

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE,  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**PERCHEMERAUDE**

1<sup>ère</sup> modification du PLUi  
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le  
25 novembre 2021

1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLUi adoptée le 14 décembre  
2022

**1<sup>ère</sup> modification de droit commun du PLUi approuvée le  
10 mars 2025**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du  
10 mars 2025  
approuvant la 1<sup>ère</sup> modification  
de droit commun du PLUi de la  
communauté de communes  
du Perche Émeraude

Le président,  
Didier Reveau



# TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>2</b>
<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>I. PRÉSENTATION DES OAP .....</b>	<b>6</b>
<b>A. LES OAP DÉDIÉES À L'HABITAT.....</b>	<b>6</b>
1.1    MÉTHODE DE CALCUL DE LA DENSITÉ : .....	11
1.2    LES ÉCHÉANCIERS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES D'HABITAT .....	12
<b>B. OAP RELATIVE A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOGISTIQUE.....</b>	<b>19</b>
<b>C. OAP RELATIVE A LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....</b>	<b>32</b>
1.    ENJEUX ET OBJECTIFS .....	32
2.    OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT .....	34
<b>D. L'OAP DÉDIÉE À DES ÉQUIPEMENTS.....</b>	<b>53</b>
<b>II. LES OAP DU PÔLE MAJEUR .....</b>	<b>54</b>
<b>3. CHERRÉ.....</b>	<b>54</b>
3.1    PRÉSENTATION DES SECTEURS .....	54
3.2    LE SECTEUR HABITAT MAUPASSANT .....	56
3.3    LE SECTEUR HABITAT LA RETROURIE .....	59
3.4    LE SECTEUR ÉCONOMIQUE DE L'HYPERMARCHÉ .....	63
3.5    LE SECTEUR ÉCONOMIQUE DU COUTIER .....	67
<b>4. CHERREAU.....</b>	<b>71</b>
<b>5. LA FERTÉ BERNARD.....</b>	<b>78</b>
5.1    PRÉSENTATION DES SECTEURS .....	78
5.2    LE SECTEUR HABITAT DE CHÂTEAUDUN .....	79
5.3    LE SECTEUR HABITAT DU CIMETIÈRE.....	83
5.4    LE SECTEUR HABITAT RUE ROBERT SURMONT .....	87
5.5    LE SECTEUR HABITAT DE LA BILLARDIÈRE .....	92
5.6    LE SECTEUR HABITAT RUE DES SORBIERS.....	96
5.7    LE SECTEUR ÉCONOMIQUE DES MÛRIERS .....	99
5.8    LE SECTEUR ÉCONOMIQUE DE L'ÉGUILLON.....	102
<b>III. LES OAP DES PÔLES STRUCTURANTS.....</b>	<b>105</b>
<b>1. LAMNAY .....</b>	<b>105</b>
1.1    PRÉSENTATION DES SECTEURS .....	105
1.2    LE SECTEUR HABITAT RUE DE BELLEVUE.....	106
1.3    LE SECTEUR HABITAT RUE DES SABLONS .....	109
1.4    SECTEUR HABITAT DES NOYERS .....	113
1.5    SECTEUR HABITAT DES PELLETERIES.....	116
<b>2. SCEAUX-SUR-HUISNE.....</b>	<b>119</b>
2.1    PRÉSENTATION DES SECTEURS .....	119

2.2	LE SECTEUR HABITAT ALLÉE DES ACACIAS.....	119
2.3	LE SECTEUR HABITAT SAINT-ELOI.....	123
2.4	LE SECTEUR HABITAT DE LA TUILERIE .....	127
<b>3.</b>	<b>TUFFÉ VAL DE LA CHÉRONNE .....</b>	<b>132</b>
<b>IV.</b>	<b>LES OAP DES COMMUNES RÉSIDENTIELLES.....</b>	<b>137</b>
<b>1.</b>	<b>AVEZÉ .....</b>	<b>137</b>
<b>2.</b>	<b>BOËSSÉ-LE-SEC.....</b>	<b>141</b>
2.1	PRÉSENTATION DES SECTEURS.....	141
2.2	LE SECTEUR HABITAT DU LANSEAU .....	141
2.3	LE SECTEUR D'ÉQUIPEMENT DE L'ÉCOLE.....	145
<b>3.</b>	<b>CORMES .....</b>	<b>148</b>
<b>4.</b>	<b>COURGENARD .....</b>	<b>152</b>
<b>5.</b>	<b>DUNEAU .....</b>	<b>155</b>
5.1	PRÉSENTATION DES SECTEURS.....	156
5.2	LE SECTEUR HABITAT LA FABRICE .....	156
5.3	LE SECTEUR DES CHARMILLES.....	161
<b>6.</b>	<b>LA CHAPELLE DU BOIS.....</b>	<b>163</b>
6.1	PRÉSENTATION DES SECTEURS.....	164
6.2	LE SECTEUR HABITAT DE LA RUE DES PENSÉES.....	165
6.3	LE SECTEUR HABITAT DE LA PETITE RIGAUDIÈRE .....	168
<b>7.</b>	<b>LA CHAPELLE SAINT-RÉMY .....</b>	<b>171</b>
7.1	PRÉSENTATION DES SECTEURS.....	171
7.2	LE SECTEUR DE LA RUE DES LILAS .....	171
7.3	LE SECTEUR DE LA RUE DES BLEUETS.....	175
<b>8.</b>	<b>LE LUART .....</b>	<b>179</b>
<b>9.</b>	<b>MONTMIRAIL .....</b>	<b>183</b>
<b>10.</b>	<b>PRÉVAL.....</b>	<b>187</b>
<b>11.</b>	<b>SAINT-AUBIN DES COUDRAIS.....</b>	<b>191</b>
<b>12.</b>	<b>SAINT-MAIXENT.....</b>	<b>196</b>
12.1	PRÉSENTATION DES SECTEURS.....	196
12.2	LE SECTEUR HABITAT DES BLOUSSIÈRES .....	197
<b>V.</b>	<b>LES OAP DES COMMUNES RURALES.....</b>	<b>199</b>
<b>1.</b>	<b>BEILLÉ .....</b>	<b>200</b>
<b>2.</b>	<b>BOUËR.....</b>	<b>204</b>
<b>3.</b>	<b>DEHAULT .....</b>	<b>207</b>
3.1	PRÉSENTATION DES SECTEURS.....	207
3.2	LE SECTEUR DE LA ZONE 2AU / CHAMP VALENTIN .....	207

<b>4. GREEZ-SUR-ROC.....</b>	<b>210</b>
3.3 LE SECTEUR DU BOURG .....	211
<b>GREEZ SUR ROC .....</b>	<b>215</b>
1.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS .....	215
1.2 LE SECTEUR HABITAT RUE LAURENT BOUTROUË .....	215
<b>2. MELLERAY .....</b>	<b>218</b>
<b>MELLERAY .....</b>	<b>219</b>
2.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS .....	219
2.2 SECTEUR HABITAT RUE DE VIBRAYE .....	219
2.3 SECTEUR HABITAT CLOS DES ACACIAS .....	223
<b>3. SAINT-JEAN DES ECHELLES .....</b>	<b>226</b>
<b>4. SAINT-MARTIN DES MONTS.....</b>	<b>230</b>
<b>5. SOUVIGNÉ-SUR-MÊME .....</b>	<b>234</b>
<b>6. THELIGNY .....</b>	<b>238</b>

## Préambule

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

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

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

- **Rappel des textes :**

### Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

### Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

*I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

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

# I. Présentation des OAP

## A. LES OAP DÉDIÉES À L'HABITAT

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

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

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

POLES STRUCTURANTS (17 logements/ hectare)						
Localisation	Commune	Nom Secteur	Superficie totale de l'OAP (ha)	Superficie dédiée à l'habitat et aux espaces publics associés (ha)	Nombre de logements	Densité brute
Densification bourg	Lamnay	de Bellevue	1	1	15	15
		Des Noyers	0,7	0,7	11	15
		Des Pelleteries	0,8	0,2	5	17
Extension urbaine	Lamnay	des Sablons	3,7	3,7	62	17
	Sceaux-sur-Huisne	Allée des Acacias	0,5	0,5	8	17
		Saint-Eloi	1,1	1,1	19	17
		de la Tuilerie	1,7	1,7	30	17
	Tuffé Val de la Chéronne	Rue du Joli Bois	3,4	3,4	58	17

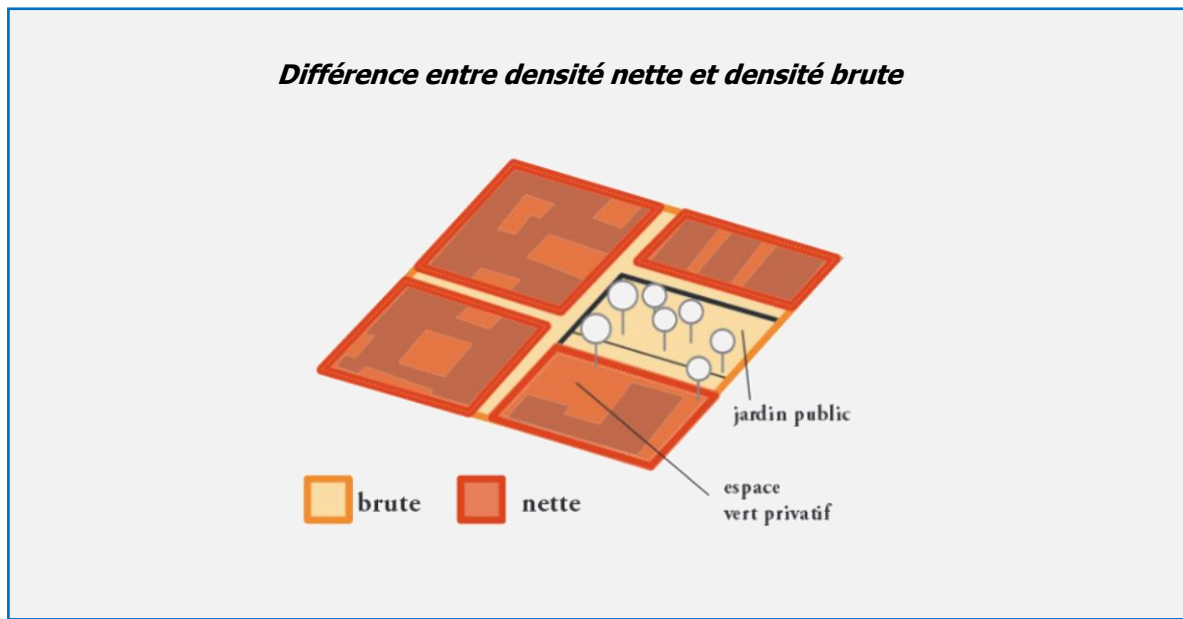
La densité minimale pour les zones de projet en extension est de 17 logements par hectare pour les communes membres du groupe « Pôles Structurants ». Les zones de projet en densification du bourg ne sont pas soumises à cette densité minimale mais s'y conforment afin d'assurer une densification pertinente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

COMMUNES RESIDENTIELLES (15 logements/ hectare)						
Localisation	Commune	Nom Secteur	Superficie totale de l'OAP (ha)	Superficie dédiée à l'habitat et aux espaces publics associés (ha)	Nombre de logements	Densité brute
Densification bourg	Duneau	La Fabrice	1,0	1,0	12	12
	La Chapelle du Bois	La Petite Rigaudière	0,2	0,2	3	15
		Rue des Pensées	0,6	0,6	9	15
	Le Luart	Impasse Agathe	0,7	0,7	10	15
	La Chapelle Saint-Rémy	Secteur du bourg	2,5	0,9	16	18
Extension urbaine	Avezé	Rue de la Métairie	0,6	0,6	9	15
	Boëssé-le-Sec	Lanseau	0,5	0,5	8	15
	Boëssé-le-Sec	Secteur de l'Ecole	0,7	0,7	10	15
	Cormes <b>EN COURS D'AMENAGEMENT</b>	Rue Henri Poussin	1,9	1,7	26	15
	Courgenard	Rue des Sauges	0,6	0,6	9	15
	Duneau	Rue des Charmilles	0,8	0,8	12	15
	La Chapelle Saint-Rémy	Impasse des Lilas	0,9	0,9	14	15
	Préval	Rue du Vivier	1,2	1,2	18	15
	Saint-Aubin des Coudrais	Rue de Nogent	0,9	0,6	9	15
	Saint-Maixent	Les Bloussières	0,2	0,2	3	15

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

<b>COMMUNES RURALES (13 logements/ hectare)</b>						
Localisation	Commune	Nom Secteur	Superficie totale de l'OAP (ha)	Superficie dédiée à l'habitat et aux espaces publics associés (ha)	Nombre de logements	Densité brute
Densification bourg	Bouër	Rue des Haberderies	0,4	0,4	2	5
	Melleray	Rue de Vibraye	1,1	1,1	14	13
	Saint-Jean des Echelles	Le Plisson	0,7	0,7	9	13
	Dehault	Le secteur du bourg	0,16	0,16	3	15
Extension urbaine	Beillé	Rue de l'Avenir	1,1	1,1	17	15
	Dehault	Champ Valentin	0,4	0,4	5	13
	Gréez-sur-Roc	Rue Laurent Boutrouë	0,9	0,4	5	13
	Melleray	Clos des Acacias	0,18	0,18	2	13
	Saint-Martin des Monts	Impasse Belevue	0,4	0,4	4	13
	Souvigné-sur-Même	Le Roncheray	0,16	0,16	2	13
	Théligny	Rue de Ceton	0,6	0,6	8	13

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



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

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

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

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

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

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

#### Les chiffres clés :

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

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

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

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

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

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

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

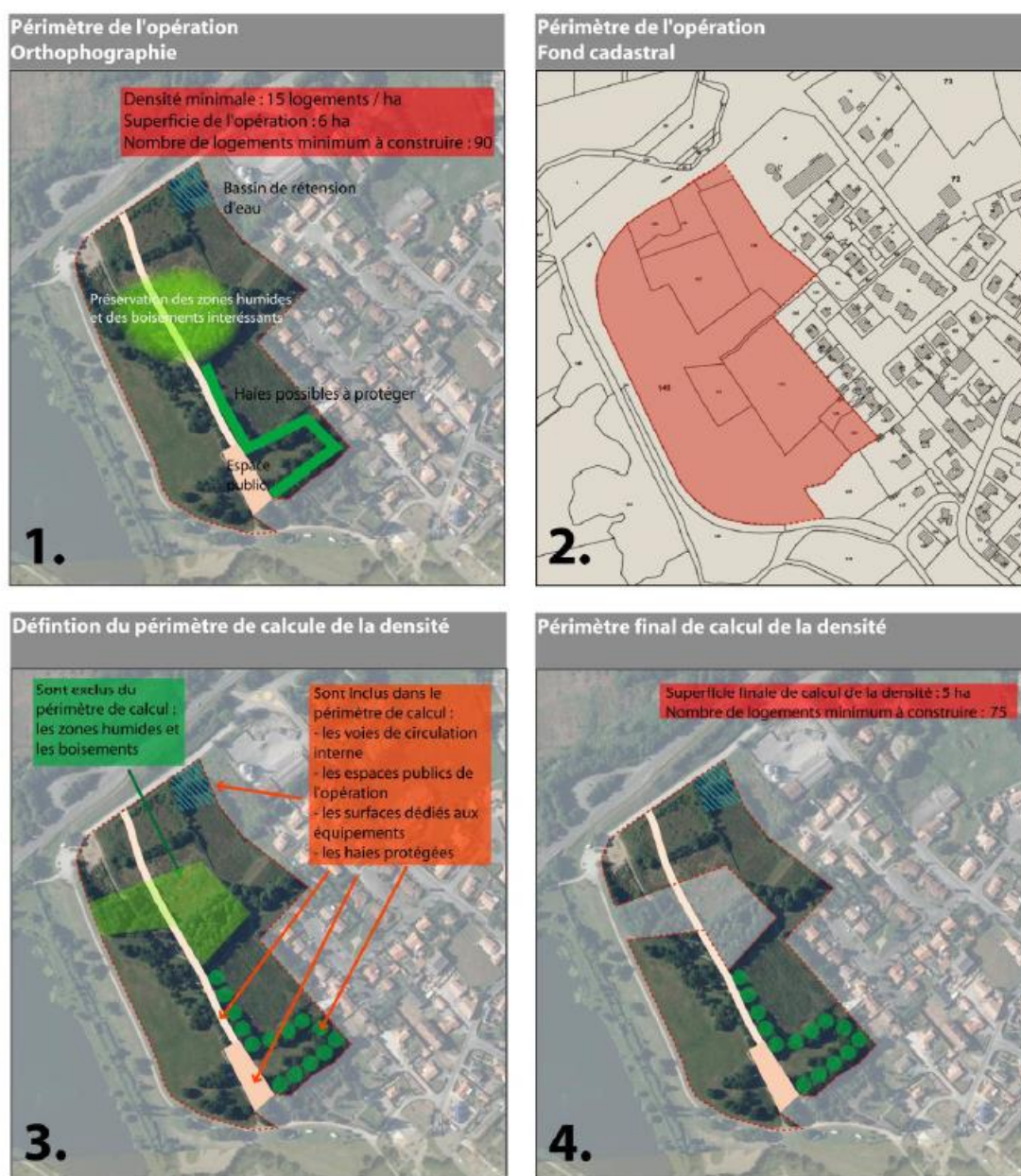
**Tableau synthétique des densités moyennes**

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

## 1.1 MÉTHODE DE CALCUL DE LA DENSITÉ :

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

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



Source : SCOT de la COMPA

## 1.2 LES ÉCHÉANCIERS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES D'HABITAT

Afin maîtriser le développement des secteurs d'habitat du territoire et ainsi anticiper d'éventuels besoins, des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation ont été définis par commune. Ces échéanciers sont à appréhender comme ligne directrice optimale dont le cadre reste bien entendu souple.

**La répartition suivante est proposée :**

- **Réalisé / court terme** : premières zones urbanisées, entre janvier 2020 et décembre 2025
- **Moyen terme** : deuxièmes zones urbanisées, entre janvier 2026 et décembre 2028
- **Long terme** : zones urbanisées en dernier lieu, entre janvier 2029 et décembre 2031 (nécessiteront une modification du PLUi)

Au-delà de 2027, l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à long terme (2AU) nécessitera une révision générale du PLUi.

### CHERRÉ

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Secteur habitat Maupassant	UB	26 logements minimum	En cours de réalisation / Achevé	
Secteur habitat La Retrourie	1AU	68 logements minimum	Moyen terme : phase 1 Moyen terme : phase 2  Le secteur de Retrourie pourra prétendre à une ouverture à l'urbanisation que lorsque 75% des lots du secteur Maupassant (commune de Cherré) seront construits ou en cours de construction.	

### CHERREAU

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Secteur habitat de la Pelice	1AU	80 logements minimum	Moyen terme : phase 1 Moyen terme : phase 2	

### LA FERTÉ BERNARD

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de Châteaudun	UB	20 logements minimum	Court terme	

<b>Le secteur habitat du cimetière</b>	UB	10 logements minimum	<b>Court terme</b>	PA autorisé le 30/05/2022
<b>Le secteur habitat rue Robert Surmont</b>	1AU	170 logements minimum	<b>Moyen terme</b> <i>Phase 1</i> <i>Phase 2 : ouverture dès que 75% de la phase 1 est construite ou en cours de construction</i>  <b>Moyen terme</b> <i>Phase 3 : ouverture dès que 75% de la phase 2 est construite ou en cours de construction</i> <i>Phase 4 : ouverture dès que 75% de la phase 3 est construite ou en cours de construction</i>	
<b>Le secteur habitat de la Billardièrre</b>	1AU	112 logements minimum	<b>Moyen terme</b>	
<b>Le secteur habitat rue des Sorbiers</b>	UB	22 logements minimum	<b>En cours de réalisation</b>	PA autorisé le 05/05/2021, presque tous les lots sont édifiés.

### LAMNAY

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
<b>le secteur habitat rue de bellevue</b>	UB	15 logements minimum	<b>Court terme</b>	
<b>Le secteur habitat rue des Sablons</b>	1AU	63 logements minimum	<b>Moyen terme</b> <i>Phase 1</i> <i>Phase 2 : ouverture dès que 75% de la phase 1 est construite ou en cours de construction</i>  <b>Moyen terme</b> <i>Phase 3 : ouverture dès que 75% de la phase 2 est construite ou en cours de construction</i>	
<b>Secteur habitat des Noyers</b>	UB	11 logements minimum	<b>Court terme</b>	
<b>Secteurs des Pelleteries</b>	UB	5 logements minimum	<b>Court terme</b>	

### SCEAUX-SUR-HUISNE

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat allée des Acacias	1AU	8 logements minimum	Moyen terme	
Le secteur habitat Saint-Eloi	1AU	19 logements minimum	Moyen terme	
Le secteur habitat de la Tuilerie	1AU	30 logements minimum	Moyen terme (phase 1 et 2)  <i>Le secteur de la Tuilerie ne pourra prétendre à une ouverture à l'urbanisation que lorsque 75% des lots du secteur Saint-Eloi (commune de Sceaux-sur-Huisne) seront construits ou en cours de construction.</i>	

### TUFFÉ VAL DE LA CHÉRONNE

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Secteur de Tuffé Val de la Cheronene	1AU	58 logements minimum	Moyen terme <u>Phase 1</u>  Moyen terme <u>Phase 2</u> : ouverture dès que 75% de la phase 1 est construite ou en cours de construction	

### AVEZÉ

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Secteur D'avézé	1AU	9 logements minimum	Moyen terme	

### BOËSSÉ-LE-SEC

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat du Lanseau	1AU	8 logements minimum	Moyen terme	
Secteur d'équipement de l'Ecole	1AU	10 logements minimum	Moyen terme	

### CORMES

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de Cormes	UB	26 logements minimum	En cours de réalisation	

### COURGENARD

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de Courgenard	1AU	9 logements minimum	Moyen terme	

### DUNEAU

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat La Fabrice	UB	12 logements minimum	Moyen terme <i>Le secteur la Fabrice ne pourra prétendre à une ouverture à l'urbanisation que lorsque 75% des lots du secteur des Charmilles seront construits ou en cours de construction.</i>	
Le secteur des Charmilles	1AU	12 logements minimum	Moyen terme	

### LA CHAPELLE DU BOIS

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de la rue des Pensées	UB	9 logements minimum	Court terme	
Le secteur habitat de la Petite Rigaudière	UB	3 logements minimum	Court terme	

### LA CHAPELLE SAINT-RÉMY

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de La Chapelle Saint-Rémy	1AU	14 logements minimum	Court terme	PA autorisé le 11/02/2022 Un permis groupé pour la quasi-totalité des lots devrait être déposé

### LE LUART

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat du Luart	UB	10 logements minimum	Court terme	

### MONTMIRAIL

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de Montmirail	1AU	6 logements minimum	/	Abandonné par la mairie pour un EPHAD à la place

### PRÉVAL

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de Préval	2AU	18 logements minimum	Long terme	

### SAINT-AUBIN DES COUDRAIS

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de Saint Aubin des Coudrais	1AU	9 logements minimum	Moyen terme	

### SAINT-MAIXENT

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat des Bloussières	1AU	3 logements minimum	Moyen terme	

### BEILLÉ

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de Beillé	1AU	17 logements minimum	Court et moyen terme	PA autorisé le 23/08/22 pour 8 lots, phase 1

### BOUËR

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de Saint Aubin de Bouër	UB	2 logements minimum	Court terme	

### DEHAULT

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de Dehault	1AU	5 logements minimum	Moyen terme	

### GREEZ-SUR-ROC

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat rue Laurent Boutrouë	1AU	5 logements minimum	Moyen terme	

### MELLERAY

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Secteur habitat rue de Vibraye	UB	14 logements minimum	Court terme	
Secteur habitat clos des Acacias	1AU	2 logements minimum	Moyen terme	

### SAINT-JEAN DES ECHELLES

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de Saint Jean des échelles	2AU	9 logements minimum	Long terme	

### SAINT-MARTIN DES MONTS

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de Saint-Martin des Monts	1AU	4 logements minimum	Moyen terme	

### THELIGNY

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Remarques
Le secteur habitat de Theligny	1AU	8 logements minimum	Moyen terme	

## B. OAP RELATIVE A L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOGISTIQUE

### PREAMBULE

En l'absence de SCoT, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'un PLUi élaboré par un EPCI comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial, logistique et artisanal (article L. 151-6 du code de l'urbanisme). Ainsi, au regard de l'article L 141-16 du code de l'urbanisme les OAP doivent 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 ».*

Il faut également préciser ici que :

- l'OAP traite de la destination « commerce et activités de service » et de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ;
- conformément à l'article L.752-1 du code du commerce, elle s'applique aux permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale.
- l'objectif de l'OAP est de limiter le développement commercial hors des localisations préférentielles dans une logique de complémentarité et de non-concurrence avec l'offre existante au sein des centralités urbaines. Néanmoins, il est nécessaire de préciser que certains commerces ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale (article L.752-2 du code du commerce).

Pour rappel du rapport de présentation, La Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise présente un fonctionnement multipolaire avec la présence de 3 pôles commerciaux : **La Ferté Bernard, Tuffé-Val-de-la Chéronne et Cherré-Au** qui structurent l'armature commerciale du territoire et permettent une desserte équilibrée en services, équipements et commerces pour les communes rurales et résidentielles qui disposent d'une offre plus limitée.

Cette armature commerciale détermine les secteurs de localisation préférentielle des activités commerciales, logistiques et artisanales sur le territoire. Elle est organisée comme suit :

- Les zones d'activités dites périphériques ;
- Les pôles commerciaux principaux : La Ferté Bernard, Tuffé-Val-de-la Chéronne et Cherré-Au ;
- Les pôles commerciaux de proximité : Sceaux-sur-Huisne et Lamnay
- Les communes rurales et résidentielles : Avezé, Boëssé-le-Sec, Cormes, Courgenard, Duneau, La Chapelle du Bois, La Chapelle-Saint-Rémy, Le Luart, Montmirail, Préval, Saint-Aubin-des-Coudrais, Saint-Maixent, Villaines-la-Gonais ; Beillé, Bouër, Champrond, Dehault, Gréez-sur-Roc, La Bosse, Melleray, Prévailles, Saint-Jean-des-Echelles, Saint-Ulphace, Souvigné sur Même, Saint-Denis-des-Coudrais, Saint-Martin-des-Monts, Théligny et Vouvray-sur-Huisne.

L'analyse des commerces recensés dans le rapport de présentation permet d'identifier 3 pôles principaux : La Ferté Bernard, Tuffé-Val-de-la-Chéronne et Cherré qui concentrent plus de 40% des

commerces présents sur l'intercommunalité. Ces trois communes sont à la fois celles qui accueillent le plus de commerces en nombre, et en variété.

En plus de cette analyse de l'armature commerciale du territoire, il a été défini une typologie des commerces selon les fréquences d'achat qui participent de l'organisation de l'activité commerciale. On distingue ainsi deux grandes catégories d'achat :

- **Les achats quotidiens et les services de proximité**, qui participent à la vitalité des centres-bourgs et des villages,
- **Tout autre achat et services**, qui répondent souvent à des logiques plus fonctionnelles et qui peuvent se développer en périphérie du tissu bâti.

S'agissant des achats quotidiens et des services de proximité, on retient les activités commerciales suivantes (liste exhaustive) :

- Commerces de bouche spécialisés : charcuterie, boulangerie, pâtisserie, boucherie, poissonnerie, primeur, traiteur, fromager ;
- Commerce d'alimentation générale : supérette, épicerie ;
- Commerce de détail de produits à base de tabac – cigarette électronique ;
- Débits de boisson (bars, salon de thé, ...) ;
- Coiffure ;
- Soins de beauté, ongles, spa ;
- Commerces alimentaires spécialisés ;
- Commerce de détail de fleurs, de plantes, graines, engrais ;
- Librairie, maison de presse, achat culturel ;
- (Pharmacie ?) Parapharmacie.

## **A. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES COMMERCIALES DITES PERIPHERIQUES EXISTANTES ET A VENIR**

Cette orientation vise à garantir l'accueil d'équipements commerciaux, artisanaux et logistiques en zone dites périphériques dont le format est en cohérence avec la localisation des secteurs selon l'armature territoriale.

Ces orientations sont applicables dans les secteurs à vocation commerciale, artisanale et logistique définis par le règlement et le zonage (zones UE, 1AUe et 1AUc).

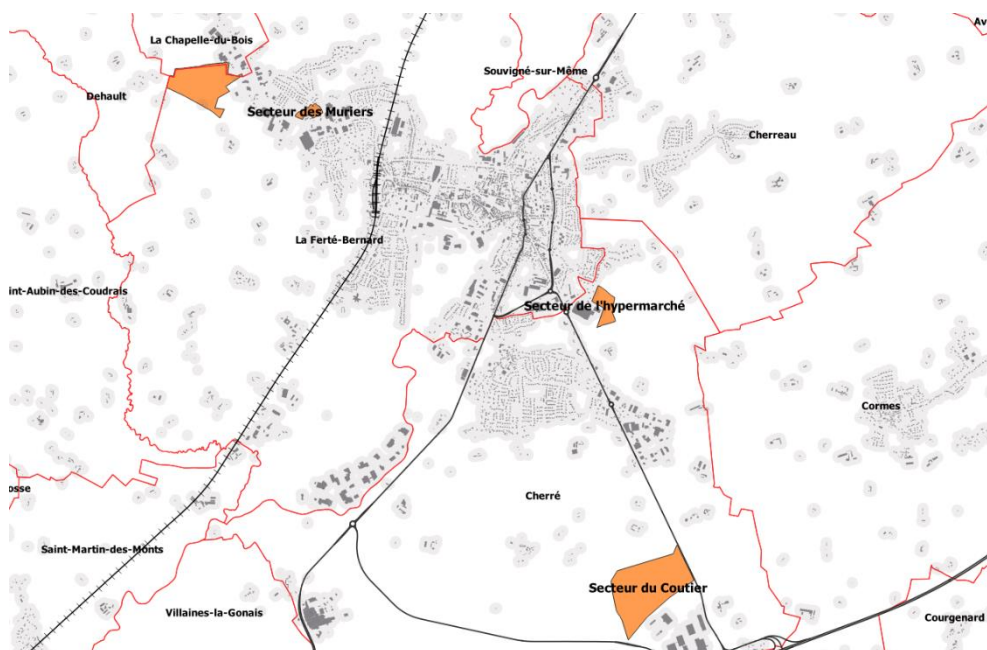
- La zone UE correspond à une zone déjà urbanisée destinée aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts d'industries ou encore logistique
- La zone 1AUe a pour vocation de permettre une urbanisation future à dominante d'activités économiques communautaires ;
- La zone 1AUc a pour vocation de permettre une urbanisation future à dominante commerciale.

Le projet urbain de développement des zones d'activités s'appuie sur 4 secteurs de développement dont 3 en extension du tissu bâti :

- Secteur du Coutier à Cherré qui prévoit une extension de la zone d'activités du Coutier sur **33,3** hectares. 12 ha de bâtiments logistiques sont aujourd'hui projetés avec un permis en cours d'instruction. La zone d'activités est communautaire depuis plus de 20 ans. Des

investissements conséquents ont été fait sur cet espace pour accueillir de nouvelles entreprises à proximité de l'échangeur routier (**zone 1AUe**);

- Secteur de l'hypermarché à Cherré qui prévoit un développement de la zone commerciale sur **4,4 hectares (zone 1AUc)** ;
- Secteur des Mûriers à la Ferté Bernard qui prévoit une densification de la zone d'activités de la route de Mamers sur **1,9 hectare (zone UB, en effet il s'agit d'un secteur en cœur du tissu urbain constituant cependant une extension de la zone d'activité)** ;
- Secteur des Bruyères/Eguillon à la Ferté Bernard qui prévoit une extension de la zone d'activités de la route de Mamers sur **18,2 hectares dont 18,1 constructibles (zone 1AUe)** ;



Dans ces zones en extension et sur l'ensemble des secteurs UE, la priorité est donnée au développement d'activités économiques, commerciales, logistiques et artisanales ou encore d'équipements peu compatibles avec un tissu urbain mixte.

La zone 1AUc dont la vocation est de pouvoir accueillir des cellules commerciales par extension de l'hypermarché.

Les zones 1AUe dont la vocation est de pouvoir accueillir de nouvelles activités économiques par extension de la zone d'activités de l'Eguillon et de la zone artisanale du Coutier.

Concernant spécifiquement le commerce et dans ces secteurs identifiés au plan ci-après le développement des unités commerciale suivantes doit être priorisé :

- > Possibilité de développement des enseignes de grande distribution au format supermarché et hypermarché
- > Possibilité de développement des grandes surfaces spécialisées

## **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :**

Pour rappel les secteurs 1AUe et 1AUc font l'objet d'OAP sectorielles présentées dans les pages suivantes du présent document :

- Le secteur économique de l'hypermarché (Cherré zone 1AUc)
- Le secteur économique du Coutier (Cherré zone 1AUe)
- Le secteur économique des Mûriers (La Ferté Bernard zone UB)
- Le secteur économique de l'Eguillon (La Ferté Bernard zone 1AUe)

Sur les secteurs de zones d'activités dites périphériques identifiés sur les plans des pages suivantes, devront s'appliquer les orientations suivantes :

### **1. Favoriser l'implantation et/ou la réhabilitation qualitatives d'équipements et installations dits de zones périphériques**

Ces secteurs ont été définis afin de favoriser l'installation des activités économiques, logistiques, artisanales ou encore commerciales ne pouvant trouver leur place dans des centres-bourgs ou centres villages. A ce titre les secteurs définis :

- Ne pourront pas accueillir des activités commerciales dont la fréquence d'achat se rapporte aux achats quotidiens et les services de proximité (voir liste exhaustive ci-dessus) ;
- Devront accueillir préférentiellement des sites et activités commerciales dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- Devront accueillir préférentiellement les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique (organisé pour l'accès en automobile – format « DRIVE »), s'ils accompagnent les enseignes de grandes distributions présentes sur ces secteurs de zones d'activités dites périphériques.

A l'échelle de la communauté de communes :

- Créer une complémentarité dans l'offre et le développement d'activités économiques mixtes (commerces, bureaux, artisanats, etc.) et d'équipements ;
- Favoriser l'émulation commerciale et prévenir l'apparition de friches en privilégiant l'implantation d'enseignes complémentaires ;
- Anticiper toute remise en cause de la politique de revitalisation du tissu commercial et de préservation des centres urbains par l'implantation de nouvelles activités commerciales périphériques.

### **2. Intégrer la démarche environnementale et les principes d'une gestion économe de l'espace**

La gestion économe du foncier est une priorité :

- Afin de prévenir et lutter contre la vacance des sites, la réhabilitation des sites existants devra être prioritairement envisagée. Les porteurs de projet souhaitant s'implanter sur une zone d'activité du territoire de la communauté de communes devront justifier de l'incapacité ou de la non-faisabilité à pouvoir s'installer sur une emprise existante ;
- Lorsque la réhabilitation des sites existants est impossible, l'aménagement de nouveaux sites sera encadré dans les zones d'activités existantes.

- L'extension des zones d'activités correspondant aux zones 1AUC et 1AUe pourra être envisagé dans le respect des OAP sectorielles prévus au présent document et de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation présenter en 4<sup>e</sup> point du présent chapitre ;

Le développement des sites d'activités intégrera une démarche environnementale à travers :

- La recherche de mutualité de certains aménagements tels que les parkings ou encore les accès par exemple. Pour rappel l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme précise que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.
- L'usage de matériaux perméables et de plantations dans le traitement des aménagements extérieurs et la gestion du ruissellement des eaux ;
- Le développement des énergies renouvelables : déploiement du photovoltaïque en toiture par exemple. L'installation de panneaux photovoltaïques sur les parkings de plus de 80 places sera obligatoire pour répondre aux exigences de l'article 11 du projet de loi sur l'accélération des énergies renouvelables entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2023.

### **3. Assurer l'intégration paysagère des sites**

Situés en périphérie des bourgs, les secteurs de zones d'activités dites périphériques constituent très souvent une porte d'entrée sur les villes et villages du territoire. L'intégration paysagère des sites devient alors un objectif central décliné par les orientations suivantes :

- Un traitement des franges entre les zones d'interface travaillé pourquoi pas grâce à la plantation d'arbres de hautes tiges accompagnés d'une frange végétale composée d'essences locales pour préserver et même enrichir les milieux biologiques ;
- L'emploi de matériaux de qualité dans les aménagements extérieurs et le développement des espaces plantés ;
- Des formes urbaines à l'échelle et une colorimétrie des bâtiments adapté à l'environnement local ;
- Des espaces de livraison et technique à l'arrière des bâtiments et non visibles depuis les espaces publics ;

### **4. Développer l'accessibilité des sites notamment par les modes de déplacements actifs**

Enfin, l'accessibilité aux sites devra être moteur dans le déploiement des réseaux dédiés aux mobilités actives. Les futurs projets devront s'assurer de l'accessibilité des équipements notamment depuis les centres bourgs, développer l'accès par les modes actifs et renforcer la desserte par les transports collectifs.

## 5 -L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation permet d'encadrer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles. Il permet également de maîtriser les extensions des zones d'activités économiques pour une bonne gestion des financements intercommunaux.

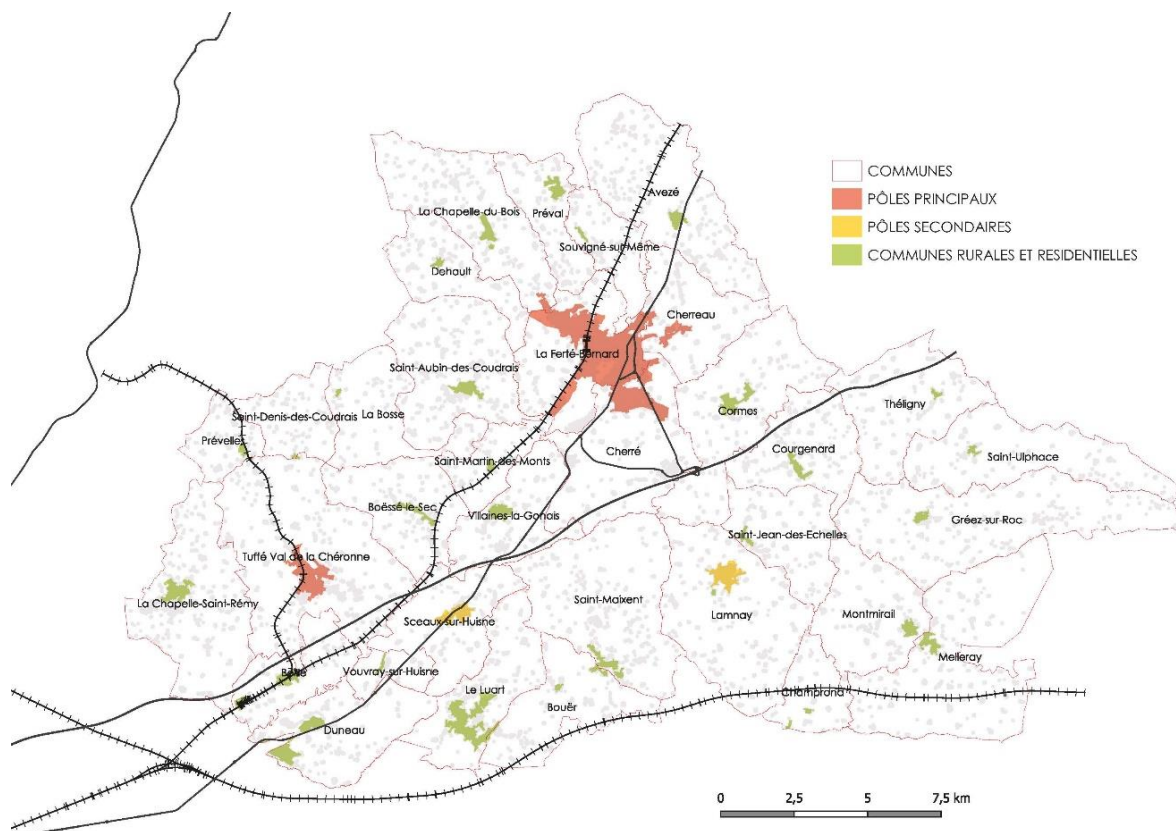
La répartition suivante est proposée :

- **Réalisé / court terme** : premières zones urbanisées, entre 2021 et 2024
- **Moyen terme** : deuxièmes zones urbanisées, entre 2024 et 2026
- **Long terme** : zones urbanisées en dernier lieu, entre 2026 et 2027 (nécessiteront une modification du PLUi)

Au-delà de 2027, l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à long terme (2AU) nécessitera une révision générale du PLUi.

Nom de la zone d'activité économique	Classement dans le PLUi	Conditions	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation
Zone d'activités du Coutier	1AUe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités du Coutier est commercialisé ou,</li> <li>▪ Lorsque l'offre disponible au sein de la zone d'activités du Coutier ne correspond pas au besoin de l'entreprise.</li> </ul>	Moyen terme
Zone commerciale de l'hypermarché	1AUC	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le secteur est ouvert à l'urbanisation car 100% du périmètre actuel de la zone commerciale est urbanisé</li> </ul>	Moyen terme
Zone d'activités des Mûriers	UB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le secteur est ouvert à l'urbanisation car 100% du périmètre actuel est en zone urbaine (secteur de densification)</li> </ul>	Court terme
Zone d'activités des Bruyères / Eguillon	1AUe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités des Bruyères / Eguillon est commercialisé ou,</li> <li>▪ Lorsque l'offre disponible au sein de la zone d'activités des Bruyères / Eguillon ne correspond pas au besoin de l'entreprise.</li> </ul>	Moyen terme

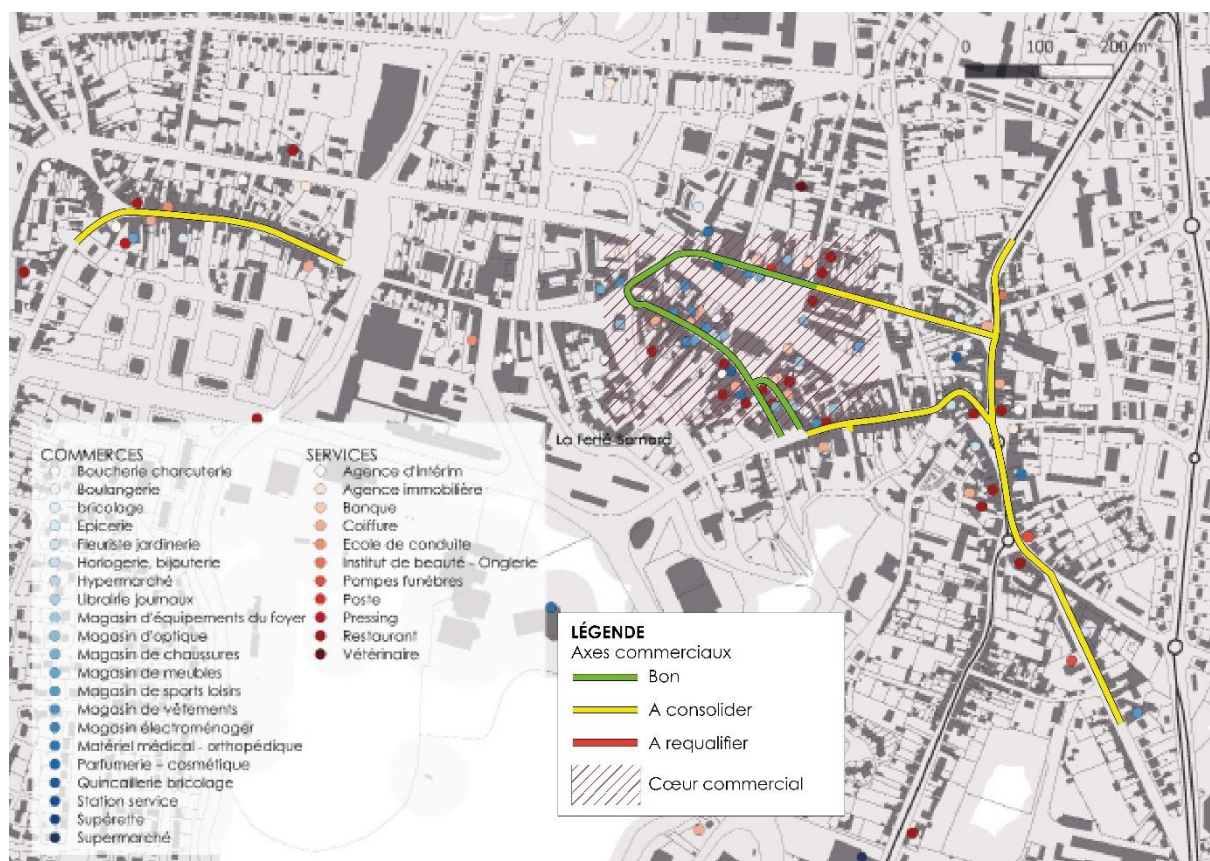
## LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DU COMMERCE DANS LES CENTRALITÉS URBAINES



### B. LES POLES COMMERCIAUX PRINCIPAUX

La Ferté Bernard, Tuffé-Val-de-la Chéronne et Cherré-Au constituent les pôles principaux et structurants en termes d'armature commerciale. A ce titre La Ferté Bernard et Tuffé-Val-de-la Chéronne intègrent le programme d'action et de revitalisation « Petite Ville de Demain » (PVD).

La Ferté Bernard peut être considérée comme la commune disposant l'appareil commercial le plus complet de l'Huisne Sarthoise. Le cœur urbain commercial est situé très distinctement autour de l'Eglise Notre Dame des Marais. L'appareil commercial est varié, dense et semble et la dynamique semble bonne. La voie de la Liberté jusqu'à la place Ledru Rollin à proximité même du cœur commercial accueille principalement une offre de restauration, de commerces de bouche et de services. Certaines devantures semblent fermées ou en travaux. Les connexions entre cet axe et le cœur commerciale constituent des pistes d'amélioration en matière de développement commercial. Ainsi la rue Bourgneuf et la rue Denfert Rochereau sont signifiées comme « à consolider ». Enfin la place Victor Hugo à l'ouest constitue une polarité commerciale secondaire à affirmer.



A Tuffé-Val-de-la-Chéronne, l'offre commerciale est majoritairement localisée autour de la place du Général Leclerc constituant très distinctement le cœur commercial du bourg. Les commerces de bouches, de détails, quelques services et restaurants y sont représentés. L'offre reste cependant moins variée qu'à la Ferté-Bernard, avec une représentation unique des typologies commerciales présentes (excepté la boulangerie) et la non-représentation des commerces de détails spécialisés de prêt-à-porter, bijouterie, parfumerie, etc. La Grande Rue accueillant d'ores et déjà une boucherie, un salon de coiffure ainsi qu'une pharmacie pourrait constituer un linéaire commercial à consolider en proposant des possibilités de création de nouvelles unités en rez-de-chaussée. En revanche, il ne semble pas opportun d'étendre le linéaire commercial de manière effilochée le long de la rue de la Gare où subsiste un magasin d'ameublement. Le développement des commerces sur cet axe risquerait d'étendre la zone de chalandise au point de rendre l'offre invisible pour un client potentiel.



• **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :**

Les orientations d'aménagement pour les pôles commerciaux principaux sont les suivantes :

**1. La vacance commerciale**

- Étudier en priorité les modalités de réinvestissement des bâtiments commerciaux vacants ;
- Requalifier les locaux en marge de l'hypercentre et hors des cheminements commerciaux afin d'éviter la diffusion de l'offre ;
- Innover et diversifier l'offre commerciale dans les centres des communes des pôles principaux ;
- Consolider les activités commerciales sur les hypercentres.

**2. Les locaux commerciaux**

- L'installation de cellules commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente est interdite dans les centres urbains des pôles principaux
- Conforter les continuités commerciales (axes en jaune sur les cartographies des linéaires commerciaux) ;
- Affirmer les axes commerciaux les plus dynamiques (axes en vert sur les cartographies des linéaires commerciaux) ;
- Requalifier les rues perdant leur vocation commerciale en confortant l'offre ou en la relocalisant vers des axes plus dynamiques (axes en rouge sur les cartographies des linéaires commerciaux) ;
- Permettre le regroupement commercial ;
- Créer une dynamique territoriale en faveur de la rénovation des locaux commerciaux ;
- Mettre en place une politique de préservation des devantures commerciales en rez-de-chaussée ;
- Réaménager dès que cela est possible, les entrées de logements dans les rez-de-chaussée commerciaux afin d'éviter le développement de la vacance des logements ;

**3. L'attractivité commerciale**

- Développer les mobilités douces au sein des cœurs commerciaux et étudier les axes nécessaires aux déplacements routiers (transports collectifs et individuels) ;
- Fournir un cadre de consommation agréable par des aménagements de l'espace public et une requalification des rues identifiées comme telles dans les états des lieux ;
- Rassembler autour d'événements commerciaux.

**4. Formalisation des projets de territoires commerciaux**

- Articuler les projets d'aménagements et de développement avec des projets de développement commerciaux.

## C. LES POLES COMMERCIAUX DE PROXIMITE ET LES COMMUNES RURALES

Deux pôles **commerciaux de proximité** (Sceaux-sur-Huisne et Lamnay) ainsi que les communes rurales/résidentielles du territoire offrent également une armature commerciale disparate pourtant nécessaire à la qualité du cadre de vie du territoire.

### a. Les pôles commerciaux de proximité

A Sceaux-sur-Huisne, l'armature commerciale longe principalement l'avenue de Bretagne de manière effilochée (salon de coiffure, restaurant, boulangerie bureau de tabac). Des équipements tels que la mairie et la bibliothèque sont également localisés le long de cet axe à dominance routière. En effet, l'avenue de Bretagne ou la D323 comptait en 2021 un TMJA d'environ 9 000 dont environ 1 500 poids-lourds (comptage à Duneau). Ces flux routiers constituent un atout essentiel dans la survie des commerces présents. Les aménagements de l'espace public sécurisent les déplacements piétons et pourraient être améliorés bien que la largeur du tronçon constitue une contrainte non négligeable. Enfin, le front bâti à l'alignement permet d'identifier le cœur du bourg historique de Sceaux-sur-Huisne. Il faut ici noter la présence de certain bâti dégradé et un manque de cohérence général dans le traitement des façades.



A Lamnay, tabac, boulanger, bar/restaurant mais également la mairie se situent le long de la rue Principale où quelques aménagements de l'espace public permettent d'identifier ce secteur comme propice au développement d'activités commerciales et sécurisent les déplacements piétons. La place de l'église indique le cœur de vie historique du bourg et pourrait être valorisée afin de pérenniser voire développer l'offre commerciale et de service de ce pôle secondaire.



