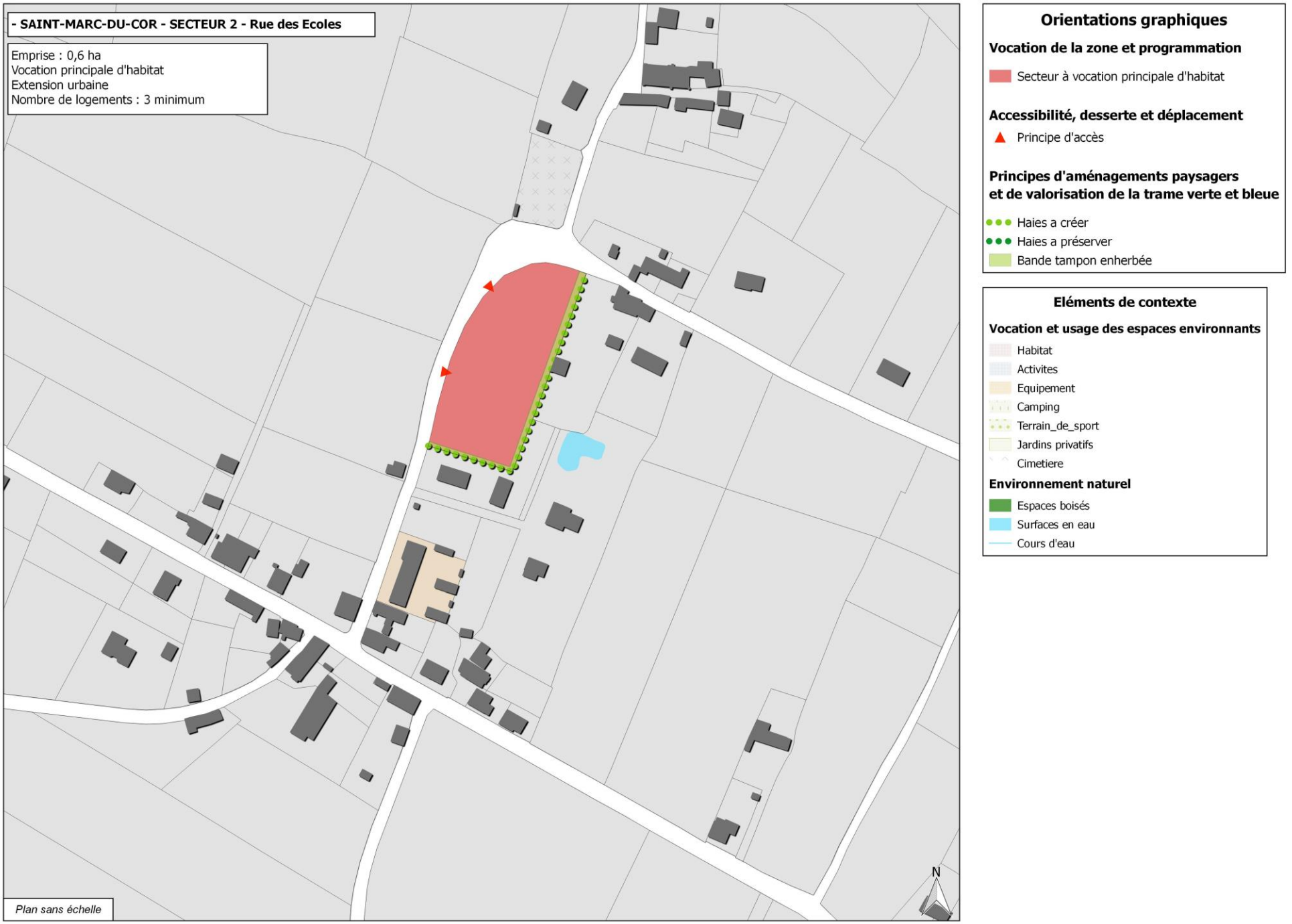
Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, la limite sud et est de l'opération fera l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci

pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les eaux pluviales privatives seront déversées dans le réseau unitaire au droit du secteur.


- SAINT-MARC-DU-COR - SECTEUR 2 - Rue des Ecoles
Emprise : 0,6 ha
Vocation principale d'habitat
Extension urbaine
Nombre de logements : 3 minimum
Plan sans échelle
N
Orientations graphiques
Vocation de la zone et programmation
Secteur à vocation principale d'habitat
Accessibilité, desserte et déplacement
Principe d'accès
Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue
Haies a créer
Haies a préserver
Bande tampon enherbée
Eléments de contexte
Vocation et usage des espaces environnants
Habitat
Activites
Equipement
Camping
Terrain_de_sport
Jardins privatifs
Cimetiere
Environnement naturel
Espaces boisés
Surfaces en eau
Cours d'eau

3. Secteur « Entrée est du bourg » (Le Temple)

Contexte et enjeux

Le secteur n°3 situé route de Beauchêne, en entrée est du bourg, constitue un **secteur de projet** qui accueillera un bungalow à usage de bureau et du stockage de matériau.

Aucun risque naturel ou technologique significatif ne touche ce secteur.

Enjeux identifiés :

>>> L'optimisation du potentiel économique et foncier de ce site artisanal

>>> La bonne intégration urbaine et paysagère de ce site, en particulier la frange urbaine avec le milieu agricole environnant

>>> L'optimisation et l'intégration des déplacements induits par les futures activités, au sein et aux abords du site.

Orientations d'aménagement et de programmation littérales

Vocation de la zone et programmation

Le secteur n°3 est à **vocation économique**.

Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions

La localisation et l'agencement des constructions rechercheront une certaine compacité, permettant d'optimiser l'espace en dégageant des espaces libres, dans la mesure du possible d'un seul tenant et sans enclave, afin de répondre aux besoins de circulation, de stationnement et de stockage liés au développement de l'activité. Ils rechercheront également à isoler les sources de bruit en utilisant l'effet d'écran.

Accessibilité, desserte et déplacements

L'accès principal du secteur se fera sur la route de Beauchêne, sa localisation à l'OAP graphique n'étant qu'indicative. La conception de cet accès ne devra pas compromettre la sécurité ainsi que la qualité visuelle et urbaine de cette entrée de bourg.

La conception des voies de desserte internes et des espaces de stationnement sera adaptée à leur usage et suffisamment dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins de fonctionnement, d'approvisionnement et de livraison des activités présentes, celles-ci ne devant pas occasionner de gêne sur les voies et espaces publics environnants.

Principes d'aménagement paysager et de valorisation de la trame verte et bleue

Afin de favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération, les limites du secteur feront l'objet d'un **traitement paysager**. Celui-ci pourra consister, par exemple, en la plantation d'une haie ou la réalisation d'une bande enherbée plantée d'un alignement d'arbres.

Cet espace de transition sera aménagé sur le périmètre de l'opération et respectera la règlementation en vigueur relatives aux zones de traitement (distances, largeur, type). Lorsque des haies sont plantées en limite d'espaces agricoles cultivés, elles seront de type anti-dérive et de hauteur au moins égale à celle de la culture attenante.

Le **patrimoine végétal** identifié dans l'OAP devra ainsi être conforté et accompagnera le traitement paysager du secteur, notamment afin de valoriser le chemin de grande randonnée longeant le secteur et traversant le bourg.

Gestion des eaux pluviales et prise en compte des paramètres naturels et techniques

Les **eaux pluviales** seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans le fossé attenant. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles.

- LE TEMPLE - SECTEUR 3 - Entrée est du bourg
Emprise : 0,1 ha
Vocation économique
Extension urbaine
Plan sans échelle
N
Orientations graphiques
Vocation de la zone et programmation
Secteur à vocation d'activités
Principes d'aménagement et d'intégration urbaine des constructions
Foncier économique disponible
Accessibilité, desserte et déplacement
Principe d'accès
Valoriser le chemin de grande randonnée
Principes d'aménagements paysagers et de valorisation de la trame verte et bleue
Haies a créer
Haies a préserver
Alignement d'arbres a créer
Alignement d'arbres a préserver
Bande tampon enherbée
Eléments de contexte
Vocation et usage des espaces environnants
Habitat
Activites
Equipement
Camping
Terrain de sport
Cimetiere
Environnement naturel
Espaces boisés
Surfaces en eau
Cours d'eau

III. OAP THEMATIQUES

A. OAP TRAME VERTE ET BLEUE

En préambule : pourquoi ? pour quoi ?

*Suite à **l'inventaire de la trame verte et bleue** réalisé dès 2012 à l'échelle du **Syndicat mixte du Pays Vendômois** et approfondi notamment lors du diagnostic du PLUI, une **prise de conscience** forte sur le rôle et l'intérêt de la TVB s'exprime sur le territoire. Aussi, en lien avec les collectivités, plusieurs actions de valorisation de la TVB sont engagées notamment autour du dispositif : **« Le Bocage, un territoire d'action »**.*

*De **nombreux partenaires** participent, dialoguent et accompagnent le territoire : CAUE 41, chambre d'agriculture, agriculteurs, Maison Botanique, Perche Nature, syndicats de rivière, fédération de chasse, centres de formation, office du tourisme.*

*Conscients des enjeux liés à la Trame Verte et Bleue pour le territoire, les élus souhaitent encourager des actions de terrain. Dans le PLUI, il s'agit de concilier préservation du patrimoine naturel et vie du territoire, de façon partagée par tous les acteurs et les habitants. Ces orientations sont ainsi réaffirmées dans le PADD. Les élus ont fait le choix de les traduire à travers une **Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique complémentaire du règlement**, formulant des prescriptions et des recommandations visant à préserver les éléments constitutifs de la TVB et à promouvoir un développement territorial intégrant et renforçant cette trame.*

*La présente OAP vise ainsi à **encourager une action conjointe et coordonnée** de l'ensemble des acteurs et forces vives du territoire : habitants, associations, acteurs économiques, agricoles et politiques.*

Rappel des objectifs du PADD en matière de trame verte et bleue

L'OAP Trame Verte et Bleue participera à l'atteinte de plusieurs objectifs définis collectivement par les élus dans le PADD, notamment au sein des axes n°2 et 3.

Trois orientations et sept défis contiennent notamment les engagements politiques actés dans le PADD :

- Proposer un modèle de développement à faible impact respectueux des ressources agro-naturelles et forestières
- Assurer la protection du socle environnemental pour maximiser l'intérêt écologique, paysager et fonctionnel de la trame verte et bleue
- Composer le développement futur des Collines du Perche en accord avec les marqueurs paysagers et patrimoniaux caractéristiques de ce territoire

Objectifs et enjeux de l'OAP Trame Verte et Bleue

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique propre à la Trame Verte et Bleue a pour vocation de proposer des principes d'aménagement permettant de préserver les composantes de la TVB locale mais aussi de corréler développement urbain et limitation de ses impacts négatifs sur l'environnement.

Pour ce faire, elle s'appuie sur **un panel d'intentions d'aménagement** visant à :

>>> Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques aux différentes échelles du territoire, de l'intercommunalité au centre-bourg.

>>> Limiter la fragmentation des éléments composants la Trame Verte et Bleue, première cause de disparition de la biodiversité

>>> Proposer des aménagements minimisant les impacts négatifs sur l'environnement, de la construction agricole à l'extension urbaine

>>> Conforter la présence du végétal au sein des centres-bourgs, comme support d'amélioration du cadre de vie et de sensibilisation du public aux enjeux de préservation de l'environnement

La préservation de la Trame Verte et Bleue des Collines du Perche est en effet à la croisée de plusieurs **enjeux** :

→ De préservation de la fonctionnalité des milieux et de la richesse de la biodiversité locale

→ De préservation de la qualité agronomique des sols et aquatique des eaux de surface et souterraines

→ De sauvegarde des grandes entités paysagères, support de l'attractivité touristique du territoire

→ De maintien du cadre de vie et de l'attractivité résidentielle du territoire

→ De sensibilisation et de pédagogie auprès du public en matière de préservation de l'environnement

→ D'une meilleure maîtrise des risques d'inondation par débordement et par ruissellement

→ D'adaptation au changement climatique.

Ces enjeux sont en outre à la croisée de plusieurs **échelles** :

✓ à l'échelle de **l'intercommunalité voire au-delà**, participant à la richesse de la biodiversité régionale au travers du SRCE du Centre-Val de Loire

✓ à l'échelle des **centres-bourgs**, accueillant une biodiversité particulière, riche et discrète, contribuant largement au cadre de vie en milieu urbain.

Champ et mode d'application de l'OAP Trame Verte et Bleue

Les orientations et objectifs composant la présente OAP déclinent un certain nombre de **prescriptions** qui s'appliquent en termes de compatibilité avec les demandes d'autorisation d'urbanisme effectuées. Ces prescriptions ne se substituent pas au règlement graphique et littéral de chaque zone du PLUi, avec lesquelles elles sont complémentaires.

Les orientations d'aménagement ci-après formulent également une série de **recommandations** et de **préconisations** d'aménagements permettant de préserver et de maximiser la Trame Verte et Bleue, aussi bien à l'échelle de l'intercommunalité, des opérations d'extension urbaine, que de la valorisation des centres-bourgs.

Ces recommandations ont vocation à expliciter la ligne de conduite impulsée par les élus et à guider les habitants, porteurs de projet et acteurs du territoire dans leurs pratiques d'aménagement.

L'OAP « trame verte et bleue » est structurée selon deux objectifs transversaux :

Objectif 1 : Assurer la gestion des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques composants la Trame Verte et Bleue locale

Objectif 2 : Concevoir un développement territorial favorable au maintien et au renforcement de la Trame Verte et Bleue locale

Figure A-1 : De multiples composantes de la trame verte et bleue au sein des Collines du Perche

1. Assurer la gestion des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques composants la Trame Verte et Bleue locale

Orientation 1 : Préserver les ZNIEFF, les Espaces Naturels Sensibles et les boisements structurants du territoire, réservoirs de biodiversité reconnus pour leur importance

Le territoire des Collines du Perche comporte un certain nombre de réservoirs de biodiversité d'intérêt particulier, parmi lesquels se distinguent notamment :

- *Les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;*
- *Les ZNIEFF de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés offrant des potentialités biologiques importantes et rassemblant plusieurs grands ensembles naturels présentant de fortes relations entre eux*
- *Les Espaces Naturels Sensibles, créés par les Départements, visant à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues.*

La préservation des ZNIEFF, des espaces naturels sensibles et des grands boisements structurants du territoire conforte le maintien des lieux d'habitat et de reproduction de la biodiversité locale. En ce sens, leur maintien en l'état, aussi bien aux abords qu'au sein de ces espaces structurants, constitue l'enjeu principal de cet objectif. Les abords de ces espaces à forte biodiversité doivent ainsi constituer une transition végétale créant une zone tampon entre secteur urbanisé ou agricole et espace à enjeux forts. Plusieurs recommandations sont ainsi instituées en ce sens :

Prescription 1-1 : Ne pas dénaturer les espaces boisés, des espaces naturels sensibles et des ZNIEFF pour limiter l'atteinte de leur fonctionnalité écologique.

Figure A-2 : ZNIEFF de type I et II

Le développement urbain est à éviter au sein et aux abords de ces espaces en localisant les secteurs d'extensions urbaines et les constructions en dehors des bourgs en dehors de ces zones à forte biodiversité, et ce pour préserver leur intégrité.

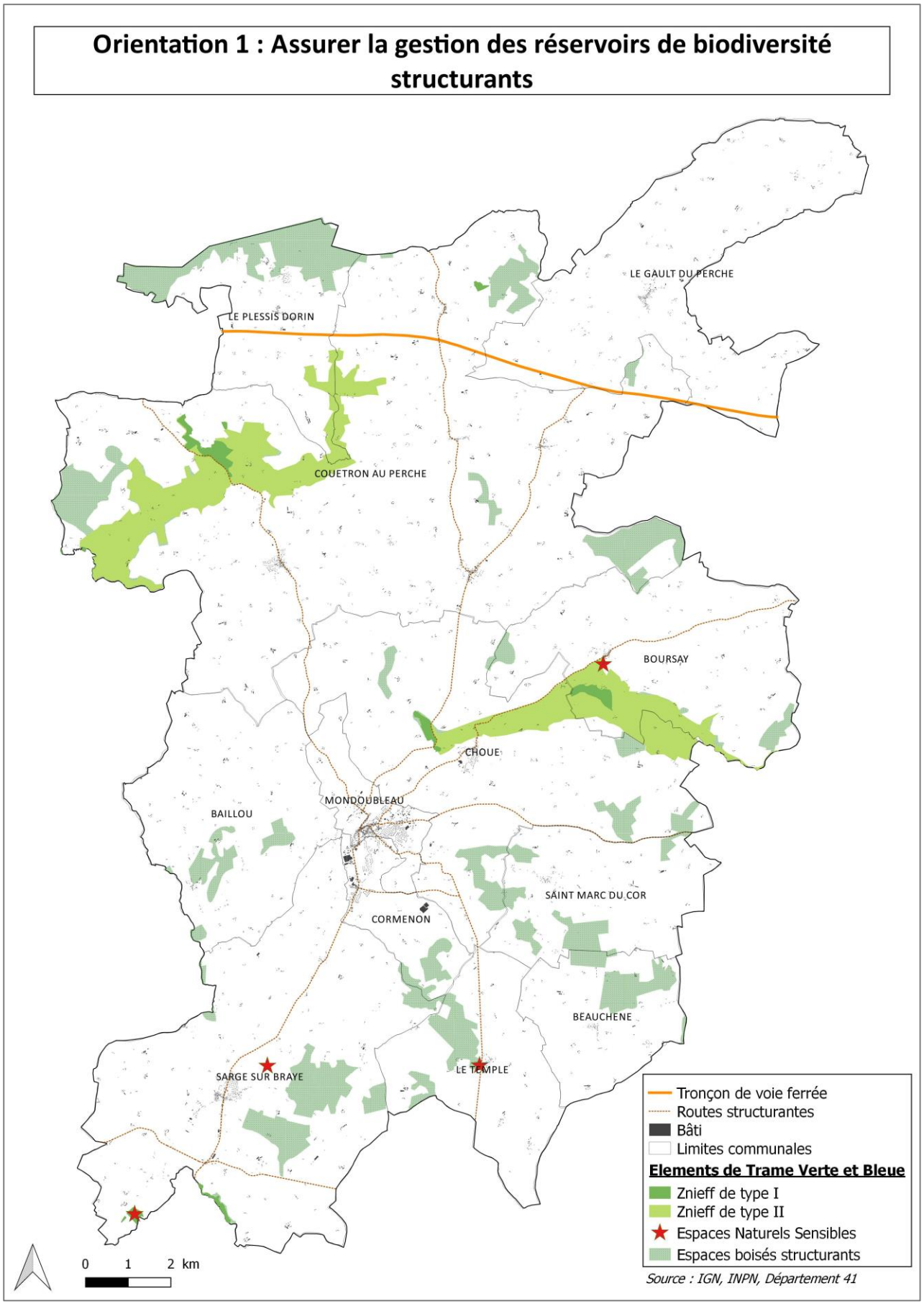


Figure A-3 : Assurer la gestion des réservoirs de biodiversité structurants

Prescription 1-2 : Interdire toutes les nouvelles constructions ou installations nouvelles en frange directe (environ 10 m) des espaces boisés.

Le maintien d'une zone tampon entre les secteurs urbanisés et les espaces boisés relève d'un enjeu fort de maintien des limites boisées et de la préservation de la fonctionnalité écologique de ces grands réservoirs de biodiversité. Ce principe conforte également la sécurité des biens et des personnes face au risque incendie aux abords des espaces boisés en cas sécheresse importante.

Figure A-4 : Espaces boisés à proximité de tissus urbanisés

Recommandation 1-1 : Conforter la végétalisation des abords des espaces boisés afin de créer une transition végétale entre espace boisé et espace urbanisé.

La végétalisation des abords des grands réservoirs de biodiversité permet de conforter la transition végétale et la fonctionnalité écologique des milieux, et limiter les impacts négatifs du développement urbain sur ces espaces.

Figure A-5 : Conforter la végétalisation des abords des espaces boisés

Recommandation 1-2 : Assurer la perméabilité des clôtures des habitations aux abords des espaces boisés pour permettre le déplacement de la petite faune.

Le caractère perméable des clôtures réalisées aux abords des espaces boisés permet le déplacement aisé des espèces animales en limitant le cloisonnement de leurs lieux d'habitat, d'alimentation et de reproduction.

Figure A-6 : Clôtures perméables au sein des espaces naturels

A cet effet, le recours au plessage de haies, marqueur identitaire fort des paysages percherons, peut également concourir à atteindre cet objectif.

Figure A-7 : Exemples de haies plessées

Le plessage est une technique d'entretien d'une haie champêtre qui consiste à éclaircir celle-ci afin de ne conserver que les branches susceptibles d'être ensuite tressées à partir du sol et maintenues sur des piquets en bois imputrescibles comme le robinier ou le châtaignier disposés tous les 50 cm. Cette haie deviendra par la suite une clôture vivante à la fois esthétique et utile. La haie vive a pour avantage de ne pas demander plus d'entretien qu'une haie traditionnelle tout en étant beaucoup plus résistante qu'une palissade en bois coupé.

