



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
**des Vallées de la Braye
et de l'Anille**

1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 4
mars 2021

1^{ère} modification de droit commun du PLUi adoptée le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du
XXX 2022
adoptant la 1^{ère} modification
simplifiée du PLUi de la
communauté de communes
des Vallées de la Braye et de
l'Anille

Le président,
Michel Leroy

Date : **20 mars 2024**

Phase : **Notification n°2 aux PPA**

N° de pièce : **3**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUi

Les évolutions dans le cadre de la modification apparaissent en rouge

- Les échéanciers à l'urbanisation « habitat » ont été complétés ;
- L'OAP THEMATIQUE à vocation commerciale, artisanale et logistique a été créée
- L'OAP THEMATIQUE Trame verte et bleue a été créée
- L'OAP Sectorielle « rue de la piscine » a été modifiée
- L'OAP Sectorielle « rue Henri Menant» a été modifiée
- L'OAP Sectorielle « secteur de la Garenne» a été modifiée

Les évolutions conséquentes à la réunion du 8/11 avec la DDT apparaissent en bleue

- Les échéanciers à l'urbanisation « activités » ont été complétés ;
- Compléments sur les OAP THEMATIQUES

VERSION DU 27 MARS 2024

Table des matières

PRESENTATION DES OAP	9
1. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT	9
A. LES DENSITES	9
B. L'ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION	10
2. LES OAP DEDIEES A L'ECONOMIE ET AUX EQUIPEMENTS	15
3. OAP A VOCATION COMMERCIALE, ARTISANALE ET LOGISTIQUE	17
4. LES OAP PERMETTANT DE PRENDRE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES ET UN RISQUE D'INONDATION.	42
5. OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE : LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	43
BERFAY	57
1. LE SECTEUR DE LA RUE DU COTEAU	57
A. LOCALISATION DE L'OAP	57
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	58
BESSE-SUR-BRAYE	60
2. PRESENTATION DES SECTEURS	60
C. L' OAP DEDIEE A L'HABITAT	60
D. LES OAP DEDIEES A L'ECONOMIE	61
3. LE SECTEUR LES VARENNES	62
A. LA LOCALISATION DE L'OAP	62
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	63
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	65
4. LE SECTEUR DES CHAPELLES	67
A. LA LOCALISATION DE L'OAP	67
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	68
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	70
5. LE SECTEUR DE LA BORDE	72
A. LA LOCALISATION DE L'OAP	72
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	73
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	75
COGNERS	77
1. LE SECTEUR DES COCHETTERIES	77
A. LA LOCALISATION DE L'OAP	77
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	78
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	80
DOLLON	82
1. PRESENTATION DES SECTEURS	82
2. LE SECTEUR DE RUE DE LA PISCINE	83
A. LA LOCALISATION DE L'OAP	83

B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	84
	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	86
3.	LE SECTEUR RUE DU PARC	88
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	88
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	89
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	91
4.	LE SECTEUR CHEMIN DE LA GARE	93
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	93
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	94
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	96
	EVAILLE.....	98
1.	LE SECTEUR DU TREMBLAY	98
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	98
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	99
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	101
	LA CHAPELLE-HUON.....	103
1.	PRESENTATION DES SECTEURS	103
2.	LE SECTEUR RUE ROBERT POUPIN	104
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	104
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	105
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	107
3.	LE SECTEUR RUE HENRI MENANT.....	109
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	109
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	110
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	112
	LAVARE.....	114
1.	PRESENTATION DES SECTEURS	114
2.	LE SECTEUR LA GARENNE	115
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	115
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	116
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	118
3.	LE SECTEUR DE LA RUELLE DES CARRES	120
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	120
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	121
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	123
	MAROLLES-LES-SAINT-CALAIS	125
1.	LE SECTEUR RUE DE L'HUILERIE	125
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	125
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	126
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	128
	MONTAILLE.....	130
1.	LE SECTEUR RUE DU CHENE.....	130
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	130

B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	131
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	133
RAHAY	135
1. LE SECTEUR RUE DU PENARD	135
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	135
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	136
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	138
SAINT-CALAIS	140
1. PRESENTATION DES SECTEURS	140
2. LE SECTEUR EUGENE LANDRON	141
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	141
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	142
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	144
3. LE SECTEUR ECOLE DE MUSIQUE	146
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	146
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	147
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	149
4. LE SECTEUR DES ECOLES	151
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	151
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	152
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	154
5. LE SECTEUR RUE DE LA SAULINIÈRE	157
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	157
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	158
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	160
6. LE SECTEUR RUE CAMILLE CLAUDEL	162
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	162
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	163
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	165
7. LE SECTEUR DE LA MALADRERIE	167
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	167
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	168
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	170
8. LE SECTEUR DU PRESSEUR	172
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	172
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	173
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	175
9. LE SECTEUR DE LA CHASSELOUVIERE	177
A.	CONTEXTUALISATION :	177
B.	JUSTIFICATIONS :	177
SAINTE-CEROTTE	179
1. LE SECTEUR RUE JEAN DE LA FONTAINE	179
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	179
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	180

C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	182
SAINT-GERVAIS-DE-VIC		184
1. PRESENTATION DES SECTEURS		184
2. LE SECTEUR RUE BERTRAND GUILLEMIN		185
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	185
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	186
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	188
3. LE SECTEUR RUE DES CHARDONNERETS.....		190
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	190
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	191
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	193
SAINTE-OSMANE		195
1. LE SECTEUR DU COURT-S'IL-PLEUT		195
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	195
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	196
C.	LES PHOTOGRAPHIES CI-DESSOUS PERMETTENT DE VISUALISER LA SITUATION ACTUELLE DES SOLS ET LEUR OCCUPATION.	198
SEMUR-EN-VALLON		200
1. LE SECTEUR DES GLANDAS.....		200
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	200
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	201
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	203
VALENNES		205
1. LE SECTEUR DE LA HULOTTERIE		205
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	205
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	206
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	208
VIBRAYE.....		210
1. PRESENTATION DES SECTEURS		210
2. LE SECTEUR RUE DE L'INDUSTRIE.....		211
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	211
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	212
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	214
3. LE SECTEUR DU BRAY.....		216
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	216
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	217
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	219
4. LE SECTEUR LA CHARMOIE.....		221
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	221
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	222
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	224
5. LE SECTEUR AMBROISE CROIZAT.....		226
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	226
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	227

C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	229
6.	LE SECTEUR DE LA FOULAUDERIE	231
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	231
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	232
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	234
7.	LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BRAY	236
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	236
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	237
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	239
8.	LE SECTEUR RUE DU MILLENAIRE	241
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	241
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	242
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	244
ANNEXES	246	
1.	PLANTES POUR LES ENSEMENCEMENTS EN MILIEU MESOPHILE (NON HUMIDE).....	246
2.	PLANTES POUR LES ENSEMENCEMENTS EN MILIEU HUMIDE	246
3.	ARBRES ET ARBUSTES POUR LES PLANTATIONS EN MILIEU MESOPHILE (NON HUMIDE)	246
4.	ARBRES ET ARBUSTES POUR LES PLANTATIONS EN MILIEU HUMIDE	246
5.	PRINCIPES LORS DE L'ENSEMENCEMENT ET PLANTATION	246

Au 1^{er} janvier 2019, les Communes de Sainte-Osmane et d'Evailé ont formé la commune nouvelle du Val d'Etangson. Néanmoins à cette date (1^{er} janvier 2019), le diagnostic le PADD, les OAP et le règlement portant sur ces deux communes étaient aboutis. Ainsi, dans les différentes pièces du PLUi, il est mentionné la commune de Sainte-Osmane et la commune d'Evailé.

Préambule

Par délibération en date du 16 juillet 2015, la Communauté de Communes du Pays Calaisien a décidé de prescrire l'élaboration de son **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi). Suite à la fusion des Communautés de Communes du Pays Calaisien et du Val de Brayе pour former la Communauté de Communes des Vallées de la Brayе et de l'Anille, le PLUi du Pays Calaisien a été étendu à l'ensemble du territoire de la nouvelle intercommunalité le 29 juin 2017 créant ainsi le PLUi des Vallées de la Brayе et de l'Anille.

Le PLUi est un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de l'intercommunalité. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** 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 de **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 Vallées de la Brayе et de l'Anille** comporte **37 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.

Présentation des OAP

Dans le PLUi, toutes les OAP présentées sont des OAP dites « sectorielles » et répondant à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme.

1. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT

Pour les 20 communes, le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur 29 secteurs répartis de la manière suivante :

- 17 opérations de densification des centres-bourgs par des opérations de renouvellement urbain et de densification sur des secteurs clés (dents creuses et/ou terrains densifiables) ;
- 12 opérations en extension.

A. LES DENSITES

Afin de s'assurer d'une gestion économe du foncier, le projet de PLUi des Vallées de la Brayе et de l'Anille vise une densité minimale de 15 logements par hectare sur les secteurs d'OAP.

	Commune	Nom du secteur	Superficie de l'OAP (en ha)	Nombre de logements	Densité brute (en logements/ha)
En renouvellement urbain	Dollon	Rue du parc	0,46	7	15
	La Chapelle Huon	Robert Poupin	0,6	9	15
	La Chapelle Huon	Henri Menant	0,18	3	16
	Lavaré	La ruelle des Carrés	2	30	15
	Marolles-les-Saint-Calais	Rue de l'Huilerie	0,31	5	16
	Rahay	rue du Penard	0,31	5	16
	Saint-Calais	Rue de la Saulinière	0,45	7	15
	Saint-Calais	Eugène Landron	0,87	13	15
	Saint-Calais	Des écoles	2,02	31	15
	Saint-Calais	Ecole de musique	1,19	20	17
	Saint-Gervais-de-Vic	Rue Bertrand Guillemin	0,45	7	15
	Saint-Gervais-de-Vic	Rue des Chardonnerets	0,5	8	16
	Sainte-Cérotte	Rue Jean de la Fontaine	1,2	18	15
	Semur-en-Vallon	Secteur des Glandas	0,84	13	15
	Vibraye	Foulaudrierie	0,45	7	15
	Vibraye	Ambroise Croizat	2,11	36	17
	Vibraye	Rue de l'industrie	0,87	13	15
Sous-total lié aux opérations de renouvellement urbain			14,81	232	15,7

En extension urbaine	Berfay	Rue du coteau	0,37	6	16
	Bessé-sur-Braye	Les Varennes	1,58	24	15
	Cogners	Les Cochetteries	0,62	9	15
	Dollon	Rue de la piscine	1,76	27	15
	Evailé	Tremblay	0,44	7	15
	Lavaré	La Garenne	1,5	25	15
	Montaillé	Rue du chêne	0,53	8	15
	Saint-Calais	Rue Camille Claudel	1,74	26	15
	Sainte-Osmane	Court-s'il-pleut	0,15	3	20
	Valennes	Secteur de la Hulotterie	0,27	4	15
	Vibraye	Le Bray	2,06	31	15
	Vibraye	La Charmoie	3,62	55	15
Sous-total lié aux opérations en extension urbaine			14,61	224	15,2

B. L'ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pour encadrer la consommation foncière de terres agricoles et éviter la surabondance dans l'offre de terrains à bâtir à un instant T, le PLUi prévoit un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour ~~les OAP en extension urbaine lorsqu'une commune dispose de plusieurs zones à urbaniser~~ l'ensemble des OAP sectorielles dédiées au développement de l'habitat. ~~Les communes concernées sont Dollon et Vibraye.~~

~~A Dollon, il est prévu d'aménager dans un premier temps le secteur de la Piscine. Le secteur de l'école ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque 80% des logements prévus sur le secteur de la Piscine seront réalisés.~~

~~A Vibraye, il est prévu d'aménager dans un premier temps la phase 1 du secteur de la Charmoie. La phase 2 et le secteur du Bray ne pourront être ouverts à l'urbanisation que lorsque que 80% des logements prévus sur la phase 1 du secteur de la Charmoie seront réalisés. Le secteur du Paradis peut être ouvert à n'importe quel moment : le faible nombre de logements (12) ne perturbera pas le fonctionnement de la commune.~~

En termes de temporalité la répartition proposée est la suivante

- **Réalisé / court terme** : premières zones urbanisées, entre 2021 et 2024
- **Moyen terme** : deuxièmes zones urbanisées, entre 2025 et 2028
- **Long terme** : zones urbanisées en dernier lieu, entre 2029 et 2033 (nécessiteront une modification du PLUi)

Nota : cet échéancier est à appréhender comme un guide de phasage. Le non-respect de ce dernier ne contraint pas l'aménagement des sites.

BERFAY

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur de la rue du Coteau	1AU	6 logements minimum	Moyen terme

BESSE-SUR-BRAYE

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur Les Varennes	1AU1	24 logements	<i>Moyen terme</i>

COGNERS

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur des Cochetteries	1AU (nord) 2AU (sud)	9 logements minimum	<i>Moyen terme</i> <i>Long terme</i>

DOLLON

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur de la Piscine	UB / 1AU	27 logements	<i>En cours de réalisation sur la partie nord (UB)</i> <i>Moyen terme (1AU)</i>
Secteur de l'école	2AU	29 logements	Long terme
Secteur du parc	UB	7 logements minimum	Court terme

EVAILLE (VAL D'ETANGSON)

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur du Tremblay	1AU	7 logements minimum	<i>Moyen terme</i>

LA CHAPELLE-HUON

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur rue Robert Poupin	UB	9 logements minimum	Court terme
Secteur rue Henri Menant	UB	3 logements	Court terme

LAVARE

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur La Garenne	1AU1	25 logements minimum	Moyen terme
Secteur de la ruelle des Carrés	1AU	30 logements minimum	Moyen terme

MAROLLES-LES-SAINT-CALAIS

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur de l'Huilerie	UB	5 logements minimum	<i>Court terme</i>

MONTAILLE

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur rue du chêne	1AU	8 logements minimum	<i>Moyen terme</i>

RAHAY

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Le secteur rue du Penard	UB	5 logements minimum	<i>Court terme</i>

SAINT-CALAIS

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur Eugène Landron	UB	13 logements minimum	<i>Court terme</i>

Secteur Ecole de musique	1AU	20 logements minimum	<i>Moyen terme</i>
Secteur des écoles	1AU	31 logements minimum	<i>Moyen terme</i>
Secteur rue de la Saulinière	UB	7 logements minimum	<i>En cours de réalisation</i>
Secteur Rue Camille Claudel	1AU1	26 logements minimum	<i>Moyen terme</i>

SAINTE-CEROTTE

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur rue Jean de la Fontaine	1AU et 2AU	18 logements minimum	<i>Moyen terme et long terme</i> Urbanisation de la zone 2AU possible lorsque 80% des logements de la zone 1AU sont commercialisés

SAINT-GERVAIS-DE-VIC

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur Bertrand Guillemin	UB	7 logements minimum	<i>Court terme</i>
Secteur rue des Chardonnerets	UB	8 logements minimum	<i>Court terme</i>

SAINTE-OSMANE (VAL D'ETANGSON)

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur du Court s'il Pleut	1AU	3 logements minimum	<i>Moyen terme</i>

SEMUR-EN-VALLON

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur des Glandas	UB et 2AU	13 logements minimum	<i>Court terme et long terme</i>

			Urbanisation de la zone 2AU possible une fois désenclavée par l'aménagement d'une nouvelle voirie
--	--	--	---

VALENNES

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur de la Hulotterie	1AU	4 logements minimum	<i>Moyen terme</i>

VIBRAYE

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur de l'industrie	UB	13 logements minimum	<i>Court terme</i>
Secteur Ambroise Croizat	1AU	36 logements minimum	<i>Moyen terme</i>
Secteur de la Foulauderie	UB	7 logements minimum	<i>Court terme</i>
Phase 1 - secteur de la Charmoie	1AU1	35 logements	<i>Moyen terme</i>
Phase 2 - secteur de la Charmoie	1AU1	20 logements	<i>Moyen terme</i>
Secteur du Bray	1AU1	31 logements	<i>Moyen terme</i>
Secteur du Paradis	2AU	12 logements	<i>Long terme</i>

2. LES OAP DEDIEES A L'ECONOMIE ET AUX EQUIPEMENTS

Le projet urbain de développement des **zones d'activités** s'appuie sur **6 secteurs** :

- Secteur des Chapelle à Bessé-sur-Braye qui prévoit une extension de la zone d'activités des Chapelles sur 2,75 ha ;
- Secteur de la Borde à Bessé-sur-Braye qui prévoit une extension de la zone d'activités de la Borde sur 4,3 ha ;
- Secteur du Pressoir à Saint-Calais qui prévoit une extension de la zone d'activités du Pressoir sur 5,3 ha ;
- Secteur du Bray à Vibraye qui prévoit une extension de la zone d'activités du Brayne sur 4,71 ha ;
- Secteur du chemin de la gare à Dollon qui prévoit une extension de la zone d'activités de Dollon sur 1,74 ha ;
- Secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais qui prévoit une extension de la zone d'activités de la Chasselouvière sur 1,9 ha. *Cette extension est classée en ZAU et ne fait pas l'objet d'une OAP.*

Le projet urbain de **développement des équipements publics** s'appuie sur **un secteur** : secteur de la Maladrerie à Saint-Calais qui prévoit une extension du pôle d'équipement de la Maladrerie sur 3,93 ha.

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.

En termes de temporalité la répartition proposée est la suivante

- **Réalisé / court terme** : premières zones urbanisées, entre 2021 et 2024
- **Moyen terme** : deuxièmes zones urbanisées, entre 2025 et 2028
- **Long terme** : zones urbanisées en dernier lieu, entre 2029 et 2033

Nota : cet échéancier est à appréhender comme un guide de phasage. Le non-respect de ce dernier ne contraint pas l'aménagement des sites.

Nom de la zone d'activité économique	Classement dans le PLUi	Conditions	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation
Zone d'activités de la Chapelle	1AUe	<ul style="list-style-type: none">▪ Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités de la Chapelle est commercialisé ou,▪ Lorsque l'offre disponible au sein des zones d'activités des Chapelles et de la Borde ne correspond pas au besoin de l'entreprise.	Moyen terme

Zone d'activités de la Borde	1AUe	<ul style="list-style-type: none"> Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités de la Borde est commercialisé ou, Lorsque l'offre disponible au sein des zone d'activités des Chapelles et de la Borde ne correspond pas au besoin de l'entreprise. 	Réalisé et moyen terme
Nom de la zone d'activité économique	Classement dans le PLUi	Conditions	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation
Zone d'activités de Dollon (chemin de la Gare)	1AUe	Le secteur est ouvert à l'urbanisation car 100% du périmètre actuel de la zone d'activités de Dollon est commercialisé	Réalisé et moyen terme
Zone d'activités du Bray	1AUe	<ul style="list-style-type: none"> Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités du Bray est commercialisé ou, Lorsque l'offre disponible au sein de la zone d'activités du Bray ne correspond pas au besoin de l'entreprise. 	Réalisé et moyen terme
Zone d'activités de la Chasselouvière	2AUe	<ul style="list-style-type: none"> Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités du Pressoir est commercialisé ou, Lorsque l'offre disponible au sein de la zone d'activités du Pressoir ne correspond pas au besoin de l'entreprise. 	Long terme
Zone d'activités du Pressoir	1AUe	<ul style="list-style-type: none"> Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités du Pressoir est commercialisé ou, Lorsque l'offre disponible au sein de la zone d'activités du Pressoir ne correspond pas au besoin de l'entreprise. 	Moyen terme
Secteur de la Maladrerie	1AUJ	Ce secteur voué aux équipements est ouvert à l'urbanisation sur 100% du périmètre actuel de la zone	Moyen terme

3. OAP A VOCATION COMMERCIALE, ARTISANALE ET LOGISTIQUE (OAP AJOUTEE DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION)

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* ».

Pour rappel, La CCVBA présente un fonctionnement multipolaire avec la présence de 3 pôles : Saint-Calais, Vibraye et Bessé-sur-Braye qui structurent l'armature commerciale locale du territoire et permettent une desserte équilibrée en services, équipements et commerces pour les communes rurales qui disposent d'une offre très limitée.

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

- Les zones d'activités dites périphériques ;
- Les pôles principaux ;
- Les pôles de proximité ;
- Les communes rurales.

En 5^e point et de manière transversale, l'OAP aborde la thématique de la préservation et du développement des activités agricoles.

Les commerces et services de proximité seront accueillis de manière préférentielle en centralité des pôles principaux de Saint-Calais, Bessé-sur-Braye et Vibraye qui concentre presque les trois quarts de l'offre commerciale du territoire.

2.1. Accompagner le développement des zones commerciales existantes et à venir dites périphériques

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 et 1AUe). 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 logistiques tandis que la zone 1AUe a pour vocation de permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques.

Le projet urbain de développement des **zones d'activités** s'appuie sur **6 secteurs (1AUe)** également objets de l'OAP précédente dédiée à l'économie et aux équipements :

- Secteur des Chapelle à Bessé-sur-Braye qui prévoit une extension de la zone d'activités des Chapelles sur 2,75 ha ;
- Secteur de la Borde à Bessé-sur-Braye qui prévoit une extension de la zone d'activités de la Borde sur 4,3 ha ;
- Secteur du Pressoir à Saint-Calais qui prévoit une extension de la zone d'activités du Pressoir sur 5,3 ha ;
- Secteur du Bray à Vibraye qui prévoit une extension de la zone d'activités du Bray sur 4,71 ha ;
- Secteur du chemin de la gare à Dollon qui prévoit une extension de la zone d'activités de Dollon sur 1,74 ha ;
- Secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais qui prévoit une extension de la zone d'activités de la Chasselouvière sur 1,9 ha. Cette extension est classée en 2AU et ne fait pas l'objet d'une OAP.

Dans ces zones, la priorité est donnée au développement d'activités économiques, commerciales, logistiques et artisanales ou encore d'équipements peu compatibles avec un tissu urbain mixte.

Concernant spécifiquement le commerce et dans ces secteurs identifiés au plan ci-après le développement des unités commerciales 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 font l'objet d'OAP sectorielles présentées dans les pages suivantes du présent document :

- Secteur des Chapelle à Bessé-sur-Braye
- Secteur de la Borde à Bessé-sur-Braye
- Secteur du Pressoir à Saint-Calais
- Secteur du Bray à Vibraye
- Secteur du chemin de la gare à Dollon
- Secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais

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

1. 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 pourra être envisagé en respectant l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation présenter en 4^e 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 1er juillet 2023.

2. 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 :

- Devront accueillir des sites et activités dont la surface de plancher est **au minimum** supérieur à 300 m² ;

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 ;

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 grâce à des aménagements paysagers qualitatifs ;
- 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 ;

Les spécifiés en termes d'aménagement sur chacun des secteurs sont déclinées dans les OAP sectorielles.

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

Voir OAP 2 « Les OAP dédiées à l'économie et aux équipements »

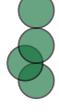
OAP BESSE SUR BRAYE



Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir sous conditions des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



Traiter la frange paysagère

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

UE - Zone d'activités actuelle

1AUe - Zone à urbaniser

2AUe - Zone à urbaniser à long terme

0 250 500 m



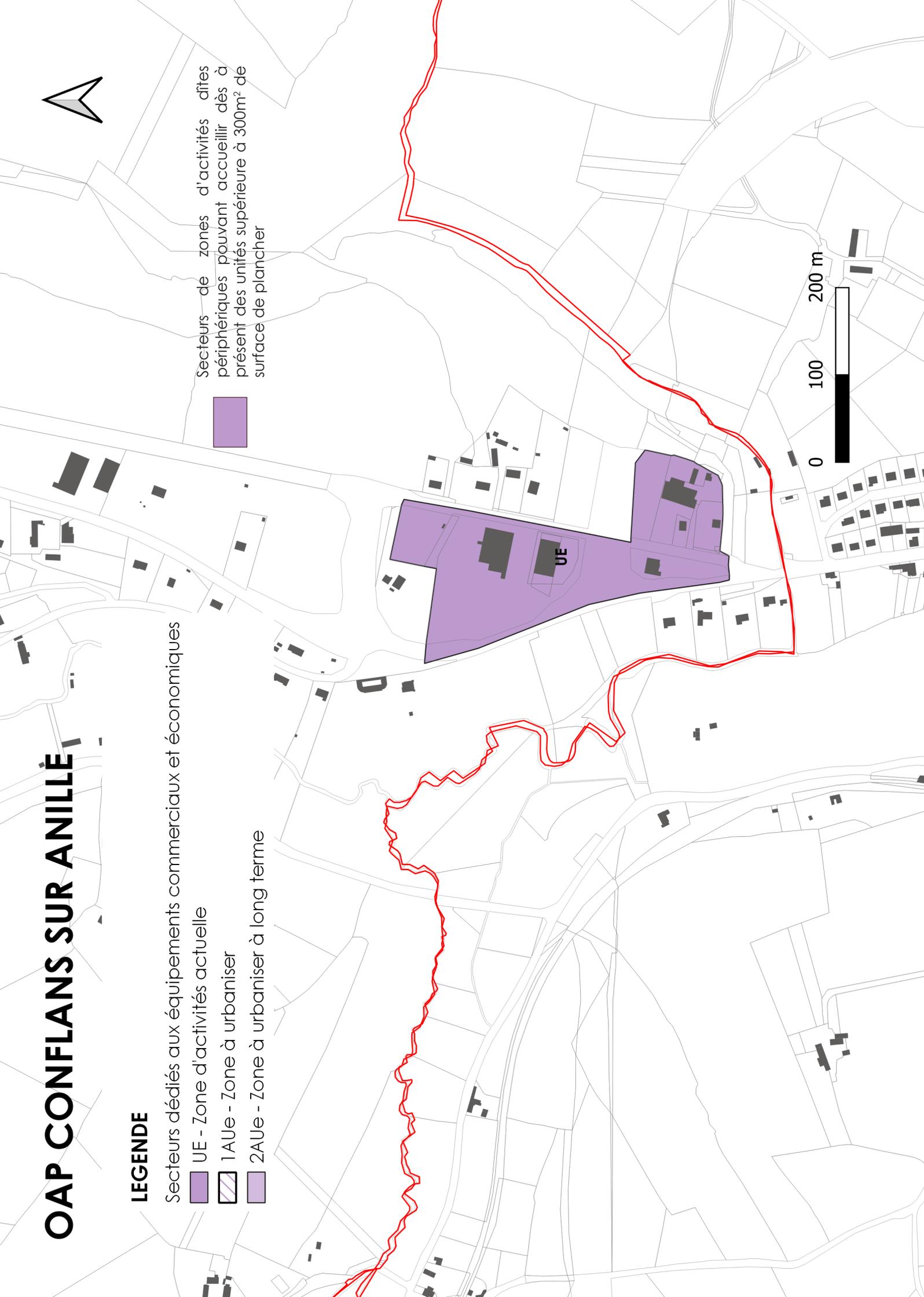
OAP CONFLANS SUR ANILLÉ

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

-  UE - Zone d'activités actuelle
-  1Aue - Zone à urbaniser
-  2Aue - Zone à urbaniser à long terme

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



OAP DOLLON

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

-  UE - Zone d'activités actuelle
-  1Aue - Zone à urbaniser
-  2Aue - Zone à urbaniser à long terme

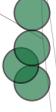
Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



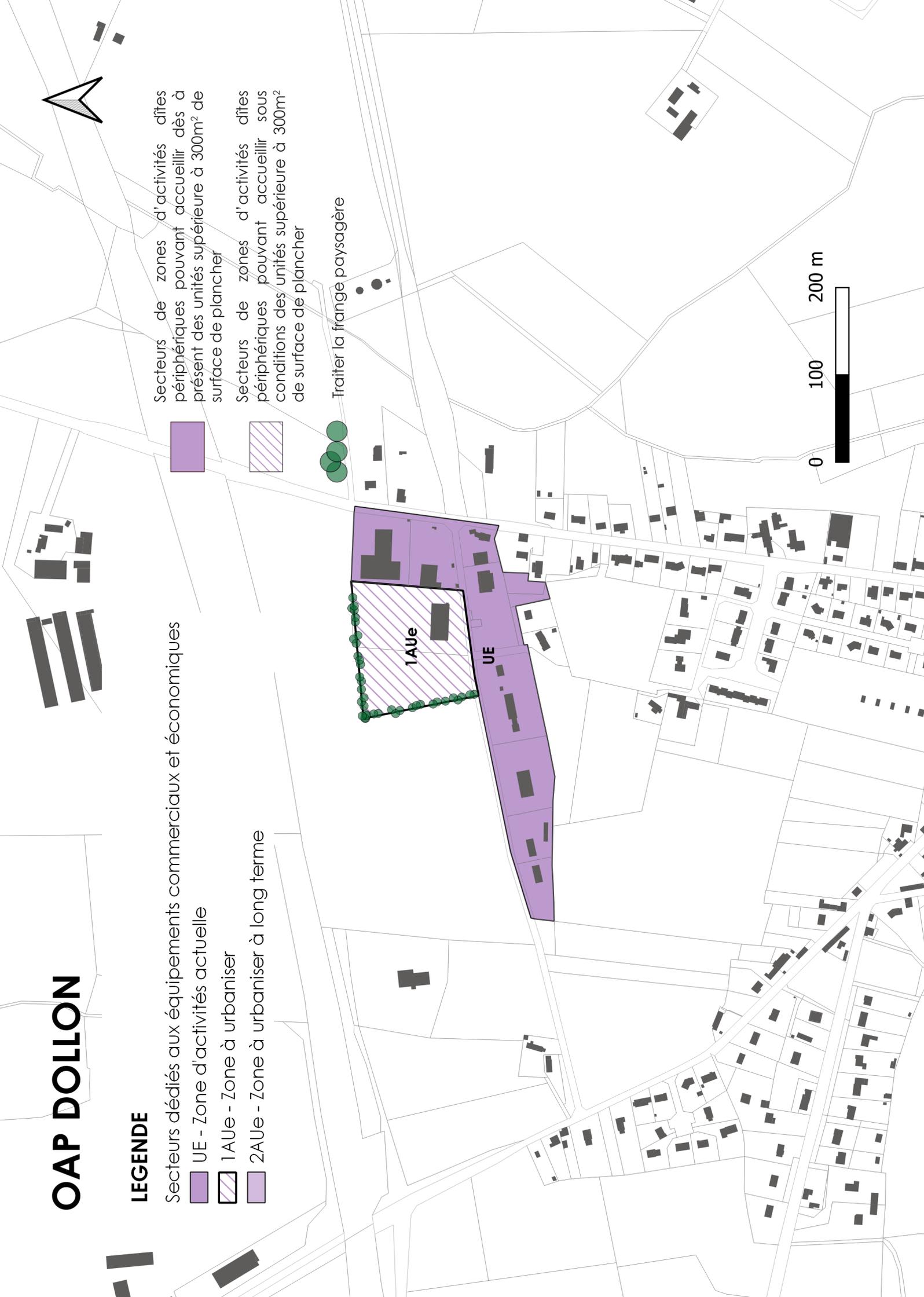
Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir sous conditions des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



Traiter la frange paysagère



0 100 200 m



OAP LA CHAPELLE HUON

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

UE - Zone d'activités actuelle

1AUe - Zone à urbaniser

2AUe - Zone à urbaniser à long terme

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



OAP LAVARE

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

-  UE - Zone d'activités actuelle
-  1Aue - Zone à urbaniser
-  2Aue - Zone à urbaniser à long terme

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher

0 100 200 m



OAP SAINT CALAIS

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher

Secteur dédié au développement des équipements publics



LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

UE - Zone d'activités actuelle

1AUe - Zone à urbaniser

2AUe - Zone à urbaniser à long terme



0 250 500 m



OAP SAINT CALAIS / MONTAILLE



LEGENDE

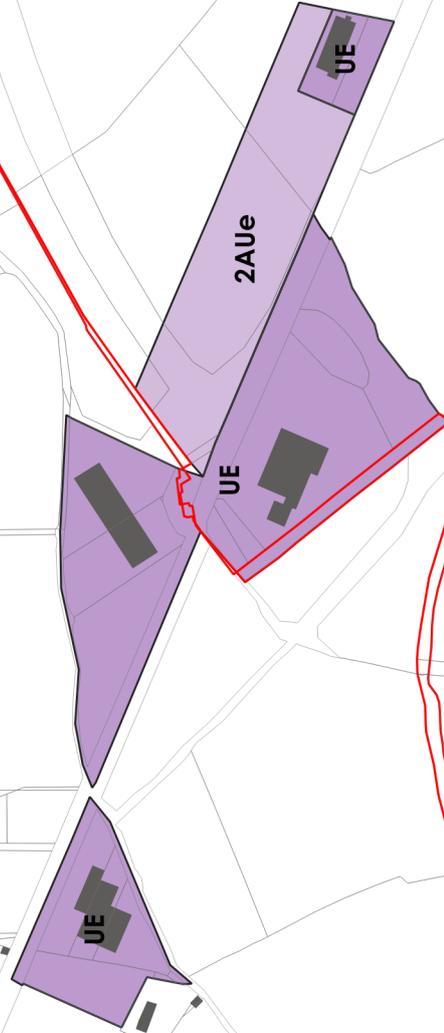
Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

 UE - Zone d'activités actuelle

 1AUe - Zone à urbaniser

 2AUe - Zone à urbaniser à long terme

 Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



0 100 200 m

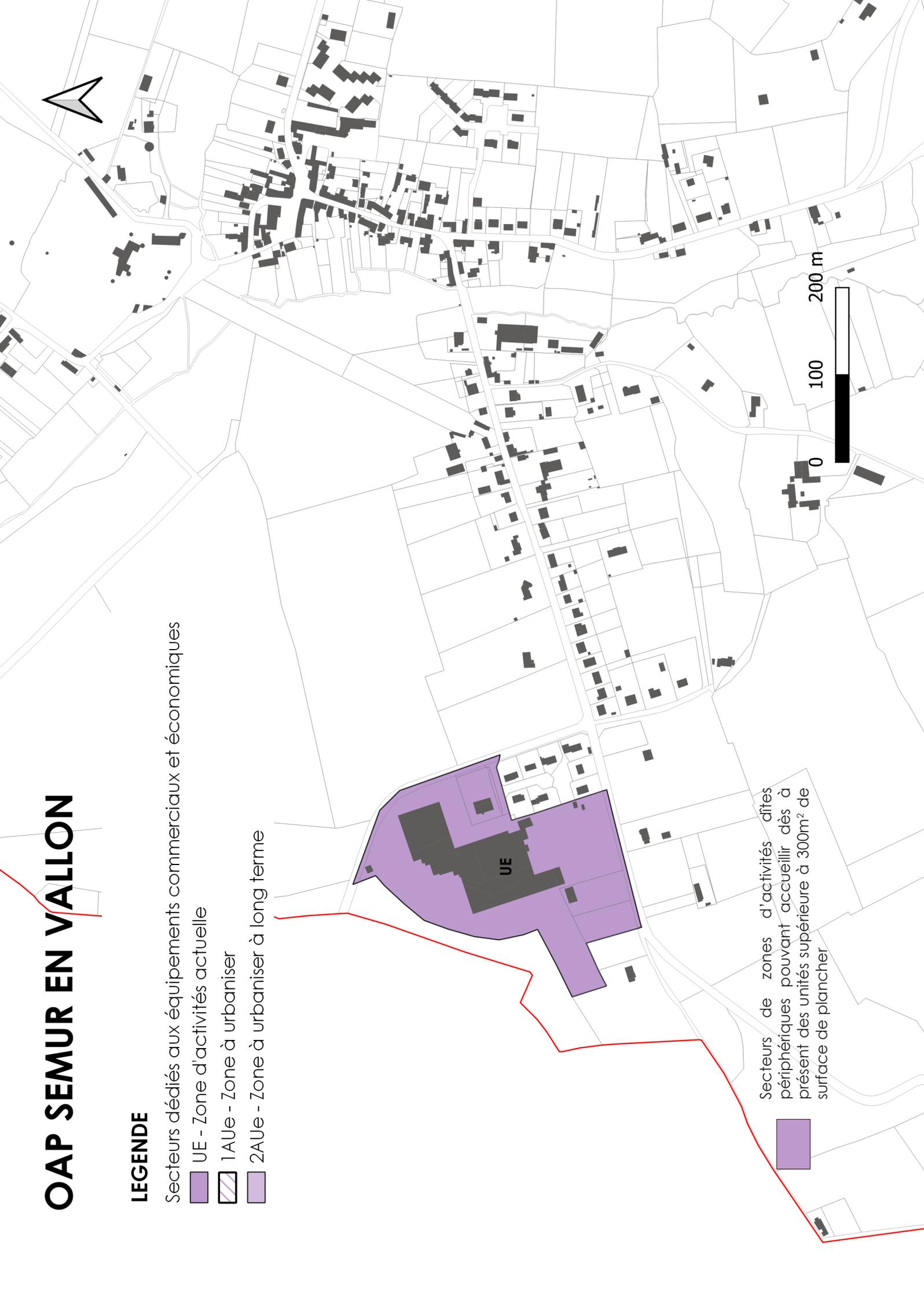
OAP SEMUR EN VALLON

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

- UE - Zone d'activités actuelle
- 1Aue - Zone à urbaniser
- 2Aue - Zone à urbaniser à long terme

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



OAP VAL D'ÉTANGSON

LEGENDE

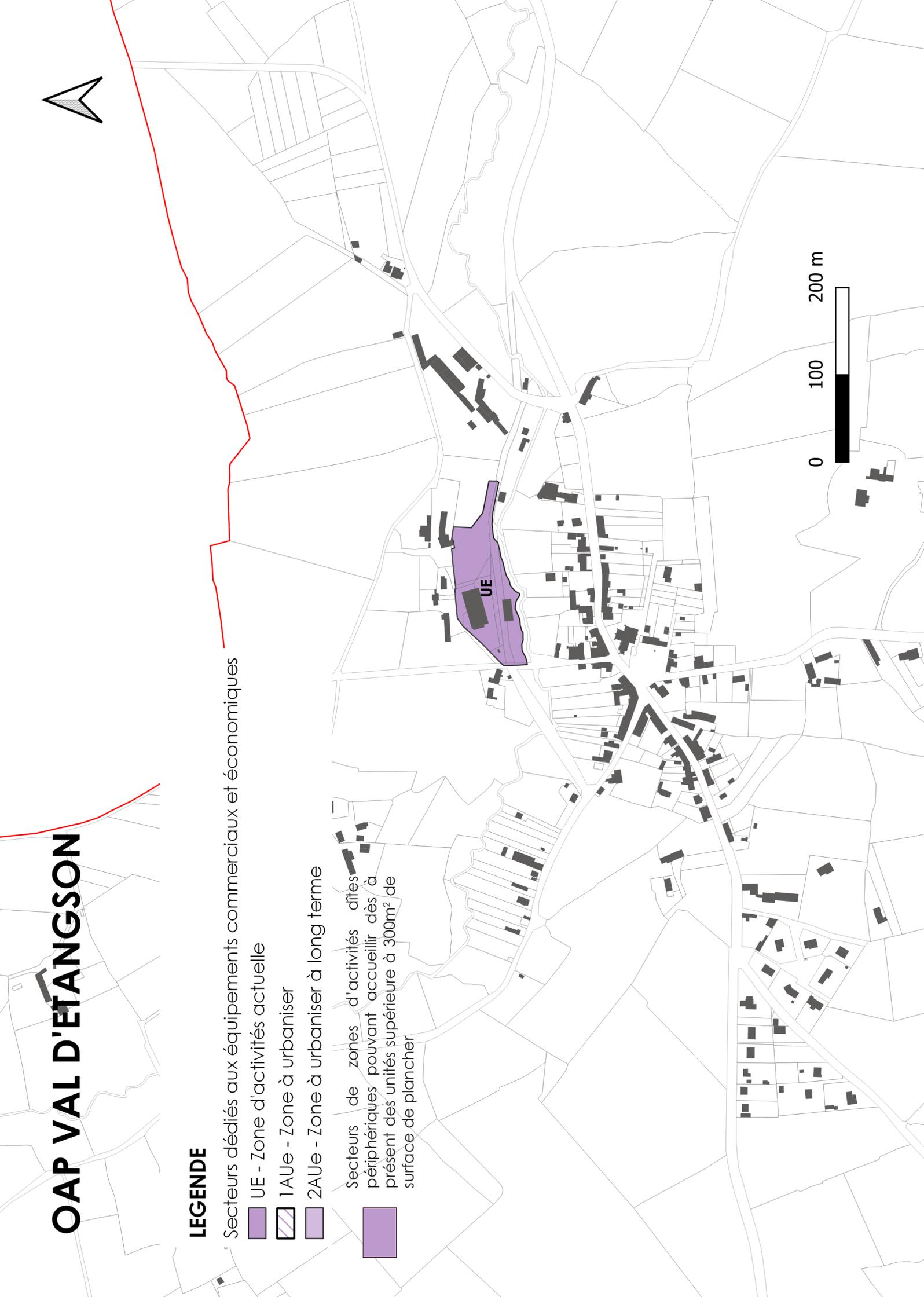
Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