### **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :**

- > Pérenniser l'offre commerciale existante et lutter contre la fermeture des enseignes en centre-bourg par une politique générale de dynamisation des centres et d'aménagement des espaces publics :
  - o Concentrer l'offre commerciale et de service sur les tronçons et places identifiés de façon contenue afin d'éviter la prolifération de commerces et services ponctuelles, implantés de façon éparse
  - o Libérer les places, cœur de vie centraux, des parcs de stationnement à travers des actions foncières de relocalisation de l'offre de stationnement ;
  - o Créer des centralités identifiées dans les villages rues ou « villages spaghetti », en identifiant des secteurs propices au développement commercial et en recourant si nécessaire, à la démolition du bâti non patrimonial et peu qualitatif
- > Prioriser les modalités de réinvestissement des bâtiments commerciaux vacants : les cellules commerciales vacantes ne pourront pas changer de destination les rez-de-chaussée commerciaux. Une souplesse pourra être accordée en autorisant les changements de destination pour les locaux commerciaux vacants depuis plus de 3 ans ;
- > Lutter contre l'évasion commerciale par l'installation d'offres complémentaires ;
- > Faciliter et sécuriser l'accessibilité des modes actifs, des transports collectifs et des véhicules motorisés ;

**b. Les communes rurales et résidentielles**

Enfin dans les 28 autres communes dites rurales ou résidentielles, l'enjeu principal sera bien de maintenir les quelques unités commerciales si elles existent dans les cœurs de village. Il faut ici rappeler que certaines communes rurales sont desservies par des commerces ambulants, qui pallient l'absence de commerces traditionnels, notamment pour les denrées alimentaires (boulangerie, boucherie, primeur, vendeurs de produits surgelés...). Ces commerces se font toutefois de plus en plus rares, et la question de leur pérennité amène à s'interroger sur l'accès aux commerces de proximité au sein des communes rurales, et à l'offre de mobilité proposée aux habitants.

**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :**

- > Dans les autres communes disposant d'une cellule commerciale, il est préconisé d'assurer le maintien et de prévoir si besoin des implantations commerciales nouvelles, à la condition qu'elles soient situées à proximité d'un espace public, à proximité des lieux d'échanges et des activités existantes et facilement desservie par les axes de circulations.
- > Des aménagements paysagers et de l'espace public pourront être réalisés en complément afin d'affirmer la lisibilité des commerces dans les secteurs ruraux.

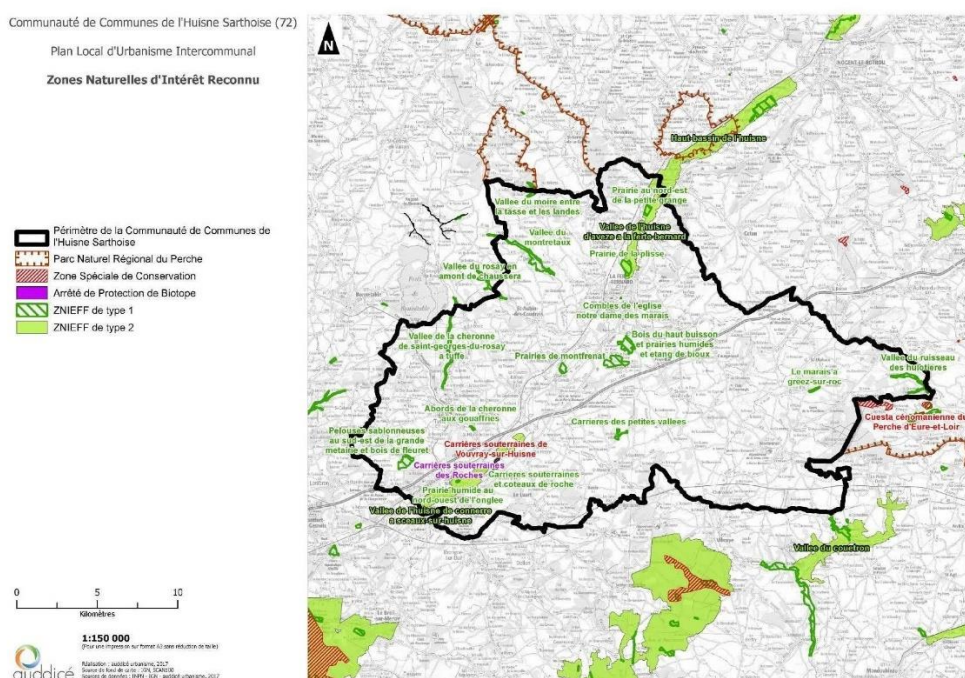
## C. OAP RELATIVE A LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### 1. ENJEUX ET OBJECTIFS

Le PLUi doit être un outil préservant et restaurant les continuités écologiques du territoire, notamment lorsqu'elles traversent un tissu urbain dense.

La loi Climat et Résilience a renforcé cette action en précisant dans l'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme que « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques** »

Les réservoirs de biodiversité, définis dans la trame verte et bleue sont protégés du fait de leur classement au règlement écrit et graphique en zones agricole spécifique ou naturelle complété très souvent par des servitudes d'urbanisme. Le tome 2 du rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement) fait un rapport détaillé de l'environnement physique et biologique du territoire et des espaces protégés (plusieurs ZNIEFF et 1 site NATURA 2000).



De la compilation de ces données sont déclinées des orientations d'aménagement globales à l'échelle intercommunale puis plus finement sur les sites à urbaniser.

Pour prendre en compte les autres composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline

une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit in fine de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.

Une réflexion sur l'intégration écologique de chaque projet d'aménagement doit être menée dès la conception de celui-ci. Elle doit porter sur la prise en compte des enjeux écologiques et des continuités présentes sur le site et à proximité, notamment en les préservant, voire en les reconstituant :

- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue ;
- Maintenir impérativement et intégrer au projet les milieux à forts enjeux (mares, arbres remarquables...) ;
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement...) ;
- Limiter au strict minimum l'utilisation de clôtures en favorisant les clôtures transparentes pour la faune ;
- Utiliser des essences variées et locales.

## 2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### OBJECTIF N° 1 : INTEGRER LES OBJECTIFS D'AMÉLIORATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

#### TRAME BLEUE / LES CORRIDORS DE VALLEES ET LES COURS D'EAU A PRESERVER OU A CONFORTER

La CC de l'Huisne Sarthoise est traversée par des « corridors vallées à préserver et/ou à conforter en raison d'un maillage hydrographique étalé et dense.

Ces corridors assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie :

1. Traversant du nord au sud-ouest du territoire, la vallée de l'Huisne constitue un **corridor à conforter**. Elle traverse les communes d'Avezé, Cherré-Au, La Ferté-Bernard, Villaines-la-Gonais, Saint-Martin-des-Monts, Boëssé-le-Sec, Sceaux-sur-Huisne, Tuffé Val de la Chéronne, Vouvray-sur-Huisne, Duneau et Beillé ;
2. A l'est du territoire, la vallée de la Braye, plus largement la vallée du Loir (de la confluence avec la Braye et La Chartre-sur-le-Loir) constitue un **corridor à préserver**. Elle traverse les communes de Théligny, Saint-Ulphace, Gréez-sur-Roc, Montmirail, Lamnay et Champrond.

Certains cours d'eau et lits ont été anthropisés par des aménagements et constructions (moulins, lavoirs, ouvrages routiers busage, etc.) pouvant impacter négativement la trame bleue du territoire.

#### LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES CORRIDORS DE VALLEES

Les secteurs de vallées et l'ensemble du chevelu hydrographique participent à enrichir la trame bleue.

Afin de protéger voire améliorer la fonctionnalité des corridors alluviaux, les objectifs à poursuivre sont les suivants :

- Maintenir le bon écoulement des eaux par la protection des cours d'eau notamment en zones urbaines où ces linéaires doivent être préservés de toutes constructions nouvelles. Lorsque des obstacles à l'écoulement sont identifiés, Il s'agira d'initier des études complémentaires attestant de l'impact écologique de ces ouvrages et intervenir ou non en conséquence sur le terrain.
- Préserver les berges et gérer la ripisylve en les préservant de toutes constructions nouvelles et par une gestion des plantations en bord de rivières : entretien, implantation d'essences locales, gestion naturelle, etc.
- Révéler des continuités aujourd'hui effacées où la présence de l'eau n'est aujourd'hui plus identifiable dans le paysage (présomption de busage par exemple) ;
- En complément du règlement écrit, recenser exhaustivement les mares pour mieux les protéger et/ou les valoriser



VALLÉE DE LA BRAYE

VALLÉE DE L'HUISNE

**LÉGENDE**  
CORRIDORS

- Corridors de vallées à préserver
- Corridors de vallées à conforter
- Réseau hydrographique principal à préserver
- Réseau hydrographique secondaire à préserver

**ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS**

- Élément fragmentant niveau 1
- Élément fragmentant niveau 2
- Élément fragmentant niveau 3
- Ouvrages et installations hydrauliques
- Rupture de la continuité des cours d'eau

0 2,5 5 km



## **TRAME BLEUE / LES ZONES HUMIDES**

L'objectif ici est d'intégrer les zones humides structurantes pour la régulation de l'eau et la protection de la biodiversité sur le territoire. Pour rappel le règlement du PLUi identifie les milieux humides et conditionne leur urbanisation dans le but de maintenir leur préservation.

La DREAL Pays de la Loire a réalisé un travail de pré-localisation par photo-interprétation. Cette pré-localisation n'a donc pas vocation à se substituer ou être assimilée aux démarches d'inventaires, lesquelles s'appuient sur des reconnaissances de terrain systématiques.

### **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES MILIEUX HUMIDES**

Maintenir les milieux humides (prairies humides, forêt humide dense, peupleraie dense, etc.) : dans les zones humides identifiées par la DREAL et répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement.

Dans les milieux identifiés comme humides seront interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la préservation des zones humides : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, de l'imperméabilisation des sols, des constructions, des assèchements...

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne, SAGE de l'Huisne et SAGE du Loir).

**Eviter** : *Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader les fonctionnalités de la zone humide.*

**Réduire** : *À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.*

*À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :*

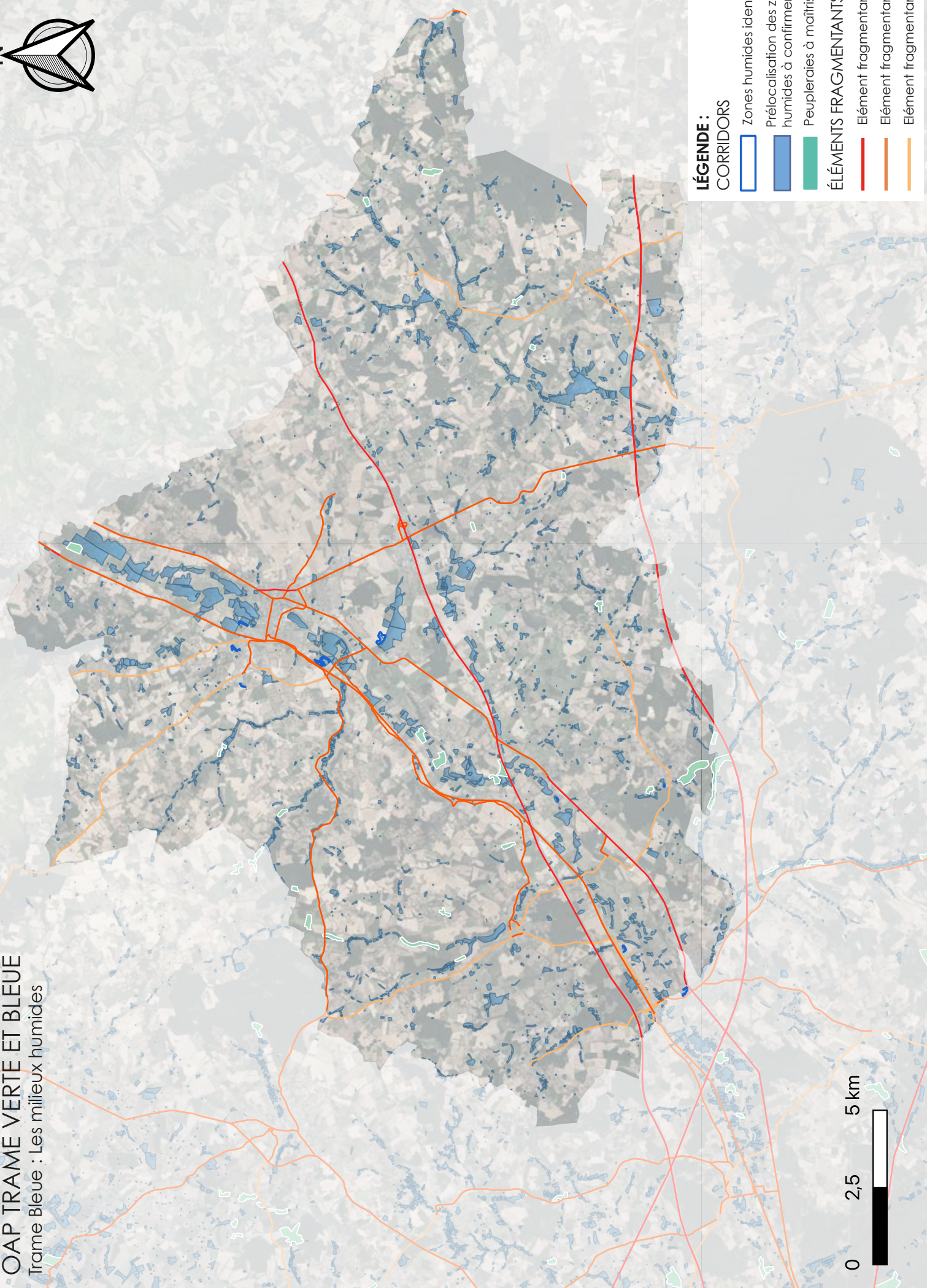
- *équivalente sur le plan fonctionnel ;*
- *équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;*
- *dans le bassin versant de la masse d'eau.*

**Compenser** : *En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.*

Dans les milieux humides, les essences végétales hygrophiles et locales devront être privilégiées.




Les peupleraies sont majoritairement présentes dans le val humide de l'Huisne car la large vallée humide à fond plat a encouragé leur expansion. Toutefois, elles ont proliféré et ont gagné également les vallées humides étroites (la Chéronne, la Tortaigne, le Rosay, le ruisseau de Montretaux). Les peupleraies ont un impact négatif fort en raison des fermetures visuelles sur les vallées (impact paysager), de la concurrence sur la ripisylve et de l'accès aux engins lourds (impact écologique).

Un plan d'arrachage des peupliers devra être réalisé dans les secteurs où les zones humides sont à restaurer.






**LÉGENDE :**

**CORRIDORS**

-  Zones humides identifiées
-  Prélocalisation des zones humides à confirmer
-  Peupleraies à maîtriser

**ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS**

-  Élément fragmentant niveau 1
-  Élément fragmentant niveau 2
-  Élément fragmentant niveau 3

0 2,5 5 km



## **TRAME VERTE / LES ESPACES BOISÉS**

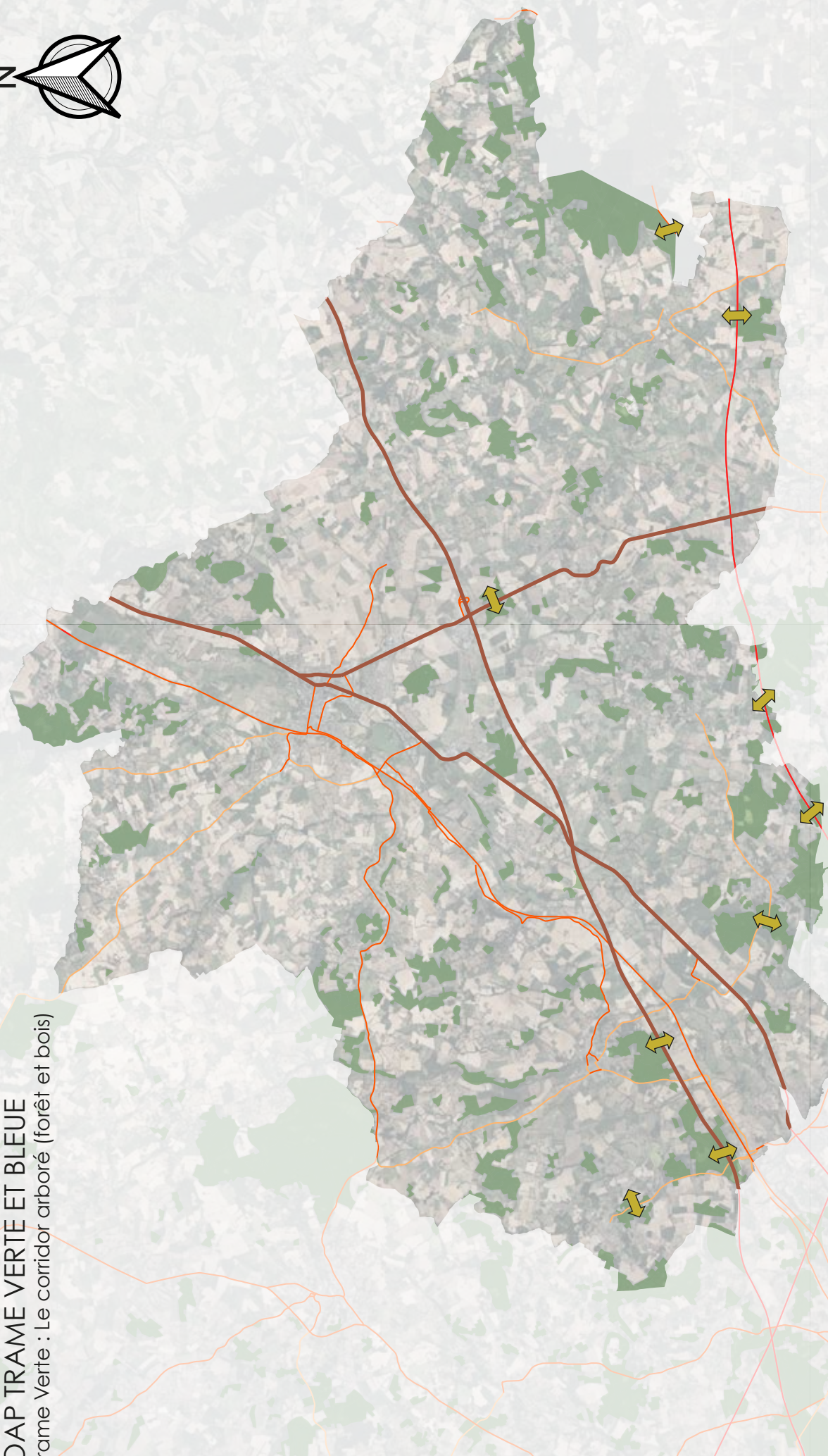
Les forêts et boisements font partie intégrante du patrimoine paysager et écologique de la Sarthe. Ils matérialisent bien souvent la limite avec le front agricole. La Sarthe possède un taux de boisement supérieur à la moyenne régionale. Au niveau paysager le territoire est principalement composé :

1. De massifs forestiers d'emprise importante principalement localisés au sud du territoire intercommunal tels que la forêt de Montmirail, constituant une frontière entre les entités paysagères des clairières entre Sarthe et Loir, le perche Sarthois et l'Huisne et le plateau Calaisien.
2. De boisements de plus petite taille situés sur des buttes ou en vallée dans les communes au sud et à l'ouest du territoire (Le Luart, Bouër, Tuffé, Beillé, La Bosse...)
3. Les bois et boisements isolés qui ponctuent les plaines agricoles et favorisent l'insertion paysagère de certaines unités urbaines.
4. Enfin des arbres isolés ponctuent l'espace agricole. Leur présence est importante à préserver pour le repérage, leur longévité sur certaines essences (noyer, chêne, châtaignier) et leur rôle de gîte pour la faune dans les espaces ouverts cultivés.

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES ESPACES BOISÉS**

Afin de maintenir ou améliorer la fonctionnalité des corridors de la trame arborée, il s'agira de :

- Eviter tout impact et de porter une attention particulière aux aménagements fragmentant, susceptibles de réduire les connections entre les milieux boisés du territoire. En effet, le déplacement est nécessaire à l'accomplissement du cycle biologique de bon nombre d'espèces fréquentant ces milieux (mammifères, avifaune, amphibiens) et en particulier celles inféodées aux zones en eau et humides situées au sein de ces réservoirs (odonates, poissons, crustacés...).
- Établir ou de mettre à jour un inventaire qualitatif et quantitatif du patrimoine arboré communal (type d'essence, localisation, caractère remarquable ou non, diagnostic phytosanitaire, etc.) ;
- Renforcer la protection des boisements en milieu urbanisé et maintenir les corridors fonctionnels grâce à des règles d'urbanisme au PLUi qui permettront d'affermir cette protection (zonage naturel, article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, Espace Boisé Classé, etc.) ainsi qu'à la mise en œuvre localement d'outils pédagogiques dédiés aux administrés;
- Aménager des parcours sans discontinuité pour la faune notamment de part et d'autre des Routes Départementale 89 et 29.
- Adapter les secteurs urbains existants aux enjeux de la trame arborée par la revégétalisation de certains sites spécifiques (parking de covoiturage par exemple) et par de nouvelles réflexions sur une stratégie de plantation. La mise en œuvre d'une stratégie de plantation -qui peut constituer en pré verdissement- notamment sur les secteurs de renouvellement urbain et en fonction des éléments de diagnostic repérés en amont par la commune ;
- Mettre en œuvre une stratégie d'entretien permettant d'assurer la longévité des sujets et leur gestion à long terme évitant toute pratique désuète comme les élagages, il s'agira de favoriser les tailles de formation des jeunes sujets pour limiter au maximum les interventions sur les sujets adultes.



**LÉGENDE**  
CORRIDORS

- Corridor arboré à préserver
- Créer des liaisons entre les éléments fragmentants afin de faciliter les déplacements de la faune
- Décloisonner le territoire de part et d'autre des principaux axes routiers

**ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS**

- Élément fragmentant niveau 1
- Élément fragmentant niveau 2
- Élément fragmentant niveau 3

0 2,5 5 km



## TRAME VERTE / LES BOCAGES ET MILIEUX BOCAGERS

Typique du Département de la Sarthe et plus largement de l'ouest de la France, le bocage se caractérise par un assemblage de petites parcelles de cultures, de prairies ou de pré-vergers, délimités par des haies. On y retrouve localement des mares depuis longtemps utilisées pour l'abreuvement du bétail, des arbres têtards ou trognes (forme particulière d'un arbre résultant de son mode d'exploitation) qui permettaient un approvisionnement régulier en bois de chauffage, ainsi que des arbres isolés et bosquets.



Source : DDT de la Sarthe / <https://www.sarthe.gouv.fr/>

Certaines haies présentant des enjeux forts sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des haies présentant au moins un enjeu écologique, hydraulique ou paysager identifié à partir de critères spécifiques :

- **haies aux enjeux de biodiversité :**
  - dans le périmètre des espaces prairiaux et bocagers
  - dans le périmètre des corridors bocagers et forestiers
- **haies aux enjeux hydrauliques :**
  - le long des cours d'eau (permanents et intermittents)
  - en rupture de pente (contre l'érosion)
  - dans le périmètre des plateaux agricoles
- **haies aux enjeux sociaux et paysagers :**
  - le long des chemins de randonnée
  - selon la typologie de la haie (haies à 3 strates, haies avec arbres de hauts-jets et sous-étage arbustif et haies avec hauts-jets seuls)
  - dans le périmètre des plateaux agricoles.

## LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES BOCAGES

Les déplacements des espèces sont favorisés lorsque le maillage de haies est en bon état de conservation, il est donc important de le préserver et de le rétablir là où il est fragilisé.

Les corridors bocagers identifiés grâce au repérage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus, voire renforcés (ce qui est d'ores et déjà intégré dans chacune des OAP sectorielles concernées) :

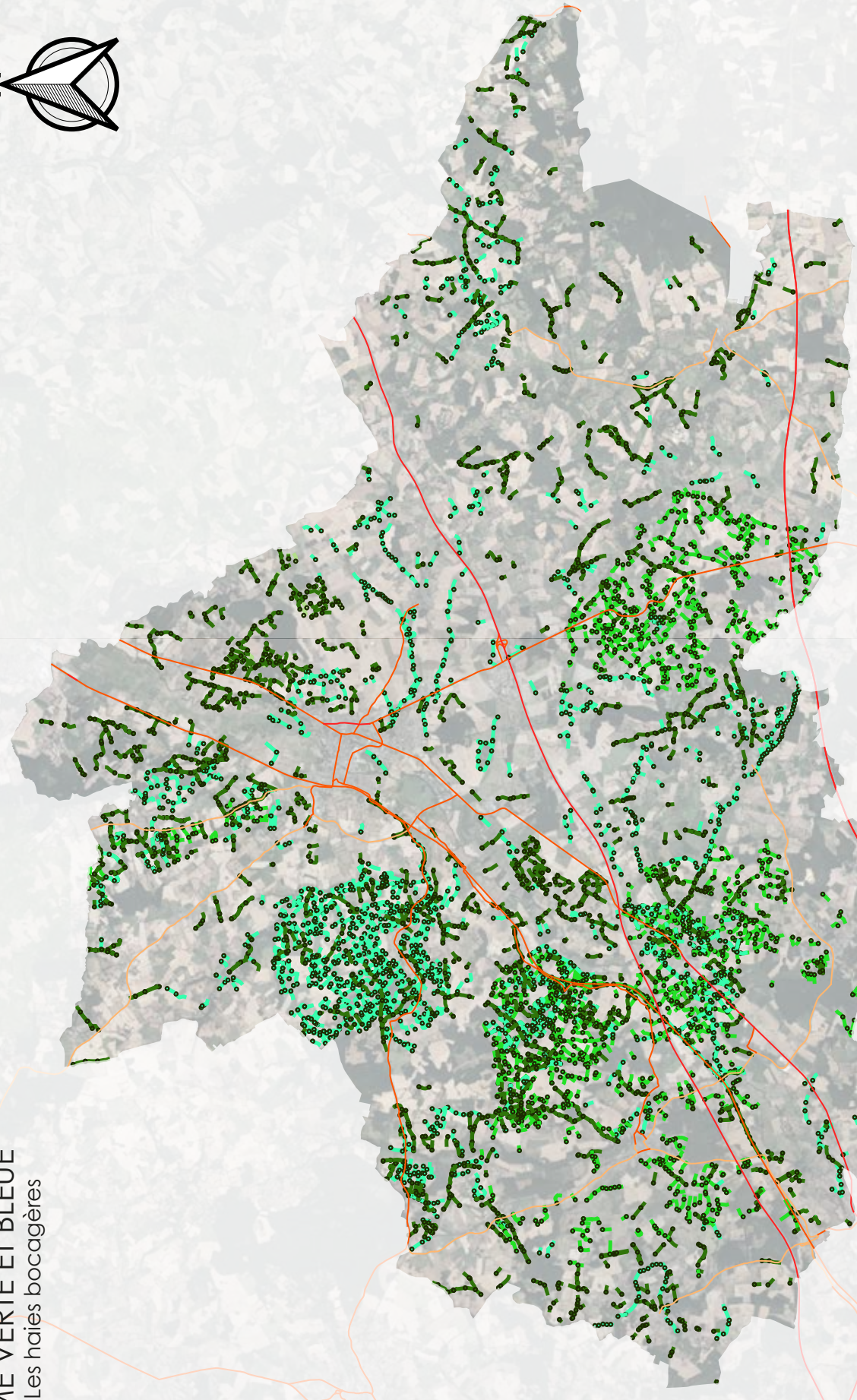
- dans la mesure du possible, favoriser la plantation de haies dans les secteurs identifiés comme corridors à renforcer ou à restaurer.
- favoriser les clôtures végétales.

### PRINCIPE DE COMPENSATION

	Écologique	Hydraulique	Paysager
Enjeu simple	<b>100 %</b> Même secteur écologique et rôle écologique équivalent	<b>100 %</b> Même zone hydrographique et perpendiculaire à l'axe d'écoulement	<b>100 %</b> Rôle paysager équivalent
Enjeu double	<p>Si <u>enjeu écologique</u> : compensation à <b>150%</b> dont au moins 100% dans le même secteur écologique, et 50% <u>de préférence</u> dans un secteur de bocage fragilisé, un corridor forestier ou bocager. À défaut, <b>150%</b> dans le même secteur et avec un rôle écologique équivalent</p> <p>Si <u>enjeu hydraulique</u> : compensation à <b>≥ 100%</b> sur la même zone hydrographique, et perpendiculairement à la pente</p> <p>Si <u>enjeu paysager</u> : compensation à <b>100%</b> avec un rôle paysager équivalent</p>		
Enjeu triple	Même règle que pour les haies à double enjeu mais avec une compensation <b>≥ 200 %</b>		





Enfin, l'entretien du bocage doit s'accompagner d'une réflexion en amont sur les ressources et la valorisation du bois. Cette démarche peut être l'occasion de partenariats durables entre les collectivités et les agriculteurs, en assurant à la fois :

- un mode de chauffage efficace, simple et économe à long terme,
- un mode de chauffage propre,
- un entretien rentable du paysage.



**LÉGENDE**

**CORRIDORS**

-  Haie remarquable ou entourant un chemin
-  Haie protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
-  Haie à enjeux hydrauliques
-  Haie à valeur paysagère et/ou écologique

**ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS**

-  Élément fragmentant niveau 1
-  Élément fragmentant niveau 2
-  Élément fragmentant niveau 3

0 2,5 5 km

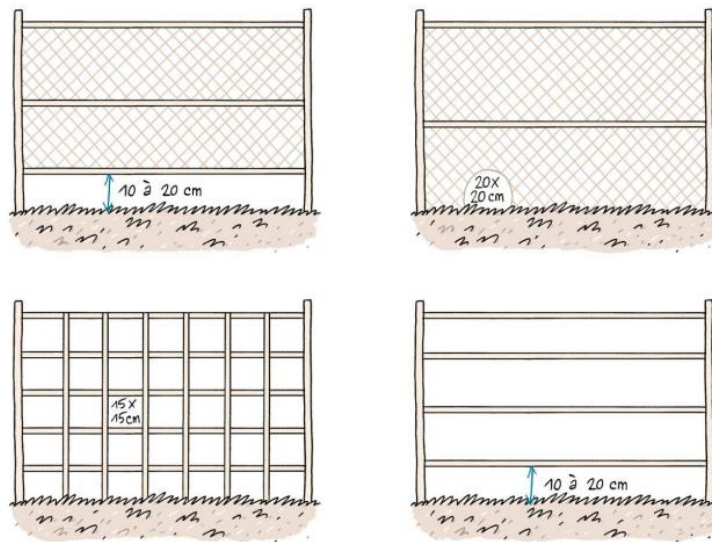


## OBJECTIF N° 2 : PRENDRE EN COMPTE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

### SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Une réflexion sur l'intégration écologique de chaque projet d'aménagement doit être menée dès la conception de celui-ci. Elle doit porter sur la prise en compte des enjeux écologiques et des continuités présentes sur le site et à proximité, notamment en les préservant, voire en les reconstituant :

- Prendre en compte l'aspect paysager, élément structurant de la trame verte et bleue,
- Maintenir et intégrer au projet les milieux à enjeux (arbres remarquables, espace jardiné intéressant...).
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs sur les constructions sans oublier les martinets, les hirondelles, les rapaces nocturnes et les chiroptères, toitures végétalisées, espaces plantés gérés durablement...).
- Autoriser des parcours sans discontinuité pour la petite faune, notamment dans les zones à urbaniser et dans les zones d'activités ;
- Pour les plantations d'arbres, préférer l'usage d'essences variées et d'origine locale telles qu'elles sont proposées en annexe du règlement écrit.
- Concernant les clôtures, il est ici préconisé de :
  - Adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm<sup>2</sup> de hauteur tous les 15 m ;
  - Privilégier les haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément dans l'environnement direct.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Source : Bruxelles Environnement

## DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Au-delà des règles applicables à l'ensemble du territoire, certaines OAP sectorielles sont concernées par des trames écologiques. Dans le territoire de l'Huisne Sarthoise, les sites d'aménagement sont très majoritairement concernés par le corridor bocager. Plus rarement, certains sites jouxtent ou se situent à proximité de corridors alluviaux ou humides. Il est aujourd'hui indispensable que la mise en valeur des continuités écologiques s'applique également à cette échelle.

De manière transversale, l'intégration de la trame verte et bleue sera impérative dans les projets d'aménagement situés dans ces secteurs. Pour ce faire, il est demandé systématiquement de :

- Maintenir les haies existantes, les vieux arbres et les arbres têtards.
- Favoriser la restauration des berges et des ripisylves,
- Favoriser l'écoulement des eaux en partie aérienne (noues...).

Il est prévu dans chacune des OAP sectorielles des orientations en faveur de la prise en compte des enjeux environnementaux et de l'intégration paysagère. Ci-après plus spécifiquement les secteurs d'aménagement concernés par des enjeux en faveur des Trames Vertes et Bleues :

SECTEURS	CORRIDORS	MESURES	INTEGRATION DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES
TUFFE VAL DE CHERONNE ZONE 1AU	Haie protégée au titre de l'article L.151-23	Préserver les haies identifiées afin de conserver la connexion avec le Bois et créer des continuités bocagères	OUI



BOESSE LE SEC ZONES 1AU et 1AUI	Haie protégée au titre de l'article L.151-23	Préserver les haies identifiées et créer des continuités bocagères	OUI
	Haie à enjeux hydrauliques	Préserver les haies identifiées et créer des continuités bocagères	



SCEAUX SUR HUISNE ZONES 1AU	Haie protégée au titre de l'article L.151-23	Préserver les haies identifiées et créer des continuités bocagères	OUI
	Haie à enjeux hydrauliques		



DEHAULT ZONES 2AU	Haie à enjeux hydrauliques	Préserver les haies identifiées et créer des continuités bocagères vers le corridor alluvial ainsi que la ZNIEF de type I VALLEE DU MONTRETAUX	OUI
----------------------	----------------------------	--	-----



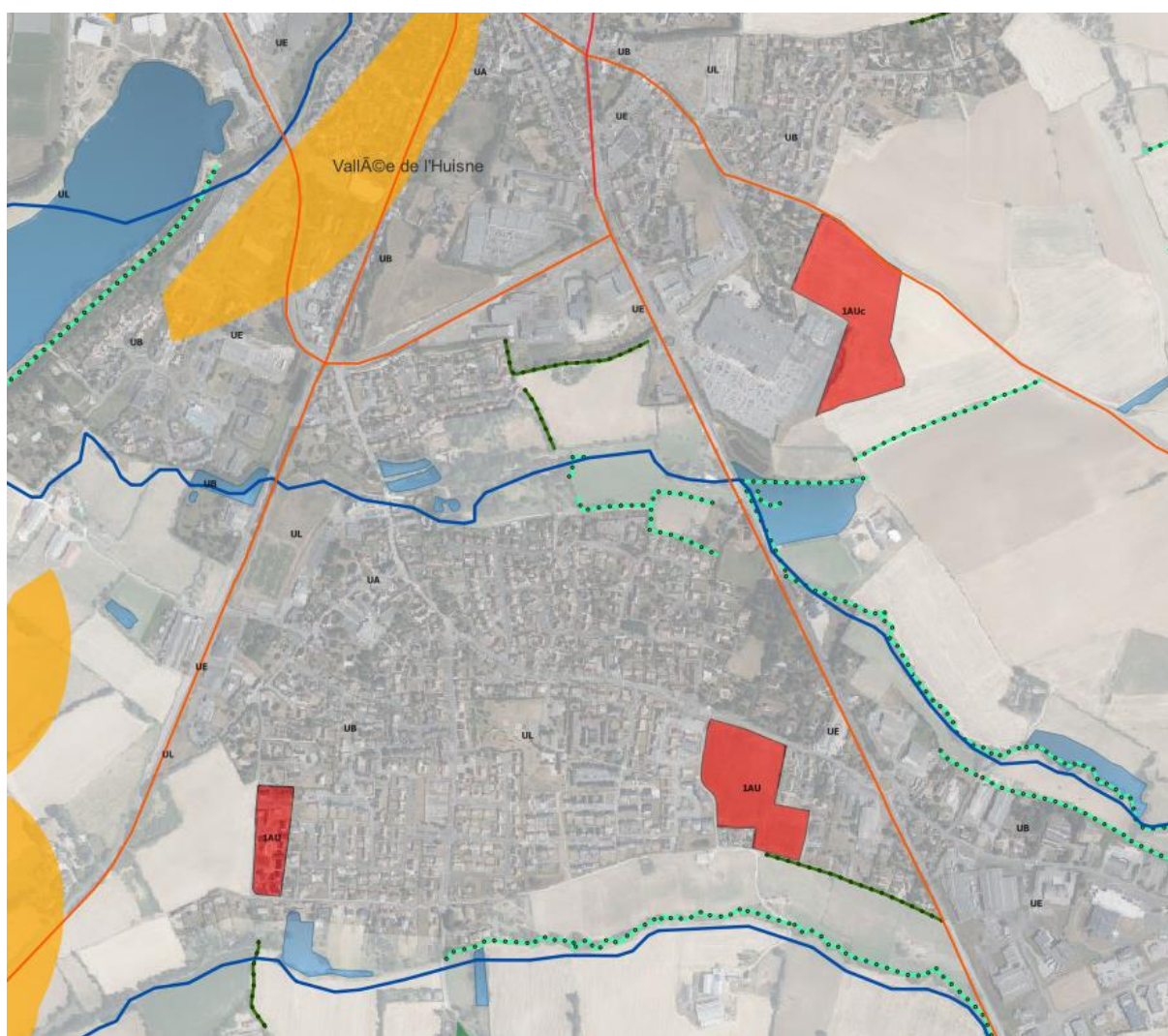
PREVAL ZONES 1AU et 2AU	Haie protégée au titre de l'article L.151-23	Préserver les haies identifiées et créer des continuités bocagères	OUI
	Haie à enjeux hydrauliques	Préserver la haie et plus largement les milieux hydrauliques et humides proches (nécessité de réaliser une étude préalable).	



<p>LA FERTE BERNARD ZONES 1AU et 1AUe</p>	<p>Haie protégée au titre de l'article L.151-23</p>	<p>Préserver les haies identifiées et créer des continuités bocagères</p>	<p>OUI</p>
	<p>Milieu humide / Proximité avec un corridor alluvial</p>	<p>Réalisation d'études préalables</p> <p>Mesures E/R/C si nécessaire</p> <p>Les OAP intègrent d'ores et déjà les zones humides connues dans leurs propositions d'aménagement</p>	



CHERRE AU ZONES 1AU et 1AUc	Haie protégée au titre de l'article L.151-23	Préserver les haies identifiées et créer des continuités bocagères	OUI
	Haie à enjeux hydrauliques	Préserver les haies identifiées et créer des continuités bocagères	
	Milieu humide / Proximité avec un corridor alluvial	Réalisation d'études préalables Mesures E/R/C si nécessaire	

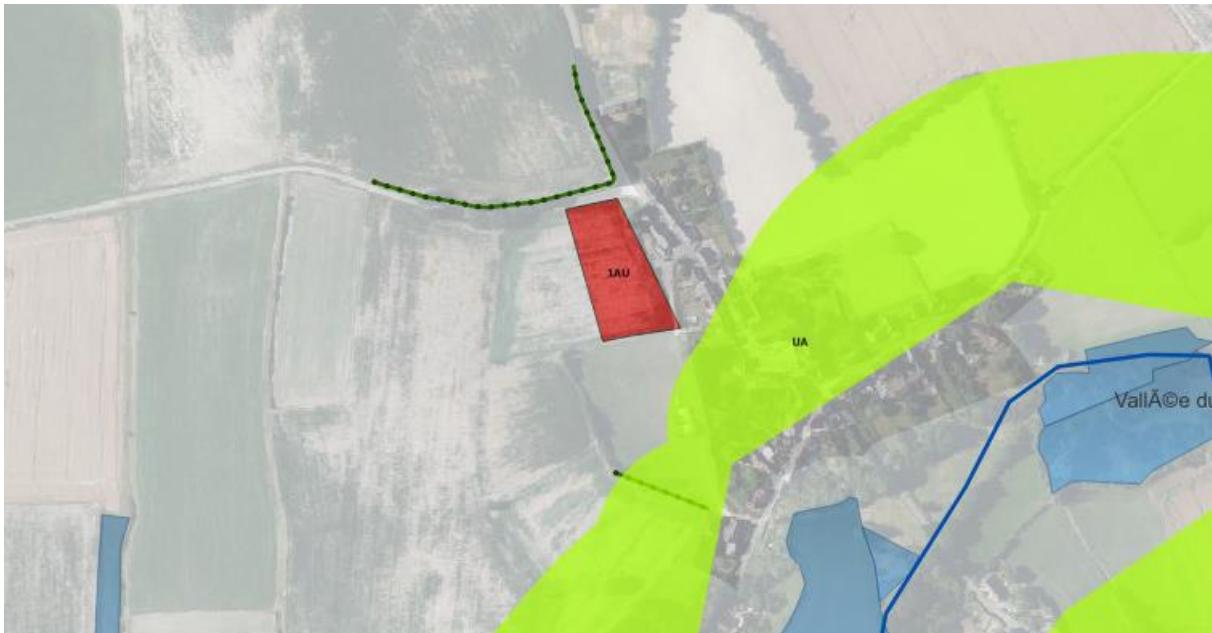




<p>CORMES ZONE 1AU (déjà aménagée)</p>	<p>Corridor alluvial (à proximité du secteur d'aménagement)</p>	<p>Le secteur n'est pas directement concerné par le corridor, cependant l'OAP prévoit de préserver la haie en frange sud (objectif partiellement rempli dans la réalité de terrain)</p>	<p>OUI</p>
--	---	---	------------



THELIGNY ZONE 1AU	Haie protégée au titre de l'article L.151-23	Préserver les haies identifiées et créer des continuités bocagères	OUI
	Corridor de vallée	L'OAP est proche mais n'est pas directement concernée par le corridor de vallée à préserver	



GREEZ SUR ROC ZONE 1AU et 1AUI	Corridor de vallée	L'OAP est proche mais n'est pas directement concernée par le corridor de vallée à préserver	NON
-----------------------------------	--------------------	---	-----



<p>MONTMIRAIL ZONE 1AUI</p>	<p>Haie protégée au titre de l'article L.151-23</p>	<p>Préserver les haies identifiées et créer des continuités bocagères</p>	<p>OUI</p>
---------------------------------	---	---	------------



<p>LAMNAY ZONE 1AU</p>	<p>Haie protégée au titre de l'article L.151-23</p>	<p>Préserver les haies identifiées et créer des continuités bocagères</p>	<p>OUI</p>
----------------------------	---	---	------------



## **D. L'OAP DÉDIÉE À DES ÉQUIPEMENTS**

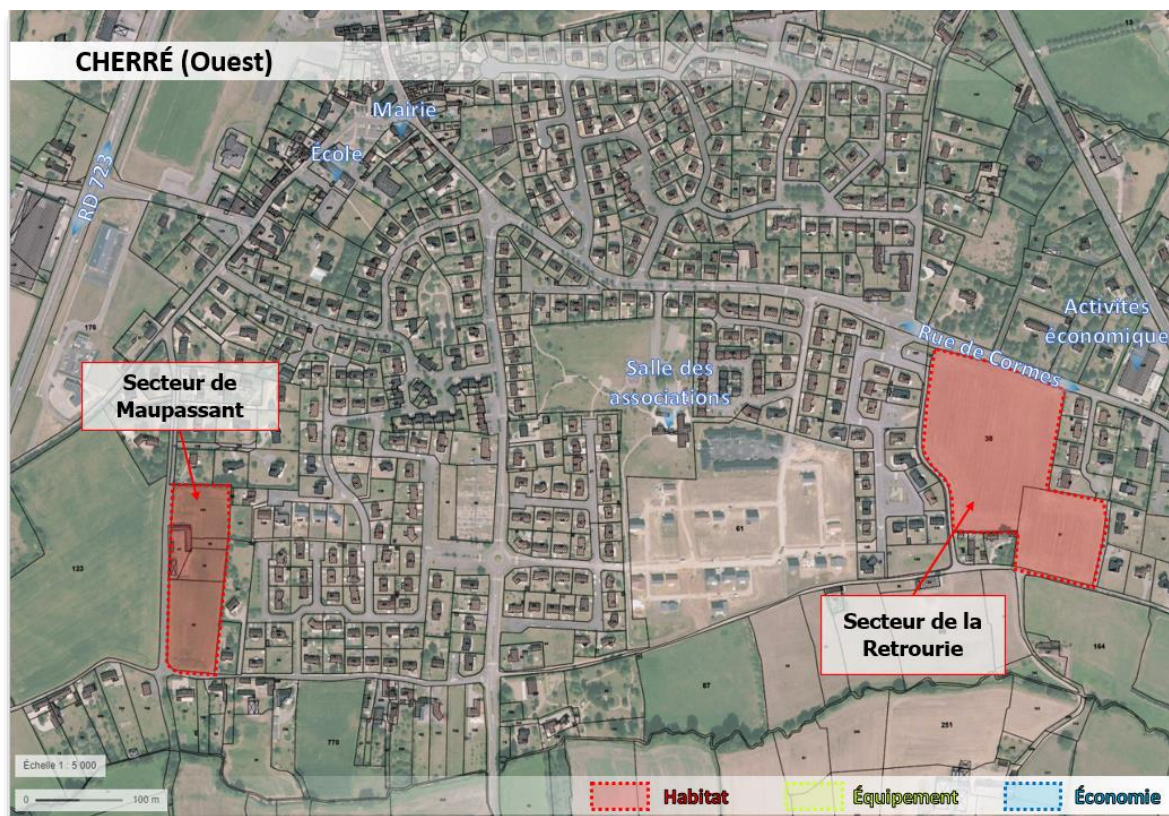
---

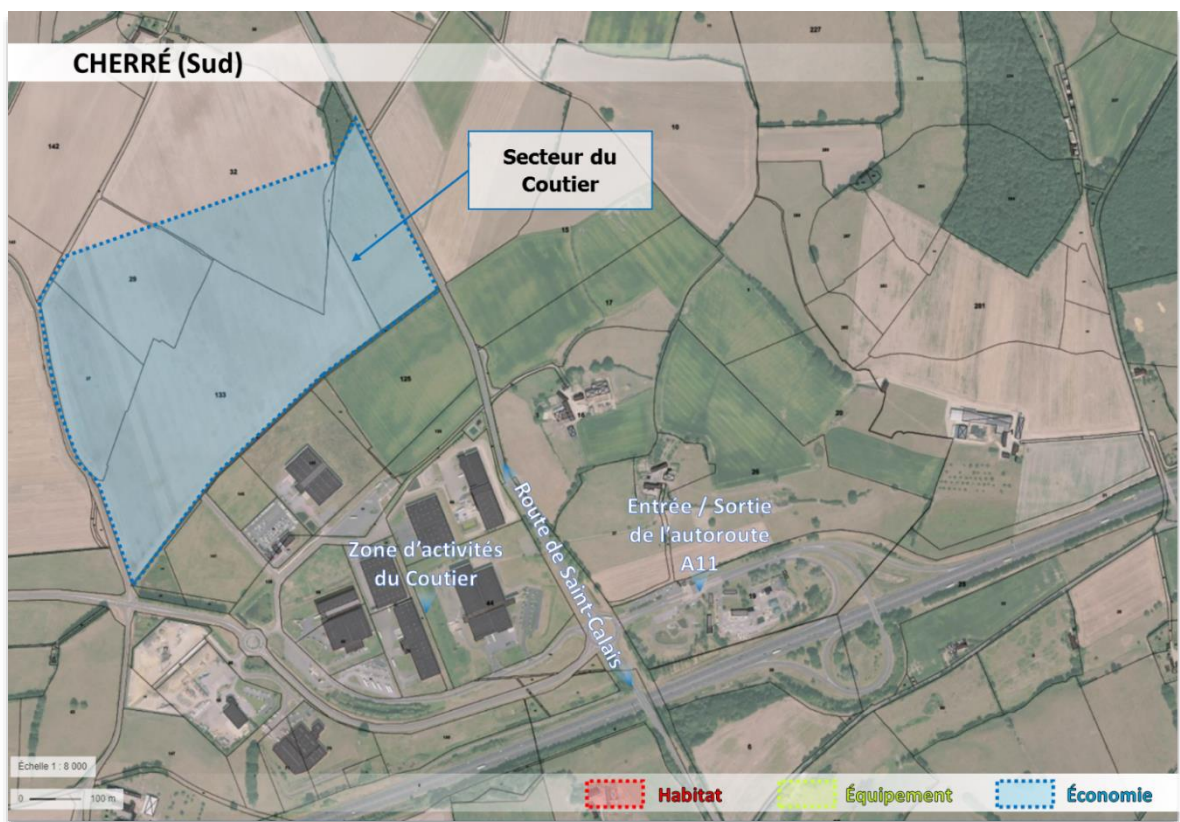
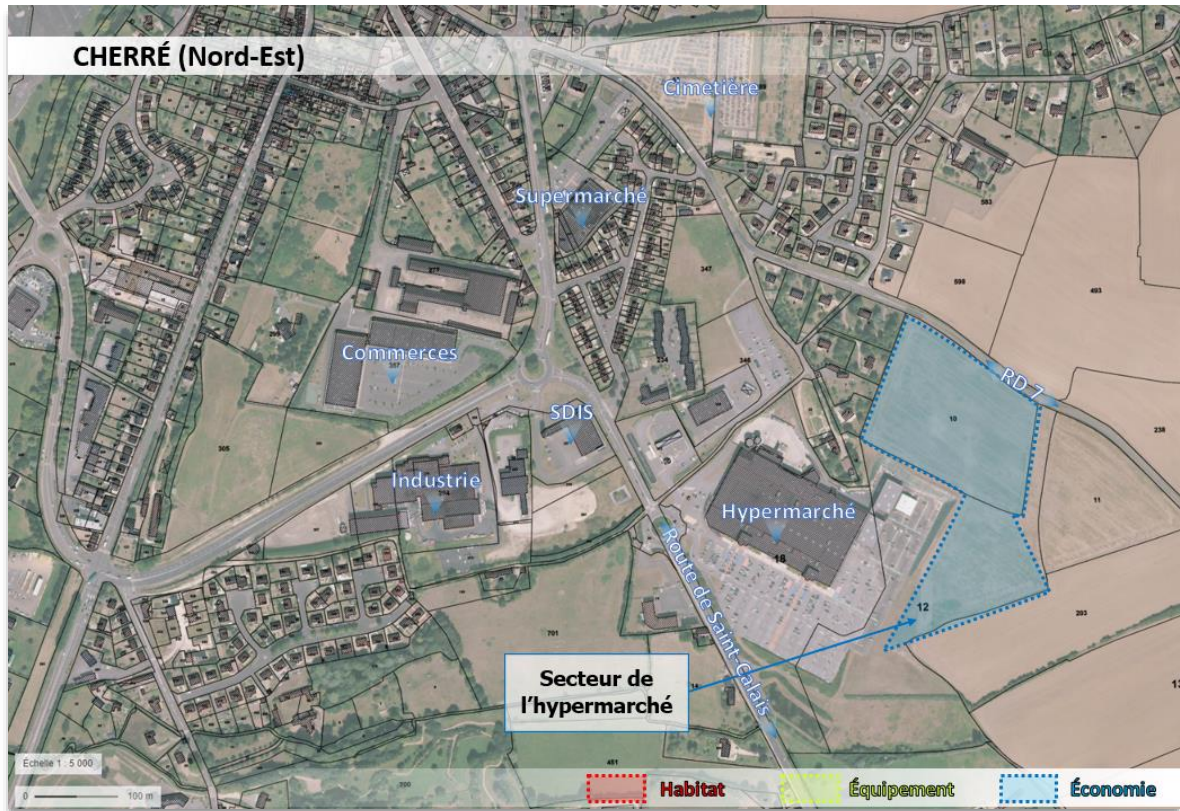
Le projet urbain de développement des équipements s'appuie sur 1 secteur : le secteur de l'école à Boëssé-le-Sec qui prévoit une extension de l'école sur **0,7** hectare.