Référence n°1. Guide technique « Le plessage de la haie champêtre, clôture vivante » (Maison Botanique de Boursay, 2014)

Lien : http://www.maisonbotanique.com/images/download/Guide_technique_plessage_-_partie_1.pdf

Orientation 2 : Conserver le réseau hydrologique du territoire, à l'origine de nombreux espaces d'habitat et de reproduction pour la biodiversité locale

Les cours d'eau, les étangs et les mares constituent des milieux riches d'une biodiversité particulière sur le territoire. Ainsi, le maintien de la structure de ces réservoirs et notamment des berges participent à la préservation des lieux d'habitat et de reproduction pour la biodiversité locale, tant en milieu naturel qu'urbain.

Prescription 2-1 : Limiter l'imperméabilisation et les nouvelles constructions aux abords immédiats (environ 10 m) des surfaces en eaux en confortant leur maintien en zones de pleine-terre, de préférence enherbées et non fauchées.

Le maintien du caractère végétal des berges des surfaces en eau permet de limiter la fragmentation des milieux et des espaces de déplacement et d'habitat pour la biodiversité. Cette logique conforte également le principe d'atténuation du risque inondation aux abords des cours d'eau structurants.

Figure A-8 : Exemple d'aménagement d'abords de surfaces en eaux à éviter

Recommandation 2-1 : Pérenniser le réseau de mares au sein des Collines du Perche en favorisant une gestion adaptée aux milieux et ses espèces

Un entretien et une gestion adaptées permettent contribuent en effet au maintien des mares, à l'amélioration de leur équilibre physico-chimique et au développement de leur biodiversité. Afin d'adapter au mieux les techniques de gestion des mares à leur typologies (mares ouvertes, fermées…) et à leurs problématiques ultra-locales, il est fait référence au guide suivant :

Référence n°2. Guide technique de gestion des mares (Association « Perche Nature », 2014)

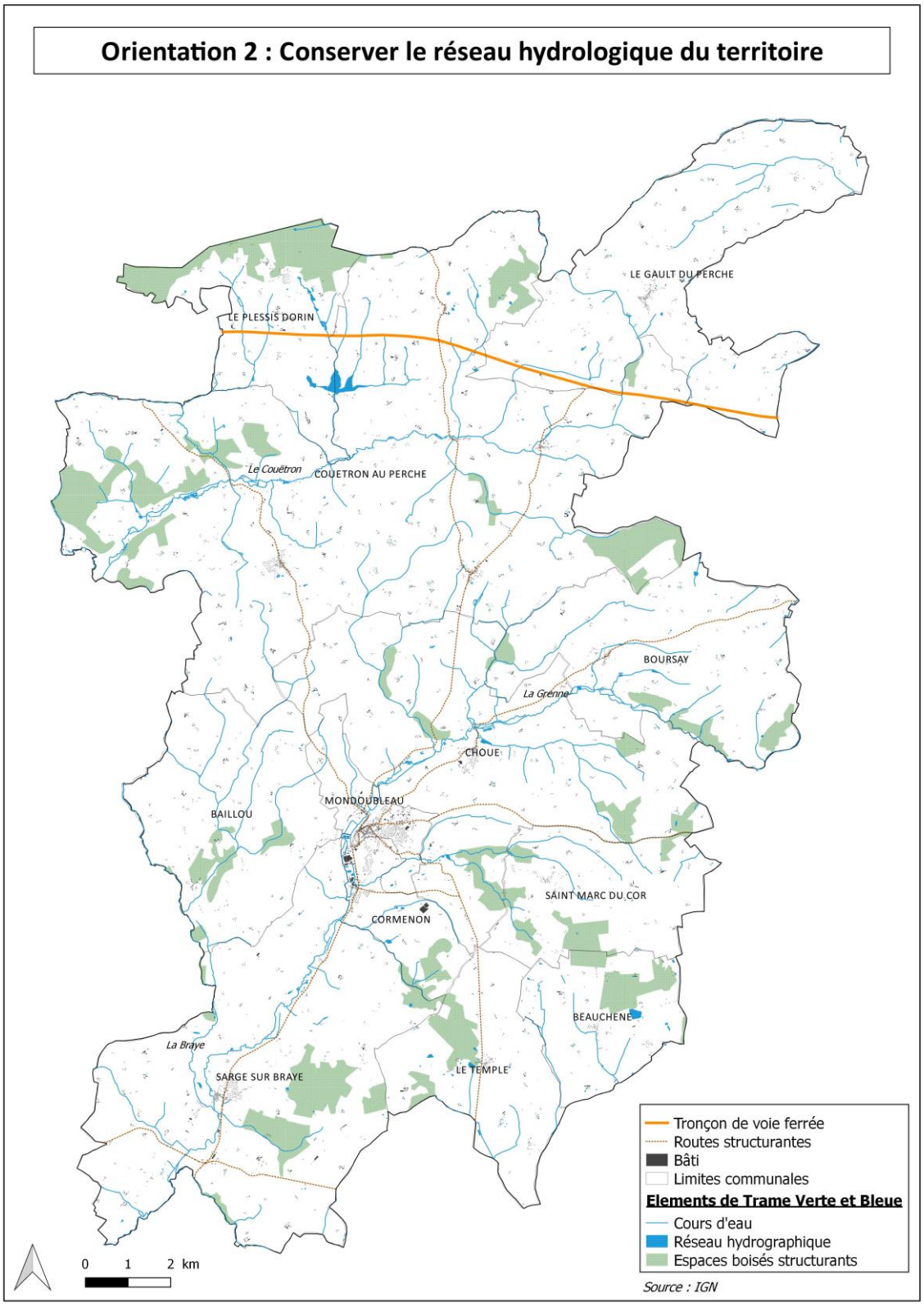


Figure A-9 : Conserver le réseau hydrologique du territoire

Prescription 2-2 : Privilégier le recours à des techniques de génie végétal pour l'aménagement et l'entretien des berges des cours d'eau et des étangs.

L'envasement prononcé du cours d'eau, le colmatage en sortie de drains, l'affaissement de berges sont des dysfonctionnements qui peuvent apparaître malgré un entretien régulier de la végétation. Dans ce cas, des mesures de gestion ou de restauration peuvent s'avérer nécessaires pour les résorber et retrouver un fonctionnement normal, comprenant notamment la restauration de la végétation sur les rives et les berges, la mise en défend des berges et la gestion des espèces animales et végétales invasives.

Figure A-10 : Exemple de traitement des berges par des pratiques de génie végétal
(Source : La compagnie des forestiers, Perche Nature)

Recommandation 2-2 : Conforter la végétation rivulaire des surfaces en eau grâce au maintien, à l'entretien voire l'implantation d'essences locales pour favoriser le déploiement des habitats de la faune et de la flore terrestre et aquatique.

La renaturation ou la végétalisation renforcée des berges permettent de recréer des espaces de vie dissimulés pour la biodiversité locale, de conforter son déplacement et de reconstituer des lieux d'alimentation pour la faune locale.

Figure A-11 : Végétations rivulaires confortées

Afin d'adapter au mieux les techniques de gestion des cours et plans d'eau et de leurs berges à leurs caractéristiques et à leurs problématiques ultra-locales, il est fait référence au guide suivant :

Référence n°3. Guide des bonnes pratiques de l'entretien des cours d'eau et des fossés (DDT 41, 2018)

Recommandation 2-3 : Ne pas faciliter l'approche des berges de manière systématique, en préservant certaines berges de tout cheminement piéton.

Cette logique permet de préserver de longues séquences naturelles aux abords des cours d'eau permettant à la faune locale de recréer des espaces d'habitat et de reproduction sans intervention ni dérangement humain.

Figure A-12 : Séquences naturelles continues aux abords des cours d'eau sur la commune de Couëtron-au-Perche

Recommandation 2-4 : Permettre la mise en place de lieux de découverte aux abords des cours d'eau, conçus en accord avec la logique de préservation des milieux.

La conception de dispositifs d'observation des milieux, recherchant l'usage de matériaux naturels et durables, conforte la sensibilisation et la pédagogie réalisées auprès du grand public sur les enjeux de préservation de ces espaces. Ces dispositifs facilitent également les investigations scientifiques sur l'état et l'évolution de la biodiversité locale.

Figure A-13 : Exemples de dispositifs d'observation des milieux

Orientation 3 : Gérer durablement le réseau de zones humides existant sur le territoire pour conforter leur fonctionnalité écologique

Au sens de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les zones humides peuvent présenter de nombreux avantages :

- Régulation naturelle des inondations,
- Amélioration de la qualité de l'eau et réduction des émissions de CO2,
- Diminution de l'érosion,
- Soutien des d'eau en période d'étiage,
- Maintien d'une biodiversité importante,
- Développement touristique et socioculturel.

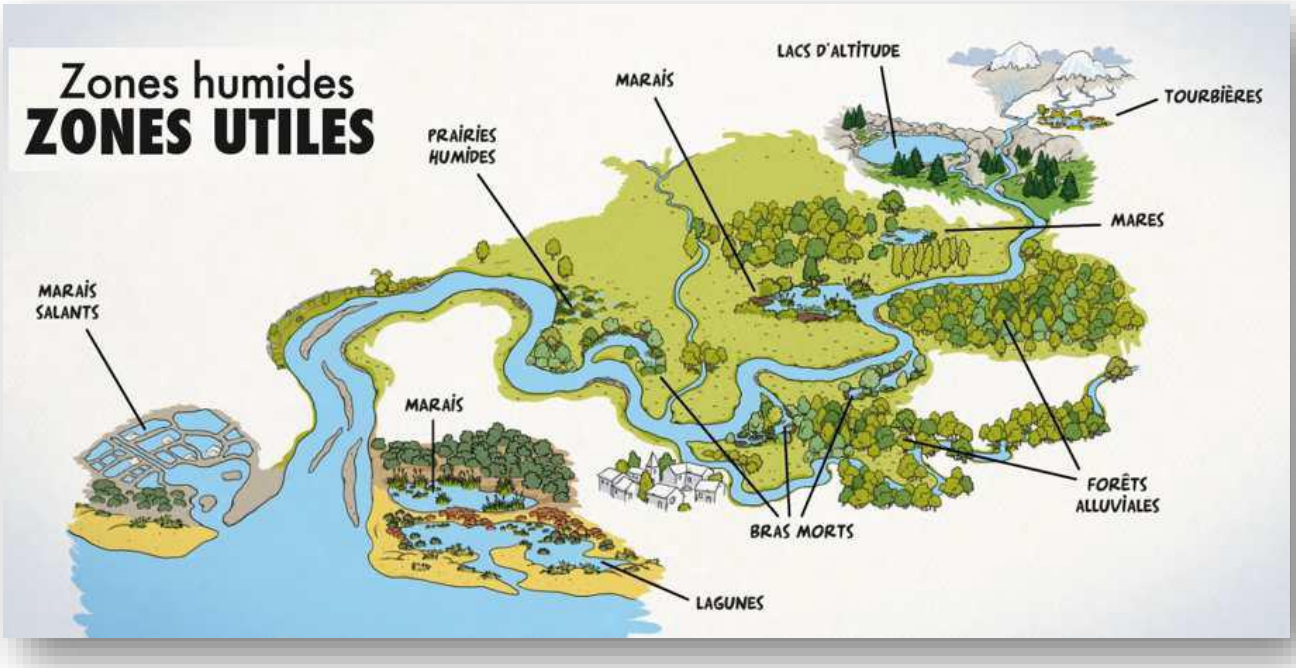


Figure A-14 : Schéma fonctionnel des zones humides (Source : Agence de l'eau Loire-Bretagne)

Le territoire comporte un réseau de zones humides relativement important, contribuant aux espaces de reproduction d'une faune et d'une flore singulières. Par ailleurs, elles disposent d'un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues, la lutte contre le changement climatique. L'objectif de cette orientation consiste ainsi à préserver au maximum leur fonctionnalité et leur intégrité.

Une contribution à un inventaire des zones humides en Vendômois, réalisée conjointement par les associations CDPNE, Perche Nature, la Chambre d'Agriculture du Loir-et-Cher et en partenariat avec le Pays Vendômois, a permis de mettre en évidence plusieurs secteurs de zones humides au sein des Collines du Perche, à des échelles plus ou moins importantes :

- *Au niveau de la vallée de la Grenne à Boursay*

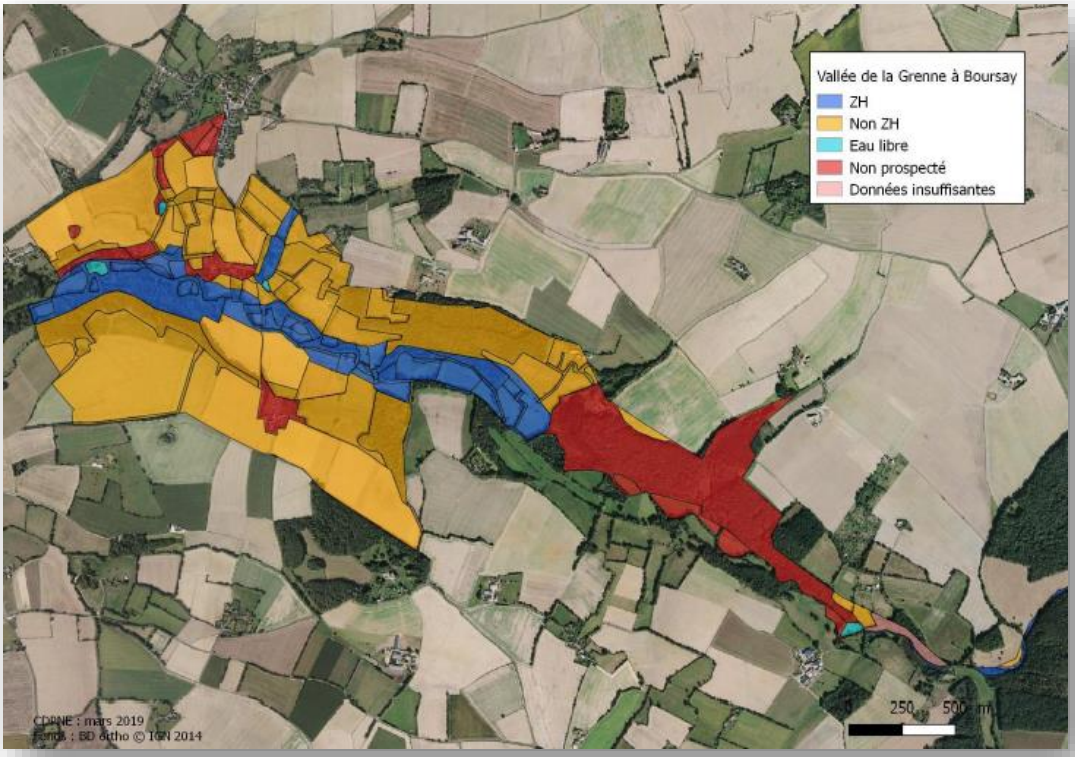


Figure A-15 : Identification des zones humides - vallée de la Grenne à Boursay (Source : CDPNE, 2019)

- *Au niveau de la vallée du Couëtron à Souday (Couëtron-au-Perche)*

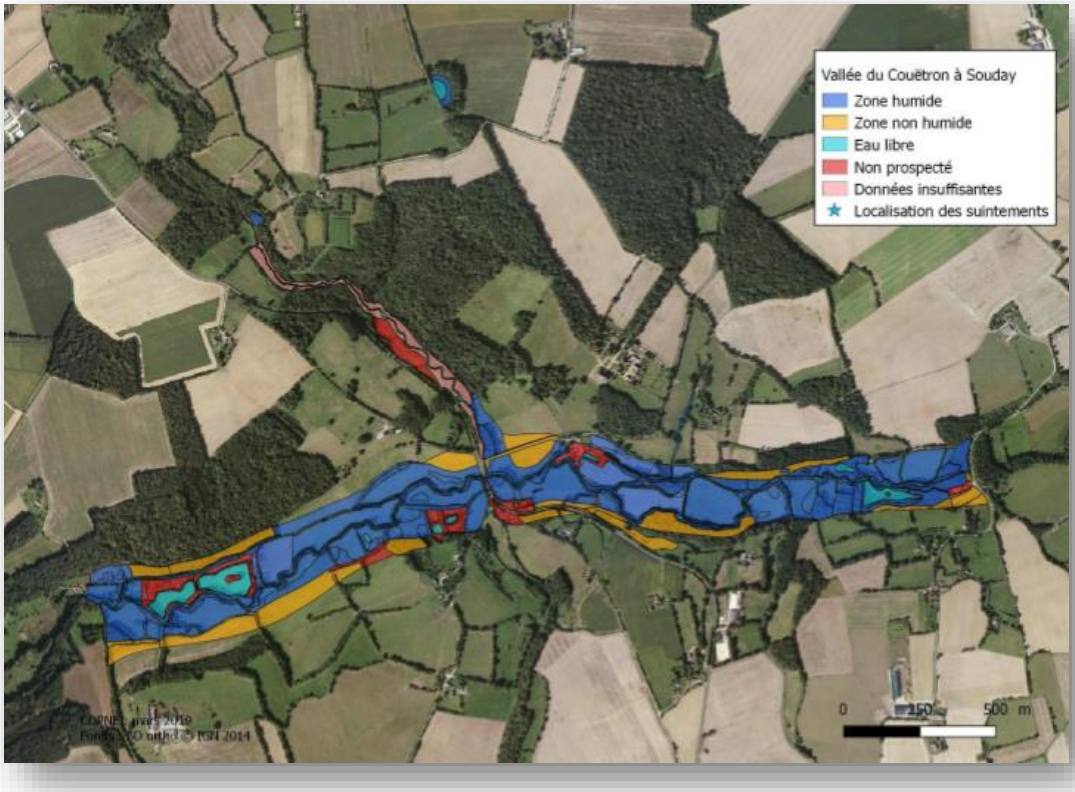


Figure A-16 : Identification des zones humides - vallée du Couëtron à Souday (Source : CDPNE, 2019)

- *Au niveau de 4 secteurs prospectés dans le cadre de l'étude sur les secteurs de développement envisagés en premier lieu :*

Figure A-17 : Identification des zones humides - secteurs prospectés à Mondoubleau, St-Agil, Sargé-sur-Braye (Source : CDPNE, 2019)

Prescription 3-1 : Préserver l'intégrité et valoriser les zones humides existantes sur le territoire.

Le développement territorial tendra à rechercher un évitement de l'artificialisation des zones humides et un éloignement préférentiel des secteurs de projet, afin de préserver la fonctionnalité et le caractère très naturel de ces réservoirs de biodiversité.

Figure A-18 : Maintien de l'intégrité des zones humides

Par ailleurs, le maintien des pratiques d'élevage, par exemple au sein des prairies humides, joue un rôle essentiel pour entretenir et pérenniser les caractéristiques et la fonctionnalité des zones humides.

Au sein du territoire du Vendômois, le concours « Prairies fleuries en Vendômois » porté par la Chambre d'Agriculture et le CDPNE en 2018, ouverts aux éleveurs exploitants des prairies naturelles, a notamment permis de valoriser les pratiques agricoles de 4 éleveurs gérant ces prairies naturelles par l'élevage en fond de vallée et au sein de côteaux.

Référence n°4. Verbatim Jean-Roger BOURDIN, agriculteur à Boursay – concours « Prairies fleuries en Vendômois »

Jean-Roger BOURDIN, remercie le Pays Vendômois et les partenaires, la Chambre d'Agriculture et le CDPNE, de lui avoir proposé de participer pour la première fois au concours des prairies fleuries. Cela a permis à quatre éleveurs engagés, tous impliqués dans des systèmes différents du Loir au Perche, de montrer les possibilités de gestion réfléchies individuellement par chacun d'entre eux, valorisant les prairies. La très grande variété floristique des prairies naturelles amène une richesse alimentaire propice à la qualité du lait produit.
Dans son exploitation à Boursay, un tiers de ses prairies, soit 25ha, situées dans la vallée de la Grenne, sont des prairies naturelles, dont trois quarts en zones humides ; elles génèrent 25% de revenus sans aucune aide (hors PAC). Cela lui a permis de conforter le choix fait d'utilisation de ces ressources naturelles et de le pérenniser. L'important est de dégager de l'économie sans être prescriptif, mais en donnant envie d'aller dans cette direction de valorisation des prairies.

Figure A-19 : Logo et support de communication concours "prairies fleuries en Vendômois" (Source : CCCP)

Recommandation 3-1 : Limiter toutes les nouvelles constructions et installations, ainsi que les dépôts aux abords des zones humides du territoire.

Le maintien de la fonctionnalité écologique de ces espaces doit également être conforté en limitant l'artificialisation de leurs abords pour permettre le développement et le déplacement aisé des espèces et pour pérenniser leur protection à long terme.