UE - Zone d'activités actuelle

1AUe - Zone à urbaniser

2AUe - Zone à urbaniser à long terme

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



OAP VALENNES

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

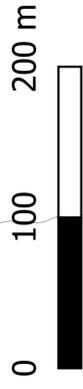
 UE - Zone d'activités actuelle

 1Aue - Zone à urbaniser

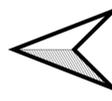
 2Aue - Zone à urbaniser à long terme

 Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher

 Traiter la frange paysagère



OAP VIBRAYE



LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

UE - Zone d'activités actuelle

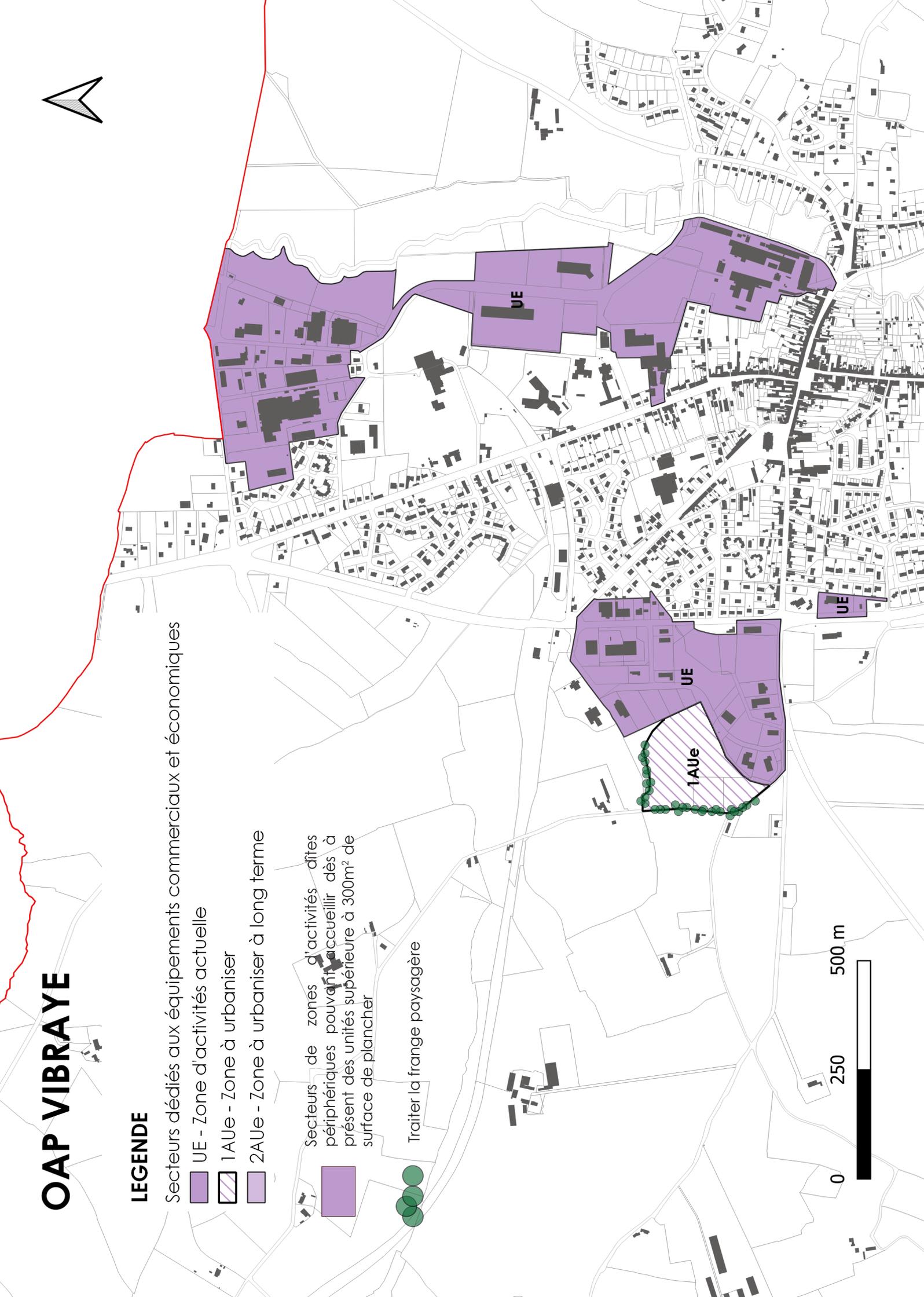
1AUe - Zone à urbaniser

2AUe - Zone à urbaniser à long terme

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher

Traiter la frange paysagère

0 250 500 m



OAP VANCE

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

 UE - Zone d'activités actuelle

 1AUe - Zone à urbaniser

 2AUe - Zone à urbaniser à long terme

 Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



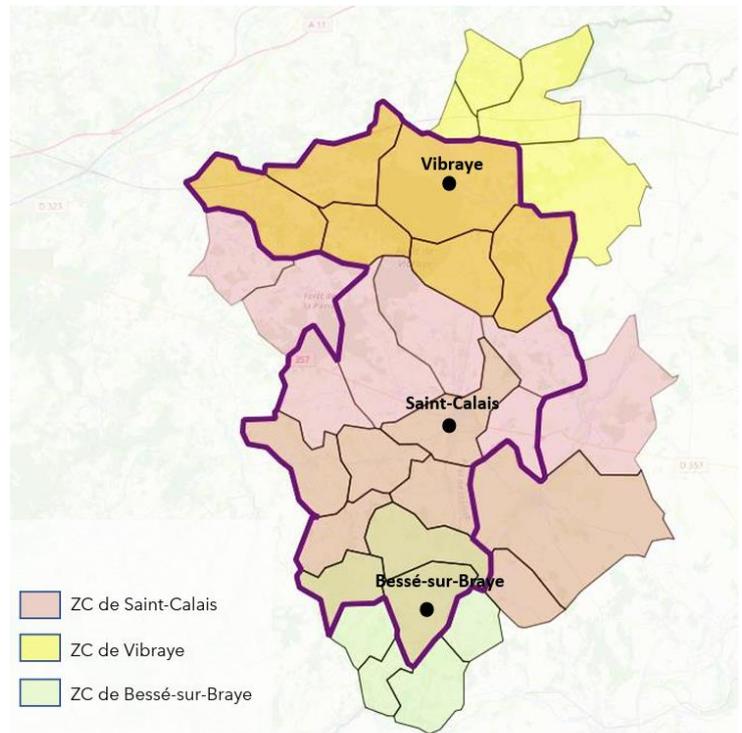
2.2. ORIENTATIONS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DU COMMERCE DANS LES CENTRALITES URBAINES

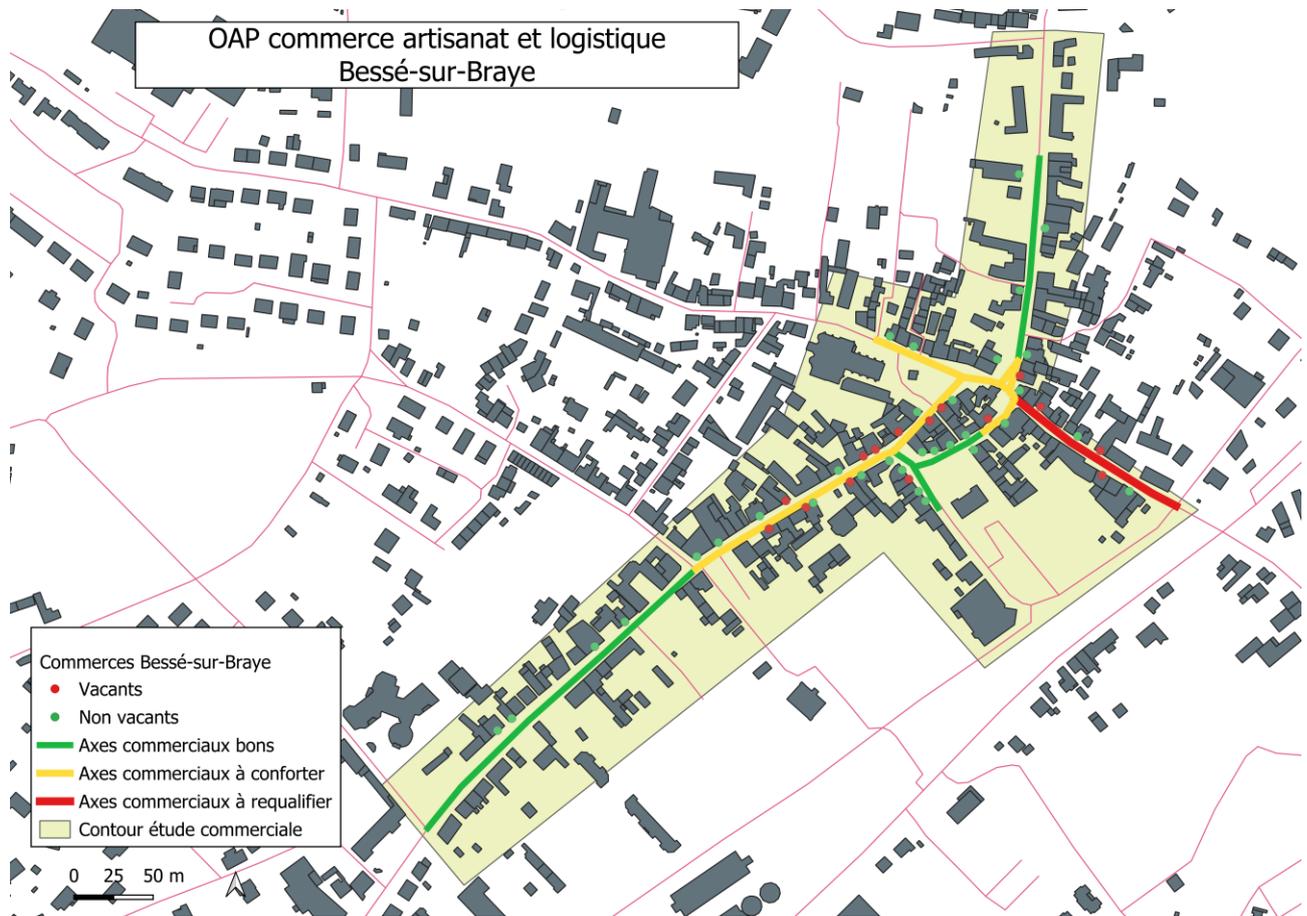
2.2.1. Les pôles principaux

Saint-Calais, Bessé-sur-Braye et Vibraye constituent les pôles principaux et structurants en termes d'armature commerciale. A ce titre, elles intègrent le programme d'action de l'Opération de Revitalisation de Territoire. Le dispositif "Petite Ville de Demain" (PVD) a récemment réalisé une analyse territoriale de la dynamiques commerciales des pôles principaux de la communauté de communes.

Les conclusions du rapport PVD en termes de diagnostic sont les suivantes :

- **Des axes commerciaux bien identifiés** constituant des zones marchandes concentrées **en grande majorité dans l'hypercentre** des communes PVD avec quelques commerces en marge de ces hypercentres
- Des axes commerciaux tous **concurrencés par des zones commerciales en périphéries** des centres-villes avec la présence dans ces périphéries de supermarchés.
- **Une diversité des commerces hétéroclite** avec globalement une offre satisfaisante de **boulangerie pâtisserie, de coiffure, d'alimentation générale, d'habillement.**
- Avec une carence globale de **magasins populaires, commerces d'articles de sport et de loisirs et de détails de bricolage**
- Les communes PVD dénombrent **un total de 222 cellules commerciales dont 62 sont vacantes** pour un taux de vacance global de 28%.
- Une **typologie de la vacance hétéroclite** dans l'ensemble des communes. La vacance commerciale est **croissante et visible** et pour certaines, constituant un **risque de rupture de continuité** dans le tissu commercial urbain.
- Globalement, la **dynamique commerciale est en déclin** dans l'ensemble des communes et **tend à s'intensifier.**





Petite Ville de Demain : Etat des lieux de l'armature commerciale de Bessé-sur-Braye

- Bonne dynamique place de l'Hôtel-de-Ville et la rue Jean Jaurès.
- Déclin commercial place de la Tour et rue Mirabeau.
- Risque de perte de centralité commerciale et de rupture de cheminement.

**OBJECTIFS DANS LE CADRE DU PLAN D' ACTIONS « PETITE VILLES DE DEMAIN »
CONFORTER LE POLE COMMERCIAL DE BESSE-SUR BRAYE, COMME POLE DE PROXIMITE**

- Agir sur l'aménagement de la Rue Jean Jaurès pour créer des conditions favorables à la déambulation et resserrer l'offre commerciale autour de cet axe
- Capitaliser sur les atouts touristiques de la communes (Voie Verte/Château de Courtanvaux/ La Tour...) et créer des liaisons avec l'offre de la centralité
- Intervenir sur l'immobilier commercial stratégique vacant
- Revaloriser la place de l'hôtel de ville et y créer un espace convivial

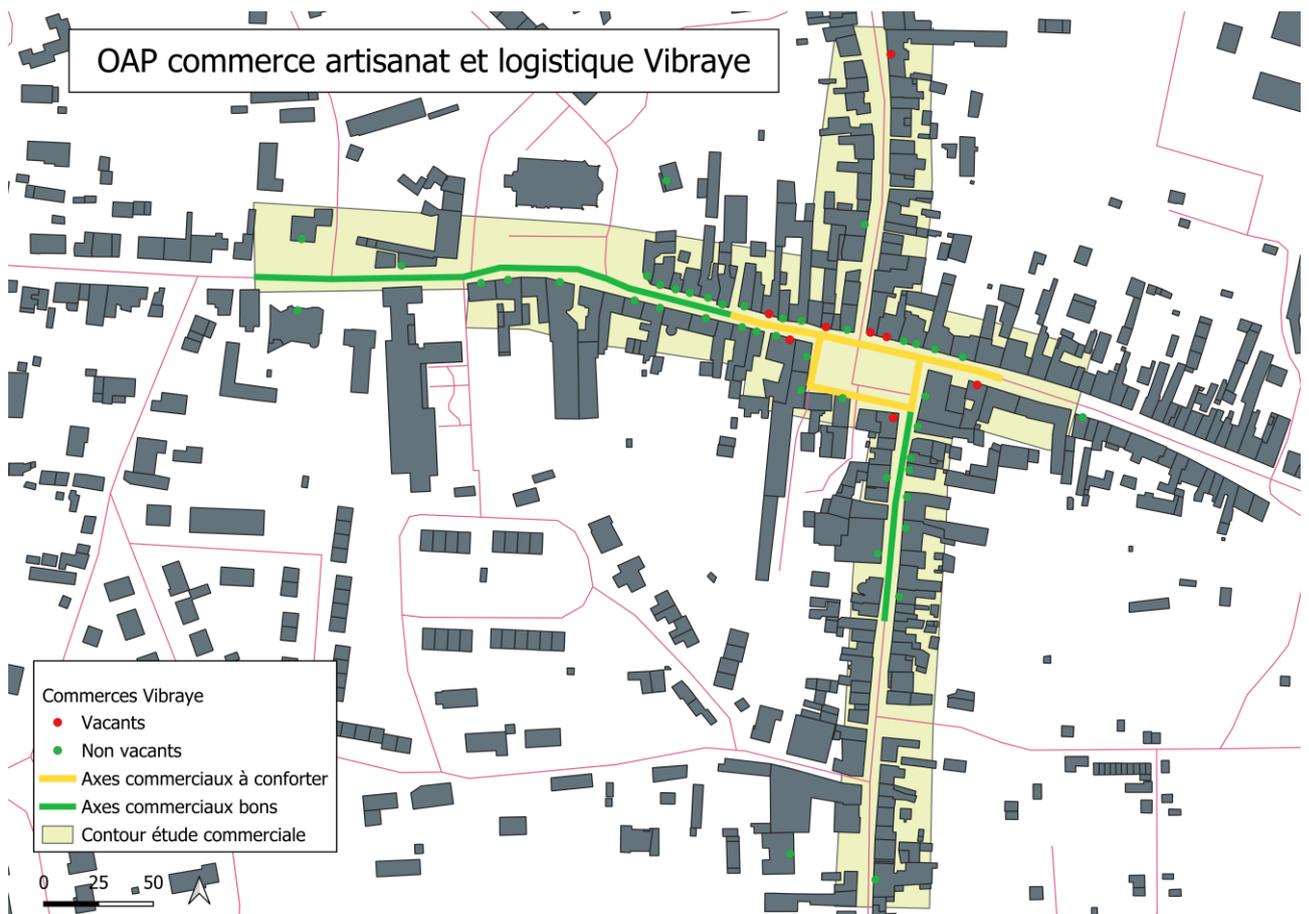


Petite Ville de Demain : Etat des lieux de l'armature commerciale de Saint-Calais

- Bonne dynamique Rue du Dauphin / Guichet, Dr Olliver et du Gautray ainsi que place de l'Hôtel-de-Ville
- Effondrement de la Grande Rue, constitution d'une verrière.
- Risque de rupture de cheminement et d'attractivité commerciale.

**OBJECTIFS DANS LE CADRE DU PLAN D' ACTIONS « PETITE VILLES DE DEMAIN »
REACTIVER LA FONCTION DE PÔLE DE DESTINATION DE SAINT-CALAIS**

- Réactiver la boucle marchande existante
- Créer un lieu central de convivialité sur la Place de l'hôtel de ville
- Reconnecter et revaloriser les abords de l'Anille et transformer les quais de l'Anille comme un lieu animé et convivial
- Revaloriser les Halles Marchandes, comme identité du commerce de St-Calais
- Résorber la vacance commerciale présente sur le Sud de la Grande Rue.



Petite Ville de Demain : Etat des lieux de l'armature commerciale de Vibraye

- Bonne dynamique place de l'Hôtel-de-Ville et rue Xavier Boutet.
- Déclin commercial rue Gabriel Goussault et début de rue de la Rivière.
- Risque sur l'attractivité commerciale.

OBJECTIFS DANS LE CADRE DU PLAN D' ACTIONS « PETITE VILLES DE DEMAIN »
CONFORTER LE POLE COMMERCIAL DE BESSE-SUR BRAYE, COMME POLE DE PROXIMITE

- Valoriser l'offre présente sur la rue Xavier Boutet et la place de l'Hôtel de Ville
- Créer un lieu central de convivialité sur la Place de l'hôtel de ville
- Intervenir sur l'immobilier commercial stratégique pour y implanter de nouveaux commerces à valeur ajoutée

Les enjeux du rapport PVD en termes de diagnostic sont les suivantes :

- Vibraye, Bessé-sur-Braye et Saint-Calais, fort de leurs particularités **font face à des problématiques de revitalisation commerciale similaire.**
- Des problématiques telles que :
 - Une **vacance commerciale** de plus en plus importante
 - Une **dégradation des locaux** commerciaux
 - Une **inadéquation des locaux** commerciaux aux besoins des commerçants
 - Une **dégradation de l'attractivité** commerciale, tant pour les porteurs de projets que les consommateurs

- Un **manque de projets de territoires commerciaux**
-

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Les orientations d'aménagement induites par le rapport PVD pour donner suite aux phases de diagnostic et d'enjeux sont les suivantes :

La vacance commerciale

- 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 ;
- 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.

Les locaux commerciaux

- L'installation de cellules commerciales de plus de 300 m² 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 (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 ;

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.

Formalisation des projets de territoires commerciaux

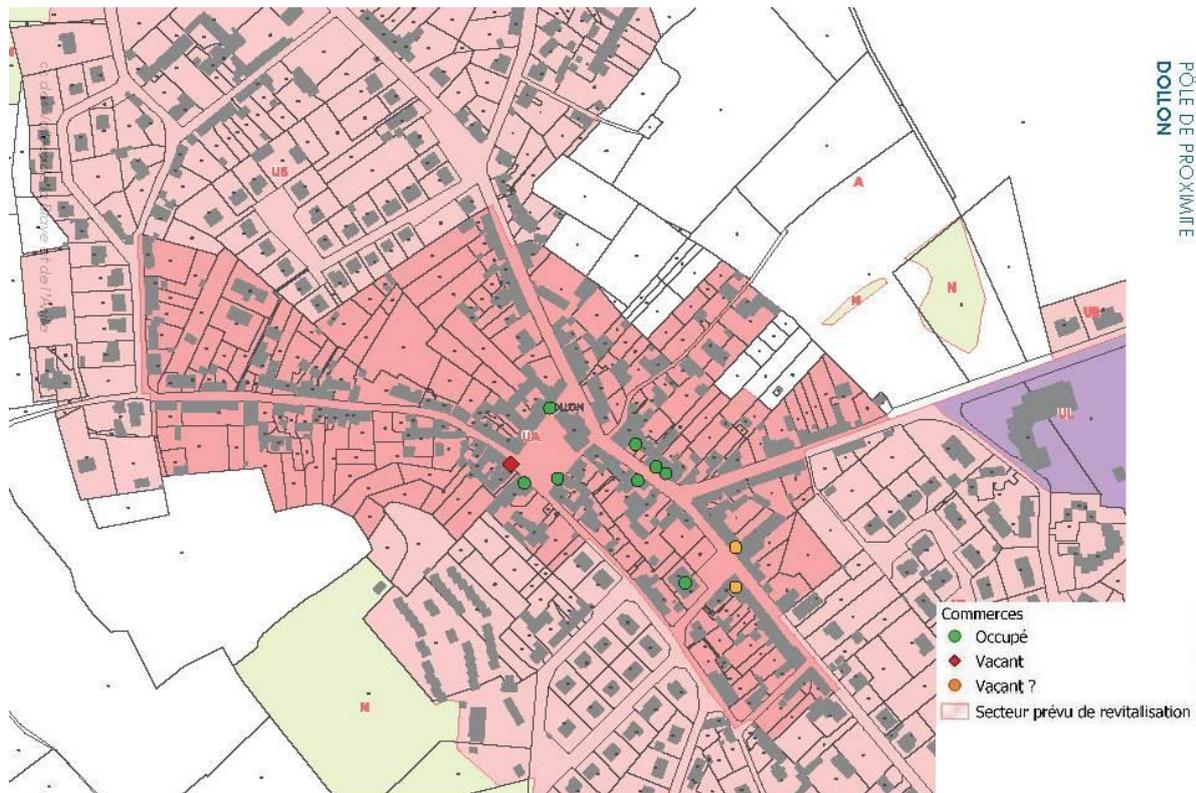
- Articuler les projets d'aménagements et de développement avec des projets de développement commerciaux.

2.2.2. Les pôles secondaires et les communes rurales

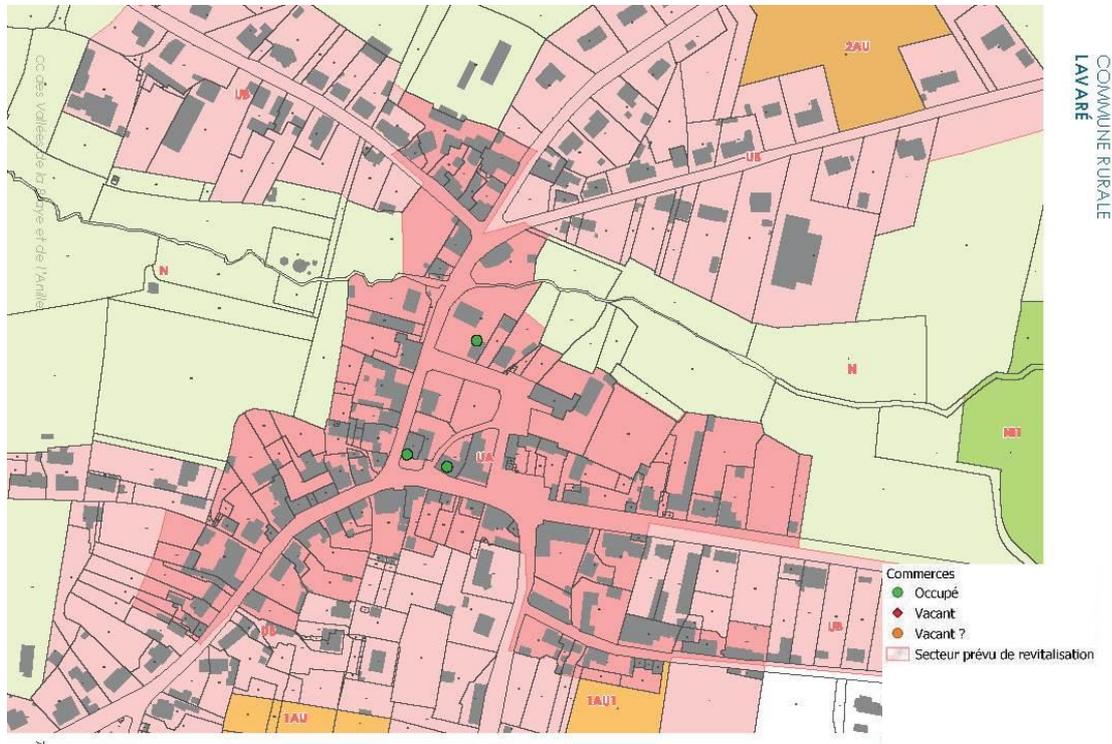
Deux pôles secondaires (Lavaré et Dollon) ainsi que les communes rurales du territoire offrent également une armature commerciale disparate pourtant nécessaire à la qualité du cadre de vie du territoire.

a. Les pôles secondaires

A Dollon, l'armature commerciale se concentre autour de la place de l'Eglise et de la Grande Rue, où une offre diversifiée est présente, répondant aux besoins de proximité : Pharmacie, tabac, services médicaux, etc. Il faut noter la vacance de certains commerces sur la place et les aménagements routiers le long de la Grande Rue.



A Lavaré, restaurant, épicerie et tabac se situent le long de la rue du Gué Long où des aménagements de l'espace public permettent d'identifier ce secteur comme le cœur du bourg et sécurisent les déplacements piétons. Quelques services se situent également autour de la place de l'Eglise qui mériteraient d'être valorisés.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

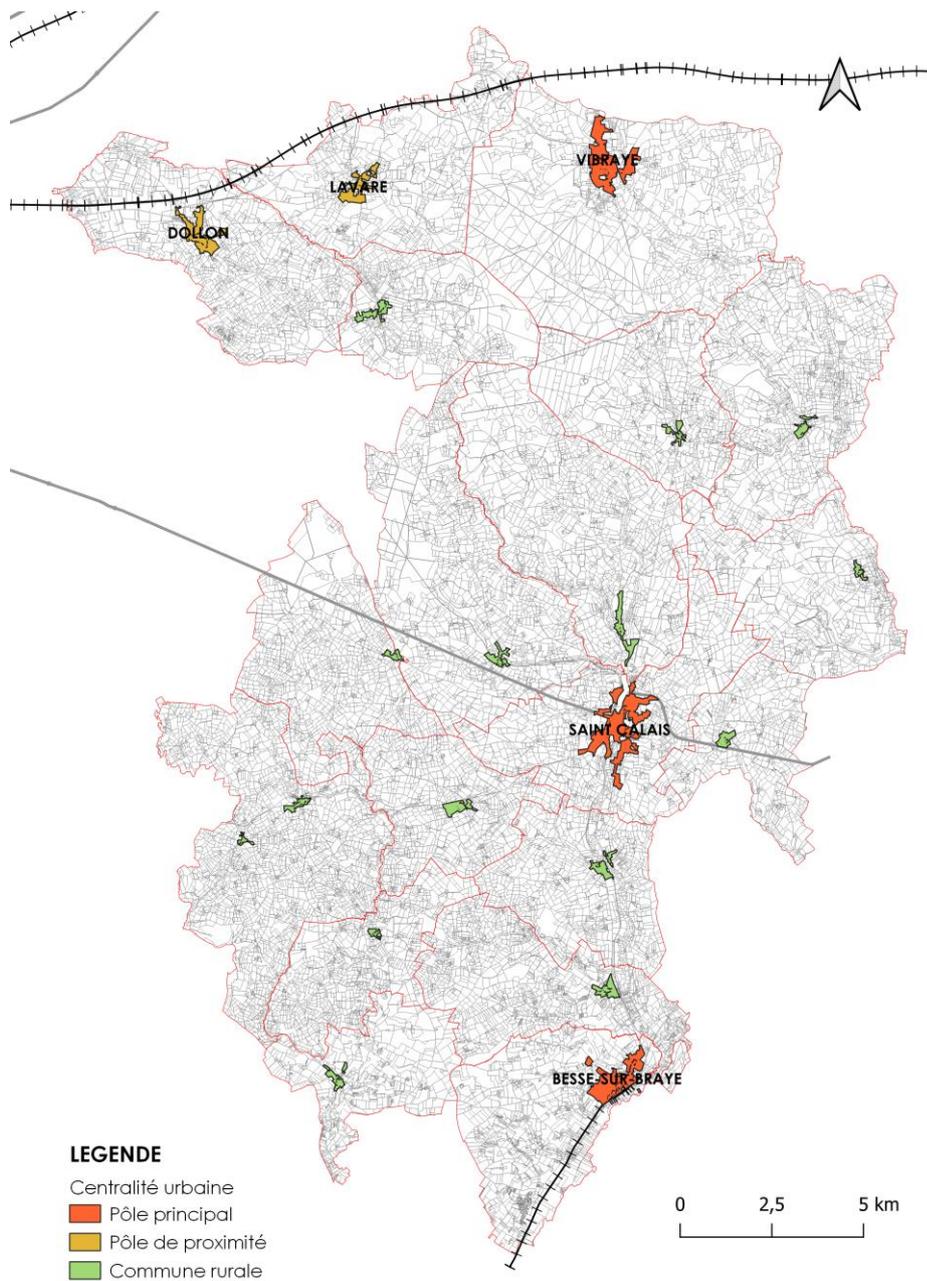
- > Prioriser les modalités de réinvestissement des bâtiments commerciaux vacants : les cellules commerciales vacantes ne pourront pas changer de destination les rez-de-chaussée commerciaux. Une souplesse pourra être accordée en autorisant les changements de destination pour les locaux commerciaux vacants depuis plus de 3 ans ;
- > Développer les centralités commerciales et de services sur les tronçons et places identifiés de façon continue afin d'éviter la prolifération de commerces et services ponctuels, implantés de façon éparse ;
- > Lutter contre l'évasion commerciale par l'installation d'offres complémentaires ;
- > Lutter contre la fermeture des enseignes en centre-bourg par une politique générale de dynamisation des centres et d'aménagement des espaces publics et notamment des places identifiées ci-avant ;
- > Faciliter et sécuriser l'accessibilité des modes actifs, des transports collectifs et des véhicules motorisés ;

Les communes rurales

Enfin dans les 14 autres communes dites rurales, l'enjeu principal sera bien de maintenir les quelques unités commerciales si elles existent dans les cœurs de village.

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, des lieux d'échanges et des activités existantes et facilement desservies 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.



2.3. ORIENTATIONS EN TERMES DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES LOCALES

Les Vallées de la Braye et de l'Anille sont situées à la jonction entre une terre d'élevage à l'Ouest et une terre de grandes cultures à l'Est, qui annonce l'entrée dans le bassin parisien. Le diagnostic du PLUi fait un état des lieux du monde agricole sur le territoire intercommunal. Il faut notamment retenir une faible représentation des exploitations en production biologique mais qui concernent en revanche, une diversité de production (produits laitiers, viande, œuf, fruits et légumes notamment). Il faut aussi rappeler que seulement 5% des exploitations déclarent une activité accessoire.

Les modalités de développement et de préservations des activités agricoles sont définies dans le règlement écrit et le zonage du présent PLUi et répondent à l'article L.151-11 qui précise « *le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la*

commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

4. LES OAP PERMETTANT DE PRENDRE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES ET UN RISQUE D'INONDATION.

Afin de prendre en compte certains enjeux spécifiques, une OAP a été créée à Vibraye sur le Secteur rue du Millénaire. Cette OAP vise à permettre l'implantation de nouvelles entreprises et permettre le développement d'entreprises installées tout en préservant le cadre de vie, la qualité écologique du secteur et en limitant la vulnérabilité des constructions au risque d'inondation.

5. OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE : LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES (OAP AJOUTEE DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION)

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 complétés très souvent par des servitudes d'urbanisme.

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.

2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OBJECTIF N° 1 : INTEGRER LES OBJECTIFS D'AMELIORATION 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 des vallées de la Brayne et de l'Anille 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. A l'est du territoire, la vallée du Loir (de la confluence avec la Brayne et La Chartre-sur-le-Loir) constitue un **corridor à préserver**. Elle traverse les communes de Vibraye, Valennes, Rahay, Marolles-lès-Saint-Calais et Bessé-sur-Brayne ;
2. A l'ouest du territoire, La Vallée du Tusson constitue un **corridor à préserver**. Elle traverse les communes Vancé, Cogners, Val D'Etangson, Sainte-Cérotte et Ecorpain .

3. A l'ouest du territoire uniquement sur la commune du Val d'Etangson, La Vallée de l'Etangson constitue un **corridor à conforter** qui longe les frontières de la commune.

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

PROGRAMME D' ACTIONS OPERATIONNELLES

Du Nord au Sud du territoire, La Vallée de l'Anille cons tue un corridor à préserver. Elle traverse les communes de Conflans-sur-Anille, Saint-Calais Saint-Gervais de Vic, Montaillé, Bessé-sur-Braye ... :

- Dévoisement de l'Anille en cours sur le plan de Saint-Calais afin de curer le plan d'eau.
- Création d'une aire naturelle au milieu du plan d'eau afin de favoriser la préservation de la faune et la flore ; cet espace n'étant pas accessible aux usagers.
- Aménagement d'espaces de loisirs autour du plan d'eau (non gérés par la commune). Certains de ces espaces pourront être temporaires (structures gonflables flottantes par exemple).
- Plantation d'arbres en grande quantité afin de créer des îlots de fraîcheur.

OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Trame Bleue : Les corridors de vallée et les cours d'eau



VALLÉE DE L'ETANGSON

VALLÉE DU TUSSON

VALLÉE DU LOIR

LEGENDE

CORRIDORS

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

ELEMENTS FRAGMENTANTS

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



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 aux enjeux forts, modérés et faibles 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... Cette disposition pourra être dérogée si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement .

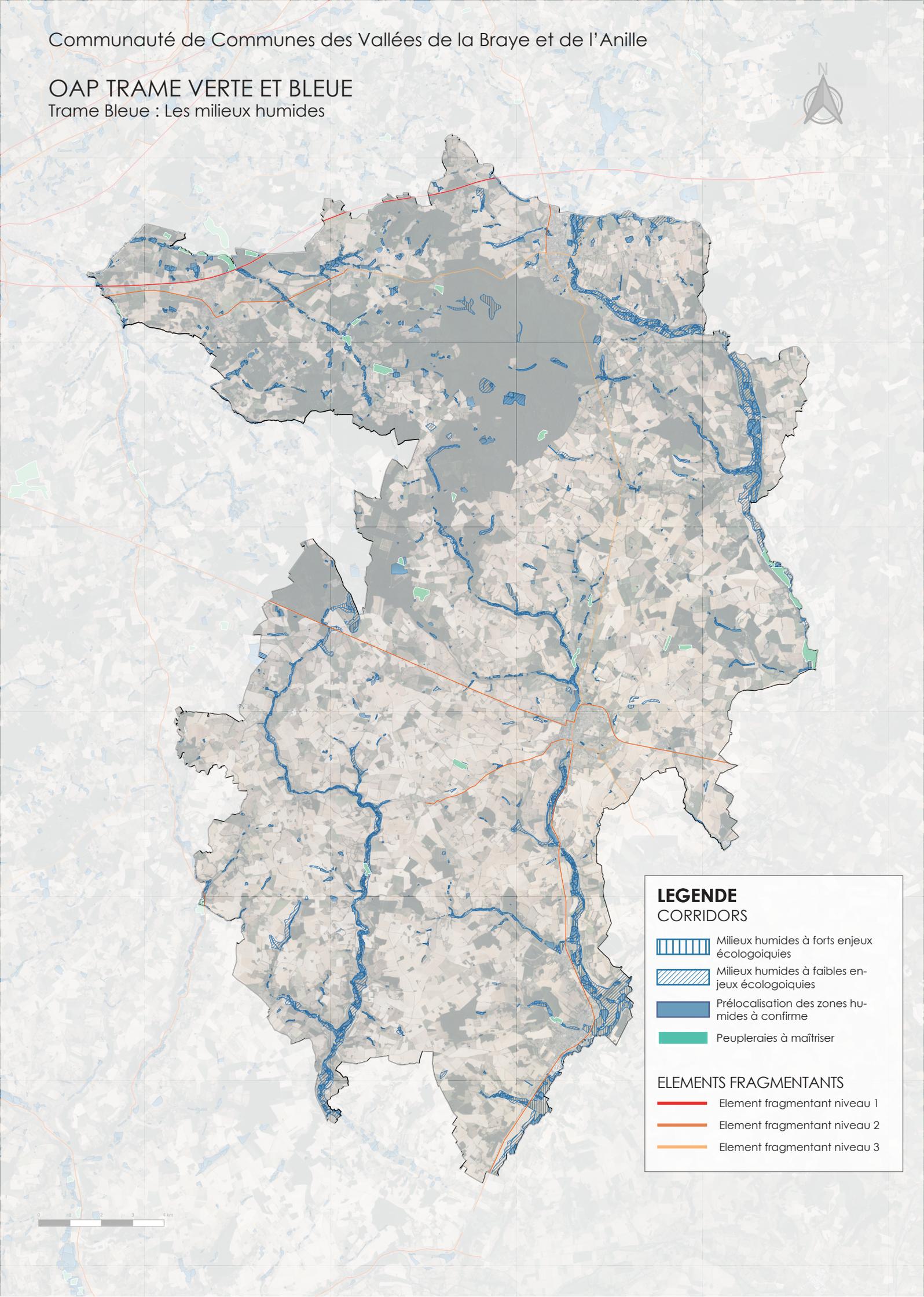
Dans les milieux humides, les essences végétales hygrophiles et locales devront être privilégiées.

Les peupleraies sont majoritairement présentes dans le val humide de la Braye car la large vallée humide à fond plat a encouragé leur expansion. Toutefois, elles ont proliféré et ont gagné également les vallées humides étroites (à profil abrupt : le Court S'il Pleut, Le Tusson, La Redonne, l'Anille). 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.

OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Trame Bleue : Les milieux humides



LEGENDE CORRIDORS

-  Milieux humides à forts enjeux écologiques
-  Milieux humides à faibles enjeux écologiques
-  Prélocalisation des zones humides à confirmer
-  Peupleraies à maîtriser

ELEMENTS FRAGMENTANTS

-  Element fragmentant niveau 1
-  Element fragmentant niveau 2
-  Element fragmentant niveau 3



TRAME VERTE / LES ESPACES BOISES

Les forêts et boisements font parties intégrantes du patrimoine paysager et écologique de la Sarthe qui, 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 localisées au nord/ouest du territoire intercommunale telle que la forêt de Vibraye, futaie mixte de feuillus et de conifères, qui constitue la frontière entre les entités paysagères des clairières entre Sarthe et Loir, le perche Sarthois et l'Huisne et le plateau Calaisien
2. Les bois et boisements isolés qui ponctuent les plaines agricoles et favorisent l'insertion paysagère de certaines unités urbaines.
3. 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 BOISES

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 de la Route Départementale 307.
- Adapter les secteurs urbains existants aux enjeux de la trame arborée par la révégétalisation 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.

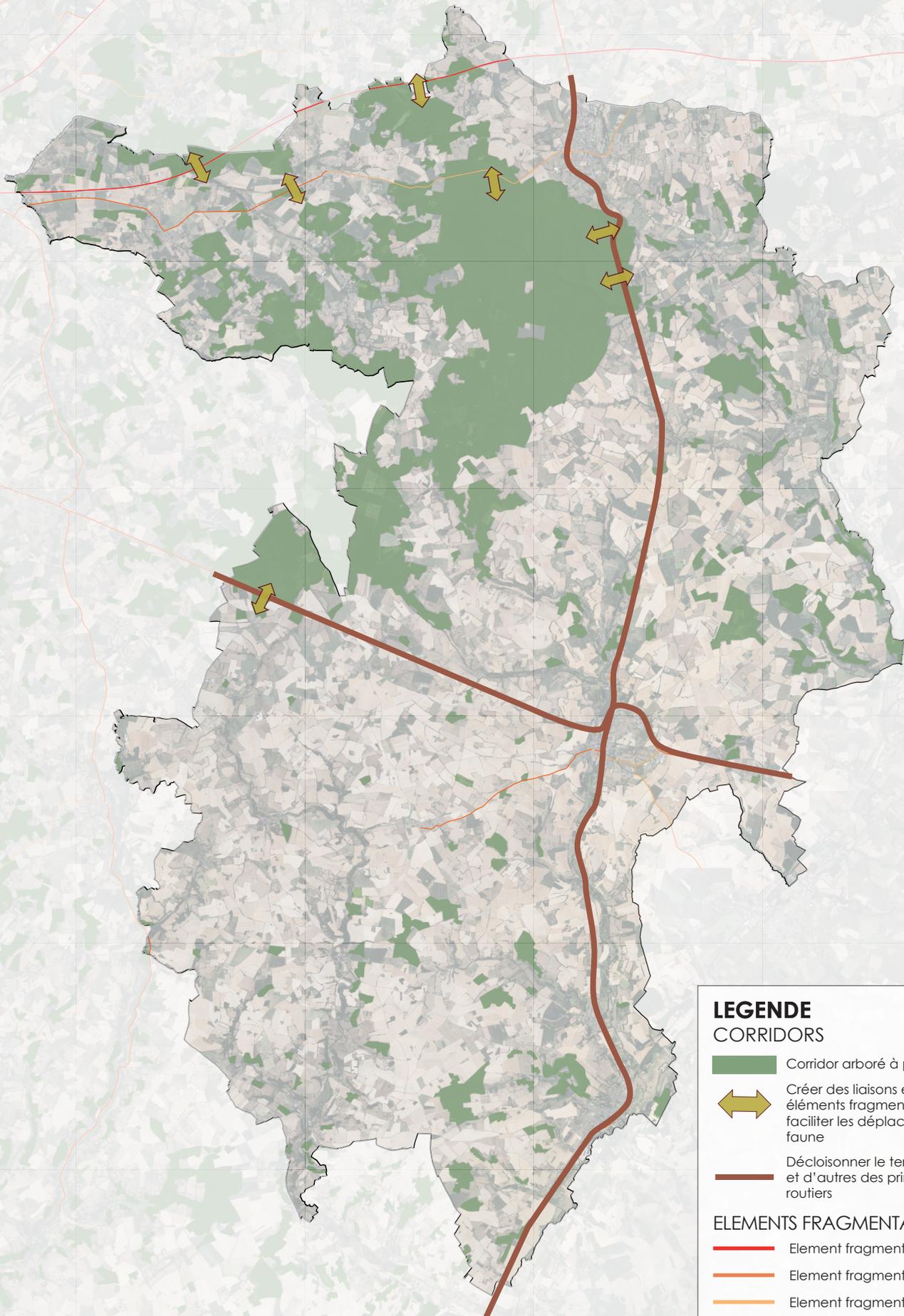
PROGRAMME D' ACTIONS OPERATIONNELLES

La voie verte, les voies douces et les chemins pédestres créés ou en projet à Saint-Calais :

- Voie douce du Pressoir déjà ouverte,
- Projet de la voie douce de Montabet reliant le centre-ville à la zone du Pressoir,
- Projet de relier le chemin pédestre du plan d'eau à celui de Montaillé.

OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Trame Verte : Le corridor arboré (forêt et bois)



LEGENDE

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'autres des principaux axes routiers

ELEMENTS FRAGMENTANTS

-  Element fragmentant niveau 1
-  Element fragmentant niveau 2
-  Element fragmentant niveau 3



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
 - dans le périmètre des plateaux agricoles
- **haies aux enjeux sociaux et paysagers :**
 - le long des chemins de randonnées
 - 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

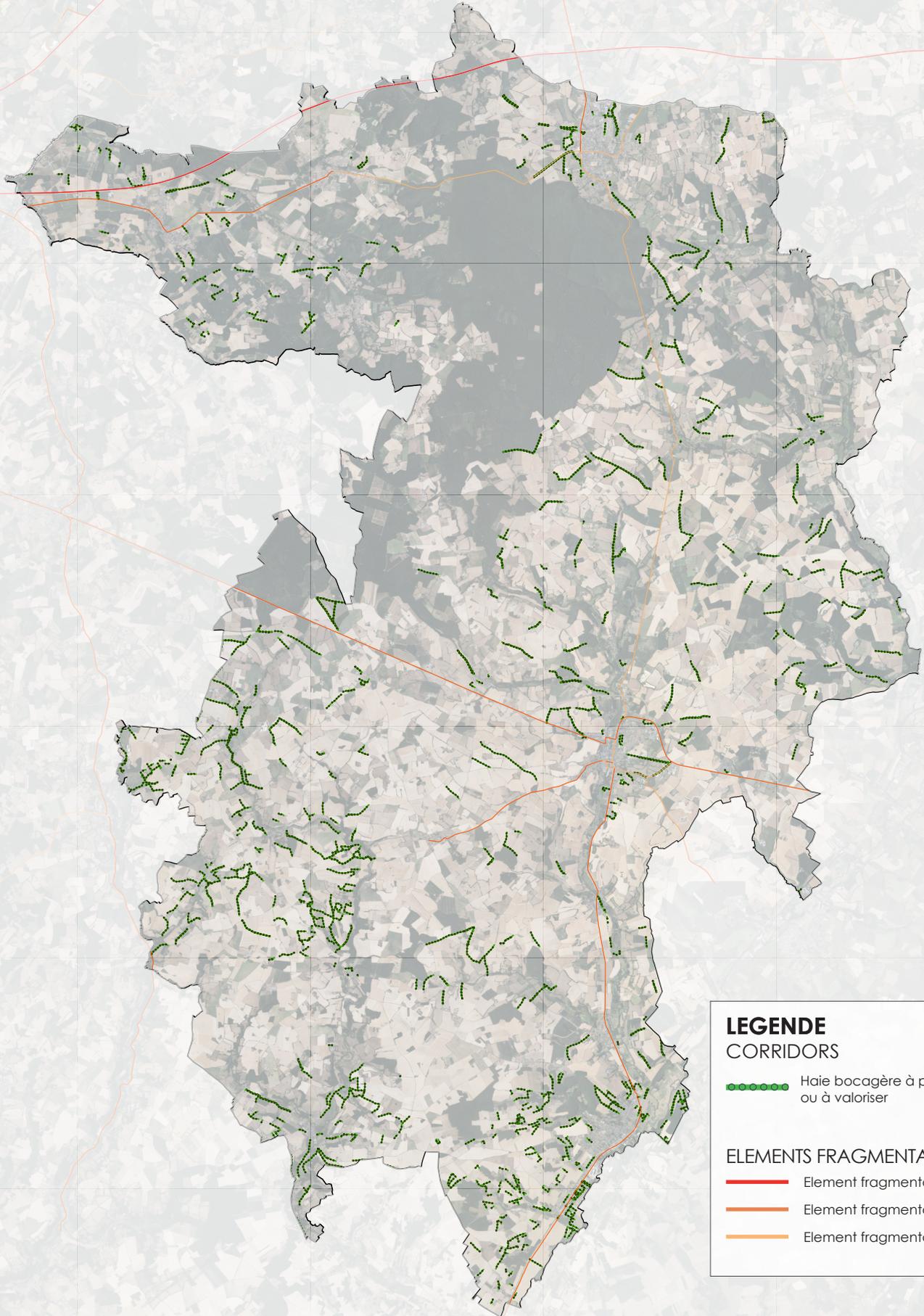
	Écologique	Hydraulique	Paysager
Enjeu simple	100 % Même secteur écologique et rôle écologique équivalent	100 % Même zone hydrographique et perpendiculaire à l'axe d'écoulement	100 % Rôle paysager équivalent
Enjeu double	<p>Si <u>enjeu écologique</u> : compensation à 150% dont au moins 100% dans le même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

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.

OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Trame Verte : Les haies bocagères



LEGENDE

CORRIDORS

 Haie bocagère à préserver, créer ou à valoriser

ELEMENTS FRAGMENTANTS

 Element fragmentant niveau 1

 Element fragmentant niveau 2

 Element fragmentant niveau 3



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

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

LES OAP SECTORIELLES / RESUME DES PRECONISATIONS

Au-delà des règles applicables à l'ensemble du territoire, certaines OAP sectorielles sont situées sur des sites écologiquement remarquables. 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 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 orientations en faveur des Trames Vertes et Bleues :

SECTEURS	CORRIDORS	MESURES	INTEGRATION DANS L'OAP
TRAME BLEUE : COURS D'EAU / MILIEUX HUMIDES			
VIBRAYE Secteur rue du Millénaire, dédié à l'accueil d'activités économiques	Cours d'eau Vallée assurant des connexions	Interdire l'artificialisation des sols pour préserver les zones humides sur la partie Est	OUI
SAINT GERVAIS DE VIC Secteur rue des Chardonnerets	Cours d'eau Milieux humides	Préserver le fonctionnement hydraulique de la zone en assurant la protection du cours d'eau	OUI
VAL D'ETANGSON 1.	Cours d'eau	Interdire les constructions sur les zones humides	OUI

Le secteur du court-s'il-pleut		identifiées	
BESSE SUR BRAYE Secteur de la Borde	Vallée assurant des connexions	Préserver les zones humides sur la partie sud/est	OUI
BESSE SUR BRAYE Secteur des chapelles	Milieus humides	Préserver la zone humide identifiée,	OUI
TRAME VERTE : ESPACE BOISE ET BOCAGE			
DOLLON Secteur de la piscine	Haie bocagère	Préserver la haie identifiée	OUI
VIBRAYE Secteur rue du Millénaire, dédié à l'accueil d'activités économiques			
VIBRAYE Secteur du Bray et Secteur de la zone d'activité du Bray			
VIBRAYE Secteur la Charmoie			
VIBRAYE Secteur rue de l'industrie			
SAINT CALAIS Secteur de la Maladrerie	Haie bocagère	Préserver la haie identifiée	OUI
SAINT CALAIS Secteur de écoles			
SAINT CALAIS Secteur rue Camille Claudel			
MAROLLES LES SAINT CALAIS Secteur rue de l'Huilerie	Haie bocagère	Préserver la haie identifiée	OUI
BESSE SUR BRAYE Secteur de la Borde	Haie bocagère	Préserver la haie identifiée,	OUI
BESSE SUR BRAYE Secteur des chapelles	Haie bocagère	Préserver la haie bocagère existante entre l'ancienne voie ferrée et la future zone d'activités,	OUI
BESSE SUR BRAYE Secteur les Varennes	Haie bocagère	Prévoir une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes	OUI
ELEMENTS FRAGMENTANTS			
DOLLON Secteur rue du parc	Secteur bordant la RD 302 considérée comme	Favoriser le passage de la petite faune	OUI

DOLLON Secteur de la piscine	élément fragmentant de niveau 2		
SAINT CALAIS Secteur de la Maladrerie	Secteur bordant la RD 13 et la RD 40 considérées comme éléments fragmentant de niveau 3	Favoriser le passage de la petite faune	OUI
SAINT CALAIS Secteur du Pressoir			
SAINT GERVAIS DE VIC Secteur rue des Chardonnerets	Secteur bordant la RD 303 considérée comme élément fragmentant de niveau 2	Favoriser le passage de la petite faune	OUI

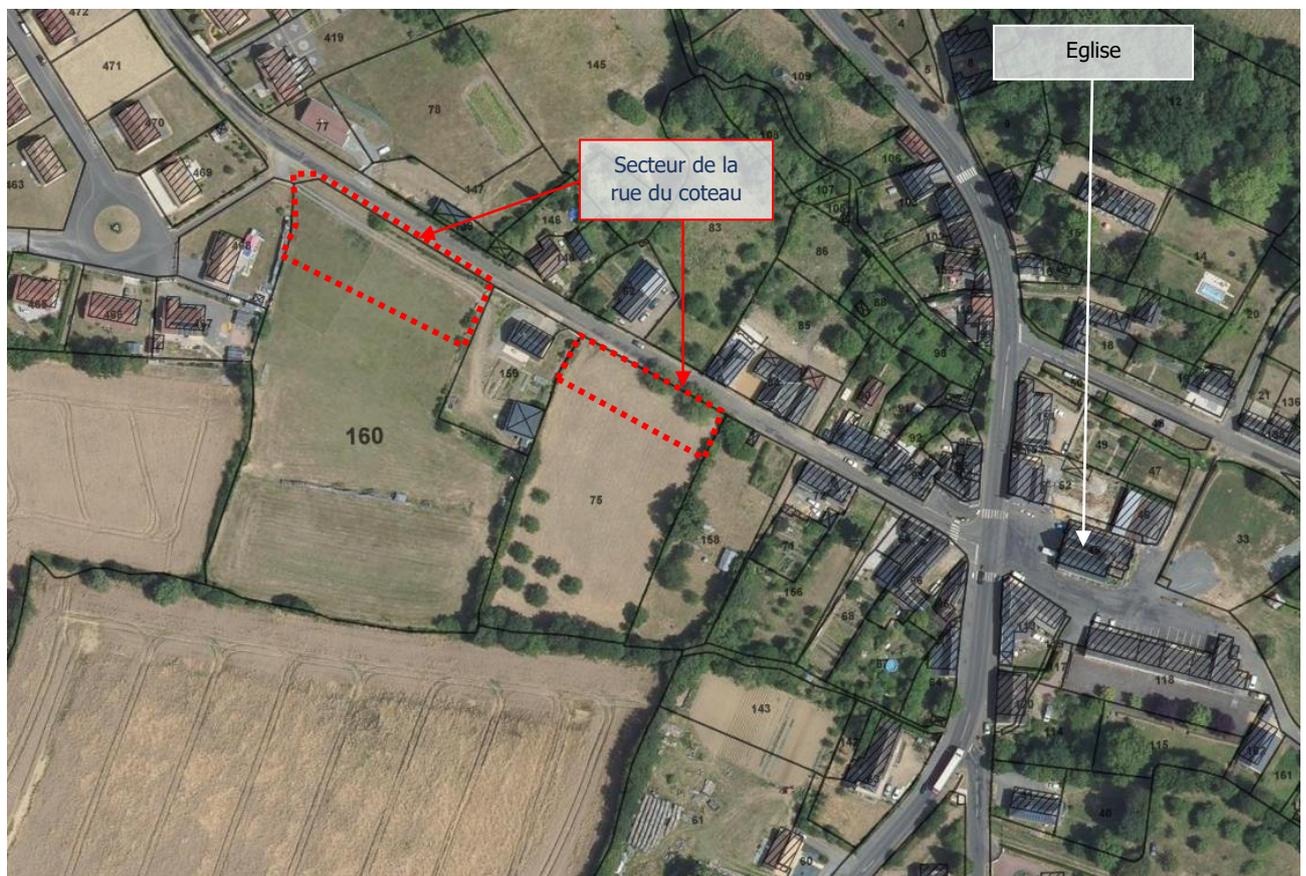
Berfay

1. LE SECTEUR DE LA RUE DU COTEAU

Chiffres clés :

- 0,37 ha entièrement dédié à l'habitat
- 6 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LOCALISATION DE L'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 6 logements** sur 0,37 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare.**

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via la rue du coteau,

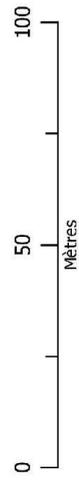
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Accès aux logements



1:1 200

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

Bessé-sur-Braye

2. PRESENTATION DES SECTEURS

C. L' OAP DEDIEE A L'HABITAT

Localisation des OAP dédiées à l'habitat



D. LES OAP DEDIEES A L'ECONOMIE

Localisation des OAP dédiées à l'économie et aux équipements



3. LE SECTEUR LES VARENNES

Chiffres clés :

- 1,58 ha dédié à l'habitat
- 24 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus est situé en extension urbaine, mais à l'intérieur d'une limite physique formée par la RD 303. Le secteur, à proximité directe du supermarché, correspond à la continuité du lotissement des Varennes.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 24 logements** sur 1,58 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Créer **des accès** depuis la rue des modestes mortiers et la rue des pompiers **permettant un bouclage de la voirie** et la desserte des futurs logements,
- **Permettre un accès véhicules aux jardins densifiables privés**,
- Interdire les sorties sur la RD 303,
- **Poursuivre la promenade de la pléiade** le long de la RD 303 afin de relier le supermarché,
- Permettre des **accès piétonniers depuis le secteur des Varennes vers à la promenade de la pléiade**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Prévoir une bande inconstructible de 15 mètres depuis la RD 303**,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et la RD 303,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et les logements de la rue des modestes mortiers afin de préserver la tranquillité de chacun,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et le supermarché afin de préserver la tranquillité de chacun
- **Préserver la haie bocagère existante** entre le secteur des Varennes et la promenade de la pléiade,
- **Préserver la haie bocagère existante** entre le secteur des Varennes, la caserne des pompiers et le supermarché,
- **Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Bessé-sur-Braye

Secteur les Varennnes

Elément existant :

 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'IOAP

 Connexion piétonne

 Sorties sur la RD303 interdites

 Haie bocagère à planter

 Recul inconstructible de 15 mètres

 Accès permettant la densification des jardins privés

 Accès à l'IOAP devant permettre un bouclage de la voirie

 Espace vert favorable à la biodiversité



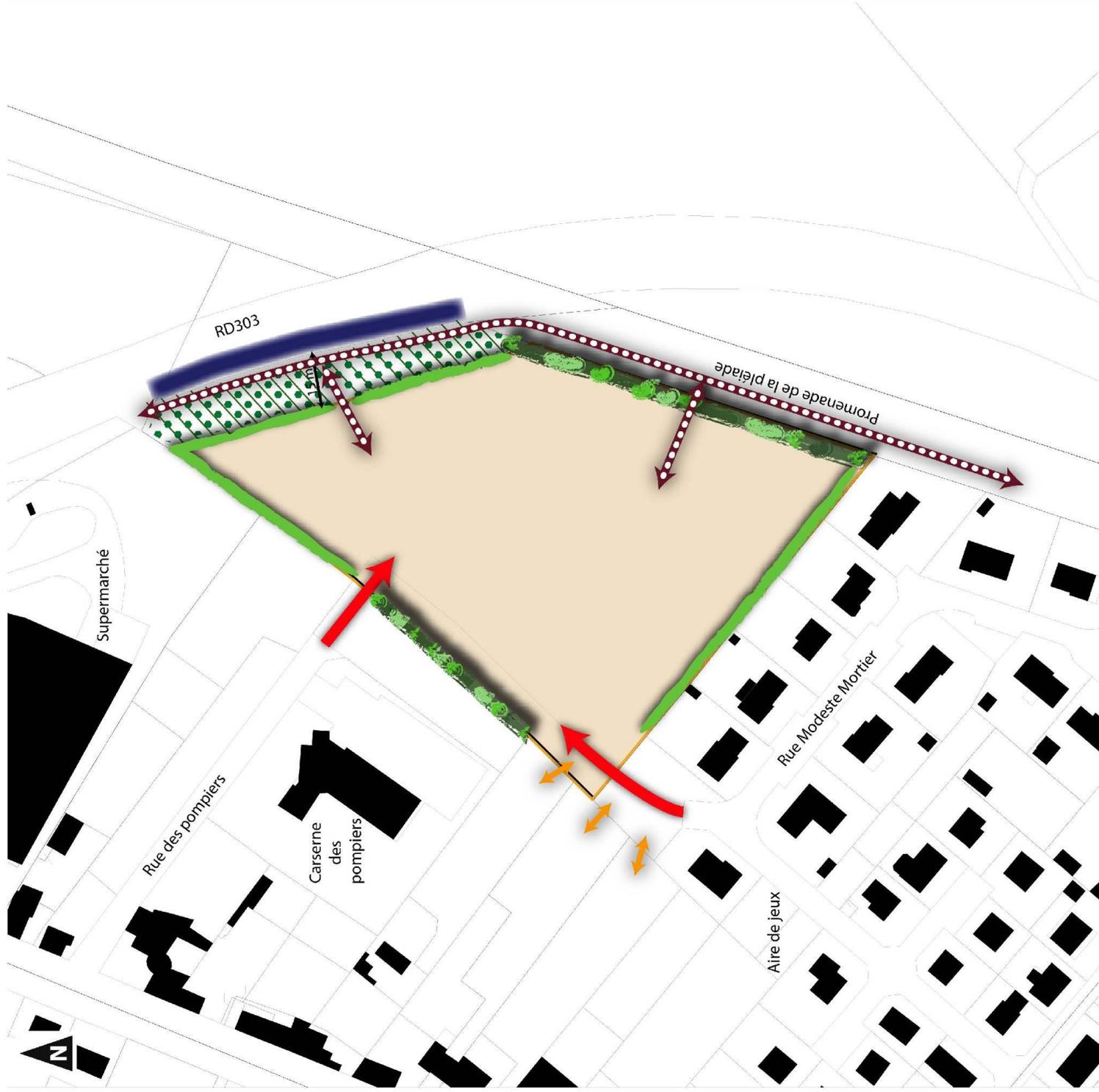
1:1 250

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

Réalisation : études urbaines, 2021

Source de fond de carte : cadastre.gouv

Source de données : audicidic urbanisme, 2021



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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

Le périmètre de l'OAP sera réduit comme expliqué aux pages précédentes



Vue 1



Vue 2



Vue 3



4. LE SECTEUR DES CHAPELLES

Chiffres clés :

- 2,75 ha dédiés aux activités économiques.

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une extension urbaine qui permettra de prolonger la zone d'activités des Chapelles.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises ou l'extension d'entreprises existantes.**

Mobilité et connexions urbaines

- **Prévoir des accès depuis la route de Massonnières,**
- Prévoir des **connexions piétonnes entre la future zone d'activités et l'ancienne voie ferrée** qui sera réhabilitée en voie douce.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Planter un écran boisé diversifié issu d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) sur la partie Est,
- **Prévoir un espace tampon,** où les nouvelles constructions sont interdites sur la partie Est,
- **Préserver la haie bocagère existante entre l'ancienne voie ferrée et la future zone d'activités,**
- **Préserver la zone humide identifiée,**
- **Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Bessé-sur-Braye

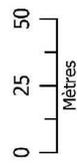
Secteur des Chapelles

Éléments existants :

-  Haie bocagère à préserver
-  Future voie douce
-  Zone humide à préserver

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'IOAP
-  Ecran boisé
-  Connexion piétonne vers la voie douce
-  Accès depuis la rue de Massonnères
-  Espace vert favorable à la biodiversité
-  Espace tampon



1:2 000

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2021

Source de fond de carte : cadastre.gouv

Sources de données : auddicé urbanisme, 2021



C. 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



5. LE SECTEUR DE LA BORDE

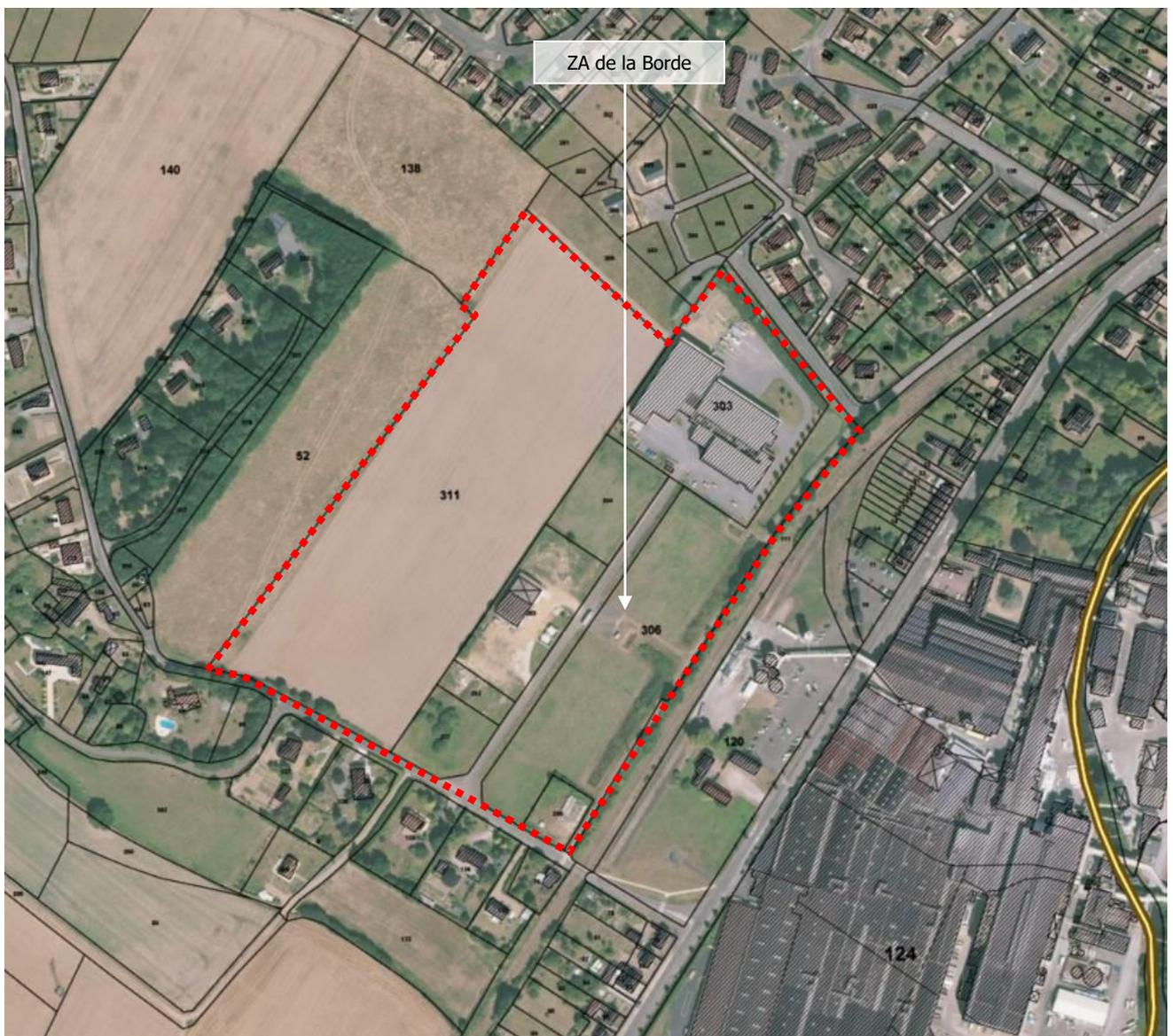
Chiffres clés :

- 9,2 ha entièrement dédiés aux activités économiques

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une extension urbaine qui permettra d'étendre la zone d'activité de la Borda.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises ou l'extension d'entreprises existantes.**

Mobilité et connexions urbaines

- **Prévoir une voirie en bouclage entre la zone d'activités de la Borde et la rue de la Roche,**
- Prévoir des **connexions piétonnes entre la future zone d'activités et l'ancienne voie ferrée** qui sera réhabilitée en voie douce.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Planter un écran boisé diversifié issu d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) sur la partie Nord,
- **Préserver la haie identifiée,**
- **Préserver les zones humides** situées au niveau des bassins de rétention d'eau pluviale,
- **Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Bessé-sur-Braye

Secteur de la Borde

Éléments existants :

 Haie bocagère à préserver

 Principe de gestion des eaux pluviales en zones humides à préserver

Principes d'aménagement :

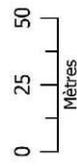
 Périmètre de l'IOAP

 Voirie

 Connexion piétonne

 Ecran boisé

 Espace vert favorable à la biodiversité



1:2 000

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



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



Cogners

1. LE SECTEUR DES COCHETTERIES

Chiffres clés :

- 0,62 ha entièrement dédié à l'habitat
- 9 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un terrain de propriété communale. Il accueillera une part importante des logements neufs projetés dans le bourg de Cogners.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 9 logements** sur 0,62 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare.**

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse,**
- Prévoir une **connexion piétonne entre l'impasse à créer et la rue Raymond Adelet** (cette connexion piétonne pourra, si besoin accueillir des réseaux enterrés),
- **Aménager le carrefour** et la route de la Boete.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Prévoir un point d'apport volontaire des déchets** à l'entrée de l'impasse,
- **Préserver les haies bocagères** existantes,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Élément existant :

 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Voirie

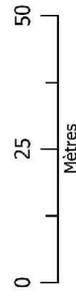
 Placette de retournement pour véhicules légers

 Point d'apport volontaire des déchets

 Connexion piétonne et passage du réseau
d'assainissement

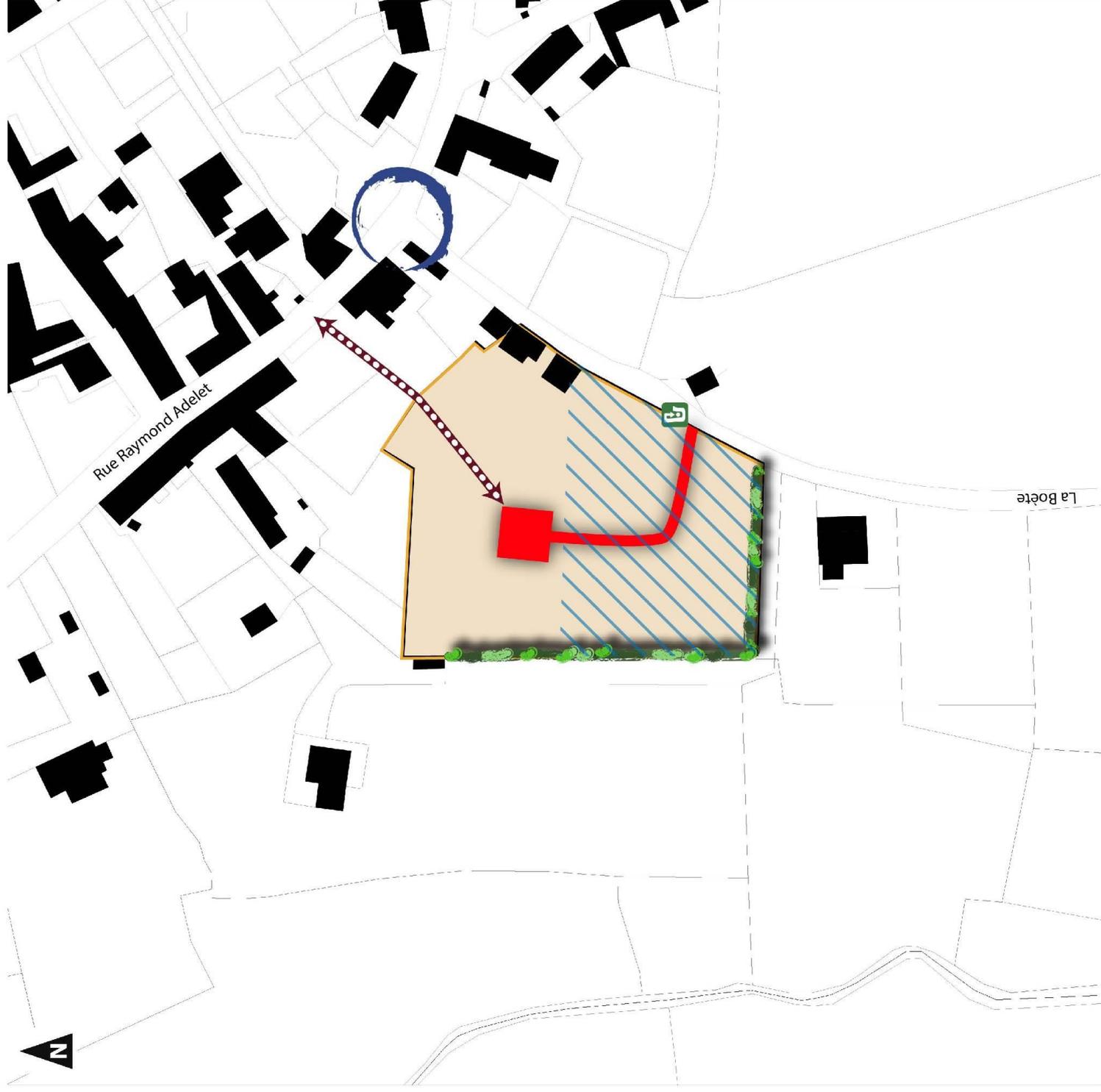
 Aménagement du carrefour

 Partie classée en 2AU



1:1 000

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



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



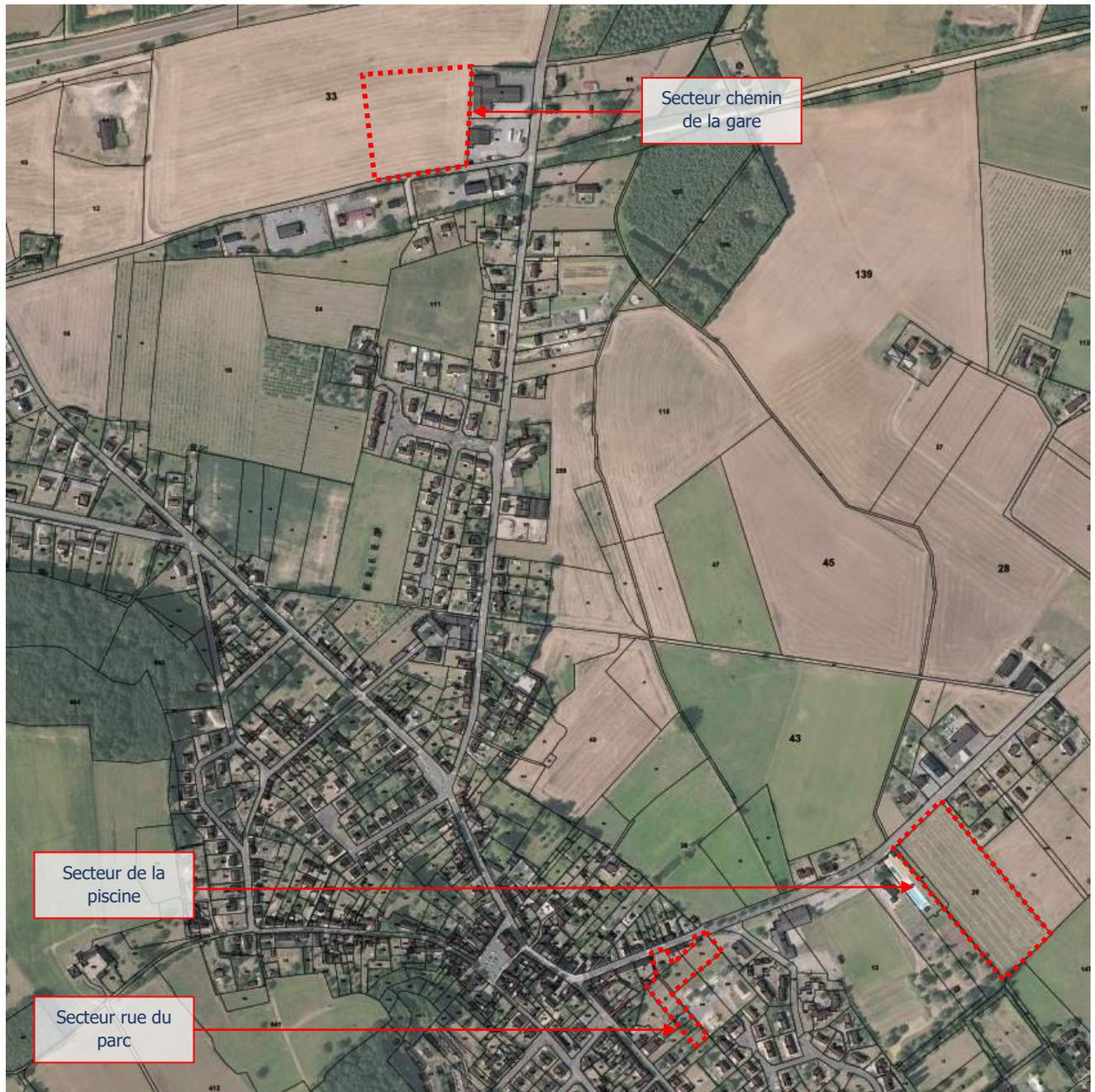
Vue 3



Dollon

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP dédiées à l'habitat et à l'économie



2. LE SECTEUR DE RUE DE LA PISCINE

Chiffres clés :

- 1,76 ha entièrement dédié à l'habitat
- 27 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une extension urbaine sur une parcelle agricole de propriété communale située entre le site sportif de Dollon et le lotissement du Clos de l'étoile.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 27 logements** sur 1,76 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir une **voirie principale permettant d'accéder au camping**,
- Depuis la voirie principale, prévoir **des voiries de desserte** permettant l'accès aux logements.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

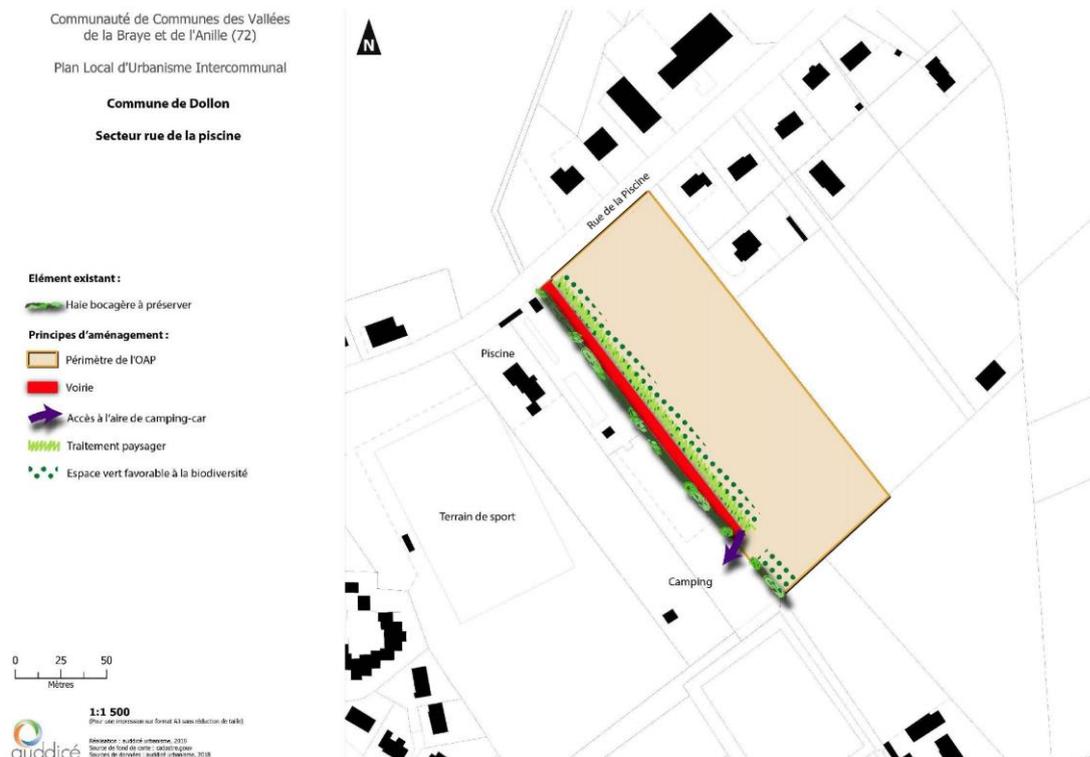
- Prévoir un **traitement paysager** permettant de faire un écran entre le futur quartier d'habitation et la voirie reliant le camping,
- ~~Aucun nouvel accès direct autorisé le long de la rue de la piscine pour des raisons de sécurité des biens et des personnes,~~
- **Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu aux abords de la haie préservée et aux abords du traitement paysager,
- **Préserver la haie** identifiée,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- **Le long de la RD 302 mettre en place des ouvrages facilitant la traversée de la petite faune.**

DES MODIFICATIONS SONT EGALEMENT APPORTEES AU SCHEMA CI-DESSOUS

SCHEMA AVANT MODIFICATION



SCHEMA APRES MODIFICATION



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



3. LE SECTEUR RUE DU PARC

Chiffres clés :

- 0,46 ha entièrement dédié à l'habitat
- 7 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de jardins privés densifiables situés à proximité de la supérette de Dollon, de la médiathèque et des terrains de sport. L'OAP correspond à la continuité d'une opération d'aménagement récente visible sur la photographie aérienne ci-dessous.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 7 logements** sur 0,46 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**,
- Envisager la démolition de certains bâtiments afin de **valoriser leur foncier en nouveaux logements**,
- Créer un **espace de stationnement** (terrains acquis par la municipalité).