## II. Les OAP du Pôle Majeur

### 3. CHERRÉ

#### 3.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS





### 3.2 LE SECTEUR HABITAT MAUPASSANT

#### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

#### B. Reportage photographique du site

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

##### **Vue 1**



##### **Vue 2**



### **Vue 3**



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 20 logements par hectare, soit un minimum de 26 logements ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Conservation des bâtis de caractère existants sur le site ;
  - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site et autour de l'habitation existante ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Anticiper la desserte par la création d'une voirie en bouclage depuis la rue de Maupassant ;
  - Trois accès à double-sens autorisés sur la rue de Maupassant. Les accès directs des constructions sur cette dernière sont interdits ;
  - Création d'une liaison douce en prolongement avec celle menant à la rue Joseph Touchard.

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune déléguée de CHERRÉ

#### Secteur Maupassant

#### Element existant :

 Bâtiments à préserver et à restaurer

#### Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OA

 Accès

 Voirie

 Aménagement paysager

 Liaisons piétonnes à créer

 Gestion des eaux pluviales

Nombre minimum de logements : 26

Hauteur maximale : R+1+Combles



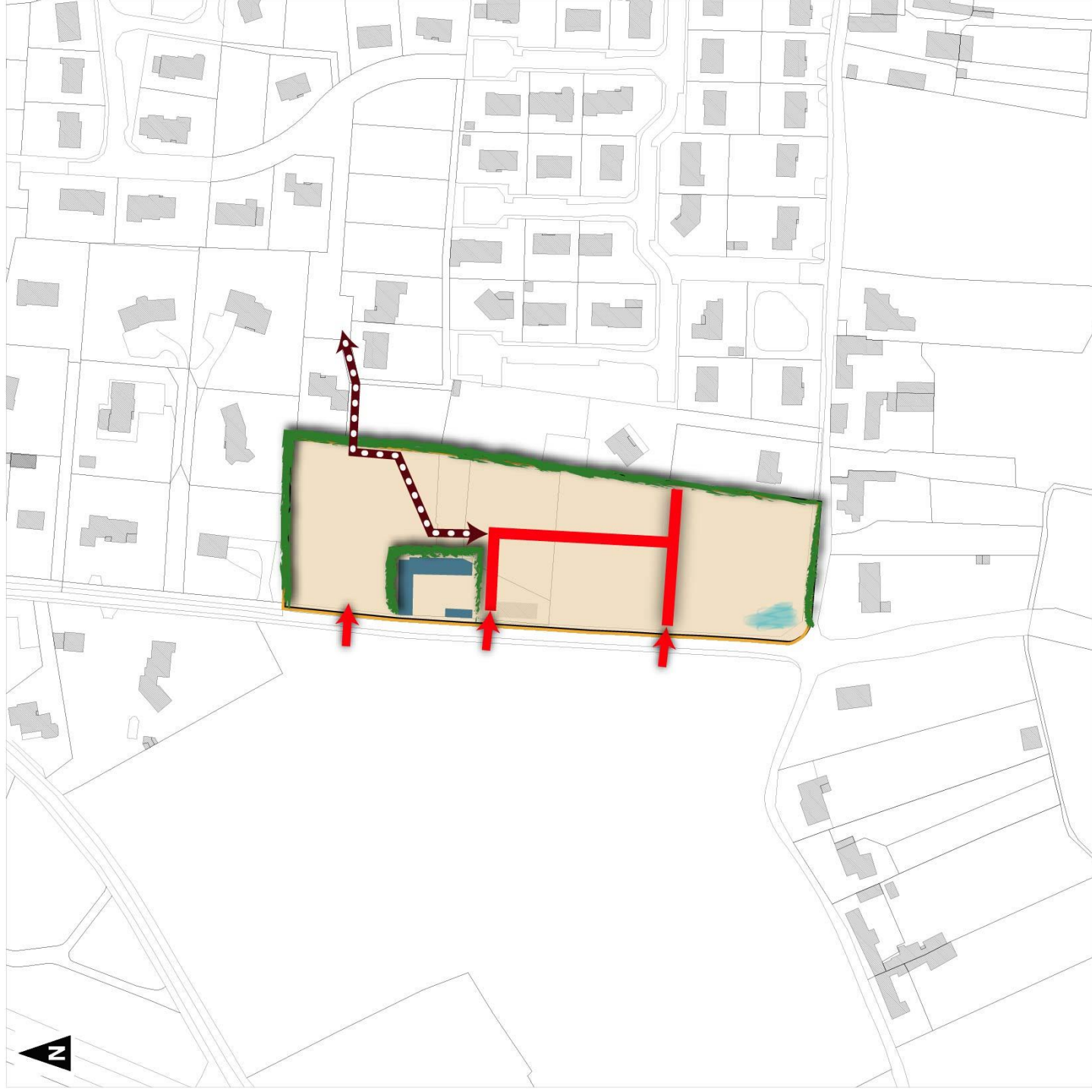
**1:1 600**

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2017



### 3.3 LE SECTEUR HABITAT LA RETOURRIE

#### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

#### B. Reportage photographique du site

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

##### ***Vue 1***



##### ***Vue 2***



### **Vue 3**



### **Vue 4**



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

- Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
- Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Anticiper un renforcement de l'allée du Champ de la Pierre, adapté à la circulation projetée ;
  - Deux accès à double-sens autorisés depuis l'allée du Champ de la Pierre et en prolongement avec la rue Simone de Beauvoir. Les accès directs des constructions sur ces voiries sont interdits ;
  - Création de liaisons douces en prolongement avec celles des quartiers avoisinants.

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

#### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

Cette condition d'ouverture à l'urbanisation ne s'applique pas pour la parcelle AE 57.

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

**Principes d'aménagement :**



Périmètre de l'OAP



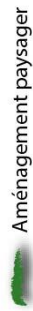
Accès



Voirie



Ecran boisé à créer

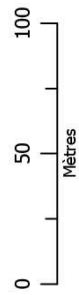


Aménagement paysager



Liaisons piétonnes à créer

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



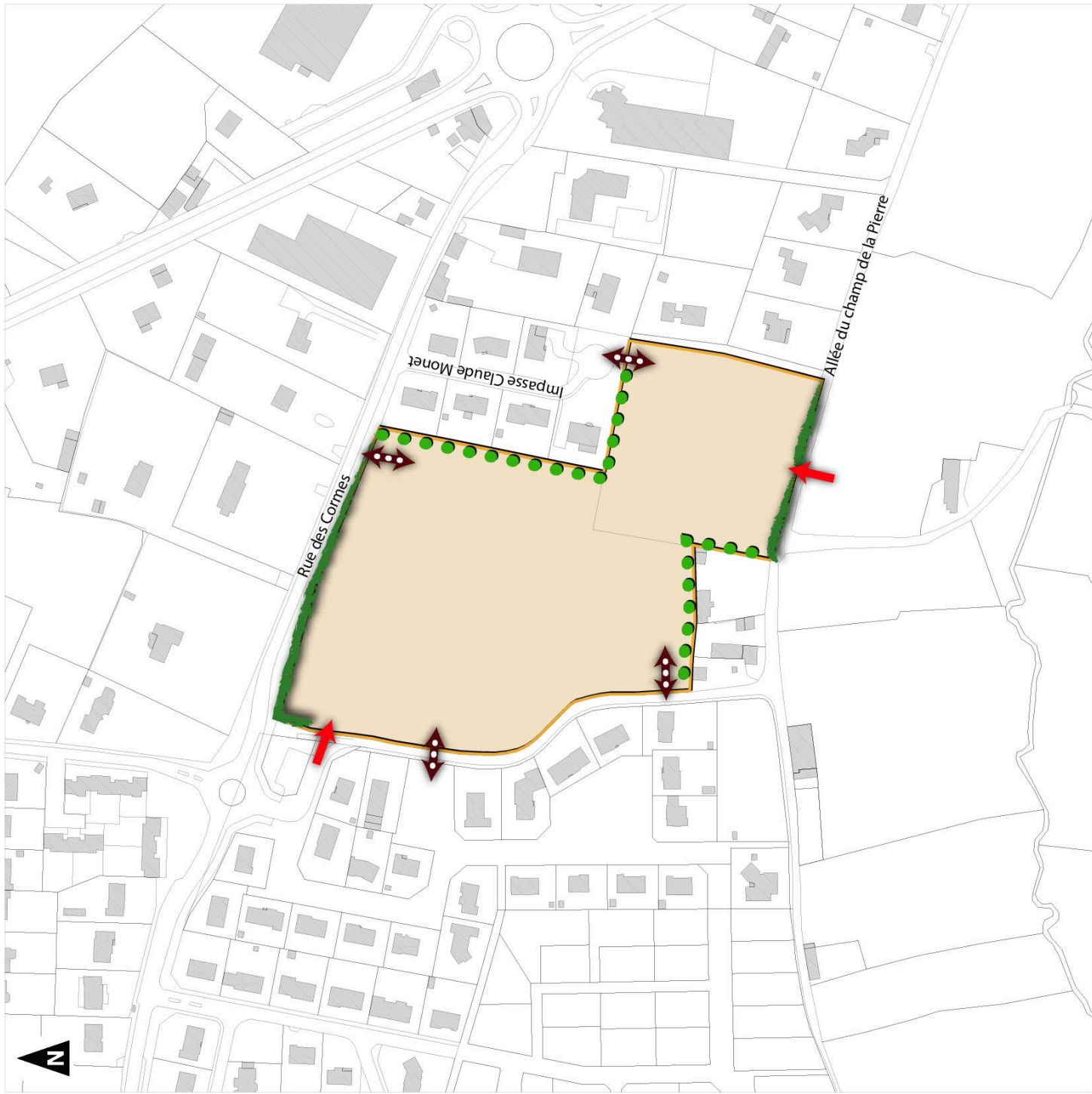
**1:2 000**

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2017



### 3.4 LE SECTEUR ÉCONOMIQUE DE L'HYPERMARCHÉ

#### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

#### B. Reportage photographique du site

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

##### ***Vue 1***



##### ***Vue 2***



### **Vue 3**



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

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

#### **D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation**

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune déléguée de CHERRÉ

#### Secteur de l'Hypermarché

**Principes d'aménagement :**



Périmètre de l'OAP



Aménagement d'un carrefour



Accès en double sens



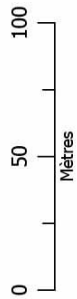
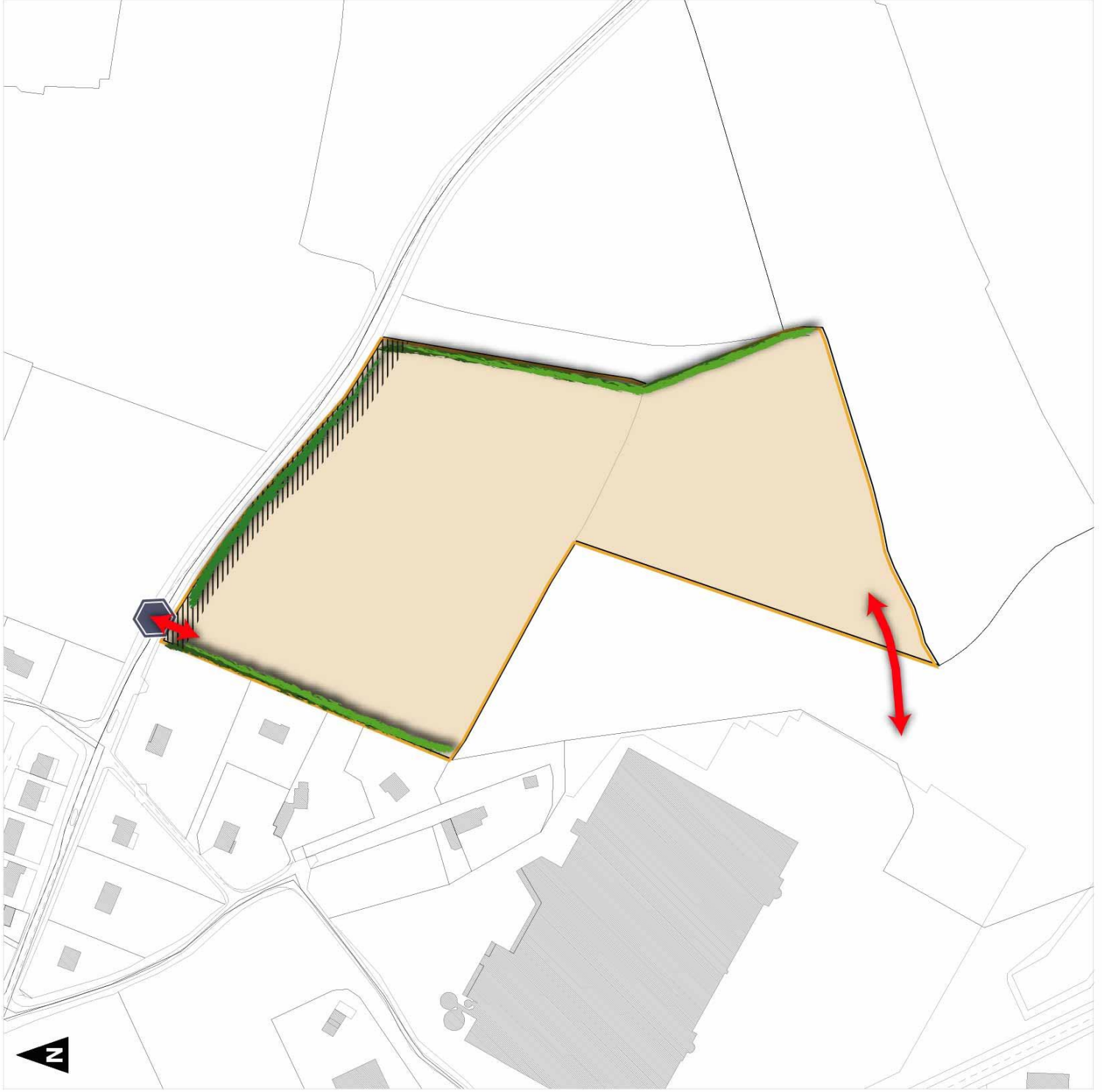
Bande de 20m inconstructible depuis la RD9



Aménagement paysager



Haie à planter

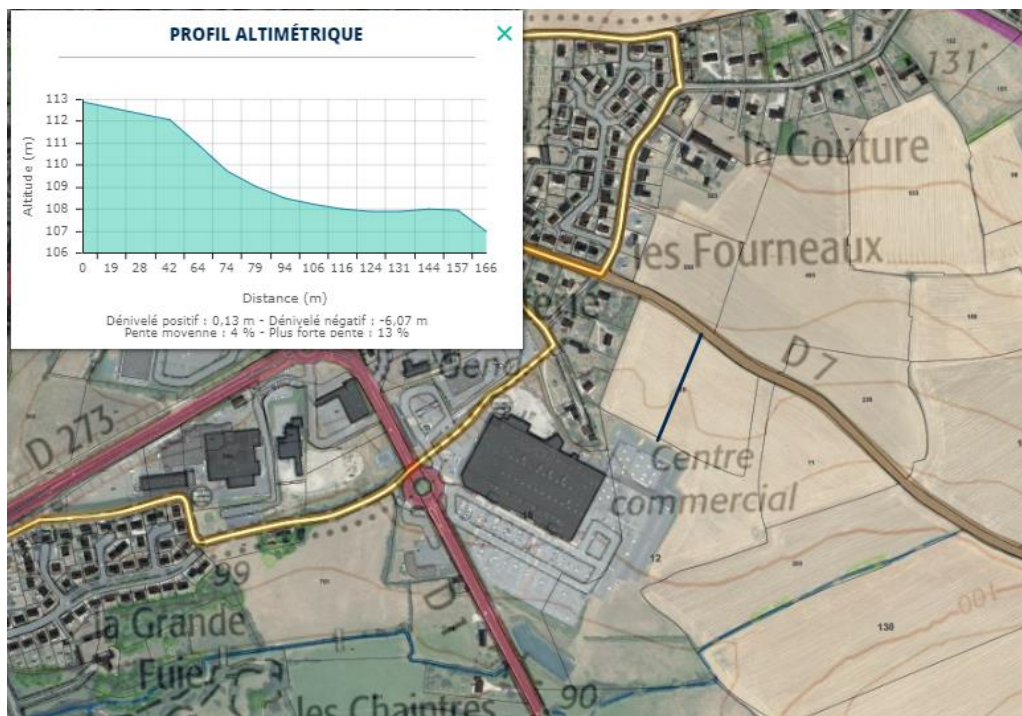


**1:2 000**

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

D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

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



### 3.5 LE SECTEUR ÉCONOMIQUE DU COUTIER

#### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

#### B. Reportage photographique du site

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

##### ***Vue 1***



##### ***Vue 2***



### Vue 3



### Vue 4



## C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection de l'accueil d'activités économiques (artisanales ou industrielles) ;
  - Un phasage de l'opération pourra être réalisé en fonction des besoins.
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site ;
  - Bande inconstructible de 10 mètres prévue dans le cadre de dans l'étude de dérogation (loi Barnier) ;
  - Préserver et intégrer la zone humide au projet via des aménagements adaptés ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.

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

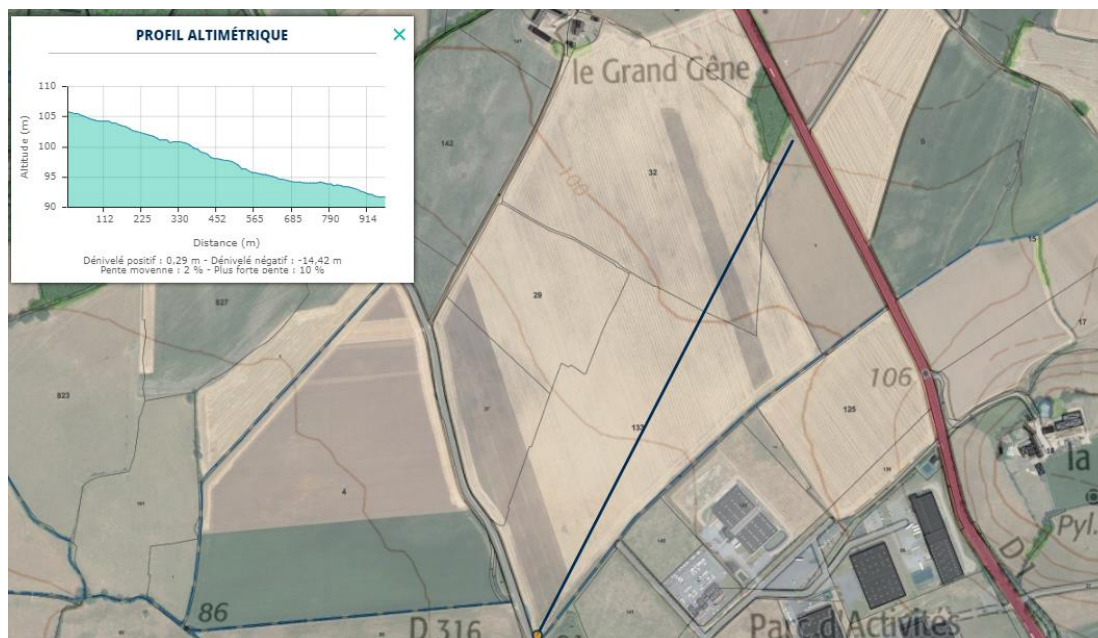
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

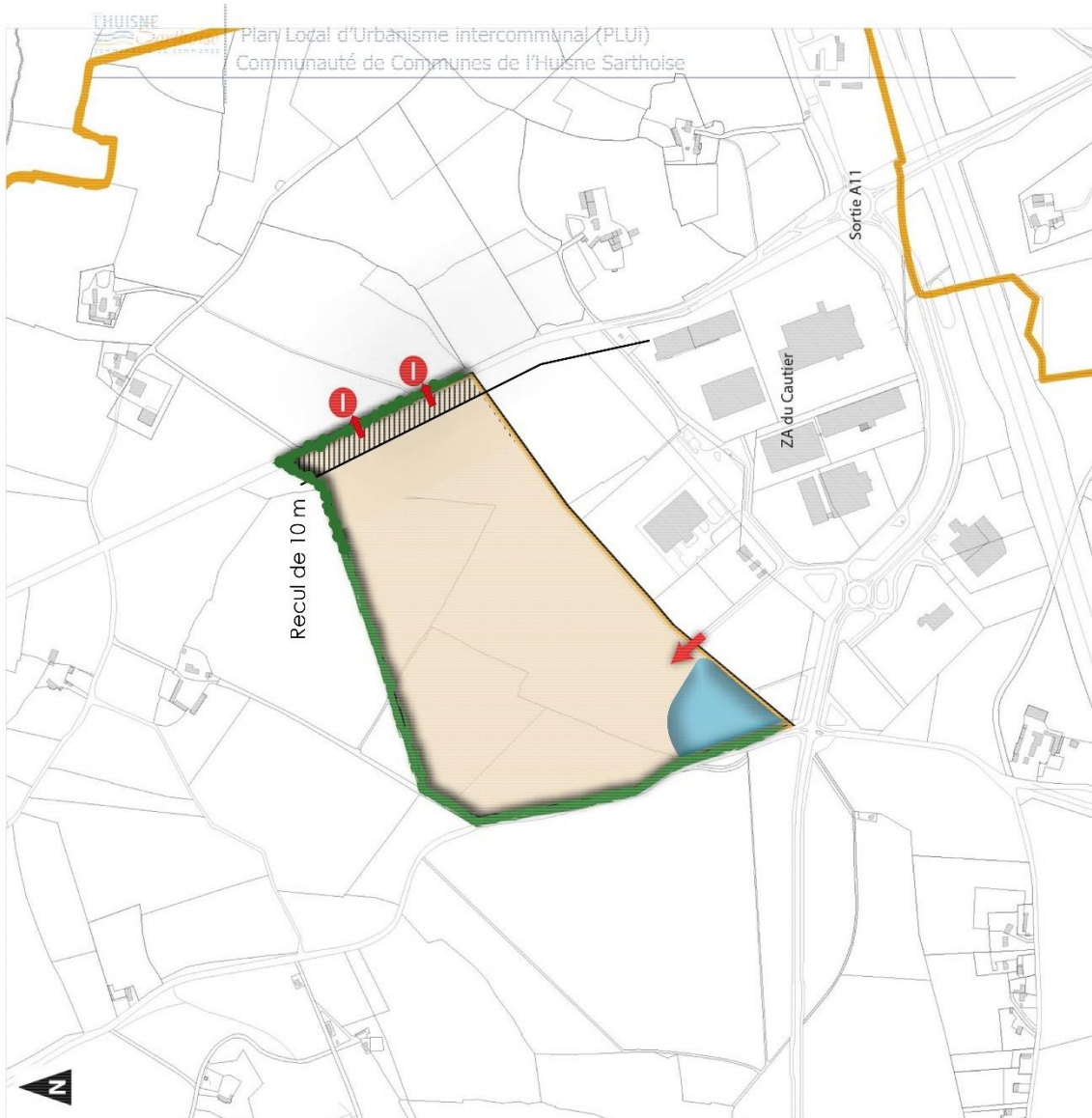
#### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

#### E. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

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





Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise (72)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation







Commune déléguée de CHERRÉ

Secteur du Coutier

16027202 – CC de l'Huisne Sarthoise – 818

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'IOAP
-  Aménagement paysager
-  Principe d'accès
-  Accès interdit
-  Bande inconstructible de 10 mètres
-  Forte probabilité de zone humide à préserver

0 50 100  
Mètres

**1:6 900**  
(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Rédaction : auddicé urbanisme, 2020  
Source de fond de carte : Cadastre  
Source de données : auddicé urbanisme, 2017



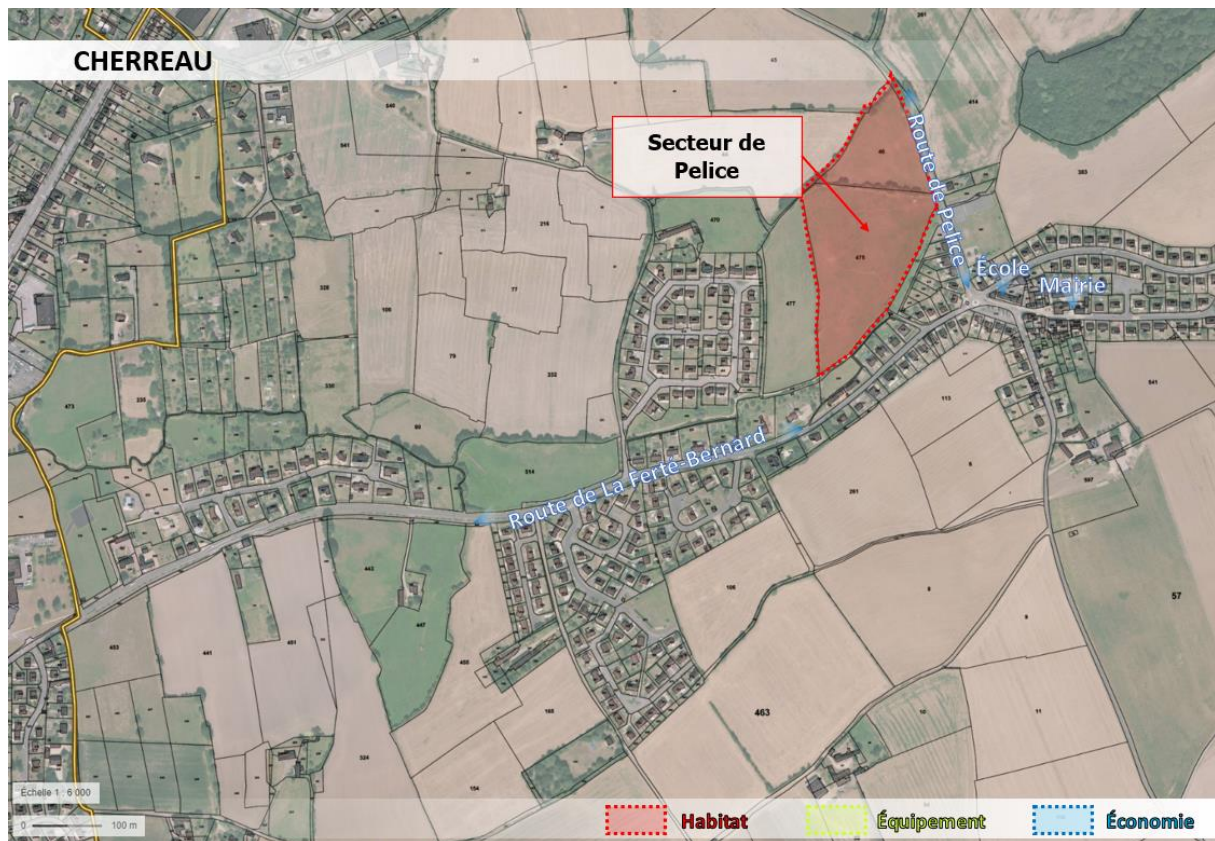
## 4. CHERREAU

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

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

Caractéristiques du secteur :

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



## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



**Vue 4**



**C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 20 logements par hectare, soit un minimum de 80 logements ;
  - Un phasage de l'opération est projeté.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager sur les abords ;
  - Création d'un espace vert accueillant une liaison douce aux Sud de l'OAP (secteur inconstructible) ;
  - Conservation d'un corridor écologique le long du Saint-Symphorien ;
  - Création d'un espace de gestion des eaux pluviales ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Anticiper la desserte par l'optimisation des voiries existante des lotissements récents ;
  - Trois accès à double-sens autorisés dont un depuis la route de la Pelice. Les accès directs des constructions sur cette dernière sont interdits ;
  - Création d'une liaison douce vers le lavoir.

#### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune déléguée de **CHERREAU**

Secteur de la Pelice

**Principes d'aménagement :**



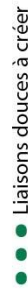
Périmètre de l'OAP



Accès



Accès piétonnier



Liaisons douces à créer

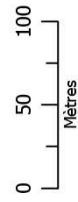


Aménagement paysager à créer



Espace vert inconstructible

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



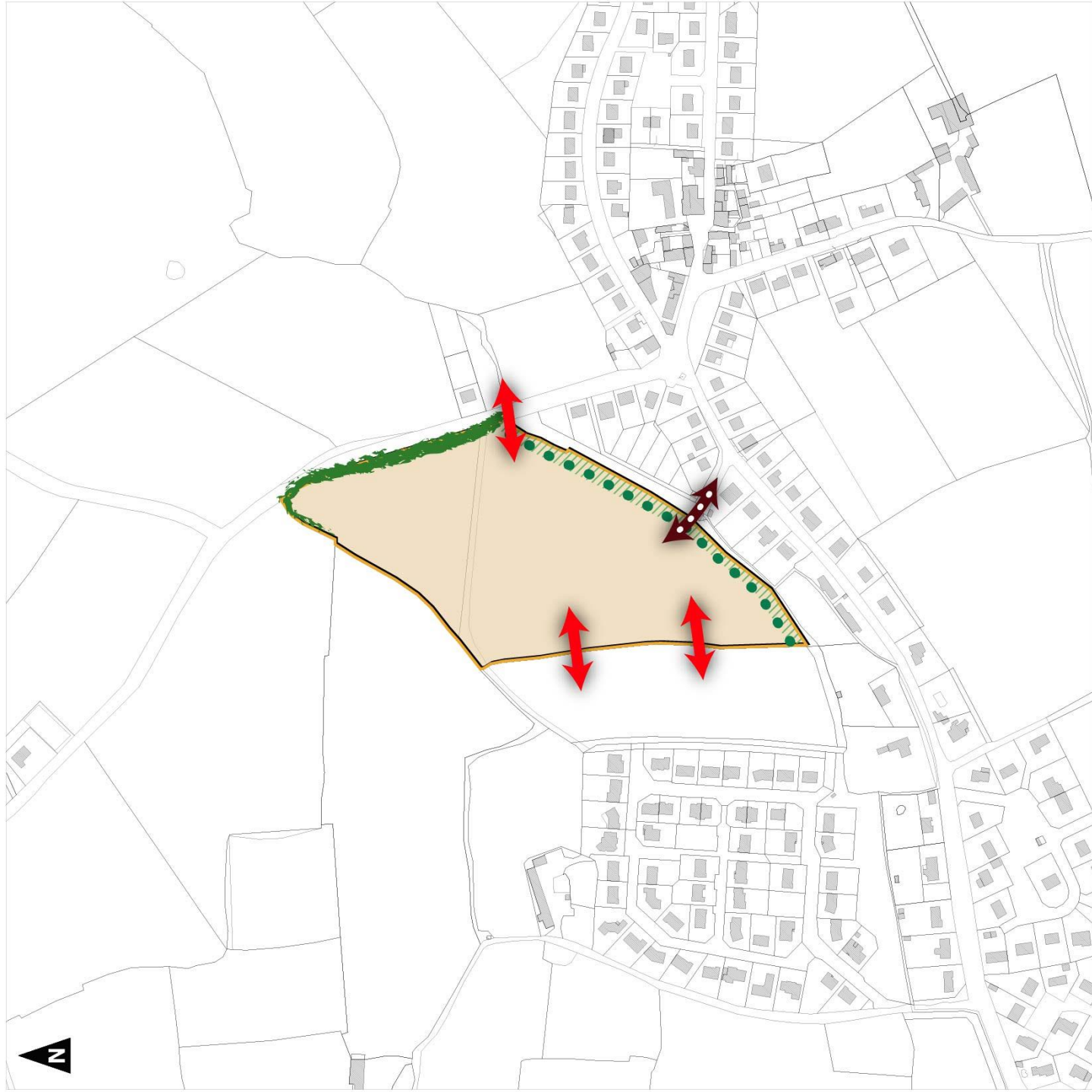
**1:3 100**

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

Réalisation : auddiced urbanisme, 2020

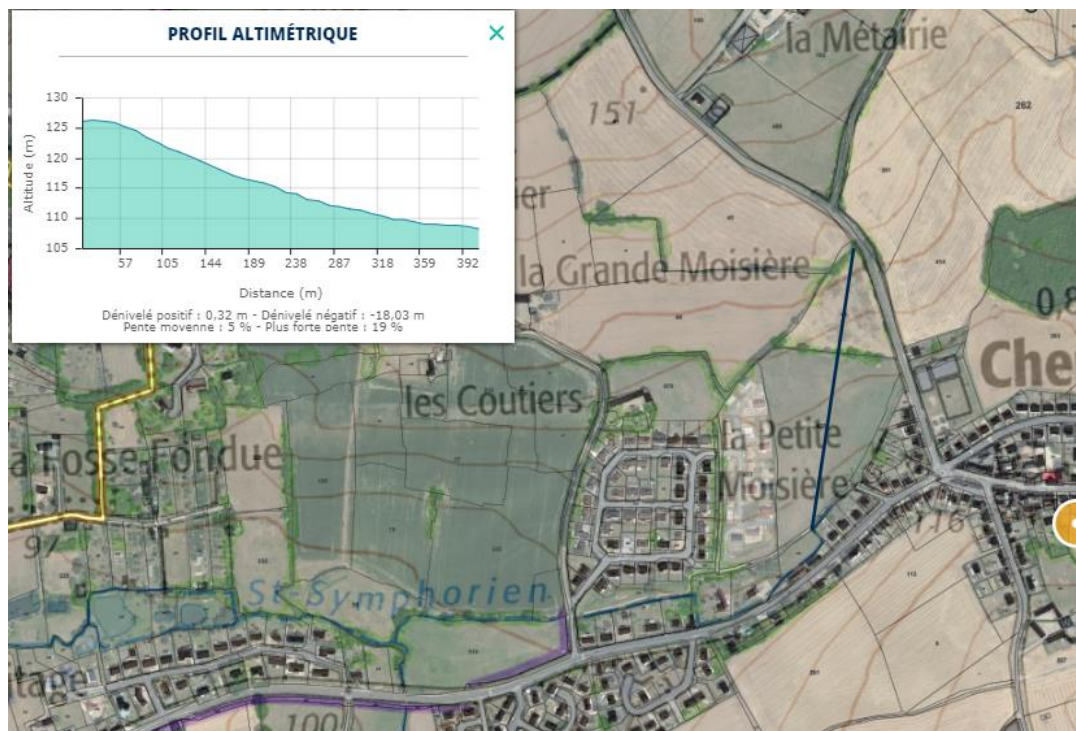
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddiced urbanisme, 2017



### E. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

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



### F. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation

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

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



Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise (72)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Zones d'intention de projet  
CHERREAU  
Potentielle opération d'ensemble - Habitat

Réalisé le 28/08/2018

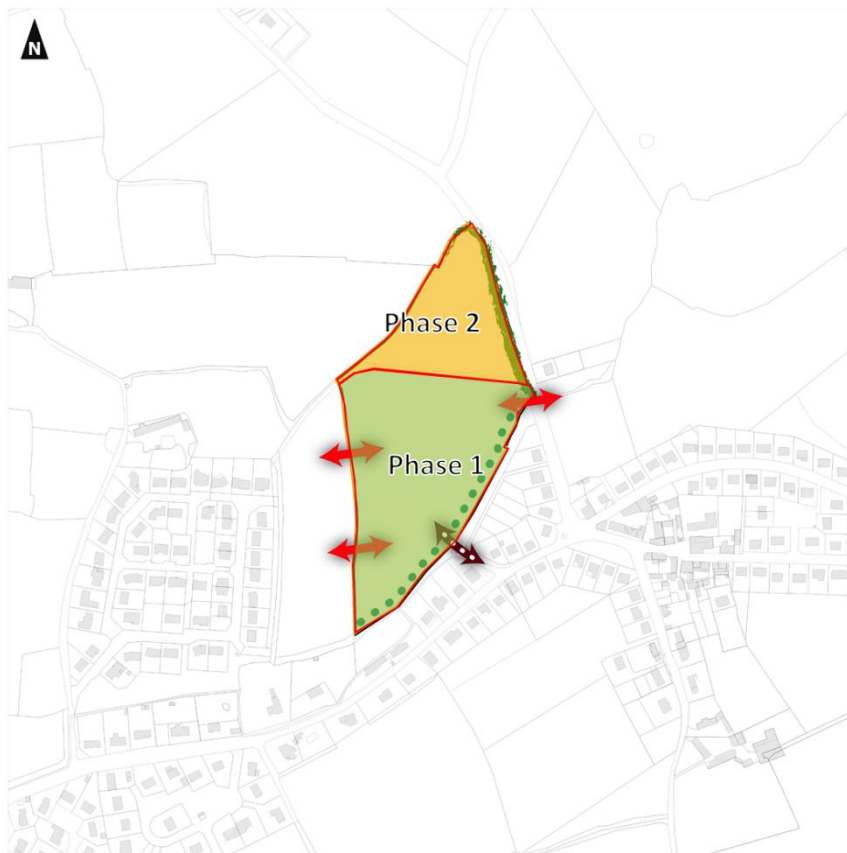
**Phasage d'ouverture à l'urbanisation :**

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

0 50 100  
Mètres

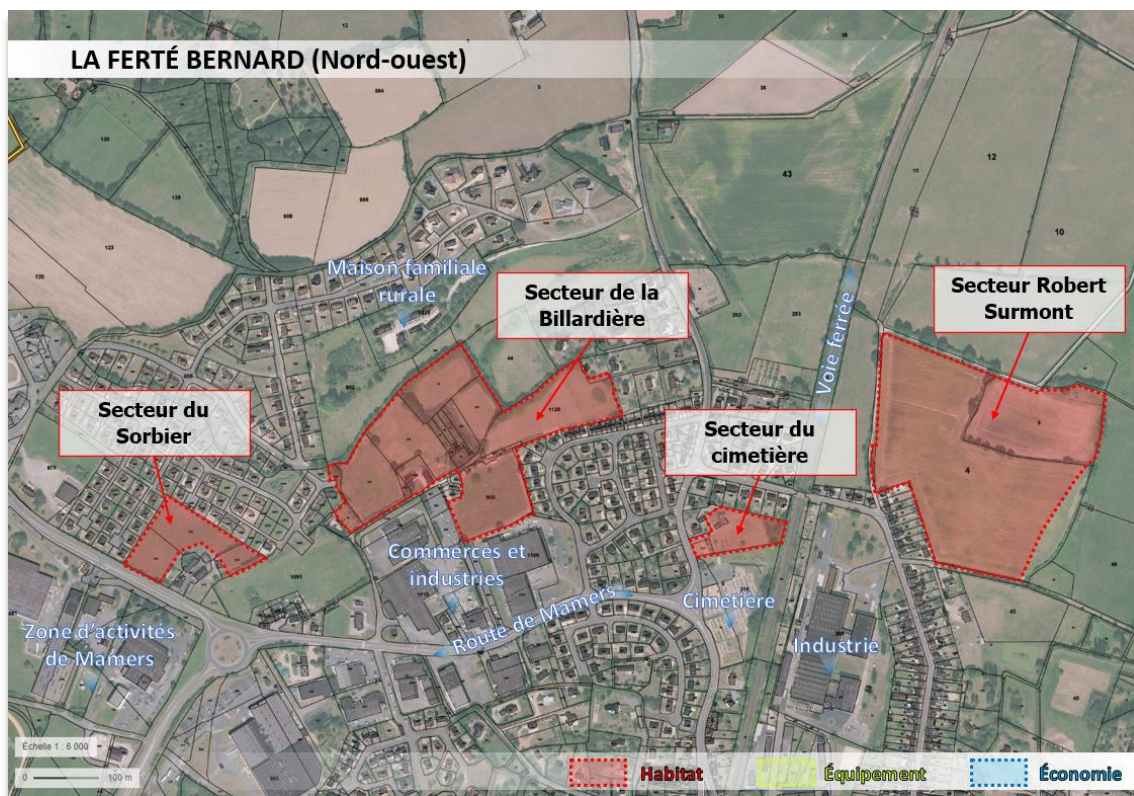
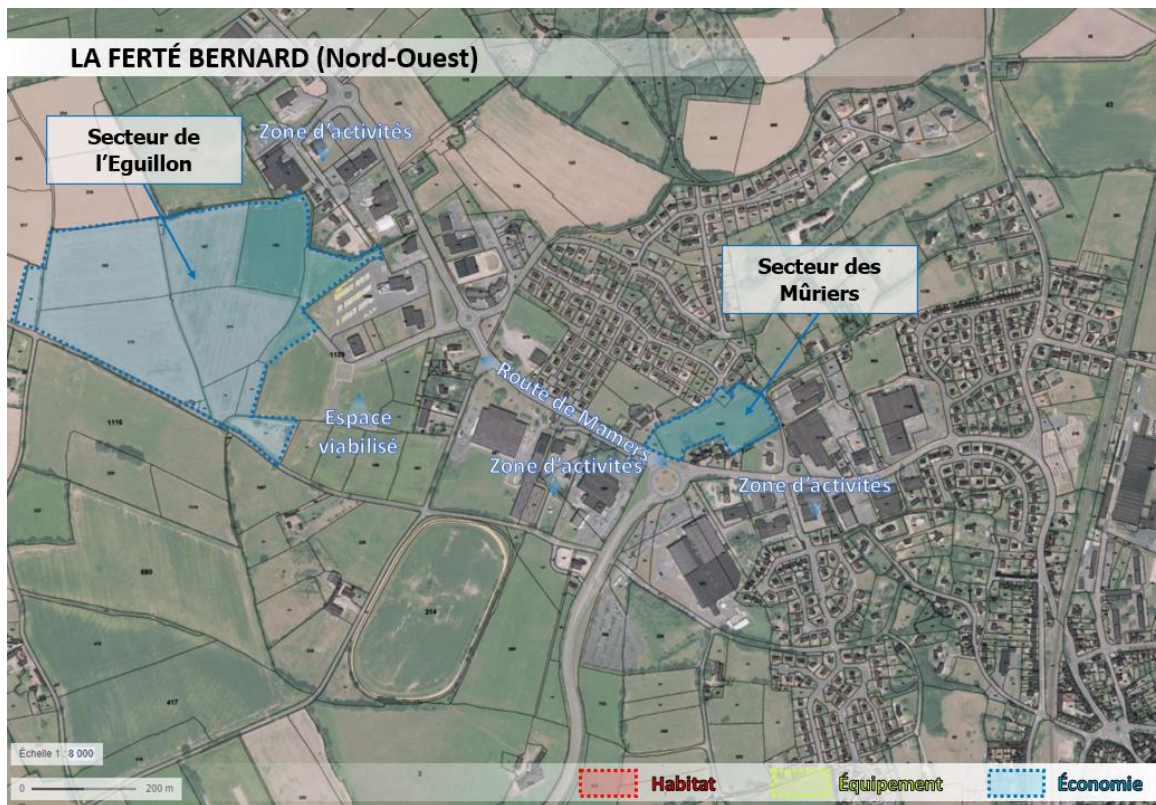
 auidicé

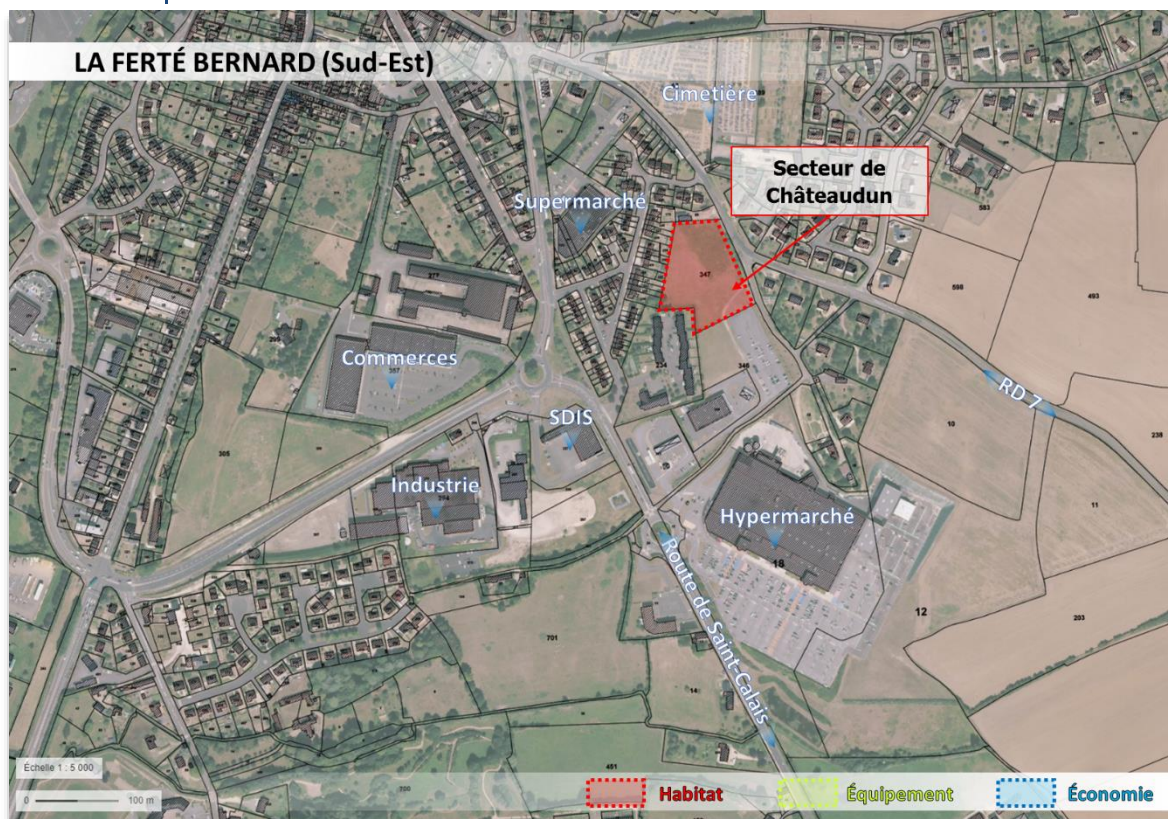
**1:3 100**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auidicé urbanisme, 2017  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : auidicé urbanisme, 2017



## 5. LA FERTÉ BERNARD

### 5.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS





## 5.2 LE SECTEUR HABITAT DE CHÂTEAUDUN

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### B. Reportage photographique du site

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

### Vue 1



### Vue 2



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

- Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
- Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Deux accès à double-sens autorisés depuis la rue de Châteaudun. Les accès directs des constructions sur cette dernière sont interdits ;
  - Création d'une liaison douce vers l'espace commercial.