Figure A-20 : Eviter les installations et dépôts aux abords des zones humides

Recommandation 3-2 : Favoriser la reconquête, la réhabilitation et la mise en valeur de zones humides au sein du territoire en adoptant des actions et des pratiques de gestion différenciée de ces milieux

Deux projets sont notamment en cours sur le territoire :

- Le projet **« Réhabilitation des cœurs de biodiversité du Perche de Loir-et-Cher »** (porté par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne et l'association Perche Nature) vise à restaurer 9 sites identifiés au sein de la Grenne et du Couëtron

Figure A-21 : Parcelles identifiées à Souday et à Sargé-sur-Braye

- Le projet **d'aménagement d'une zone humide à Sargé-sur-Braye** permettra de conforter les caractéristiques de ce milieu et de le mettre en valeur par des aménagements légers de déambulation, de pédagogie et de découverte.

Figure A-22 : Projet d'aménagement d'une zone humide à Sargé-sur-Braye (Source : CCCP)

Orientation 4 : Conserver et conforter la trame bocagère du territoire, reconnue pour son rôle écologique majeur dans la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue

La haie constitue une composante particulièrement majeure des enjeux de préservation environnementale sur le territoire. En effet, sa multifonctionnalité permet de :

- *Limiter le risque inondation par ruissellement en favorisant l'infiltration sur site des eaux de pluie grâce au système racinaire du linéaire bocager ;*
- *Conforter la qualité agronomique des sols en limitant l'érosion, en évitant l'assèchement des sols et en réduisant leur évapotranspiration ;*
- *Réduire l'effet des vents dominants grâce à son rôle de brise-vent pour renforcer le confort des bâtiments et des espaces de vie, ainsi que le bien-être animal ;*
- *Offrir des espaces favorables au développement des lieux d'habitat et de reproduction de la petite faune sauvage et des insectes auxiliaires luttant efficacement contre les ravageurs des cultures.*
- *Préserver l'identité paysagère du territoire en valorisant son caractère rural et bocager ;*
- *Contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ;*
- *Développer la filière de production bois-énergie, renforçant le développement des systèmes de production d'énergies renouvelables.*

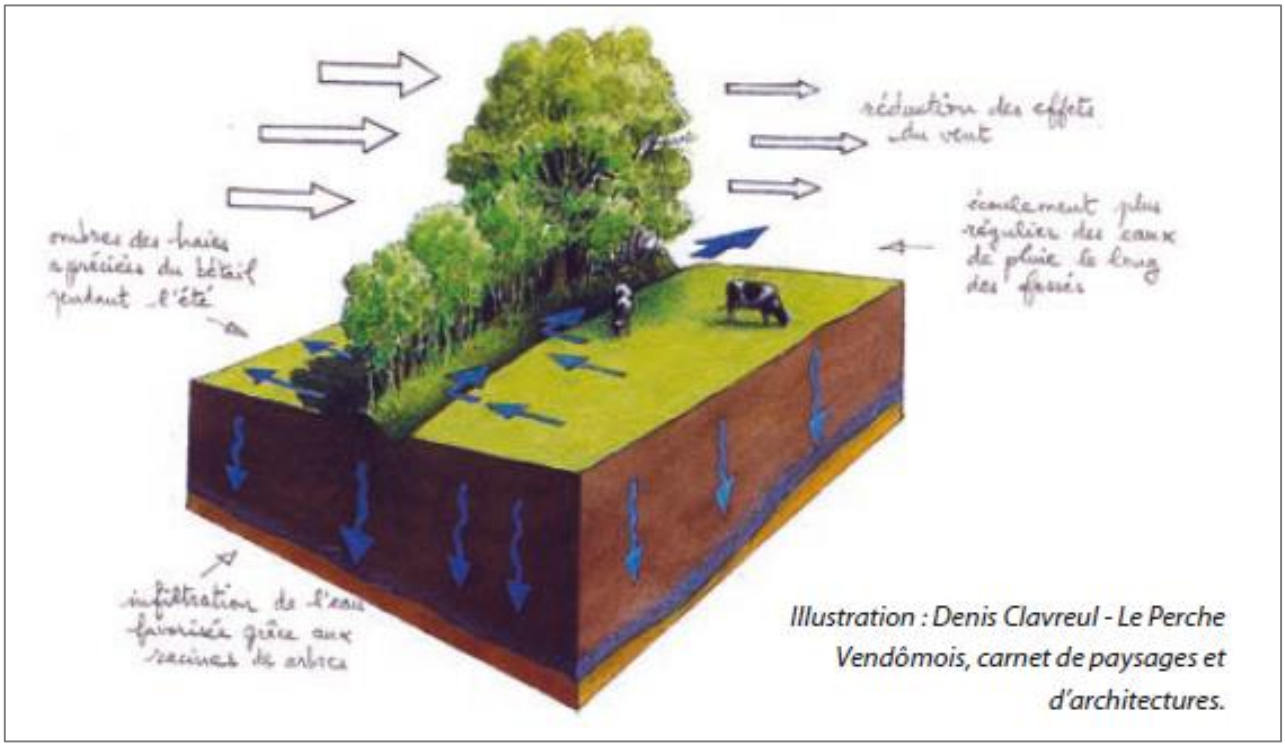


Figure A-23 : Exemples de services écosystémiques rendus par le réseau bocager (Source : Guide Le bocage, un territoire d'actions, CAUE 41)

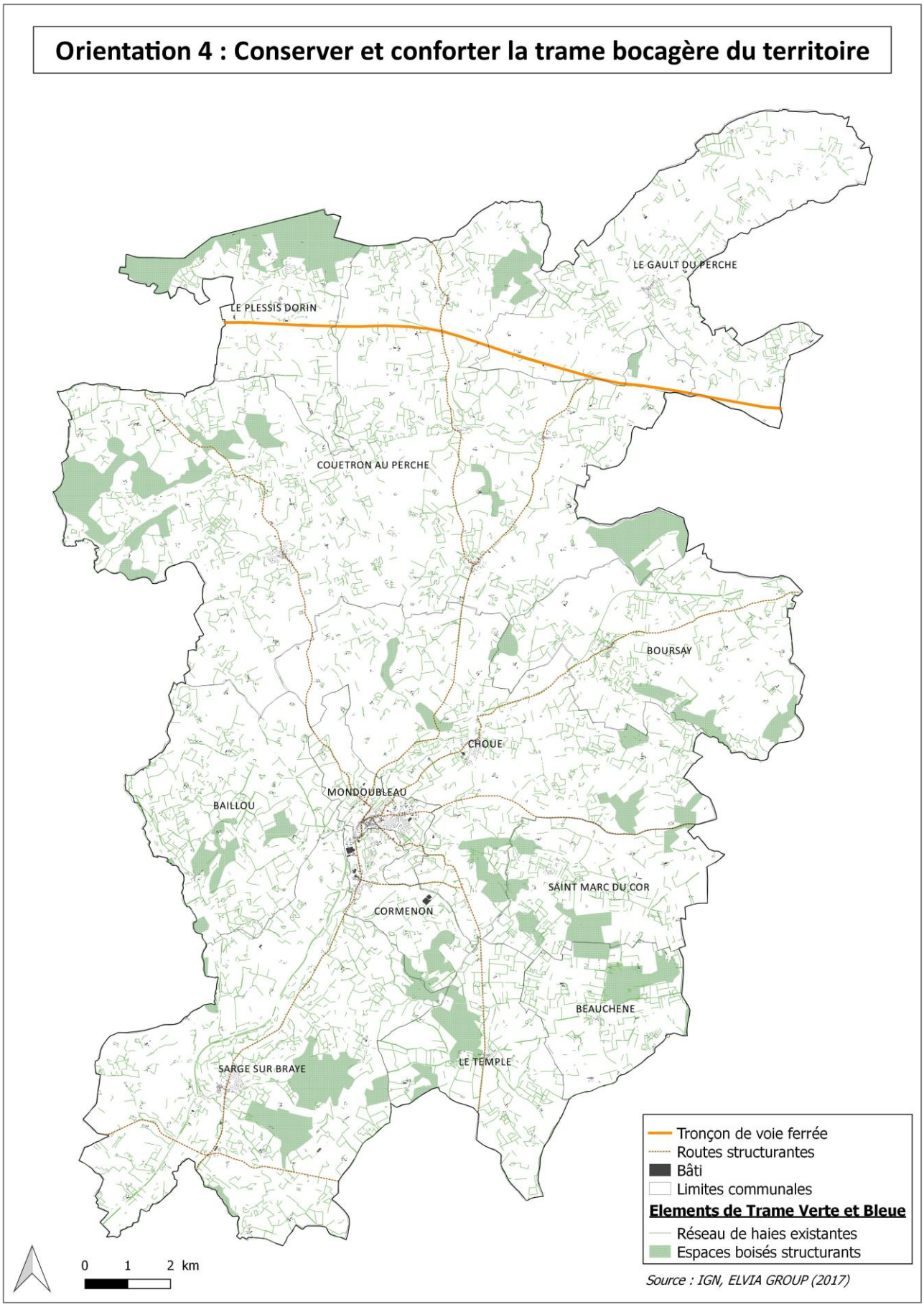


Figure A-24 : Conserver et conforter la trame bocagère du territoire

Afin de conserver et de conforter cette composante caractéristique du territoire des Collines du Perche, il est recommandé de :

Recommandation 4-1 : Préserver le réseau de haies existant sur le territoire, par un entretien et une gestion différenciée et adaptée.

La préservation des haies contribue à conforter les continuités écologiques existantes, sur l'ensemble du territoire. En particulier, au sein et aux abords des secteurs de ZNIEFF de type I et II, des espaces naturels sensibles, des boisements, des zones humides et des surfaces en eau, le réseau bocager conforte aussi bien les lieux d'habitat, de reproduction et d'alimentation que de déplacement de la faune et de la flore locale. Elles participent donc très largement au système de fonctionnement de la biodiversité locale.

Figure A-25 : Le réseau de haies, une richesse à préserver

Afin d'adapter au mieux les techniques de gestion des haies, il est fait référence au guide suivant :

Référence n°5. Guide de gestion des haies « La haie ? Elle a tout compris ! » (DDT 57)

Dans le but de promouvoir des pratiques de gestion adaptée sur le territoire, la CCCP s'est engagée dans le projet Leader « Gestion exemplaire des haies », afin de répondre notamment à la question du coût de maintien et d'entretien des haies, trop souvent mis en avant pour justifier le recul du bocage.

Il s'agit de s'interroger sur les pratiques actuelles et de prendre le temps avec l'ensemble des acteurs concernés de réfléchir « ensemble » à la place de l'arbre dans le territoire et de proposer un entretien plus adapté. Plusieurs structures (Chambre d'Agriculture, Maison Botanique, CAUE, Perche Nature…) interviennent alors à travers un travail collaboratif. Elles apportent chacune leur savoir-faire.

Ce projet répond à plusieurs objectifs :

- Sensibiliser les élus, les agriculteurs et les habitants, sur le rôle de la haie pour le territoire et particulièrement dans les systèmes d'exploitation

- Se réapproprier les savoir-faire de bonne gestion des arbres, pour assurer leur maintien, leur production, leur régénération

- Répondre aux problématiques rencontrées sur les communes (Paysage, déploiement aérien de la fibre, régénération, production de bois…)

- Proposer un cahier des charges pour l'entretien (collectivité et agriculteur)

- Contribuer à la formation des agents, des entreprises locales (entretien et élagage), des élus, agriculteurs

- Comptabiliser et maîtriser les coûts d'intervention sur les haies

- Poursuivre la valorisation économique des haies en bois plaquette via la SCI Bois Energie et le développement du chauffage bois

- Développer la coopération avec les collectivités voisines sur la valorisation des haies

- Amorcer la réflexion sur une compensation carbone territoriale de la haie,

- Faire écho aux orientations du PLUI sur la trame bocagère.

Aussi, le projet porte sur différents tronçons expérimentaux, comme autant de cas d'école soulevés par les communes et les partenaires appuyé par un site de démonstration. Il y est développé un partenariat entre les acteurs locaux œuvrant à la protection et à la connaissance du patrimoine naturel, les collectivités et les acteurs économiques (entreprises, agriculteurs, …).

Ce projet vise ainsi à tirer parti et à renforcer les services écosystémiques rendus par les haies et les arbres, mis en valeur par diverses publications réalisées par les acteurs environnementaux du territoire.

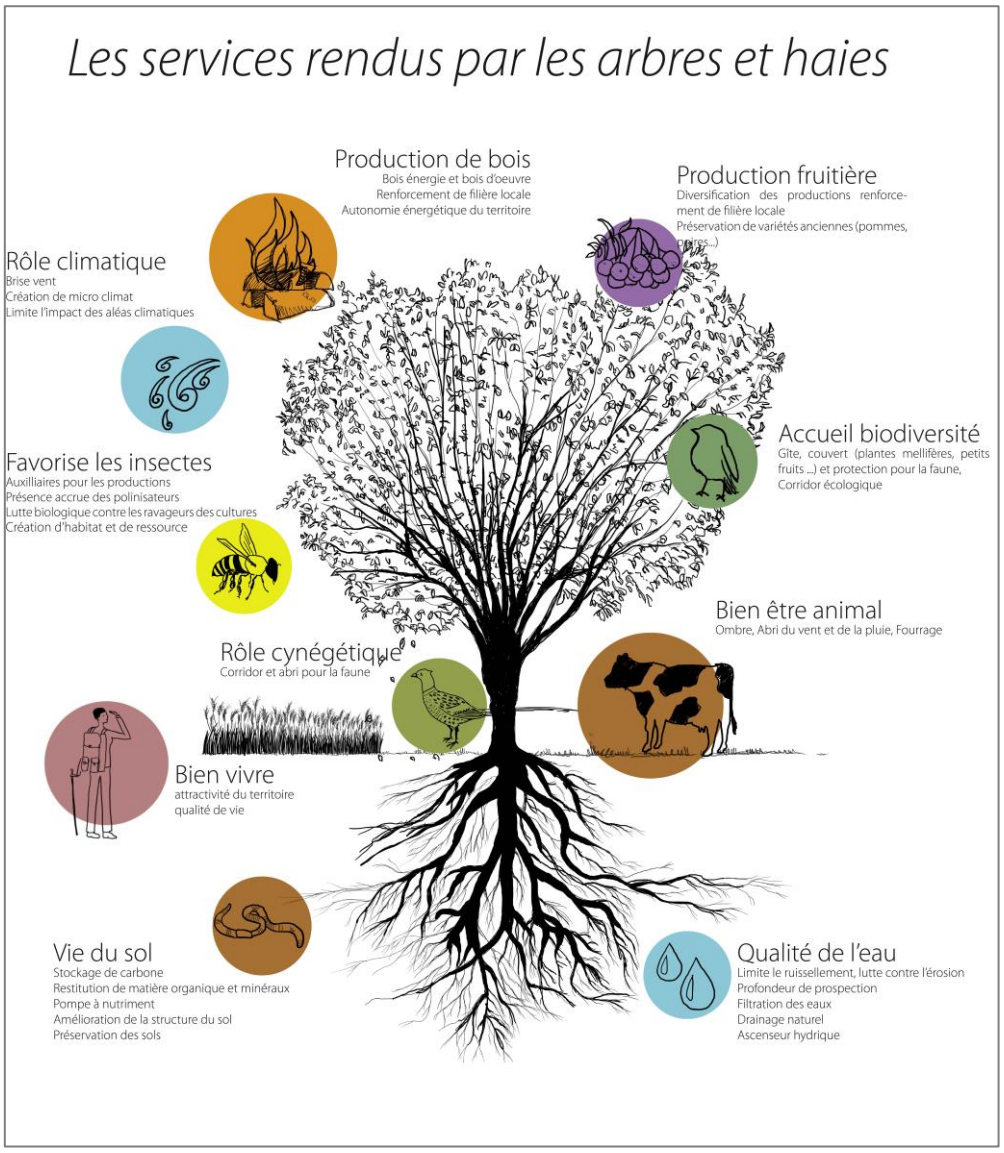


Figure A-26 : Arbres innovants (Source : CAUE 41)

Recommandation 4-2 : Favoriser le renouvellement des linéaires existants et la replantation des linéaires de haies qui ont fait l'objet d'un arrachage, sur une longueur similaire, afin de permettre la régénération du bocage et de reconstituer le caractère écologique perdu ou amoindri du site.

Les haies (formation arborées linéaires implantées par l'homme) ont vocation à être taillées et régénérées régulièrement. Ainsi, pour l'entretien des haies, il est fortement déconseillé d'utiliser l'épareuse occasionnant des dégâts sanitaires et des repousses importantes en réaction. Il est préférable de limiter son usage aux pousses de l'année au niveau du sol. Pour un entretien plus respectueux de la formation des arbres, l'utilisation de la tronçonneuse et du lamier sont plus adaptés

Figure A-27 : Exemples de replantations de linéaires de haies

Recommandation 4-3 : Rechercher l'usage d'essences locales et la diversité des plantations dans la reconstitution des linéaires de haies champêtres, pour conforter la biodiversité locale et limiter les effets de concurrence

Pour reconstituer un milieu bocager au plus près de celui détruit, l'utilisation d'essences locales lors des replantations conforterait la réappropriation de la haie par la faune locale, et limiterait les effets de concurrence liés à la plantation d'essences exogènes. Par ailleurs, la création d'alignements à double strate, comprenant une strate arbustive et une strate arborée, conforte la régénération du milieu et sa fonctionnalité écologique.

Recommandation 4-4 : Favoriser un entretien adapté de la trame bocagère, respectant les principes de saisonnalité

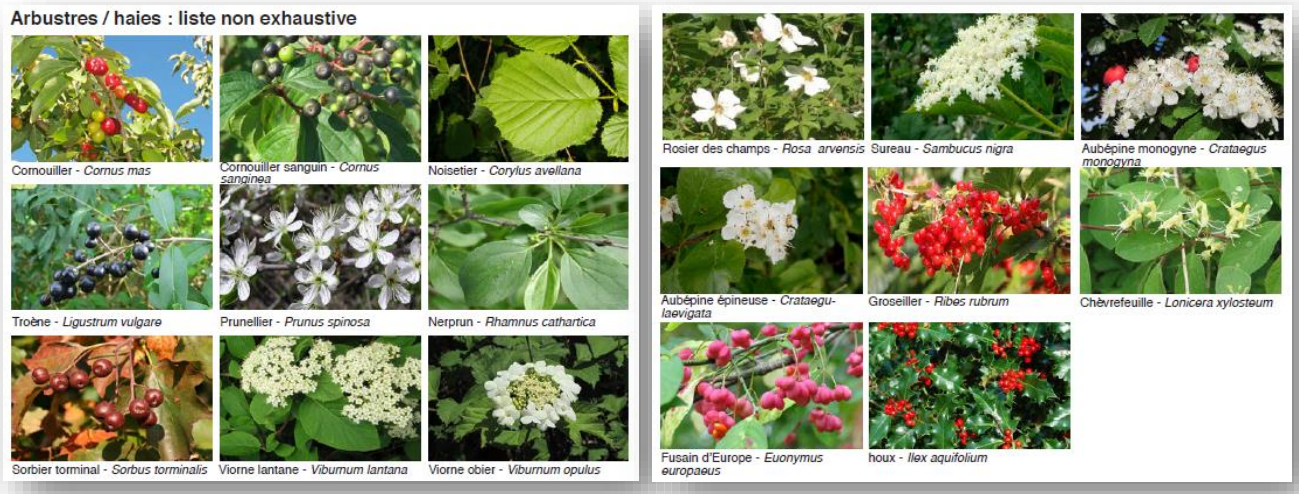


Figure A-28 : Un panel d'essences locales à privilégier (Source : Guide de l'instruction en zones A et N, DDT 41)

Dans cette logique :

- Les traitements phytosanitaires sont fortement déconseillés car ils suppriment la strate herbacée et arbustive, ils limitent la régénération des arbres et arbustes existants, ils confortent l'érosion et le développement des « mauvaises herbes ».

- Il est très fortement conseillé de réaliser l'entretien des haies d'octobre à février en dehors des périodes de reproduction des espèces faunistiques et au cours du repos végétatif, moment où la plante se préserve pour le printemps.

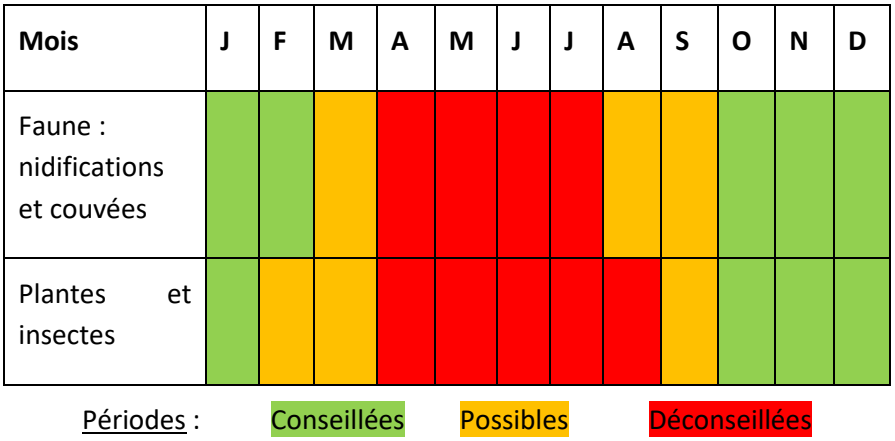


Figure A-29 : Périodes propices à l'entretien des haies

- En milieu humide ou aux abords des cours d'eau, les débroussaillages, dessouchages et coupes à blanc systématiques sont fortement déconseillés. Néanmoins, lorsqu'une coupe à blanc apparaît nécessaire au vu de l'état des éléments bocagers ou arborés en présence, la mise en place d'une gestion différenciée, durable et adaptée au milieu concerné est essentielle afin de régénérer son intérêt écologique. Une gestion alternée des deux rives des rivières est en outre à privilégier pour éviter le réchauffement de l'eau et maintenir des habitats d'espèces sur site.