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir une **connexion piétonne** entre la rue Gaston Fouquet et la rue du parc via l'espace de stationnement (cette connexion piétonne pourra, si besoin, accueillir des réseaux enterrés),
- Prévoir des **accès aux logements depuis la rue Gaston Fouquet et la rue de la piscine**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Imposer **l'implantation d'au moins l'une des façades en alignement à l'espace public** sur la partie Ouest de la rue de la Piscine,
- **Préserver le muret en pierre** (sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général),
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- **Le long de la RD 302 mettre en place des ouvrages facilitant la traversée de la petite faune.**

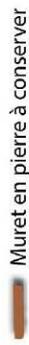
Commune de Dollon

Secteur rue du Parc

Éléments existants :



Cheminement piéton



Muret en pierre à conserver

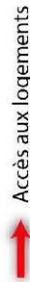


Bâtiment dont le foncier peut être valorisé après
démolition

Principes d'aménagement :



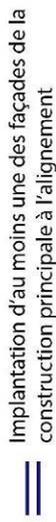
Périmètre de l'OAP



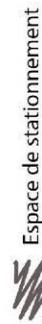
Accès aux logements



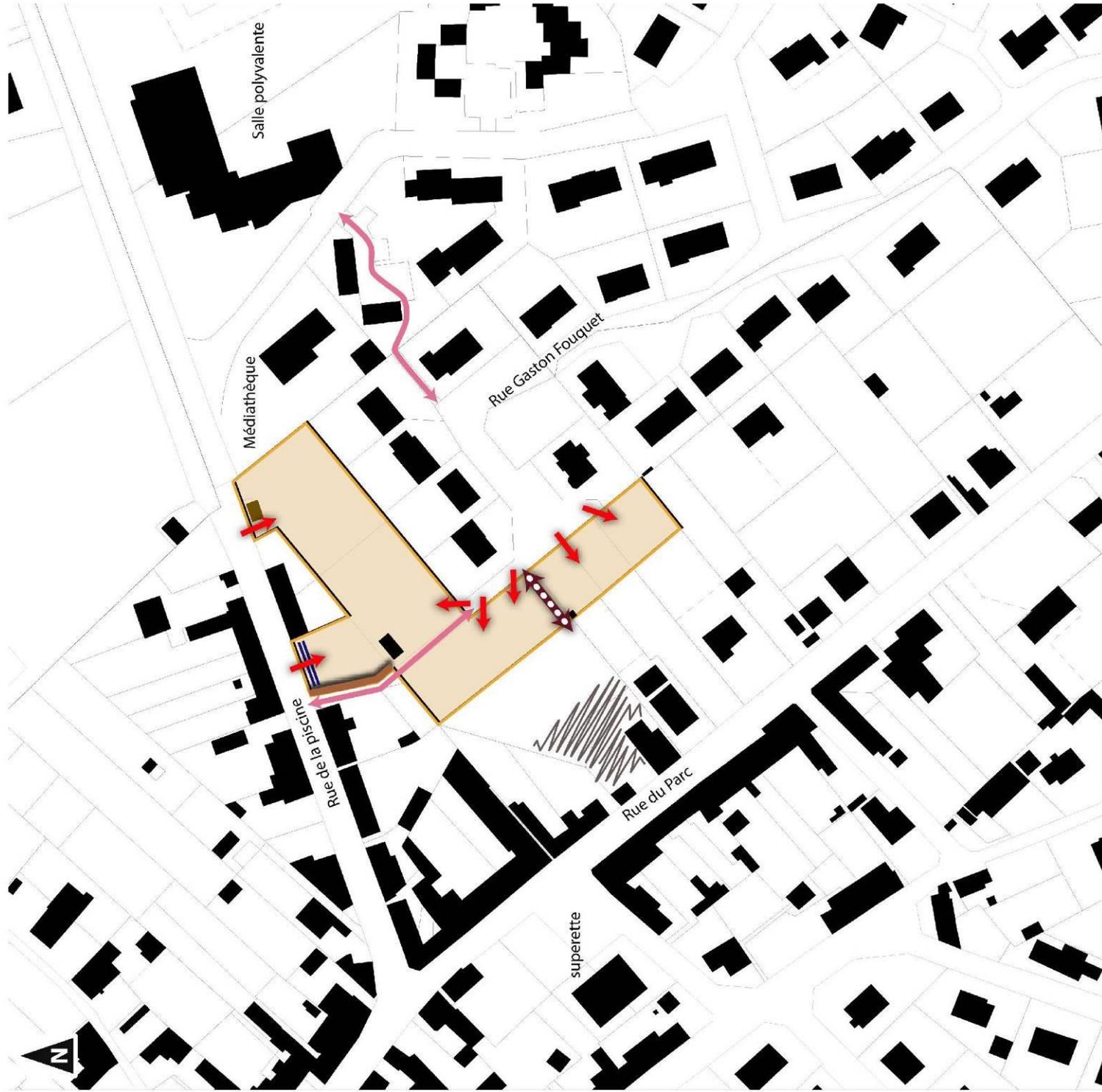
Connexion piétonne



Implantation d'au moins une des façades de la
construction principale à l'alignement



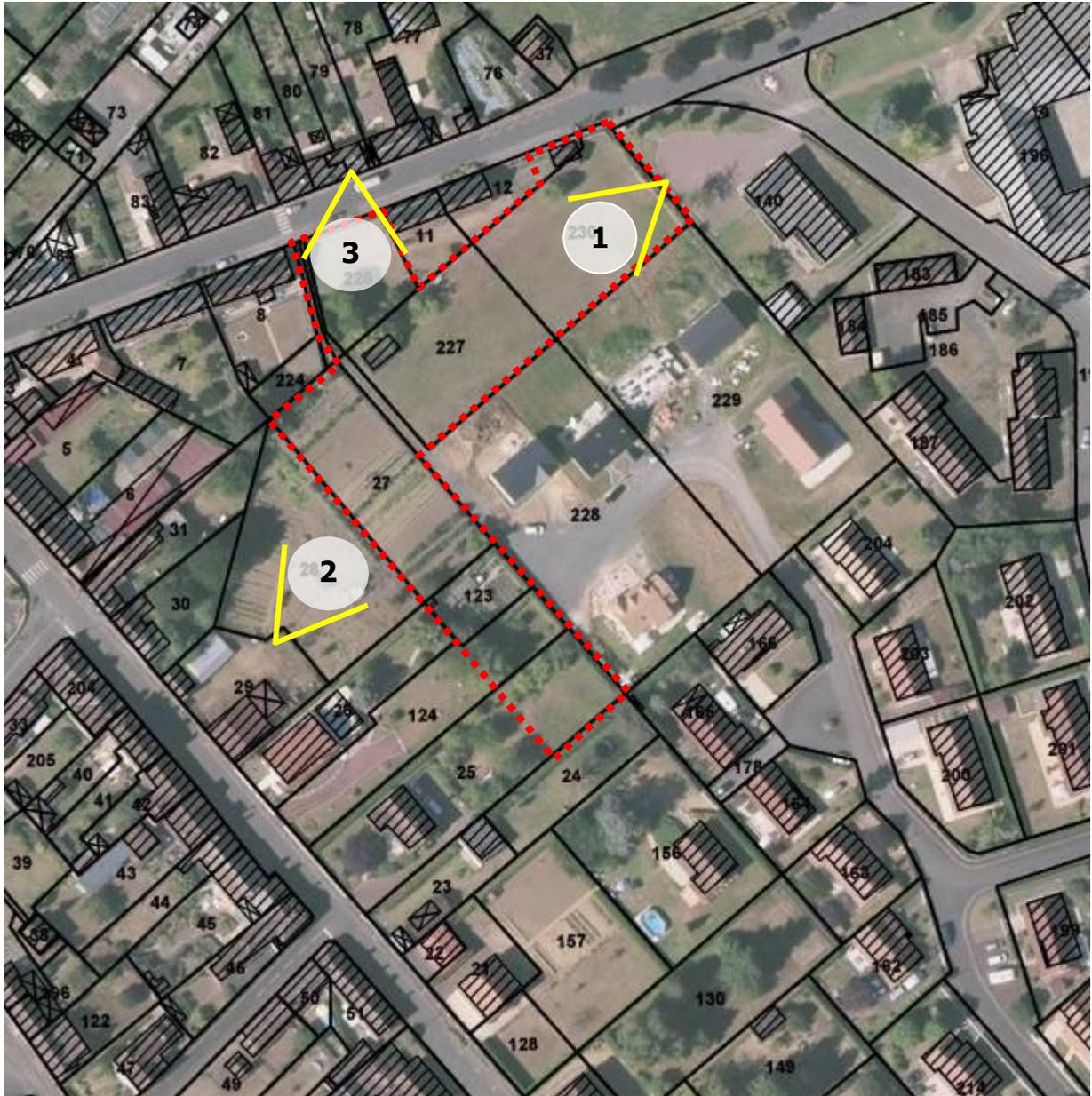
Espace de stationnement



1:1 250
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

C. 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



4. LE SECTEUR CHEMIN DE LA GARE

Chiffres clés :

- 1,74 ha entièrement dédié aux activités économiques

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une extension de la zone d'activités du chemin de la Gare.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises ou l'extension d'entreprises existantes.**

Mobilité et connexions urbaines

- Permettre des **accès depuis le chemin de la gare.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Dollon

Secteur chemin de la gare

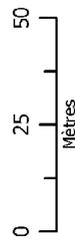
Principes d'aménagement :



Périmètre de l'IOAP



Accès



1:1 250

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

Réalisation : auddicié urbanisme, 2016

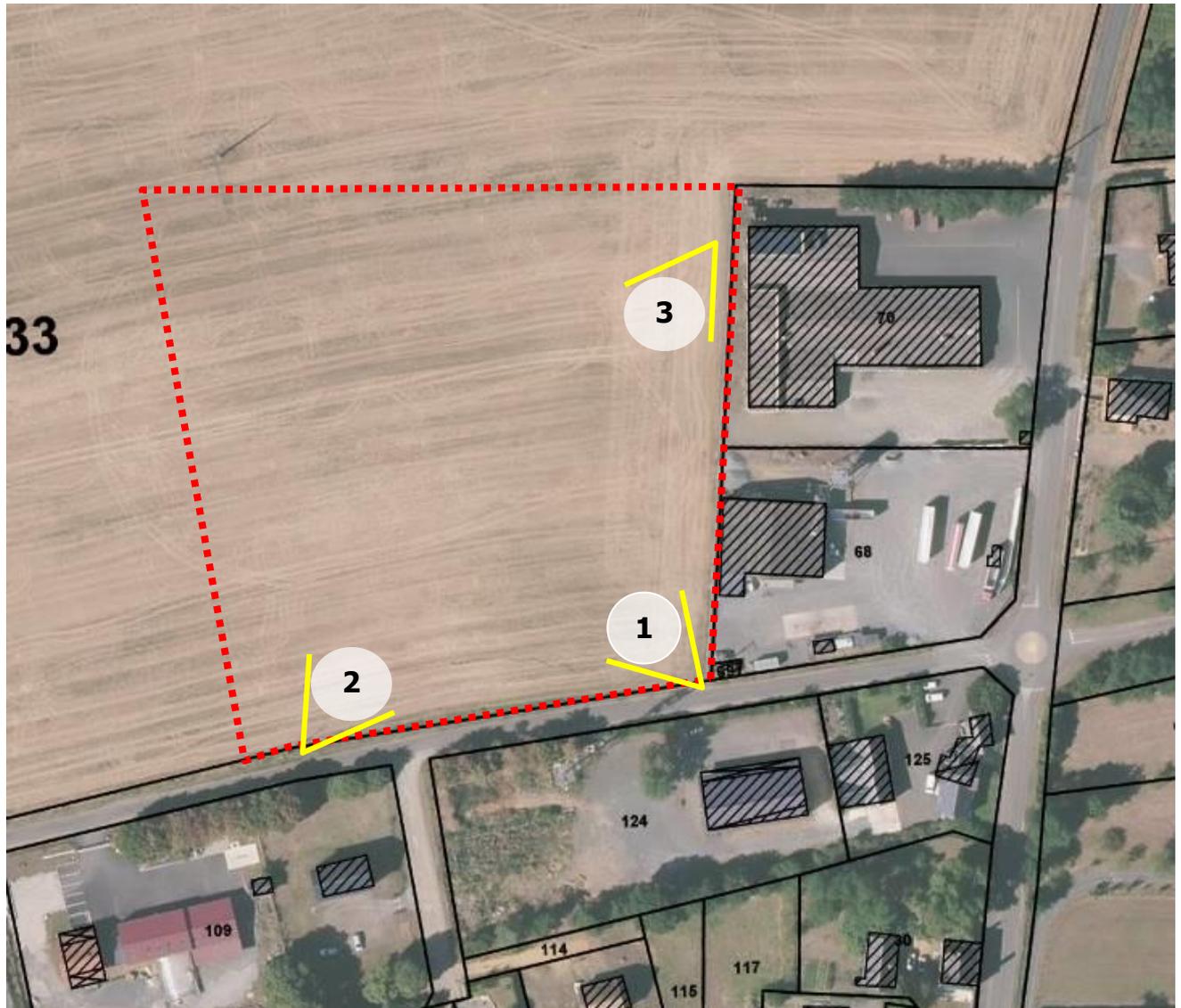
Élaboration : communauté de communes des vallées de la braye et de l'anille, 2018

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



C. 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



Evailé

1. LE SECTEUR DU TREMBLAY

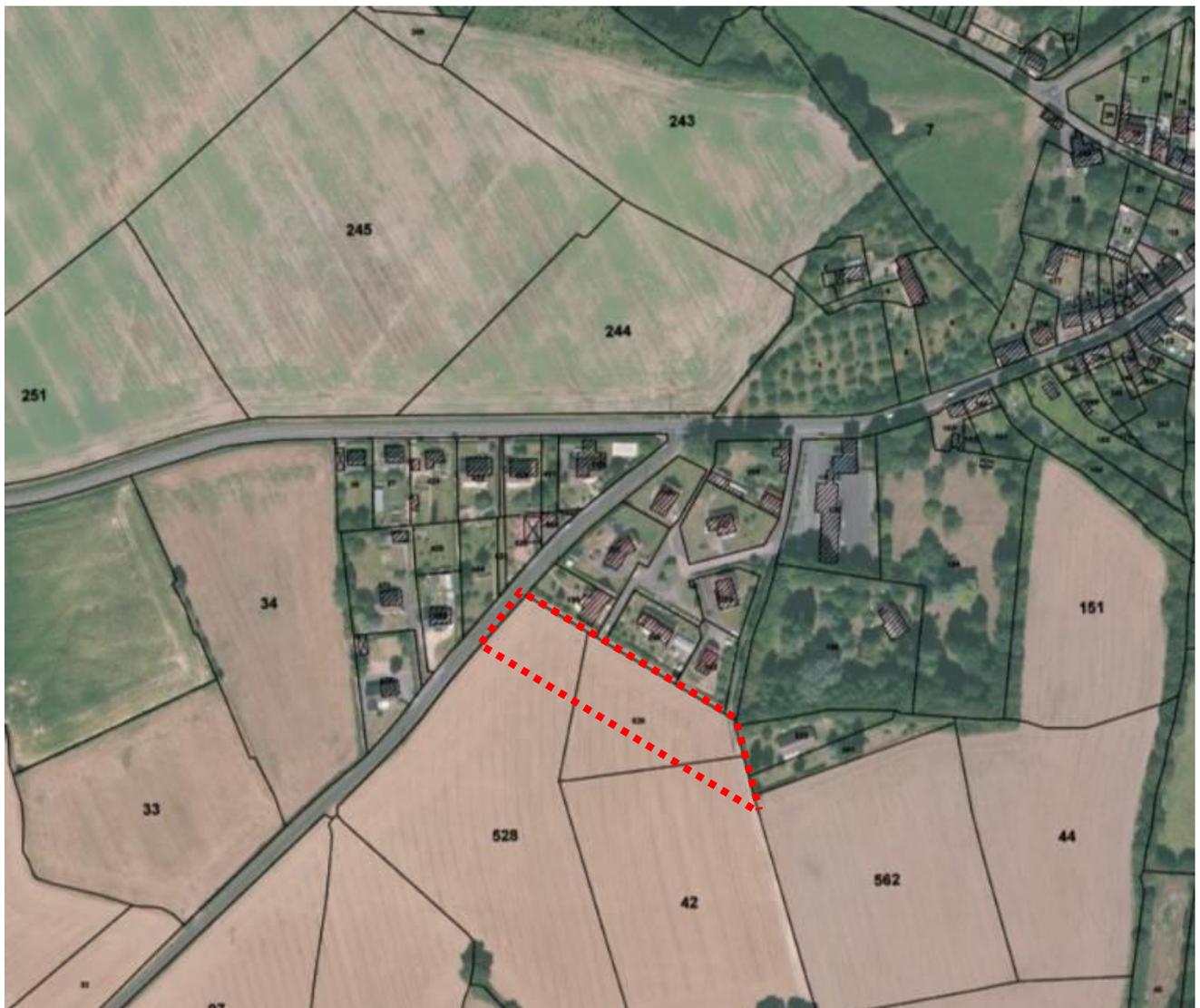
Chiffres clés :

- 0,44 ha entièrement dédié à l'habitat
- 7 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à la continuité du lotissement du Tremblay.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 7 logements** sur 0,44 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voirie en bouclage** (cette voirie pourra être en sens unique) entre le lotissement et le Tremblay,
- **Aucun nouvel accès autorisé depuis la RD 63.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

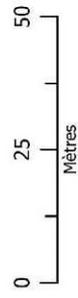
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et les terres agricoles.

Commune de Evallé

Secteur du Tremblay

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie
-  Accès
-  Haie bocagère

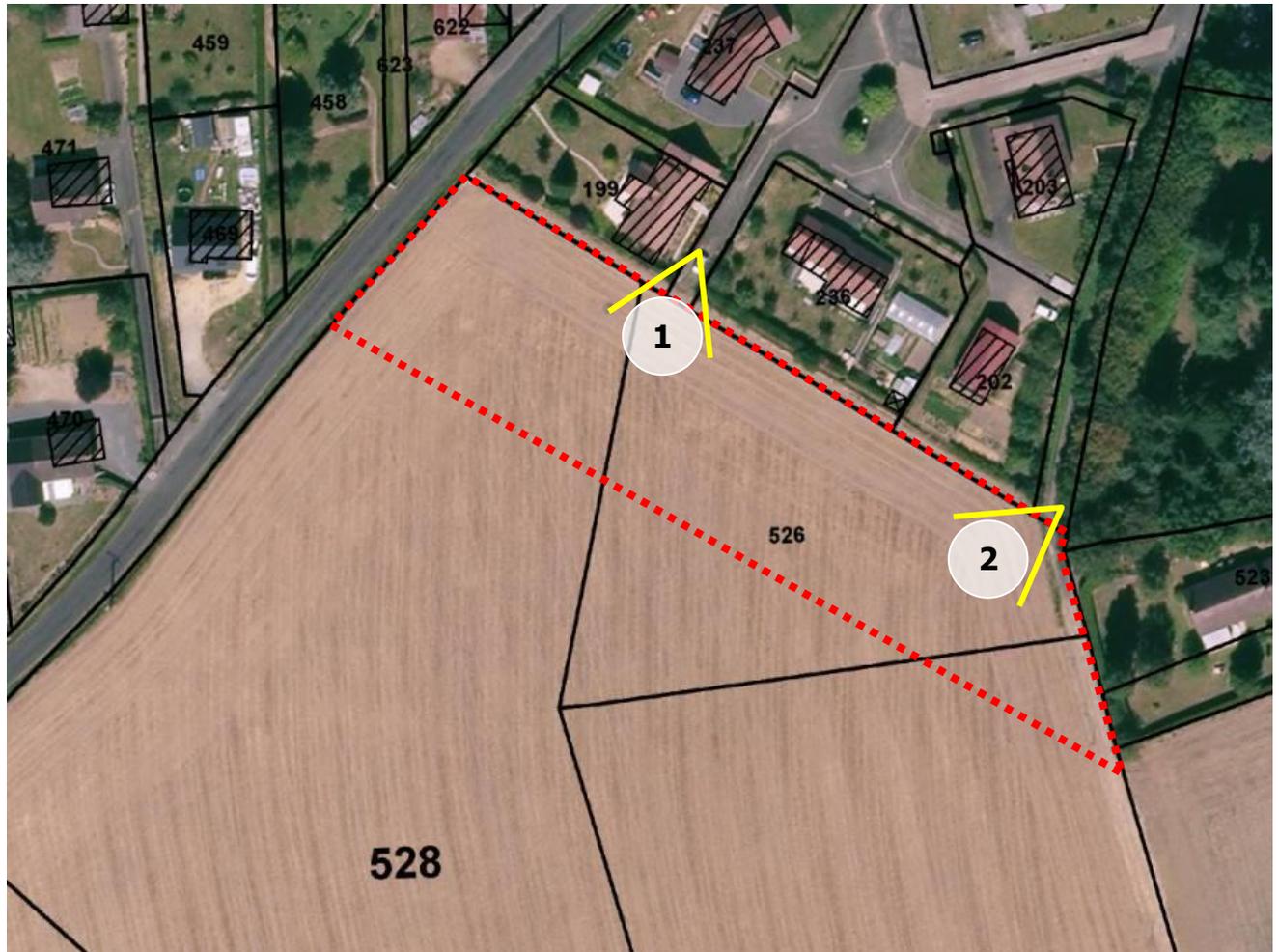


1:1 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



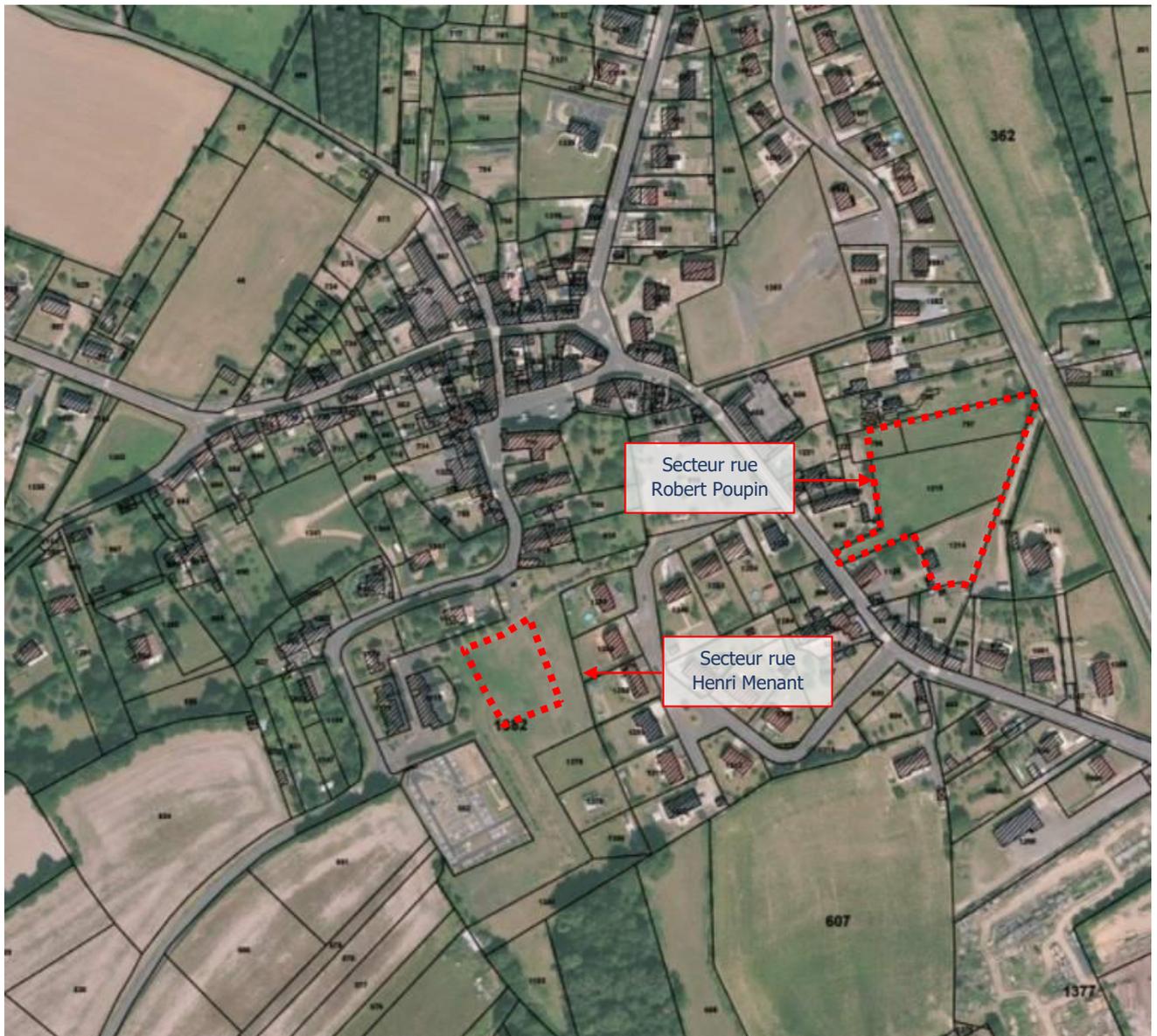
Vue 2



La Chapelle-Huon

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP



2. LE SECTEUR RUE ROBERT POUPIN

Chiffres clés :

- 0,60 ha dédié à l'habitat
- 9 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu correspond à une vaste dent creuse située dans le bourg de la Chapelle-Huon. L'OAP vise à répondre à deux problématiques : les accès limités au terrain et la présence de la RD 303 (route départementale majeure).

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 9 logements** sur 0,60 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare.**

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse.**
- Interdire les sorties sur la RD 303,

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Prévoir un point d'apport volontaire des déchets** à l'entrée de l'impasse,
- **Prévoir une bande inconstructible** d'une largeur **de 35 mètres** depuis la RD 303 pour les constructions principales,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de La Chapelle Huon

Secteur rue Robert Poupant

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Voirie



Placette de retournement pour véhicules légers



Point d'apport volontaire des déchets



Recul inconstructible de 35 mètres par rapport à la
RD303

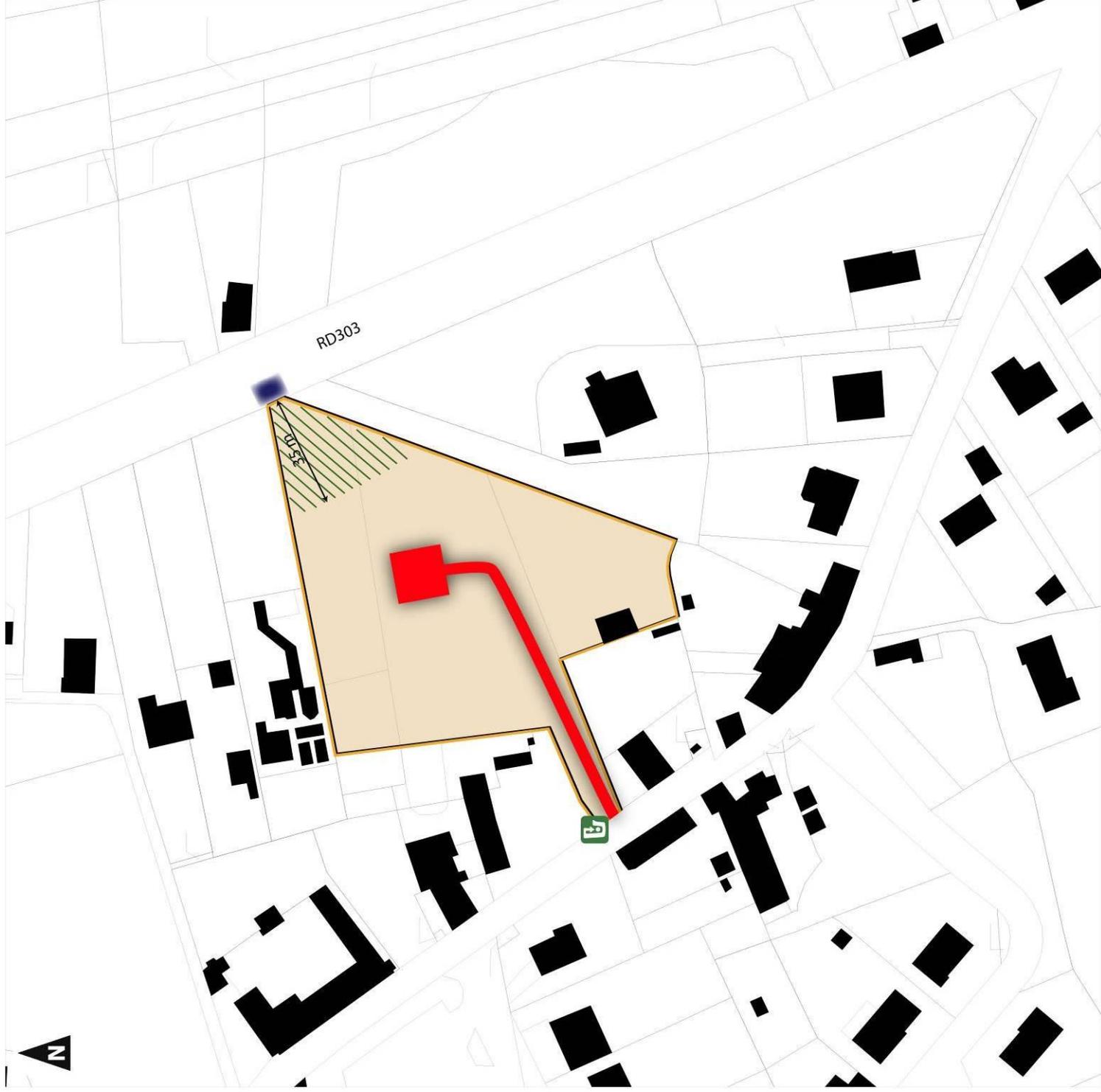


Nouvelle sortie sur la RD303 interdite



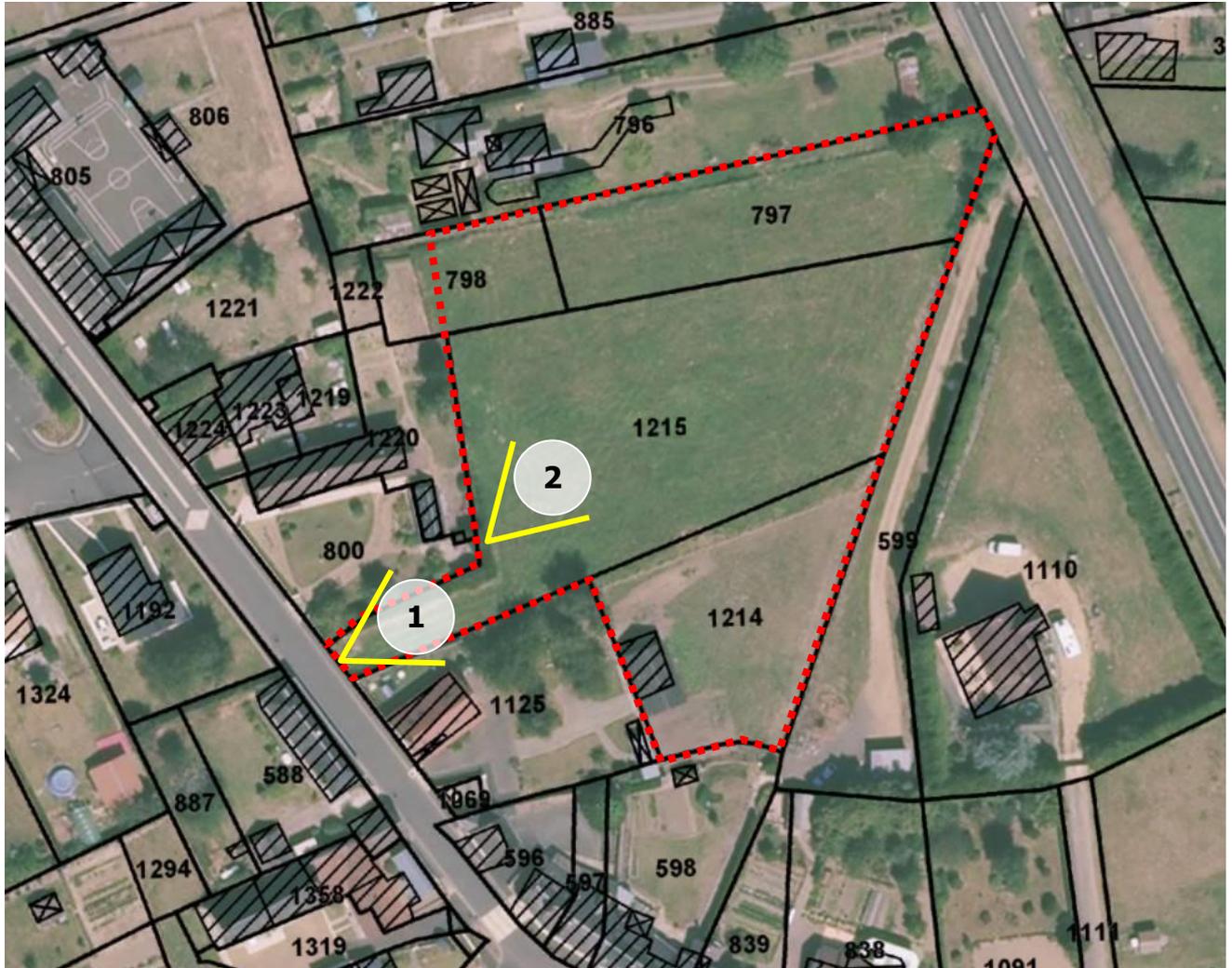
1:1 000

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



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



3. LE SECTEUR RUE HENRI MENANT

Chiffres clés :

- 0,18 ha dédié à l'habitat
- 3 logements
- Densité brute minimum de 16 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une vaste dent creuse située dans le bourg à proximité du cimetière. L'OAP vise à prévoir l'aménagement de ce terrain de propriété communale.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 3 logements** sur 0,18 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **16 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte créant un bouclage avec la rue Henri Menant**,
- Préserver le cheminement piéton existant au Nord de l'OAP.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

DES MODIFICATIONS SONT EGALEMENT APPORTEES AU SCHEMA CI-DESSOUS

SCHEMA AVANT MODIFICATION



SCHEMA APRES MODIFICATION



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



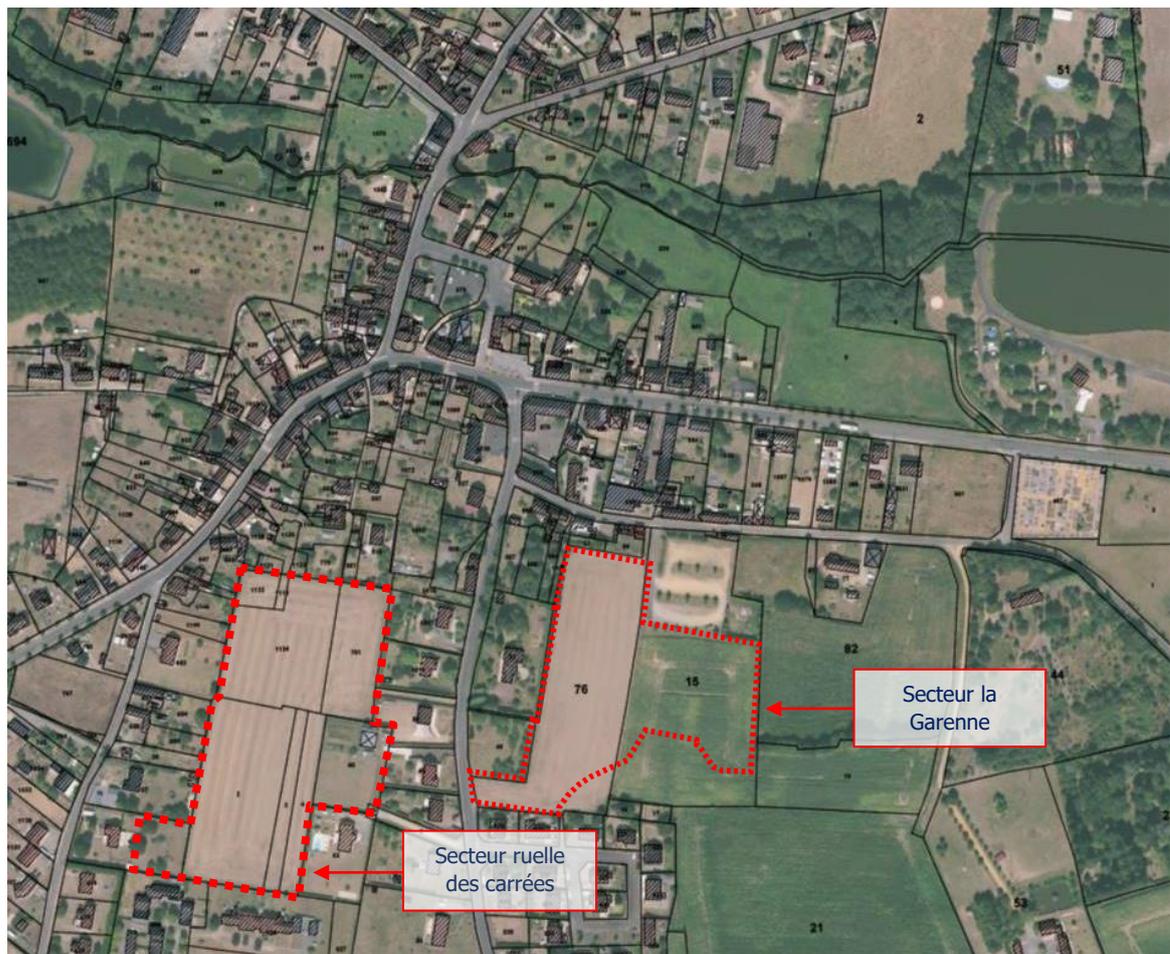
Vue 1



Lavaré

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP



2. LE SECTEUR LA GARENNE

Chiffres clés :

- ~~1,91 ha~~ 1,5 ha entièrement dédié à l'habitat
- ~~29 logements~~ 25 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le secteur retenu correspond à une zone d'extension urbaine de propriété communale. L'OAP vise à créer des continuités entre ce futur quartier d'habitation et le bourg de Lavaré.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

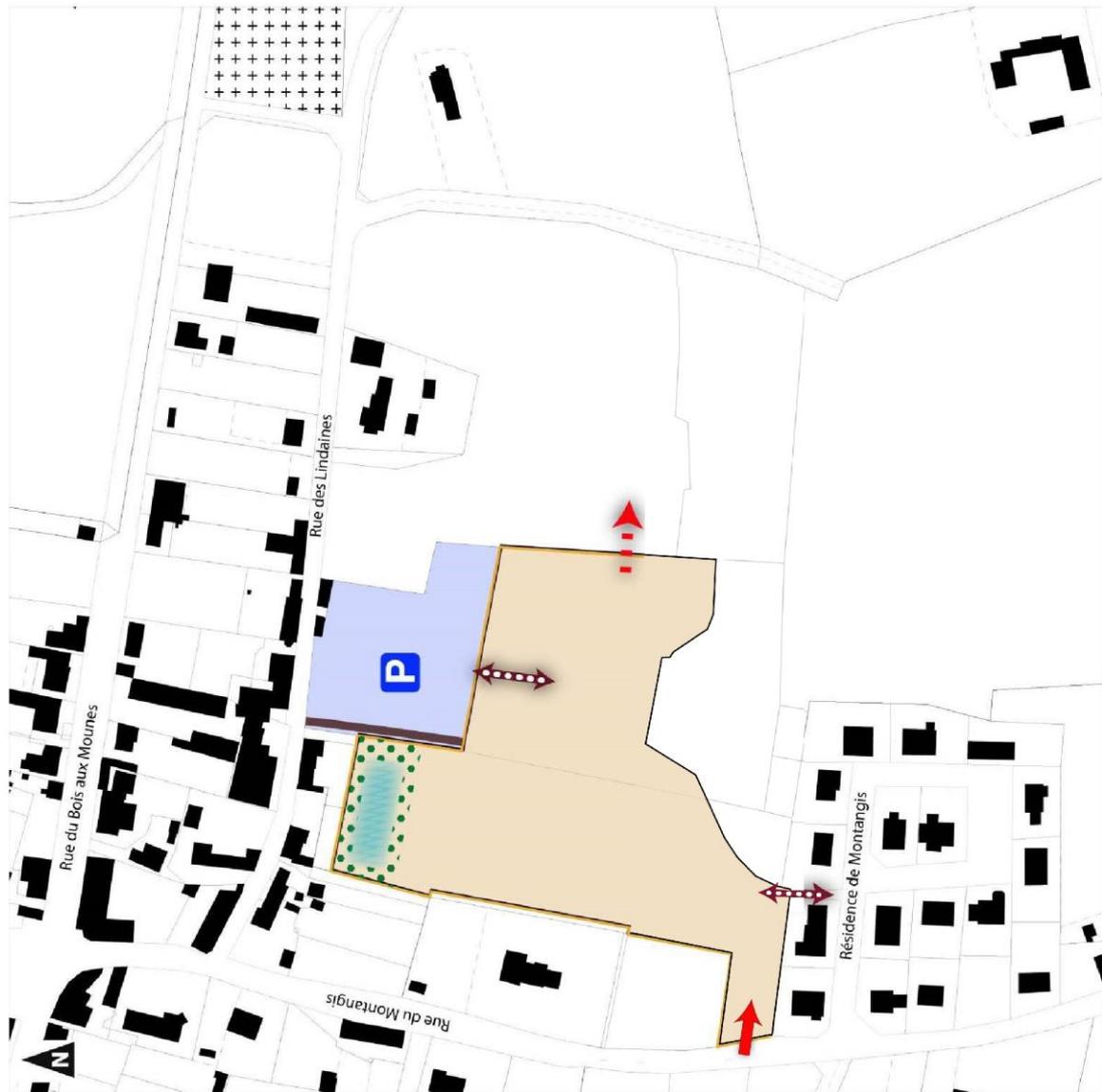
- ~~Créer au minimum 29 logements sur 1,91 hectare,~~
- **Créer au minimum 25 logements sur 1,5 hectare,**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare.**

Mobilité et connexions urbaines

- Permettre une **connexion piétonne entre le futur quartier et la résidence de Montangis,**
- Prévoir une **connexion piétonne entre le futur quartier et le parking public** de la salle des fêtes,
- Sur la partie Est, prévoir une **réserve foncière permettant de desservir une potentielle extension urbaine future,**
- **Prévoir les stationnements visiteurs sur le parking public de la salle de fête.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prévoir la réalisation d'une étude hydraulique afin de qualifier la présence des ruissellements et aménager **un principe de gestion** des eaux pluviales au Nord de l'OAP,
- Aux abords des aménagements liés à la gestion de l'eau pluviale, **prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.



Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille (72)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Lavaré
Secteur la Garenne

Éléments existants :

Parking mutualisable de la salle des fêtes

Voirie

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAAP

Accès

Connexion piétonne

Réserve foncière pour une voirie desservant une future zone à urbaniser potentielle

Aménagement lié à la gestion des eaux pluviales (à calibrer via une étude hydraulique)

Espace vert favorable à la biodiversité



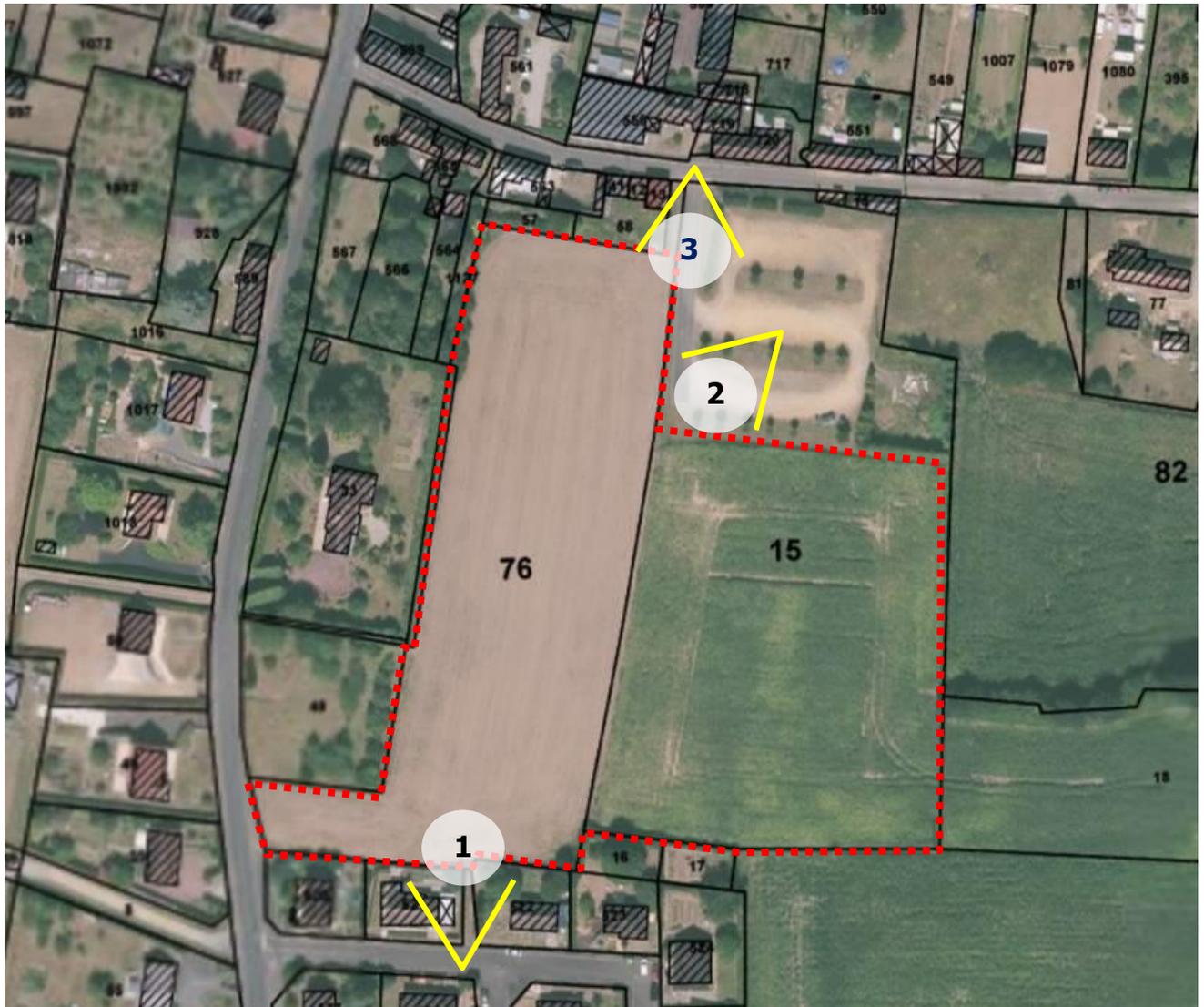
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : cadastre.gouv.fr
Sources de données : IGN (BD Carthage), 2018



C. 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



3. LE SECTEUR DE LA RUELLE DES CARRES

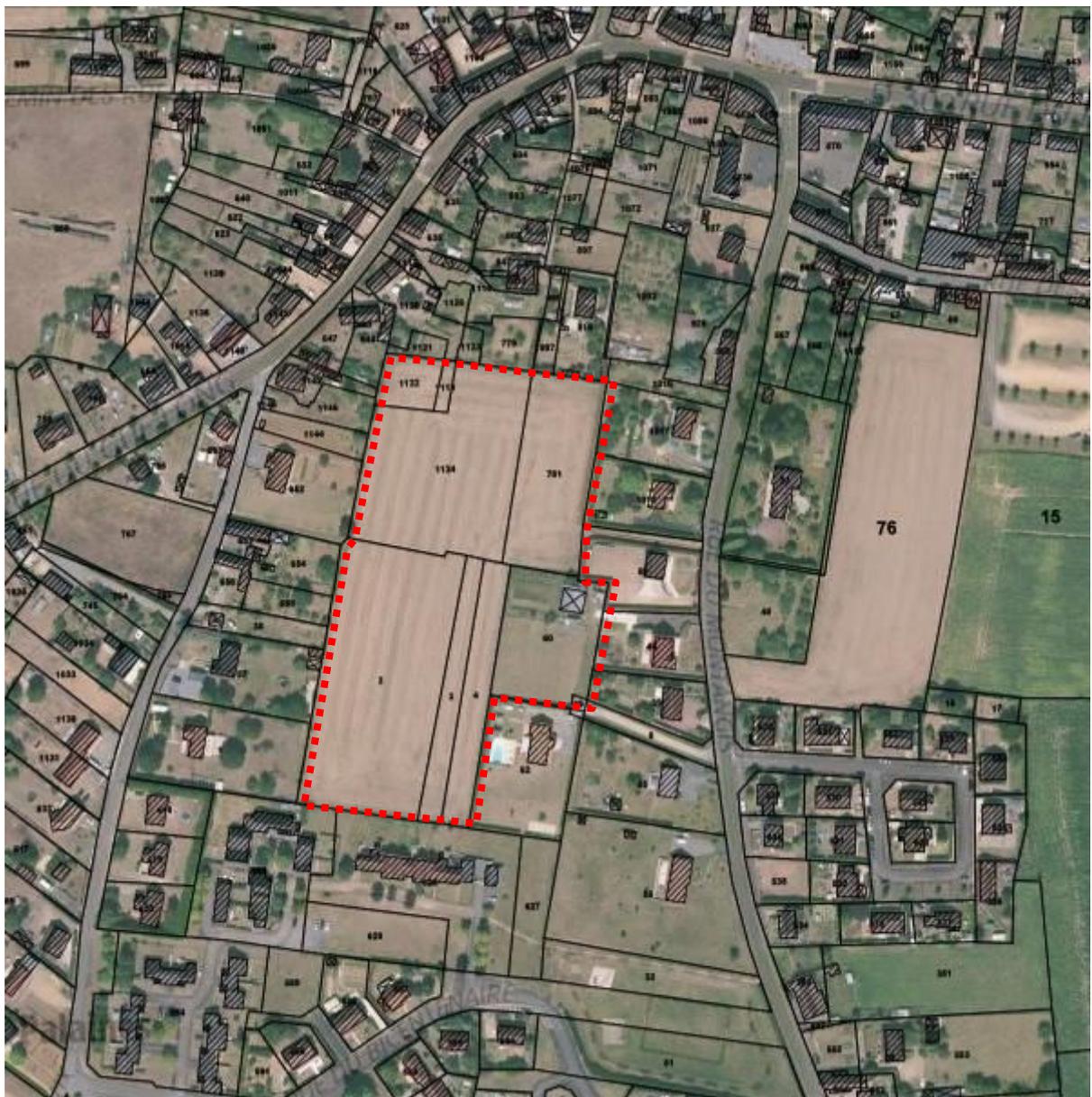
Chiffres clés :

- 2 ha entièrement dédiés à l'habitat
- 30 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus est un vaste espace sous-utilisé dans le tissu urbain du bourg entre le centre-bourg et le lotissement du bicentenaire et entre la rue du Mont Levroux et la rue de Montangis.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 30 logements** sur 2,0 hectares,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir **deux accès via la rue de Montangis et un accès via la rue du Mont Levroux** permettant un bouclage de la voirie, et de créer une liaison entre ces deux rues.
- Permettre une **connexion piétonne entre le futur quartier et la rue de Montangis**,
- Prévoir une **connexion piétonne entre le futur quartier et la rue du bicentenaire**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prévoir un **accès pour les véhicules du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)** pour les logements identifiés,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Lavaré

Secteur ruelle des Carrés

Élément existant :

 Cheminement piéton

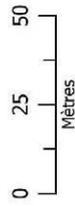
Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Connexion piétonne

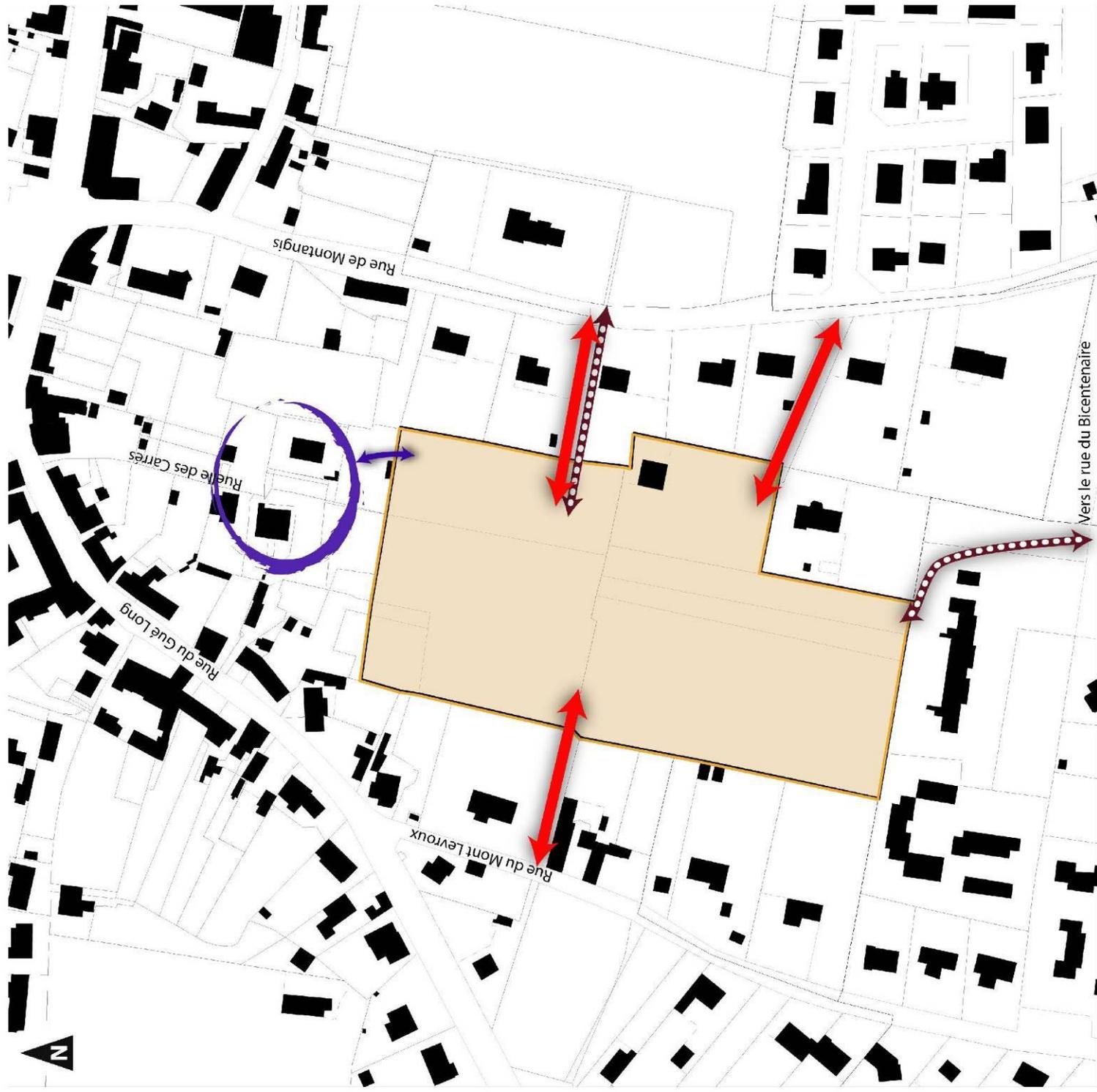
 Accès

 Préserver l'accès au logement identifié



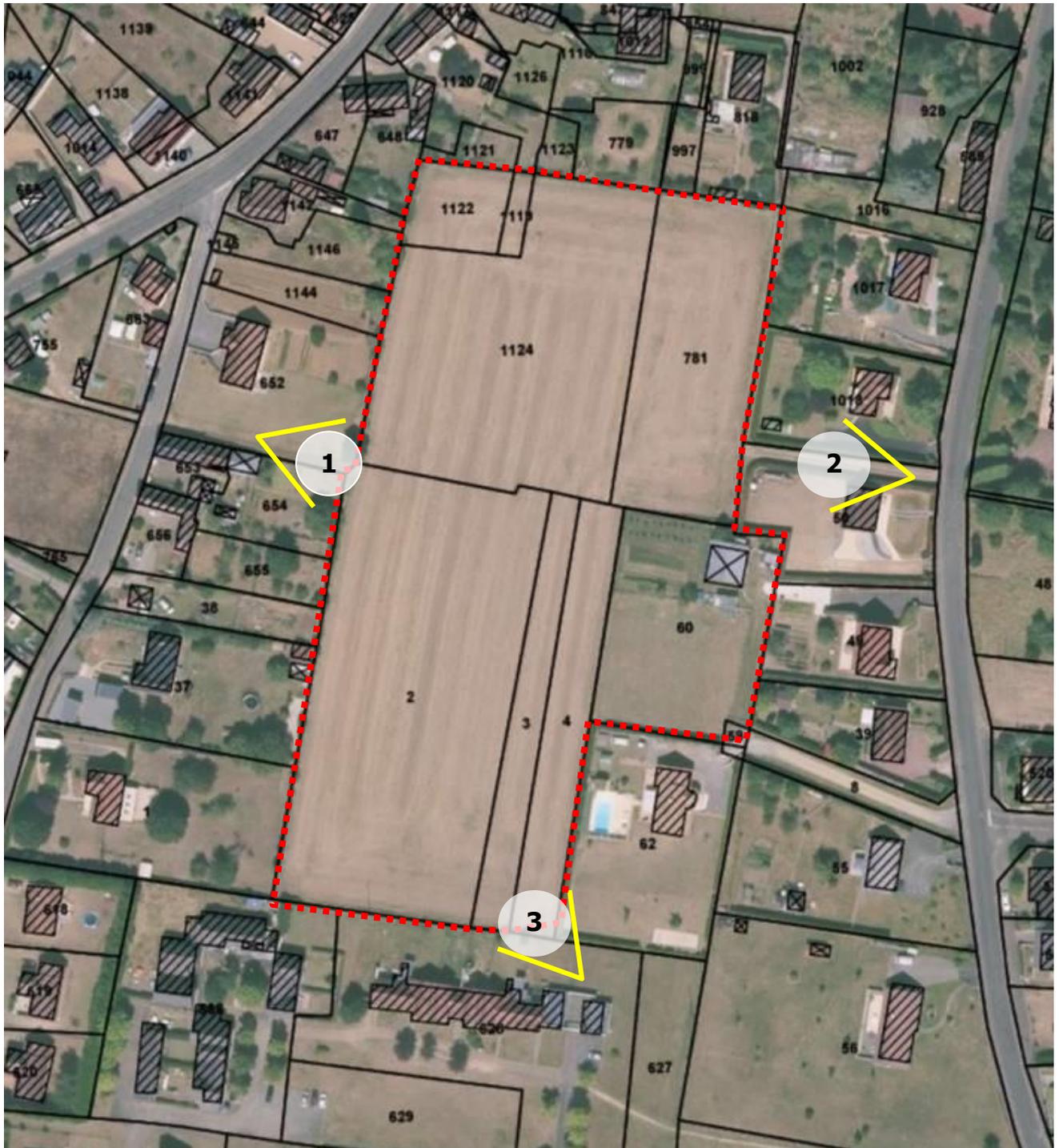
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018
Sources de données : données communales, 2018
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. 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



Marolles-lès-Saint-Calais

1. LE SECTEUR RUE DE L'HUILERIE

Chiffres clés :

- 0,31 ha entièrement dédié à l'habitat
- 5 logements minimums
- Densité brute minimum de 16 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 5 logements** sur 0,31 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Créer **des accès** depuis la place de l'église et le Sud-Est de l'OAP,
- **Interdire les sorties sur la rue de l'Huilerie**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver la haie bocagère existante** entre la rue de l'Huilerie et le secteur de l'OAP,
- **Prévoir un recul inconstructible de 10 mètres** depuis la rue de l'Huilerie, cet espace accueillera des **espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes,
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive, notamment aux abords de la haie** située à l'Ouest de l'OAP,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Secteur rue de l'Huilerie

Élément existant :

 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

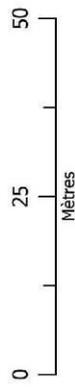
 Périmètre de l'IOAP

 Accès mitoyen aux logements

 Sorties sur la rue de l'Huilerie interdites

 Recul inconstructible de 10 mètres par rapport
à l'alignement

 Espace vert favorable à la biodiversité



1:750

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

Réalisateur : auddicié urbanisme, 2018
Sources de données : ILC - urbanisme/calvay, 2018
Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



C. 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



Montaillé

1. LE SECTEUR RUE DU CHENE

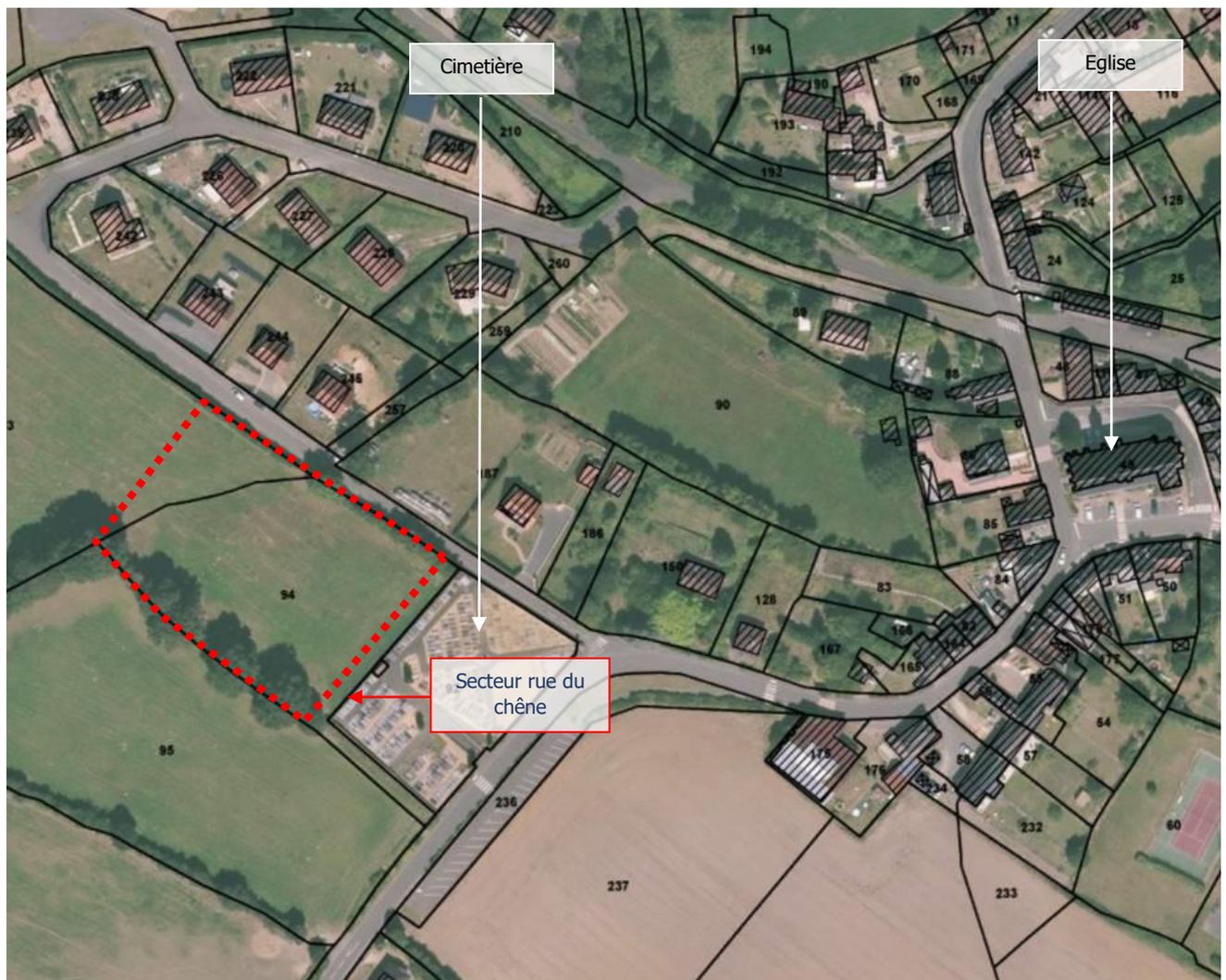
Chiffres clés :

- 0,53 ha entièrement dédié à l'habitat
- 8 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une extension urbaine, à proximité du bourg, en continuité avec le tissu urbain du bourg.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 8 logements** sur 0,53 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voirie de desserte en impasse**,
- Prévoir une **réserve foncière permettant de desservir une potentielle extension urbaine future**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Entre le cimetière et le futur quartier d'habitation prévoir un **aménagement paysager**,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** (cf listes d'espèces présentées en annexes) au nord de l'OAP,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Montaillé

Secteur rue du Chêne

Élément existant :



Projet de déviation

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'IOAP



Réserve foncière pour une voirie desservant une future zone à urbaniser potentielle



Voirie



Voirie de desserte en impasse



Haie bocagère à planter

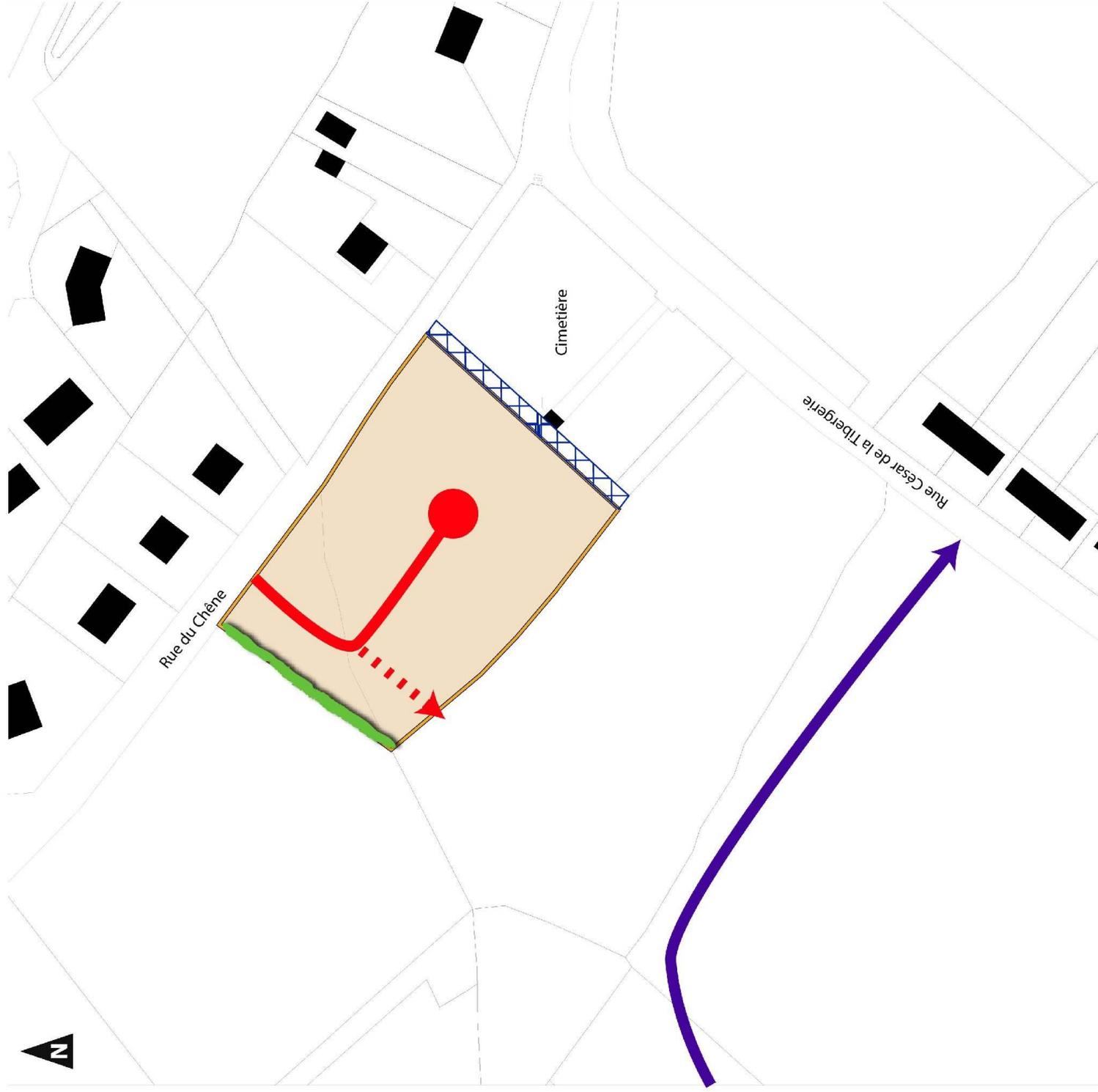


Traitement paysager des abords du cimetière



1:1 000

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



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



Rahay

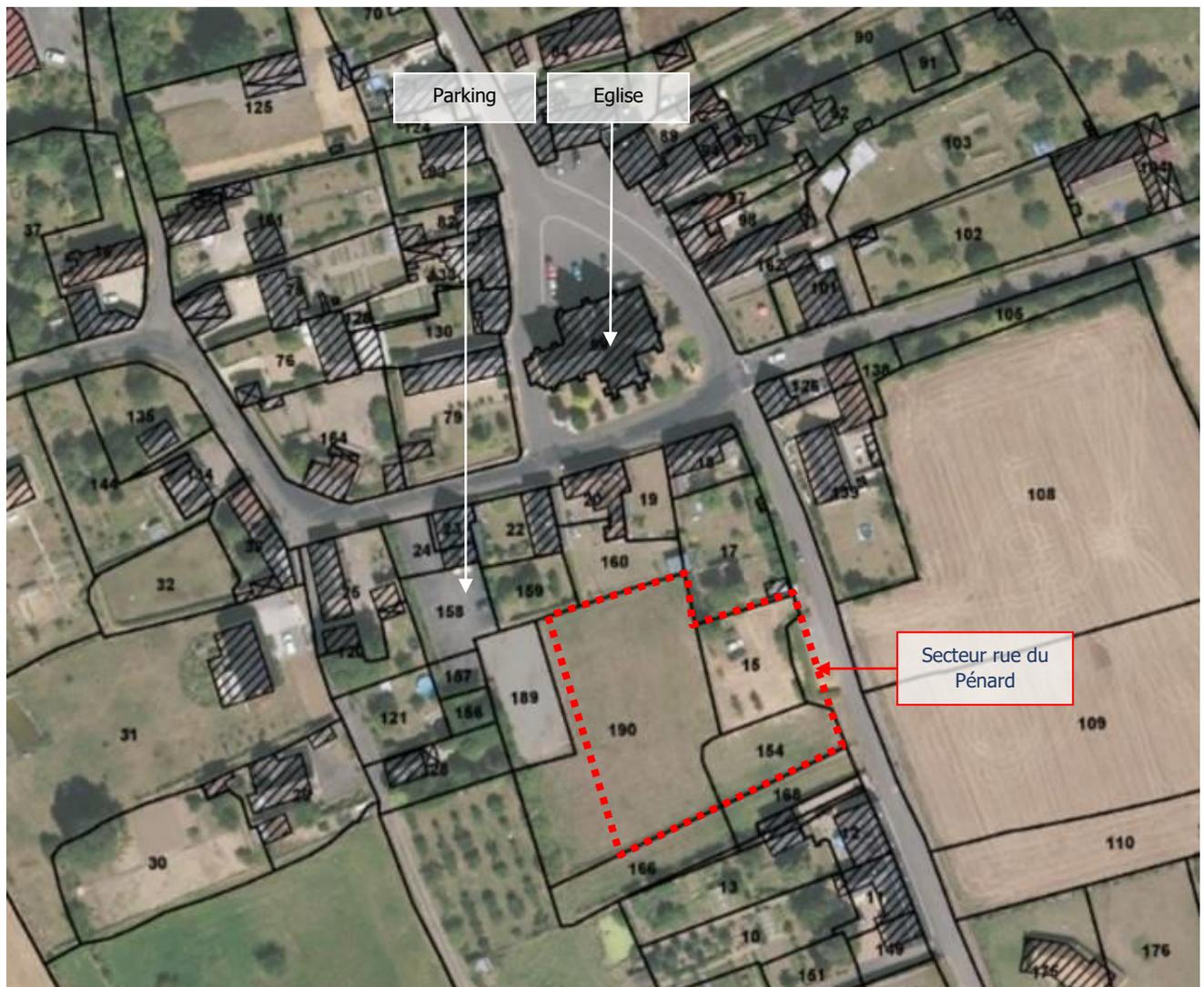
1. LE SECTEUR RUE DU PENARD

Chiffres clés :

- 0,31 ha entièrement dédié à l'habitat
- 5 logements minimums
- Densité brute minimum de 16 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Localisation de l'OAP dédiée à l'habitat



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 5 logements** sur 0,31 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **16 logements par hectare.**

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse,**
- Prévoir une **connexion piétonne entre l'impasse à créer et le parking public,**
- Prévoir les **stationnements visiteurs sur le parking public.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

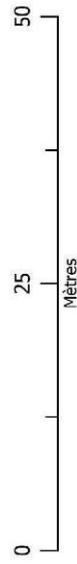
- **Prévoir un point d'apport volontaire des déchets** à l'entrée de l'impasse,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Élément existant :

-  Parking public mutualisable

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'IOAP
-  Voirie en impasse
-  Connexion piétonne
-  Point d'apport volontaire des déchets
-  Placette de retournement pour véhicules légers