D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune de LA FERTÉ-BERNARD


#### Secteur de Châteaudun


#### Element existant :

 Voirie existante

#### Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Principe de voirie

 Espace public

 Aménagement paysager

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



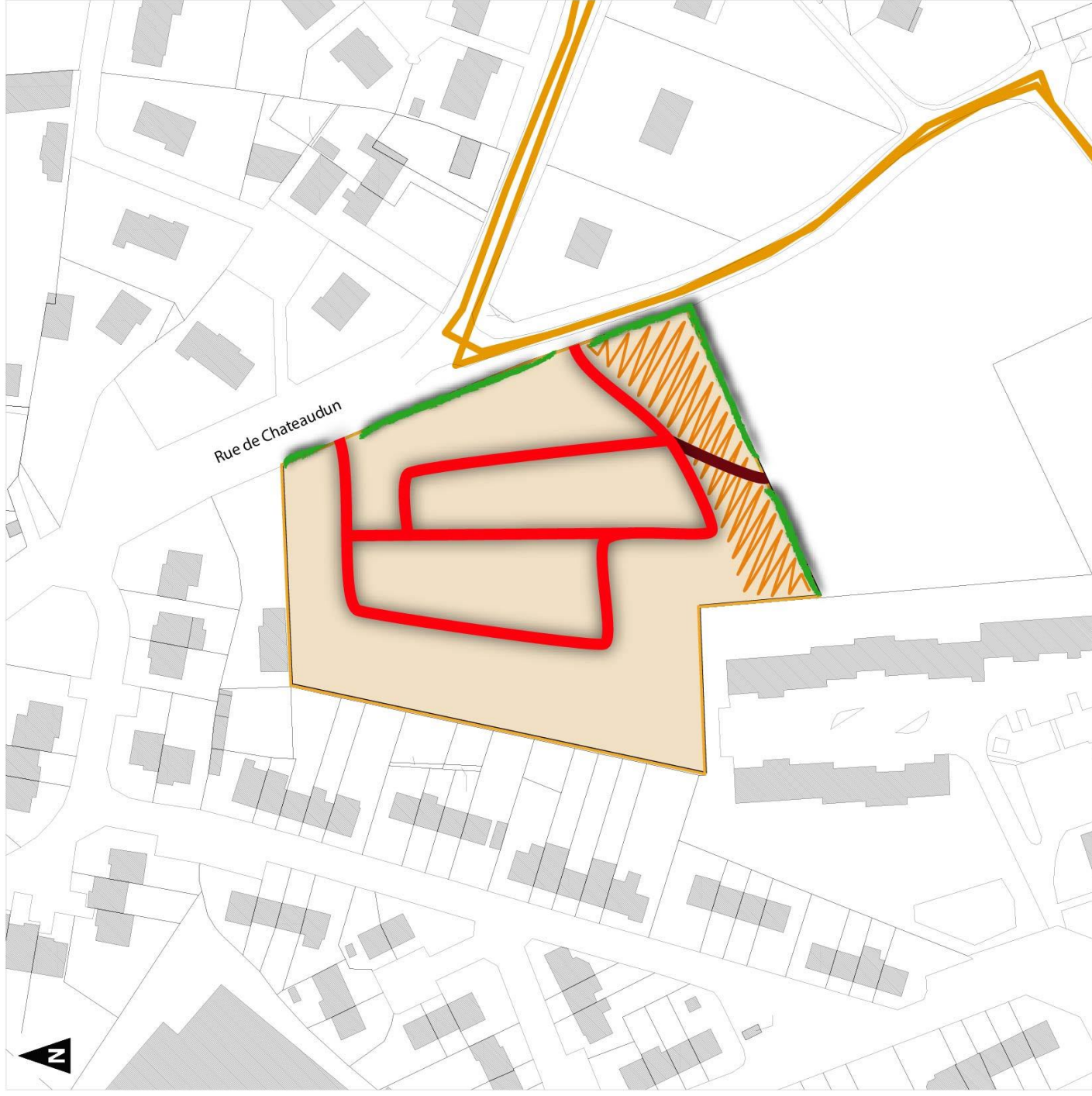
**1:1 000**

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

Réalisation : auddice urbanisme, 2020

Source de l'orné de carte : Cobaltre

Sources de données : auddice urbanisme, 2018



### 5.3 LE SECTEUR HABITAT DU CIMETIÈRE

#### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

#### B. Reportage photographique du site

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

##### ***Vue 1***



##### ***Vue 2***



### **Vue 3**



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 17 logements par hectare soit un minimum de 10 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site, le long du cimetière ;
  - Préservation de la mare par un aménagement paysager qualitatif ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Un seul accès à double-sens autorisé depuis la rue du Perche ;

#### **D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation**

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

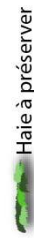
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune de LA FERTÉ-BERNARD

#### Secteur du Cimetière

**Element existant :**

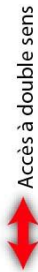


Haie à préserver

**Principes d'aménagement :**



Périmètre de l'OAP



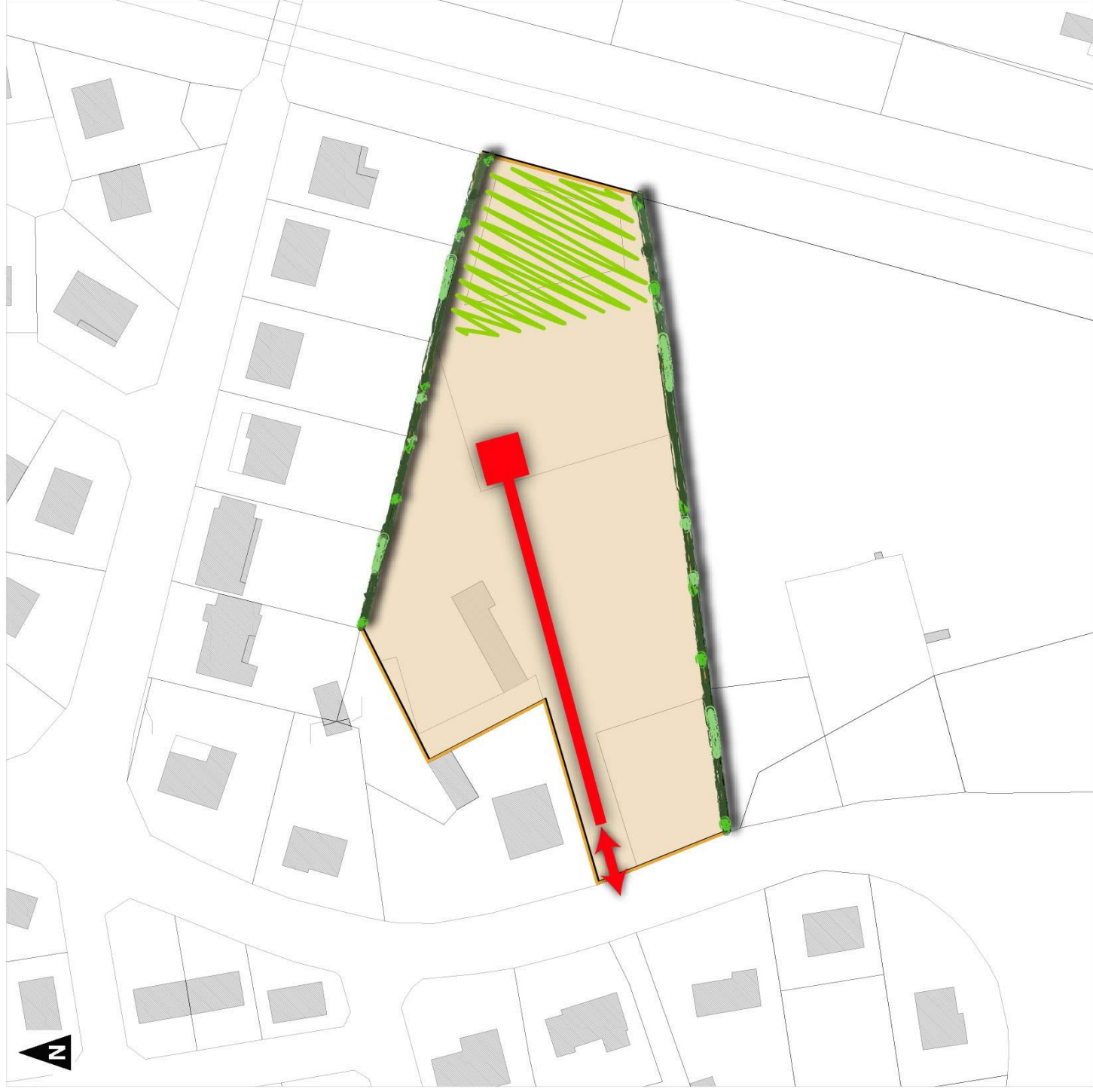
Accès à double sens



Voirie avec placette de retournement



Espace paysager à valoriser



Nombre minimum de logements : 10

Hauteur maximale : R+1+Combles



**1:800**

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

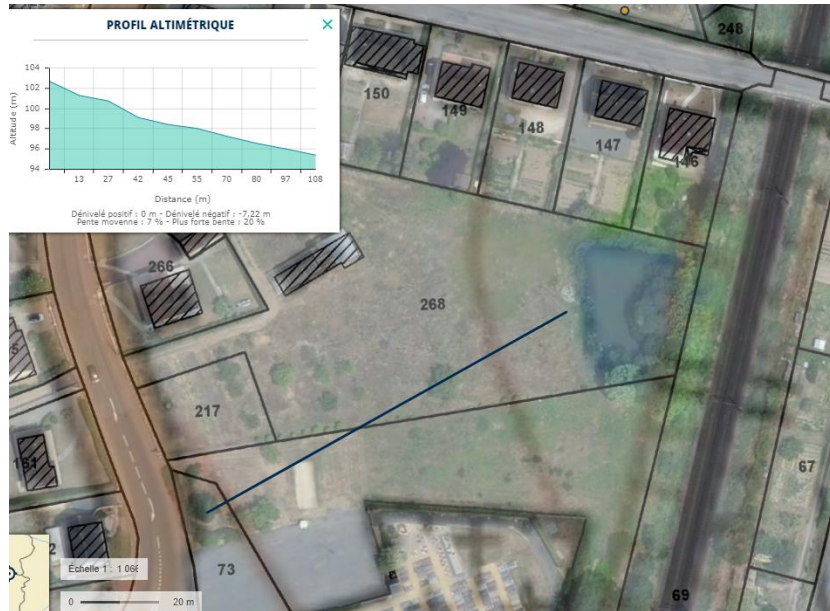
Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : CkLabaire

Source de données : auddicé urbanisme, 2018

### E. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

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



## 5.4 LE SECTEUR HABITAT RUE ROBERT SURMONT

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### B. Reportage photographique du site

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

#### ***Vue 1***



#### ***Vue 2***



### **Vue 3**



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### Commune de LA FERTÉ-BERNARD

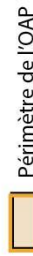
##### Secteur rue Robert Surmont

**Element existant :**



Elément boisé à conserver

**Principes d'aménagement :**



Périmètre de l'IOAP



Accès



Voirie

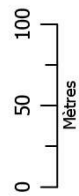


Elément boisé à créer



Liaisons piétonnes à créer

.....  
Hauteur maximale : R+1+combles  
20% de logements locatifs sociaux



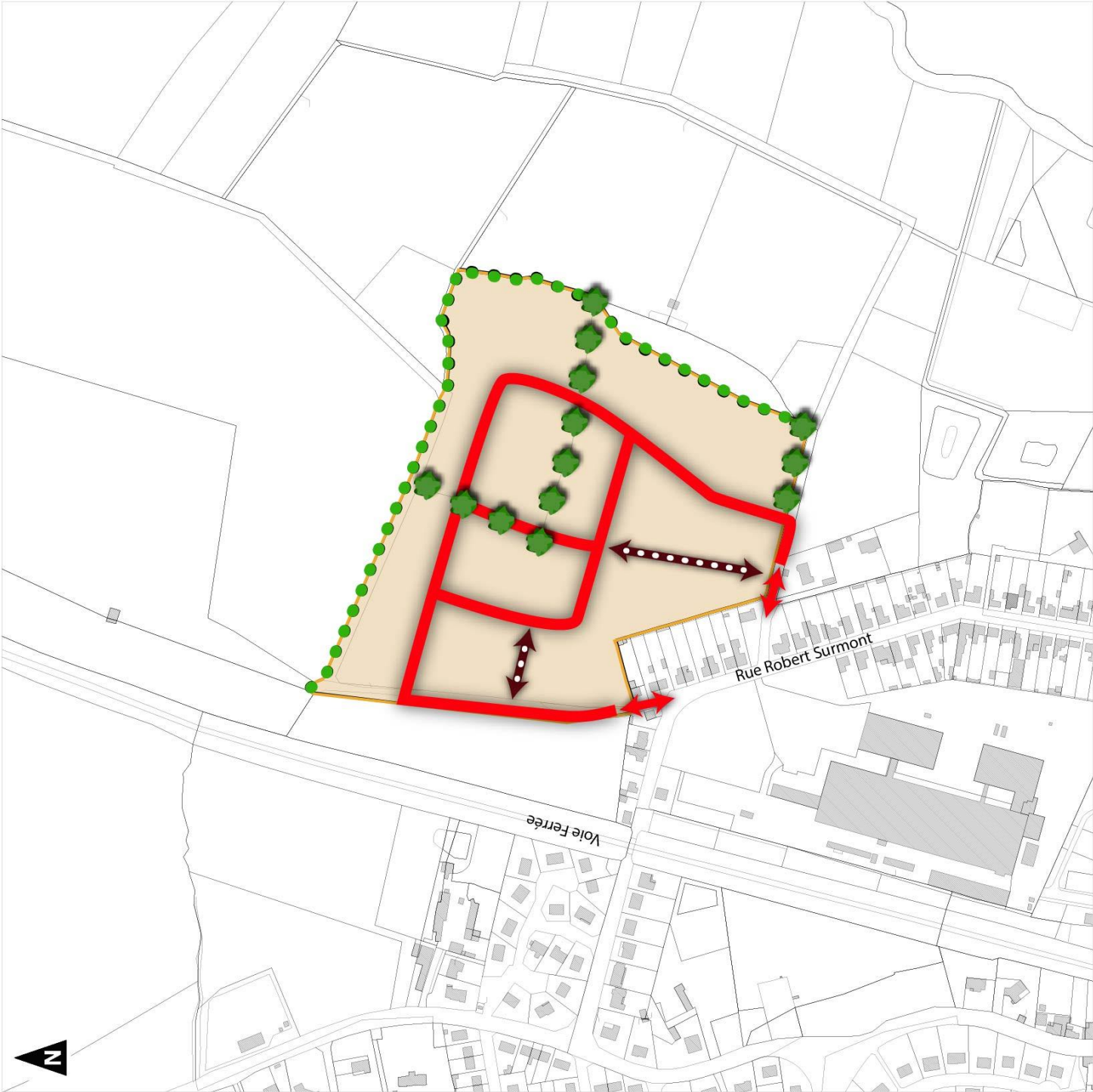
**1:3 200**

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

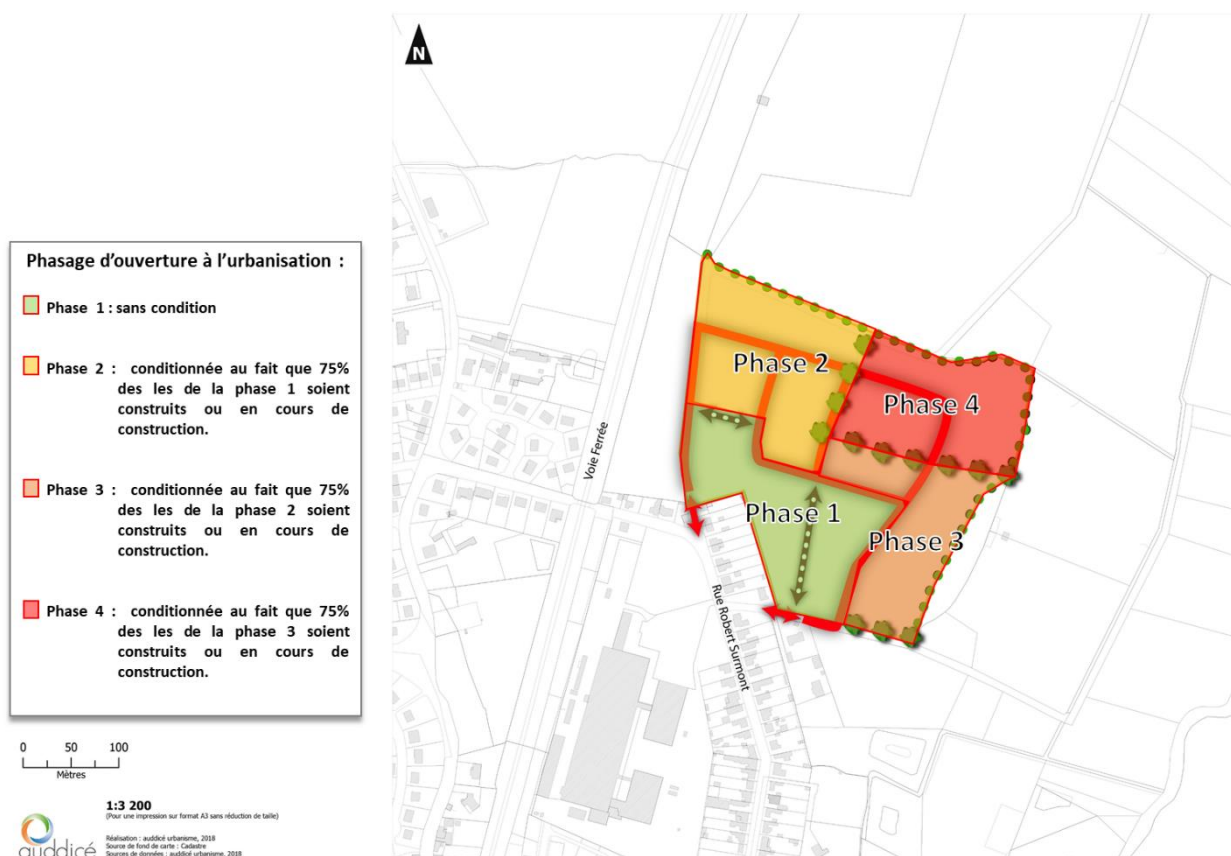
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



### E. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation

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

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



## 5.5 LE SECTEUR HABITAT DE LA BILLARDIÈRE

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### B. Reportage photographique du site

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

#### ***Vue 1***



#### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### ***Vue 4***



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

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

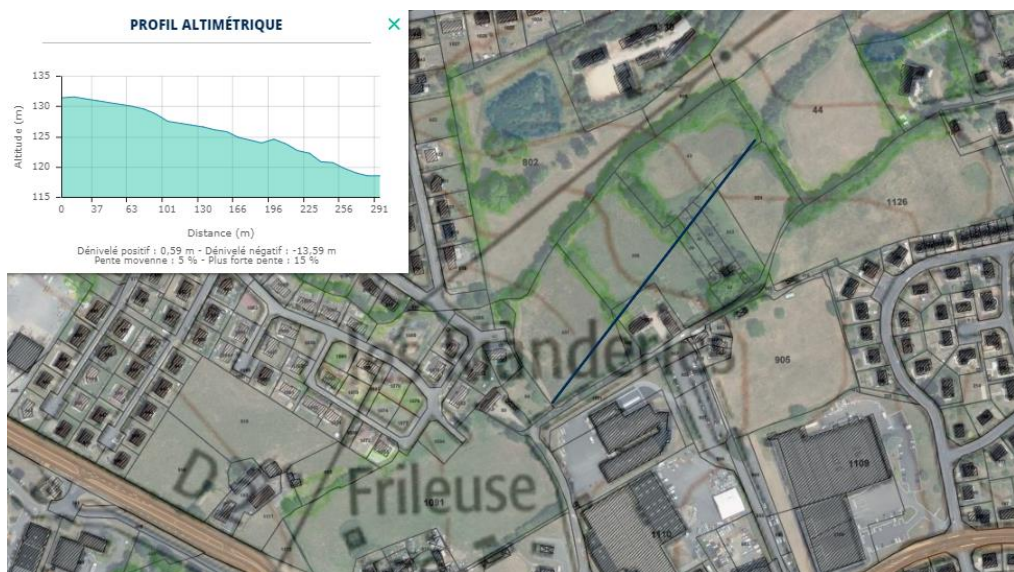
#### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

À l'exception de la partie de l'OAP d'ores et déjà concernée par un permis d'aménager accordé à la date d'approbation de la modification de droit commun, Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

#### E. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

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





## Orientation d'Aménagement et de Programmation








### Commune de LA FERTÉ-BERNARD

#### Secteur Billardière

#### Éléments existants :

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

#### Principes d'aménagement :

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

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

0 50 100  
Mètres

1:3 300

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

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



## 5.6 LE SECTEUR HABITAT RUE DES SORBIERS

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### B. Reportage photographique du site

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

#### **Vue 1**



#### **Vue 2**



### **Vue 3**



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 20 logements par hectare, soit un minimum de 22 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Conservation d'un espace inconstructible le long de la RD 2 ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti d'habitations présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Anticiper la desserte par la création d'une voirie en bouclage depuis les voiries existantes ou futures ;
  - Prévoir une connexion piétonne avec l'OAP des Mûriers ;
  - Trois accès à double-sens autorisés depuis la rue des Sorbiers, la rue des Eglantines et l'OAP des Muriers ;
  - Création d'une liaison douce vers la rue des Aubépines.

#### **D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation**

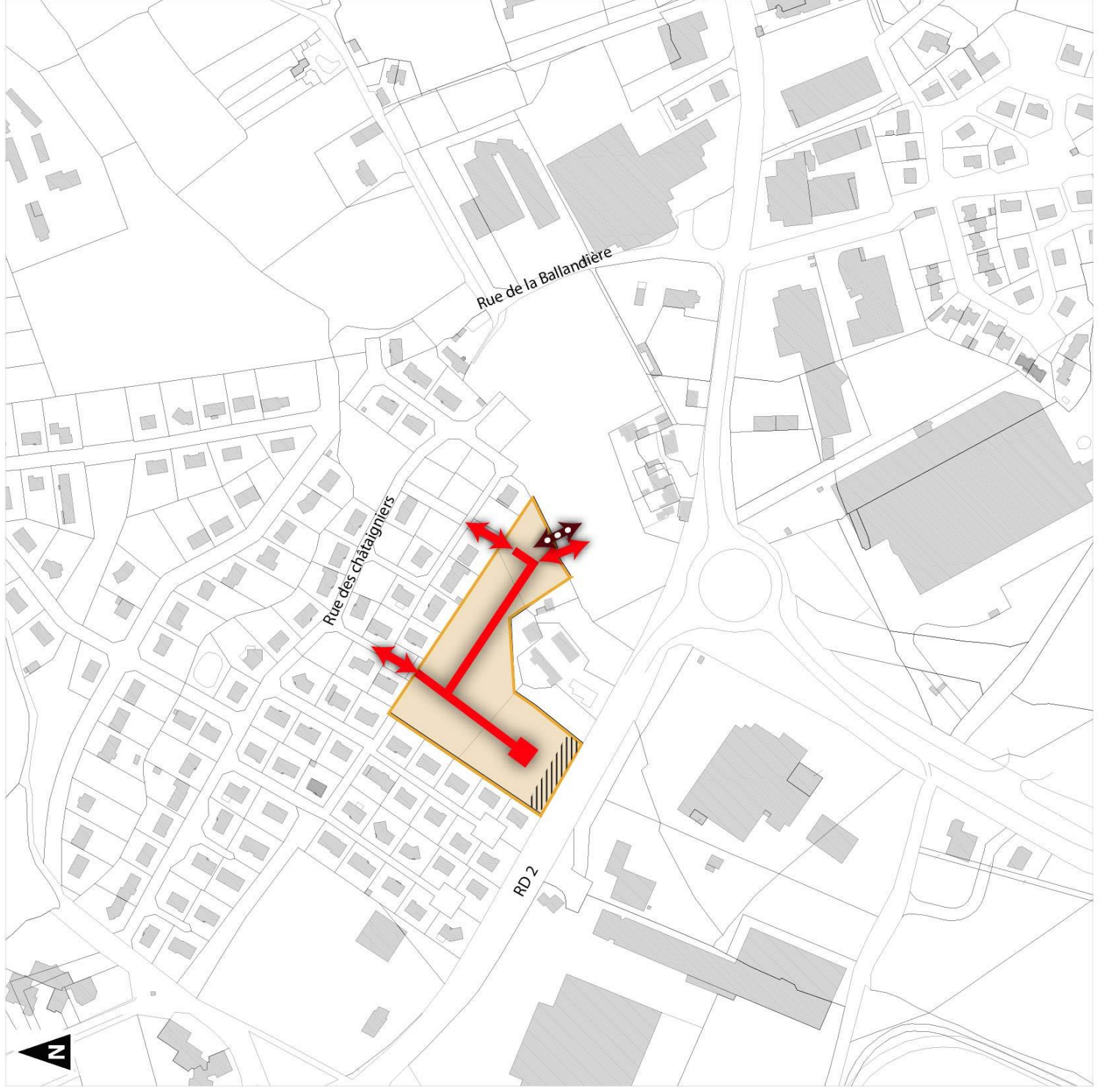
Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

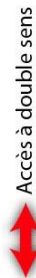
## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune de LA FERTÉ-BERNARD

#### Secteur des Sorbiers

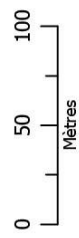


#### Principes d'aménagement :



Nombre minimum de logements : 22

Hauteur maximale : R+1+Combles



**1:2 700**

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

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

## 5.7 LE SECTEUR ÉCONOMIQUE DES MÛRIERS

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### B. Reportage photographique du site

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

#### ***Vue 1***



#### ***Vue 2***



### **Vue 3**



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'accueil d'activités commerciales ou artisanales ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site, notamment le long de la RD 2 ;
  - Conservation d'un espace inconstructible pour les constructions principales le long de la RD 2 d'une largeur de 6 mètres ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Assurer un espace de transition entre l'espace habité et l'espace d'activités.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Anticiper la desserte par la création d'une voirie en bouclage depuis les voiries existantes ou futures ;
  - Prévoir une connexion piétonne avec l'OAP des Sorbiers ;
  - Cinq accès à double-sens autorisés depuis la rue des Eglantines, rue de la Billardièrre, l'OAP des Sorbiers et le rond-point de la RD2.

#### **D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation**

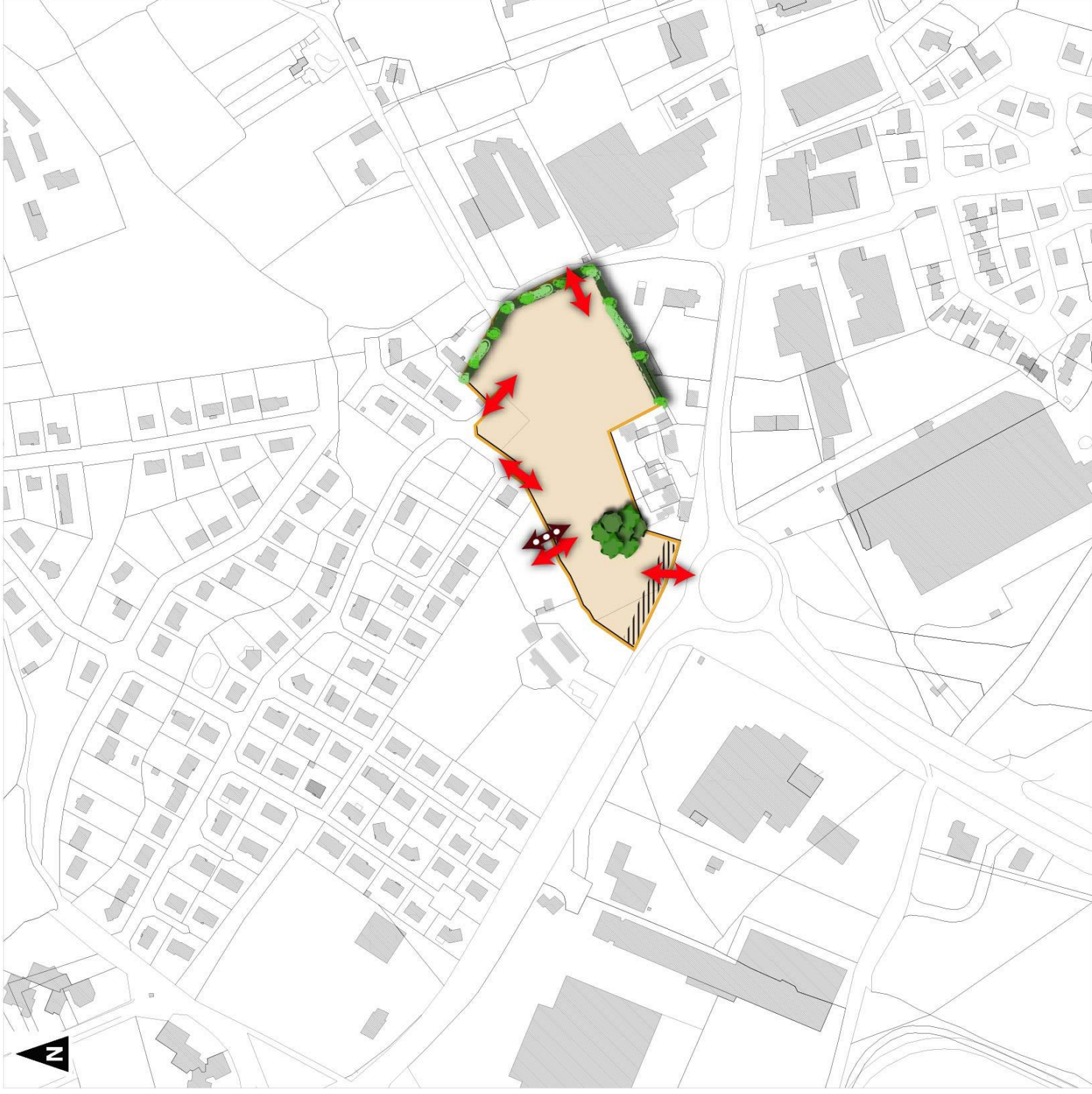
Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

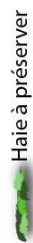
## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune de LA FERTÉ-BERNARD

#### Secteur des Muriers



**Elements existants :**

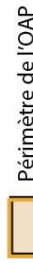


Haie à préserver

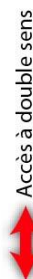


Elément boisé à préserver

**Principes d'aménagement :**



Périmètre de l'OAP



Accès à double sens



Liaison piétonne à créer



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



**1:2 700**

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

Réalisation : auddiccé urbanisme, 2020

Source : Plan de carte : cadastre

Source de données : auddiccé urbanisme, 2018

## 5.8 LE SECTEUR ÉCONOMIQUE DE L'ÉGUILLON

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### B. Reportage photographique du site

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

#### ***Vue 1***



#### ***Vue 2***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

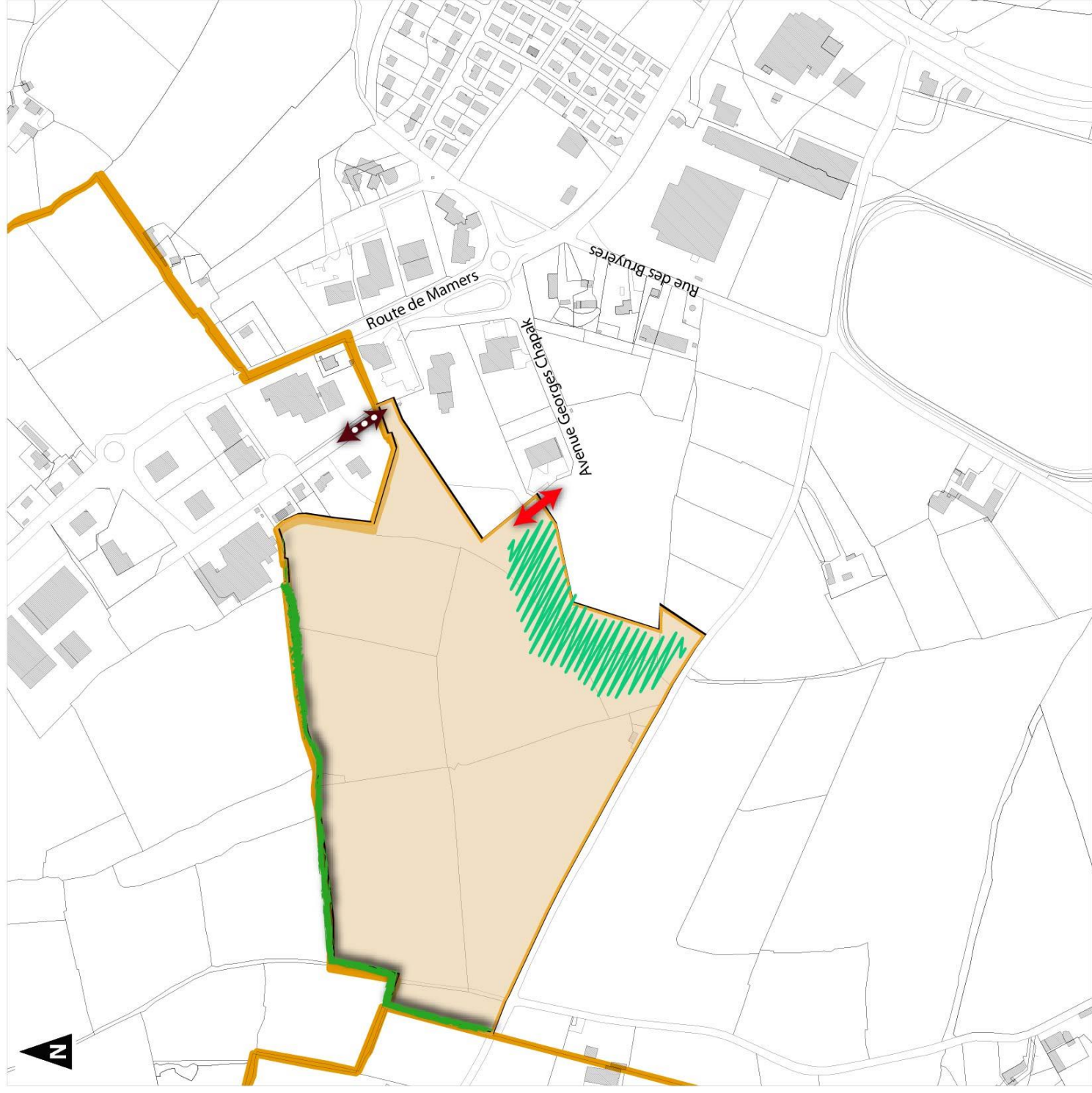
Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation


Commune de LA FERTÉ-BERNARD

Secteur de l'Eguillon




### Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Accès à double sens

 Liaison piétonne à créer

 Aménagement paysager intégrant la zone humide  
(secteur inconstructible)

 Aménagement paysager

0 50 100  
Mètres

1:4 400

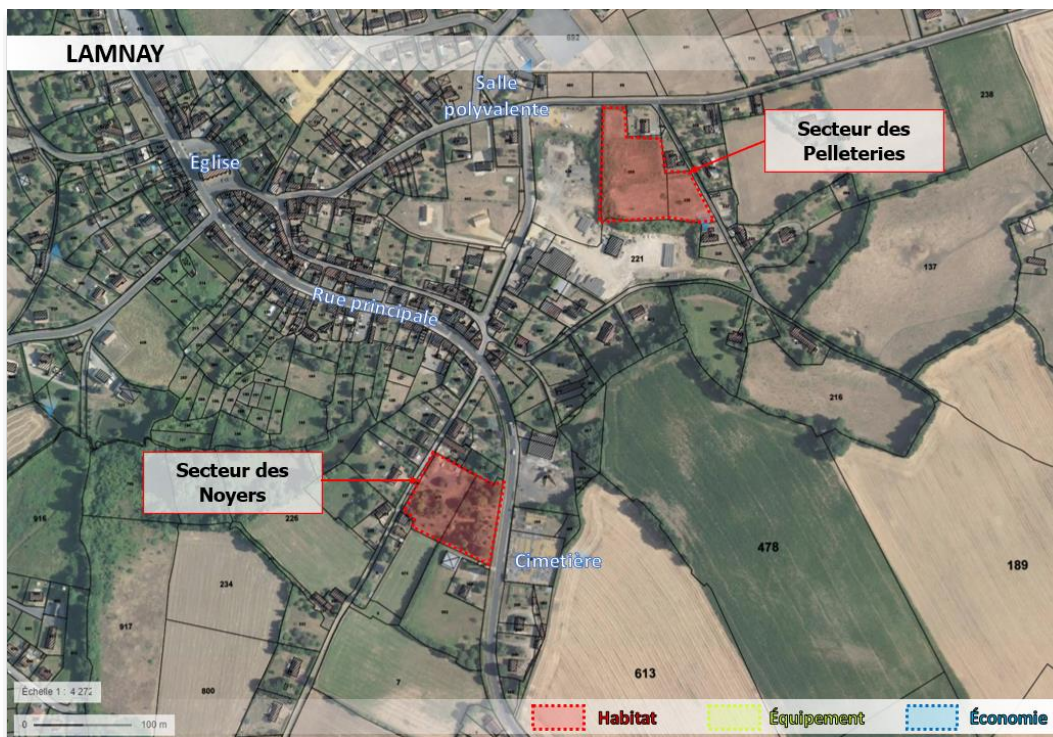
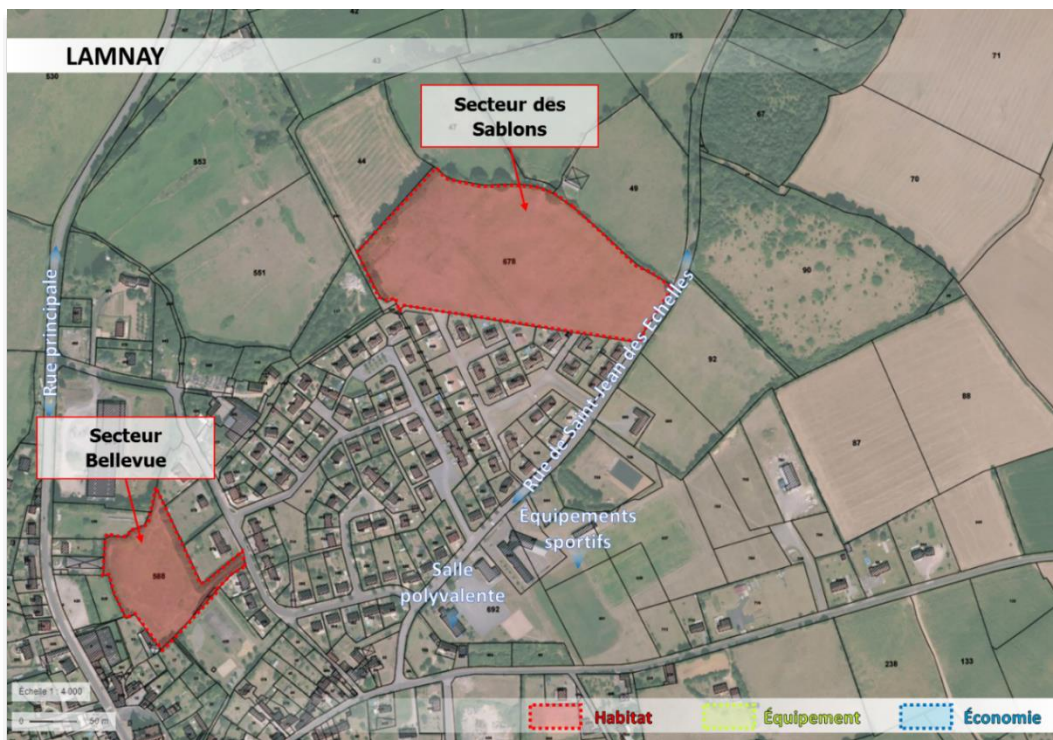
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

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

### III. Les OAP des Pôles Structurants

#### 1. LAMNAY

##### 1.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS



## 1.2 LE SECTEUR HABITAT RUE DE BELLEVUE

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

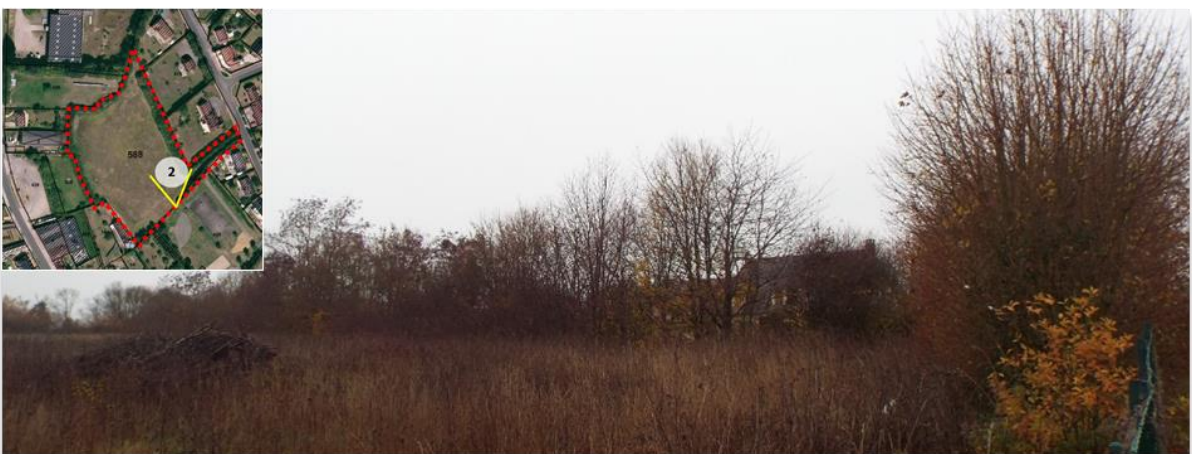
### B. Reportage photographique du site

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

#### ***Vue 1***



#### ***Vue 2***



### **Vue 3**



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

#### **D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation**

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de LAMNAY

Secteur rue de Bellevue

### Element existant :

 Haie bocagère à préserver

### Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Accès

 Voirie avec placette de retournement

Nombre minimum de logements : 15

Hauteur maximale : R+1+Combles

0 50 100  
Mètres

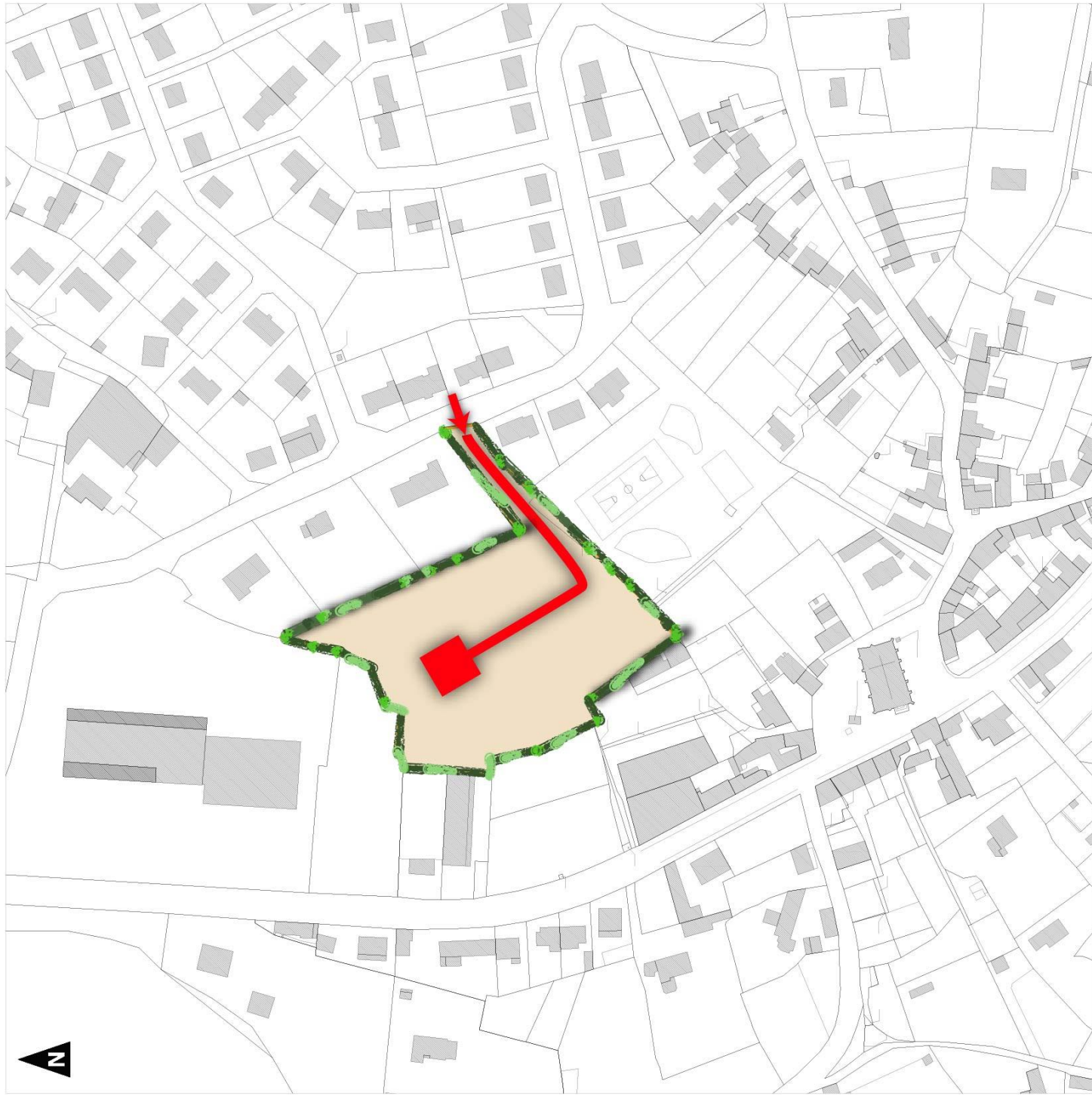
1:1 700

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

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



### 1.3 LE SECTEUR HABITAT RUE DES SABLONS

#### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

#### B. Reportage photographique du site

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

##### ***Vue 1***



##### ***Vue 2***



### **Vue 3**



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 17 logements par hectare, soit un minimum de 63 logements ;
  - Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Préservation des haies existantes bordant le site ;
  - Création d'un aménagement paysager le long de la rue de Saint-Jean des Échelles.;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Optimisation du bassin de gestion des eaux pluviales existant.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Deux accès à double-sens autorisés depuis la rue des sablons ;
  - Les accès directs des constructions sur ces voiries sont interdits ;
  - Création de liaisons douces en prolongement avec celles des quartiers avoisinants.

#### **D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation**

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation


Commune de LAMNAY


Secteur rue des Sablons

### Element existant :

 Haie bocagère à préserver

### Principes d'aménagement :

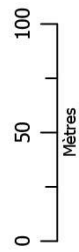
 Périmètre de l'OAP

 Accès à double sens

 Gestion des eaux pluviales

Nombre minimum de logements : 62

Hauteur maximale : R+1+Combles



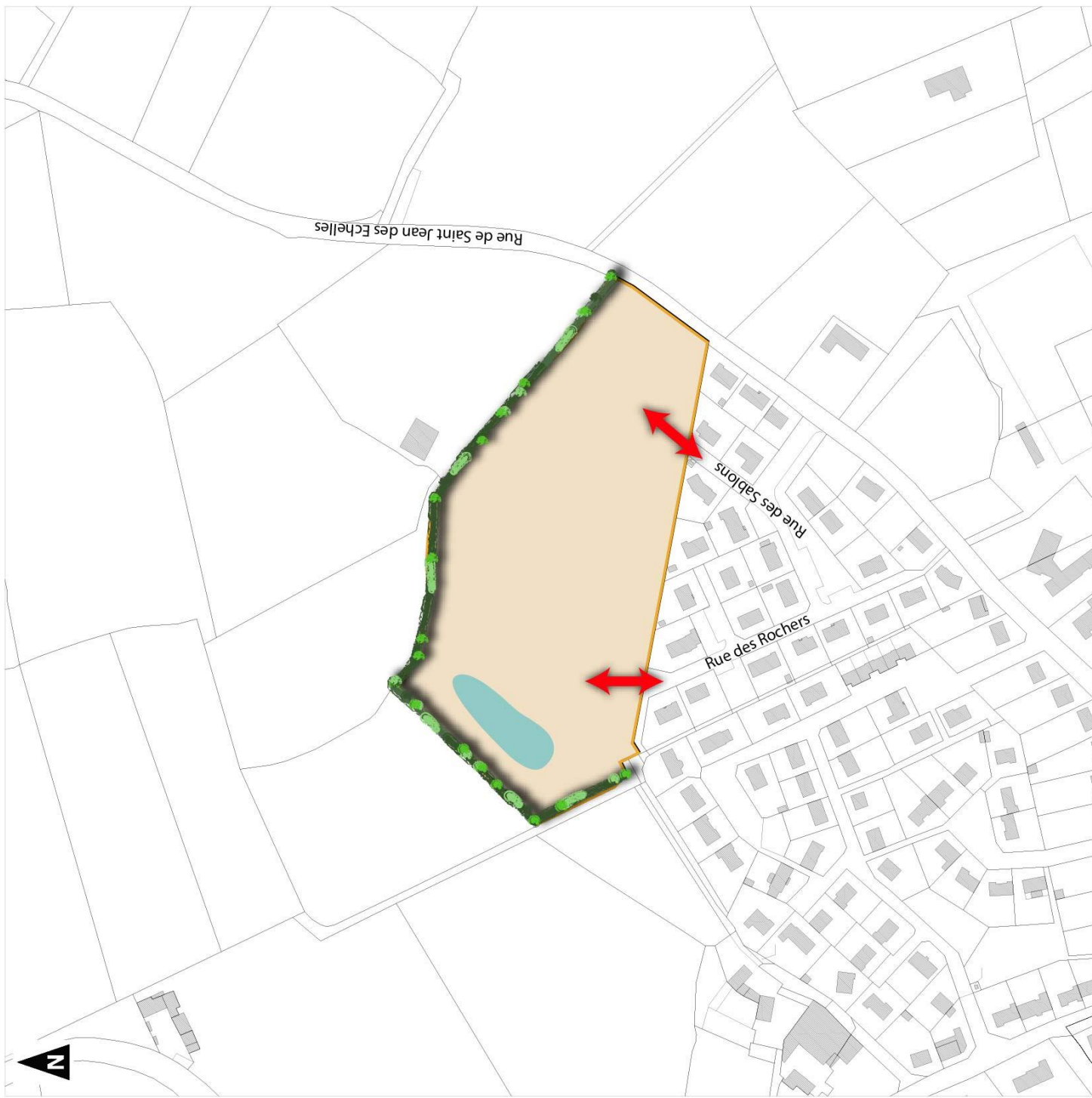
**1:2 400**

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

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

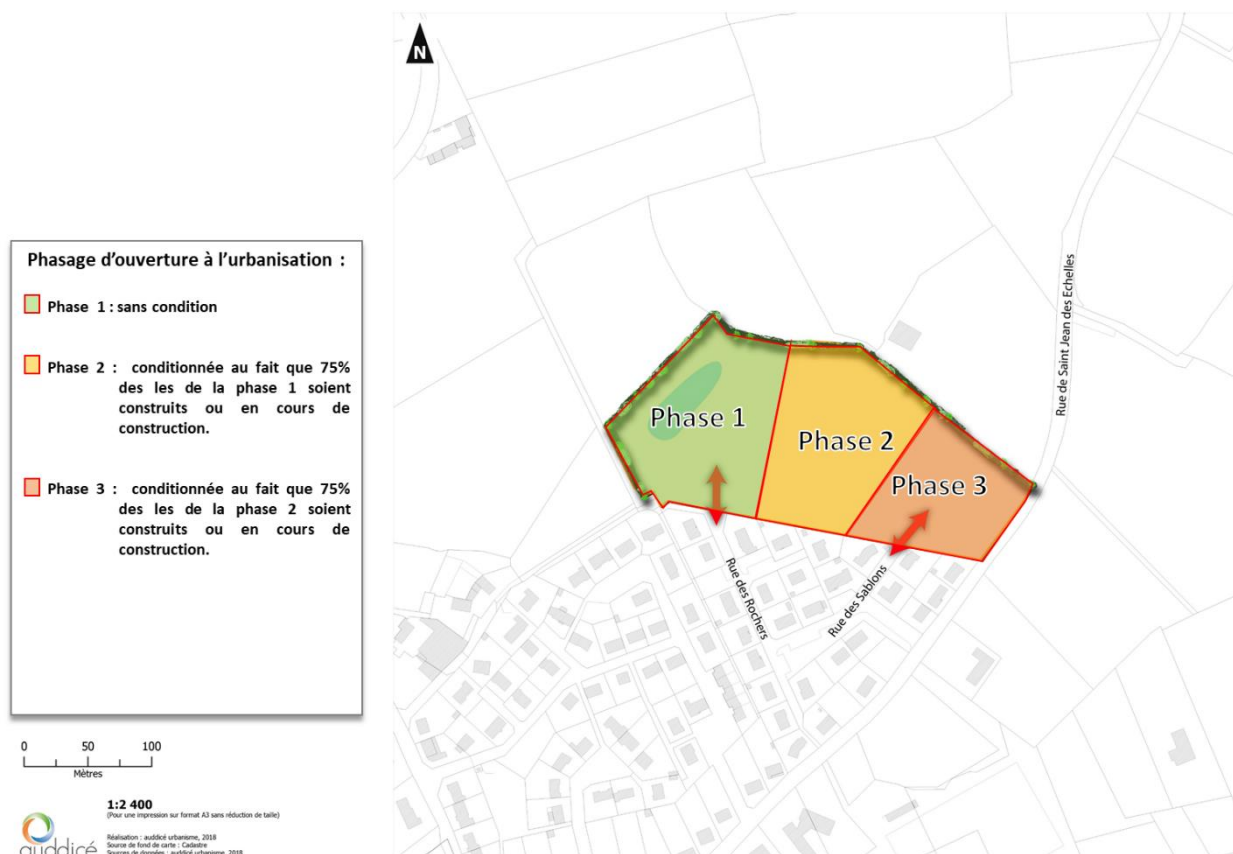
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



### E. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation

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



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

## 1.4 SECTEUR HABITAT DES NOYERS

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### B. Reportage photographique du site

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

#### **Vue 1**



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

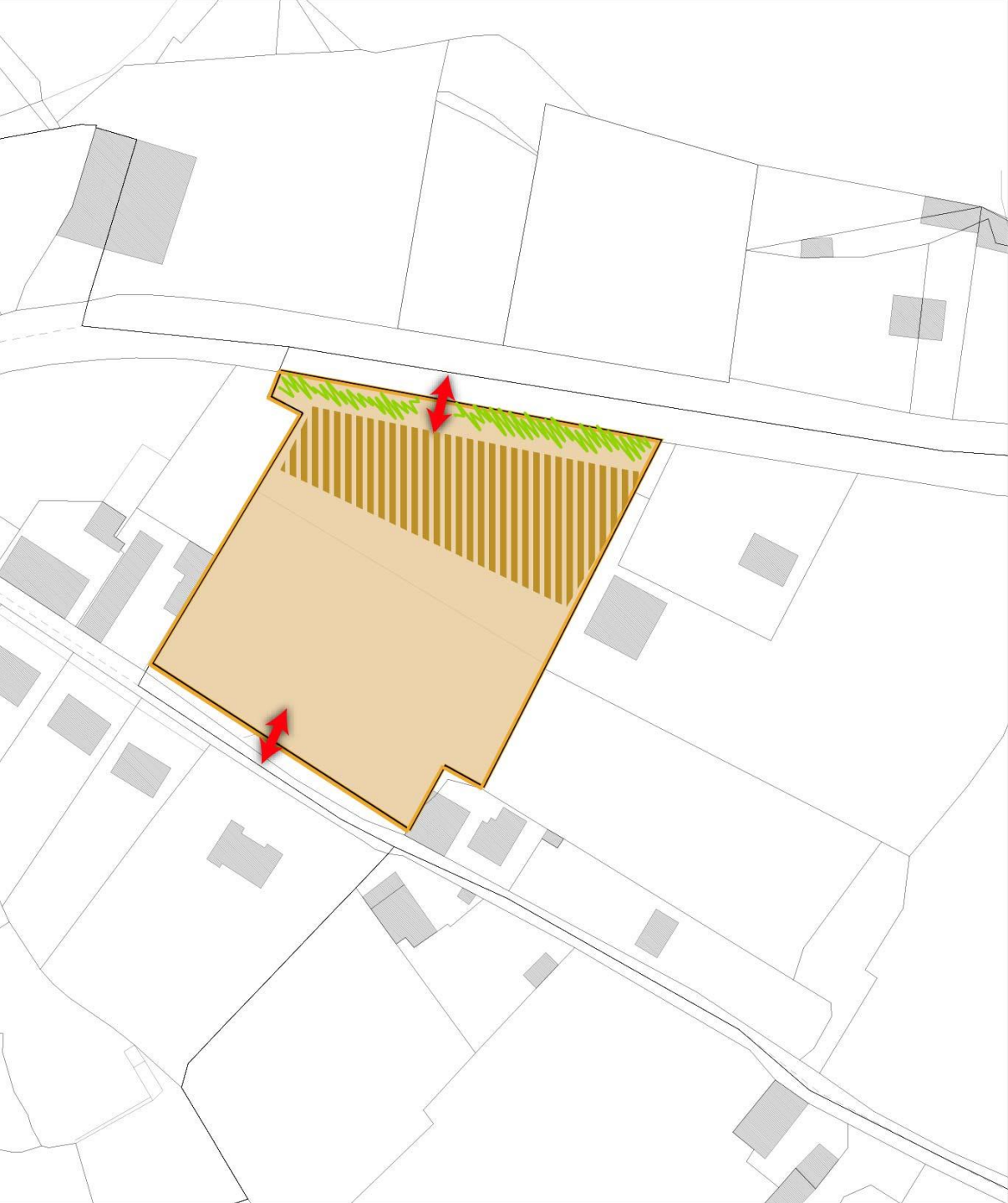
- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 11 logements.
- Intégration paysagère du site :
  - Prévoir un traitement qualitatif des espaces le long de la RD1 (homogénéisation des clôtures, recul minimum de 5 mètres des constructions...)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

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





#### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

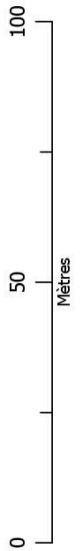
Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.