Orientation 5 : Conforter la Trame Verte et Bleue en milieu urbain, en favorisant le maintien des corridors en pas japonais et de micro-réservoirs de biodiversité

La préservation des composantes de la Trame Verte et Bleue du territoire ne se limite pas aux espaces agricoles et naturels, mais également au sein des espaces urbanisés ponctués d'espaces de biodiversité. L'objectif est ainsi de conserver ces micro-réservoirs de biodiversité, lieux d'habitat et de reproduction des espèces en milieu urbain. Il est ainsi recommandé de :

Recommandation 5-1 : Conserver autant que possible les cœurs d'îlots et les fonds de jardins non artificialisés et vierges de toute construction (hormis les abris de jardin)

Au sein des bourgs, les cœurs d'îlots naturels et végétalisés[1] proposent souvent des espaces disposant d'une végétation dense propice au développement des habitats d'espèces faunistiques et floristiques. Ces espaces constituent également des corridors de déplacement pour les espèces, notamment en zone urbaine dense. Leur préservation contribue ainsi largement à l'objectif de conservation et de valorisation de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain.

Figure A-30 : Cœurs d'îlots végétalisés

Recommandation 5-2 : Favoriser une gestion adaptée et cohérente permettant de préserver les espaces participant à la TVB en milieu urbanisé, de manière à conforter et développer la biodiversité qu'ils abritent.

La préservation des espaces de nature en milieu urbanisé, ainsi que le développement de la présence végétale et arborée au sein des espaces publics, conforte les micro-réservoirs de biodiversité en zone urbanisée mais répond également à la demande sociale de nature en ville, confortant le cadre de vie. L'usage de traitements n'utilisant plus les produits phytosanitaires et la gestion différenciée de ces espaces permettent de conserver les caractéristiques écologiques de chaque site. Ce mode de gestion alternative doit être adapté à l'usage des lieux.

Figure A-31 : Espaces de nature préservés au sein de tissus urbains

[1] dont certains sont identifiés au zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Afin de renforcer la présence végétale et bocagère au sein des bourgs et de mettre en valeur leurs atouts identitaires et patrimoniaux, il est également recommandé que :

Recommandation 5-3 : Chaque bourg veillera à faire ressortir l'identité percheronne en donnant à voir un ou plusieurs exemples de traitement de clôture en haies plessées ou par la formation de trognes.

Figure A-32 : Exemples de saules formés en trognes au lavoir de Boursay (Source : CCCP)

Par ailleurs, afin de pleinement intégrer les cimetières dans la confortation de la TVB au sein des bourgs, il est recommandé de :

Recommandation 5-4 : Favoriser une gestion durable des cimetières, pouvant constituer des lieux privilégiés du développement de la biodiversité locale.

La gestion écologique renforcée des cimetières peut par exemple s'appuyer sur une gestion raisonnée la végétation spontanée, une limitation de l'usage de produits phytosanitaires néfastes pour l'environnement, une perméabilisation assurée des sols (enherbage, graviers, sols alvéolaires…), ou encore l'utilisation de mobilier urbain réalisé en matériaux naturels.

Figure A-33 : Exemples de gestion écologique et différenciée des cimetières

Recommandation 5-5 : Favoriser la mise en place de dispositifs d'habitat et de repos en zone urbaine pour conforter le maintien des insectes et des espèces animales endogènes.

L'aménagement de ces dispositifs confortera le maintien de la petite faune et des insectes en milieu urbanisé. Ces aménagements peuvent être implantés ponctuels aux abords des espaces verts structurants et participent à la sensibilisation des habitants à la préservation d'espaces dédiés au développement de la biodiversité.

Figure A-34 : Exemples d'insertion d'habitats pour la petite faune en milieux urbains

2. Concevoir un développement territorial favorable au maintien et au renforcement de la Trame Verte et Bleue locale

Orientation 6 : Viser un arrêt de la fragmentation des milieux naturels et à résorber les principaux obstacles aux déplacements des espèces

La fragmentation des milieux est la première cause de disparition progressive de la biodiversité locale. Pour atténuer ces fragmentations et limiter leur renforcement, certains principes peuvent guider la construction des nouvelles infrastructures de transports, permettant de faire cohabiter développement territoriale et maintien des corridors écologiques. Il est ainsi recommandé de :

Recommandation 6-1 : Limiter l'artificialisation et adapter la gestion des abords des infrastructures de transport, voies départementales et locales, pour favoriser la présence et faciliter le passage des espèces animales et lutter contre le risque inondation.

Le maintien des abords des infrastructures de transport en espaces de pleine-terre, préférentiellement enherbés, permet de maîtriser les ruissellements d'eau et de conforter l'intégration paysagère de ces infrastructures. Par ailleurs, l'élargissement de ces infrastructures sont à limiter dans les secteurs de sensibilité environnementale reconnue. De plus, une gestion adaptée au contexte local (par exemple un fauchage raisonné) contribue à l'intérêt écologique de ces abords.

Recommandation 6-2 : Veiller à mettre en œuvre, aux abords de ces infrastructures, des dispositifs de franchissement facilité des espèces animales.

En cas de nouvelles infrastructures viaires ou ferrées en zone agricole ou naturelle, la réalisation de dispositifs de franchissement (pont, crapauduc, passage hydraulique…) aux abords des voies conforte le déplacement des espèces faunistiques à l'échelle du territoire intercommunal. La végétalisation de ces passages peut être recherchée pour reconstruire des liaisons le plus naturel possible.

Figure A-35 : Exemples de dispositifs de franchissement des infrastructures

Recommandation 6-3 : Veiller à respecter la topographie naturelle en cas de nouvelle infrastructure pour limiter les différences de niveaux trop importantes.

Pour conforter la traversée de ces voies par la faune locale, l'aménagement de nouvelles infrastructures doit prendre en compte la topographie naturelle du site, pour limiter les dénivelés et rendre plus aisé le franchissement des voies.

Figure A-36 : Limiter les différences de niveaux trop importantes

Recommandation 6-4 : En cas d'installation de clôtures aux abords des voies, favoriser la mise en place de dispositifs perméable permettant le passage de la petite faune.

La réalisation de grandes infrastructures de transport nécessite souvent la mise en place de clôtures en vue d'assurer la sécurité des personnes aux abords de ces constructions. Néanmoins, la mise en place de clôtures perméables permettrait de limiter l'effet obstacle de ces infrastructures dans les parcours de déplacement des espèces.

Figure A-37 : Exemples de clôtures perméables

Recommandation 6-5 : Permettre le passage aisé de la faune en cas de réalisation de structures de franchissement des cours d'eau.

Pour conforter le déplacement des espèces et limiter l'effet obstacles des berges artificialisées, il serait nécessaire de mettre en place des dispositifs (plateforme, talus naturels…) permettant à la faune de contourner ces obstacles. L'usage de matériaux naturels est à privilégier pour reconstituer des liaisons les plus naturelles possibles.

Figure A-38 : Exemples d'aménagements facilitant le passage de la faune (Source : CAUE 41)

Orientation 7 : Renforcer l'usage de la Trame Verte et Bleue comme support de la valorisation du cadre de vie et de déploiement des liaisons douces

La Trame Verte et Bleue se compose d'espaces naturels riches en biodiversité, qui peuvent être valorisés au titre de la préservation du cadre de vie et du développement d'activités liées au « tourisme vert » (randonnées, sport de pleine-aire, découvertes locales…). A cet égard, sa mise en valeur constitue une réelle opportunité pour faire découvrir les richesses paysagères et naturelles locales, et conforter l'attractivité du territoire. Afin d'accompagner et de renforcer cette valorisation, il est recommandé de :

Recommandation 7-1 : Valoriser les espaces de nature grâce à l'implantation d'aménagements légers naturels et conçus en faveur du respect des milieux.

La réalisation d'aménagements légers (aire de repos et de pique-nique, signalétique et panneaux de découverte, poste d'observation…) pourrait conforter l'attractivité touristique et la sensibilisation du public à la découverte la biodiversité locale, et ce aux abords de point de détente et de rencontres (mares, plan d'eau, point de vue…). Ces aménagements seraient réalisés dans une logique de conservation des espaces naturels et conforteraient la pédagogie du public aux enjeux de préservation de l'environnement.

Figure A-39 : Exemples d'aménagements légers de repos et d'observation

Recommandation 7-2 : Conforter le réseau de liaisons douces sur l'ensemble de l'intercommunalité, en prônant une logique de découverte des richesses naturelles du territoire.

Le déploiement du réseau de liaisons douces prenant appui sur la découverte des richesses naturelles du territoire permettrait de conforter le cadre de vie local et la valorisation paysagère du territoire. Cette logique encouragerait le déploiement des modes de déplacement doux et le renforcement de l'attractivité touristique de passage. En ce sens, la valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer en liaison douce pourrait constituer l'épine dorsale du réseau de voies douces au sein du territoire.

Figure A-40 : Exemples d'aménagements d'anciennes voies ferrées et de valorisation de liaisons douces

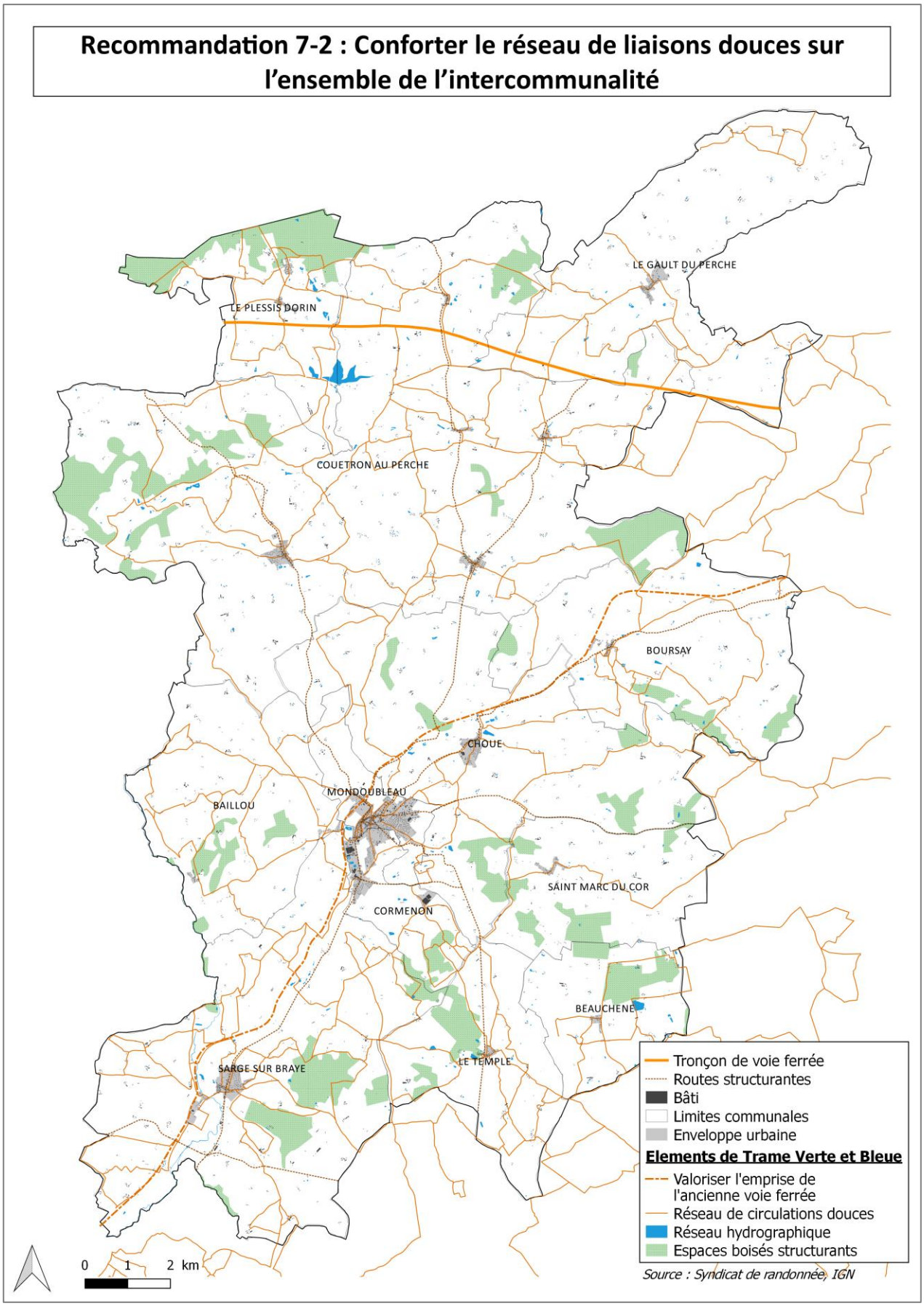


Figure A-41 : Conforter le réseau de liaisons douces

Recommandation 7-3 : Favoriser la végétalisation des abords des liaisons douces existantes et nouvelles sur le territoire.

La végétalisation des abords des liaisons douces (voies cyclables, cheminements piétons) pourrait être réalisée par le maintien d'une bande tampon enherbée, la plantation de haies arbustives et d'alignements d'arbres. Cette logique permettrait de valoriser, de sécuriser et d'apaiser les liaisons intercommunales de promenade et de découverte du territoire.

Figure A-42 : Végétaliser les abords des liaisons douces

Recommandation 7-4 : Conforter l'utilisation de revêtements perméables dans le déploiement du réseau de liaisons douces au sein du territoire.

L'usage de revêtements perméables (Sables, graves fine, granulats naturels, pierres…) permettrait de limiter l'artificialisation des sols aux abords des espaces naturels et agricoles, et conforterait une meilleure infiltration des eaux et un déplacement plus aisé de la biodiversité.

Figure A-43 : Exemples de revêtements perméables pour les liaisons douces

Orientation 8 : Concevoir des constructions respectueuses de leur environnement naturel

Pour limiter les impacts du développement territorial sur son environnement, l'ensemble des projets de constructions situés en zone agricole et naturelle pourraient prendre en considération leur environnement naturel proche, en veillant à limiter leurs incidences négatives. Une conception durable tend à développer la trame verte et bleue au sein des centres-bourgs et optimiser les surfaces d'espaces verts et de pleine terre exigées par le règlement. Plusieurs actions sont ainsi recommandées :

Recommandation 8-1 : Respecter la topographie naturelle des sites et limiter l'artificialisation du sol dans tous les projets de constructions nouvelles.

Pour tout projet de construction, le respect de la topographie naturelle du site et la limitation de l'artificialisation du sol est recherchée afin de préserver la qualité des sols existants et de favoriser une infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Cette logique permet de limiter le risque inondation et l'éloignement de la biodiversité existante sur le site.

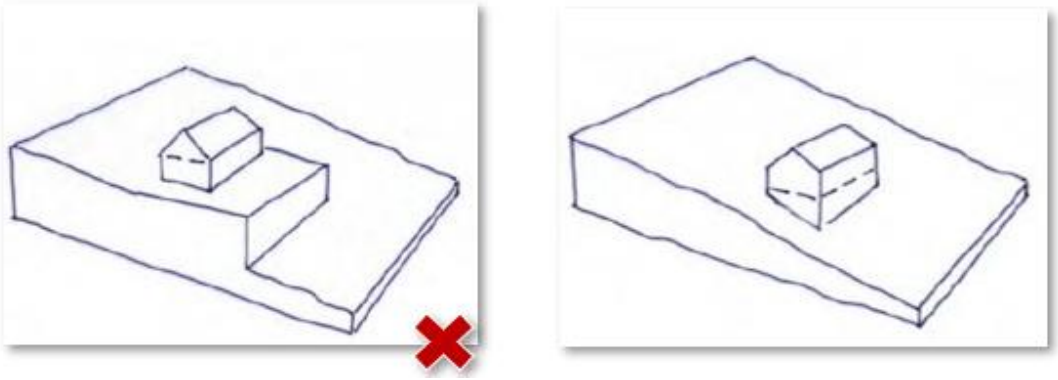


Figure A-44 : Respecter la topographie naturelle des sites

Recommandation 8-2 : Rechercher le regroupement des constructions lors de tout projet pour limiter le mitage urbain en dehors des zones urbanisées.

La recherche du regroupement des constructions permet de limiter l'étalement urbain et de conserver le potentiel agronomique des sols aux abords du projet. Cette logique permet également de limiter l'extension des réseaux d'eau et d'électricité et de veiller à limiter les coûts d'investissement.

Figure A-45 : Exemples d'implantations regroupées en milieu agricole et naturel

Recommandation 8-3 : Privilégier un traitement végétal des abords des constructions pour conforter leur intégration écologique et paysagère dans leur environnement proche.

Conforter un traitement végétal des abords des constructions permet de renforcer leur intégration paysagère et environnementale, mais conforte également la présence d'espaces ombragés au sein du secteur. Cette végétalisation du bâti peut également prendre la forme de toitures ou murs végétalisés, confortant la performance thermique des constructions et la valorisation paysagère du site.

Figure A-46 : Exemples de traitement végétal des abords de constructions (Source : Maison Botanique)

Recommandation 8-4 : Privilégier l'usage de matériaux naturels et/ou biosourcés et respectueux de l'environnement dans lequel les nouvelles constructions s'insèrent.

Dans une logique de préservation environnementale des sites, l'usage privilégié de matériaux naturels et bio sourcés permet de limiter les impacts négatifs et de favoriser la cohabitation avec la biodiversité locale (bois, terre cuite, chanvre…). Ils constituent une opportunité de renforcer les filières locales. L'intégration paysagère de ces constructions est par ailleurs à conforter.

Figure A-47 : Matériaux locaux privilégiés

Pour aller plus loin sur les questions de conception, d'implantation, de volumétrie et d'aspect des constructions au sein des espaces naturels et agricoles, il est par ailleurs conseillé de se référer à :

Référence n°6. Guide « Construire en espaces naturels, agricoles et forestiers » (DDT 41, 2016)

Orientation 9 : Réaliser des nouveaux aménagements urbains propices à la cohabitation avec la biodiversité locale

La réalisation des nouvelles opérations d'aménagement s'inscrit dans une logique renforcée de préservation des éléments naturels composant l'identité paysagère et la biodiversité locale. Pour ce faire, certaines recommandations peuvent guider la conception de ces aménagements bâtis.

Recommandation 9-1 : Préserver les éléments végétaux et paysagers existants sur site et leur prise en considération dans les nouvelles opérations urbaines.

Le maintien des éléments naturels ponctuels au sein des zones d'extensions (arbres, alignements d'arbres, haies bocagères…) permet de conserver les atouts paysagers du secteur et les principaux lieux d'habitat de la biodiversité locale. L'insertion paysagère de ces secteurs est, de faite, conforter et maximiser par une végétation déjà existante.

Figure A-48 : Opérations urbaines intégrant les éléments naturels existants

Il pourra ainsi utilement être fait référence au guide suivant :

Référence n°7. Guide du jardin écologique (Agence régionale pour la nature et la biodiversité en Île-de-France, 2016)

Recommandation 9-2 : Concevoir des constructions confortant l'usage de matériaux naturels, innovants, maximisant la présence du végétal et la qualité paysagère des sites.

La recherche de l'utilisation de matériaux naturels, innovants et végétal permet de conforter la performance thermique du bâtiment, une meilleure gestion des eaux pluviales, une bonne insertion paysagère et une cohabitation renforcée avec la biodiversité locale.

Figure A-49 : Constructions confortant les matériaux naturels et la présence végétale

Recommandation 9-3 : Favoriser un traitement végétal des abords des constructions et des espaces publics au sein des projets d'extensions urbaines.

La végétalisation des abords des constructions et des espaces publics permet de limiter l'artificialisation des sols, de conforter une meilleure gestion des eaux pluviales et de réduire la perte de biodiversité due à la perméabilisation partielle de la zone d'extension.

Figure A-50 : Exemples de traitement végétal des abords de constructions

Recommandation 9-4 : Encourager la végétalisation et la perméabilité des limites séparatives pour permettre le déplacement de la petite faune.

Pour favoriser le déplacement de la faune en zone urbanisé, il est préconisé de privilégier des limites séparatives naturelles constituées d'éléments végétaux à plusieurs strates. Lorsque l'implantation de clôtures est nécessaire, il serait pertinent de favoriser l'aménagement de clôtures perméables permettant le franchissement aisé de la petite faune.