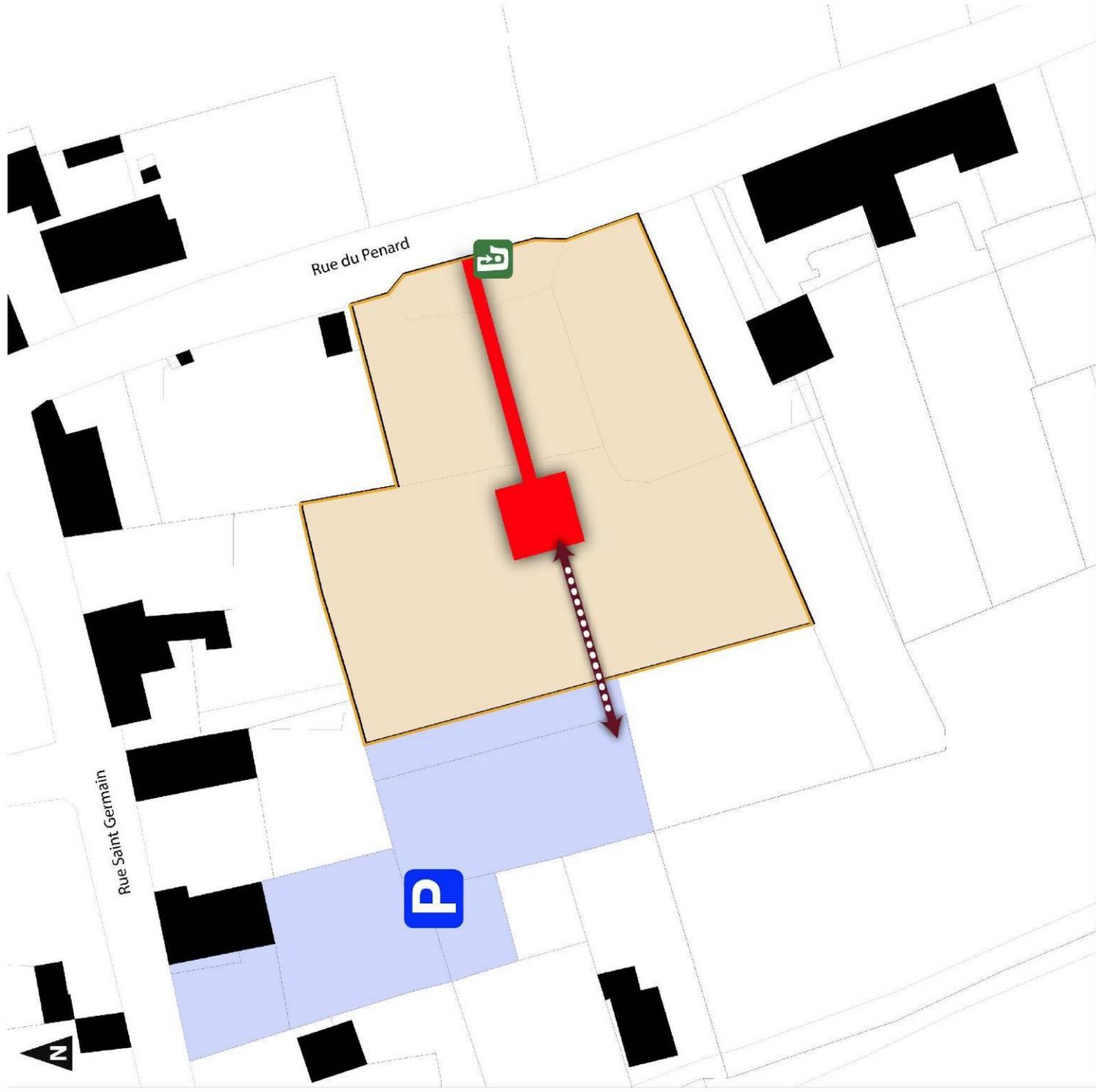
1:500

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

Révisé par : audité urbanisme, 2018

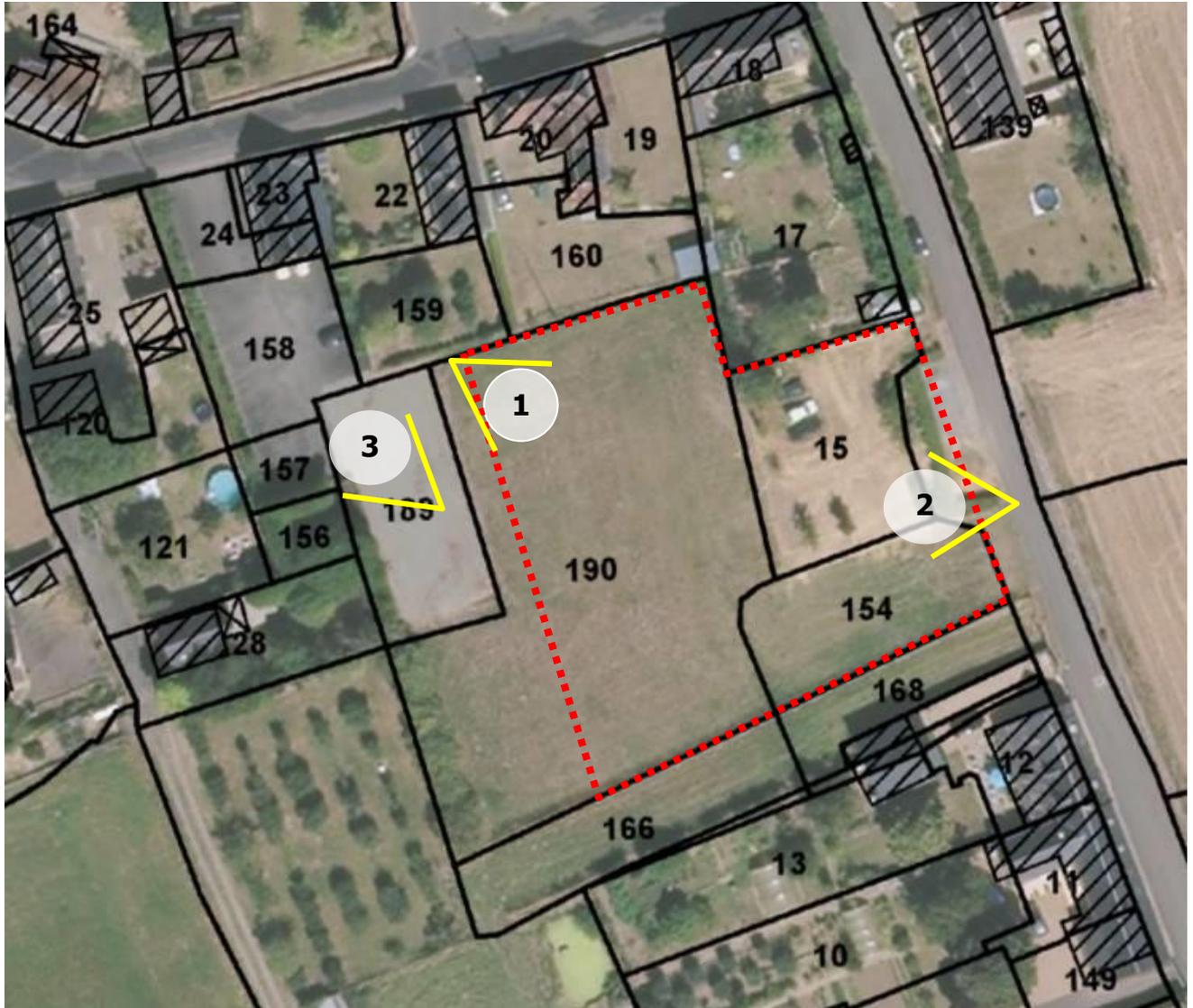
Source du fond de plan : cadastre, 2018

Sources de données : audité urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



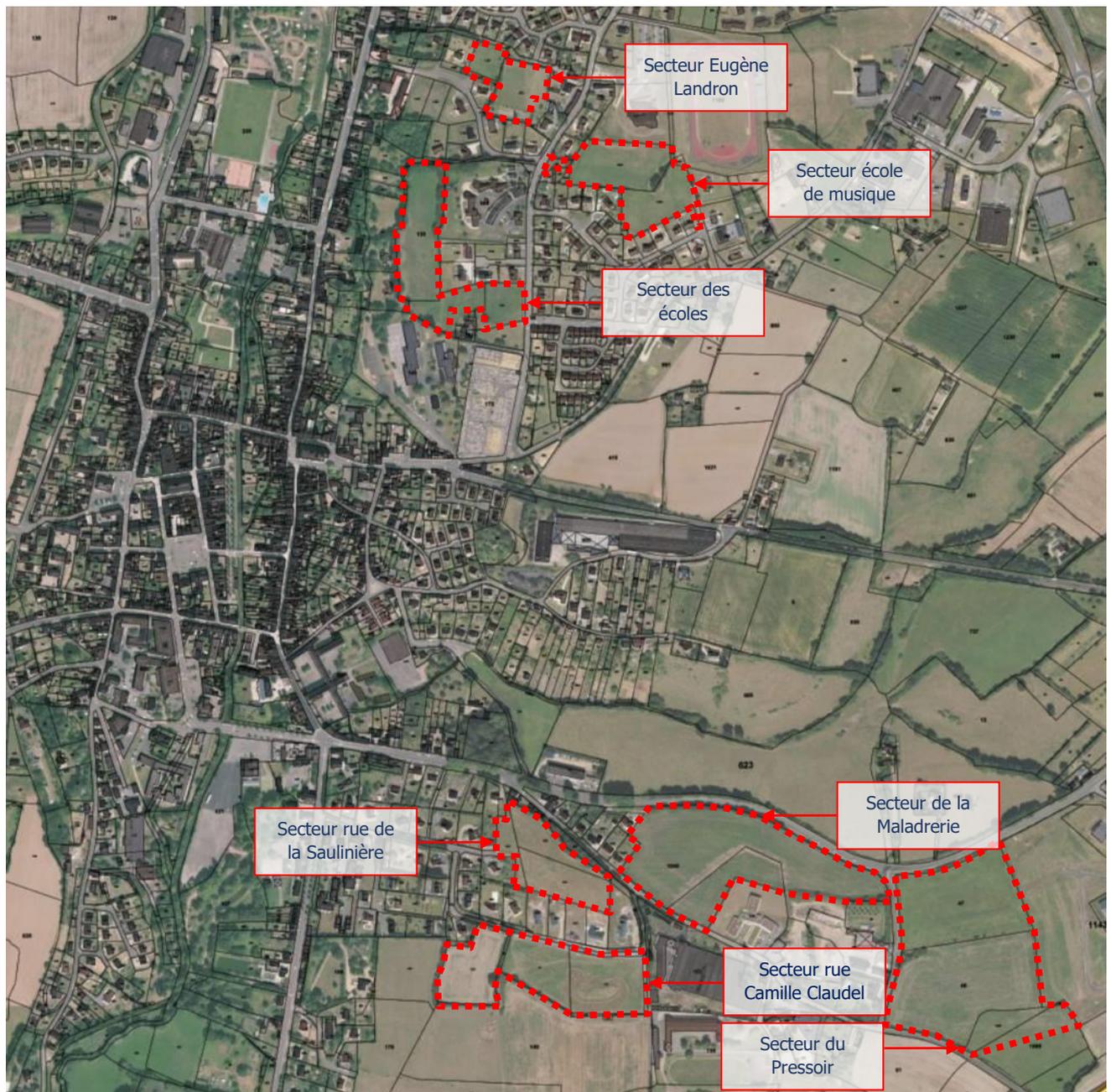
Vue 3



Saint-Calais

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP



2. LE SECTEUR EUGENE LANDRON

Chiffres clés :

- 0,87 ha entièrement dédié à l'habitat
- 13 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu correspond à une dent creuse, située à proximité des équipements sportifs et bordant un chemin piétonnier.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 13 logements** sur 0,87 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via 3 accès potentiels,
- Prévoir des **connexions piétonnes** entre le futur quartier et le cheminement piéton existant et préservé au nord de l'OAP.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

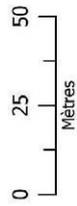
- **Préserver les haies bocagères** existantes identifiées,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Éléments existants :

-  Haie bocagère à préserver
-  Cheminement piéton

Principes d'aménagement :

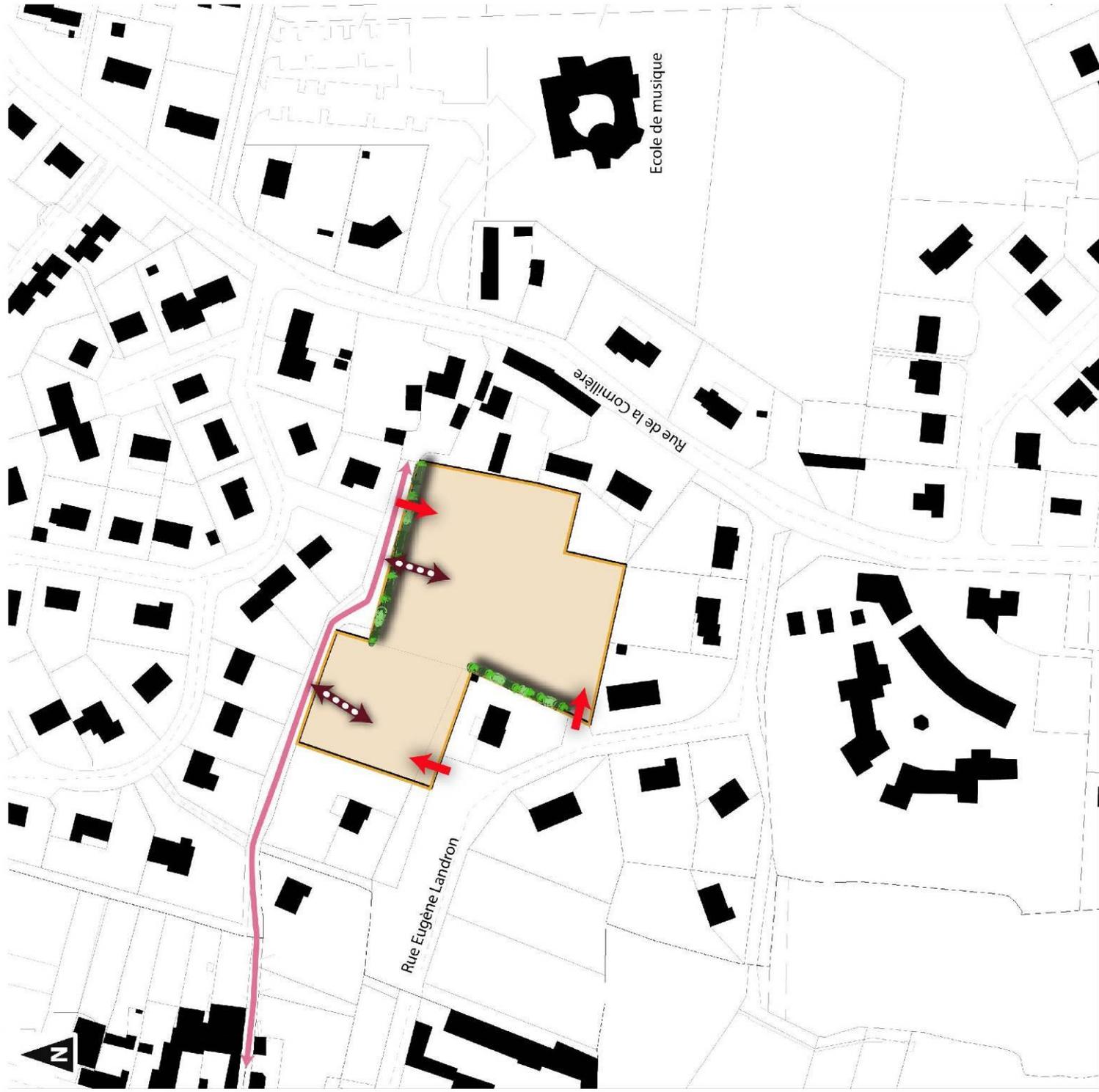
-  Périmètre de l'IOAP
-  Accès potentiel
-  Connexion piétonne



1:1 500

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

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018
Sources de données : ILC - Saint-Calais
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



3. LE SECTEUR ECOLE DE MUSIQUE

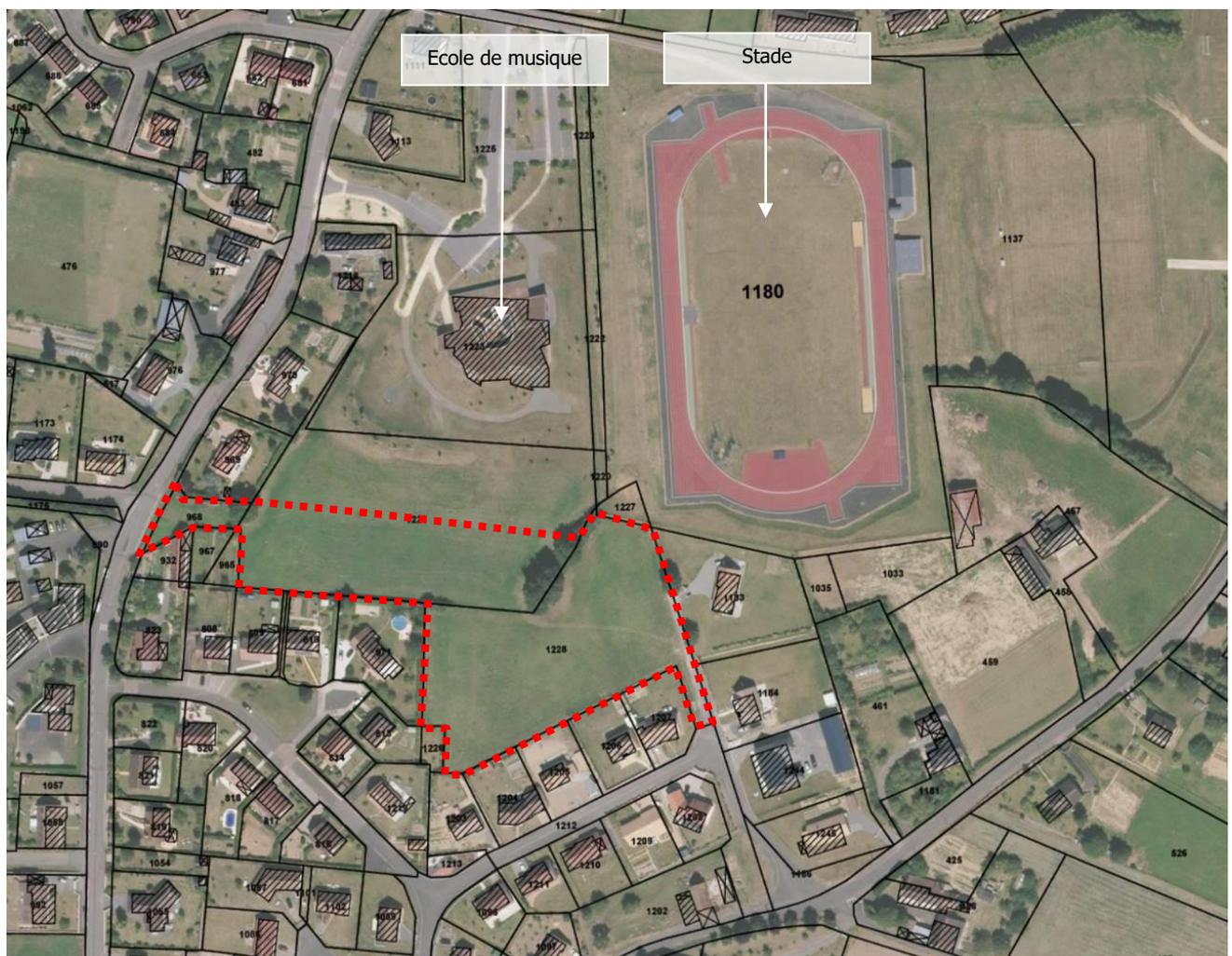
Chiffres clés :

- 1,19 ha dédié à l'habitat
- 20 logements minimums
- Densité brute minimum de 17 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un espace sous-utilisé situé à proximité directe de l'école de musique et du stade de foot. Le secteur est de propriété communale et intercommunale.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 20 logements** sur 1,19 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **17 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir un **accès via la rue de la Cornillière** et un second **accès via la rue Charles Florimond Basse**,
- Prévoir un **bouclage de la voirie** grâce aux deux accès identifiés,
- **Conserver l'accès au logement identifié**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les haies bocagères** existantes identifiées,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Elément existant :

 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Voirie

 Préserver l'accès au logement identifié



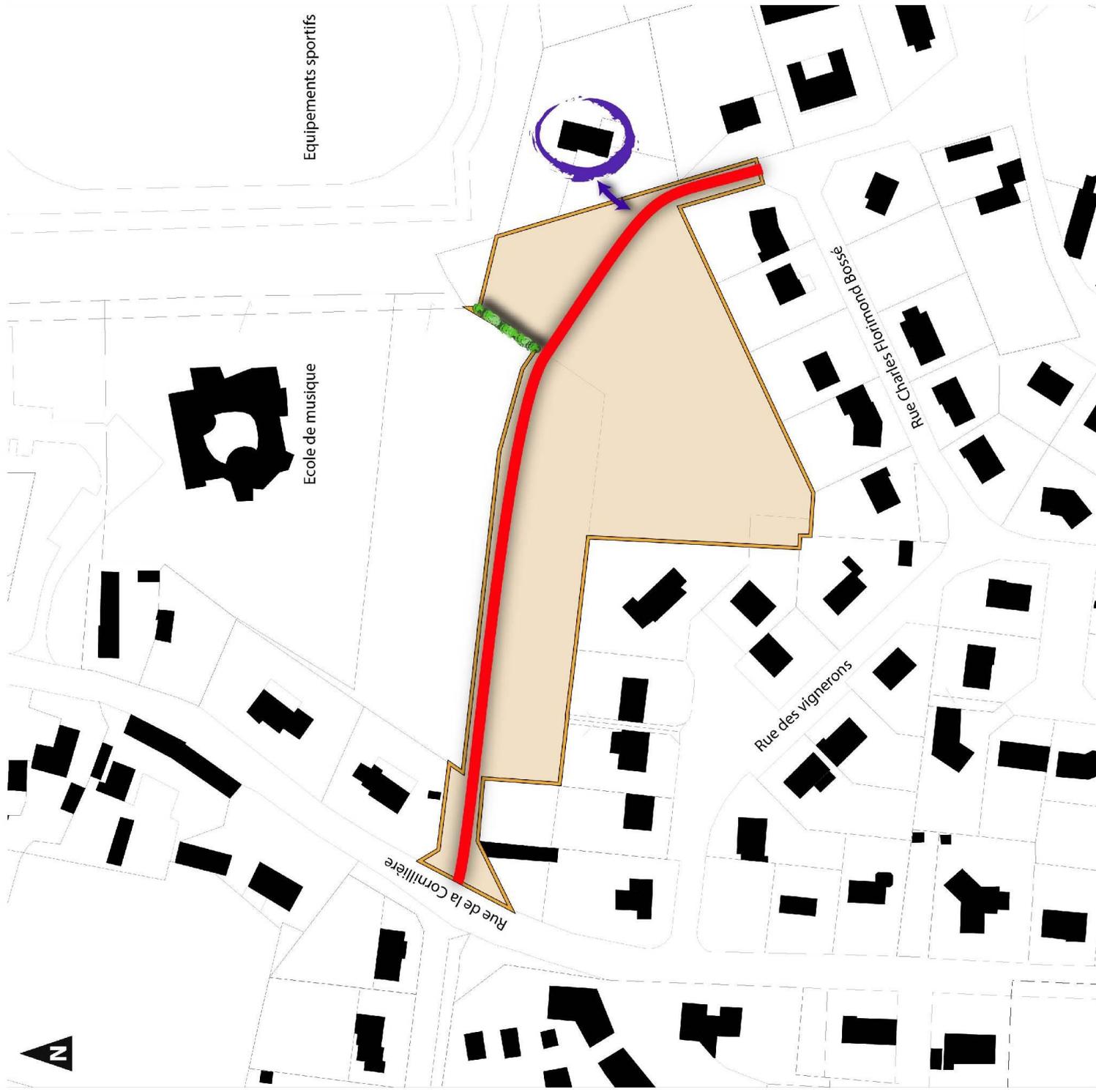
1:1 250

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

Réalisation : auddicié urbanisme, 2021

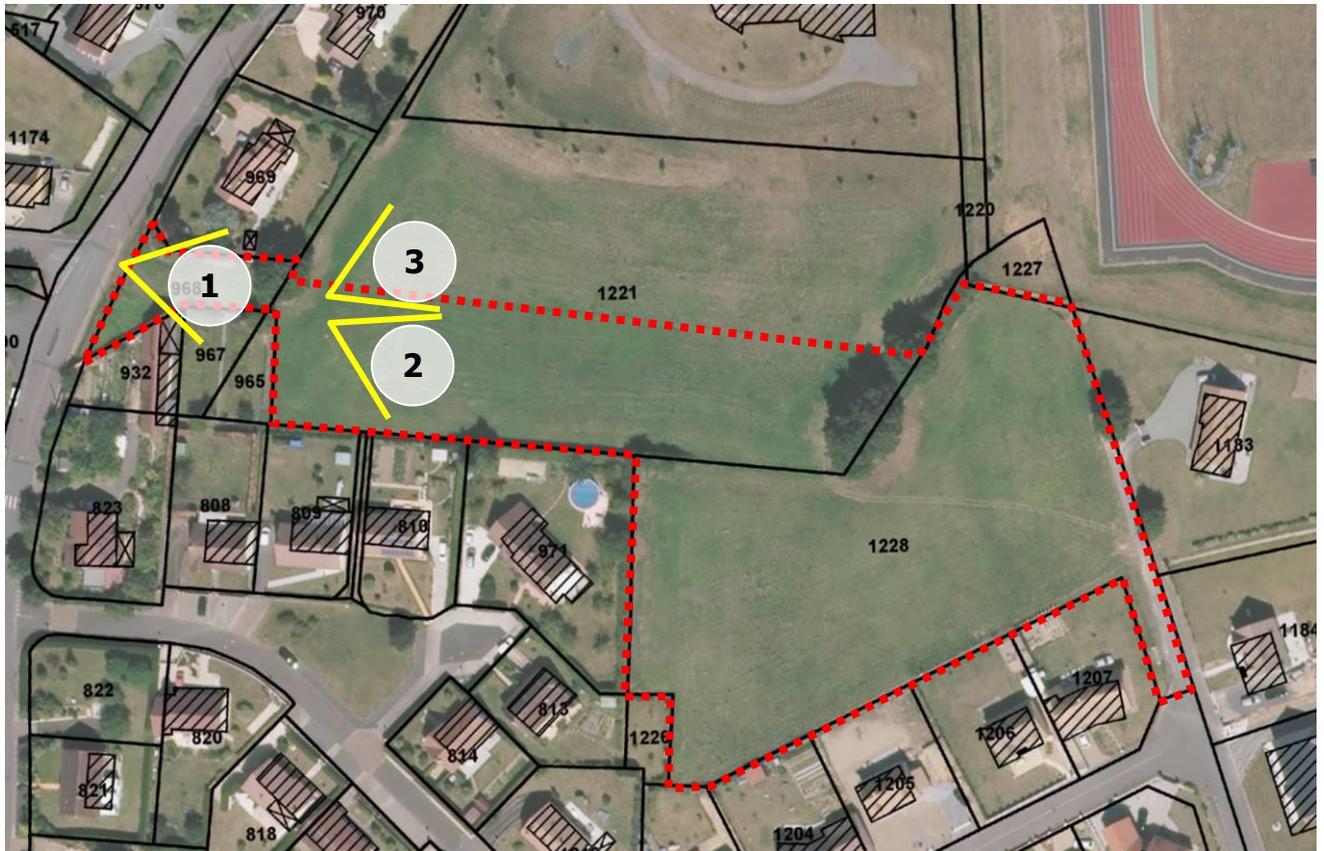
Source de fond de carte : cadastre.gouv

Source de données : auddicié urbanisme, 2021



C. 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



4. LE SECTEUR DES ECOLES

Chiffres clés :

- 2,02 ha entièrement dédiés à l'habitat
- 31 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 31 logements** sur 2,02 hectares,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**,
- Prévoir un espace public au cœur de l'OAP, connecté aux espaces verts publics situés à proximité.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte créant un bouclage entre la rue de la Cornillière et la rue Eugène Landron**,
- Prévoir un **sens unique au niveau de l'accès rue Eugène Landron**,
- Prévoir une **connexion piétonne** entre le futur quartier d'habitation et les espaces verts publics situés à l'Ouest.

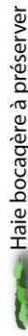
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les haies bocagères** existantes identifiées,
- Prévoir **des haies bocagères diversifiées issues d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et les logements de l'allée Elie Cotterau et l'habitation située au sud,
- S'assurer que **le secteur traversé par un réseau d'assainissement** reste non bâti,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions,
- Prévoir la réalisation d'une **étude hydraulique** afin de qualifier la présence des ruissellements et aménager un **principe de gestion**,
- **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,
- Aux abords des aménagements liés à la gestion de l'eau pluviale, **prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes.

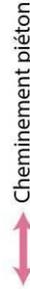
Commune de Saint-Calais

Secteur des écoles

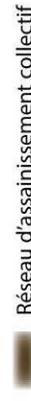
Éléments existants :



Haie bocagère à préserver

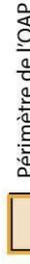


Cheminement piéton



Réseau d'assainissement collectif

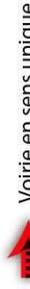
Principes d'aménagement :



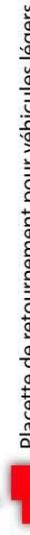
Périmètre de l'OAP



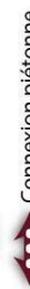
Voirie



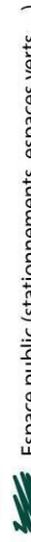
Voirie en sens unique



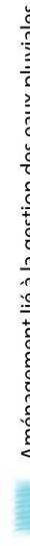
Placette de retournement pour véhicules légers



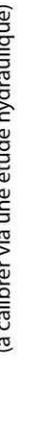
Connexion piétonne



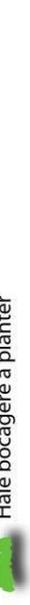
Espace public (stationnements, espaces verts, ...)



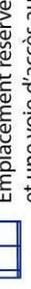
Aménagement lié à la gestion des eaux pluviales
(à caillbrer via une étude hydraulique)



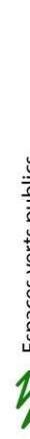
Haie bocagère à planter



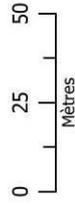
Emplacement réservé pour une extension du cimetière
et une voie d'accès aux écoles



Espaces verts publics



Espace vert favorable à la biodiversité



1:1 500

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

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018

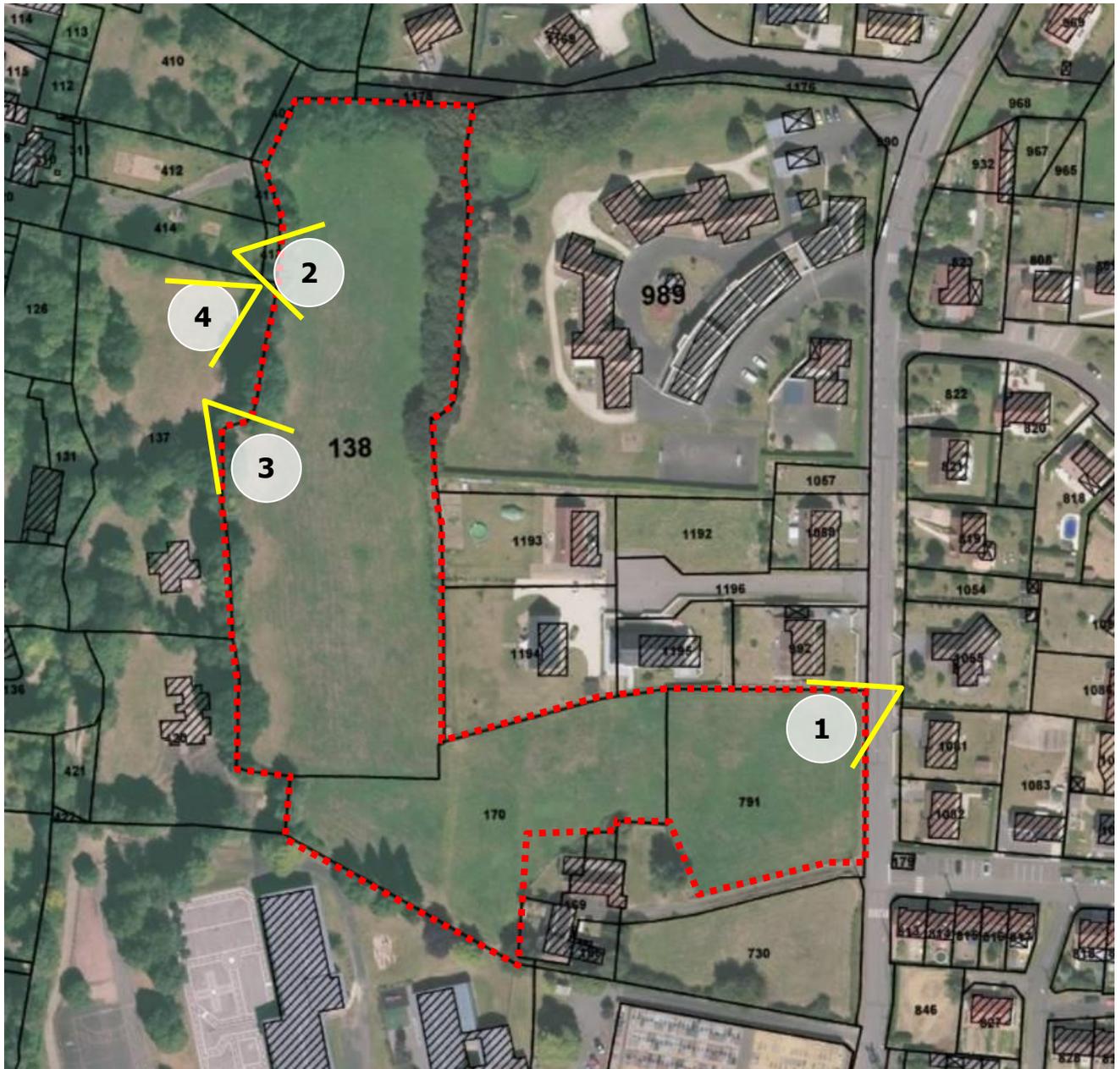
Source de fond de plan : cadastre

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. 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



Vue 4



5. LE SECTEUR RUE DE LA SAULINIÈRE

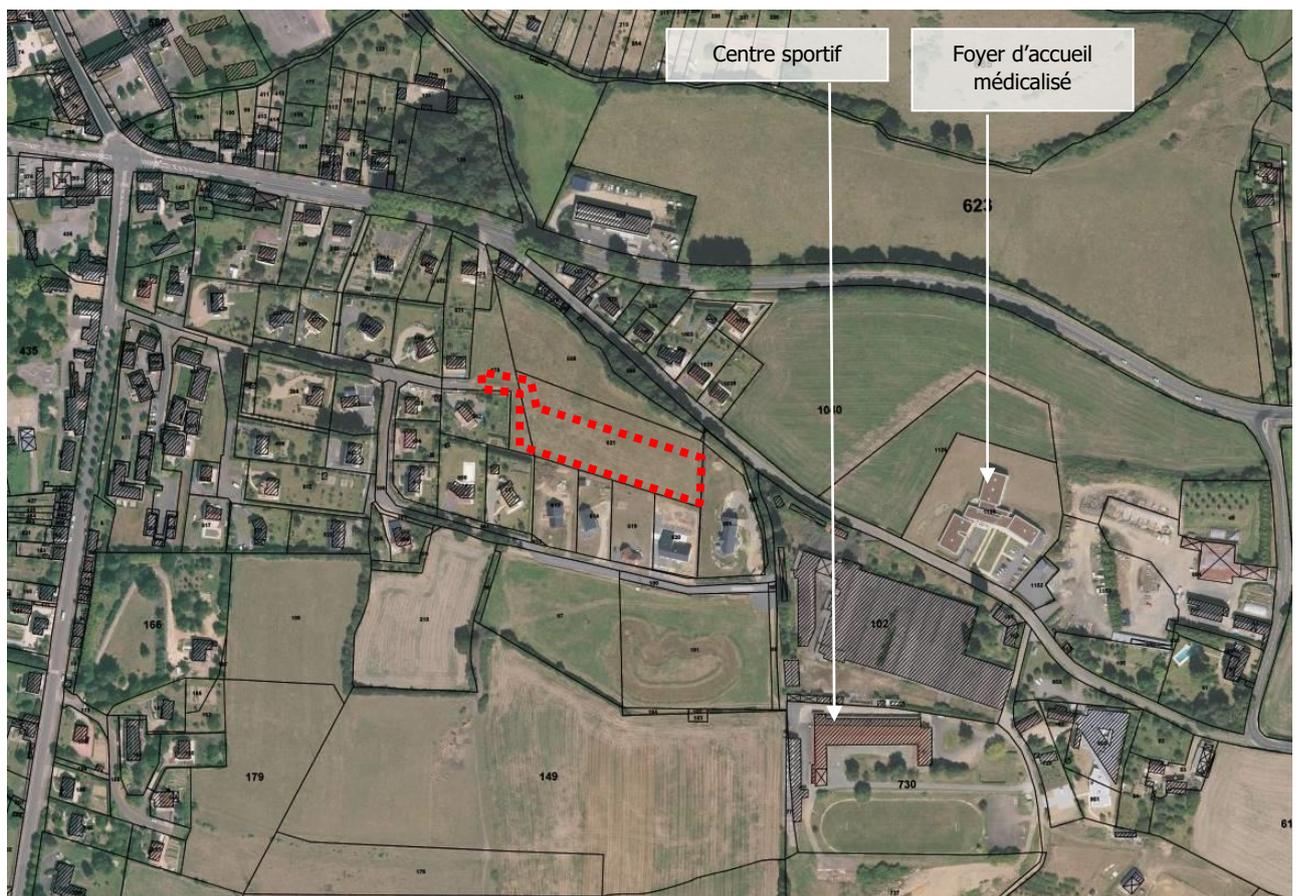
Chiffres clés :

- 0,45 ha dédié à l'habitat
- 7 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une vaste dent creuse située entre le centre-ville de Saint-Calais et le pôle d'équipements de la Maladrerie que le projet de PLUi vise à développer.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 7 logements** sur 0,45 hectare au Sud de l'OAP,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.
- Sur la partie Nord de l'OAP, prévoir la réalisation d'un espace vert.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voirie de desserte en impasse**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver l'espace boisé** situé au Nord de l'OAP,
- Au nord de l'OAP, **prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Saint-Calais

Secteur rue de la Saulinière

Élément existant :