**Principes d'aménagement :**

-  Périmètre de l'IOAP
-  Accès en double sens
-  Traitement qualitatif des espaces en entrée de ville
-  Surface où la hauteur est limitée à R+Combles

Nombre minimum de logements : 11  
Hauteur maximale : R+1+Combles



**1:1 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : addicé urbanisme, 2020  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : addicé urbanisme, 2018



## 1.5 SECTEUR HABITAT DES PELLETERIES

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,8 hectares dont 0,6 ha en zone naturelle non constructible ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 400 mètres
- Densité minimale : 17 logements / hectares
- Voirie bordante : rue du Patis / chemin des Pelleteries

### B. Reportage photographique du site

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

#### **Vue 1**



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 17 logements par hectare, soit un minimum de 5 logements (seules les parcelles en zone UB sont prises en compte dans le calcul de densité).
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+C, en lien avec le bâti présent à proximité ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Préserver la haie jouant un rôle tampon paysager entre le futur quartier d'habitation et l'entreprise de matériaux.

- Accessibilité aux constructions :
  - Idéalement, il s'agira de créer des accès individualisés par constructions depuis la rue du Patis et le chemin des Pelleteries.

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

#### D. Conditions d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles est conditionnée à la réalisation d'études de sol pollution et stabilité dont les conclusions devront écarter tout risque pour les futurs occupants.

Les projets d'urbanisation sont également conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.



Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise (72)  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Orientation d'Aménagement et de Programmation**  
Commune de LAMNAY  
Secteur des Pelleteries

**Element existant :**

Haie à préserver

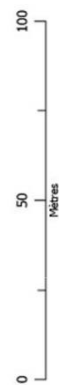
**Principes d'aménagement :**

Périmètre de l'IOAP

Principe d'accès unique par constructions

Emprise non constructible

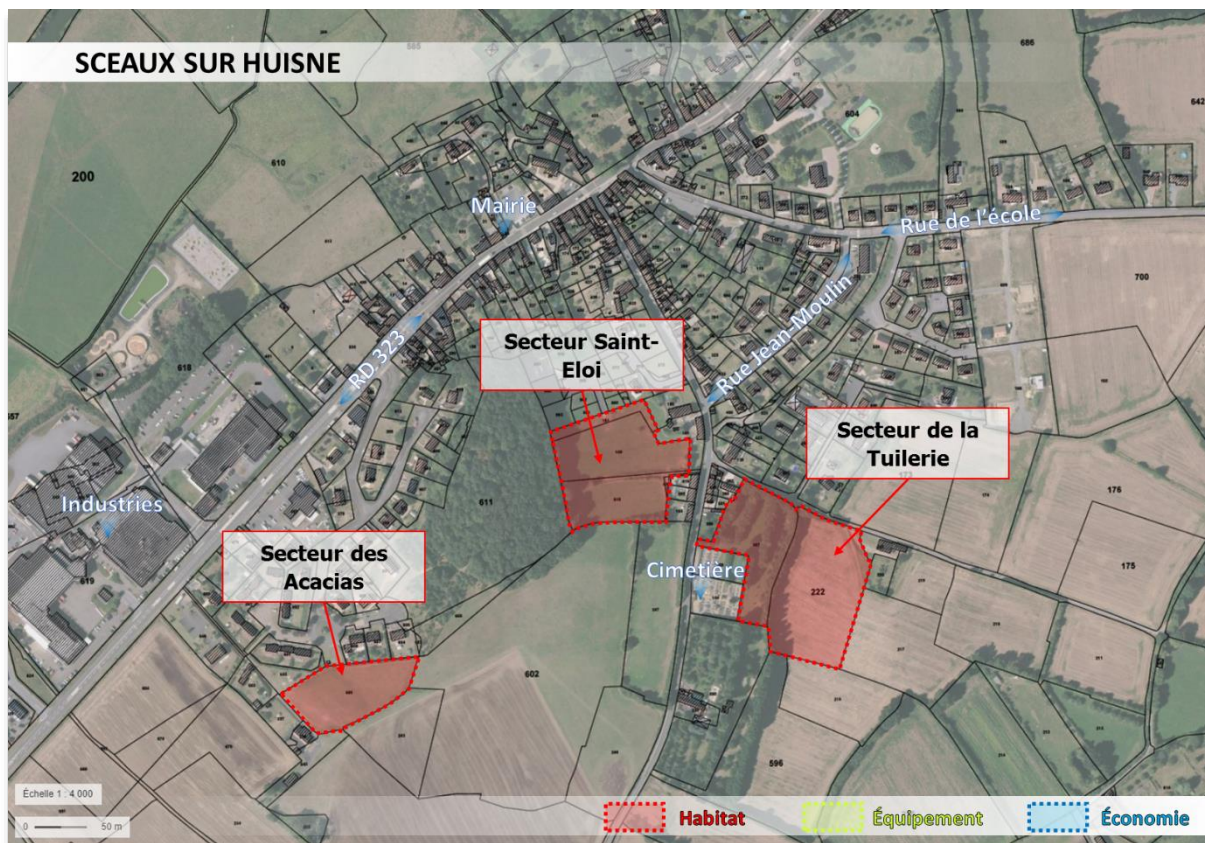
Nombre minimum de logements : 5  
Hauteur maximale : R+Combles



g  
gilsou B associés  
Urbanisme et paysage  
**1:1 000**  
[Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille]  
Édition : septembre 2020  
Source de fond de carte : Copacart  
Sources de données : aaddicé, urbanisme, 2018

## 2. SCEAUX-SUR-HUISNE

### 2.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS



### 2.2 LE SECTEUR HABITAT ALLÉE DES ACACIAS

#### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

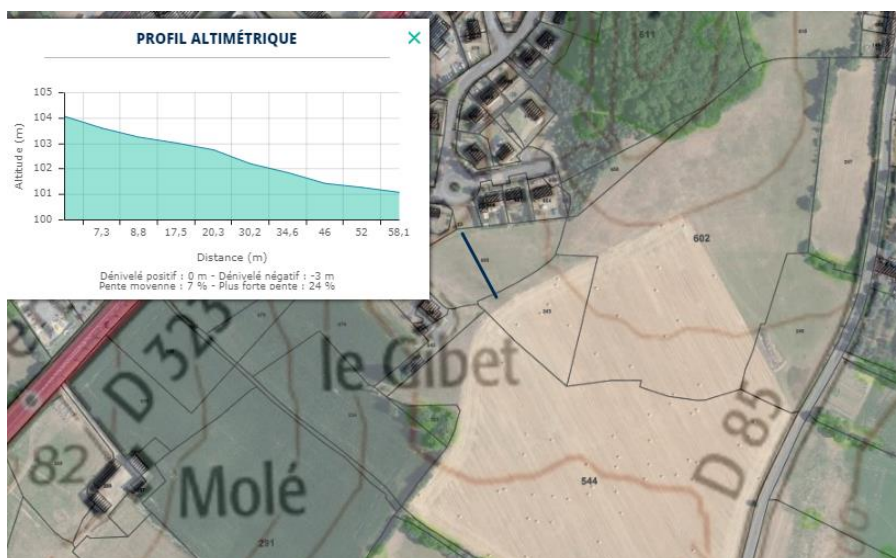
Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 17 logements par hectare, soit un minimum de 8 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Un unique accès à double-sens autorisé dans le prolongement de la rue de la Taille.

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

### D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

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



## Orientation d'Aménagement et de Programmation


### Commune de SCEAUX-SUR-HUISNE

#### Secteur Allée des Acacias

**Principes d'aménagement :**

 Périmètre de l'OAP

 Accès

 Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 8

Hauteur maximale : R+1+Combles



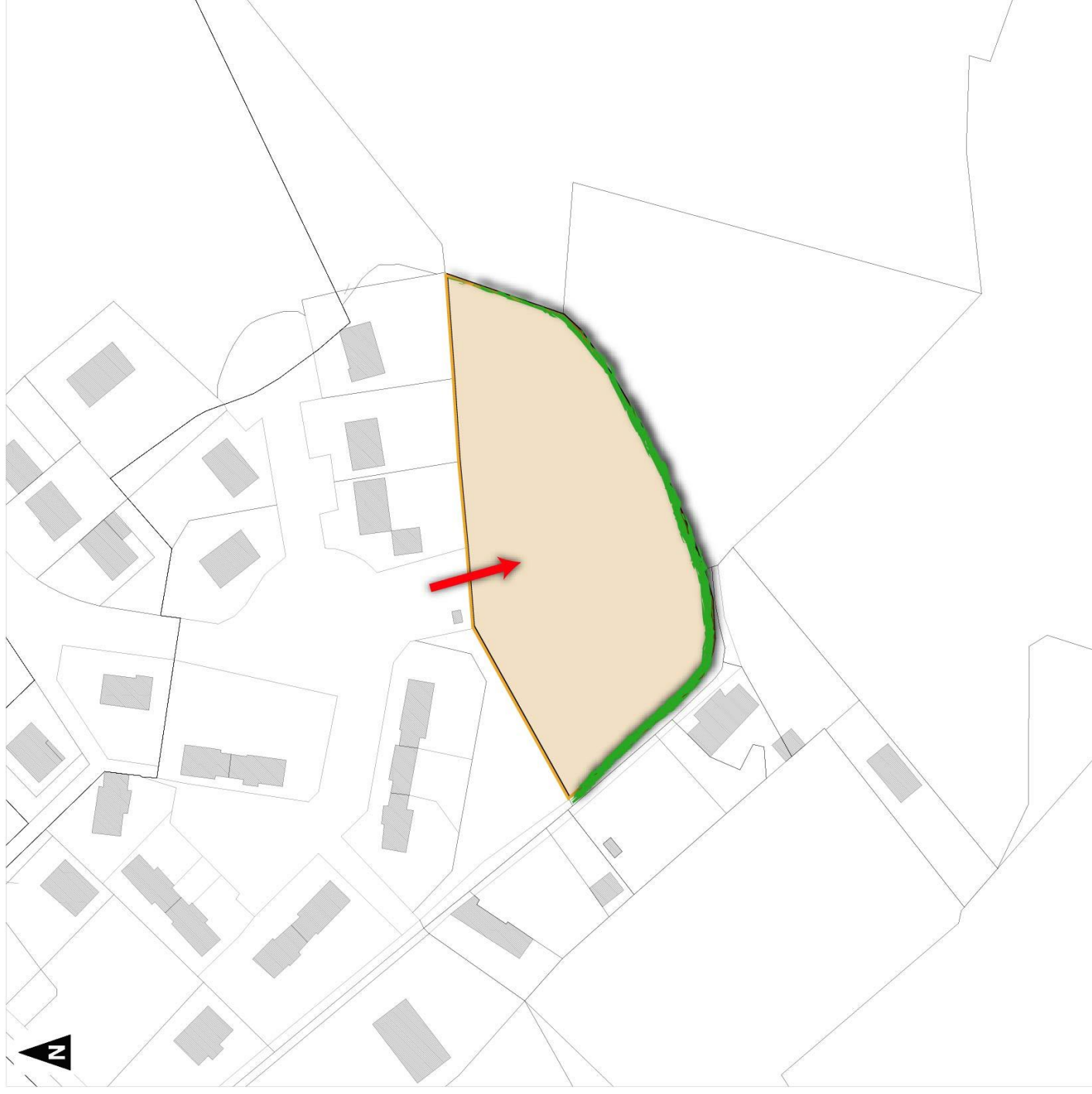
**1:1 000**

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Copalstre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



## 2.3 LE SECTEUR HABITAT SAINT-ELOI

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### B. Reportage photographique du site

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

#### ***Vue 1***



#### ***Vue 2***



### **Vue 3**



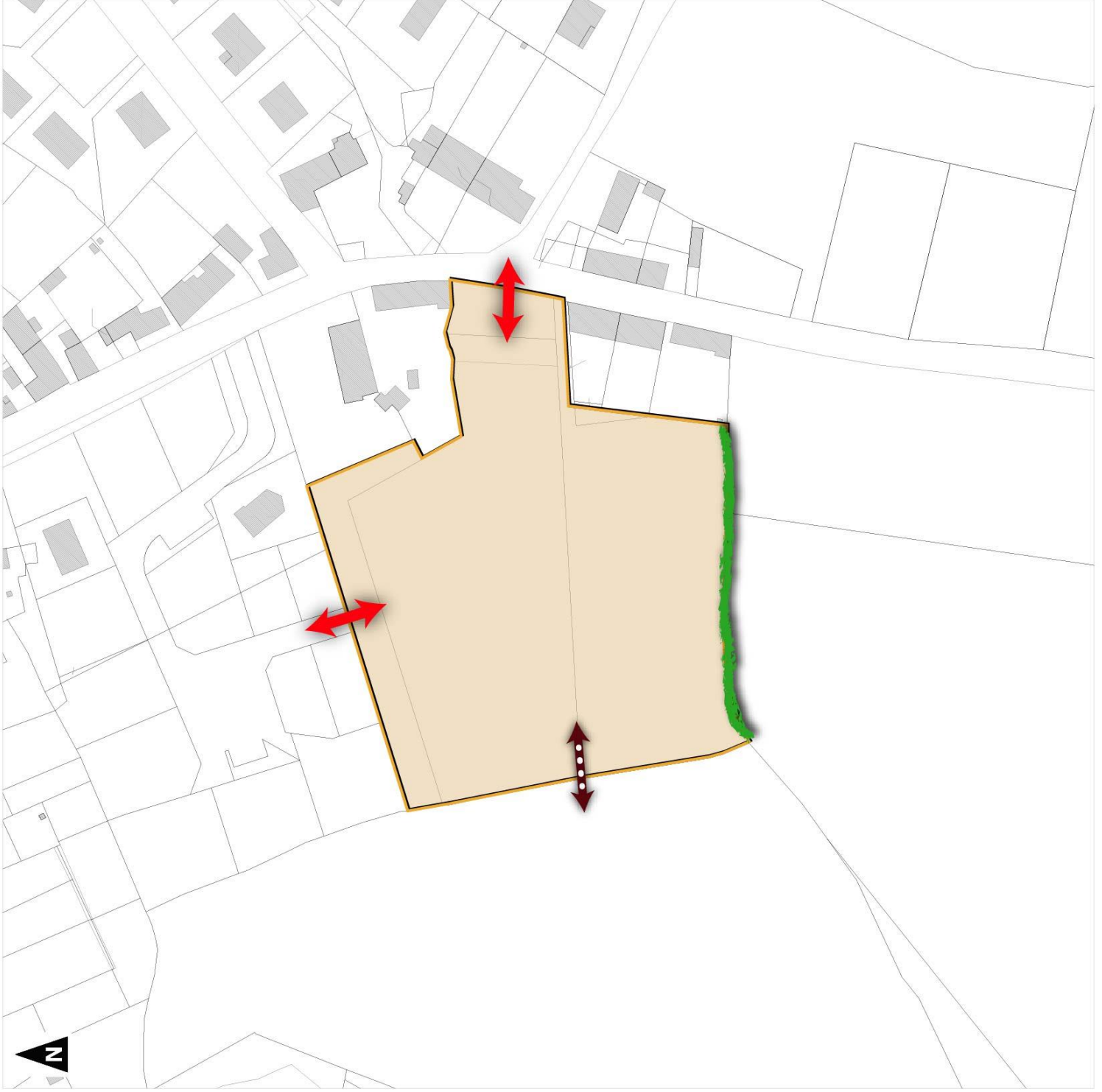
#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 17 logements par hectare, soit un minimum de 19 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Préservation des haies existantes bordant le site ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
  - A. Deux accès à double-sens autorisés depuis la rue Saint- Eloi et en prolongement de la voirie du lotissement au nord du site. Les accès directs des constructions sur la rue Saint-Eloi sont interdits.

#### **D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation**

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.



Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise (72)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### Plan d'Aménagement et de Programmation

#### Commune de SCEAUX-SUR-HUISNE

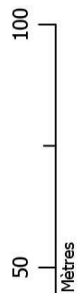
##### Secteur Saint-Éloi

#### Spécificités d'aménagement :

- Périmètre de l'IOAP
- ↔ Accès en double sens
- ↔ Liaisons piétonnes à créer
- Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 19

Hauteur max : R+1+Combles



**1:1 100**

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

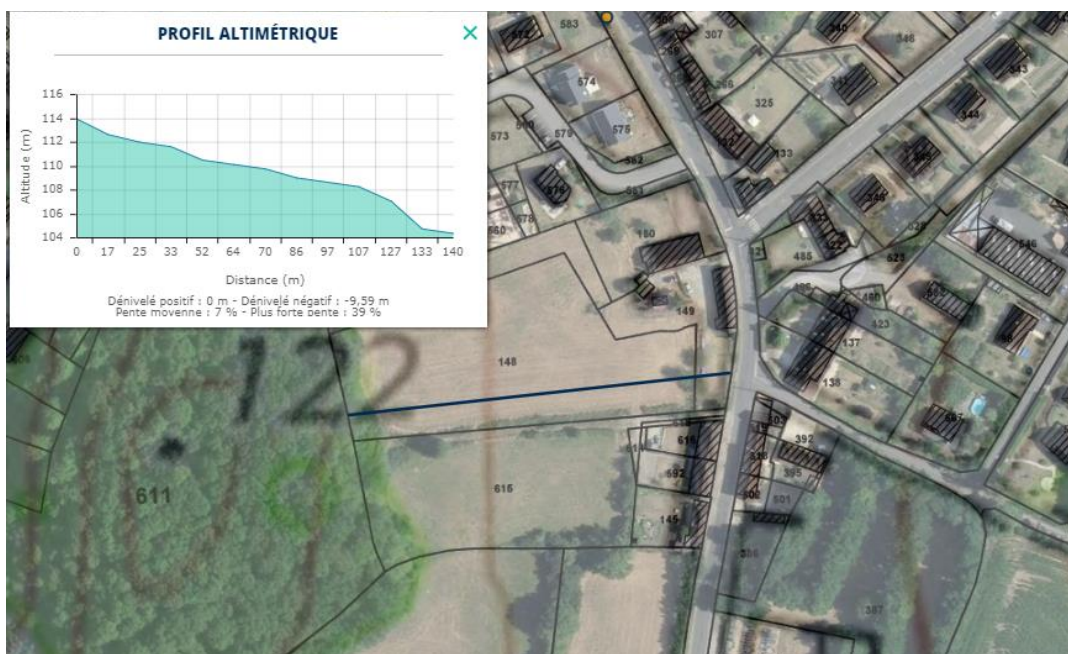
Réalisation : audifcé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cielstre

Sources de données : audifcé urbanisme, 2018

### E. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

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



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

## 2.4 LE SECTEUR HABITAT DE LA TUILERIE

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### B. Reportage photographique du site

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

#### ***Vue 1***



#### ***Vue 2***



### **Vue 3**



### **Vue 4**



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

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

#### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

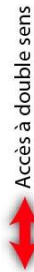
### Commune de SCEAUX-SUR-HUISNE

#### Secteur de la Tuilerie

#### Principes d'aménagement :



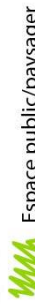
Périmètre de l'OAP



Accès à double sens



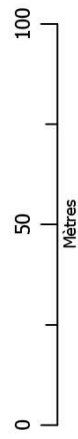
Aménagement paysager



Espace public/paysager

Nombre minimum de logements : 30

Hauteur maximale : R+1+Combles



1:1 300

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

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018



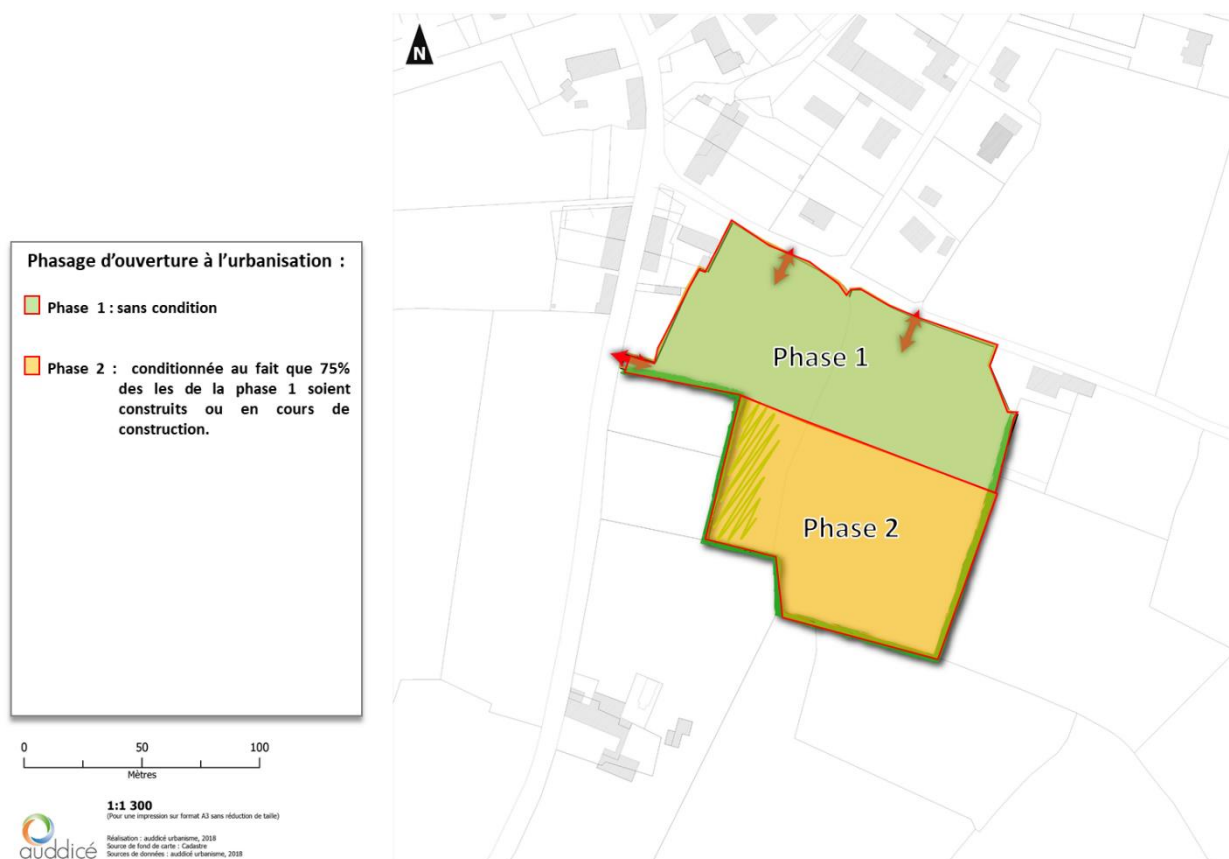
#### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

#### E. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation

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



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

### 3. TUFFÉ VAL DE LA CHÉRONNE

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



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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

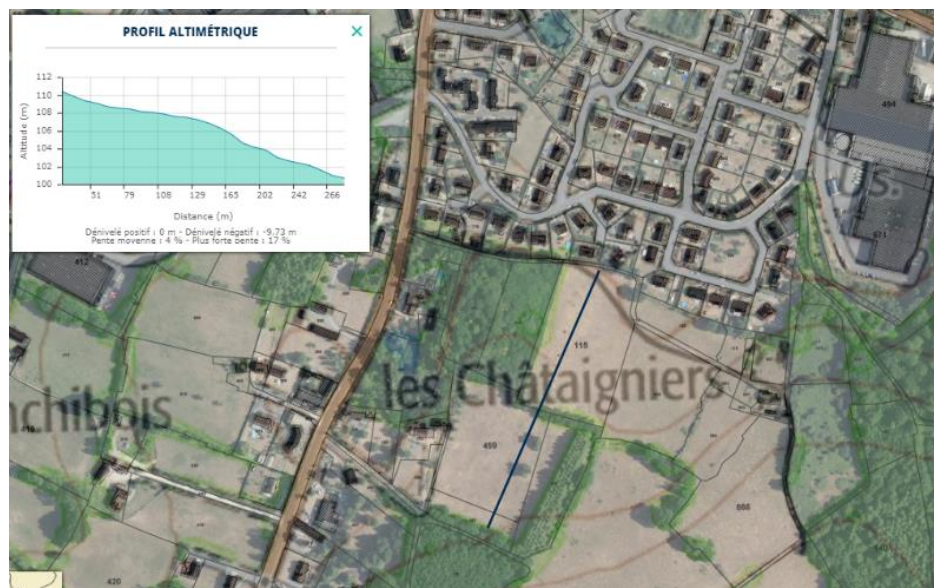
Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 17 logements par hectare, soit un minimum de 58 logements ;
  - Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager sur les abords Est du site ;
  - Création d'un linéaire végétal le long des habitations avoisinantes ;
  - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie interne à double-sens depuis l'allée de la Justice jusqu'à la rue du Bois Jolie. Les accès directs des constructions sur ces voiries sont interdits ;
  - Anticiper un renforcement de l'allée de la Justice, adapté à la circulation projetée ;
  - Création de liaisons douces en prolongement du chemin du Chaffier.
  
- Prise en compte des risques et nuisances
  - Prendre en compte la présence d'une canalisation de gaz (localisation précisée en annexe du PLUi, au sein des servitudes d'utilité publique)

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

### D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

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



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

**Element existant :**

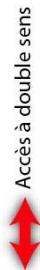


Boisement à valoriser

**Principes d'aménagement :**



Périmètre de l'OAP



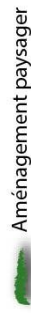
Accès à double sens



Voirie



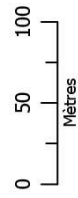
Liaisons piétonnes à créer



Aménagement paysager



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



**1:3 200**

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

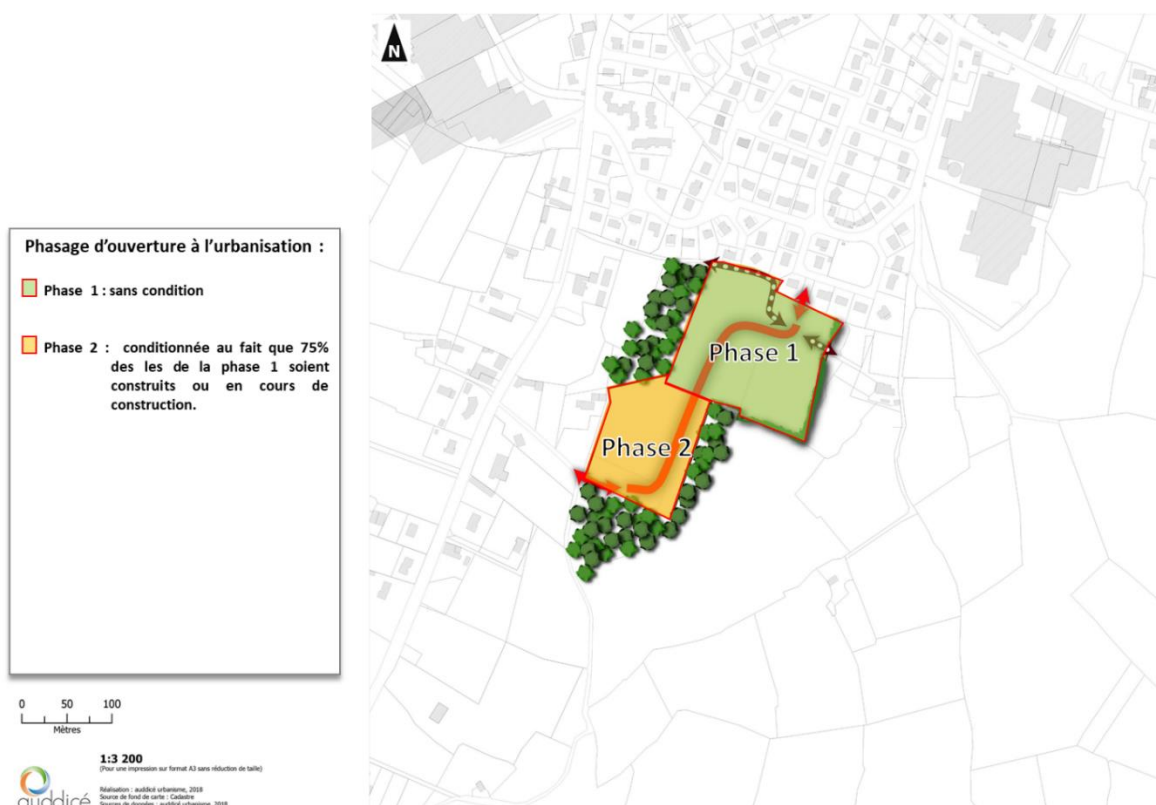
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018

### E. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation

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

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



## IV. Les OAP des Communes Résidentielles

### 1. AVEZÉ

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



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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Le reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :


- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 9 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie interne à double-sens depuis rue de la Métairie ;
  - Projeter un prolongement de l'urbanisation à plus long terme.

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune d'AVEZÉ

#### Eléments existants :

 Haie bocagère à préserver

 Boisement à préserver

#### Principes d'aménagement :

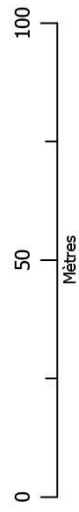
 Périmètre de l'OAP

 Accès

 Prolongement après 2030



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



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

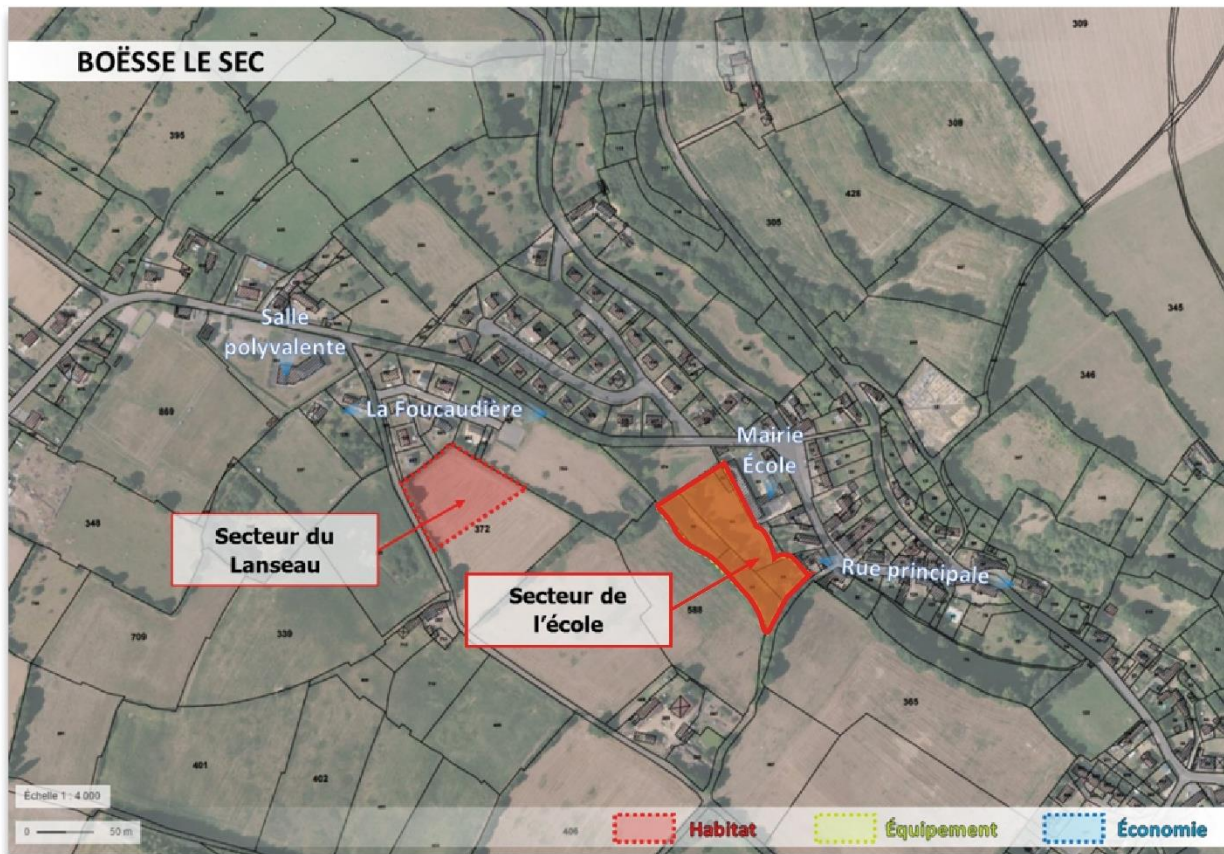
Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2017

## 2. BOËSSÉ-LE-SEC

### 2.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS



### 2.2 LE SECTEUR HABITAT DU LANSEAU

#### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

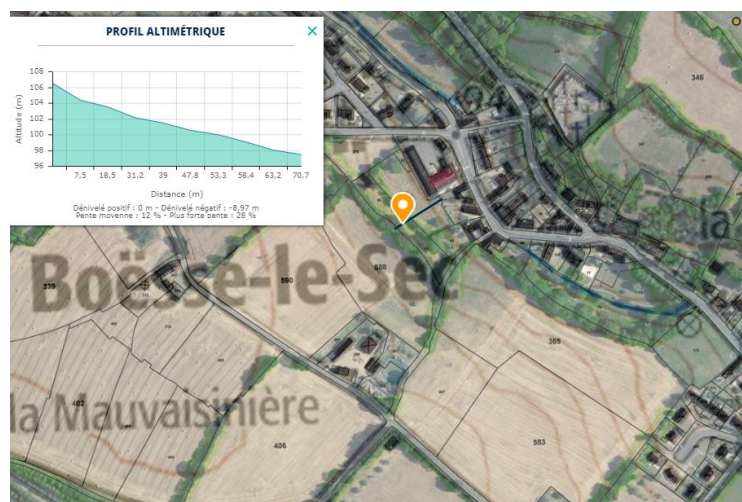
Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 8 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager sur les abords Est du site ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie traversante depuis le lotissement au nord du site vers l'allée de la Fourcaudière. Les accès directs des constructions sur cette dernière sont interdits ;
  - Anticiper un renforcement de l'allée de la Fourcaudière, adapté à la circulation projetée ;

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

### D. Recommandation sur la gestion des eaux

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



## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune de BOËSSE-LE-SEC

#### Secteur de Lanseau

**Element existant :**



Voirie existante

**Principes d'aménagement :**



Périmètre de l'OAP



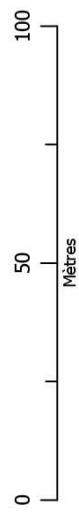
Accès



Haie à créer

Nombre minimum de logements : 8

Hauteur maximale : R+1+Combles



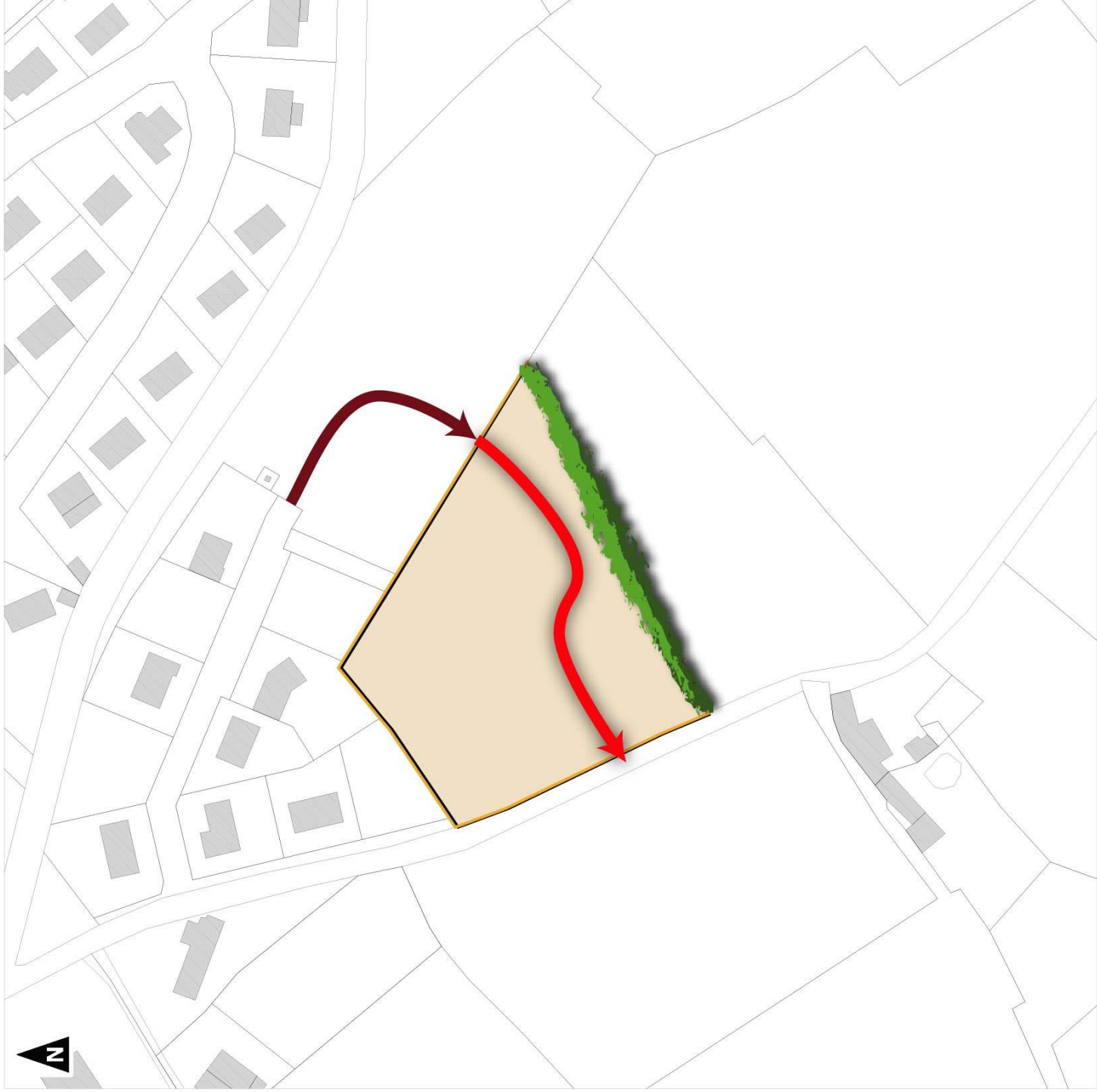
**1:1 100**

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2017



## 2.3 LE SECTEUR D'ÉQUIPEMENT DE L'ÉCOLE

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,7 hectare ;
- Vocation principale : accueil d'habitations ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 100 mètres
- Densité minimale : 15 logements / hectares
- Voirie bordante : place Henri Paumier.

### B. Reportage photographique du site

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

#### ***Vue 1***



#### ***Vue 2***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 10 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Conservation des haies existantes aux abords du site ;
  - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie en impasse depuis la place Henri Paumier ;


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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation


### Commune de BOËSSE-LE-SEC

#### Secteur de l'école

**Element existant :**

 Haie à préserver

**Principe d'aménagement :**

 Périmètre de l'OAP

 Accès

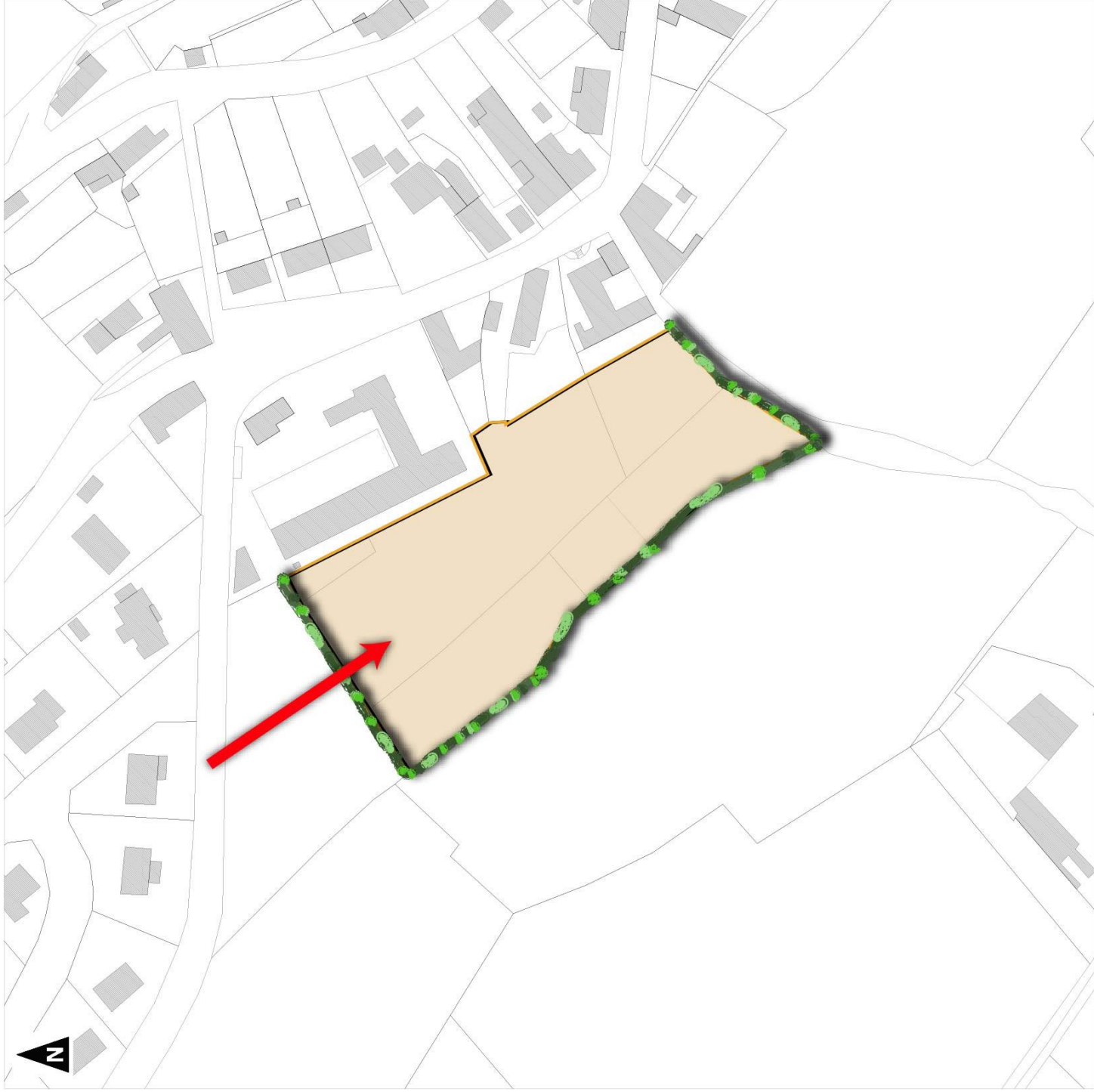


**1:1 100**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

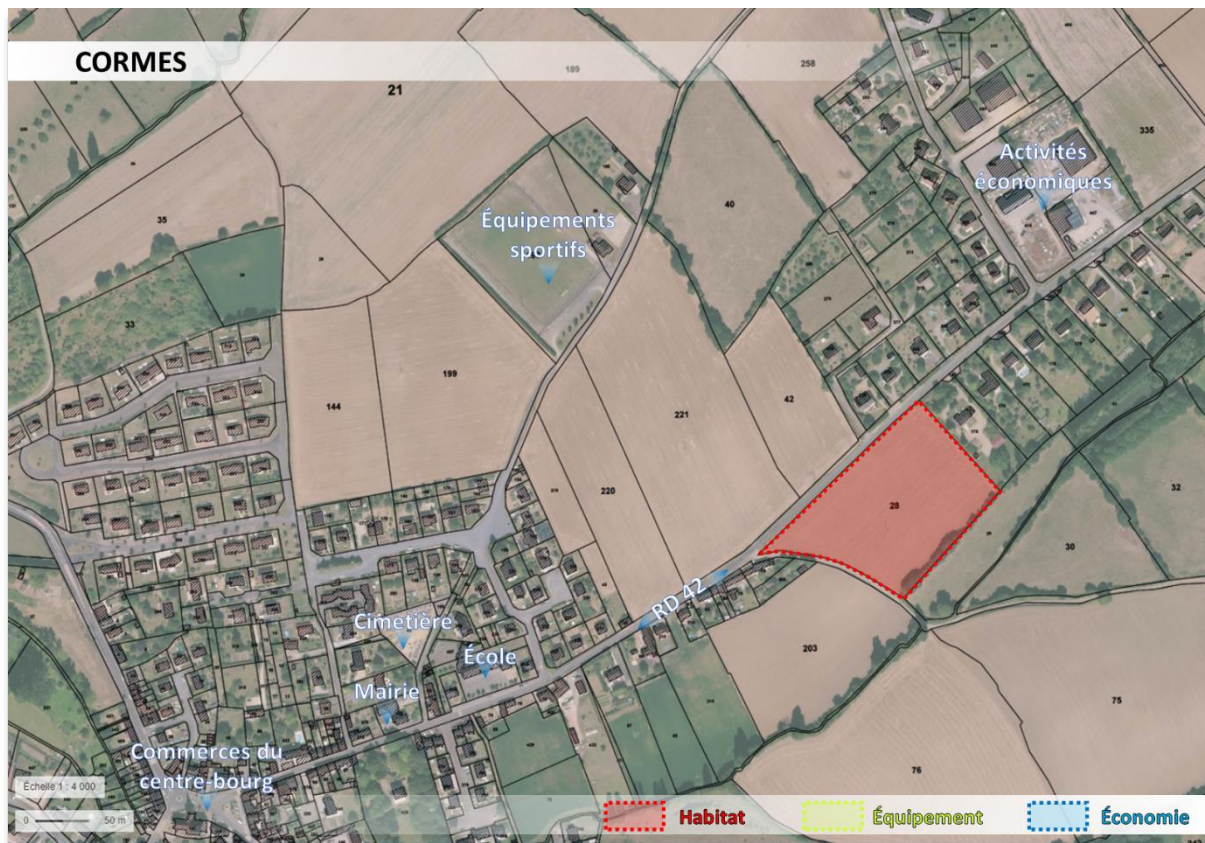
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2017



### 3. CORMES

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



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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



#### **Vue 4**



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

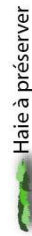
- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 26 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Conservation des haies existante sur la frange Sud du site ;
  - Assurer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

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

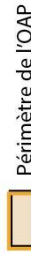
### Commune de CORMES

**Element existant :**



Haie à préserver

**Principes d'aménagement :**



Périmètre de l'OAP



Deux entrées/sorties au maximum



Gestion des eaux pluviales

Nombre minimum de logements : 26

Hauteur maximale : R+1+Combles



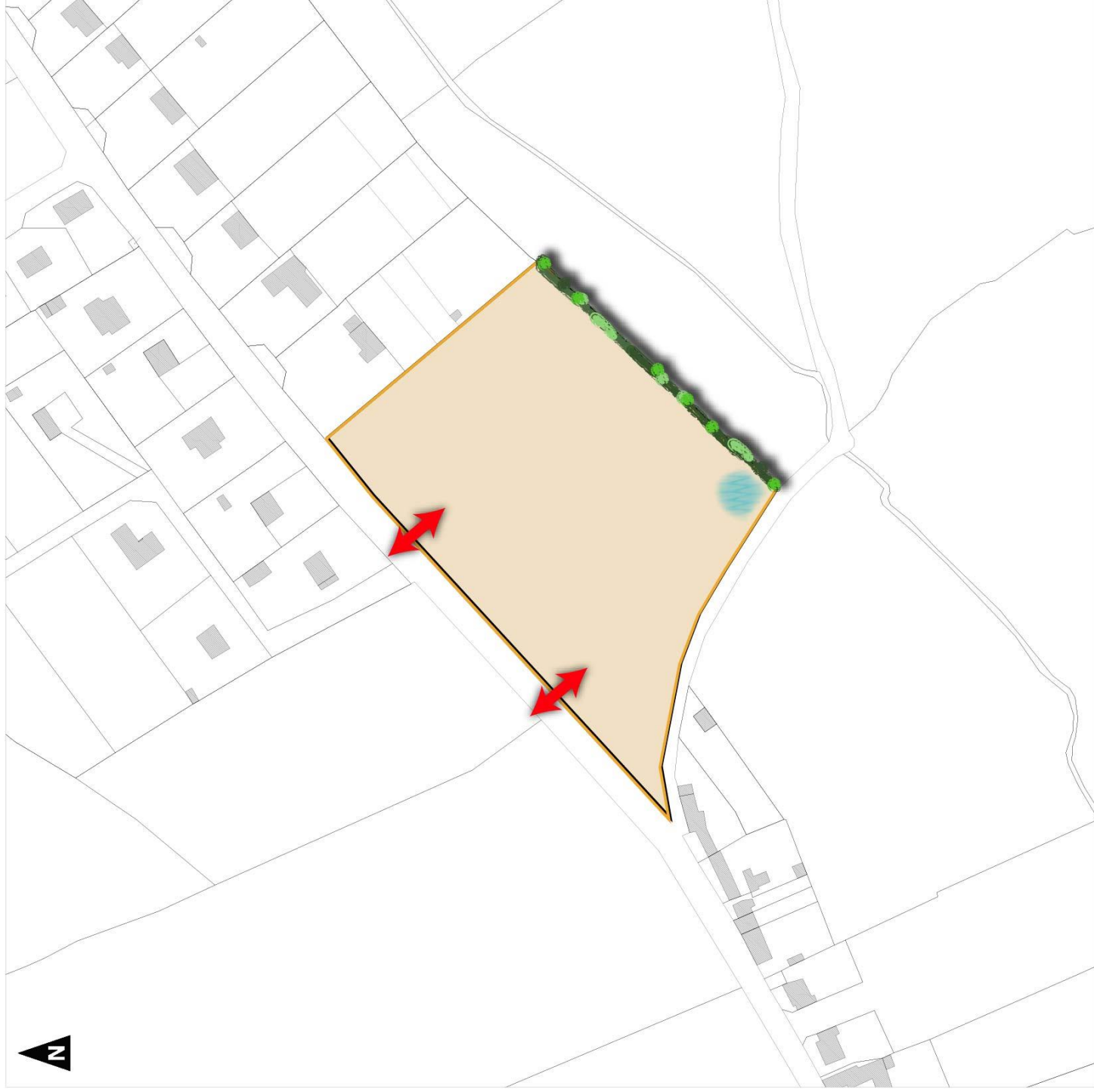
**1:1 600**

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

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

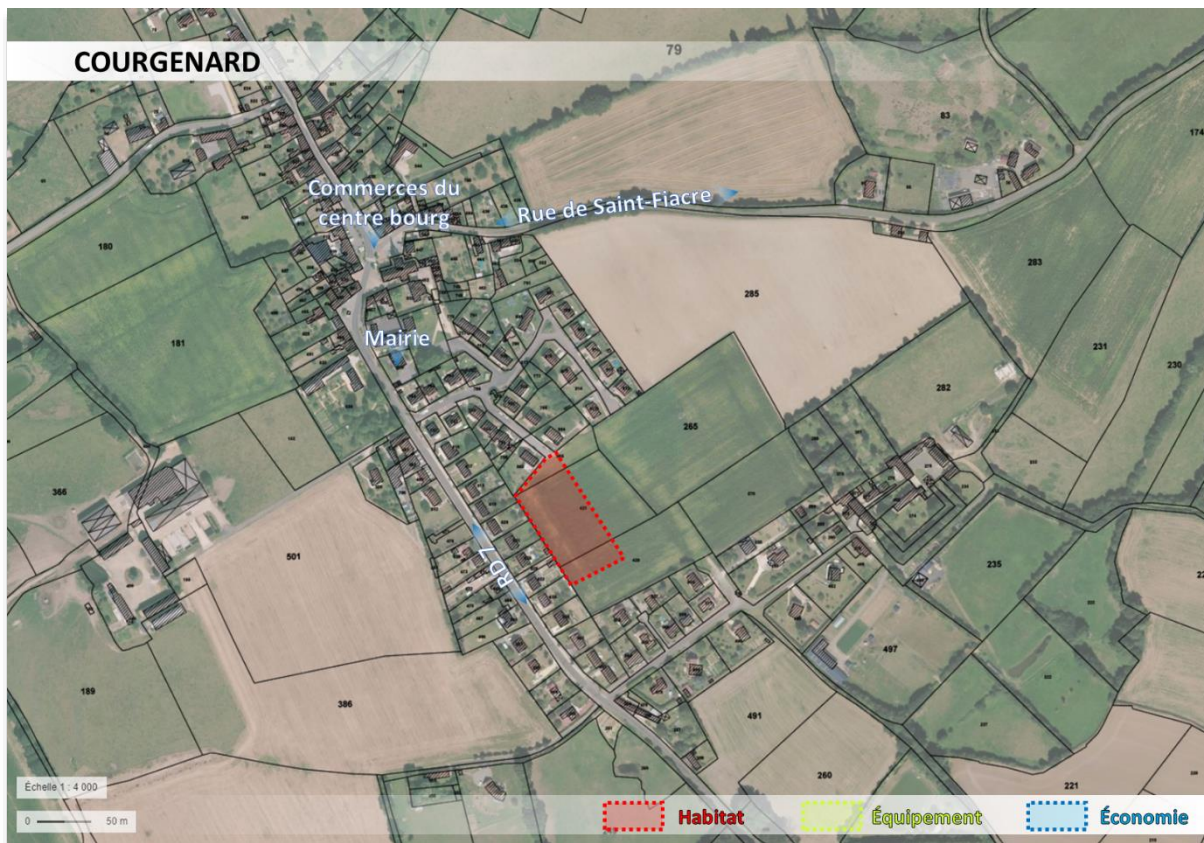
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2017



## 4. COURGENARD

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



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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 9 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie interne à double-sens dans le prolongement de la rue des Sauges ;
  - Anticiper un accès depuis la route départementale 7.