Figure A-51 : Exemples de traitements végétalisés des limites séparatives

Prescription 9-1 : Conforter le traitement des fonds de jardins et des franges urbaines en limitant leur artificialisation et en favorisant leur végétalisation.

La végétalisation des franges urbaines et des fonds de jardin opérant une transition avec les milieux naturels et agricoles, et ce notamment en milieu rural, permet de limiter les impacts paysagers négatifs des nouvelles opérations dans leur environnement, mais également de conforter la transition végétale entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles et naturels.

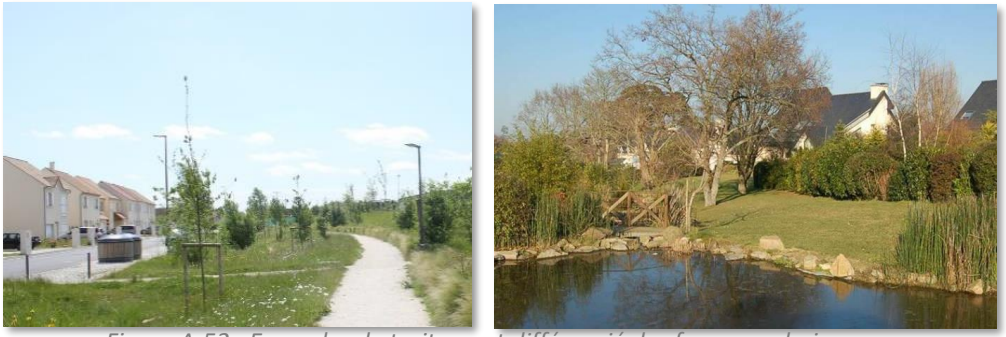


Figure A-52 : Exemples de traitement différencié des franges urbaines

Orientation 10 : Accompagner l'intensification des centres-bourgs par un renforcement de la trame végétale et arborée et par une adaptation de la trame lumineuse aux enjeux de biodiversité

La logique de densification et d'intensification des espaces urbanisés et notamment des cœurs de bourg peut avoir un impact fort sur la perte de la biodiversité en milieu urbain. L'objectif de cette orientation vise ainsi à maximiser la végétalisation des espaces publics et à limiter les impacts négatifs de l'intensification urbaine sur la biodiversité, et notamment la sur-artificialisation des sols et l'accroissement des pollutions lumineuses.

Afin d'atteindre cet objectif, il est ainsi recommandé de :

Recommandation 10-1 : Lutter contre la minéralisation excessive des centres-bourgs, par une végétalisation ponctuelle des espaces publics et le développement de la strate arborée.

La végétalisation des espaces publics permet d'atténuer le fort caractère minéral des centres-bourgs, de conforter les petites liaisons naturelles au travers de zones urbanisées et jouent un rôle de régulateur thermique. Ainsi, les espaces enherbés, les pieds d'arbres, les ruelles, les abords des cheminements ou encore des constructions peuvent faire l'objet d'une végétalisation renforcée, confortant les micro-poches de végétation et la qualité paysagère des centre-bourgs. Les plantations réalisées au sein des espaces publics rechercheront l'utilisation d'essences locales et la diversité des espèces plantées.

Figure A-53 : Exemples de végétalisation des espaces publics

Référence n°8. Projet de création de continuités écologiques et de végétalisation du centre-bourg de Mondoubleau

Dans la continuité du projet d'étude de l'INHP d'Angers avec le CAUE 41, la commune de Mondoubleau mène d'ailleurs un projet de végétalisation de son centre-bourg, associant ses habitants et concentrant en premier lieu ses expérimentations au sein d'un site pilote, à proximité de la Tour de Mondoubleau.

Figure A-54 : Exemple de proposition de végétalisation du bourg de Mondoubleau (Source : CCCP)

« Comme pour « Jardinons nos villages » (2014-2016), ce programme repose sur le principe d'ateliers participatifs réunissant des habitants, des employés municipaux, des élus et des associations partenaires. Ces ateliers sont envisagés comme un partage de savoirs, une occasion de rencontre et d'échange dans un but commun, l'embellissement de notre cadre de vie.

Dans le centre-bourg, deux lieux ont été retenus ; il s'agit, d'une part du parc Consigny et de son « annexe » le jardin Chapoton qui lui est contigu et sera ouvert sur la rue Courtin et sur le parc Consigny, et d'autre part de la rue des Poilus et des rues voisines, y compris le Tertre noir.

Si le quartier de la rue des Poilus a été retenu dans un premier temps, ce choix n'est pas exclusif. On espère que le succès de cette campagne donnera envie aux habitants d'autres quartiers de se lancer aussi dans le fleurissement de leurs murs et de leurs trottoirs. La municipalité pourra les aider pour aménager l'espace à dégager et les associations partenaires pourront les conseiller dans le choix des graines et des végétaux. Voyez les images ci-contre : ces photos ont été prises ce printemps dans nos rues et démontrent clairement qu'il suffit d'un trou dans l'asphalte, de quelques graines, de quelques plants et d'un peu de soin et d'amour de la nature pour embellir étonnamment un endroit. »

Recommandation 10-2 : Proposer des aménagements d'espaces de convivialité en centre-bourg permettant de sensibiliser le public aux enjeux de préservation de la biodiversité.

L'aménagement d'espaces de convivialité pourrait renforcer la vocation sociale des espaces naturels en milieu urbain, lieux de rencontre et de sensibilisation du public aux enjeux de préservation de l'environnement. Par exemple, la création de jardins partagés ou familiaux à proximité des centres-bourgs densifiés peut contribuer aux espaces d'aération urbaine, mais aussi aux espaces d'échange et d'apprentissage des connaissances liées à la nature. Les surfaces aménagées rechercheront l'usage de matériaux perméable ou semi-perméable tels que les sols engazonnés, sablés, empierrées ou encore gravillonneux.

Figure A-55 : Exemples d'espaces de convivialité en centre-bourg

Référence n°9. Projet avec le CAUE et Perche Nature concernant l'évolution du parc Consigny à Mondoubleau

Pour le parc Consigny et son « annexe », c'est à travers une concertation avec les usagers du lieu (promeneurs, parents, enfants, résidents de la maison de retraite, …), avec ceux de la Médiathèque voisine et avec l'association Perche-Nature logée à l'étage de la maison Consigny, que le programme d'aménagement va être précisé. Sont prévus des ateliers participatifs, pour les plantations et pour réaliser du mobilier (banc et tables) avec l'aide d'un partenaire spécialiste de ce type d'animation.

Figure A-56 : Projet d'aménagement du parc Consigny

Recommandation 10-3 : Questionner la nécessité et le rôle de l'éclairage urbain au sein des bourgs afin d'adapter la trame lumineuse aux besoins réels, dans le respect de la biodiversité locale.

Comme un certain nombre de villes et de villages qui expérimentent une suppression partielle ou totale de l'éclairage public nocturne au niveau de certaines rues ou de certains quartiers, la commune de Choue bénéficie depuis 2017 du label « Village étoilé » décerné par l'Association nationale pour la protection du ciel et de l'environnement nocturne.

Recommandation 10-4 : Proposer des ambiances lumineuses favorisant la cohabitation avec les espèces faunistiques.

L'aménagement des bourgs pourrait proposer une ambiance lumineuse favorisant la cohabitation avec les espèces faunistiques (éclairage public de faible hauteur, détection de présence, angle de projection maximum de 70° à partir du sol, usage préférentiel de verres plats et non bombés…). Cette logique vise à limiter les impacts lumineux négatifs sur la biodiversité locale, en lien avec l'intensification des centres-bourgs.

Figure A-57 : Exemples d'ambiances lumineuses favorables à la faune (à gauche : l'exemple de Choue)

Recommandation 10-5 : Conforter la création d'espaces de stationnement en centre-bourg perméables et végétalisés pour limiter l'artificialisation pérenne des milieux.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols en centre-bourg, la création d'espaces de stationnement perméables est recommandée, en utilisant des matériaux de type roches naturellement perméables, sable, sols gravillonnés, dalles engazonnées, dalles alvéolaires avec remplissage minéral de granulométrie adaptée, dalles alvéolaires béton, asphalte poreux… Aussi, la végétalisation de ces espaces permet de renforcer leur rôle récurrent de « zone tampon » entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle.

Figure A-58 : Exemples de traitement poreux et végétalisé des espaces de stationnement

TRADUCTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

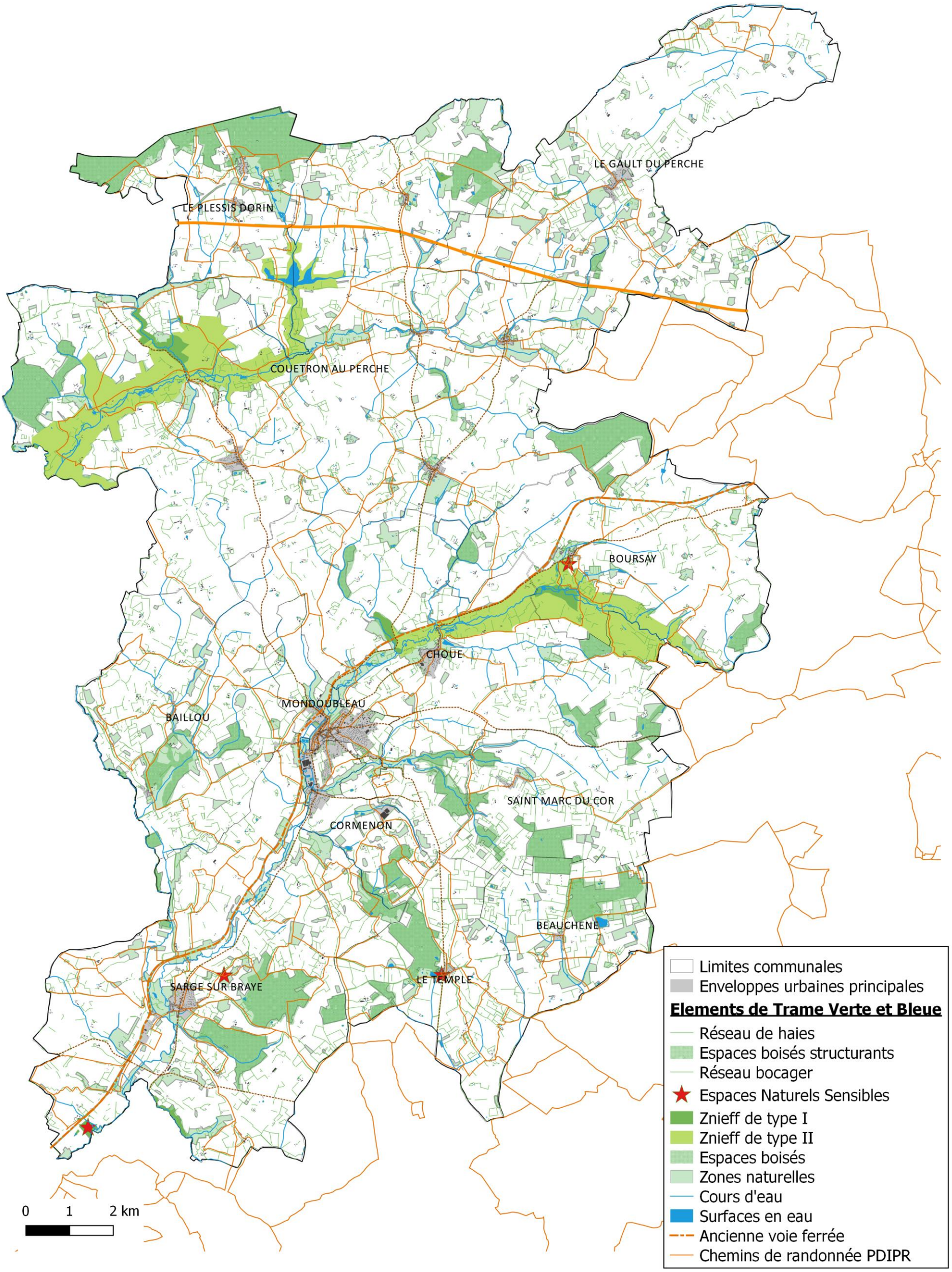


Figure A-59 : Synthèse - traduction locale de la trame verte et bleue

B. OAP EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

En préambule : pourquoi ? pour quoi ?

Fondements juridiques et règlementaires

La communauté de communes des Collines du Perche n'étant pas couverte par un **SCoT exécutoire** au moment de l'élaboration de son PLU intercommunal, celui-ci doit obligatoirement comporter une OAP thématique relative à l'équipement commercial et artisanal, d'après l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.

Ces orientations sont soumises aux mêmes prérogatives qu'un SCoT, mentionnées à l'article L. 141-16 :

>>> définir les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs :

- *de revitalisation des centres-villes,*
- *de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre,*
- *de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises,*
- *de consommation économe de l'espace*
- *et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.*

>>> […] déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17 ».

>>> […] Localiser les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques.

Rappel des objectifs du PADD en matière de commerce et d'artisanat

L'OAP commerciale et artisanale participera à l'atteinte de plusieurs objectifs définis collectivement par les élus dans le PADD, notamment au sein des axes n°1, 2 et 4.

Trois orientations et six défis contiennent notamment les engagements politiques actés dans le PADD :

- **Réimpulser** le dynamisme économique et offrir une plus grande résonnance de l'intercommunalité sur le marché de l'emploi
- Une **armature** territoriale structurée et équilibrée cultivant les solidarités et complémentarités internes
- Assurer un **niveau d'équipements** adapté et performant, qui anticipe les évolutions démographiques du territoire.

L'OAP commerce et artisanat s'appuie également sur l'armature territoriale définie par le PADD et rappelée ci-après :

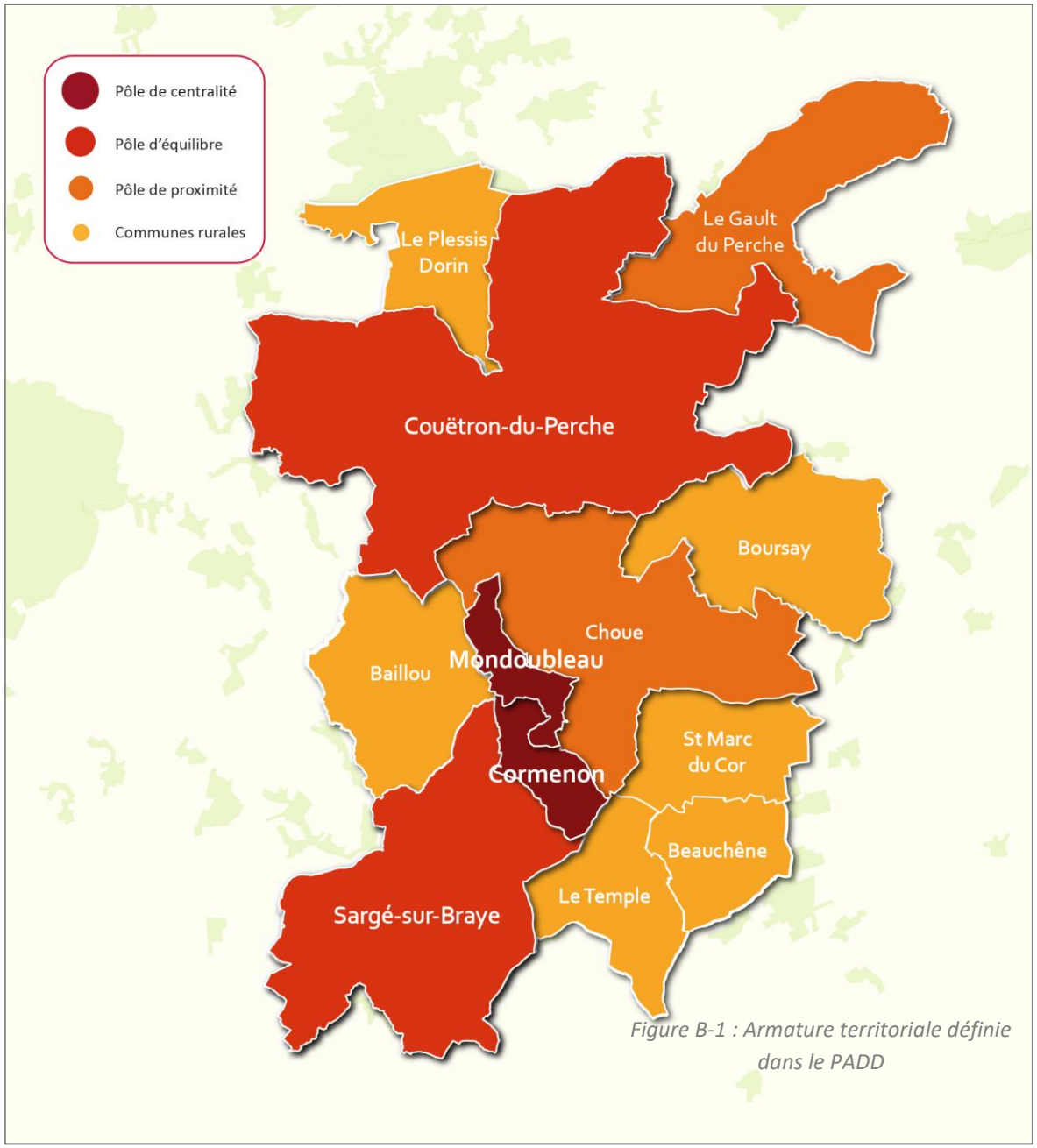


Figure B-1 : Armature territoriale définie dans le PADD

Objectifs et enjeux de l'OAP commerce et artisanat

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique propre au commerce et à l'artisanat a pour **vocation** d'**orienter la stratégie commerciale et artisanale** des Collines du Perche, en cohérence avec les orientations, les objectifs et les défis exprimés dans le PADD.

Pour ce faire, elle s'appuie sur **un panel d'intentions d'aménagement** visant à :

>>> Orienter l'implantation de nouvelles unités dans un souci de répartition équilibrée de l'offre et de complémentarité à l'échelle de l'intercommunalité

>>> Diversifier l'offre dans un souci de réponse aux divers besoins de la population et de prise en compte des nouveaux modes de consommer

>>> Assurer la qualité de l'offre afin de dessiner un projet de territoire cohérent, soucieux du cadre de vie et de son empreinte territoriale.

La pérennisation et le développement de l'équipement commercial et artisanal des Collines du Perche sont en effet à la croisée de plusieurs **enjeux** :

→ de dynamisme économique, *s'insérant dans une chaîne de valeurs et un ensemble d'activités contribuant à faire vivre le territoire et à créer des emplois ;*

→ d'attractivité résidentielle, *en répondant de manière diversifiée et équilibrée aux besoins des différents types de populations vivant sur le territoire ou pouvant s'y installer ;*

→ de mobilité, *en recherchant à anticiper et à mieux maîtriser la maîtrise des flux de personnes et de marchandises ;*

→ de cohésion sociale, *par la promotion d'une offre et de modes de distribution alternatifs ou innovants (par exemple des commerces collaboratifs et solidaires, des lieux de mixité d'usage, des commerces ambulants) favorisant les échanges et le lien social ;*

→ de développement touristique et d'affirmation de l'identité territoriale, *par la communication et la valorisation autour de produits et de pratiques artisanales locales*.

Ces enjeux sont en outre à la croisée de plusieurs **échelles** :

✓ à l'échelle des centres-bourgs, accueillant une large part de l'offre commerciale et artisanale et participant à la réponse des besoins de sa population ;

✓ à l'échelle de l'intercommunalité, participant d'une logique de répartition et de spécialisation de l'offre contribuant à l'attractivité territoriale.

✓ A l'échelle du bassin de vie (au-delà de l'intercommunalité), avec des dynamiques de coopération et de concurrence dont le territoire est partie prenante et qui l'influencent de manière directe ou indirecte.

Typologies commerciales et artisanales à partir desquelles sont formulées les prescriptions et les recommandations

Les orientations d'aménagement ci-après sont formulées sur la base de typologies commerciales et artisanales différenciées en fonction de leur nature, de leur vocation et des comportements d'achats y étant associés.

>>> L'offre commerciale et artisanale de proximité

Elle regroupe les enseignes répondant aux besoins du quotidien, dont la fréquentation peut contenir une notion de plaisir mais qui relève majoritairement d'une logique de nécessité.

Artisan-boulanger à Sarré

Tabac-presse à Mondoubleau

Boucherie à Souday

Pharmacie à Mondoubleau

Opticien à Mondoubleau

Restauration de proximité

Majoritairement localisée au sein des cœurs de bourg et parfois au sein des zones d'activités, les comportements associés à l'offre de proximité sont une fréquence d'achat quotidienne à hebdomadaire, des déplacements majoritairement à pied ou à vélo, ainsi qu'en voiture lorsque l'offre est inexistante à proximité. Enfin, sont principalement recherchés la courte distance, le meilleur ratio distance/prix.

Exemples : commerces de détail, alimentation générale, épicerie, quincaillerie de base, tabac, presse, restauration de proximité…

>>> L'offre commerciale et artisanale intermédiaire et occasionnelle

Elle regroupe les enseignes répondant à des besoins ponctuels, plus ou moins fréquents, se situant entre la nécessité d'achat et une dimension de divertissement, de plaisir, de projet.