Espace boisé à préserver

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



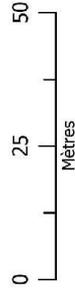
Voirie en impasse



Espace vert



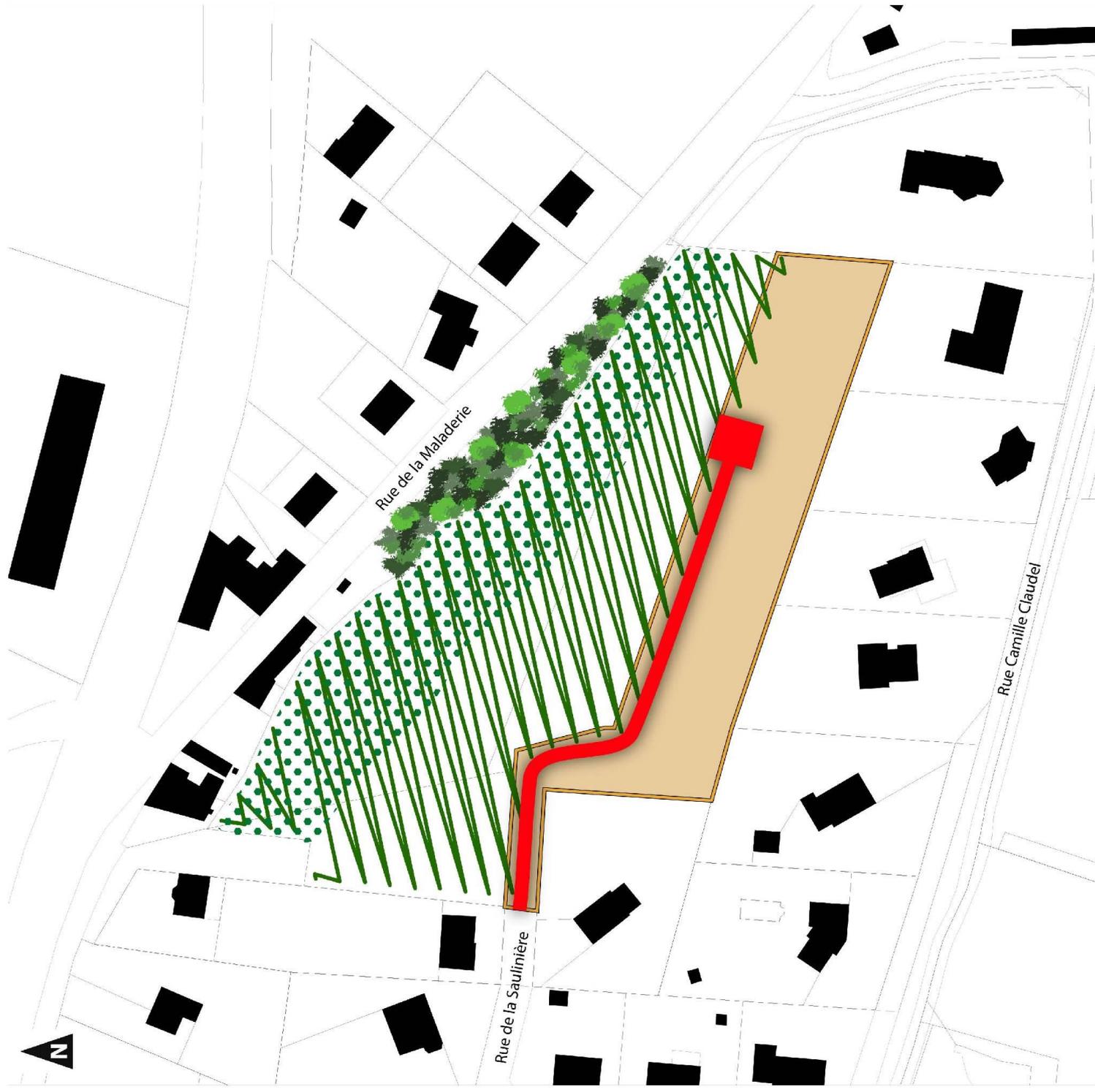
Espace vert favorable à la biodiversité



1:1 000

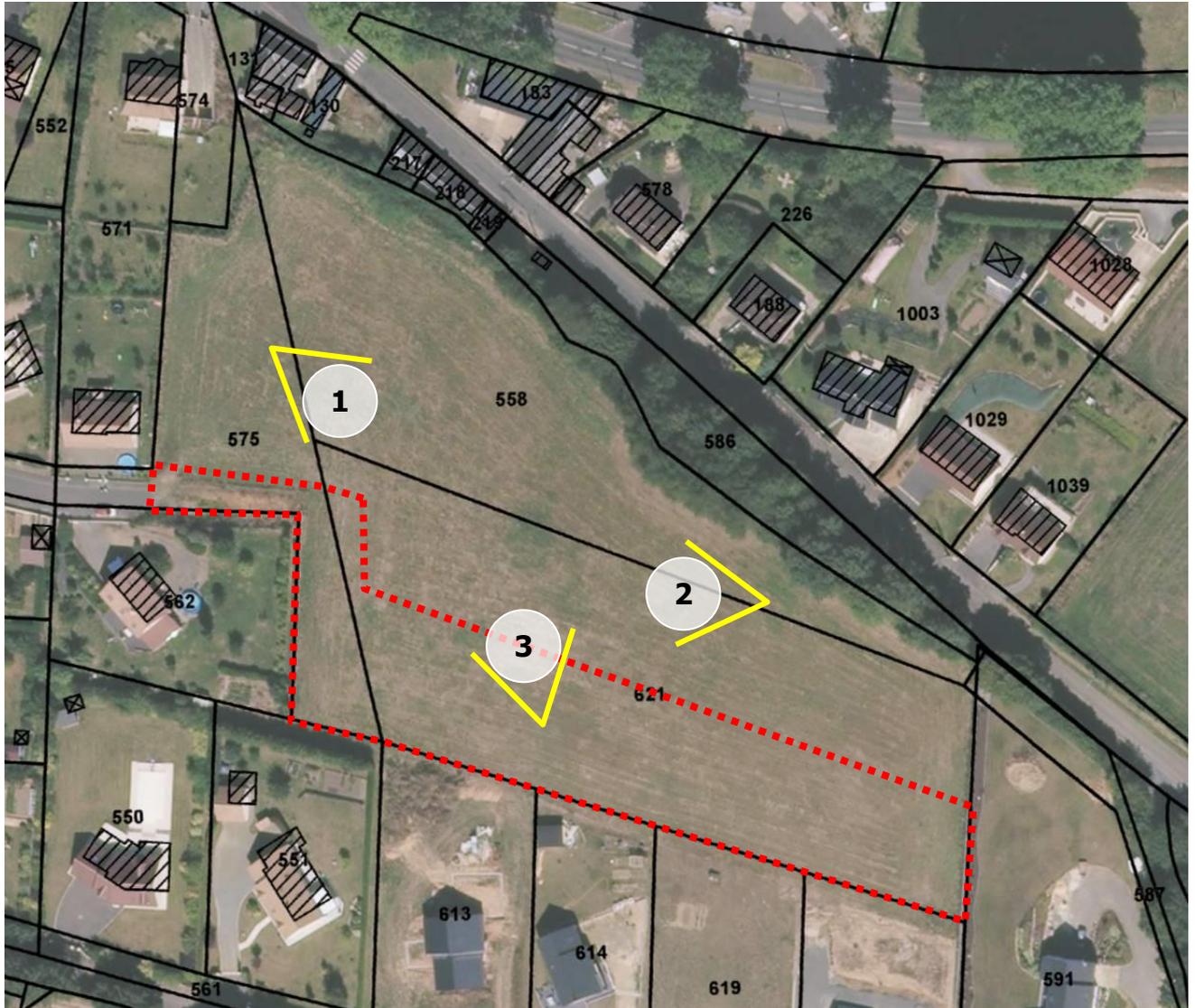
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : audidic urbanisme, 2021
Sources de fond de plan : cadastre.com
Sources de données : audidic urbanisme, 2021



C. 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



6. LE SECTEUR RUE CAMILLE CLAUDEL

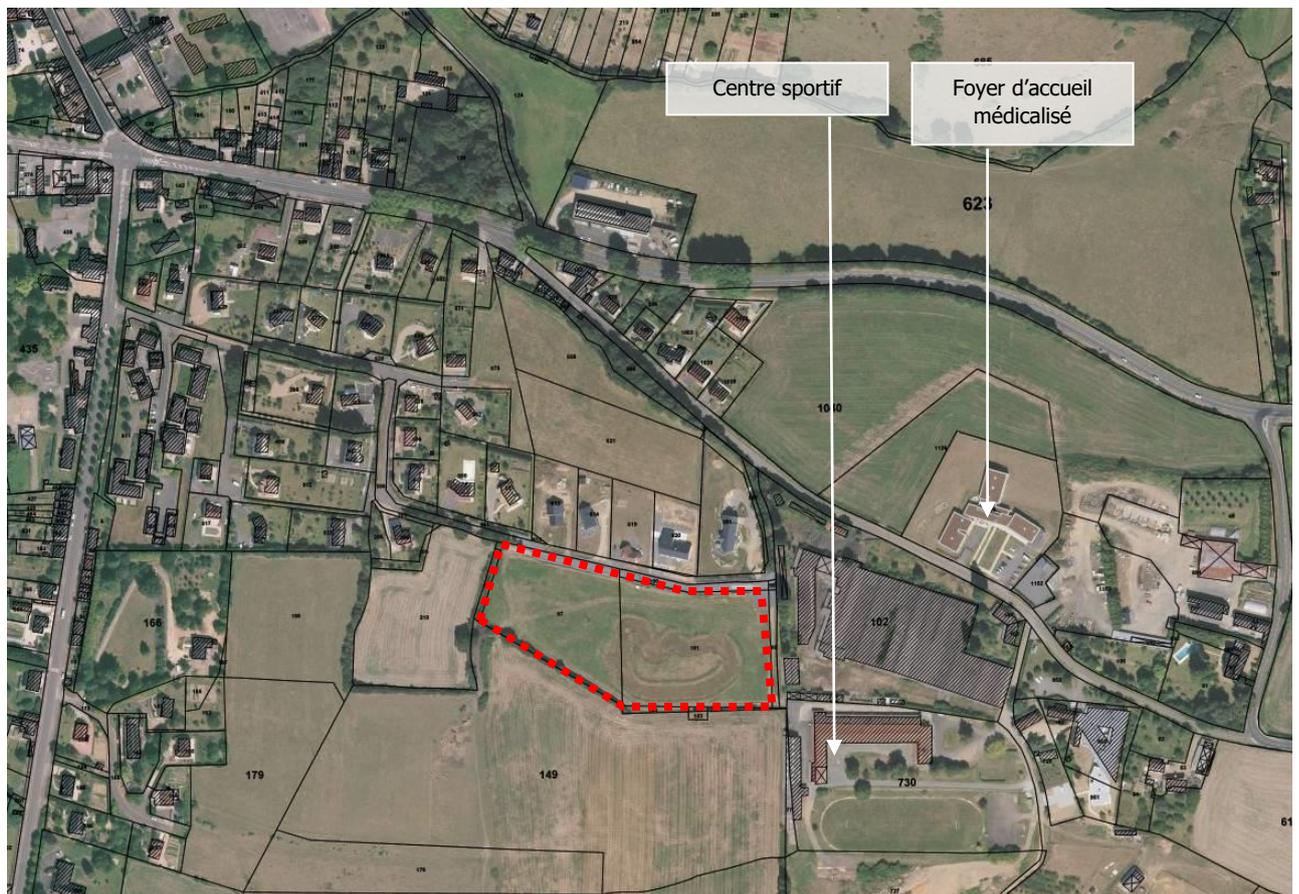
Chiffres clés :

- 1,74 ha entièrement dédié à l'habitat
- 26 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un secteur en extension de l'urbanisation situé entre le centre-ville de Saint-Calais et le pôle d'équipements de la Maladrerie que le projet de PLUi vise à développer.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 26 logements** sur 1,74 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Créer **des accès** depuis la rue Camille Claudel **permettant un bouclage de la voirie** et la desserte des futurs logements,
- Prévoir **un accès agricole** pour desservir les parcelles cultivées situées au Sud de l'OAP,
- Prévoir une **connexion piétonne** entre le futur quartier d'habitation et le **pôle d'équipements** de la Maladrerie.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les haies bocagères existantes** entre le secteur de l'OAP et les terres agricoles,
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive**,
- **Réaliser une étude de sols** sur le secteur potentiellement pollué (référencement sur la base de données BASOL) afin de qualifier le risque de pollution et de prendre les mesures nécessaires selon la législation en vigueur,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Elément existant :

 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

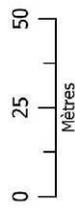
 Périmètre de l'OAP

 Voirie en impasse

 Connexion piétonne

 Espace vert

 Secteur potentiellement pollué



1:1 500

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

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018

Source de données : IGN, 2018

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. 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



7. LE SECTEUR DE LA MALADRERIE

Chiffres clés :

- 3,93 ha entièrement dédiés aux équipements

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site correspond à une vaste prairie herbacée située entre la RD 13 et le pôle d'équipements de la Maladrerie.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouveaux équipements** et l'extension d'équipements existants.

Mobilité et connexions urbaines

- **Interdire les accès depuis la RD 13.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver la haie bocagère** existante au Nord de l'OAP,
- **Préserver le fossé** existant au Nord de l'OAP,
- **Préserver la zone humide identifiée,**
- Prévoir **un recul inconstructible de 35 mètres** par rapport à la RD 13, cet espace accueillera des **espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- **Le long de la RD 40 et de la RD 13 mettre en place des ouvrages facilitant la traversée de la petite faune.**

Éléments existants :

-  Haie bocagère à préserver
-  Fossé à préserver
-  Zone humide à préserver

Principes d'aménagement :

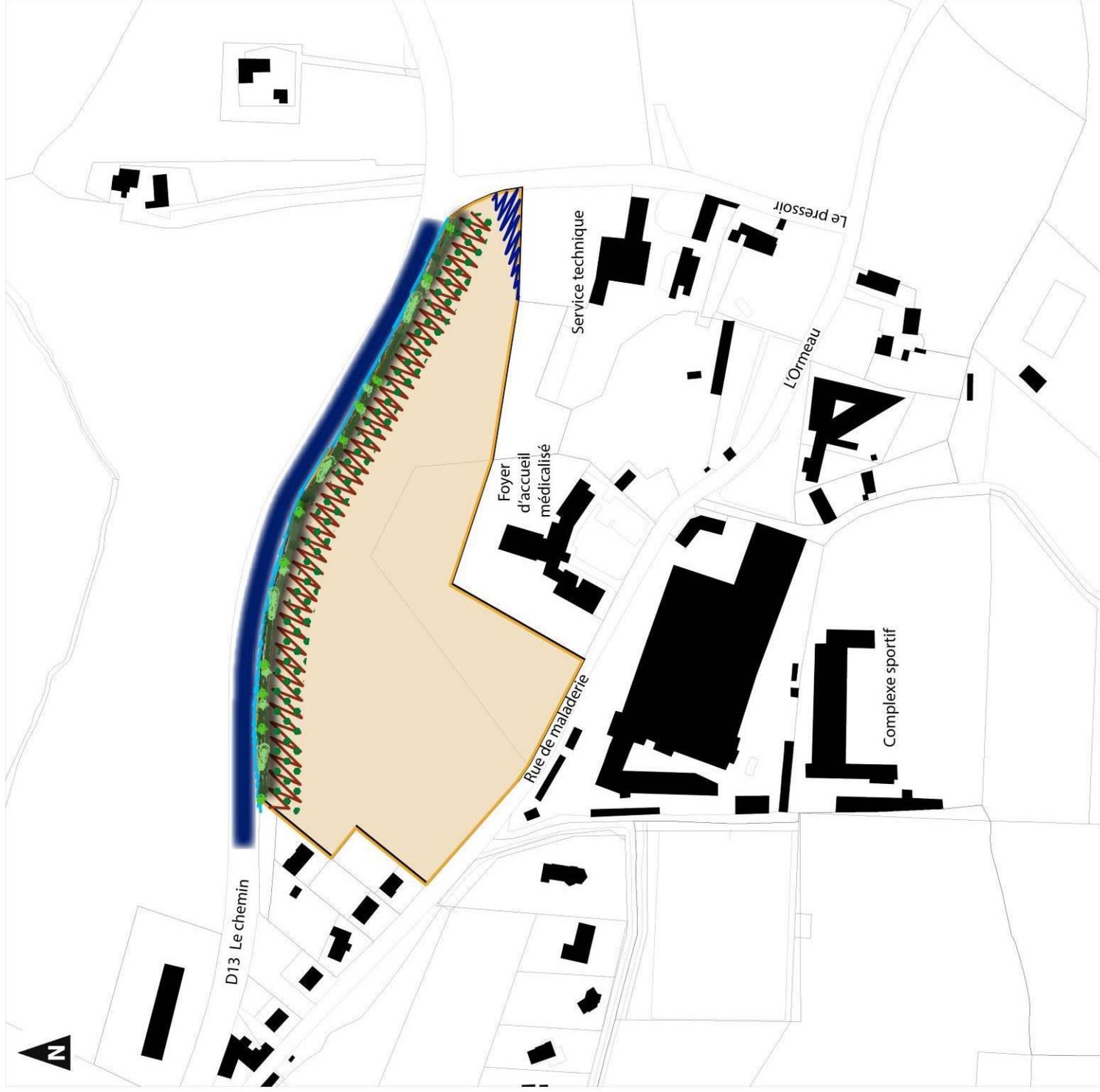
-  Périmètre de l'ZOAP
-  Sorties sur la RD13 interdites
-  Recul de 35 mètres par rapport à l'alignement de la RD13
-  Espace vert favorable à la biodiversité



1:2 250

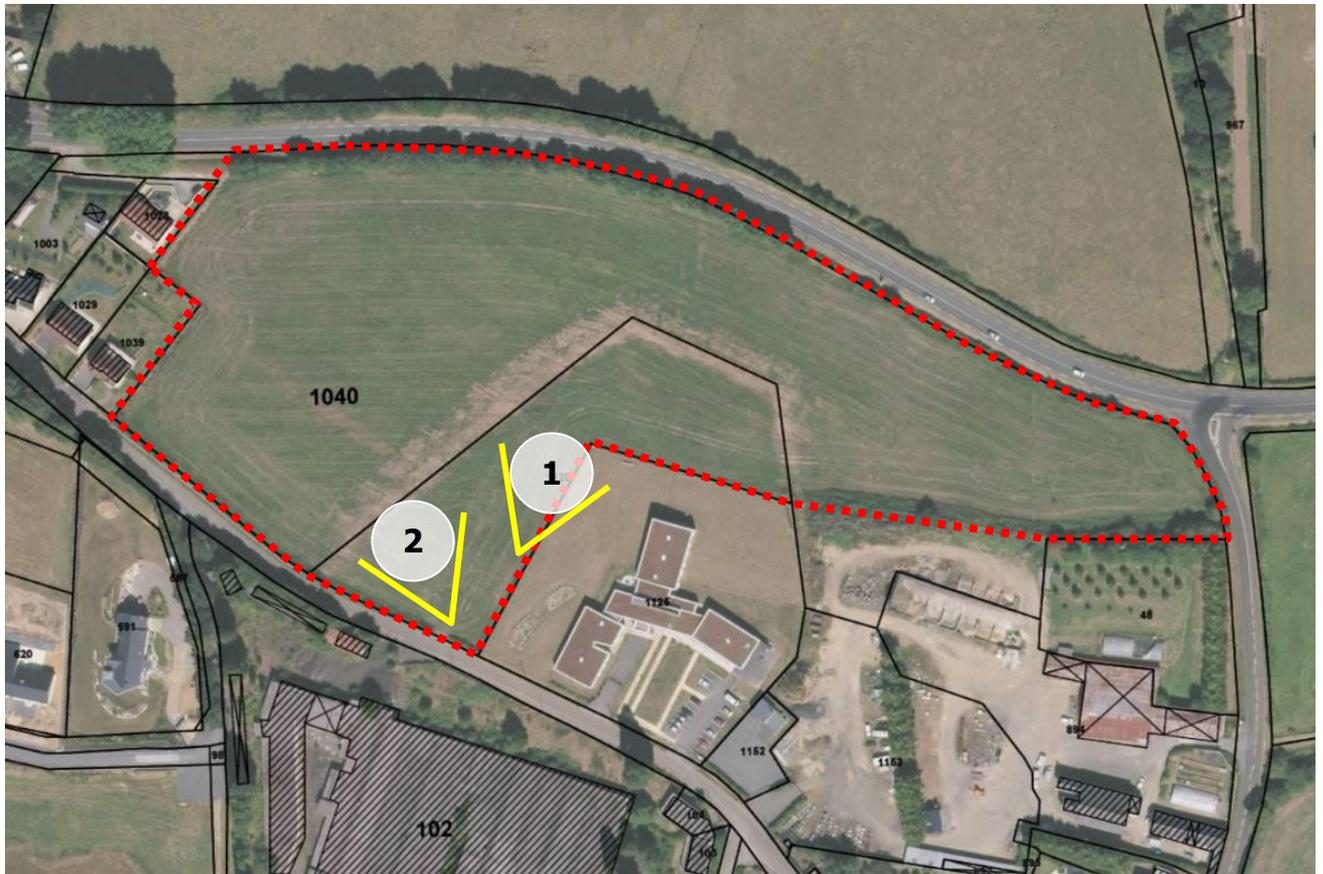
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018
Sources de données : cadastre, plan local d'urbanisme, 2018
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



8. LE SECTEUR DU PRESOIR

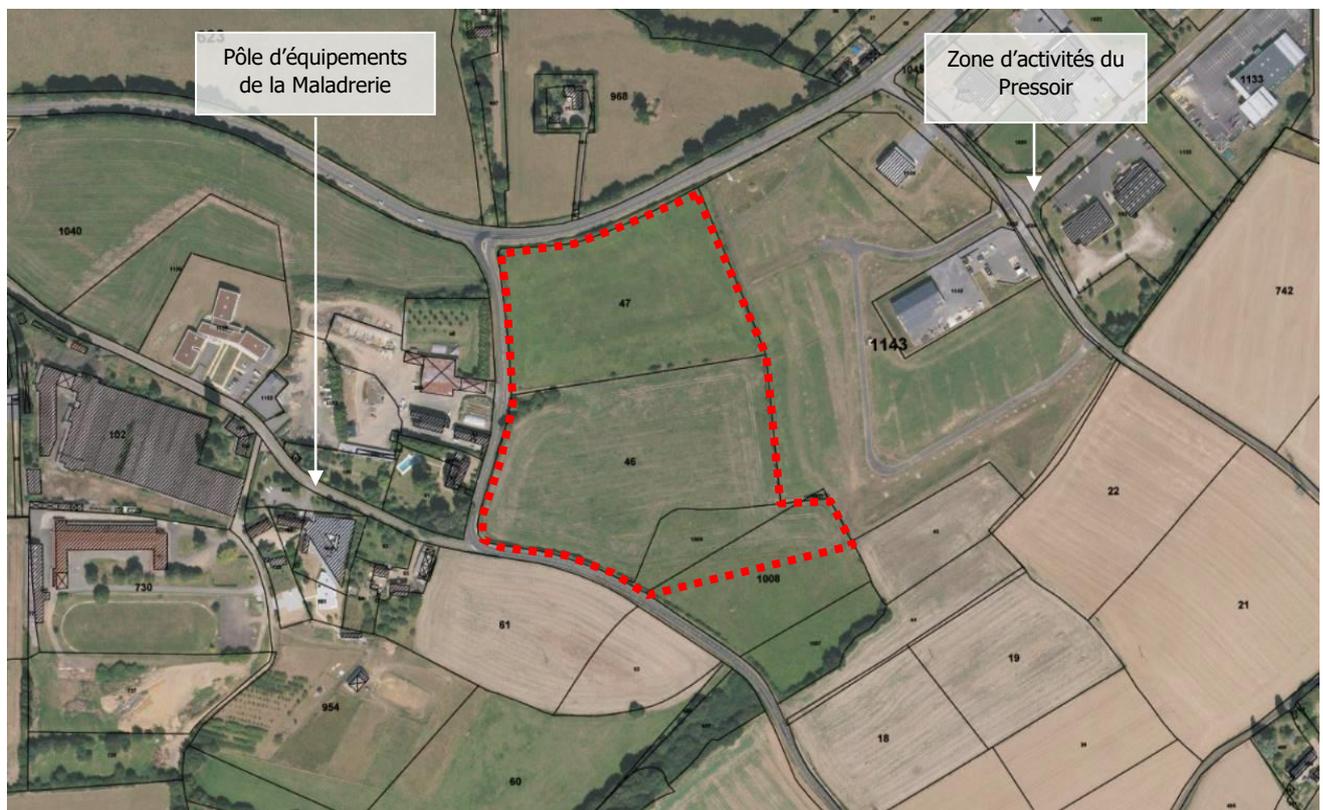
Chiffres clés :

- 5,31 ha entièrement dédié aux activités économiques

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à l'extension de la zone d'activités du Pressoir et permet de créer une continuité entre la zone d'activités et le pôle d'équipements de la Maladrerie.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises** et l'extension d'entreprises existantes.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir des **accès depuis la zone d'activités du Pressoir et la rue du Pressoir,**
- **Interdire les accès depuis la RD 13.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver la haie bocagère** existante au Nord de l'OAP,
- **Préserver le fossé** existant au Nord de l'OAP,
- Prévoir **un recul inconstructible de 35 mètres** par rapport à la RD 13, cet espace accueillera des **espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes,
- **Préserver la mare existante** et **renforcer** son rôle pour la biodiversité en créant des **espaces verts favorables à la biodiversité à ses abords,**
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions ,
- **Le long de la RD 40 et de la RD 13 mettre en place des ouvrages facilitant la traversée de la petite faune.**

Éléments existants :

 Haie bocagère à préserver

 Fossé à préserver

 Mare à préserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'IOAP

 Accès

 Sorties sur la RD13 interdites

 Recul de 35 mètres par rapport à l'alignement de la RD13

 Espace vert favorable à la biodiversité

0 25 50
Mètres

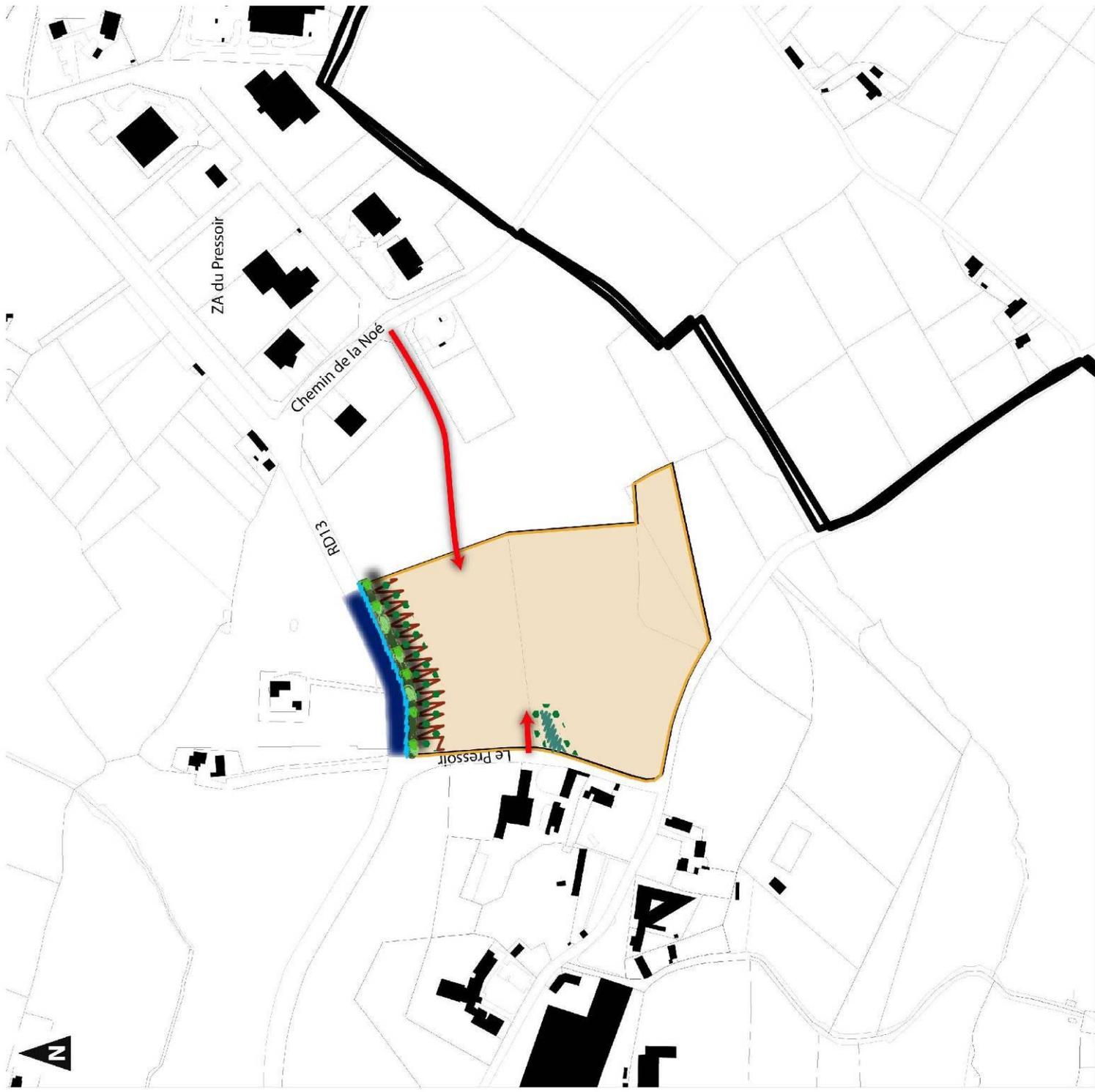
1:3 500

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

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018

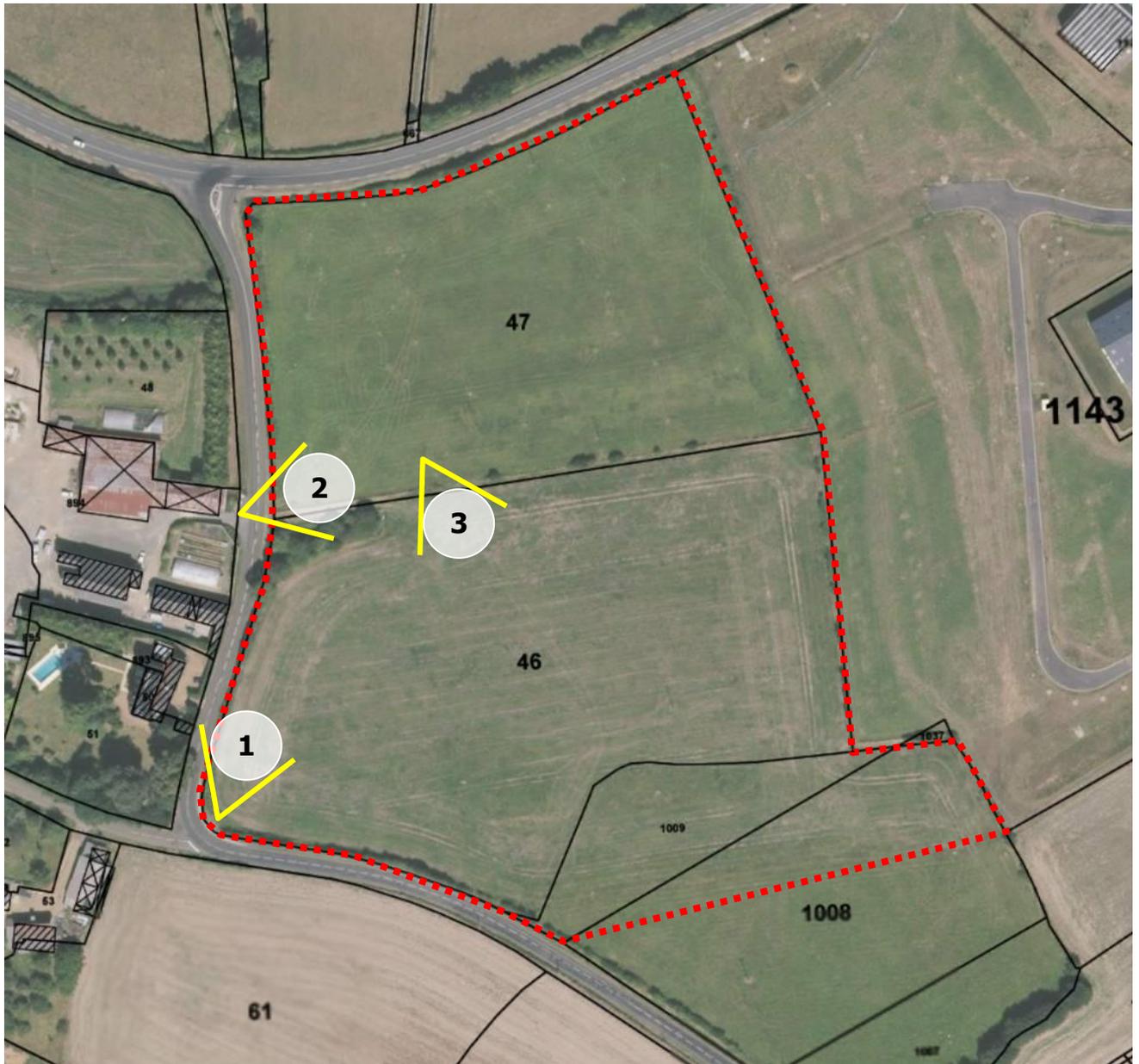
Source du fond de plan : auddicé urbanisme, 2018

Sources de données : auidicé urbanisme, 2018



C. 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



9. LE SECTEUR DE LA CHASSELOUVIERE

Chiffres clés :

1,90 ha entièrement dédié aux activités économiques

A. CONTEXTUALISATION :

Le secteur retenu par les élus correspond à une extension de la zone d'activités de la Chasselouvière, dont la desserte est améliorée grâce à la mise en service de la déviation de Saint-Calais.



B. JUSTIFICATIONS :

L'OAP vise à encadrer l'urbanisation de ce secteur dédié aux activités économiques qui correspond à la continuité de la zone d'activités de la Chasselouvière. Cette zone d'activité bénéficie d'une nouvelle accessibilité grâce à la création de la déviation de Saint-Calais. Le nouveau giratoire permet une nouvelle desserte de cette zone et suite à la mise en place de la déviation, le trafic sur la route du Mans sera réduit permettant ainsi d'y envisager des accès. Néanmoins, en raison de l'absence de réseaux suffisants, ce secteur sera classé en 2AU : son ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification du PLUi des Vallées de la Brayne et de l'Anille.



Avancée des travaux de la déviation en février 2018 (source: www.sarthe.fr)

Pour limiter l'impact paysager de cette extension urbaine, l'OAP prévoit un traitement paysager entre les futures constructions et la Route du Mans. Ce traitement paysager permettra également de qualifier l'entrée de ville de Saint-Calais.

Illustration de traitements paysagers en dehors du territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille :

Avant



Après



Ce traitement paysager joue également un rôle d'écran entre la zone d'activités et la RD 357 classée IA+ dans la hiérarchie du réseau routier départemental. Dans le règlement routier départemental, le Département recommande un recul de 35 mètres par rapport à la RD 357 classée réseau IA+. Néanmoins, les aménagements paysagers inscrits au sein de l'OAP permettent de réduire ce recul.

Extrait de règlement routier départemental

ZONES	TYPE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE	
	IA / IB	II
ZONES URBAINES		
Zone centrale agglomérée	Alignement	Alignement
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Alignement sauf cas particuliers des zones hors agglomération principale	
Zone d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES À URBANISER		
Vocation principale d'habitats	35m / alignement	10m / alignement
Vocation d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	35m / alignement	15m / alignement

De plus, il est à noter que la RD 357 est classée route à grande circulation, l'implantation de nouvelles entreprises à moins de 75 mètres nécessite une dérogation au L.111-6 du code de l'urbanisme. La modification permettant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur classé 2AU dans le projet de PLUi permettra de préciser les règles d'implantation.

Sainte-Cérotte

1. LE SECTEUR RUE JEAN DE LA FONTAINE

Chiffres clés :

- 1,20 ha entièrement dédié à la construction de nouveaux logements (dont 0,5 classé en 2AU)
- 18 logements minimums
- Densité de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un espace sous-utilisé entre la place de l'église et le lotissement du Patis. L'OAP vise à organiser l'aménagement de ce site et à reconnecter le lotissement du Patis avec le centre-bourg.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 18 logements** sur 1,20 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**,
- **Dans un premier temps, aménager la partie Nord de l'OAP (phase 1)**. La partie Sud de l'OAP (phase 2) ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à travers une évolution du PLUi (classement en zone 2AU).

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir **trois accès via la rue Renée Herbelon, la rue Jean de la Fontaine et la Rue Pasteur** permettant un bouclage de la voirie.
- Permettre une **connexion piétonne desservant le futur quartier d'habitation et reliant la place de l'église au lotissement du Patis**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver la haie** bocagère identifiée,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Sainte-Cerotte

Secteur Rue Jean de la Fontaine

Éléments existants :

 Haie bocagère à préserver

 Cheminement piéton

Principes d'aménagement :

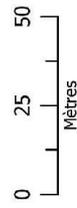
 Périmètre de l'IOAP

 Accès à double-sens

 Connexion piétonne

 Espace de stationnement

 Partie classée en 2AU



1:1 500

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

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2021

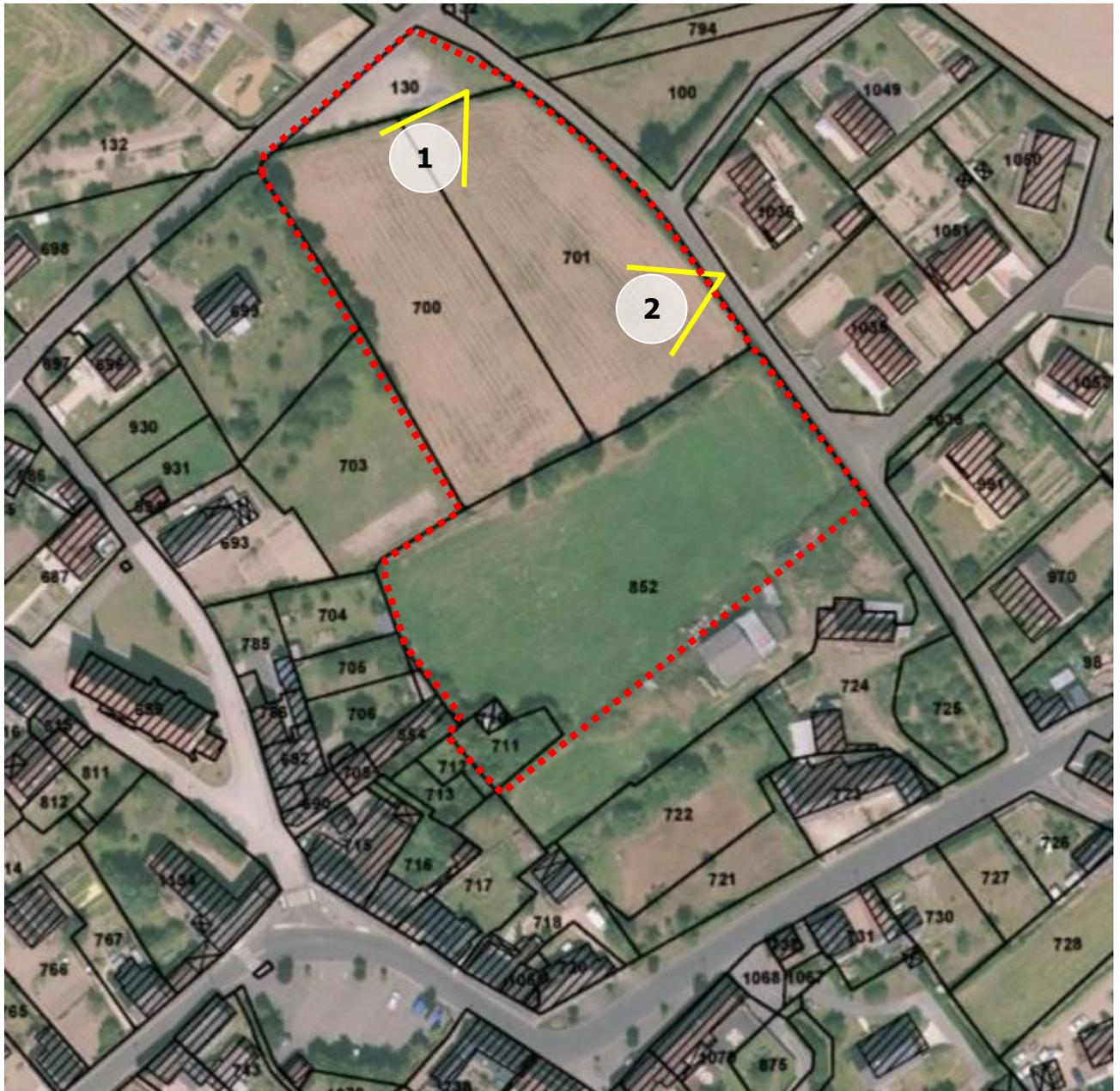
Source de fond de plan : cadastre.com

Sources de données : auddicé urbanisme, 2021



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



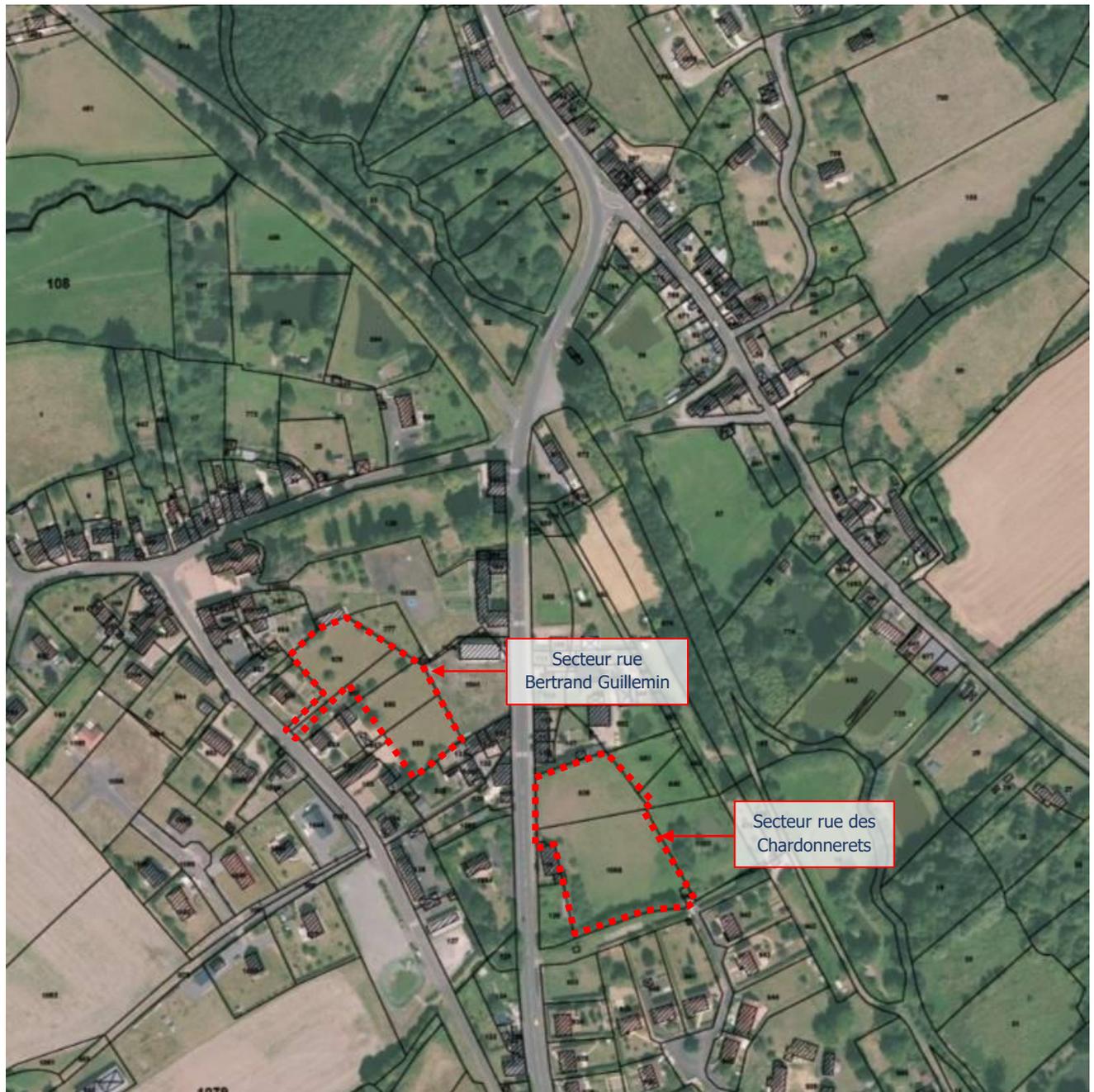
Vue 2



Saint-Gervais-de-Vic

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP



2. LE SECTEUR RUE BERTRAND GUILLEMIN

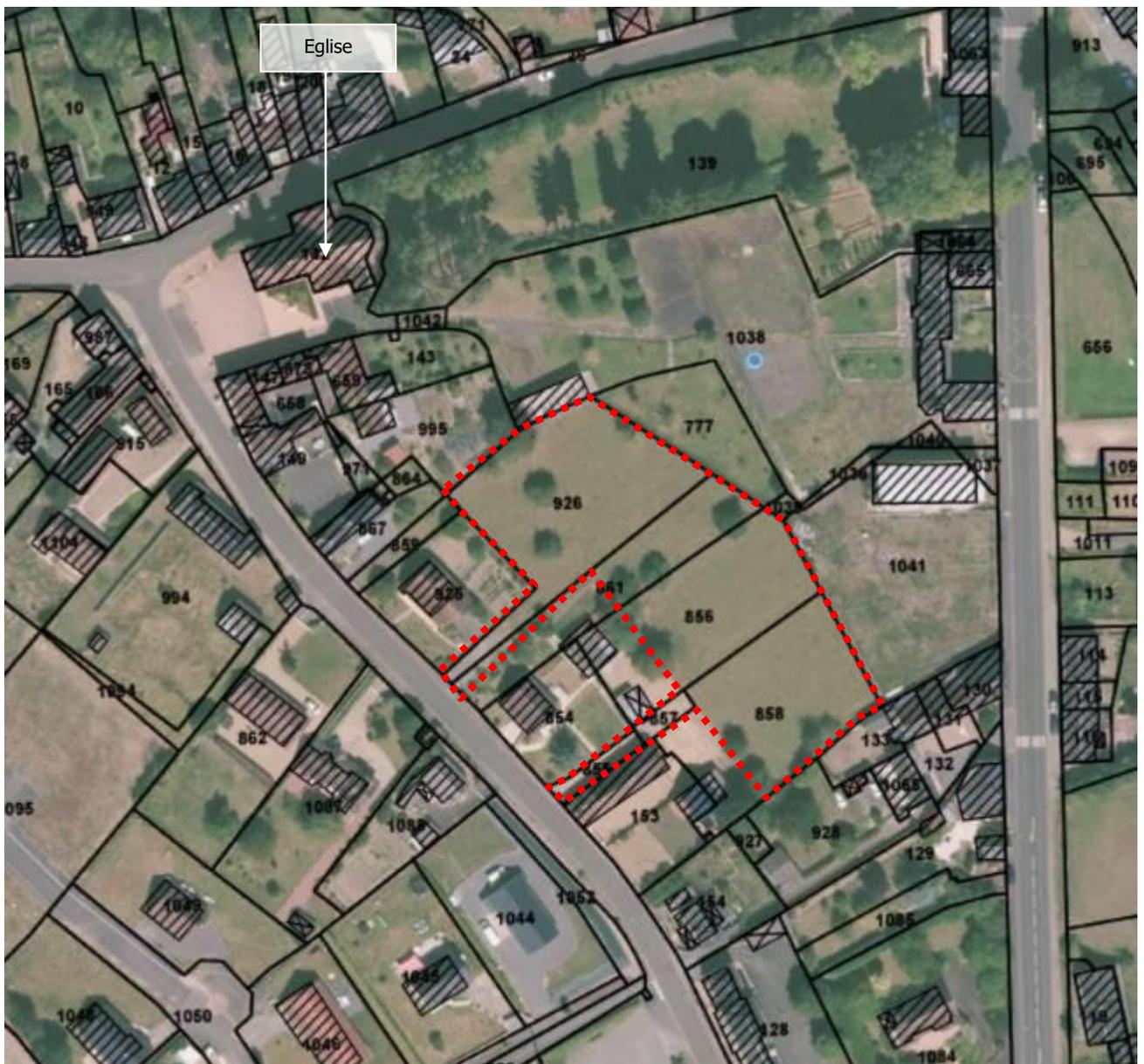
Chiffres clés :