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune de COURGENARD

#### Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès en sens unique



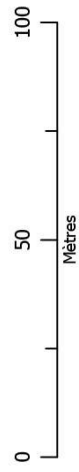
Voirie



Prolongement après 2030

Nombre minimum de logements : 9

Hauteur maximale : R+1+Combles



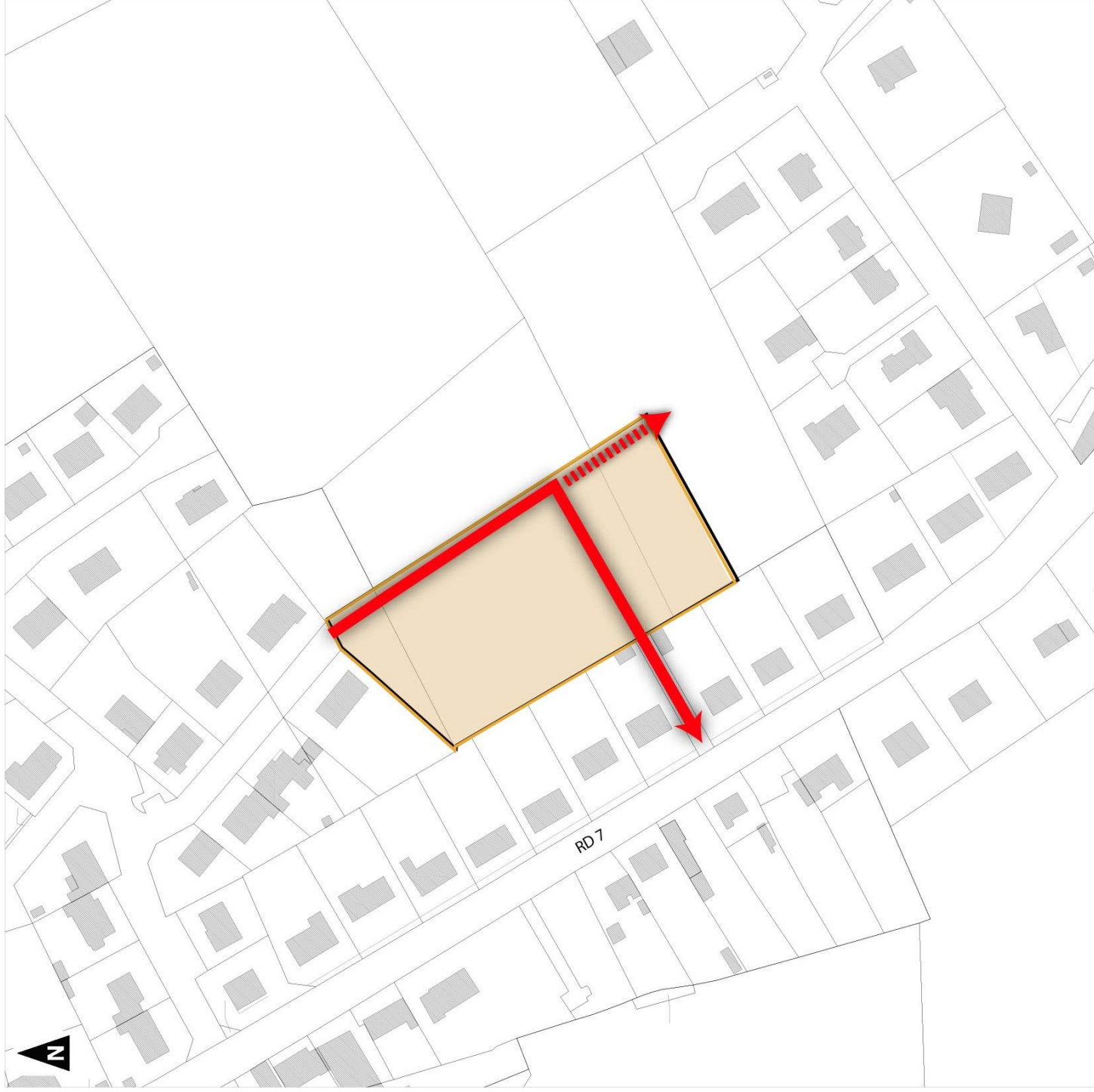
1:1 200

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

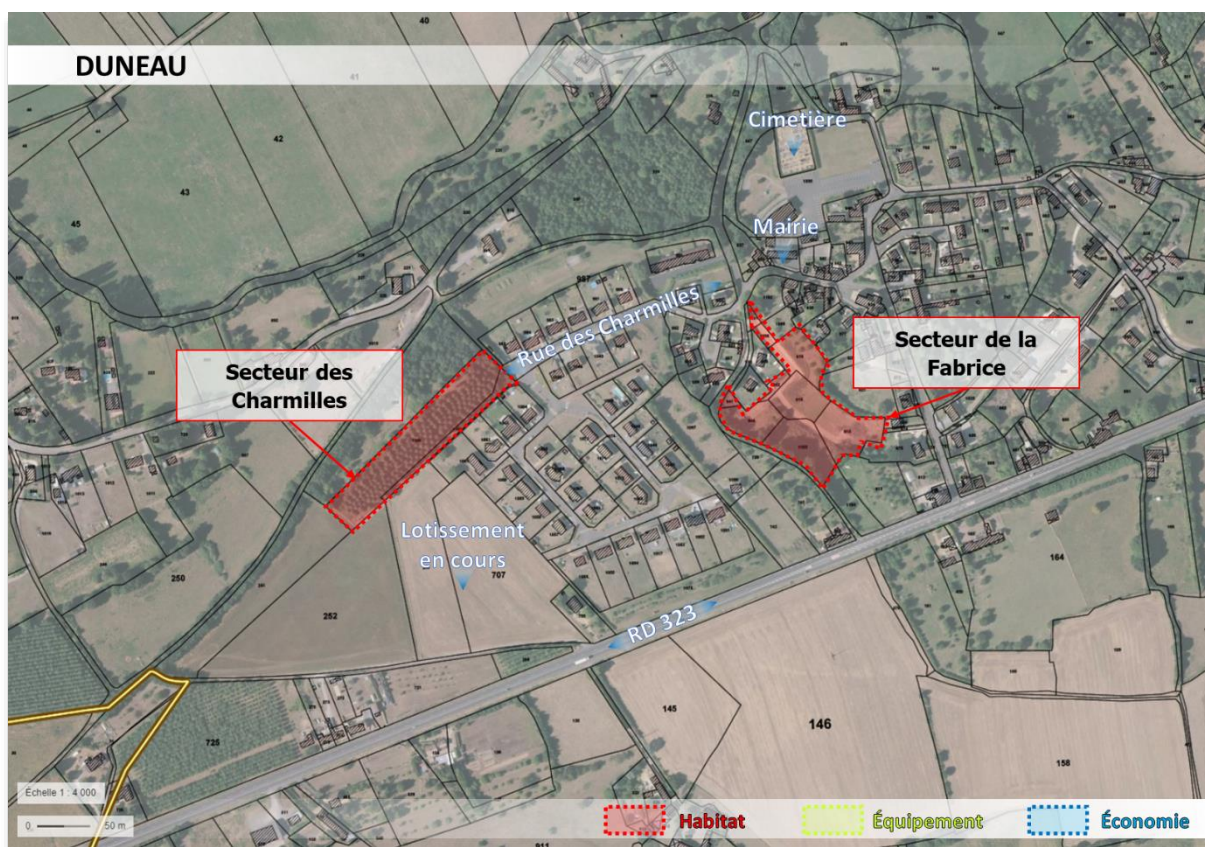
Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicié urbanisme, 2017



## 5.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS



## 5.2 LE SECTEUR HABITAT LA FABRICE

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

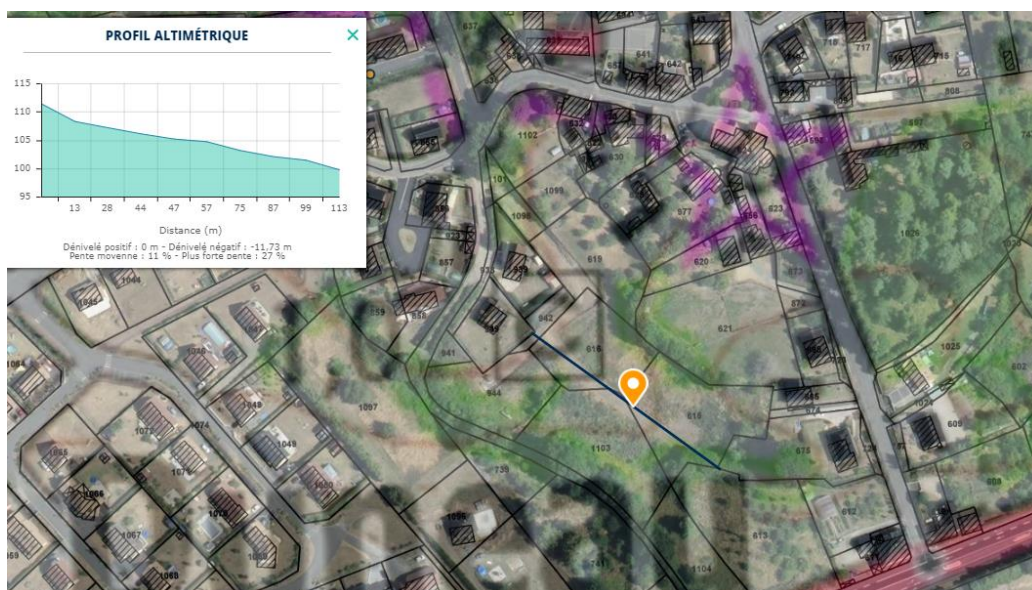
- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 12 logements par hectare, soit un minimum de 12 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Conservation des haies existantes bordant le site ;
  - Assurer une gestion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

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

### D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

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

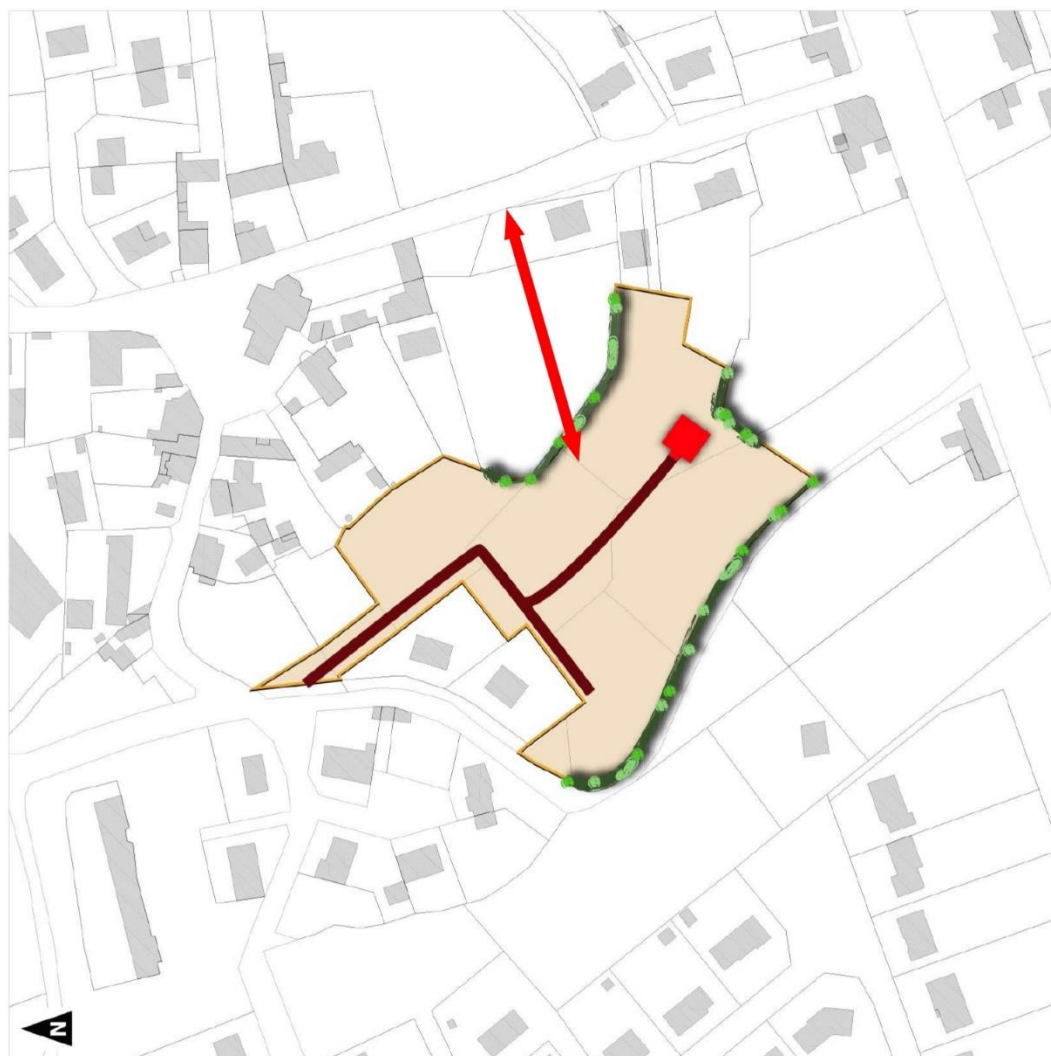
- soit voir si le système de récupération des eaux existant peut recueillir les eaux pluviales du nouvel aménagement ;
- soit envisager une gestion des eaux au sein du nouvel aménagement.



E. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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






Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise (72)  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Orientation d'Aménagement et de Programmation**  
**Commune de DUNEAU**  
**Secteur La Fabrice**

**Element existant :**

-  Haie bocagère à préserver
-  Voirie existante

**Principes d'aménagement :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie avec placette de retournement
-  Principe d'accès par la rue Haute

Nombre minimum de logements : 12  
Hauteur maximale : R+1+Combles



### 5.3 LE SECTEUR DES CHARMILLES

#### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

#### B. Reportage photographique du site

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

##### ***Vue 1***



##### ***Vue 2***



### **Vue 3**



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

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

#### **D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation**

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune de DUNEAU

#### Secteur des Charmilles

#### Éléments existants :

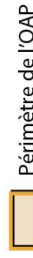


Boisement à préserver

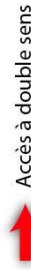


Voirie

#### Principes d'aménagement :



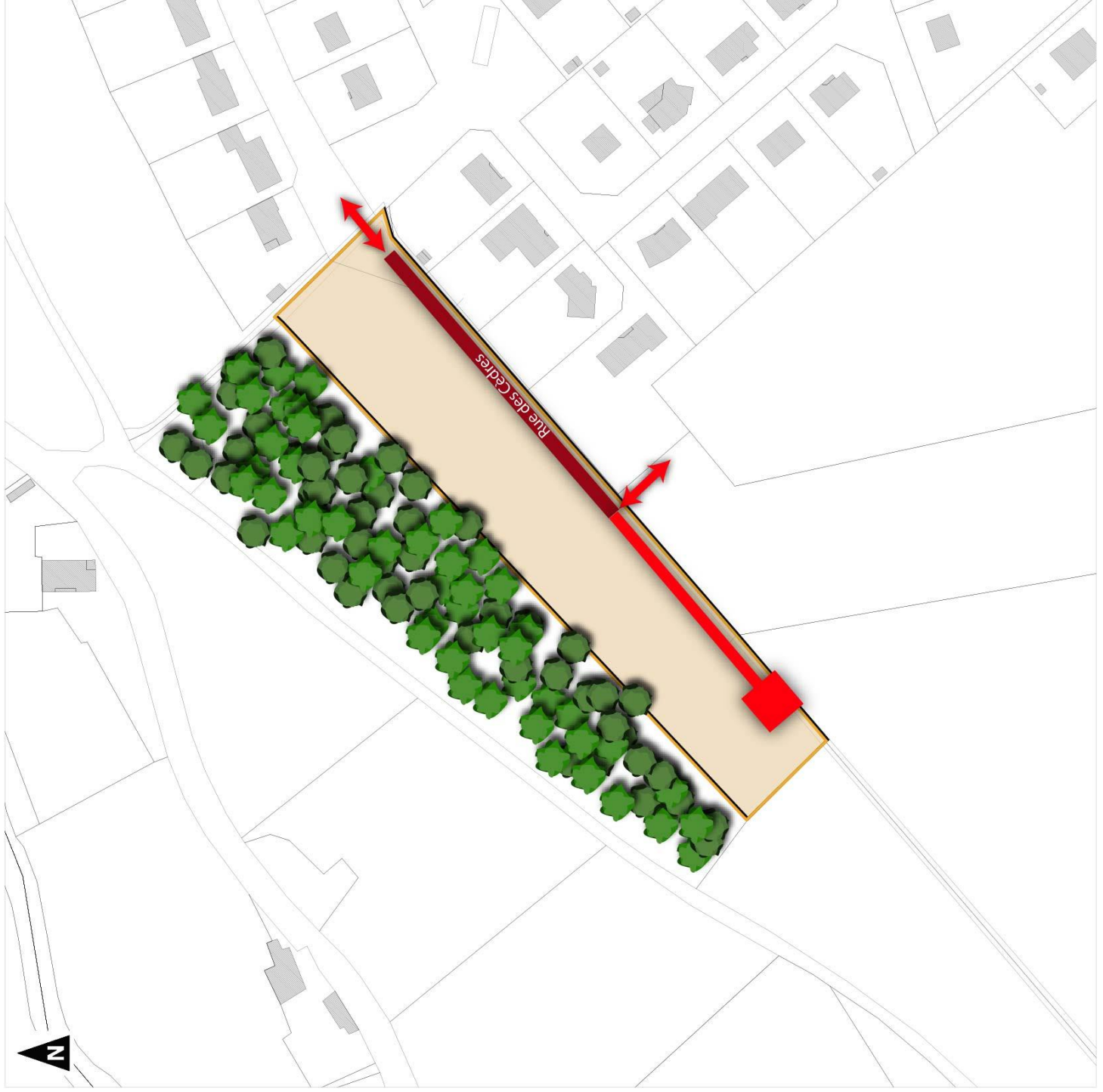
Périmètre de l'OAP



Accès à double sens

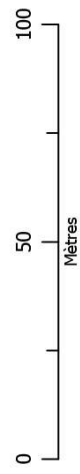


Voirie avec placette de retournement



Nombre minimum de logements : 12

Hauteur maximale : R+1+Combles



1:1 200

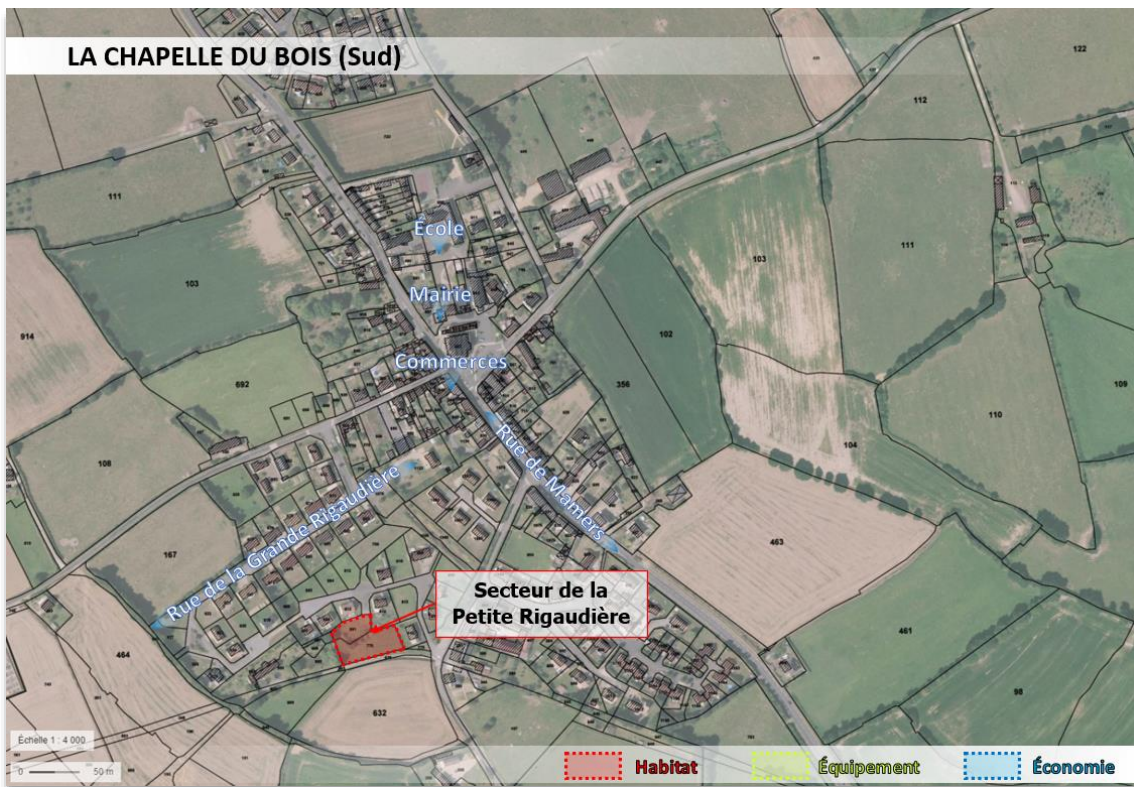
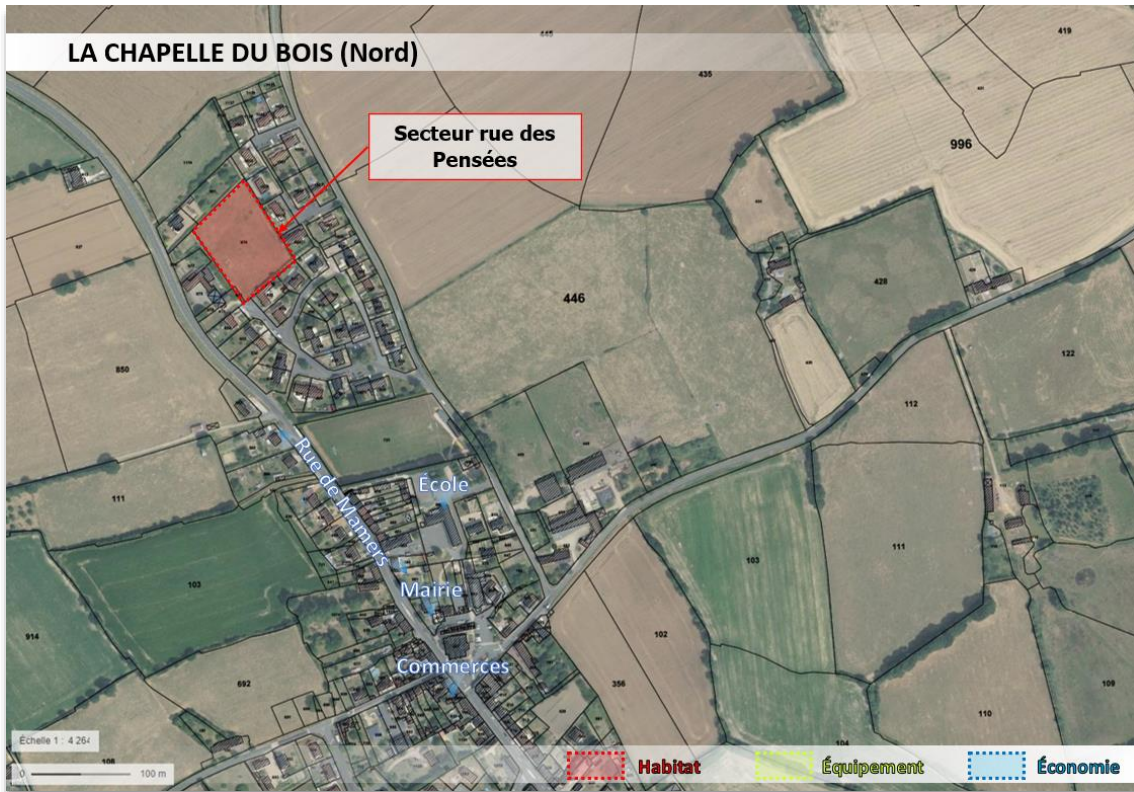
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018

## 6.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS



## 6.2 LE SECTEUR HABITAT DE LA RUE DES PENSÉES

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### B. Reportage photographique du site

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

#### **Vue 1**



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

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

**D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation**

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### Commune de LA CHAPELLE DU BOIS

##### Secteur des Pensées

**Principes d'aménagement :**



Périmètre de l'OAP



Accès en double sens

Nombre minimum de logements : 9

Hauteur maximale : R+Combles



**1:1 000**

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



## 6.3 LE SECTEUR HABITAT DE LA PETITE RIGAUDIÈRE

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### B. Reportage photographique du site

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

#### ***Vue 1***



#### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



#### **C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

#### **D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation**

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune de LA CHAPELLE DU BOIS

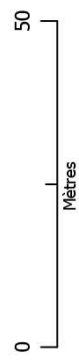
#### Secteur de la Petite Rigaudière

#### Principes d'aménagement :



Nombre minimum de logements : 3

Hauteur maximale : R+Combles



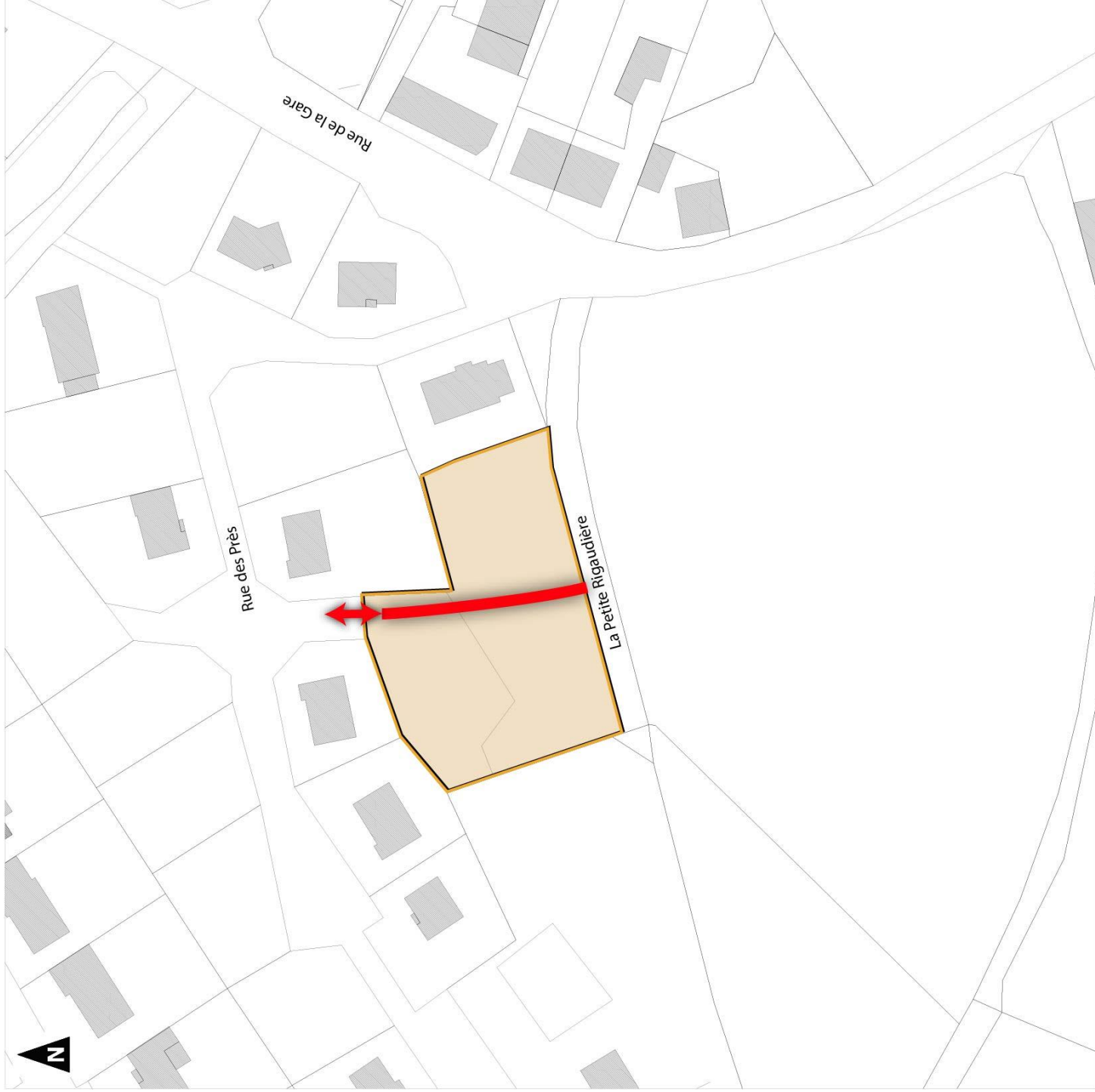
**1:800**

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

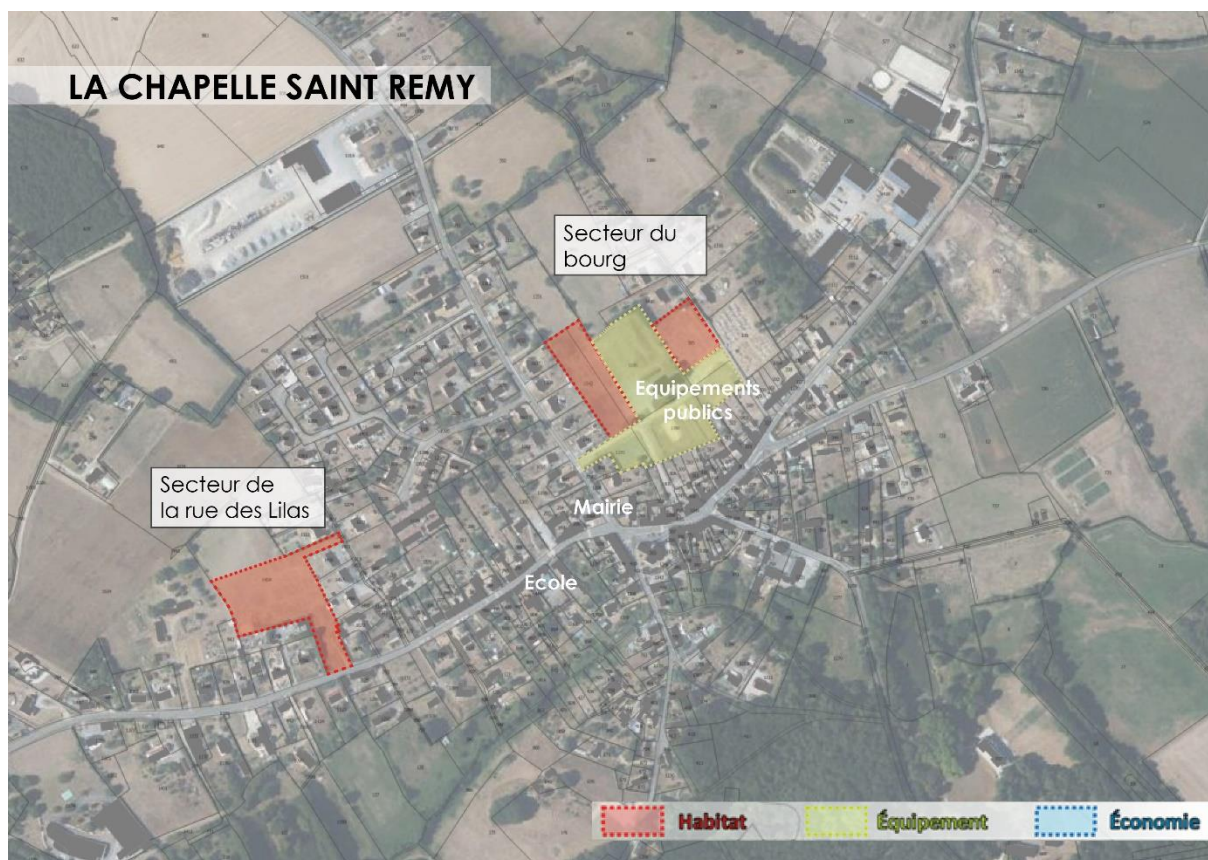
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



## 7. LA CHAPELLE SAINT-RÉMY

### 7.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS



### 7.2 LE SECTEUR DE LA RUE DES LILAS

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

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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 14 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site, le long des parcelles habités ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie interne à double-sens depuis l'allée la rue des Lilas ;
  - Création de liaisons douces vers l'impasse des Lilas ;
  - Projeter une urbanisation à plus long terme au nord du site.

### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune de LA CHAPELLE SAINT-RÉMY

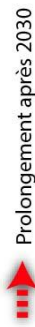
#### Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès



Prolongement après 2030



Liaisons piétonnes à créer



Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 14

Hauteur maximale : R+1+Combles



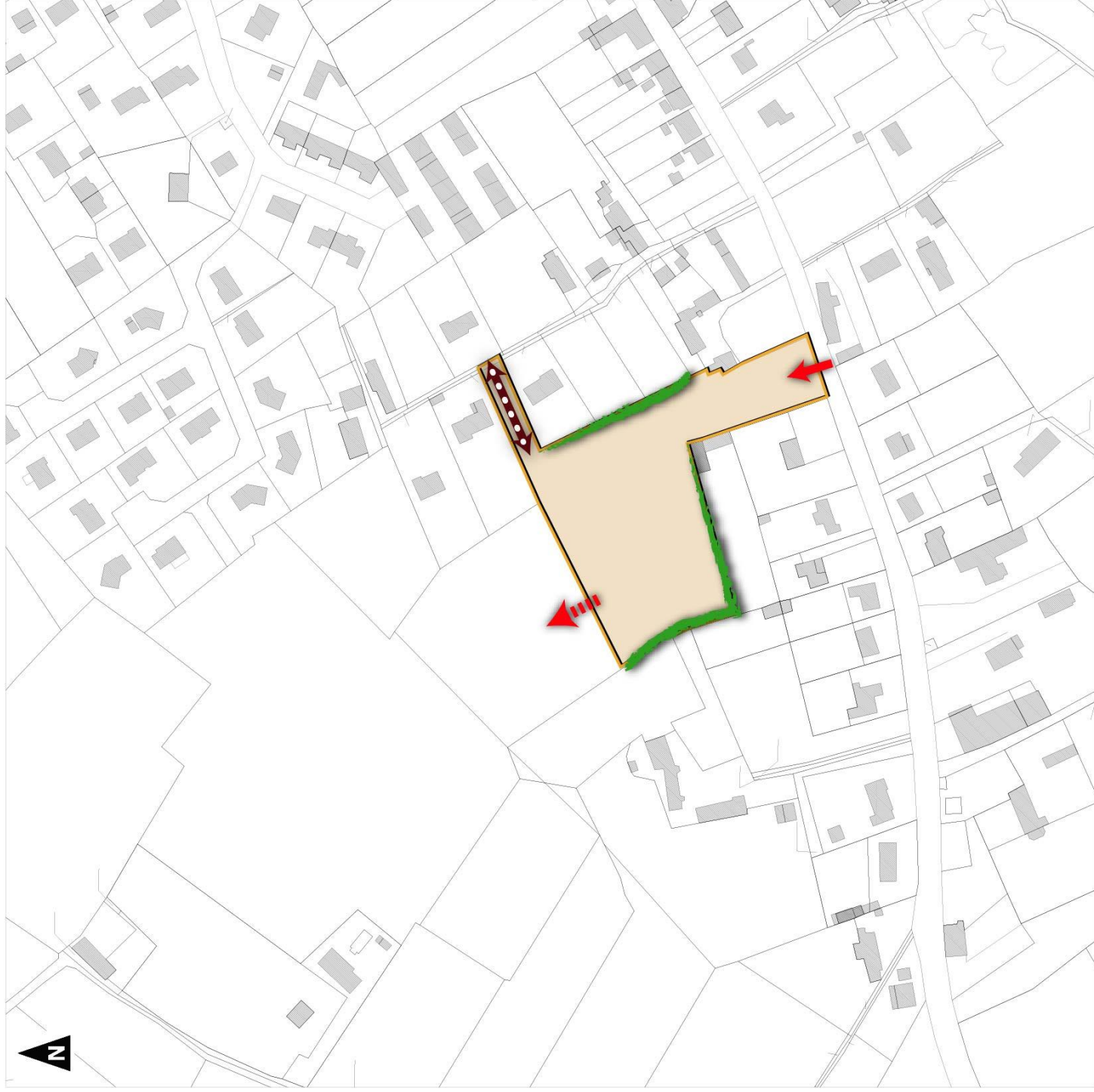
1:1 800

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

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



## 7.3 LE SECTEUR DE LA RUE DES BLEUETS

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

Cet important secteur a été retenu car il constitue une emprise foncière importante situés au cœur du bourg et à proximité des équipements collectifs ainsi que des commerces et des services.

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 2,5 ha
- Vocation principale : Habitation sur 0,9 ha et équipements collectifs sur 1,6 ha
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : le secteur d'orientation est situé à proximité immédiate du cœur de bourg (moins de 100 m).
- Densité minimale : 18 logements / hectare
- Voirie bordante : rue des Bleuets / rue des Fougères

### B. Reportage photographique du site

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

#### ***Vue depuis la rue des Fougères***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :

Concernant l'habitat :

- Projection d'une densité de 18 logements par hectare, soit un minimum de 16 logements ;
- Le secteur d'orientation se scinde en deux sous-secteurs :
  - Le secteur ouest, devra être réalisé d'un seul tenant ;
  - Le secteur est, devra être réalisé d'un seul tenant ;

Le secteur dédié aux équipements publics permettra l'extension de la salle polyvalente ou l'installation de nouveaux équipements.

- Intégration paysagère du site :
  - Afin de maîtriser les vues et de gérer les différents espaces, des haies paysagères seront plantées en frange des espaces naturels et entre les futurs secteurs dédiés à

l'habitat et aux équipements. La plantation pourra être discontinuée afin de créer des ouvertures visuelles entre les différents espaces.

- Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
  - Encadrer la hauteur des constructions à destination d'habitation sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
    - Création d'une voirie interne à double-sens depuis l'allée la rue des Bleuets desservant à la fois les équipements publics et le programme d'habitat sur la partie Ouest du secteur ;
    - Création d'une voirie interne depuis la rue des Fougères uniquement pour l'habitat ;
    - Création d'une voirie interne depuis la rue des Fougères uniquement pour les équipements publics ;
    - Création de liaisons douces entre les secteurs habités et les secteurs dédiés aux équipements ;

Les principes d'accès permettent d'illustrer des intentions. Le positionnement du tracé est à considérer à titre indicatif.

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

#### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

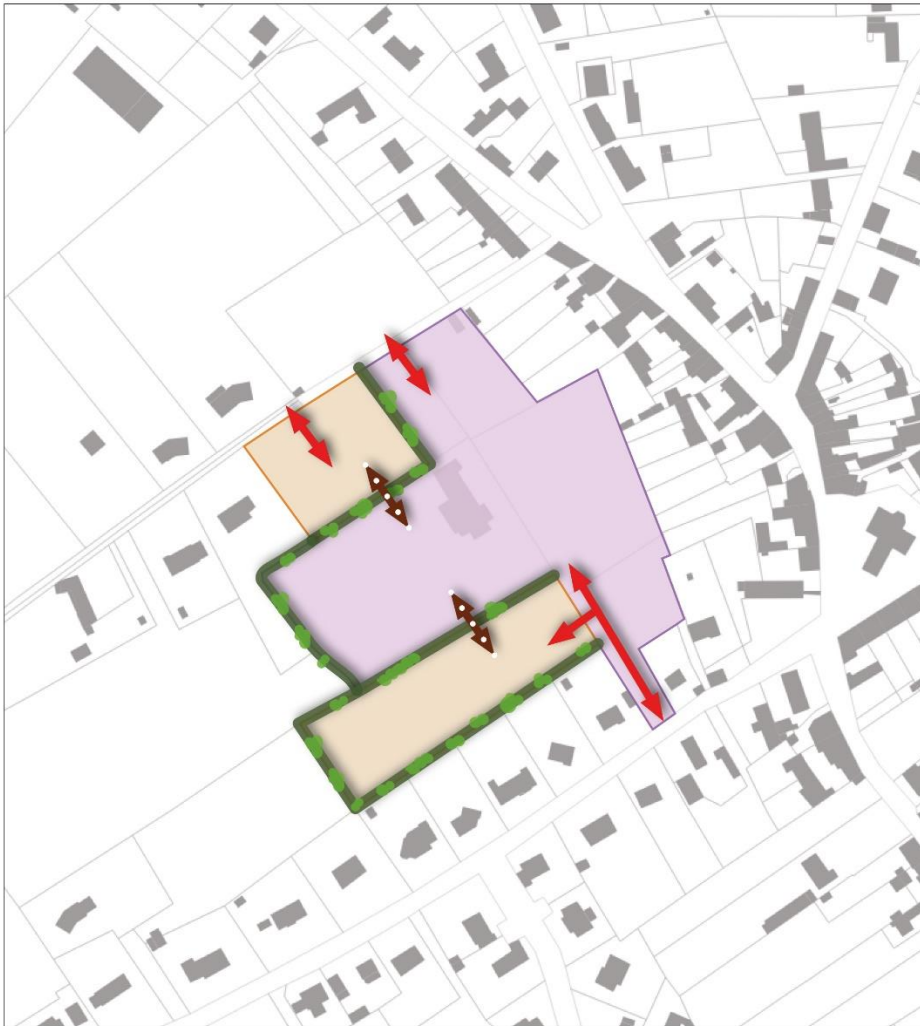
Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

#### E. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

Le secteur de la rue des Bleuets présente une pente de 11% en direction des fonds de jardins des habitations longeant la place de l'Église. Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux de pluie afin de limiter les ruissellements vers les habitations existantes. Des aménagements seront à prévoir :

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










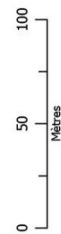
Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise (72)  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Orientation d'Aménagement et de Programmation**  
**Commune de LA CHAPELLE SAINT-RÉMY**

**Principes d'aménagement :**

-  Emprise de l'OAP dédiée à l'habitat
-  Emprise de l'OAP dédiée aux équipements publics
-  Principe d'accès au site
-  Principe d'accès piéton au site
-  Haie végétale à créer / préserver

Nombre minimum de logements : 14  
Hauteur maximale : R+1+Combles



**1:1 800**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2020  
Service de l'our de plan : Collabre  
Service de l'our de plan : Collabre  
Service de l'our de plan : Collabre  
Service de l'our de plan : Collabre



## 8. LE LUART

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



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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 10 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager sur les abords du site, le long des habitations existantes ;
  - Conservation de la haie en limite nord du site ;
  - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie interne à double-sens depuis la rue Louis Fernand Courcier.

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune du LUART

#### Element existant :



Haie à préserver

#### Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès



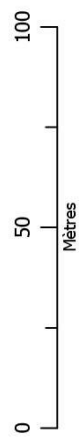
Voirie



Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 10

Hauteur maximale : R+1+Combles



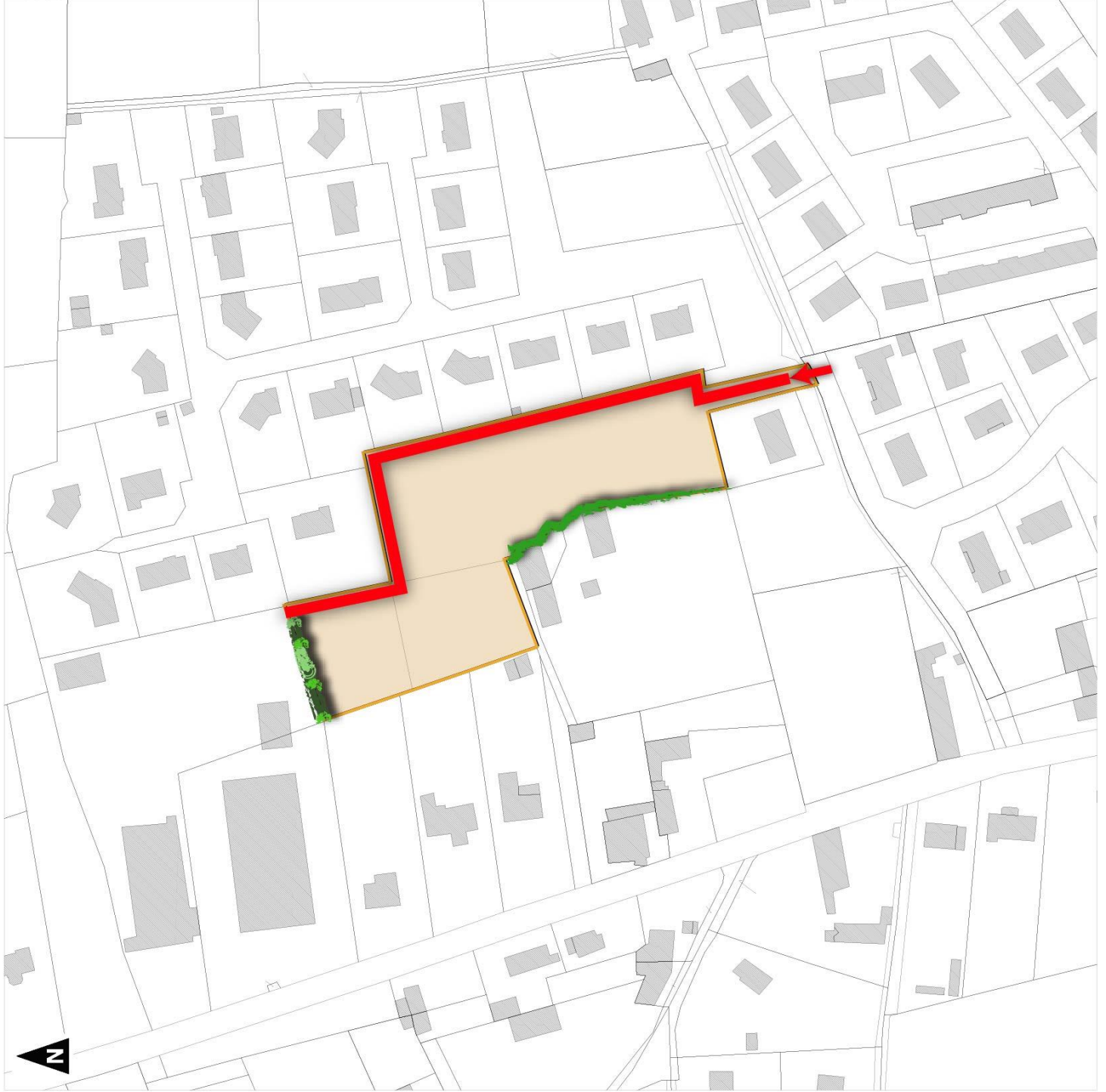
**1:1 300**

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

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018



## 9. MONTMIRAIL

### A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat d'équipements collectifs



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

Caractéristiques du secteur :

- Surface : 0,4 hectare ;
- Vocation principale : équipements collectifs et de loisirs ;
- Distance moyenne par rapport au centre bourg : environ 300 mètres
- Voirie bordante : rue Henri Besnard.