Jardinage à Mondoubleau

Moyenne surface alimentaire et station-service à Mondoubleau

Majoritairement localisée au sein des zones d'activités, les comportements associés à l'offre intermédiaire et occasionnelle sont une fréquentation hebdomadaire à mensuelle, des déplacements effectués majoritairement en voitures, quelquefois à pied, la recherche d'une offre diversifiée, priorisée sur le territoire, pouvant occasionner un temps de trajet moyen.

Exemples : équipement de la personne (habillement, santé, soins, hygiène, …), équipement de la maison (petit ameublement, décoration, linge, vaisselle, …), bricolage, jardinerie, culture, loisirs, équipement et entretien des véhicules…

>>> L'offre commerciale et artisanale spécialisée

Elle regroupe les enseignes répondant à des besoins spécifiques, à caractère exceptionnel, liés à des notions de confort de vie, de plaisir, de divertissement et de loisirs.

Majoritairement localisée au sein des grands pôles urbains locaux ou régionaux, les comportements associés à l'offre spécialisée sont des achats réfléchis (questionner ses besoins, comparer l'offre, tirer profit de la concurrence…), une fréquence d'achat mensuelle à annuelle, parfois plusieurs déplacements avant achat, des déplacements majoritairement en voiture, la recherche d'une offre ciblée pouvant occasionner des trajets relativement longs et au-delà du territoire.

Téléphonie à Vendôme

Equipement sportif à Vendôme

Espace culturel à Vendôme

Maintenance informatique à Mondoubleau

Menuisier créateur à Mondoubleau

Exemples : achat de véhicule, électroménager, literie et ameublement, équipement hifi, culture et art spécialisé, artisanat d'art, gastronomie spécialisée et produits du terroir.

Champ et mode d'application de l'OAP commerce et artisanat

Les orientations d'aménagement ci-après s'appliquent au sein des secteurs de **localisation préférentielle** et selon les **typologies** commerciales et artisanales définies ci-après. L'OAP emploie par la suite le terme « enseigne » pour désigner l'ensemble des entreprises aussi bien commerciales qu'artisanales.

Les orientations et objectifs composant la présente OAP déclinent un certain nombre de **prescriptions** qui s'appliquent en termes de compatibilité avec les demandes d'autorisation d'urbanisme effectuées. Ces prescriptions ne se substituent pas au règlement graphique et littéral de chaque zone du PLUi, avec lesquelles elles sont complémentaires.

L'OAP contient également des **recommandations** visant à expliciter la ligne de conduite impulsée par les élus et à présenter des principes et des exemples d'aménagement commercial et artisanal, complémentaires aux prescriptions proposées.

Structure de l'OAP commerce et artisanat

L'OAP « commerce et artisanat » est structurée selon deux objectifs transversaux :

Objectif 1 : Equilibrer l'offre commerciale et artisanale

Objectif 2 : Optimiser l'offre commerciale et artisanale

1. Equilibrer l'offre commerciale et artisanale

Equilibrer l'offre à l'échelle des Collines du Perche

Orientation 1 : Redynamiser les pôles de centralité et conforter les pôles d'équilibre

La stratégie commerciale et artisanale développée dans la présente OAP contribue tout d'abord à conforter l'armature territoriale, socle du projet de développement des Collines du Perche. Afin de renforcer la centralité intercommunale, il est recommandé de :

Recommandation 1-1 : Mener les réflexions d'aménagement commercial et artisanal concernant les pôles de centralité à l'échelle des deux bourgs (Mondoubleau et Cormenon), en considérant leur continuité urbaine et en recherchant la complémentarité de leur offre.

La ligne directrice de l'orientation n°1 cherche à renforcer la visibilité et la lisibilité de l'offre intermédiaire et spécialisée des Collines du Perche, afin de valoriser ses singularités par rapport aux territoires voisins. Il est donc demandé de :

Prescription 1-1 : Développer de manière préférentielle l'implantation des surfaces moyennes commerciales au sein des pôles de centralité.

Par ailleurs, le pôle de centralité de Mondoubleau concentre une partie des enjeux économiques au sein du bâtiment et de l'emprise ayant abrité l'ancien « Proxi Market ». Afin de valoriser cette friche commerciale, stratégique par sa localisation et sa configuration, il est demandé que :

Prescription 1-2 : La remobilisation de la friche commerciale de l'ancien « Proxi Market » à Mondoubleau devra prioritairement conserver une vocation d'activités ou d'équipement collectif et de services publics.

Néanmoins, si ce local restait vacant durant une période trop importante après l'approbation du PLUi, il pourrait être remobilisé dans le cadre d'un changement de destination autorisé par le règlement de la zone.

De plus, compte tenu de la proximité de l'enseigne « Super U » confortée par le présent PLUi, il est recommandé que :

Recommandation 1-2 : Au sein de l'emprise de l'ancien « Proxi Market » à Mondoubleau, il sera privilégié l'implantation d'une ou plusieurs typologie(s) d'enseigne(s) n'existant pas déjà au sein du pôle de centralité Mondoubleau-Cormenon ou permettant le développement d'une offre complémentaire à l'offre existante au sein de ces deux bourgs.

Figure B-2 : Le site de l'ancien "Proxi Market", stratégique et à enjeu

Enfin, afin d'améliorer la visibilité et faciliter le stationnement des véhicules et des vélos, il est demandé de :

Prescription 1-3 : Proposer la relocalisation des commerces actuels de la Rue Gheerbrandt.

En outre, les pôles de centralité et d'équilibre bénéficient également d'une offre de proximité dont le maintien sera recherché. Au vu de la localisation et de la configuration des communes de Sargé-sur-Braye et de Couëtron-au-Perche, il apparaît stratégique de :

Recommandation 1-3 : Au sein des pôles d'équilibre, rechercher le maintien et accroître la visibilité de polarités commerciales et artisanales en cœur de bourgs et favoriser la création de relais ruraux multifonctionnels.

Ce mode d'organisation de l'activité pourrait constituer un moyen pour les commerçants et artisans de répondre aux besoins de proximité et aux besoins liés aux résidences secondaires et au tourisme et de se démarquer de l'offre plus traditionnelle implantée au sein des polarités locales voisines.

Figure B-3 : Exemples d'enseignes multifonctionnelles en milieu rural (Source : villages-relais)

Orientation 2 : Pérenniser l'offre existante au sein des pôles de proximité et des bourgs et villages ruraux

Les pôles de proximité et les bourgs et villages ruraux bénéficient, pour certains, d'une offre commerciale et artisanale de proximité plus ou moins structurée, parfois incomplète, mais qui constitue un maillage primordial à la vie quotidienne des habitants et à la solidarité territoriale. Afin de permettre un maintien du niveau de services au sein de ces bourgs, il est ainsi recommandé de :

Recommandation 2-1 : Rechercher le maintien des enseignes commerciales et artisanales de proximité au sein des centres-bourg des pôles de proximité et des communes rurales.

Recommandation 2-2 : Pérenniser le maillage existant de la restauration du quotidien.

Figure B-4 : Exemples de restauration de proximité sur la CCCP et café-brocante à Boursay

Orientation 3 : Valoriser et promouvoir l'identité des Collines du Perche par une offre commerciale et artisanale spécialisée accompagnant le développement d'un tourisme patrimonial, créatif et culturel, de nature et de loisirs

Afin de coordonner la stratégie touristique exprimée dans le PADD avec les actions et mesures proposée notamment dans la présente OAP thématique « commerce et artisanat » et l'OAP « trame verte et bleue », il est recommandé de :

Recommandation 3-1 : Favoriser l'émergence et la mise en réseau d'une offre spécialisée, valorisant les savoirs-faires artisanaux et les produits du terroir des Collines du Perche, en lien et en cohérence avec les sites touristiques majeurs et les parcours touristiques développés au sein du territoire.

En particulier, le développement de cette offre pourra être notamment développée au sein du bourg d'Arville, en lien avec l'évolution de sa Commanderie. En effet, les élus souhaitent amplifier la valorisation et la fréquentation de ce site, rendant opportune la présence d'une offre spécialisée, pouvant être ponctuelle ou événementielle.

Figure B-6 : Arville, un site touristique majeur et un bourg à valoriser

D'autres sites sont également à développer dans ce cadre : de manière non exhaustive, le site de Boisvinet (Le Plessis-Dorin), de la Maison Botanique de Boursay (en lien avec l'activité de café brocante), le cœur de bourg de Sargé-sur-Braye (en lien avec l'épicerie du Jacquemard), les espaces publics environnant la tour de Mondoubleau.

Figure B-5 : Le domaine du Boisvinet, un site touristique multifonctionnel à valoriser au Plessis-Dorin

Recommandation 3-2 : Inscrire les marchés de plein air généralistes et spécialisés dans la stratégie de valorisation touristique du terroir des Collines du Perche, ainsi que dans le maillage commercial et artisanal de proximité, en complémentarité de l'offre existante.

Recommandation 3-3 : Valoriser les producteurs, les artisans et les activités de transformation de produits locaux et régionaux ainsi que la filière équestre en développant une stratégie de circuits courts, de mise en réseau et d'événementiel autour des commerces et de l'artisanat.

Cette stratégie de mise en réseau pourra notamment prendre appui sur les sites et les parcours touristiques structurants développés ci-avant *(cf. Recommandation 3-1 :)*.

Elle pourra également se décliner par des foires et marchés de plein air thématiques et saisonniers, des manifestations diverses, et en appui des événements culturels et saisonniers organisés sur le territoire, notamment

avec l'Agence Rurale de Développement Culturel de St-Agil, le camping et l'espace baignade de Sargé-sur-Braye, le camping et le complexe sportif de Mondoubleau.

Figure B-7 : L'Echalier à St-Agil, une opportunité de relier le terroir et l'artisanat spécialisé à la culture

Elle constitue également une opportunité de prendre appui sur le réseau des productions locales et des circuits courts (cf. Orientation 9 :).

L'élaboration de cette stratégie de mise en réseau recherchera par ailleurs à créer et consolider les liens avec les territoires voisins et le PNR du Perche, dans une logique de solidarité cultivant les complémentarités et les spécificités régionales.

Ainsi, afin de tirer parti à l'échelle régionale de la relative proximité de ces différentes centralités, il est recommandé de :

Recommandation 3-4 : Inscrire l'implantation des enseignes intermédiaires, occasionnelles et spécialisées dans une logique de complémentarité avec l'offre des polarités locales et régionales avoisinantes, notamment avec le PNR du Perche.

Cette logique de complémentarité sera également recherchée en ce qui concerne l'hébergement touristique.

Les élus souhaitent accompagner le développement de ce tourisme vert et de nature et mieux maîtriser ses effets sur la fréquentation du territoire (effets de saisonnalité, importance des résidences secondaires). Il est ainsi recommandé de :

Recommandation 3-5 : Anticiper les flux saisonniers et périodiques des touristes et des résidents secondaires en adaptant la nature, la localisation et le dimensionnement de l'offre commerciale et artisanale.

Des dispositions complémentaires concernant la disponibilité de l'offre tout au long de l'année sont présentes au sein de l'Orientation 8 : dans l'objectif n°2 – « optimiser l'offre ».

Equilibrer l'offre à l'échelles des centres-bourgs

Orientation 4 : Valoriser les atouts des différents secteurs des centres-bourgs (cœurs de bourgs, entrées de bourgs, zones économiques) pour développer une offre cohérente et lisible

Afin d'assurer de bonnes conditions d'implantation et de développement aux enseignes au sein des centres-bourgs et de favoriser la lisibilité de l'offre globale, il est demandé de :

Prescription 4-1 : Prioriser les petites et moyennes surfaces commerciales au sein des secteurs de mixité fonctionnelle et de centralité, lorsque leurs caractéristiques le permettent.

Leur implantation en cœur de bourg est ainsi encouragée. Elle sera ainsi évitée au sein des zones d'activités et en entrées de bourg si une implantation en cœur de bourg est possible (en cohérence avec les dispositions du règlement).

Néanmoins, si les caractéristiques morphologiques et architecturales des enseignes ne permettent pas une bonne intégration en cœur de bourg, leur implantation au sein des entrées de bourg et des zones d'activités pourra être envisagée.

Prescription 4-2 : Privilégier l'implantation des surfaces moyennes artisanales au niveau des entrées de bourg.

Cela permettra d'accroître leur visibilité, de valoriser leur complémentarité, d'éloigner les nuisances potentielles et de limiter les déplacements induits au sein des cœurs de bourg.

Les Collines du Perche comportent 92,4 ha de zones à vocation économique, au sein desquelles 20,5 ha de foncier sont disponibles pour le développement d'entreprises existantes et l'implantation de nouveaux projets (à l'élaboration du présent PLUi). Ils se répartissent sur le territoire de la manière suivante :