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



## C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - L'opération projetée le développement du pôle d'équipements de la commune.
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager sur la frange Nord du site ;
  - Conservation des haies en limite adjacente ;
  - Conservation d'un espace vert offrant un point de vue sur le château ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;

- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie interne à double-sens depuis la rue Henri Besnard ;
  - Projeter une urbanisation à plus long terme à l'ouest du site.

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

A. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune de MONTMIRAIL

#### Element existant :



Haie à préserver

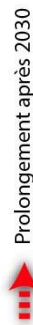
#### Principes d'aménagement :



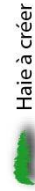
Périmètre de l'OAP



Accès



Prolongement après 2030



Haie à créer



Espace vert à aménager

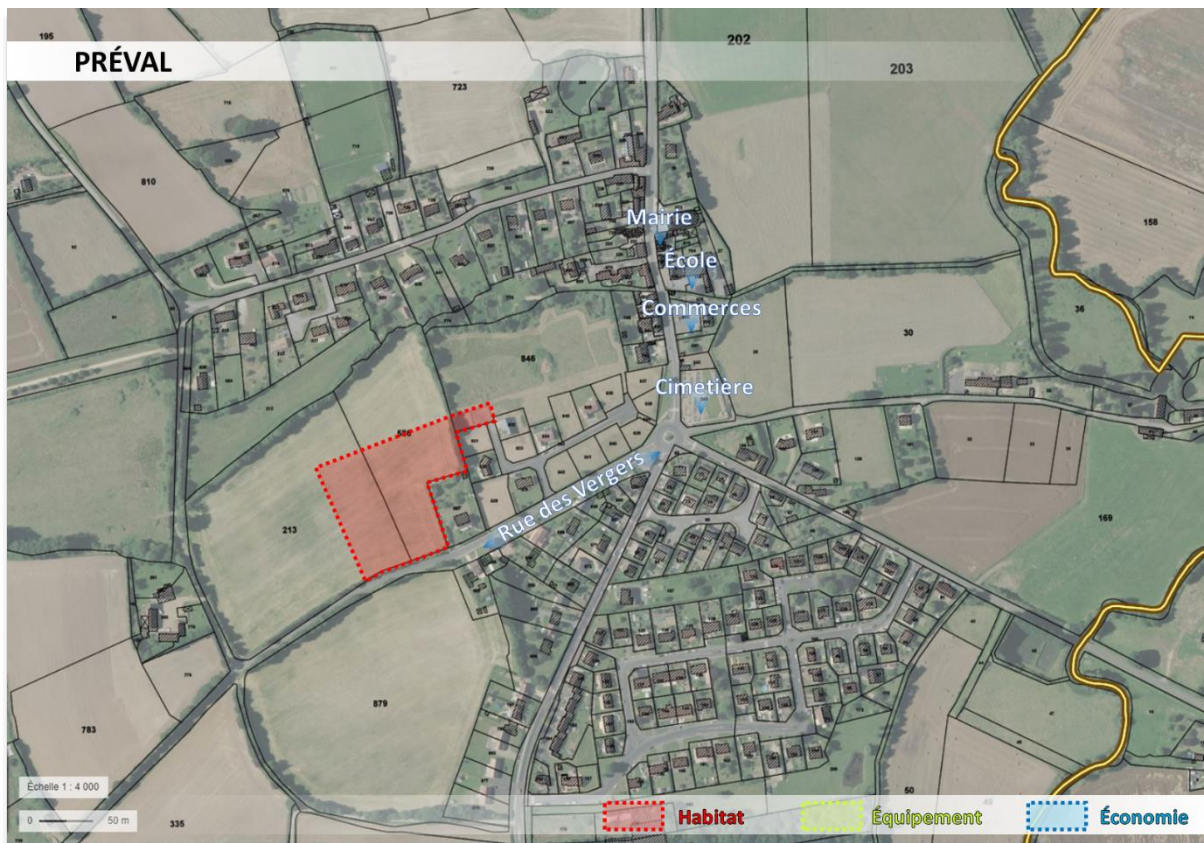


**1:1 100**  
(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

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

## 10. PRÉVAL

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



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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 18 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Préservation des haies existantes sur les abords du site ;
  - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie interne à double-sens depuis la rue des vergers ;
  - Création de liaisons douces vers la rue du Vivier ;
  - Création d'une voie interne reliant les différentes phases.

### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation


Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation


### Commune de PRÉVAL

**Element existant :**

 Haie bocagère à préserver

**Principes d'aménagement :**

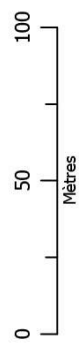
 Périmètre de l'OAP

 Accès à double sens

 Liaison douce à créer

Nombre minimum de logements : 18

Hauteur maximale : R+1+Combles



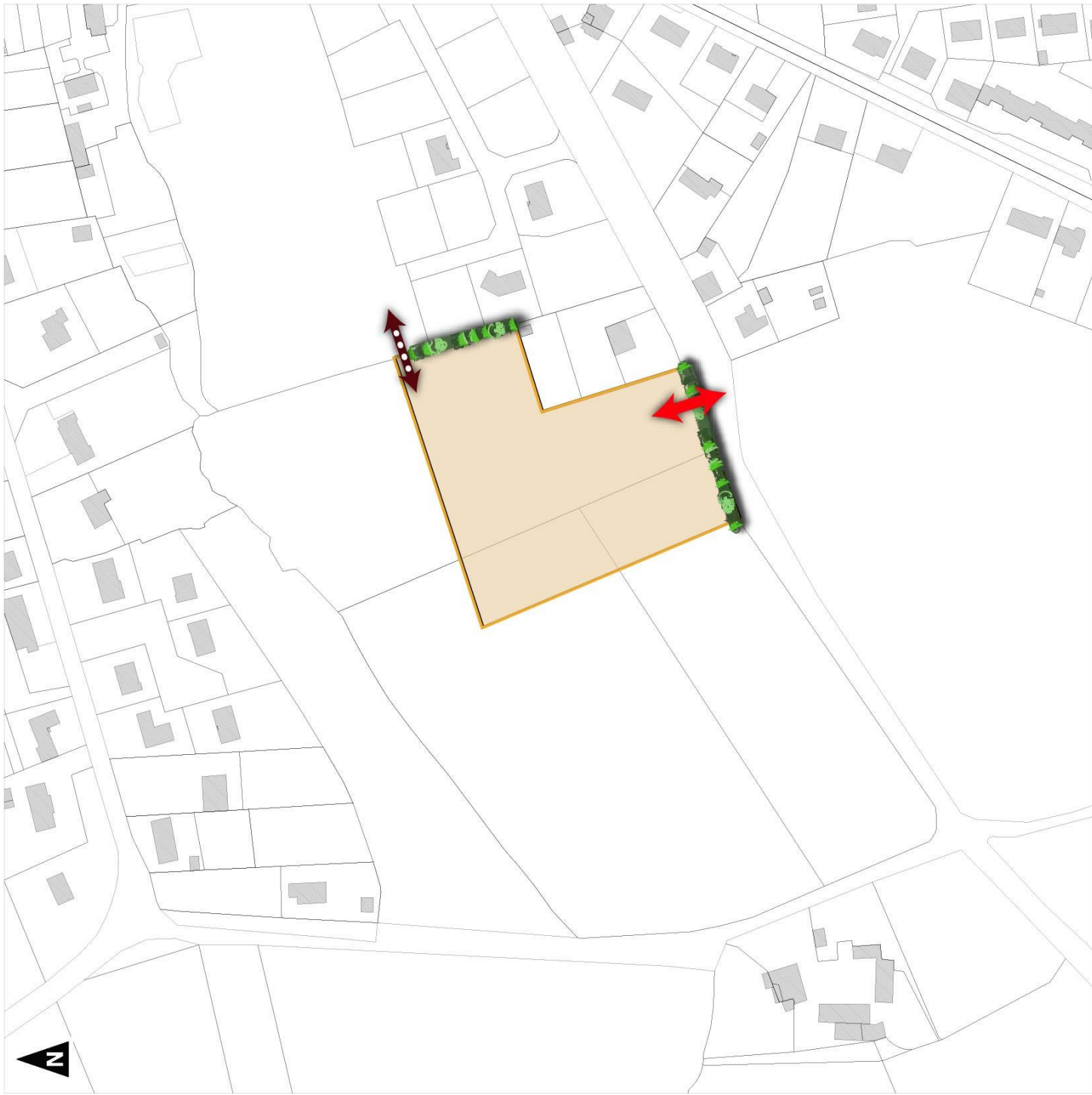
**1:1 700**

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

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

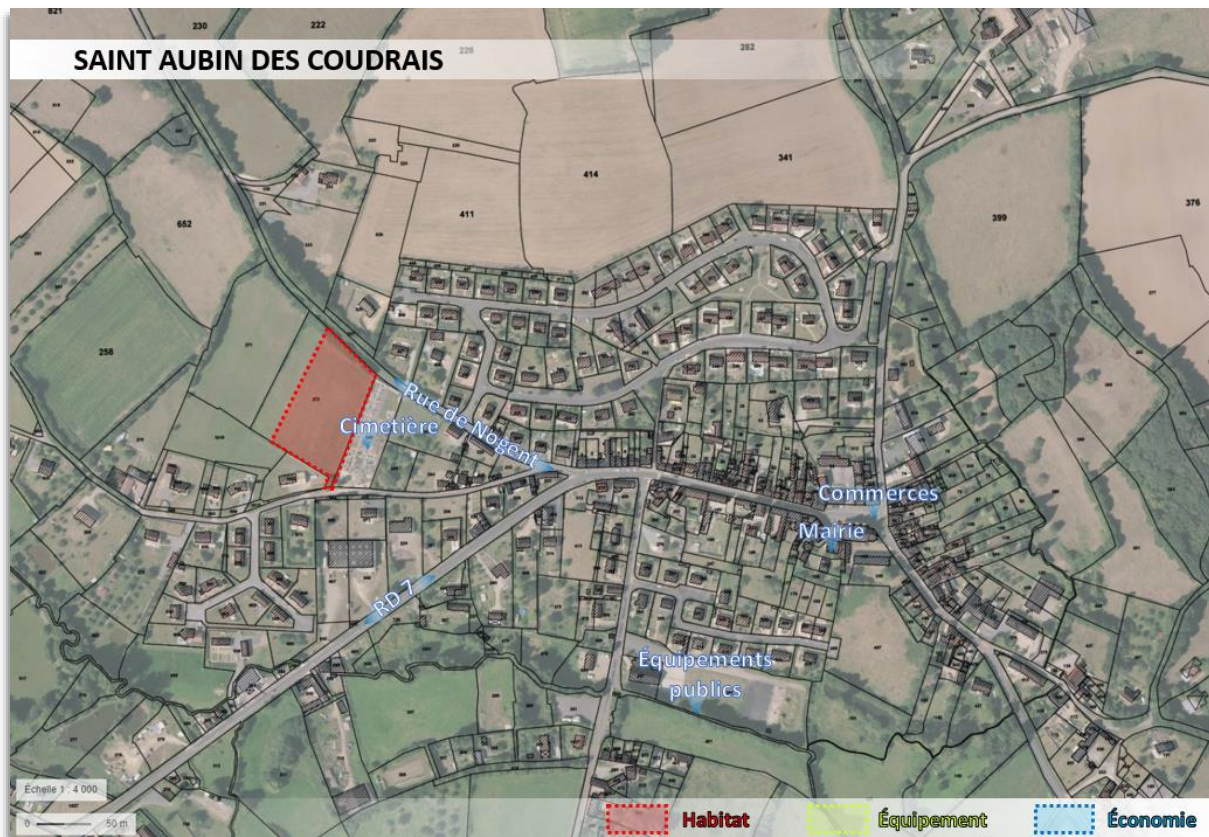
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018



## 11. SAINT-AUBIN DES COUDRAIS

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



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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 9 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Conservation des haies le long de la RD 178 ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Optimisation de l'axe Nord-Sud et du stationnement du cimetière ;
  - Interdire les accès individuels depuis la RD 178.

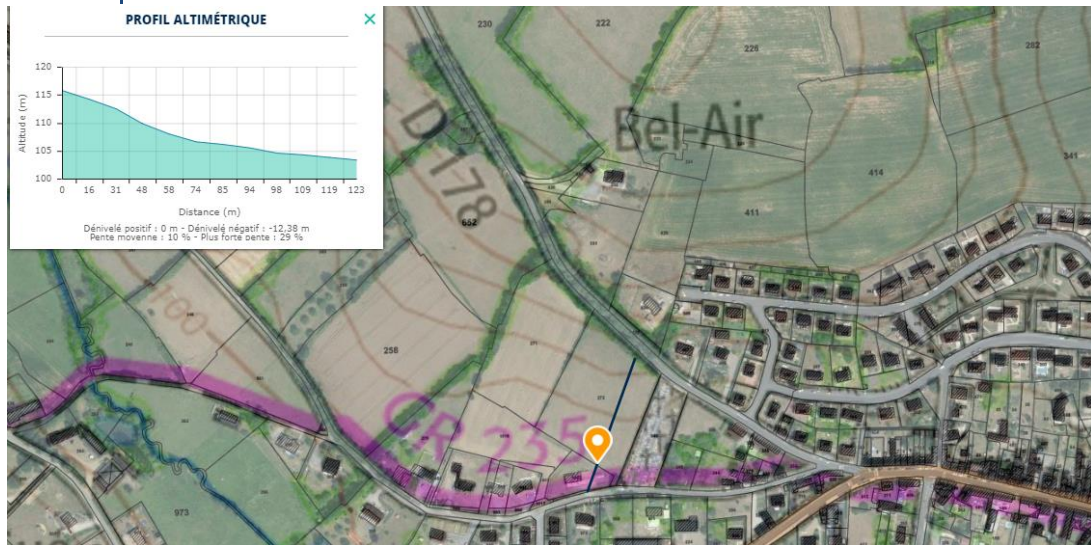
### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

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

### E. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

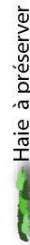
Ce secteur présente une forte pente de plus de 12 mètres de dénivelé et une plus forte pente de 29% en direction d'habitations existantes puis un peu plus bas en direction du cours d'eau le Rosay. Il est donc nécessaire d'envisager une gestion des eaux pluviales lors de l'aménagement de la zone pour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



## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune de SAINT-AUBIN-DES-COUDRAIS

#### Elements existants :



Haie à préserver



Espace de stationnement

#### Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Voirie



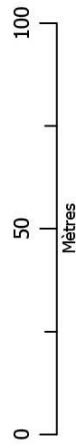
Accès / Sortie en sens unique



Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 9

Hauteur max : R+1+Combles

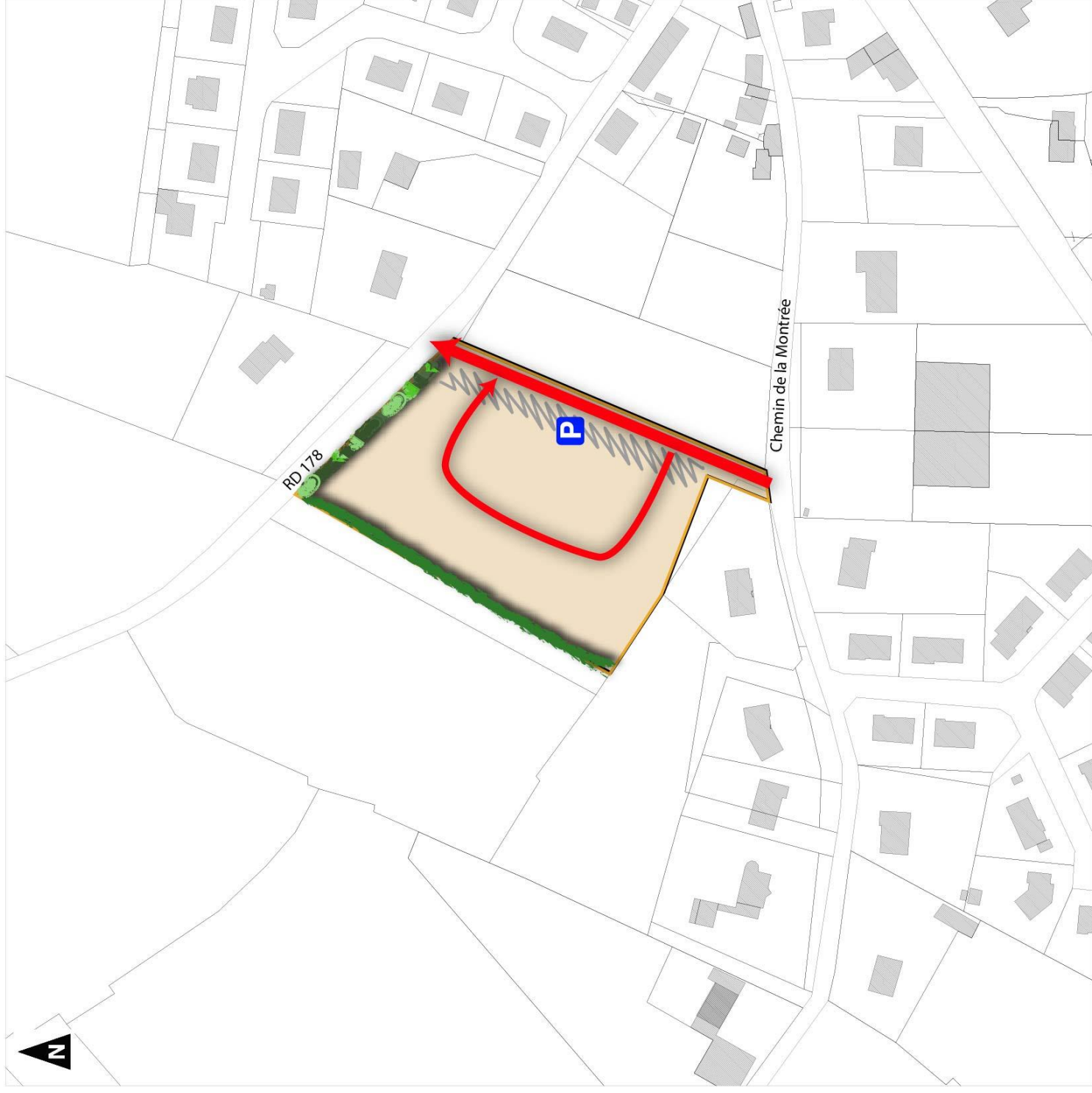


**1:1 300**

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

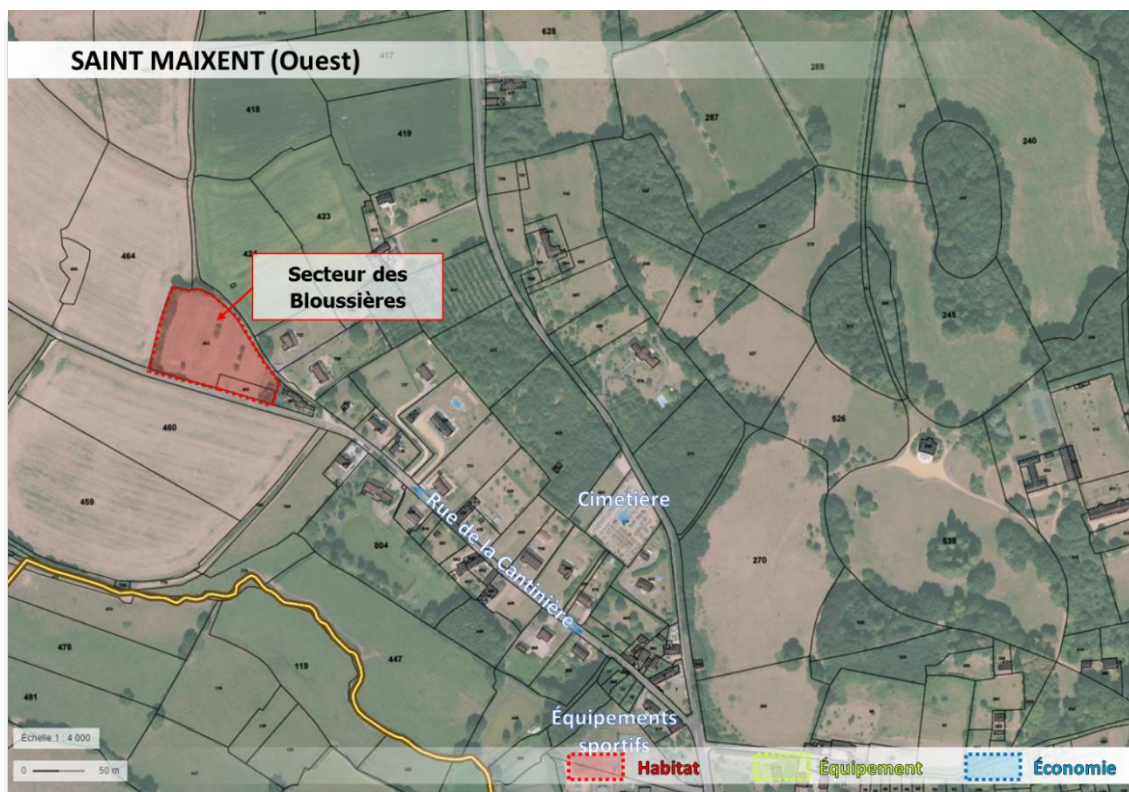
Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

Source des données : auddicié urbanisme, 2018



## 12. SAINT-MAIXENT

### 12.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS



## 12.2 LE SECTEUR HABITAT DES BLOUSSIÈRES

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### B. Reportage photographique du site

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

#### ***Vue 1***



#### ***Vue 2***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 3 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Conservation de la haie sur la frange Ouest du site ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Anticiper un renforcement de l'allée des Bloussières pour y permettre la création d'accès individuels ;
  - Interdire les accès individuels depuis la rue de la Cantinière.

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

### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation

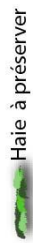
Le secteur des Bloussières pourra prétendre à une ouverture à l'urbanisation que lorsque 75% des lots du secteur du champ de la Mûre (commune de Saint-Maixent) seront construits ou en cours de construction.

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### Commune de SAINT-MAIXENT

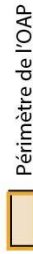
#### Secteur des Bloussières

**Element existant :**



Haie à préserver

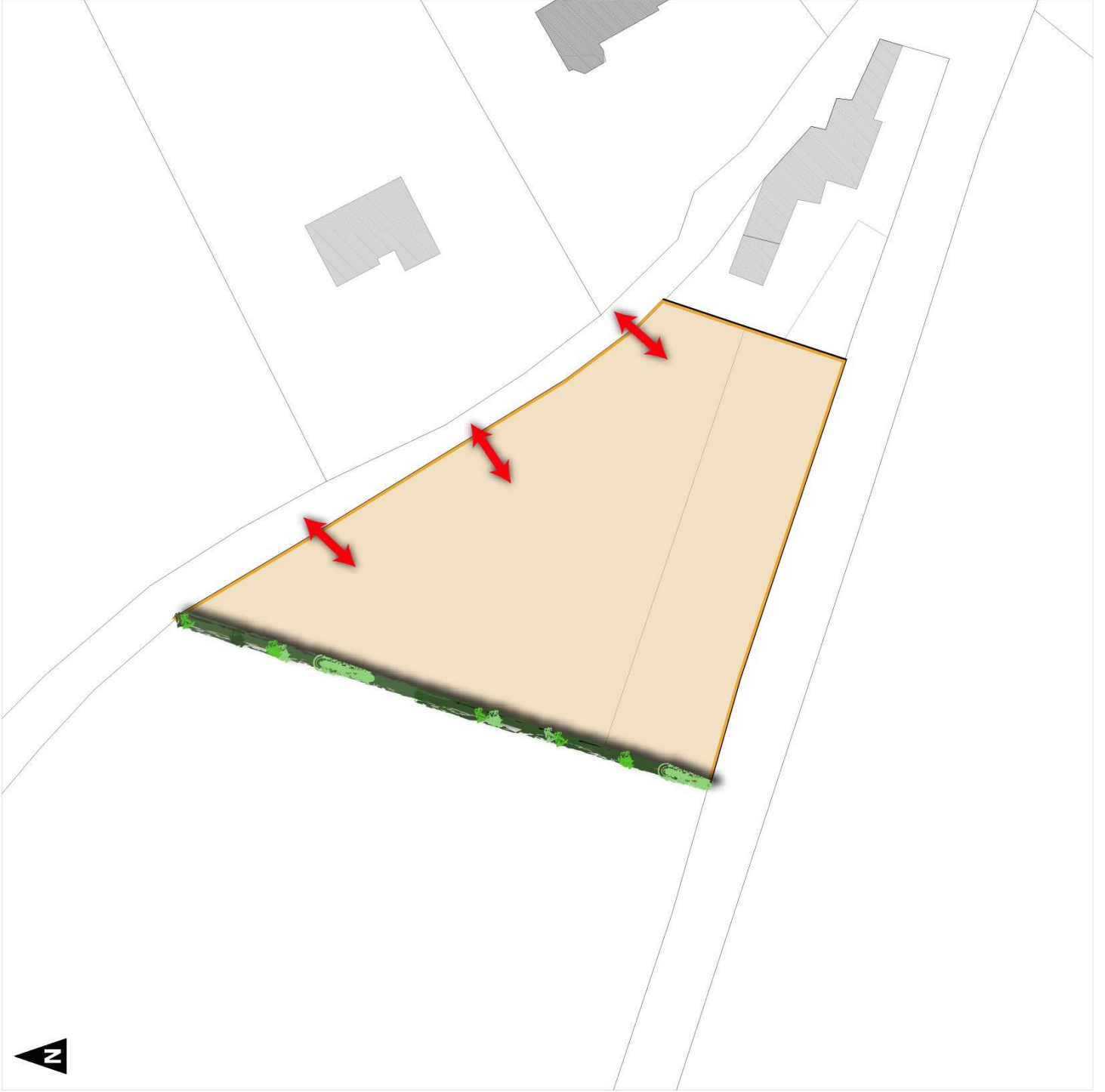
**Principes d'aménagement :**



Périmètre de l'OAP



Accès



Nombre minimum de logements : 3

Hauteur maximale : R+1+Combles



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

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018

## 1. BEILLÉ

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



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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 17 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Préservation des haies existantes sur les limites sud du site ;
  - Préservation et intégration de la zone humide au projet ;
  - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie interne à double-sens depuis la rue de l'avenir ;
  - Création de liaisons douces internes au projet ;
  - Projeter une urbanisation à plus long terme à l'Est du site.

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




## Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de **BEILLÉ**

### Elements existants :

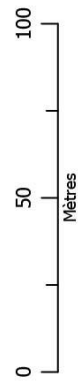
-  Haie bocagère à préserver
-  Zone humide à préserver

### Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie avec placette de retournement
-  Liaison douce à créer

Nombre minimum de logements : 17

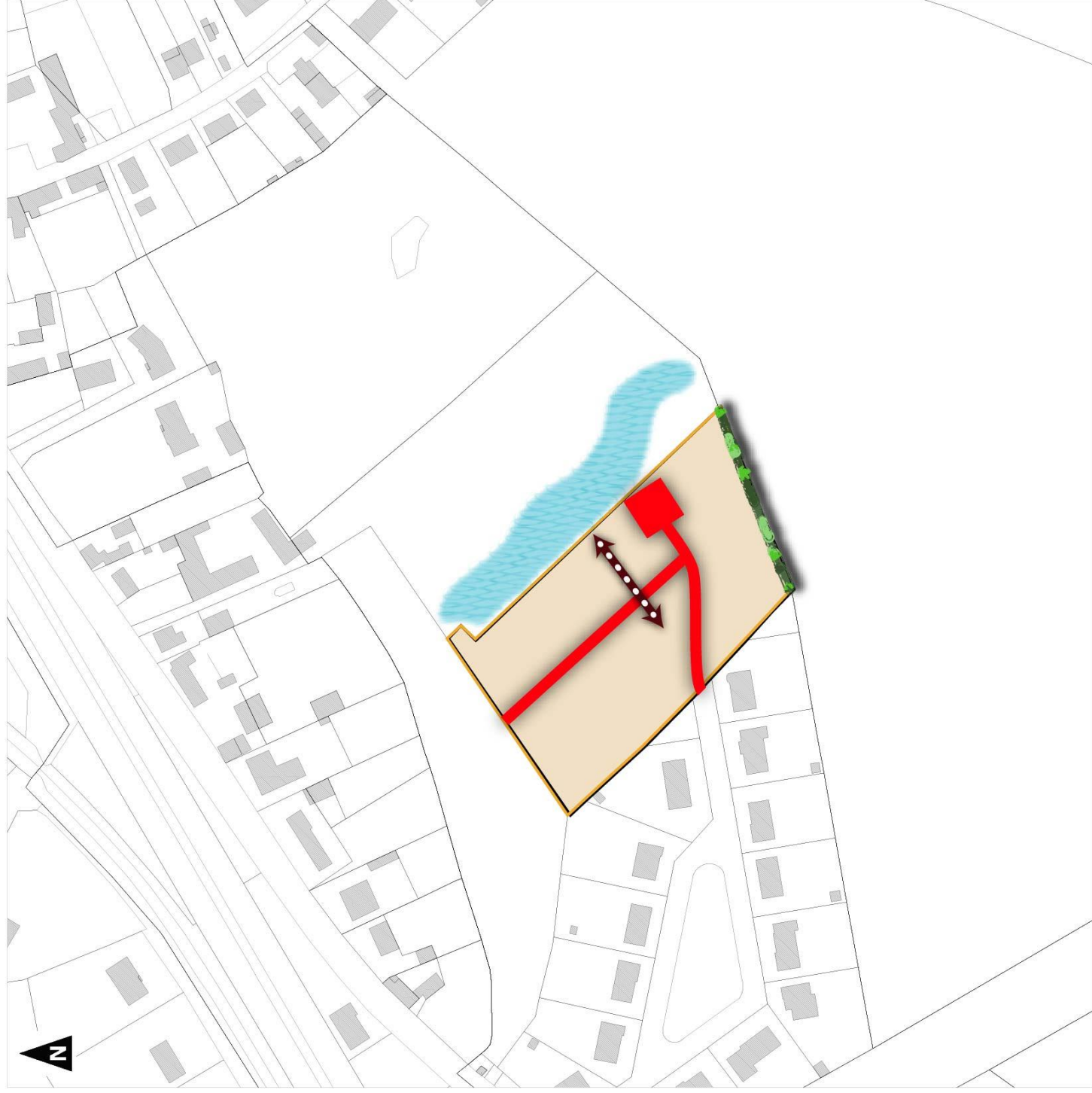
Hauteur maximale : R+1+Combles



**1:1 500**

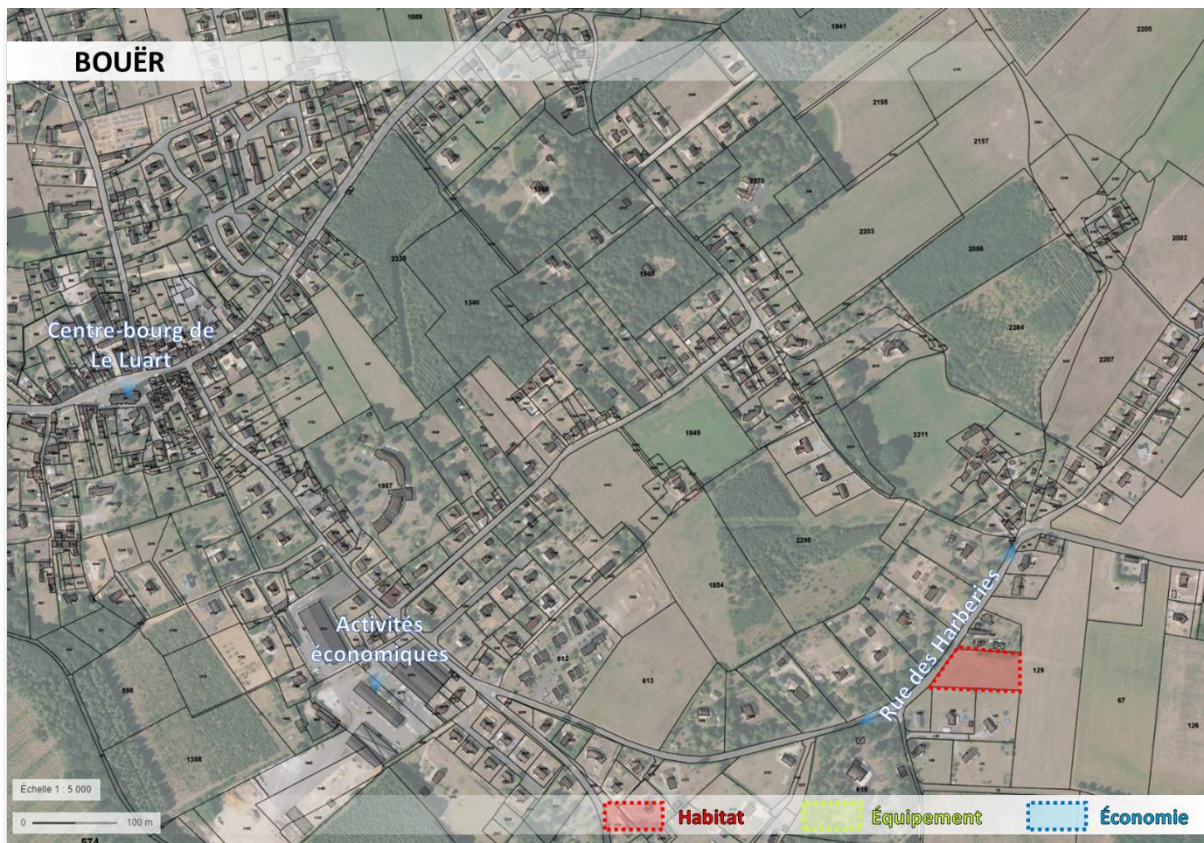
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020  
Source de fond de carte : Cadastre  
Sources de données : auddicé urbanisme, 2017



## 2. BOUËR

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



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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### **Vue 1**



### **Vue 2**



## C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de **BOUËR**

### Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès collectif à double sens



Accès individuel



Haie à créer

Nombre minimum de logements : 2

Hauteur maximale : R+1+Combles



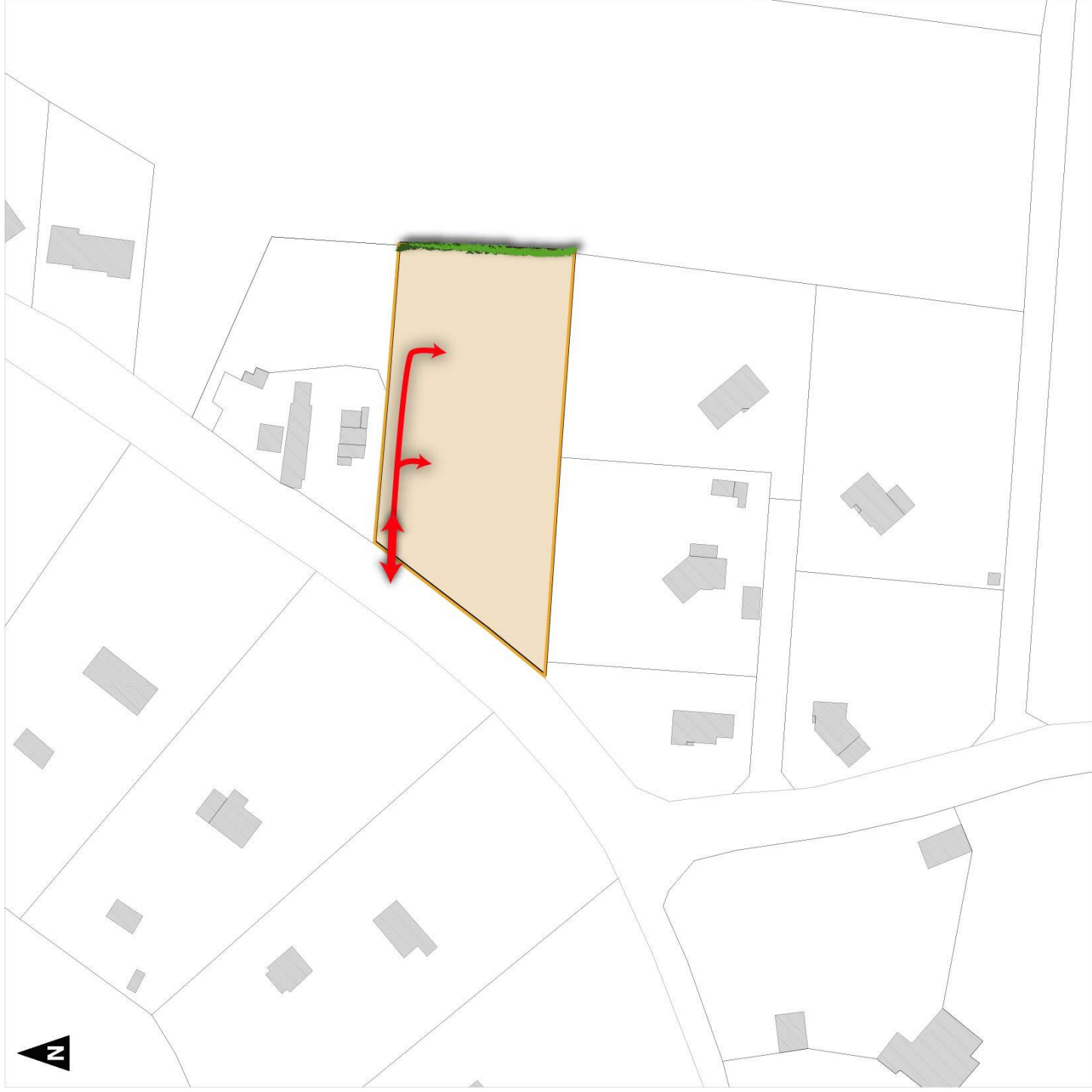
**1:1 000**

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

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018



### 3. DEHAULT

#### 3.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS



#### 3.2 LE SECTEUR DE LA ZONE 2AU / CHAMP VALENTIN

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

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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 5 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Préservation des haies existantes en limites Ouest et Sud du secteur ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un seul accès, à double sens, depuis la rue des Rosiers.

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

### D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

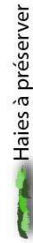
Le secteur Champ Valentin présente une pente avec un dénivelé de 6,5 mètres et une plus forte pente de 28% en direction des habitations existantes. Afin de ne pas provoquer de problèmes de ruissellement il serait nécessaire de vérifier si le système de récupération des eaux existants peut collecter les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



## Orientation d'Aménagement et de Programmation

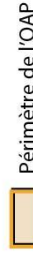
### Commune de DEHAULT

#### Element existant :

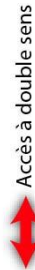


Haies à préserver

#### Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès à double sens



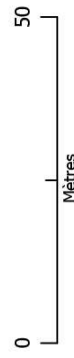
Voirie avec placette de retournement



Prolongement après 2030

Nombre minimum de logements : 5

Hauteur maximale : R+1+Combles



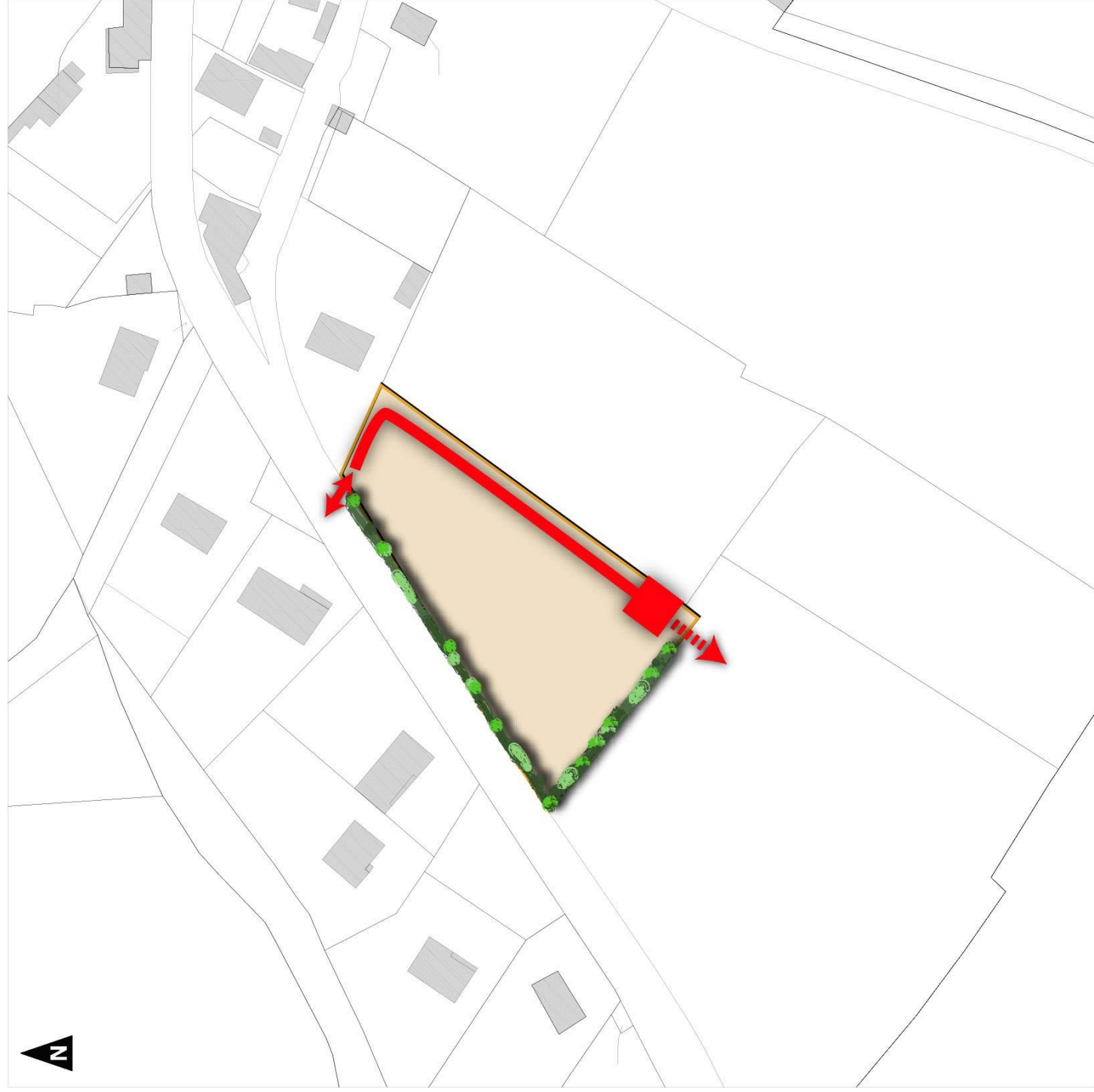
1:800

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

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018



### 3.3 LE SECTEUR DU BOURG

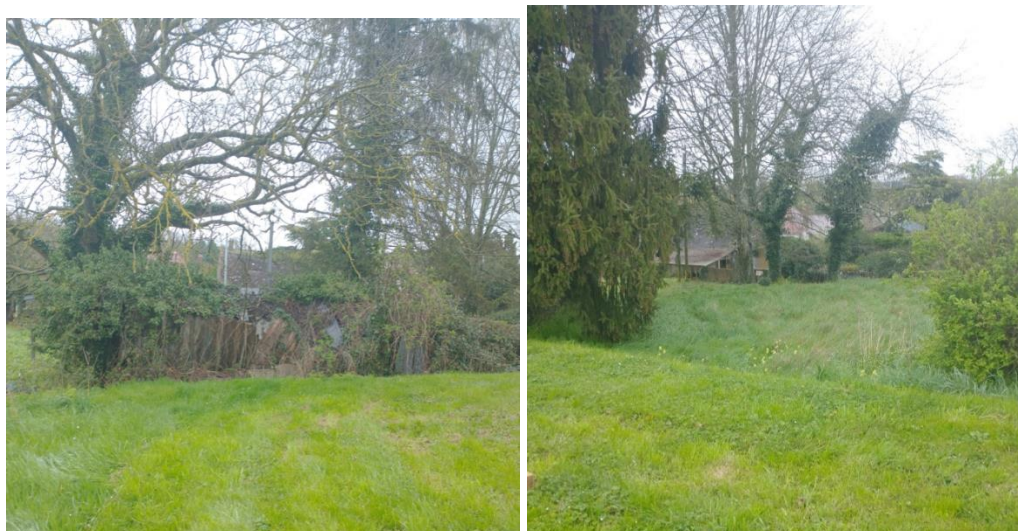
#### A. Localisation de l'OAP à vocation d'habitat

Le secteur retenu ici correspond aux parcelles A 300, 301, 302 et 303 situées en centre-bourg. Ce secteur était initialement destiné à l'aménagement d'équipements. Aujourd'hui les souhaits d'évolution de cette zone ont évolué pour se tourner vers du logement.

Caractéristiques du secteur :

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| - Surface :                                      | env. 2200 m <sup>2</sup>             |
| - Vocation principale :                          | accueil d'habitations ;              |
| - Densité minimale :                             | 15 logements / hectares              |
| - Distance moyenne par rapport au centre bourg : | Moins de 100 mètres                  |
| - Voirie bordante :                              | Rue de la Fontaine / Rue des Rosiers |

#### B. Reportage photographique du site



*Photos arrière des terrains concernés / côté parking de la salle des fêtes*



*Photos sur l'avant côte route rue de la Fontaine*

### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 15 logements par hectare, soit un minimum de 4 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Préservation des haies existantes en limite Nord du secteur avec les fonds de jardins existants ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+C, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un chemin dédié aux déplacements doux entre la rue de la Fontaine et la rue des Rosiers.

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

### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

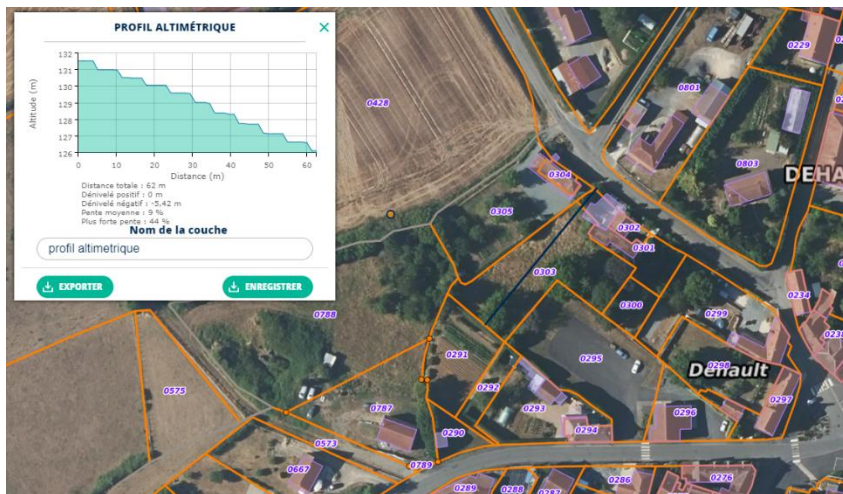
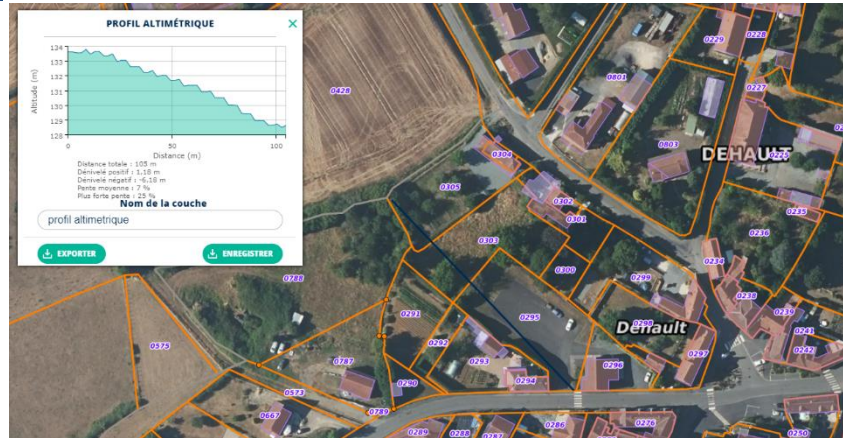
Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

### E. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

Le secteur du bourg de Dehault présente une pente avec un dénivelé de

- 7 mètres entre la rue des Rosiers et le secteur de projet, le secteur d'OAP étant le point bas. Le ruissellement s'écoulera vers les fonds de jardins plus au nord.
- 9 mètres entre le secteur d'OAP et la rue de la Fontaine, la rue de la Fontaine étant le point bas.

Afin de ne pas provoquer de problèmes de ruissellement il serait nécessaire de vérifier si le système de récupération des eaux existants peut collecter les eaux de pluie des futurs aménagements au niveau de la rue de la Fontaine.





Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise (72)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de DEHAULT

**Element existant :**

Haies à préserver

**Principes d'aménagement :**

Périmètre de l'OAAP

Principe de traversée piétonne/cyclable

Nombre minimum de logements : 3

Hauteur maximale : R+Combles

0 50  
Mètres

gijlison & associés  
Urbanisme et paysage

1:800

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

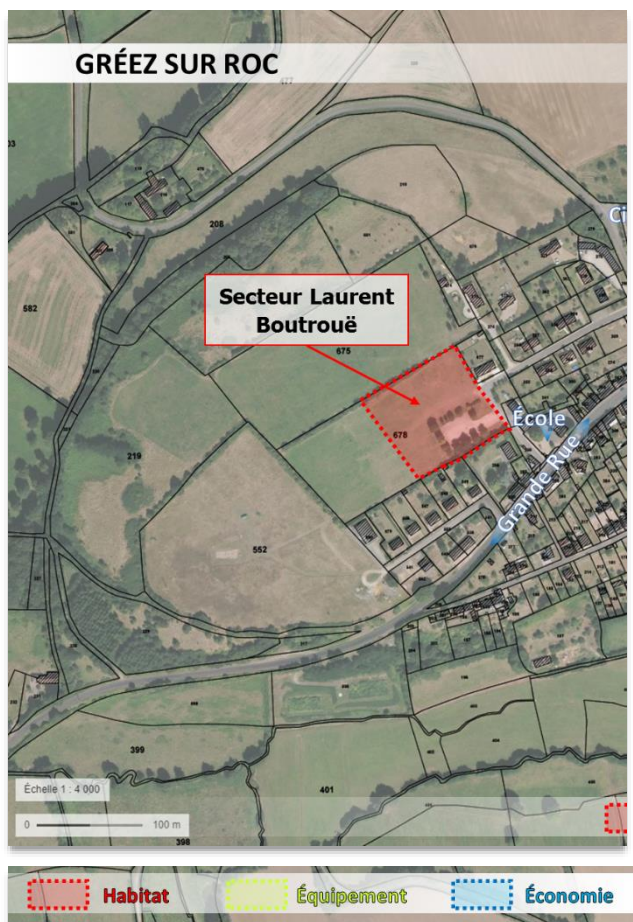
Révision : auddicé urbanisme, 2020

Document d'urbanisme en vigueur à la date de la dernière  
modification des données : auddicé urbanisme, 2019

auddicé

## GRÉEZ SUR ROC

### 1.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS



### 1.2 LE SECTEUR HABITAT RUE LAURENT BOUTROUË

#### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

#### B. Reportage photographique du site

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

**Vue 1**



**Vue 2**



**Vue 3**



**Vue 4**



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 5 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Aménagements paysagers à préserver afin de protéger l'espace agricole des nouvelles habitations ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Création d'un espace culturel en lien avec le site archéologique de la commune ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie en impasse, à double-sens, depuis la rue Laurent Boutrouë ;
  - Renforcement d'une aire de stationnement adapté au besoin de l'ensemble du projet ;
  - Création de cheminements doux traversants et permettant une liaison sécurisée avec le centre-bourg.


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

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune de GRÉEZ-SUR-ROC

#### Secteur Laurent Boutrouë

#### Element existant :


 Haie à préserver

#### Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'IOAP

 Accès

 Prolongement après 2030

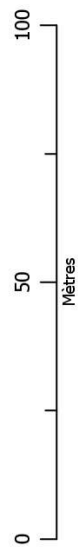
 Liaisons piétonnes à créer

 Espace public/parking

 Projet de valorisation du site archéologique

Nombre minimum de logements : 5

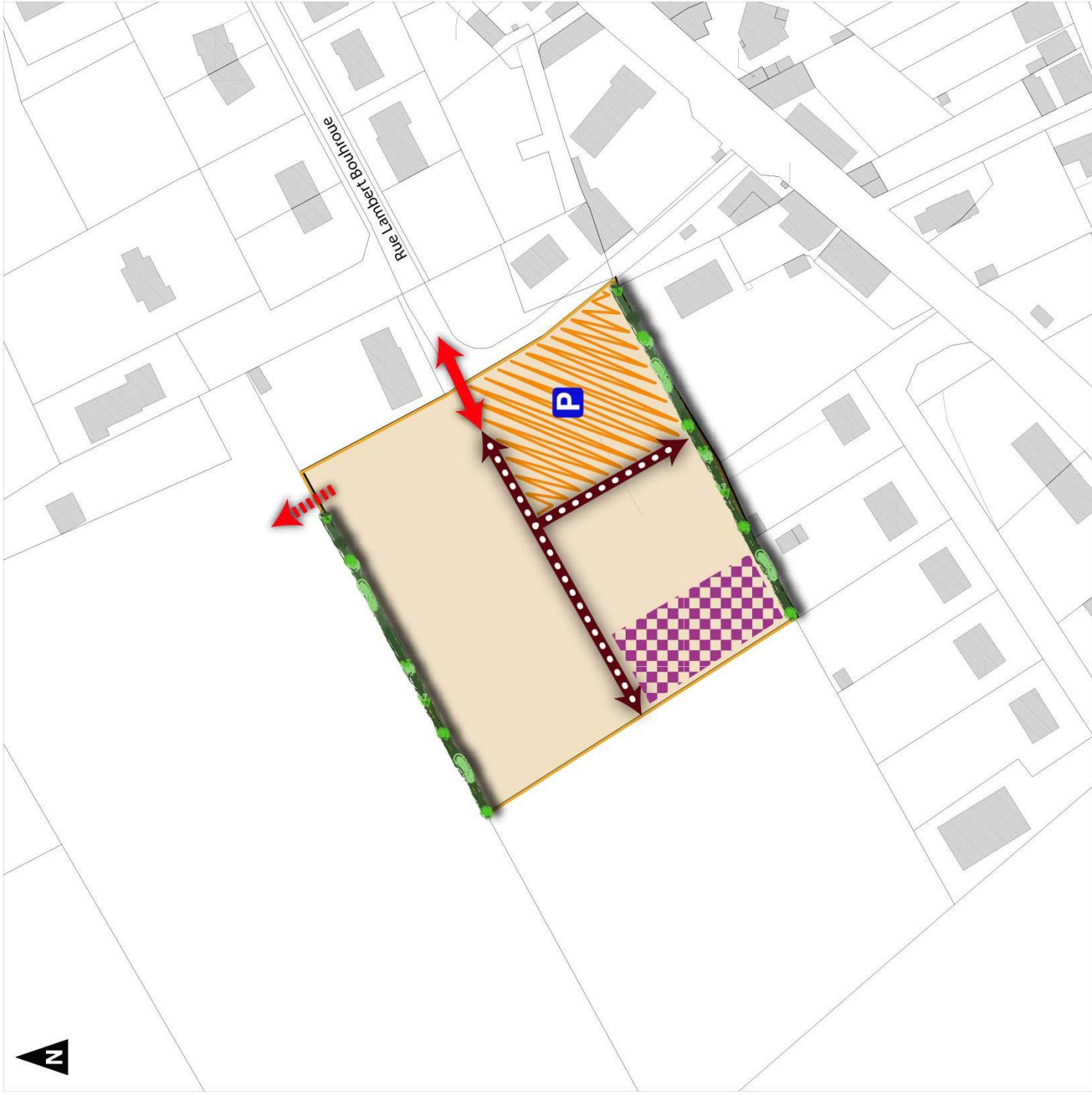
Hauteur maximale : R+1+Combles



1:1 000

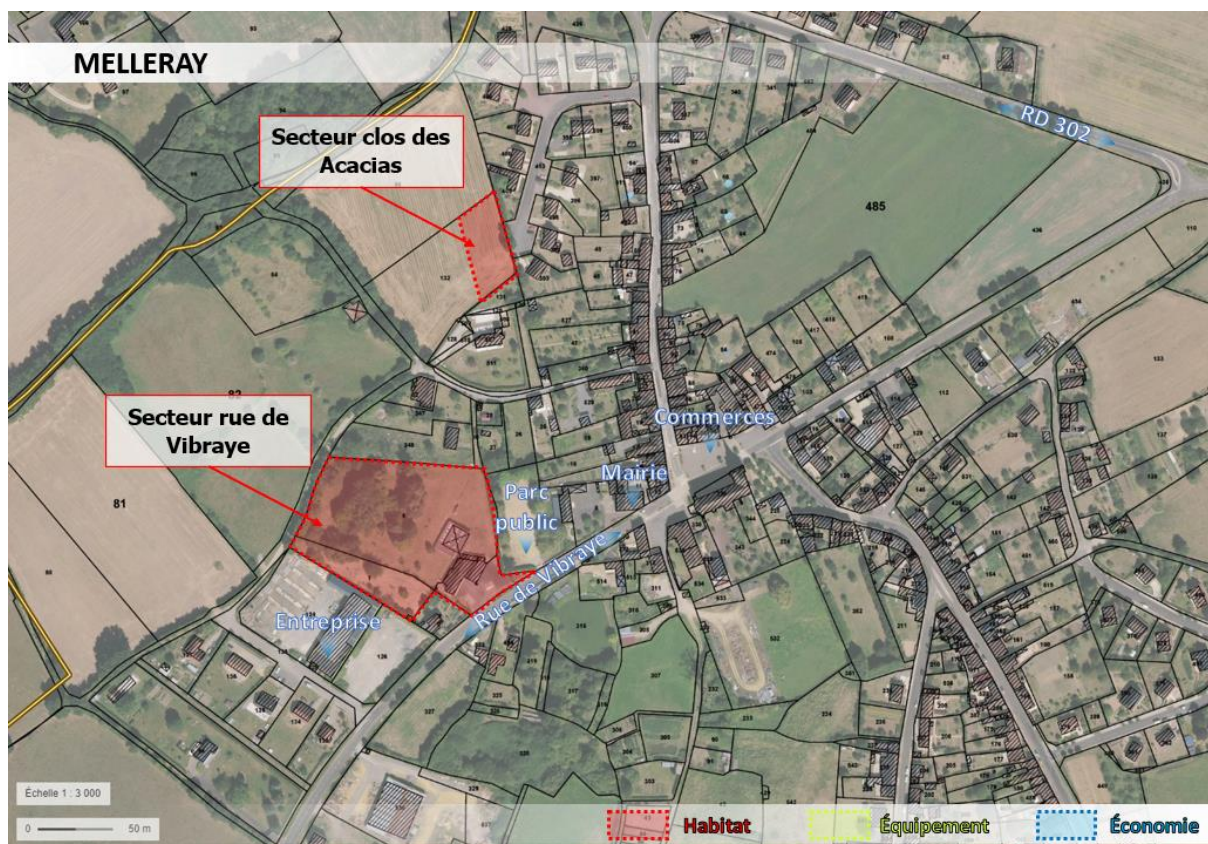
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

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



## MELLERAY

### 2.1 PRÉSENTATION DES SECTEURS



### 2.2 SECTEUR HABITAT RUE DE VIBRAYE

#### B. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### C. Reportage photographique du site

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

#### **Vue 1**



#### **Vue 2**



### D. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 14 logements ;
  - Démolition envisagée des bâtiments existants, sans considération patrimoniale ;
  - Un phasage de l'opération est envisageable.
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager entre l'espace habité et l'espace d'activités économiques ;
  - Tirer profit du parc public à proximité ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;

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

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

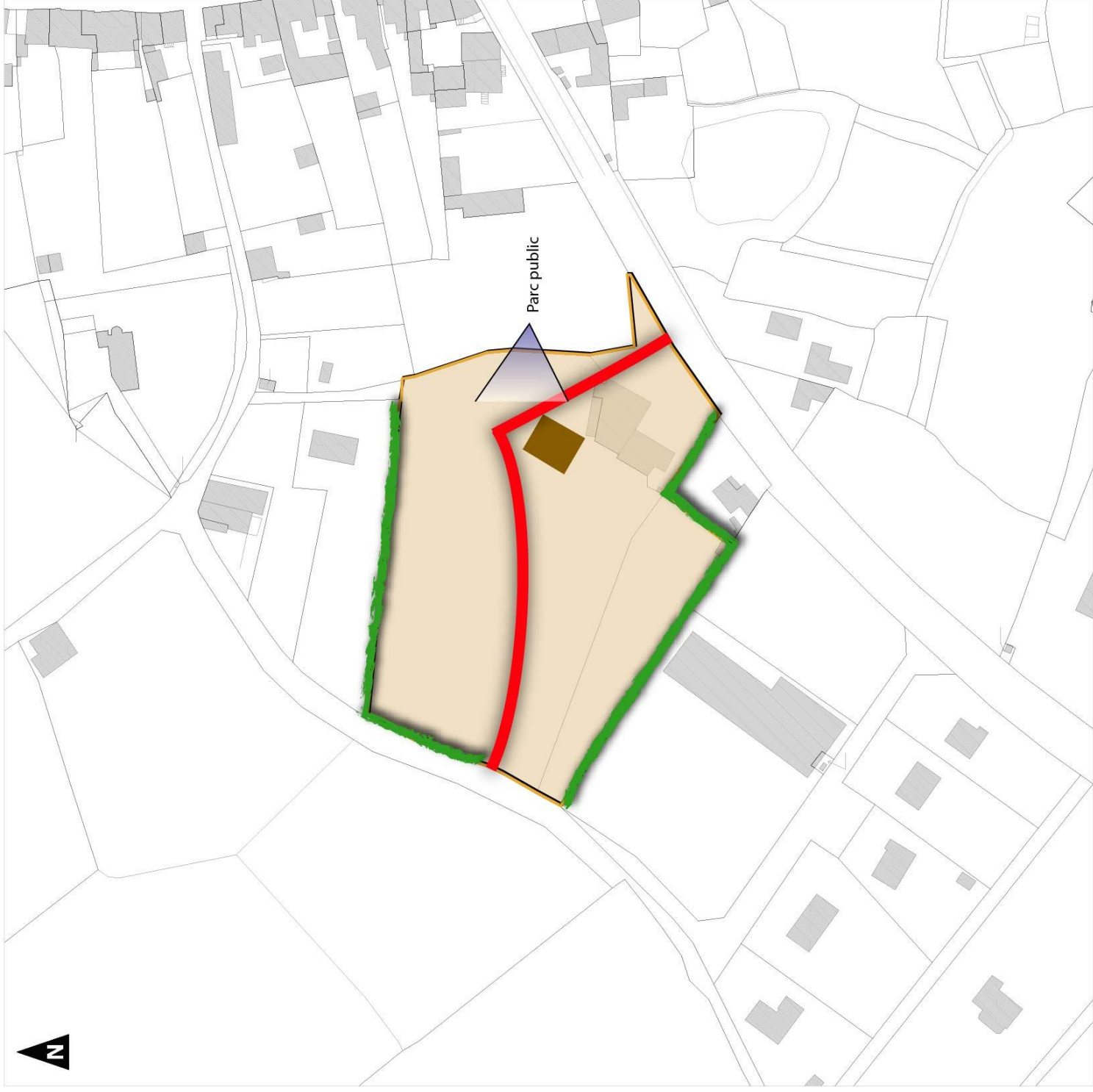
#### E. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.


### Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de MELLERAY

Secteur rue de Vibraye



**Element existant :**

 Bâtiment pouvant être détruit

**Principes d'aménagement :**

 Périmètre de l'OAAP

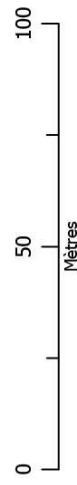
 Voirie

 Aménagement paysager

 Cône de vue à qualifier

Nombre minimum de logements : 14

Hauteur maximale : R+1+Combles



**1:1 200**

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

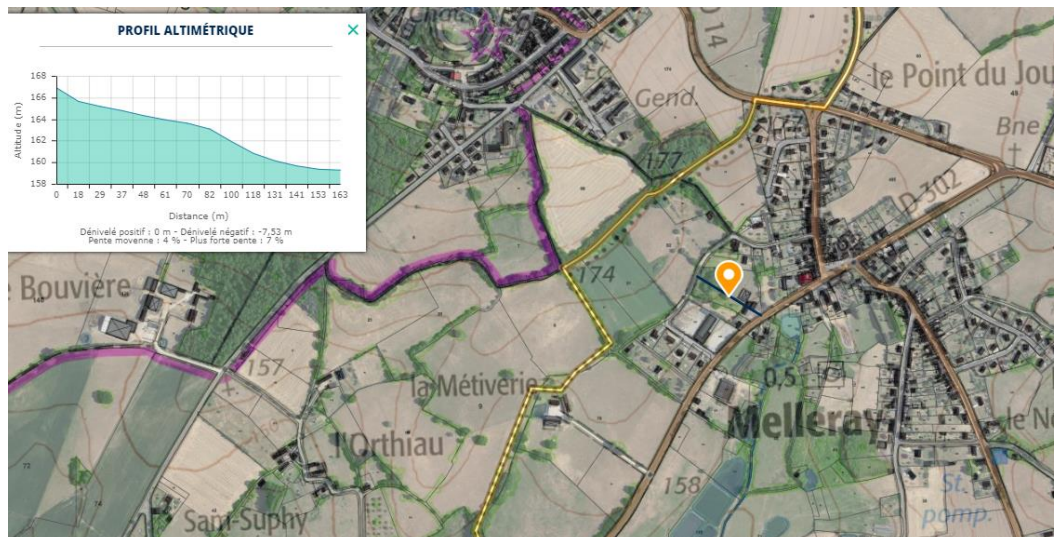
Réalisation : audidicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : audidicé urbanisme, 2018

## F. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

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



## 2.3 SECTEUR HABITAT CLOS DES ACACIAS

### A. Localisation de l'OAP

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

Caractéristiques du secteur :

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

### B. Reportage photographique du site

Absence d'élément photographique.

### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

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

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

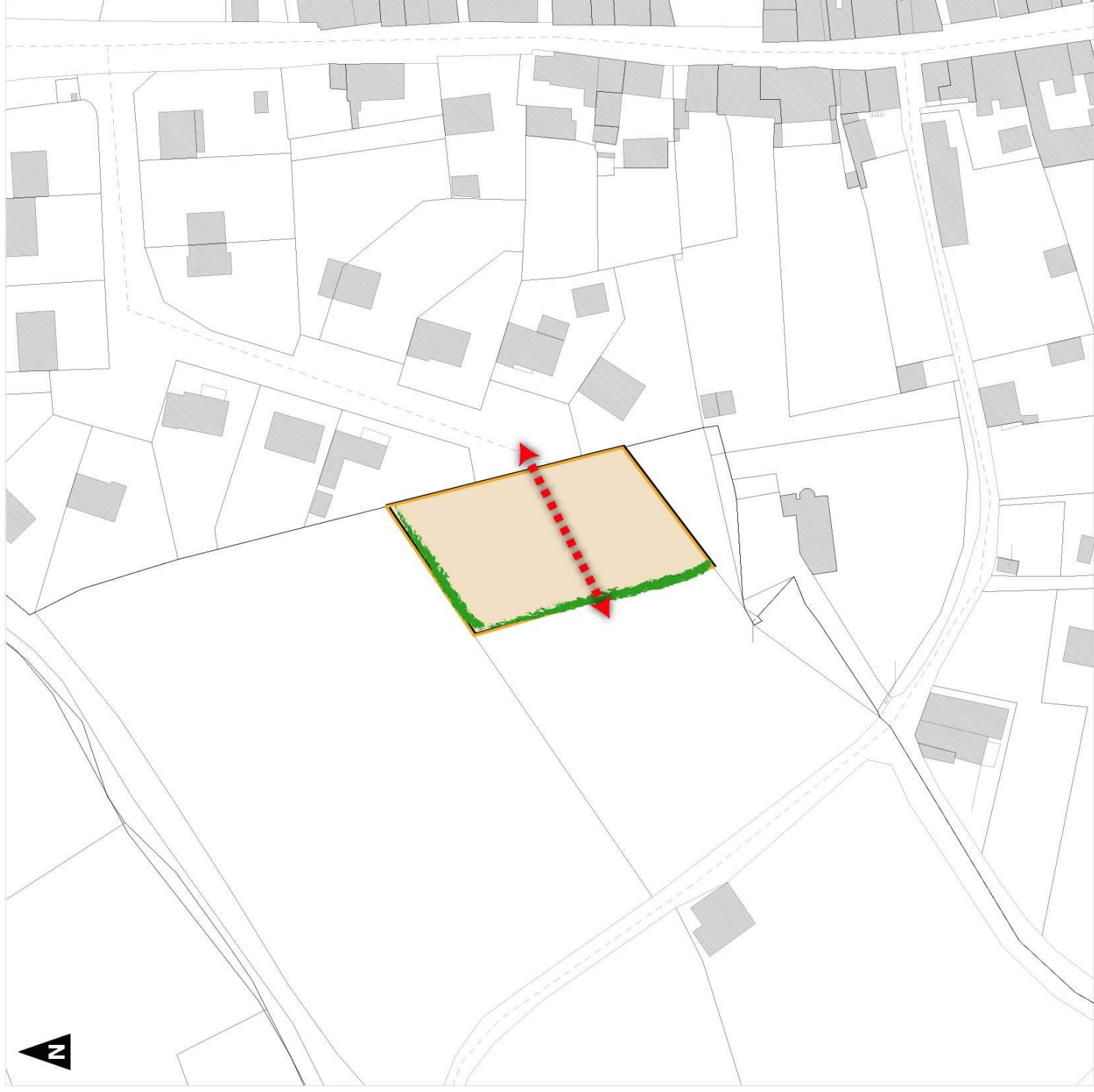
#### D. Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de MELLERAY

Secteur du Clos des Acacias



### Principes d'aménagement :

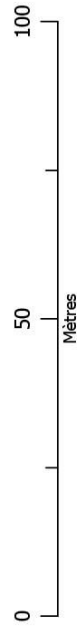
 Périmètre de l'OAAP

 Préserver un accès pour une potentielle urbanisation future

 Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 2

Hauteur maximale : R+Combles



**1:900**

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

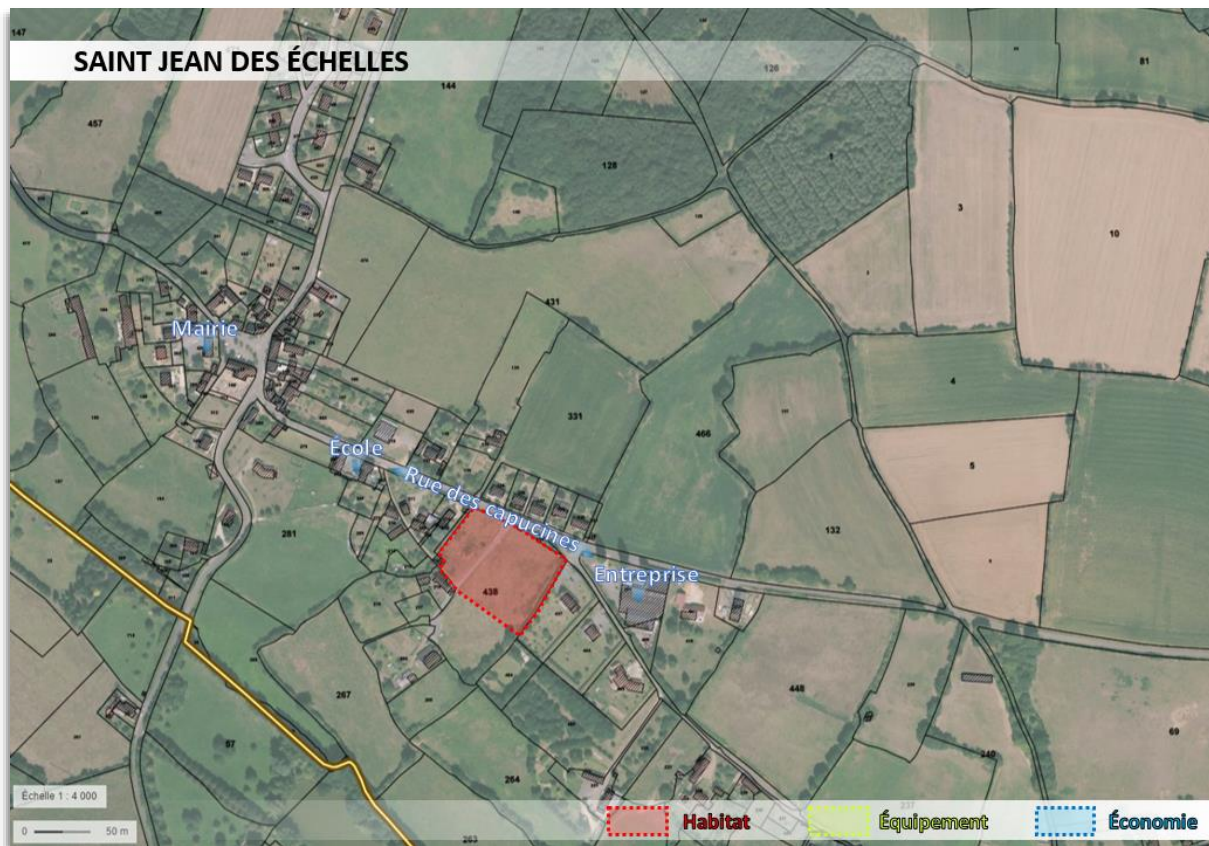
Réalisation : audicé urbanisme, 2018

Source de fond de carte : Cèlastra

Sources de données : audicé urbanisme, 2018

### 3. SAINT-JEAN DES ECHELLES

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



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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



**Vue 4**



**C. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

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

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

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### Commune de SAINT-JEAN-DES-ÉCHELLES

**Elements existants :**



Voirie

**Principes d'aménagement :**



Périmètre de l'OAP



Liaisons piétonnes à créer



Aménagement paysager

Nombre minimum de logements : 9

Hauteur maximale : R+1+Combles



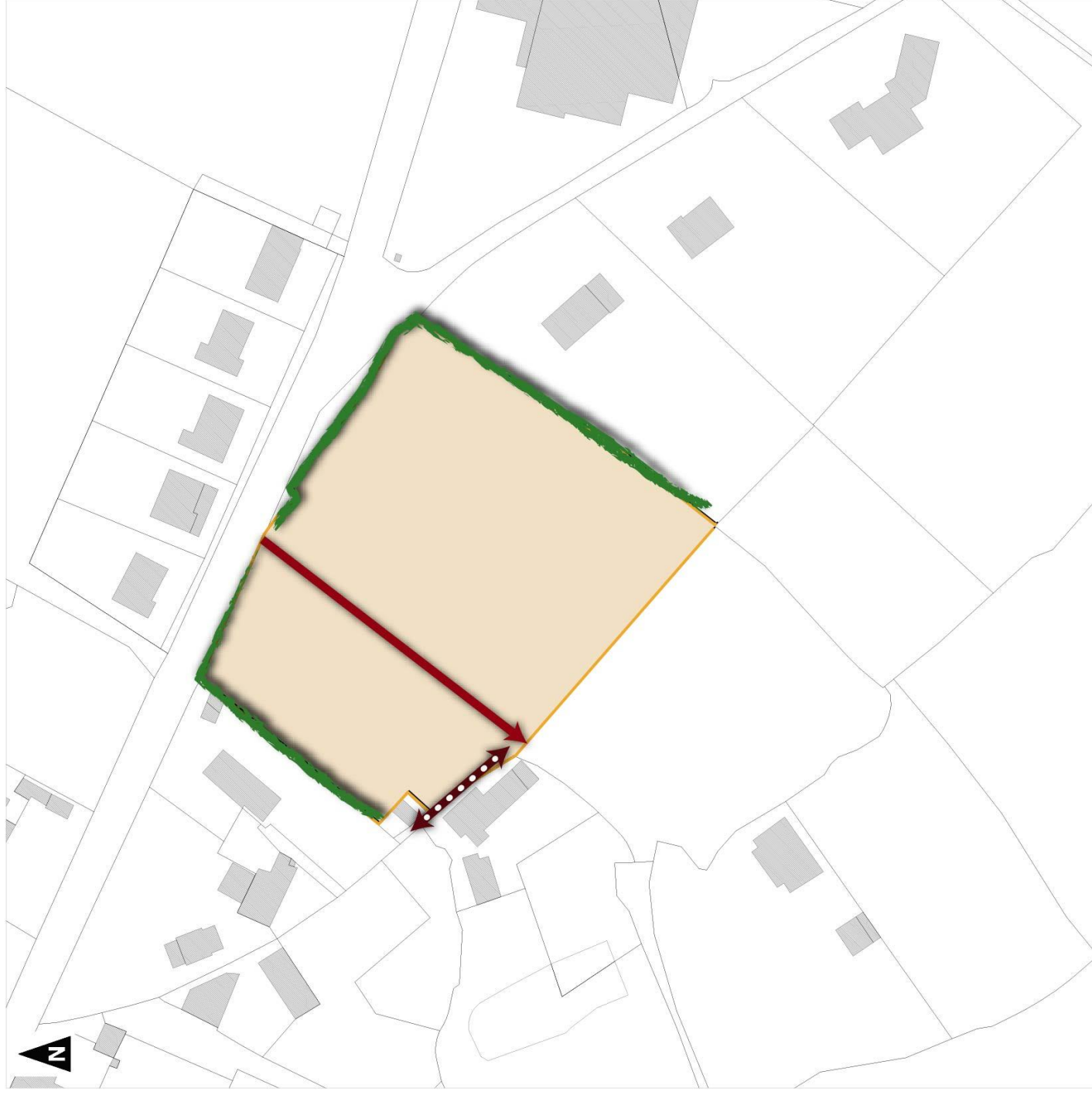
**1:900**

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2020

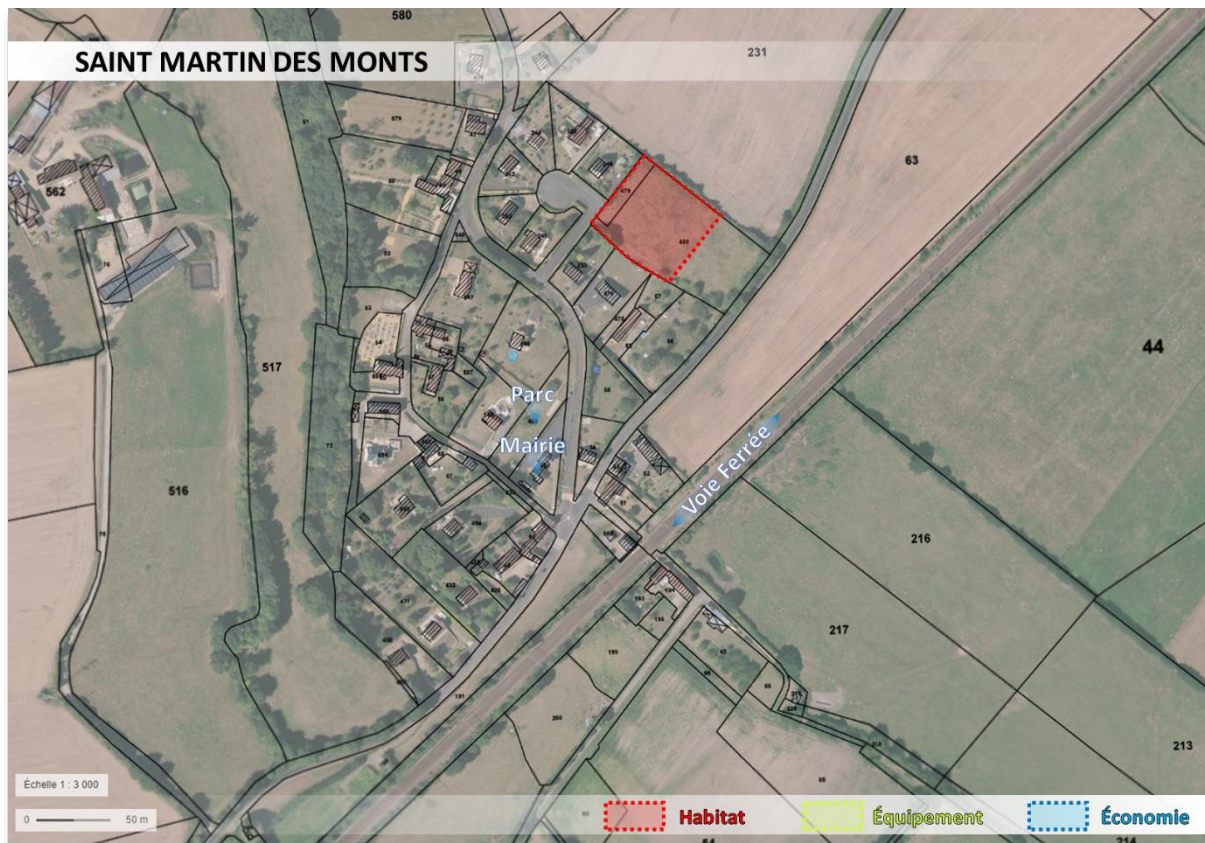
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



## 4. SAINT-MARTIN DES MONTS

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



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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

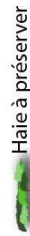
- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 4 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Préservation des haies existante en limite Nord et Est ;
  - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie à double sens depuis l'impasse de Bellevue.

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

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### Commune de SAINT-MARTIN-DES-MONTS

**Element existant :**



Haie à préserver

**Principes d'aménagement :**



Périmètre de l'OAP



Une entrée/sortie



Voirie



Prolongement après 2030

Nombre minimum de logements : 4

Hauteur maximale : R+1+Combles



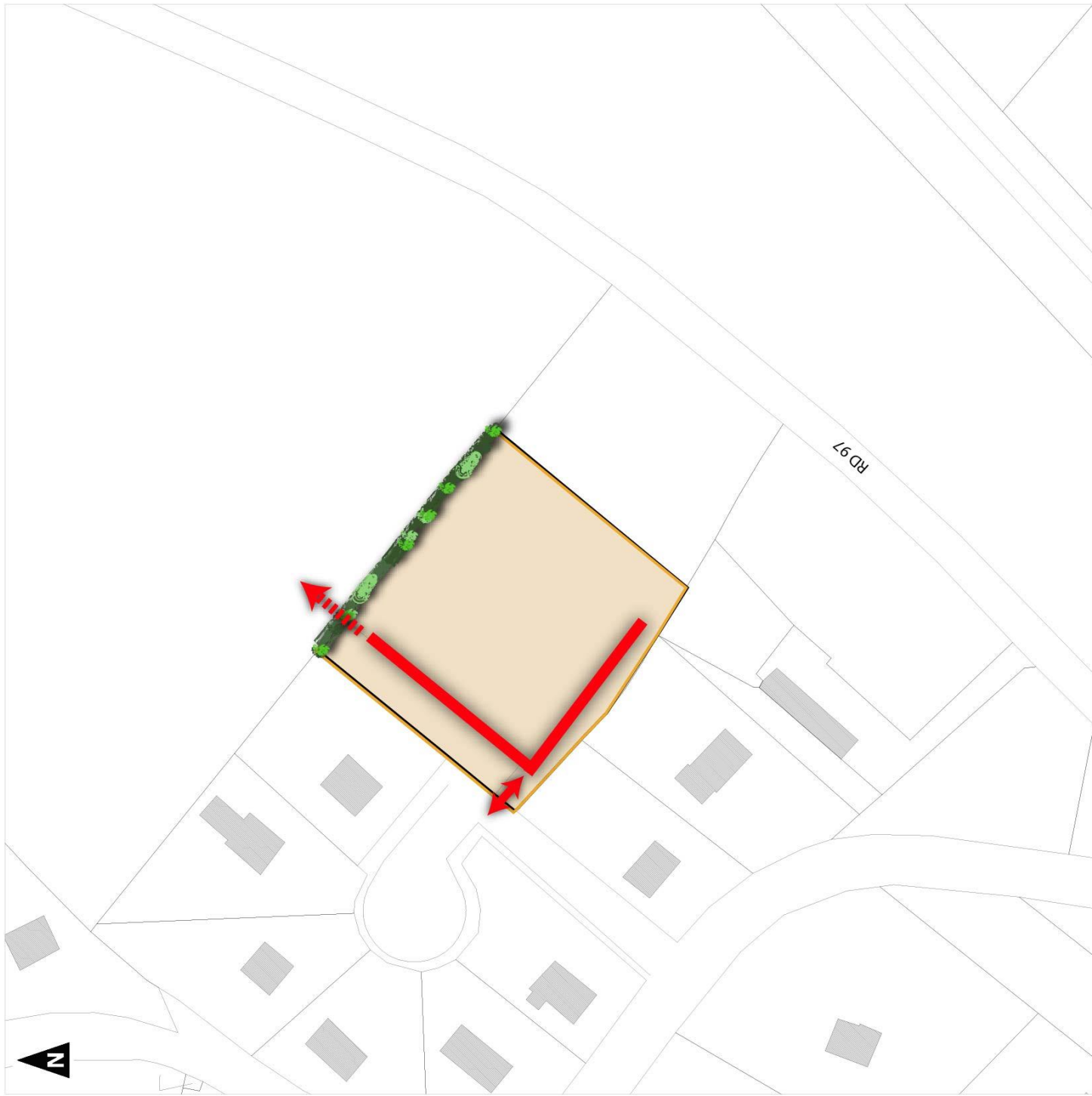
**1:900**

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

Réalisation : auddicié urbanisme, 2020

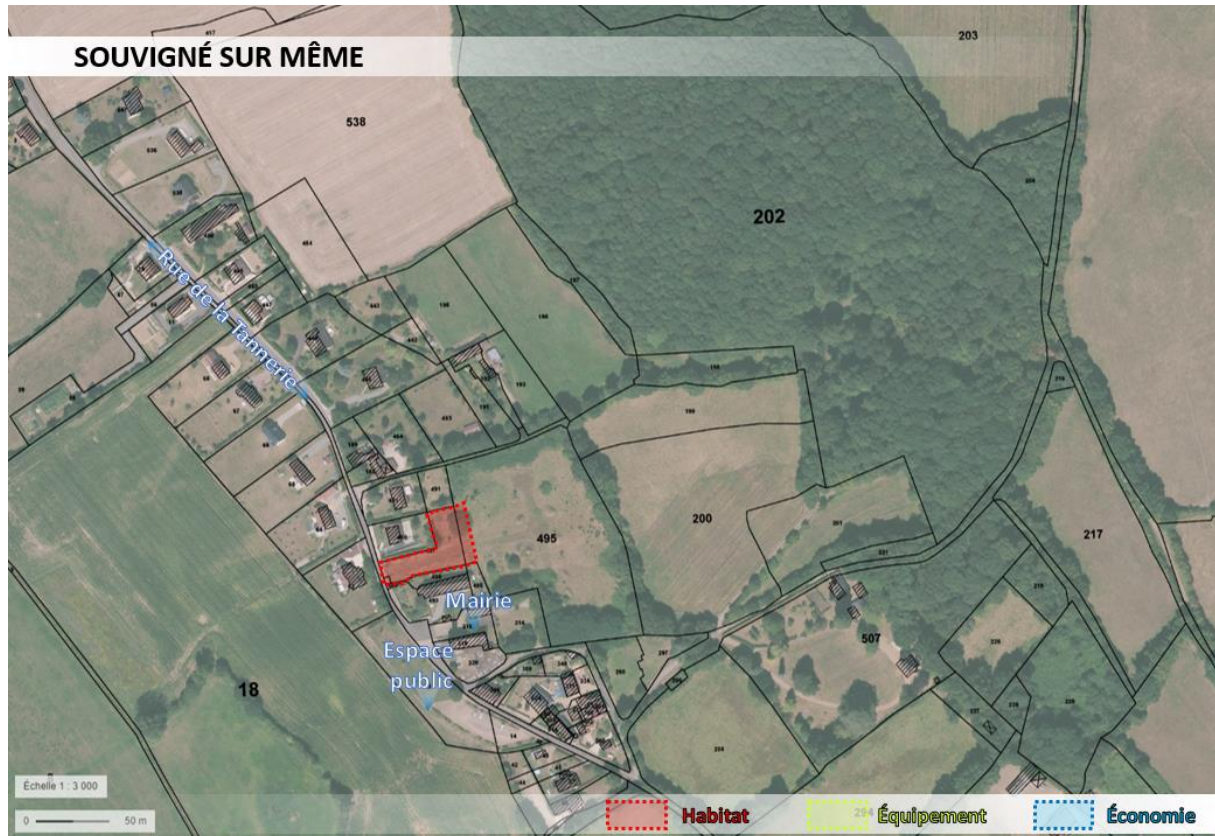
Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



## 5. SOUVIGNÉ-SUR-MÊME

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



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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



## C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

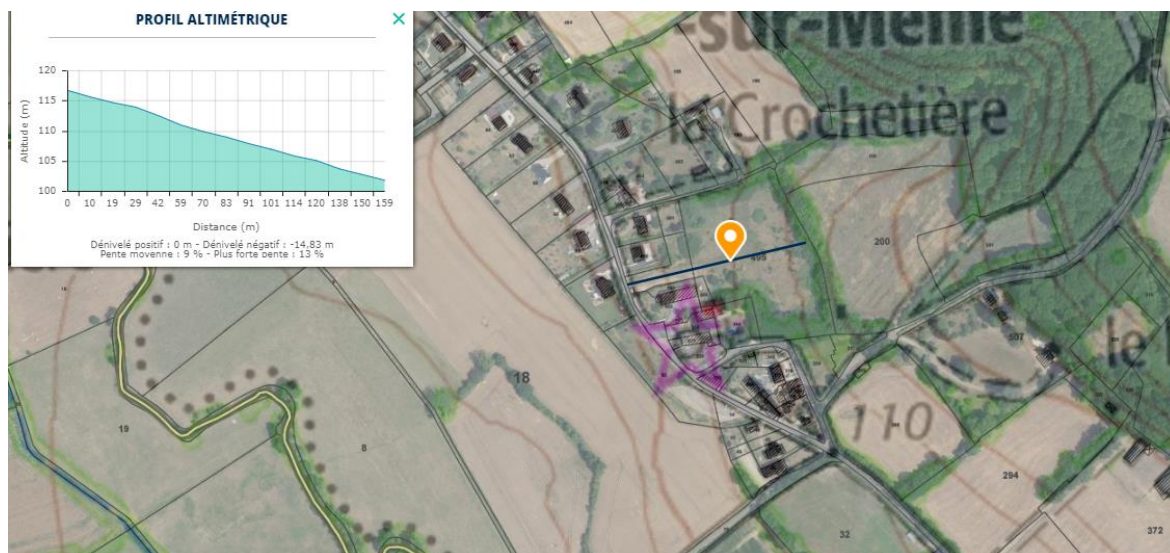
- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 2 logements ;
  - Une urbanisation au fur et à mesure est envisageable.
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager afin de conserver la qualité paysagère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

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

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

#### D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

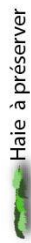
Le secteur présente une pente de 15 mètres de dénivelé en direction d'habitations existantes. Afin de ne pas générer de problèmes de ruissellement, il serait intéressant de vérifier si le système de récupération des eaux de pluie actuel de la zone peut collecter les eaux du nouvel aménagement.



## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Commune de SOUVIGNÉ-SUR-MÊME

#### Element existant :



Haie à préserver

#### Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



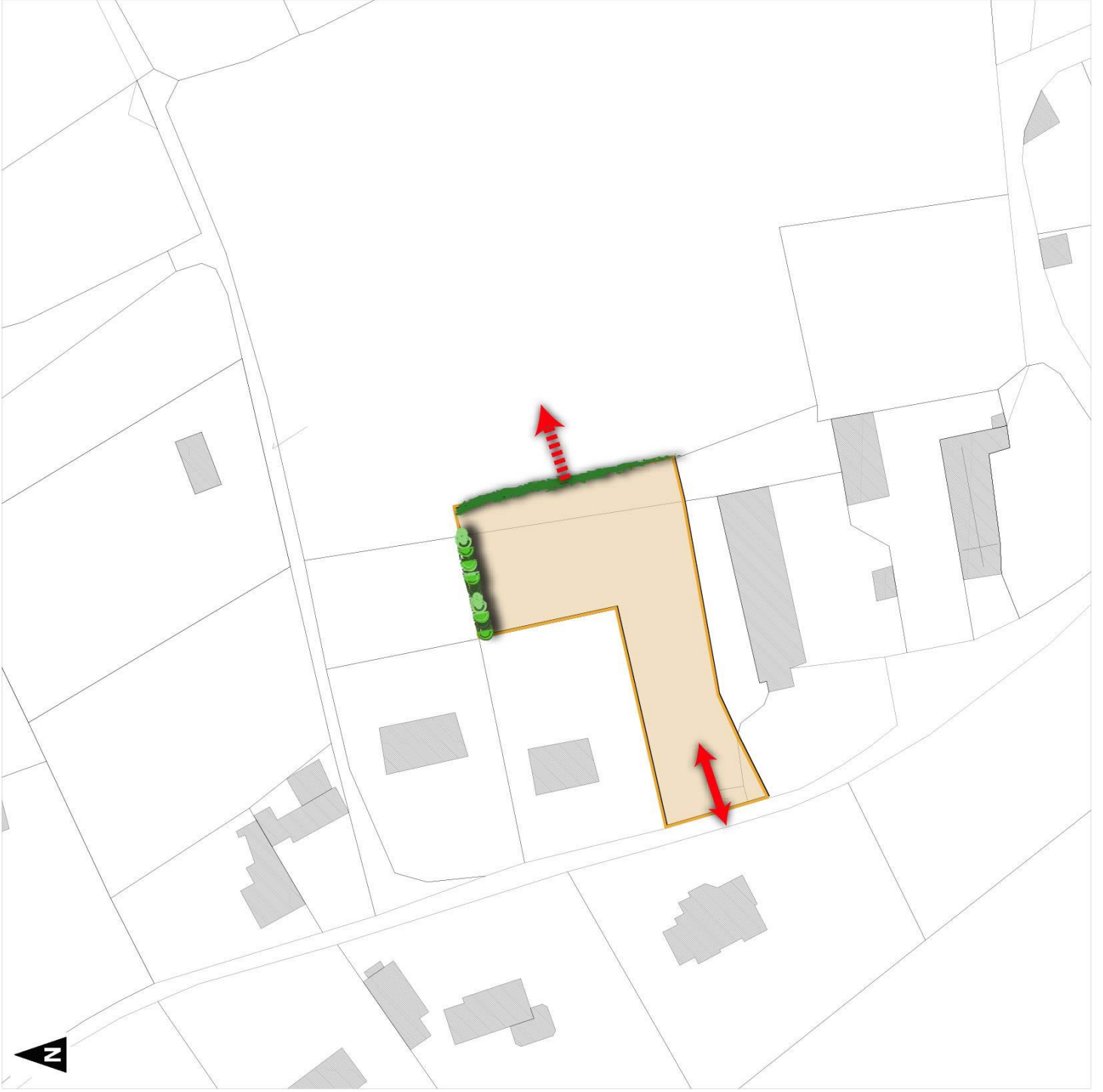
Une entrée/sortie



Prolongement après 2030

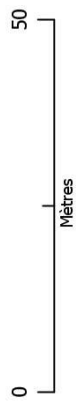


Aménagement paysager



Nombre minimum de logements : 2

Hauteur maximale : R+1+Combles



1:700

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

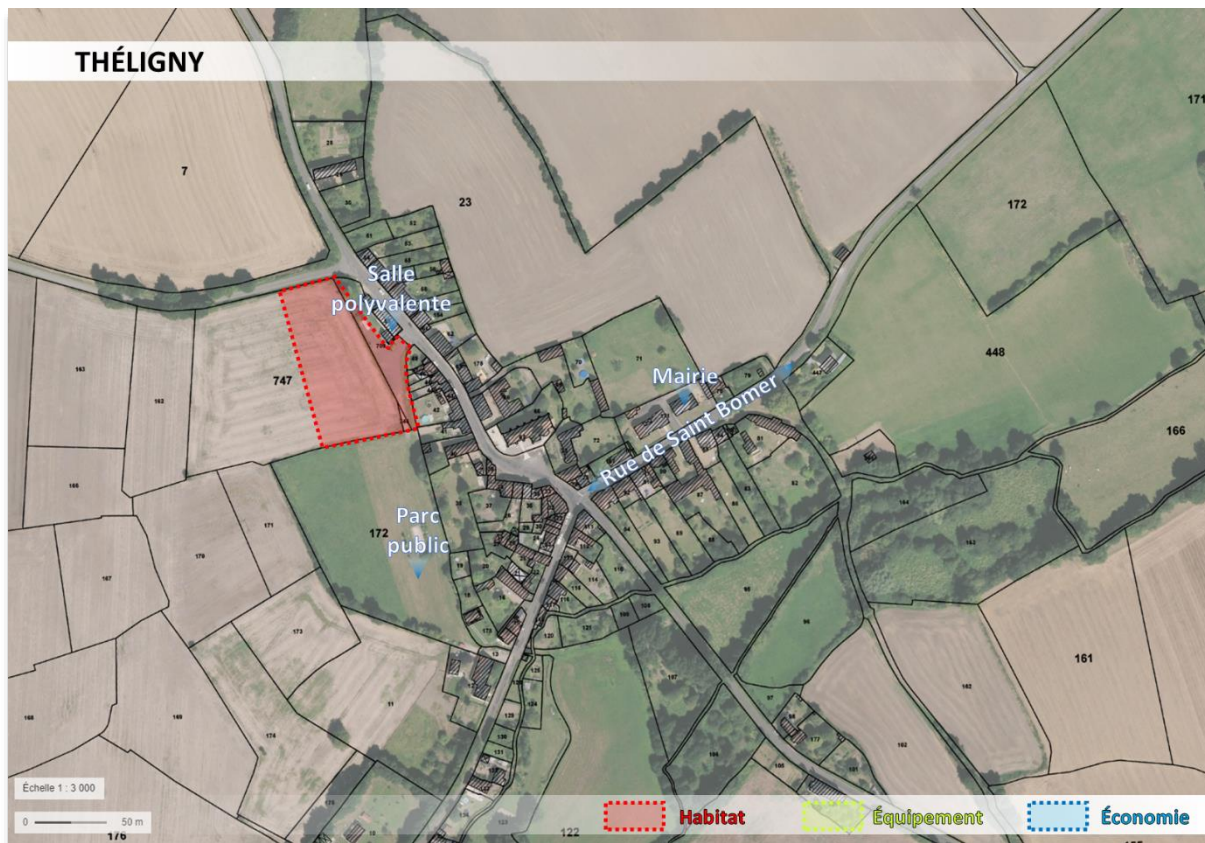
Réalisation : auddlicé urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018

## 6. THELIGNY

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



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

Caractéristiques du secteur :

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

## B. Reportage photographique du site

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

### ***Vue 1***



### ***Vue 2***



### ***Vue 3***



### C. Les objectifs d'aménagement

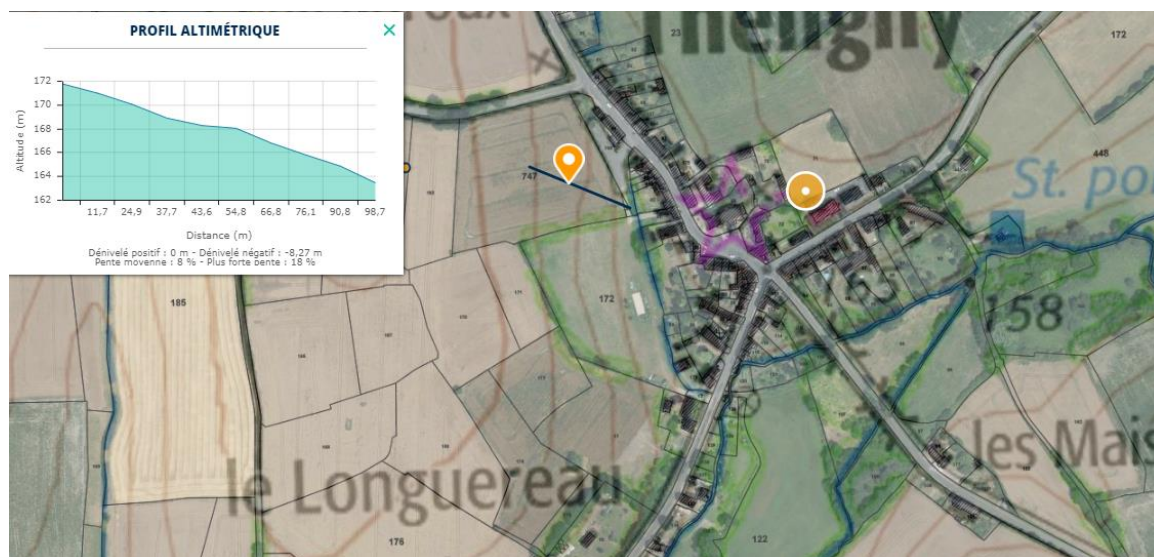
Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de la consommation de foncier :
  - Projection d'une densité de 13 logements par hectare, soit un minimum de 8 logements ;
  - L'opération devra être réalisée d'un seul tenant.
  
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager afin de limiter les nuisances de covisibilité ;
  - Renforcer et sécuriser l'aire de stationnement de la salle polyvalente ;
  - Assurer une gestion efficace des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) ;
  - Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+combles, en lien avec le bâti présent à proximité.
  
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie, à double sens et en bouclage, depuis la rue de Céton ;
  - Optimiser l'accès à la salle polyvalente pour desservir le secteur.

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

### D. Recommandation sur la gestion des eaux pluviales

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



## Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de THÉLIGNY

### Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès



Voirie

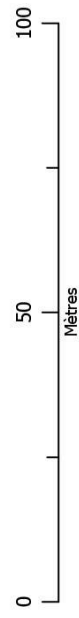


Stationnement



Aménagement paysager

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



**1:900**

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

Réalisation : auddici urbanisme, 2020

Source de fond de carte : Cadastre

Sources de données : auddici urbanisme, 2018