Figure B-8 : 3 types de secteurs d'implantations commerciales et artisanales

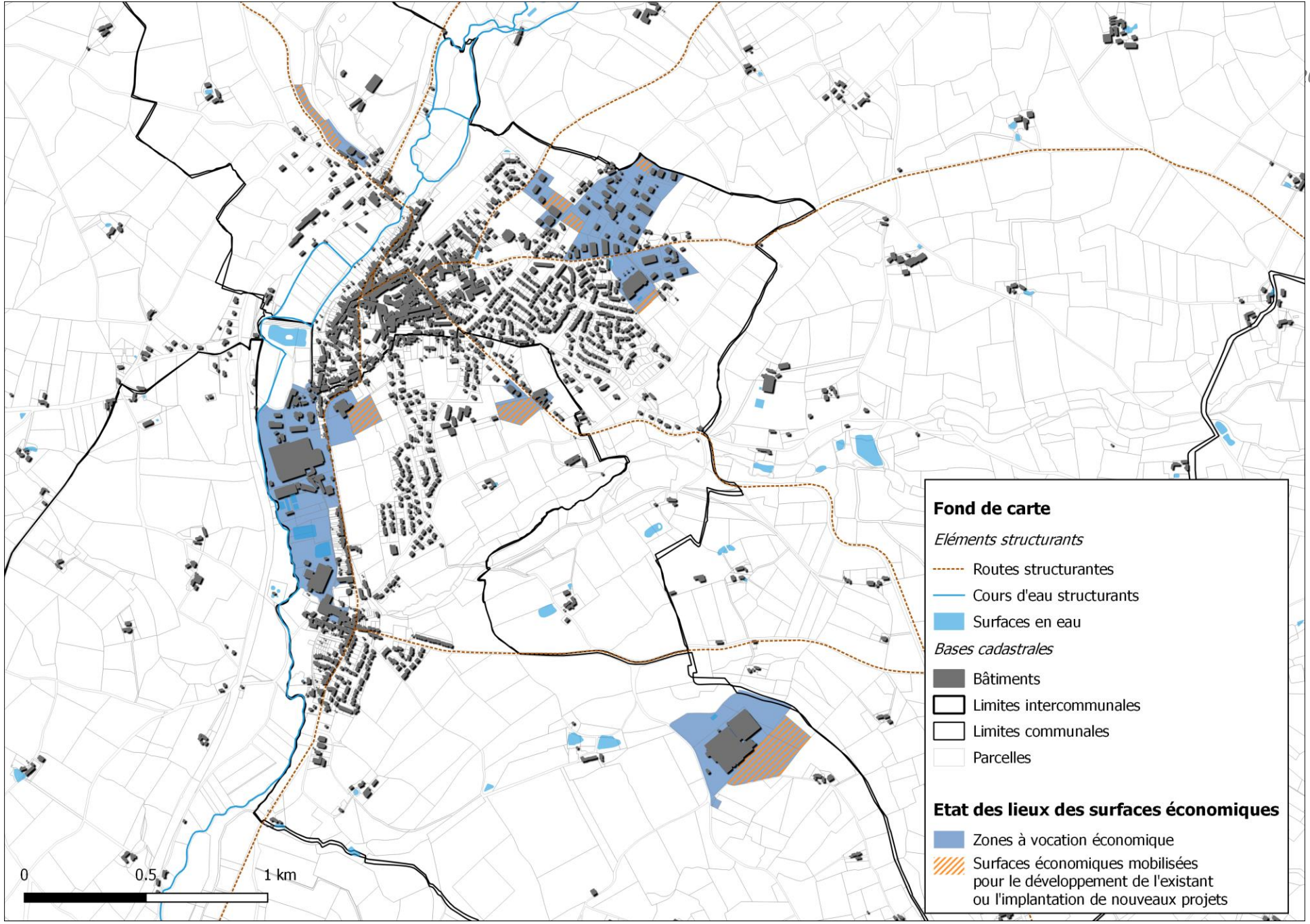


Figure B-9 : Foncier économique mobilisable au sein des pôles de centralité

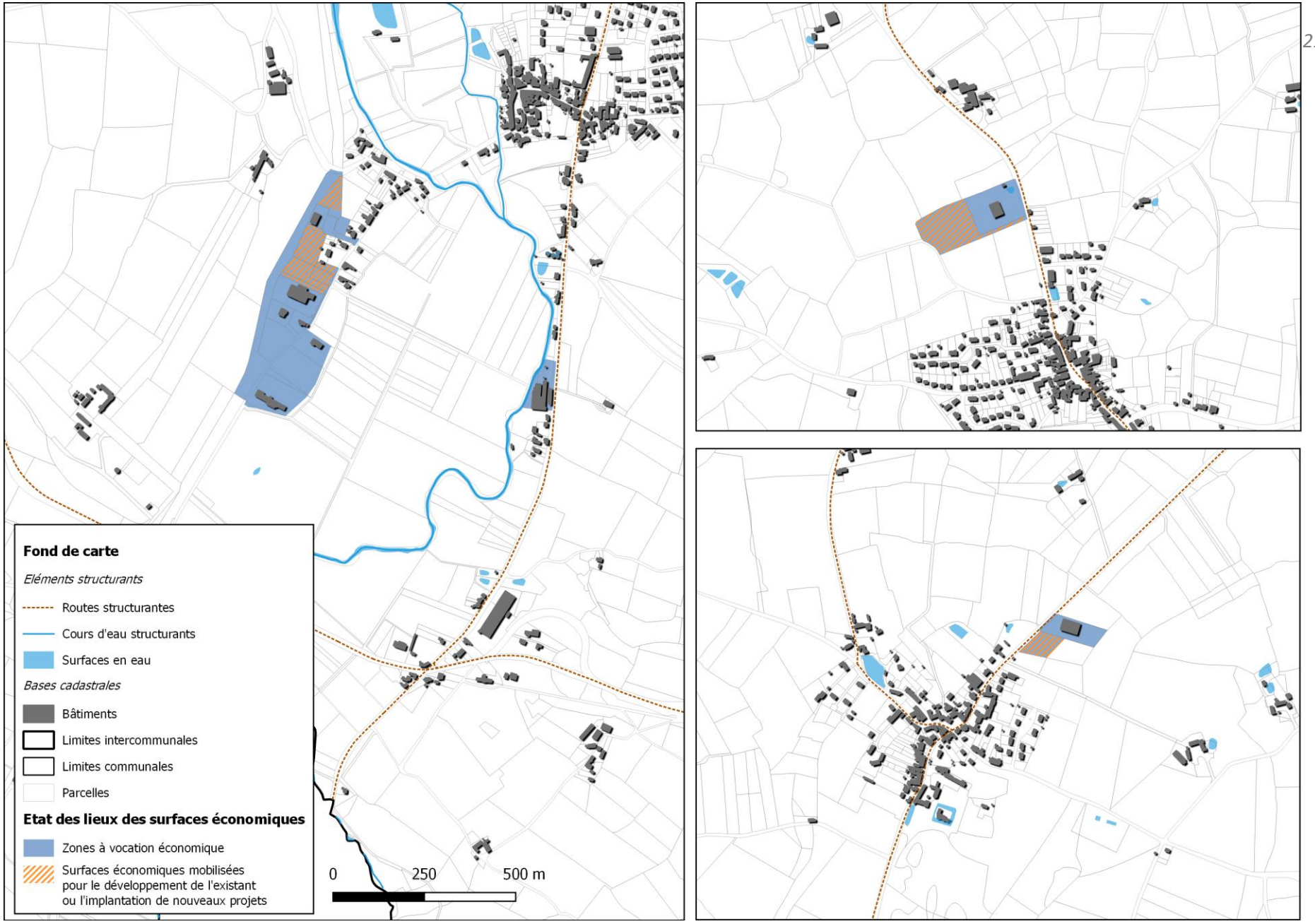


Figure B-10 : Foncier économique mobilisable au sein des pôles d'équilibre

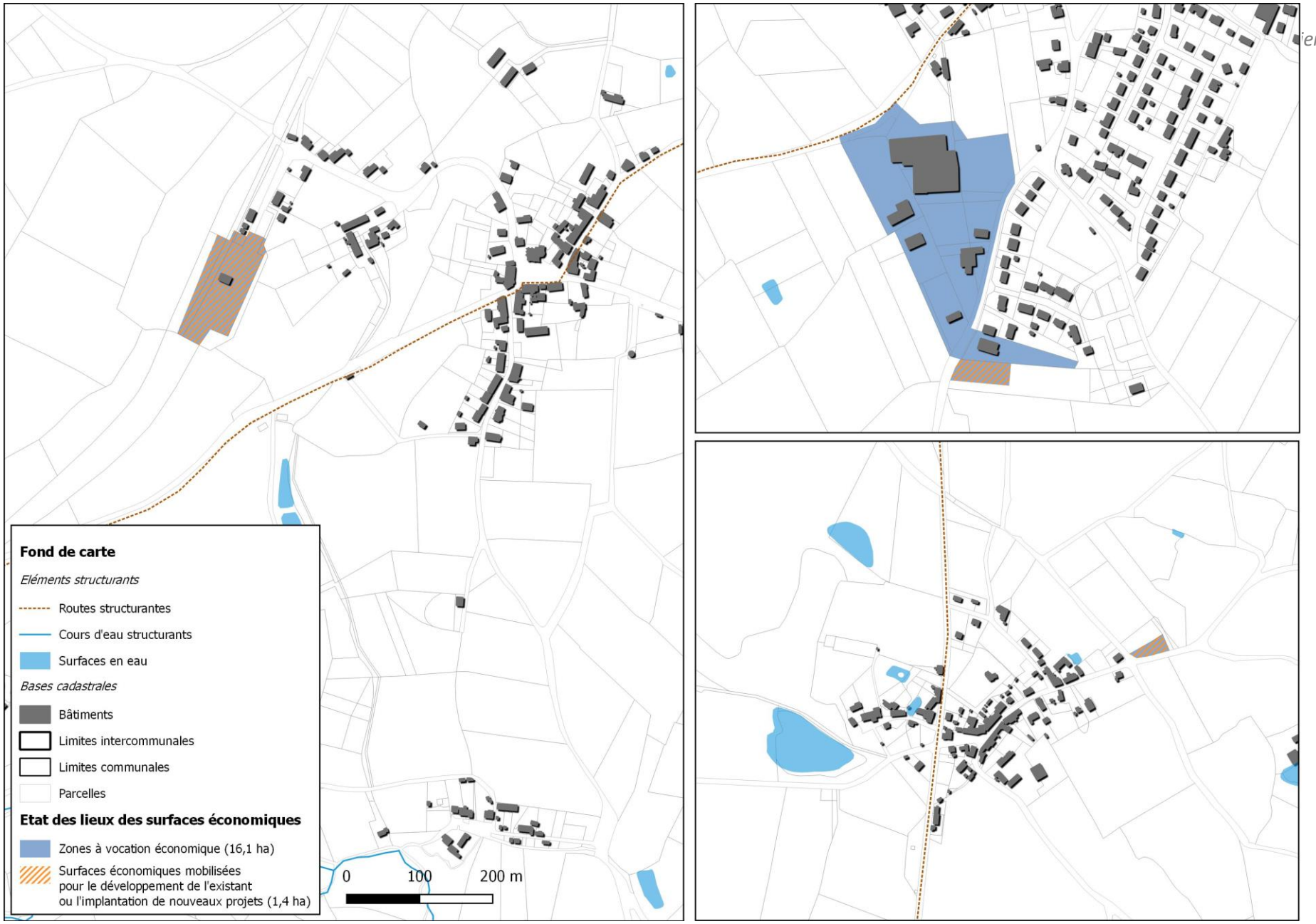


Figure B-11 : Foncier économique mobilisable au sein des pôles de proximité et des bourgs et villages ruraux

Orientation 5 : Favoriser le regroupement des enseignes commerciales et artisanales et développer leurs liens avec l'activité socio-économique des bourgs

Au sein des cœurs de bourg, les élus souhaitent donner à voir et à raconter les richesses architecturales, commerciales et artisanales de ces tissus en réfléchissant à l'organisation et la structuration de leurs enseignes et de concourir au regroupement et à la mutualisation des flux de personnes et de marchandises. Dans cette optique, il est recommandé de :

Recommandation 5-1 : Favoriser le regroupement spatial des enseignes commerciales et artisanales en développant des logiques de parcours d'achat donnant à voir et valorisant la diversité et la complémentarité des enseignes au sein des cœurs de bourg.

Afin de faciliter ce regroupement, il convient également de :

Recommandation 5-2 : Prioriser le développement des nouvelles enseignes et des surfaces de vente supplémentaires en continuité des linéaires existants et éviter la dispersion des enseignes, notamment le long des axes de mobilité.

L'Orientation 12 : au sein de l'objectif n°2 « optimiser l'offre » complète les recommandations ci-avant, en termes de lisibilité et de signalétique à mettre en place.

Recommandation 5-3 : Lorsque les conditions technico-financières sont réunies, ce regroupement pourra être recherché par la mutualisation des locaux commerciaux ou artisanaux avec d'autres types de services.

Le développement de **tiers-lieux ruraux**, qu'ils soient artisanaux (« fablab », « makerspace », ateliers partagés, …), agricoles (lieux de productions ou de vente), ou proposant des services (espaces de travail collaboratif) peut constituer une opportunité d'associer les commerçants et les artisans du territoire. Cette association peut par exemple viser une logique de fourniture (alimentaire, de matières premières, …) ou être davantage intégrée à l'objet même et aux activités du tiers lieu.

Figure B-12 : Le tiers-lieu de la Renouée dans la Creuse, regroupant espaces de travail collaboratif, épicerie et marché d'hiver (Source : « La Montagne »)

La même logique de regroupement sera cultivée pour les **enseignes artisanales**, notamment au niveau des entrées de bourg.

Orientation 6 : Favoriser la complémentarité de l'offre au sein des centres-bourgs

Les élus souhaitent renforcer le maillage commercial et artisanal rural, sa cohérence et sa complémentarité, afin de mieux répondre à la diversité de besoins des habitants du territoire et des touristes. Pour cela, plusieurs actions sont prescrites et recommandées :

Prescription 6-1 : Prioriser l'implantation de l'offre d'hébergement hôtelier et touristique à proximité de l'offre de restauration et vice-versa.

Recommandation 6-1 : Rechercher et favoriser l'émergence de projets intégrant à la fois hébergement et restauration, dans les bourgs et au sein de sites de caractère, participant à l'attractivité touristique et économique du territoire.

Equilibrer l'offre en limitant les effets de concurrence interne et externe au territoire des Collines du Perche

Orientation 7 : Limiter les effets de concurrence interne au sein des centres-bourgs ainsi qu'avec les polarités supra-territoriales

L'environnement local des Collines du Perche comprend un certain nombre de centralités similaires au pôle Mondoubleau-Cormenon (notamment Vibraye, La Bazoche-Gouët, Droué, Saint-Calais) dont les zones de chalandise peuvent chevaucher le territoire des Collines du Perche. Afin de limiter les effets de la concurrence venant de ces territoires voisins, il convient donc de :

Recommandation 7-1 : Prendre en compte les dynamiques et la concurrence exercée par les polarités locales avoisinant les Collines du Perche lors de l'implantation des enseignes commerciales et artisanales.

Cette recommandation concerne notamment les moyennes surfaces de vente des enseignes de proximité, ainsi que l'implantation des enseignes intermédiaires et spécialisées.

Afin de limiter, au sein des centres-bourgs, la concurrence entre enseignes commerciales et artisanales, il est également recommandé de :

Recommandation 7-2 : Eviter l'implantation d'une nouvelle enseigne commerciale ou artisanale présentant une offre de services similaire à une enseigne pré-existante au sein du cœur ou de l'entrée du bourg considérée, et qui serait susceptible de fragiliser sa pérennité.

Néanmoins, une telle implantation restera possible en cas de besoin lié à une forte demande ou un accroissement de la clientèle concernée.

2. Optimiser l'offre commerciale et artisanale

Orientation 8 : Coordonner le développement, le fonctionnement et la promotion des enseignes commerciales et artisanales

Afin d'accompagner les différentes actions visant à équilibrer l'offre commerciale et artisanale des Collines du Perche, une réflexion stratégique sur la coordination et la promotion de cette offre permettra d'optimiser son impact et de cultiver les solidarités infra-territoriales et les liens de coopération avec les territoires avoisinants. Il est ainsi recommandé de :

Recommandation 8-1 : Coordonner la promotion des productions locales et les savoirs-faires artisanaux spécialisés en lien avec les territoires voisins et le PNR du Perche, en s'appuyant sur les outils existants et sur les labels locaux et régionaux.

Afin d'anticiper et d'accompagner les effets de saisonnalité liés au tourisme et aux résidences secondaires, il est également recommandé de :

Recommandation 8-2 : Coordonner et optimiser les périodes d'ouverture des enseignes commerciales de même typologie, à l'échelle de leur zone de chalandise.

Cette recommandation visera à éviter leur fermeture simultanée, notamment durant les périodes de vacances, afin d'assurer une certaine continuité de la disponibilité de l'offre et des services de ces enseignes.

Orientation 9 : Inclure les nouveaux modes de consommation et de distribution dans la stratégie de développement commerciale et artisanale

En parallèle du souhait de structurer et pérenniser l'offre commerciale et artisanale du territoire, les élus souhaitent pleinement intégrer à leur stratégie le développement du numérique et les évolutions des aspirations citoyennes et des comportements des consommateurs qu'il induit. Il est ainsi recommandé de :

Recommandation 9-1 : Encourager les enseignes existantes à développer la disponibilité de leur offre commerciale en ligne.

Recommandation 9-2 : Favoriser le développement de plateformes d'achat numériques communes en s'appuyant notamment sur les regroupements d'enseignes ainsi que sur les parcours d'achat mis en valeur au sein des bourgs.

Cette démarche permettra aux enseignes souhaitant fonctionner en réseau de centraliser leur offre en ligne et leur communication digitale et de lui donner davantage de visibilité. En prolongement de cette démarche, il peut être envisagé de mutualiser leur service de distribution.

Figure B-13 : Exemple de commande groupée à des producteurs locaux avec avec le tiers-lieu de la Renouée dans la Creuse

En effet, l'essor du numérique s'accompagne d'un développement de nouveaux modes de distribution alternatifs (commerces ambulants, distributeurs locaux, coopératives…) qui constituent autant d'opportunités de rapprocher l'offre de la demande au sein de bourgs et de hameaux ne bénéficiant par de l'implantation d'enseignes traditionnelles.

Afin que ces modes de distribution alternatifs n'affaiblissent pas le réseau d'enseignes commerciales et artisanales des Collines du Perche, mais qu'ils constituent plutôt une opportunité de coopération avec l'offre existante, il est recommandé de :

Recommandation 9-3 : Intégrer le réseau des producteurs locaux et les circuits courts aux enseignes de proximité.

La coopération avec les enseignes de proximité pourra concerner des petites comme les moyennes surfaces. Elle pourra par exemple être favorisée au sein des regroupements d'enseignes thématiques ou solidaires.

Recommandation 9-4 : Développer des points relais au sein des enseignes existantes, prioritairement dans les bourgs présentant une offre incomplète (relais colis, distributeur).

Recommandation 9-5 : Privilégier le développement des commerces ambulants au sein des bourgs et des hameaux structurants dépourvus des enseignes correspondantes et en s'appuyant prioritairement sur un prolongement et une diversification des enseignes existantes.

Figure B-14 : Exemples de commerces ambulants

Orientation 10 : S'appuyer sur le potentiel des locaux vacants pour conforter l'offre en cœurs de bourgs et accentuer le maillage territorial

Le territoire des Collines du Perche comporte un certain nombre de friches et de locaux et vacants, commerciaux majoritairement situés en cœurs de bourgs et artisanaux plutôt en diffus.

Afin de pleinement intégrer ce potentiel au développement et à l'équilibre de l'offre commerciale et artisanale du territoire, il est recommandé de :

Recommandation 10-1 : Lors de l'implantation d'une nouvelle enseigne commerciale ou artisanale, prioriser la remobilisation d'une friche ou d'un local d'activité vacant, lorsque les conditions techniques et financières le permettent.

Au sein des bourgs, cette remobilisation interviendra prioritairement au sein des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le règlement graphique identifie certains bâtiments vacants en diffus pouvant faire l'objet d'un changement de destination, facilitant ainsi leur remobilisation.

Afin de faire connaître ce potentiel auprès des porteurs de projet, il est également recommandé de :

Recommandation 10-2 : Communiquer et mettre à jour une base de données identifiant et localisant les locaux vacants bénéficiant d'une visibilité, d'une desserte et de stationnement intéressants ou présentant un potentiel stratégique.

Recommandation 10-3 : Communiquer et s'appuyer sur la politique de reprise des locaux vacants menée par les communes et la communauté de communes.

Figure B-15 : Localisation des locaux vacants dans le cœur de bourg de Mondoubleau (Source : inventaire réalisé par la CCCP en juillet 2017, actualisé avril 2019)

Orientation 11 : Assurer et améliorer l'accessibilité des enseignes au sein des cœurs de bourg

Les difficultés souvent rencontrées pour l'implantation et la pérennisation des enseignes en cœur de bourg relèvent majoritairement de l'état et de la configuration du bâti existant, témoin des modes de vie et des pratiques commerciales passées, ainsi que du manque d'accessibilité des centres anciens. Ils se voient ainsi concurrencés par des surfaces moyennes de vente regroupant une offre plus abondante mais souvent plus standardisée et dont les configurations urbaines risquent de banaliser les périphéries et entrées de bourg au sein desquelles elles sont implantées.

Afin de résorber ces difficultés et d'anticiper ces risques, il est demandé de :

Prescription 11-1 : Rendre accessibles les regroupements d'enseignes commerciales et artisanales à tous les modes de déplacement.

Recommandation 11-1 : Au sein des cœurs de bourgs, assurer la praticabilité des trottoirs et espaces attenants aux linéaires et regroupements d'enseignes, notamment pour les modes doux.

Dans une logique d'optimisation des déplacements :

Prescription 11-2 : Aménager les éventuels espaces de stationnement manquants au sein des cœurs de bourg et des zones économiques et favoriser leur mutualisation, notamment à proximité des regroupements d'enseignes.

Prescription 11-3 : S'assurer qu'un minimum d'emplacements de stationnement cyclable soit prévu, à proximité des regroupements d'enseignes en cœurs et en entrée de bourg ainsi qu'au sein des zones d'activités économiques.

Afin que l'aménagement ou le ré-aménagement des espaces de stationnement participent de la qualité urbaine et paysagère des bourgs et favorisent une transition soignée et graduée des entrées de bourg avec le milieu agricole et naturel environnant, les élus rappellent les orientations prises au sein de l'OAP « trame verte et bleue ». Il est ainsi demandé :

Recommandation 11-2 : Privilégier et conforter la création d'espaces de stationnement perméables et végétalisés pour limiter l'artificialisation pérenne des milieux

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols dans les cœurs de bourg et les zones d'activités, la création d'espaces de stationnement perméables est recommandée, en utilisant des matériaux de type roches naturellement perméables, sable, empierré ou gravillonné, dalles engazonnées, dalles alvéolaires remplissage minéral de granulométrie adaptée, dalles alvéolaires béton, asphalte poreux…

Aussi, la végétalisation de ces espaces permet de renforcer leur rôle récurrent de « zone tampon » entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle et de renforcer l'attractivité des cœurs de bourg, favorisant un meilleur partage de l'espace public entre les différents modes de déplacement et une déambulation piétonne plus aisée.

Figure B-16 : Exemples d'espaces de stationnement perméables

Orientation 12 : Améliorer la lisibilité, la qualité urbaine, architecturale et paysagère des enseignes et mettre en valeur leur environnement immédiat

En complémentarité des orientations précédentes, afin de tirer parti de la configuration du bâti en cœur de bourgs, il est recommandé de :

Recommandation 12-1 : Au sein des cœurs de bourg, prioriser la densification des formes bâties accueillant les enseignes commerciales et artisanales.

Par ailleurs, afin d'accompagner la création et la mise en valeur des regroupements d'enseignes au sein des polarités et des parcours d'achat au sein des cœurs de bourg, il est recommandé de :

Recommandation 12-2 : Valoriser les parcours d'achat créés au sein des cœurs de bourg en mettant en place une signalétique adaptée et harmonisée à l'échelle des Collines du Perche, promouvant son identité.

Cette signalétique pourra également être déclinée au sein des entrées de bourg et des zones d'activités, notamment des polarités commerciales et artisanales principales.

Les élus souhaitent ainsi accompagner et valoriser l'émergence de ces parcours d'achat, notamment en cherchant à :

Recommandation 12-3 : Favoriser les aménagements publics au sein des cœurs de bourg valorisant les vitrines des linéaires commerciaux.

Recommandation 12-4 : Valoriser, donner à voir et mettre en scène le patrimoine bâti et vernaculaire, contribuant à thématiser les parcours d'achat.

Figure B-17 : Exemples de signalétiques en cœurs de bourg

Par ailleurs, afin de favoriser une bonne intégration des locaux vacants aux linéaires commerciaux et aux tissus bâtis, il est recommandé de :

Recommandation 12-5 : Procéder au nettoyage systématique des vitrines et à l'habillage et la décoration des vitrines les plus stratégiques et les plus visibles.

Il n'est ainsi pas conseillé d'avoir recours aux « trompe l'œil » d'une manière répétitive (notamment au sein de locaux adjacents), afin de ne pas mettre l'accent sur la vacance dans les secteurs où elle est plus prégnante.

En lien avec la valorisation événementielle et touristique prônée à l'Orientation 3 : et s'appuyant sur la politique de reprise des locaux vacants par la collectivité, il est également possible de :

Recommandation 12-6 : Valoriser les locaux vacants et les producteurs et artisans locaux en mettant en place des boutiques éphémères ou en y organisant des événements.

Enfin, dans le but de favoriser le maintien de la qualité des entrées de bourg et leur fonction de transition avec le milieu environnant, il est demandé de :

Prescription 12-2 : Au sein des secteurs d'entrée de bourg, proposer une intégration qualitative des bâtiments économiques, d'un point de vue architectural en privilégiant une architecture sobre et en cohérence avec le bâti environnant d'un point de vue paysager en favorisant la végétalisation des enseignes et de leur unité foncière.

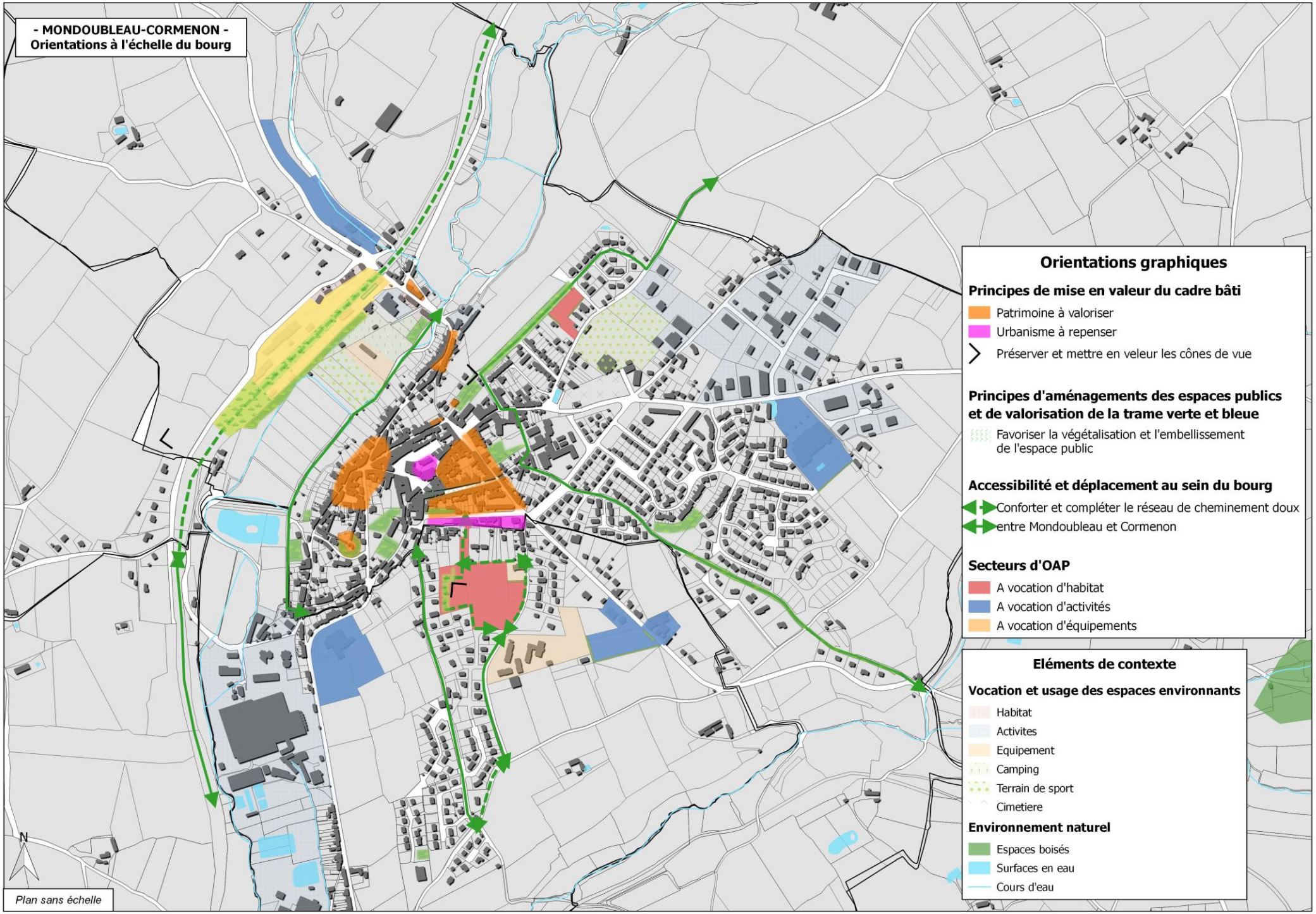
Figure B-18 : Mise en valeur du patrimoine bâti à Auxerre et Mondoubleau

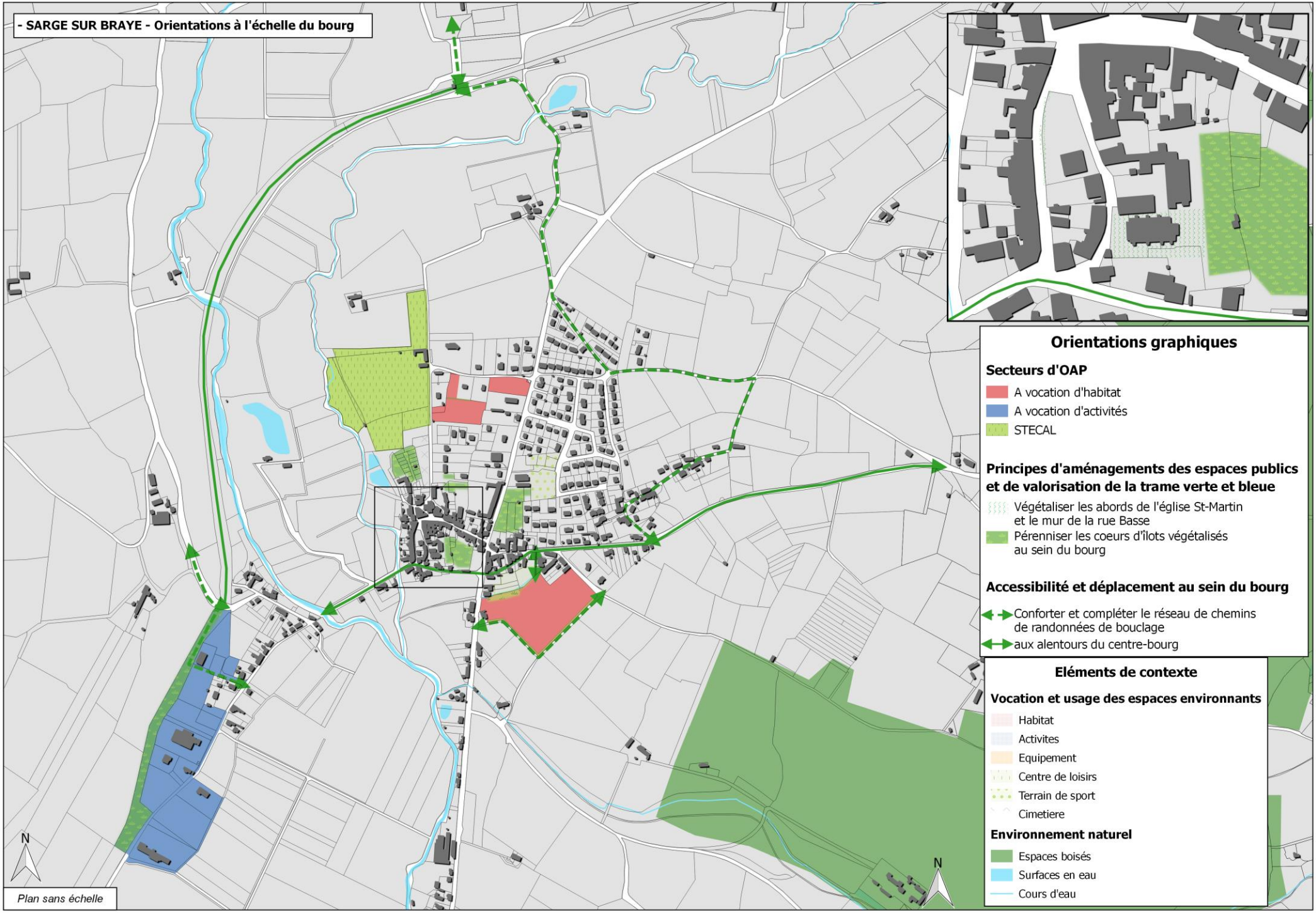
C. OAP AMENAGEMENT ET REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

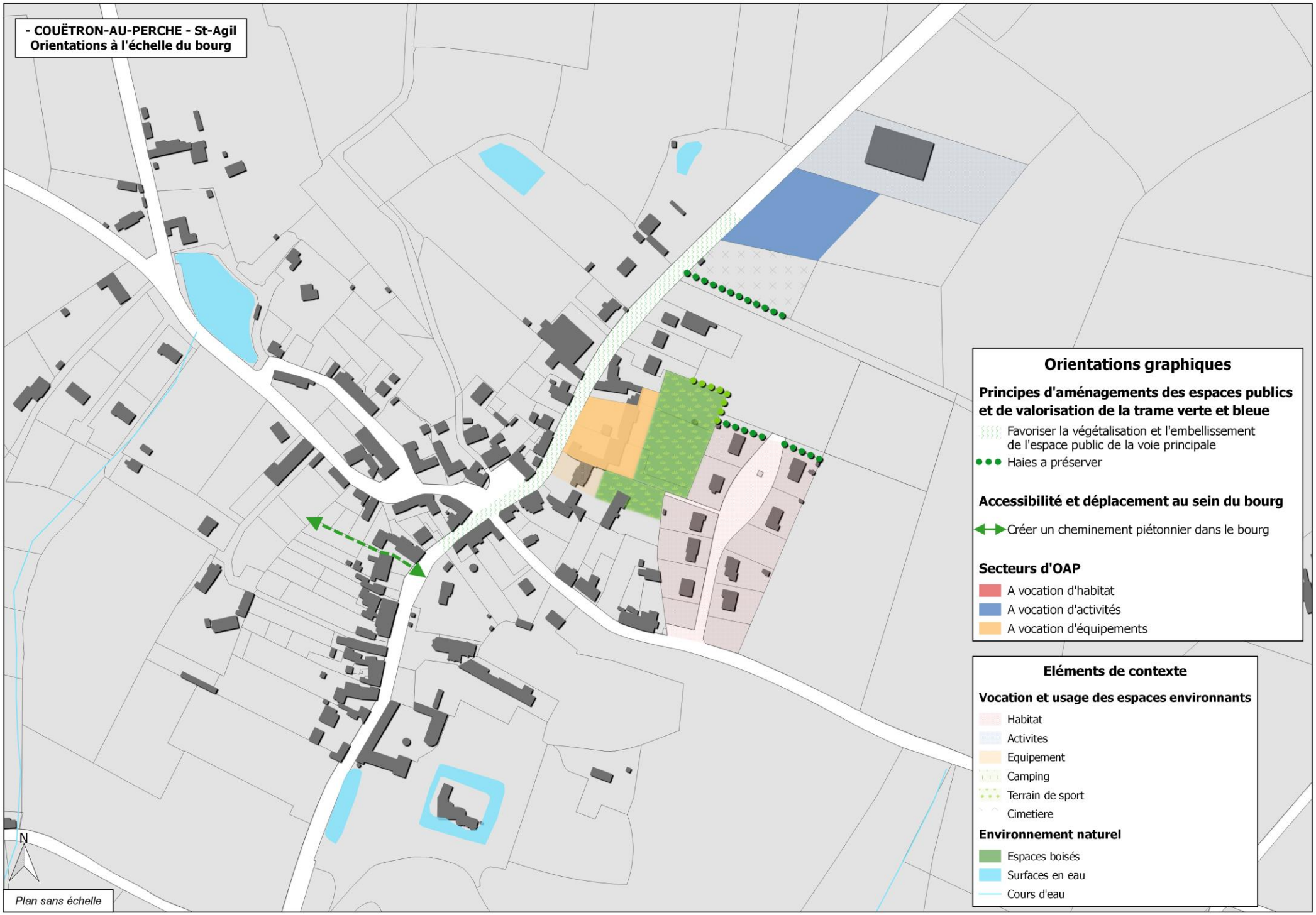
Dans le prolongement des réflexions menées et des orientations transversales et territorialisées établies dans les OAP sectorielles et les deux OAP thématiques précédentes, les élus ont également souhaité répondre à des problématiques et des enjeux identifiés à l'échelle de certains centres-bourgs.

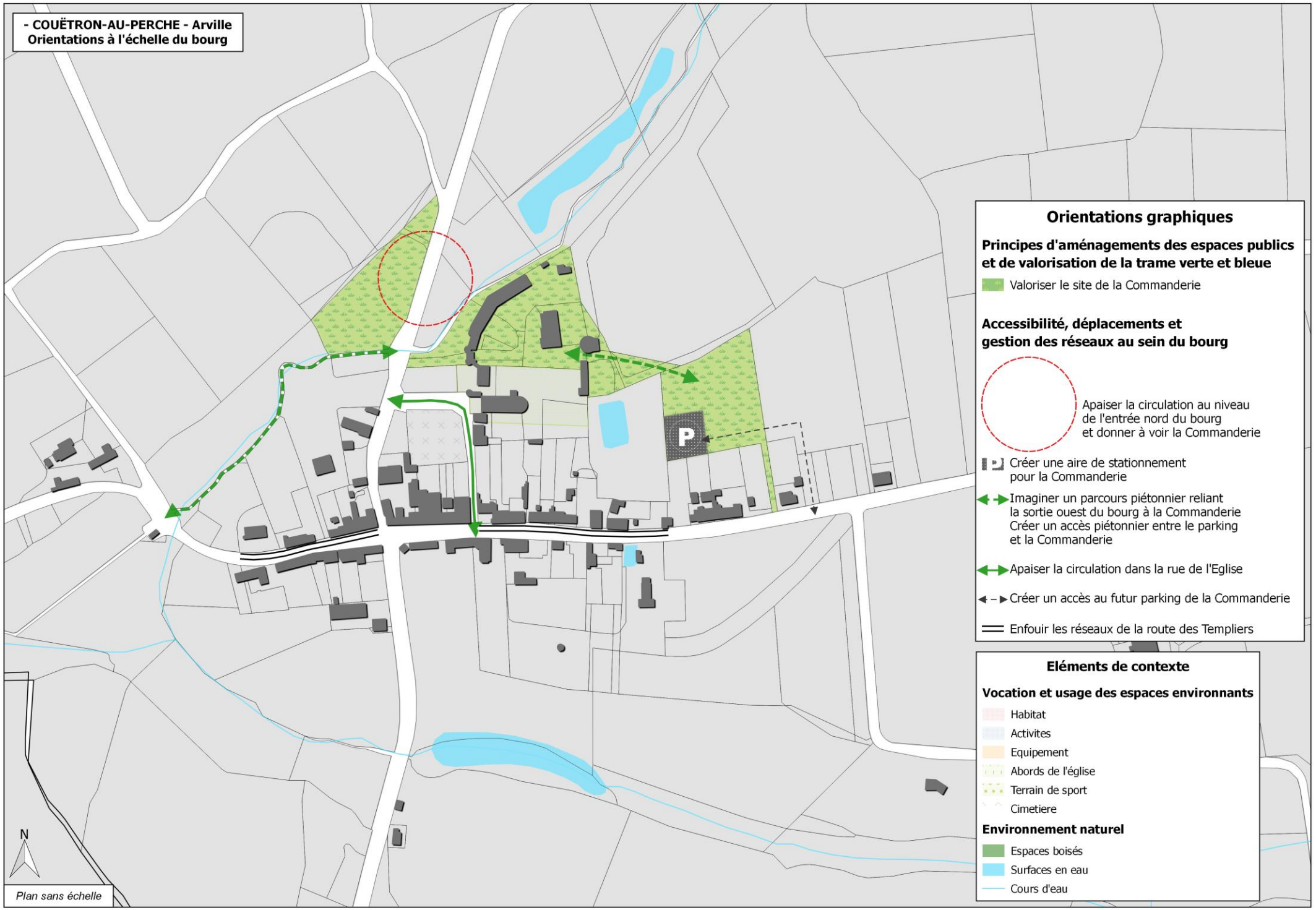
La présente OAP thématique vise ainsi à assurer et à conforter la qualité, la sécurité et la mise en valeur de l'espace public, comme facteur d'attractivité résidentielle et d'expression de l'identité patrimoniale et territoriale. L'OAP « centres-bourgs » se positionne donc en cohérence et en complément des différentes OAP développées au sein du présent document.

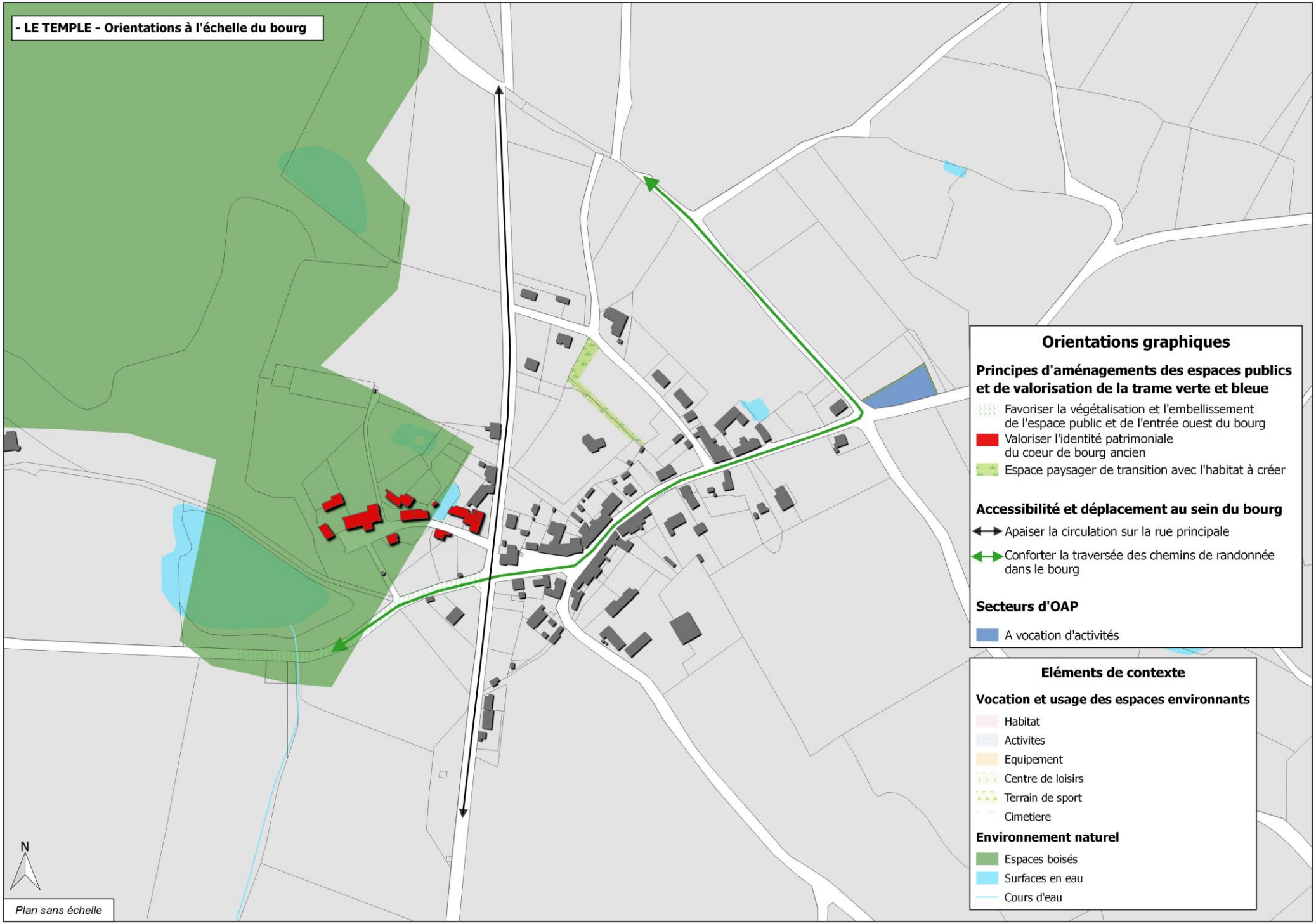
Elle concerne plus particulièrement les bourgs de Mondoubleau-Cormenon, Sargé-sur-Braye, St-Agil et Arville (commune de Couëtron-au-Perche) et Le Temple.


- MONDOUBLEAU-CORMENON -
Orientations à l'échelle du bourg
Orientations graphiques
Principes de mise en valeur du cadre bâti
Patrimoine à valoriser
Urbanisme à repenser
Préserver et mettre en veleur les cônes de vue
Principes d'aménagements des espaces publics et de valorisation de la trame verte et bleue
Favoriser la végétalisation et l'embellissement de l'espace public
Accessibilité et déplacement au sein du bourg
Conforter et compléter le réseau de cheminement doux entre Mondoubleau et Cormenon
Secteurs d'OAP
A vocation d'habitat
A vocation d'activités
A vocation d'équipements
Eléments de contexte
Vocation et usage des espaces environnants
Habitat
Activites
Equipement
Camping
Terrain de sport
Cimetiere
Environnement naturel
Espaces boisés
Surfaces en eau
Cours d'eau
N
Plan sans échelle


- SARGE SUR BRAYE - Orientations à l'échelle du bourg
Orientations graphiques
Secteurs d'OAP
A vocation d'habitat
A vocation d'activités
STECAL
Principes d'aménagements des espaces publics et de valorisation de la trame verte et bleue
Végétaliser les abords de l'église St-Martin et le mur de la rue Basse
Pérenniser les coeurs d'îlots végétalisés au sein du bourg
Accessibilité et déplacement au sein du bourg
Conforter et compléter le réseau de chemins de randonnées de bouclage
aux alentours du centre-bourg
Eléments de contexte
Vocation et usage des espaces environnants
Habitat
Activites
Equipement
Centre de loisirs
Terrain de sport
Cimetiere
Environnement naturel
Espaces boisés
Surfaces en eau
Cours d'eau
N
N
Plan sans échelle


- COUËTRON-AU-PERCHE - St-Agil
Orientations à l'échelle du bourg
Orientations graphiques
Principes d'aménagements des espaces publics et de valorisation de la trame verte et bleue
Favoriser la végétalisation et l'embellissement de l'espace public de la voie principale
Haies a préserver
Accessibilité et déplacement au sein du bourg
Créer un cheminement piétonnier dans le bourg
Secteurs d'OAP
A vocation d'habitat
A vocation d'activités
A vocation d'équipements
Eléments de contexte
Vocation et usage des espaces environnants
Habitat
Activites
Equipement
Camping
Terrain de sport
Cimetiere
Environnement naturel
Espaces boisés
Surfaces en eau
Cours d'eau
N
Plan sans échelle


- COUËTRON-AU-PERCHE - Arville
Orientations à l'échelle du bourg
Orientations graphiques
Principes d'aménagements des espaces publics et de valorisation de la trame verte et bleue
Valoriser le site de la Commanderie
Accessibilité, déplacements et gestion des réseaux au sein du bourg
Apaiser la circulation au niveau de l'entrée nord du bourg et donner à voir la Commanderie
Créer une aire de stationnement pour la Commanderie
Imaginer un parcours piétonnier reliant la sortie ouest du bourg à la Commanderie
Créer un accès piétonnier entre le parking et la Commanderie
Apaiser la circulation dans la rue de l'Eglise
Créer un accès au futur parking de la Commanderie
Enfouir les réseaux de la route des Templiers
P
Eléments de contexte
Vocation et usage des espaces environnants
Habitat
Activites
Equipement
Abords de l'église
Terrain de sport
Cimetiere
Environnement naturel
Espaces boisés
Surfaces en eau
Cours d'eau
N
Plan sans échelle


- LE TEMPLE - Orientations à l'échelle du bourg
Orientations graphiques
Principes d'aménagements des espaces publics et de valorisation de la trame verte et bleue
Favoriser la végétalisation et l'embellissement de l'espace public et de l'entrée ouest du bourg
Valoriser l'identité patrimoniale du coeur de bourg ancien
Espace paysager de transition avec l'habitat à créer
Accessibilité et déplacement au sein du bourg
Apaiser la circulation sur la rue principale
Conforter la traversée des chemins de randonnée dans le bourg
Secteurs d'OAP
A vocation d'activités
Eléments de contexte
Vocation et usage des espaces environnants
Habitat
Activites
Equipement
Centre de loisirs
Terrain de sport
Cimetiere
Environnement naturel
Espaces boisés
Surfaces en eau
Cours d'eau
N
Plan sans échelle