- 0,45 ha entièrement dédié à l'habitat
- 7 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une dent creuse située dans le bourg de Saint-Gervais-de-Vic.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 7 logements** sur 0,45 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte créant un bouclage avec la rue Bertrand Guillemin**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'IOAP



Voirie



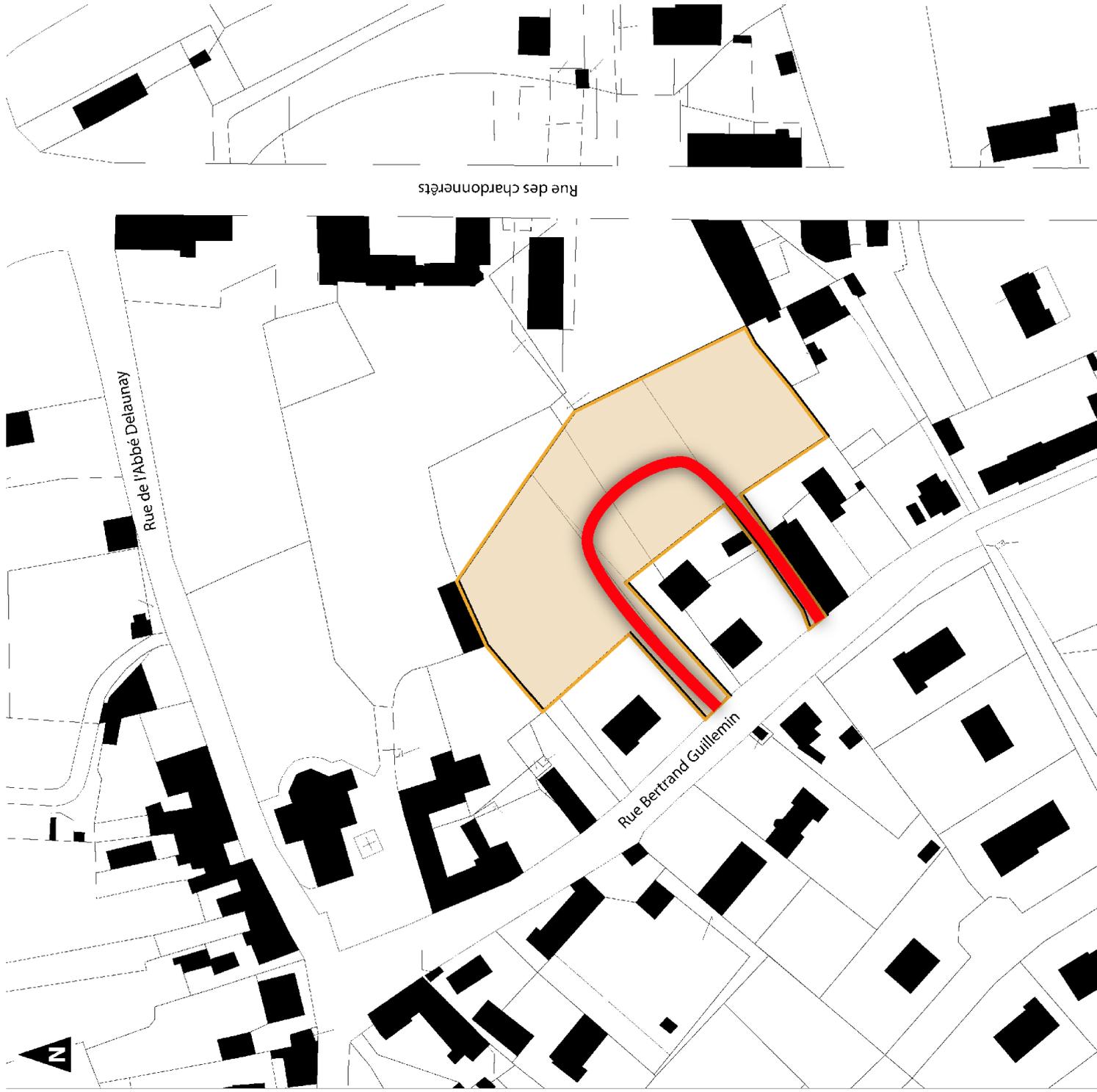
1:1 000

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

Réalisation : audditéc urbanisme, 2016

Source : cadastre, 2015

Sources de données : audditéc urbanisme, 2018



C. 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



3. LE SECTEUR RUE DES CHARDONNERETS

Chiffres clés :

- 0,50 ha entièrement dédié à l'habitat
- 8 logements minimums
- Densité brute minimum de 16 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une dent creuse située entre la RD 303 et une zone humide.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 8 logements** sur 0,50 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **16 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- **Interdire les sorties rue des Chardonnerets,**
- Créer une **voie de desserte en sens unique reliant la rue des Chardonnerets à la Cruchetière,**
- **Créer un cheminement piéton** sécurisé vers le bourg,
- Créer un **nouvel accès au logement identifié.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Préserver les **zones humides et la mare** identifiées,
- **Protéger la haie** identifiée,
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales (cf listes d'espèces présentées en annexes), notamment sur la partie Est de l'OAP,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive** notamment aux abords des haies existantes ou à planter,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- **Préserver le fonctionnement hydraulique de la zone en assurant la protection du cours d'eau**
- **Le long de la RD 302 mettre en place des ouvrages facilitant la traversée de la petite faune.**

Commune de Saint-Gervais-de-Vic

Secteur rue des Chardonnerets

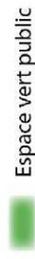
Éléments existants :



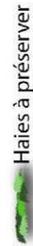
Maire à préserver



Zones humides à préserver

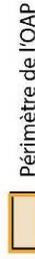


Espace vert public



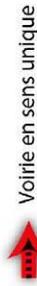
Haies à préserver

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'UOAP

Sorties sur la rue des Chardonnerets interdites



Voirie en sens unique



Nouvel accès pour le logement identifié



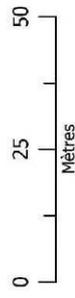
Espace vert favorable à la biodiversité



Haie bocagère à planter



Cheminement piéton à créer



1:1 000

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : cadastre.gouv
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. 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



Sainte-Osmane

1. LE SECTEUR DU COURT-S'IL-PLEUT

Chiffres clés :

- 0,15 ha entièrement dédié à l'habitat
- 3 logements minimums
- Densité brute minimum de 20 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un secteur en extension urbaine de propriété communale.

Localisation de l'OAP dédiée à l'habitat



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 3 logements** sur 0,15 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **20 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse** qui se prolongera par **une voie carrossable empruntable ponctuellement**. Cette voie sera également une réserve foncière permettant de **desservir une potentielle extension urbaine future**.
- Prévoir une **connexion piétonne** entre la voirie projetée et le bourg de Sainte-Osmane.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Prévoir un point d'apport volontaire** des déchets à l'entrée de l'impasse,
- **Interdire les constructions** principales sur le secteur **inondable**,
- **Interdire les constructions** sur les **zones humides** identifiées et prévoir des **espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Le reportage photographique du site

Commune de Sainte-Osmane

Secteur du court-s'il-pleut

Éléments existants :



Secteur inondable



Zone humide à préserver

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Voirie



Point d'apport volontaire des déchets



Réserve foncière pour une voirie desservant une future zone à urbaniser potentielle



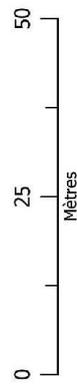
Voirie carrossable empruntable ponctuellement



Connexion piétonne



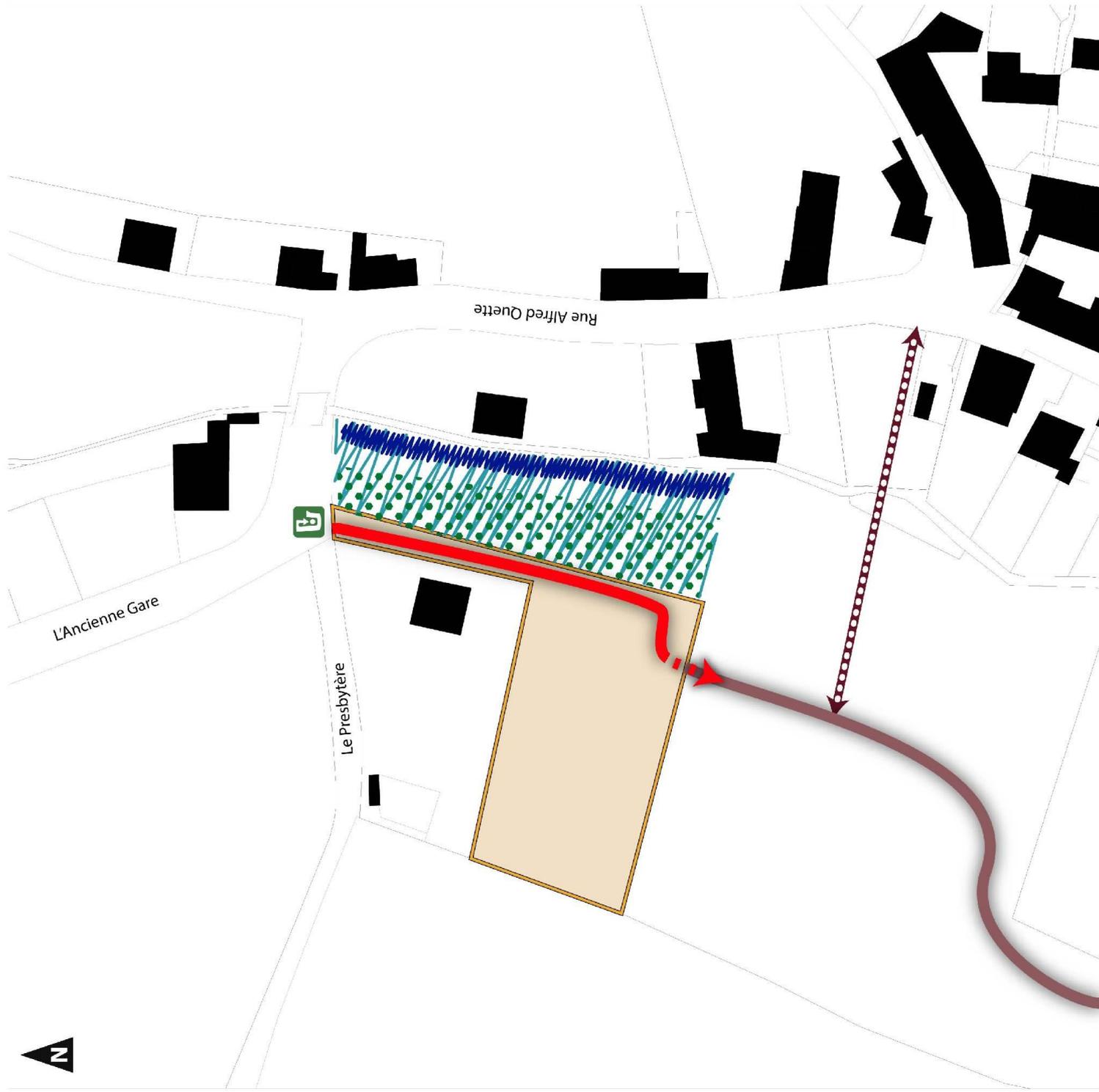
Espace vert favorable à la biodiversité



1:750

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

Réalisation : audicé urbanisme, 2021
Sources de fond de plan : cadastre.com
Sources de données : audicé urbanisme, 2021



C. LES PHOTOGRAPHIES CI-DESSOUS PERMETTENT DE VISUALISER LA SITUATION ACTUELLE DES SOLS ET LEUR OCCUPATION.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Semur-en-Vallon

1. LE SECTEUR DES GLANDAS

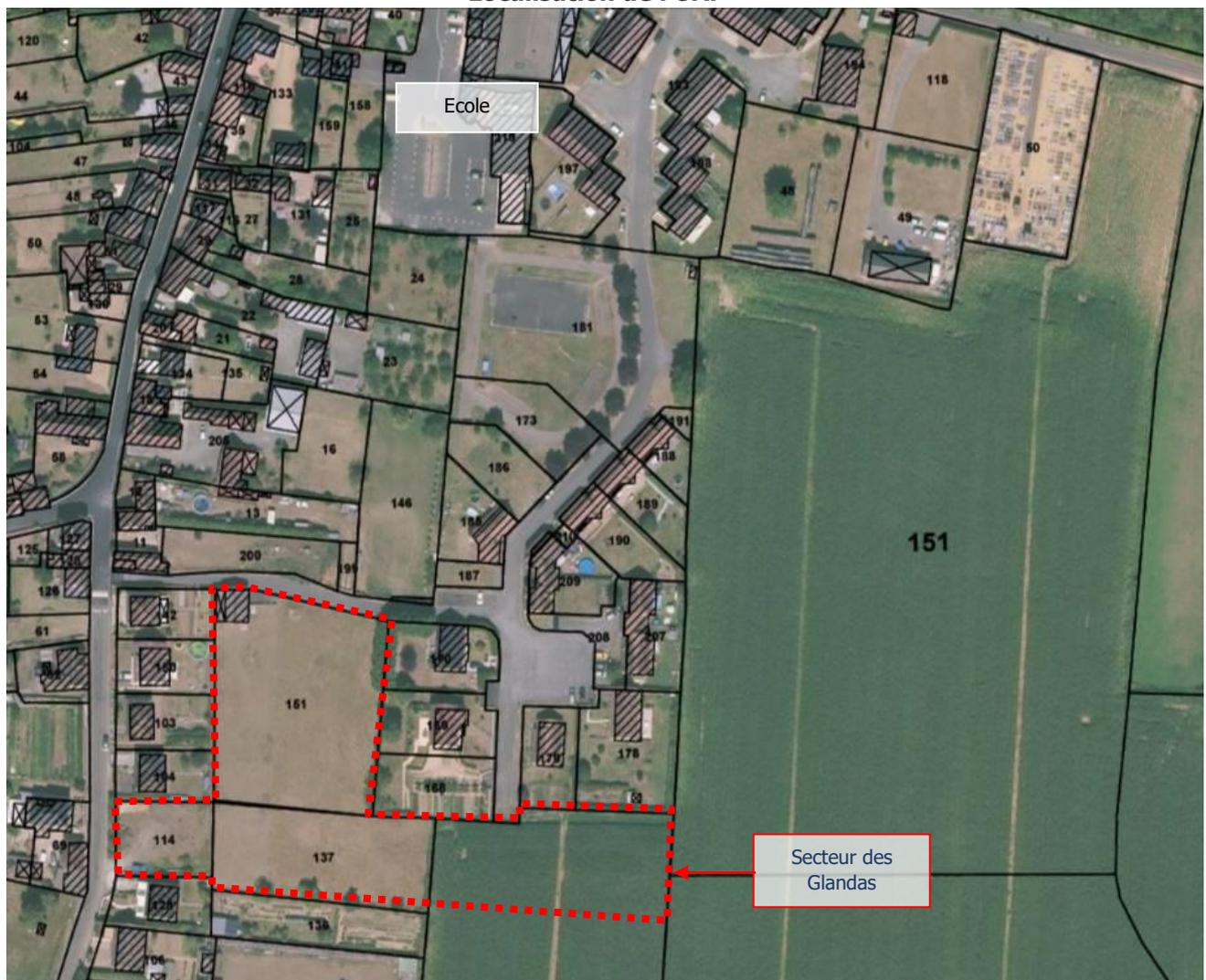
Chiffres clés :

- 0,84 ha entièrement dédiés à l'habitat (dont 0,5 classé en 2AU)
- 13 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de dents creuses et à un secteur d'extension urbaine de propriété communale.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 13 logements** sur 0,84 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir une voirie créant un **bouclage entre la rue des Chateliers et le lotissement de la Forge**,
- Passer en **sens unique la rue de la Forge**,
- Permettre les accès aux **logements directement depuis la rue de la Forge**,
- Sur la partie Sud, prévoir une **réserve foncière permettant de desservir une potentielle extension urbaine future**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** locales entre le secteur à bâtir et les terres agricoles,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Dans la représentation graphique de la page suivante, la partie hachurée correspond à la zone classée en 2AU.

Élément existant :

- ▲ Voirie à mettre en sens unique

Principes d'aménagement :

- ▭ Périmètre de l'IOAP
- ▬ Voirie
- ▲ Réserve foncière pour une voirie desservant une future zone à urbaniser potentielle
- Haie bocagère
- ▨ Partie classée en 2AU



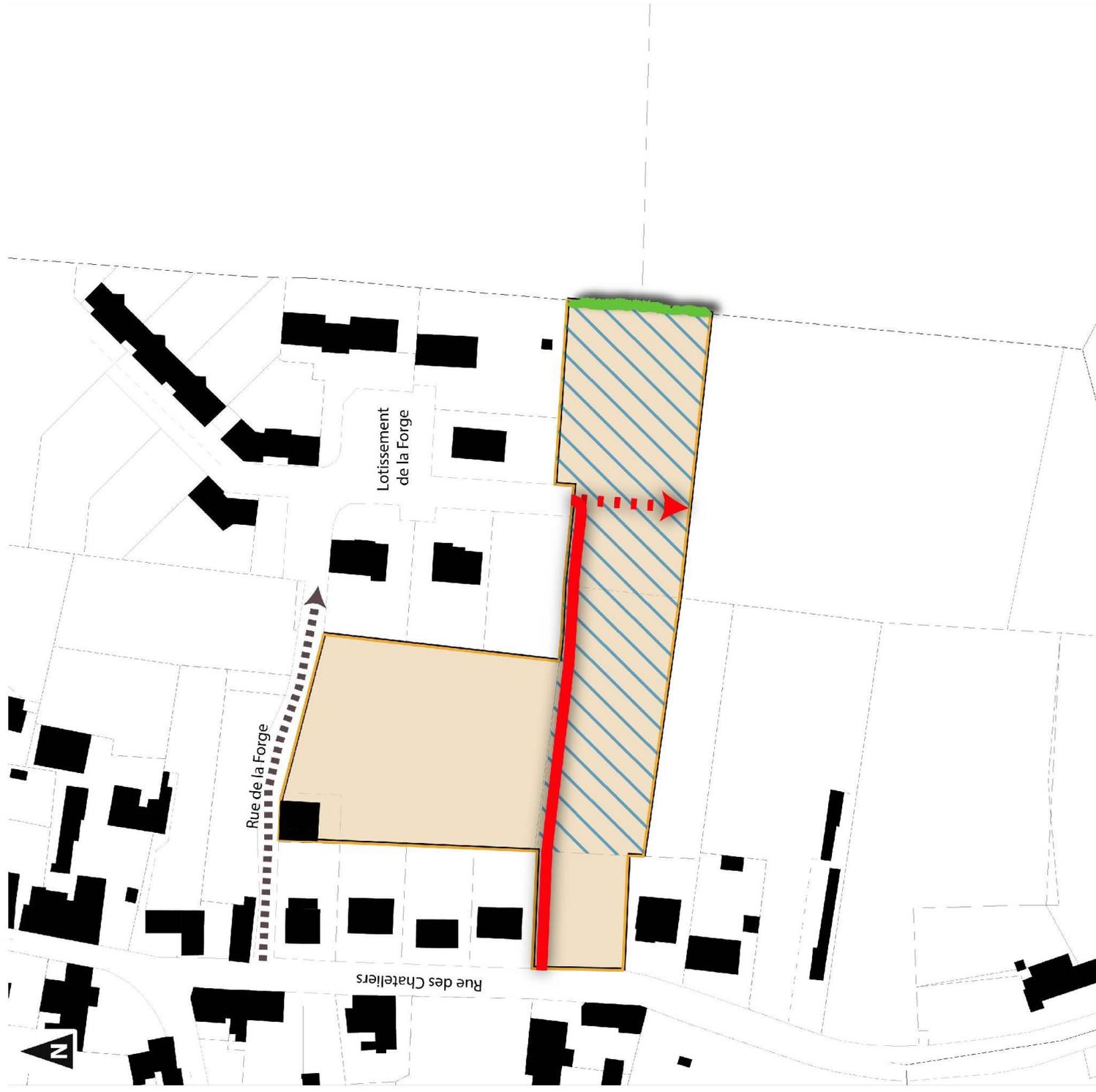
1:1 000

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

Réalisation : auddicié urbanisme, 2021

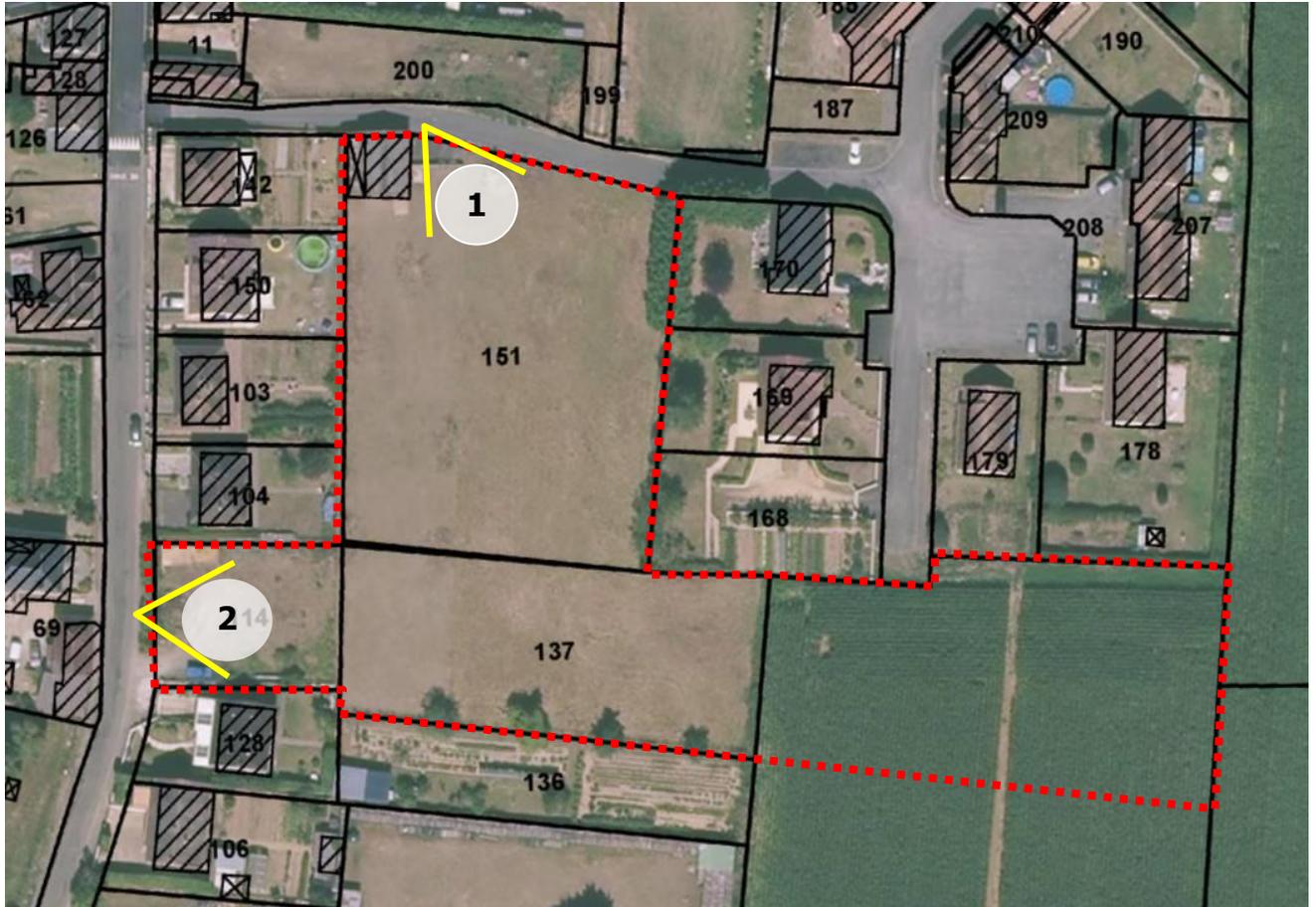
Source de fond de carte : cadastre.gouv

Source de données : auddicié urbanisme, 2021



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



Valennes

1. LE SECTEUR DE LA HULOTTERIE

Chiffres clés :

- 0,27 ha entièrement dédié à l'habitat
- 4 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un secteur d'extension urbaine au Nord du bourg de Valennes, dont une partie (parcelle 601) est de de propriété communale.

Localisation de l'OAP dédiée à l'habitat



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

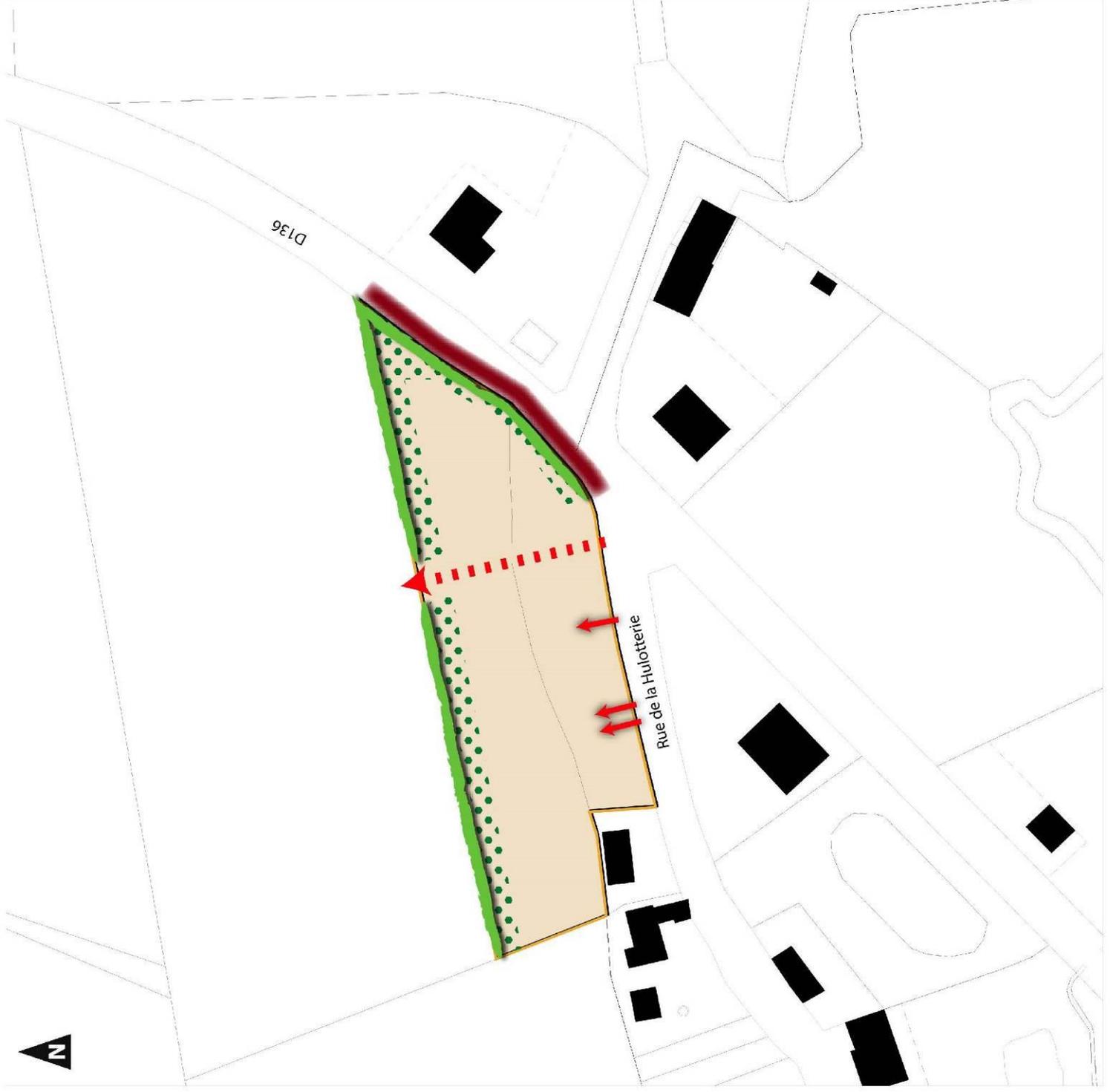
- **Créer au minimum 4 logements** sur 0,27 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

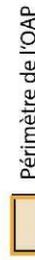
- Prévoir les **accès aux logements** directement depuis la rue de la Hulotterie, sans autoriser d'accès sur le croisement avec la route départementale (RD136) pour assurer la sécurité des personnes,
- **Interdire les sorties sur la RD 136,**
- Prévoir une **réserve foncière permettant de desservir une potentielle extension urbaine future**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

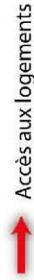
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** (cf listes d'espèces présentées en annexes) au Nord et à l'Est de l'OAP,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive**, notamment aux abords des haies à planter.



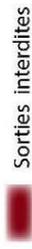
Principes d'aménagement :



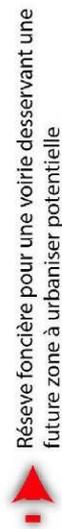
Périmètre de l'OAP



Accès aux logements



Sorties interdites



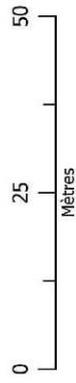
Réseau foncier pour une voirie desservant une future zone à urbaniser potentielle



Haie bocagère à planter



Espace vert favorable à la biodiversité

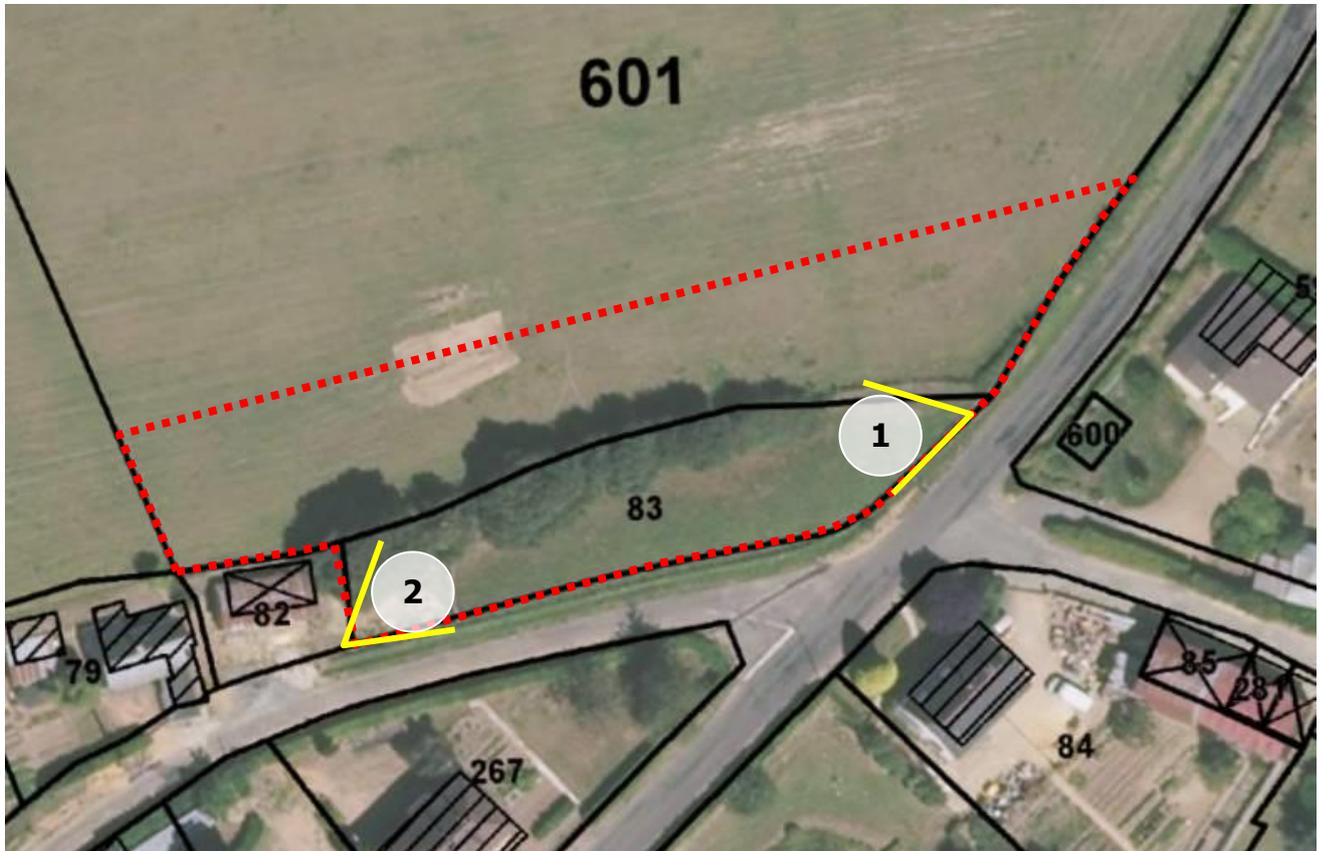


1:750

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

C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



Vibraye

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP



2. LE SECTEUR RUE DE L'INDUSTRIE

Chiffres clés :

- 0,87 ha entièrement dédié à l'habitat
- 13 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une dent creuse au Nord du centre-ville de Vibraye.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 13 logements** sur 0,87 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir une voirie en sens unique créant un **bouclage entre la route de la Ferté-Bernard et la rue de l'industrie**,
- Prévoir les sorties sur la rue de l'Industrie,
- Sur la partie Est, prévoir une **réserve foncière permettant de desservir un potentiel site de renouvellement urbain**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Préserver la haie **bocagère identifiée entre le futur quartier d'habitation et les habitations existantes**,
- **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 la défense incendie** de la totalité des constructions.

Elément existant :

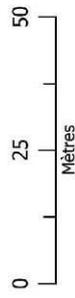
 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'IOAP

 Voirie en sens unique

 Réseve foncière pour une voirie desservant les terrains
à proximité



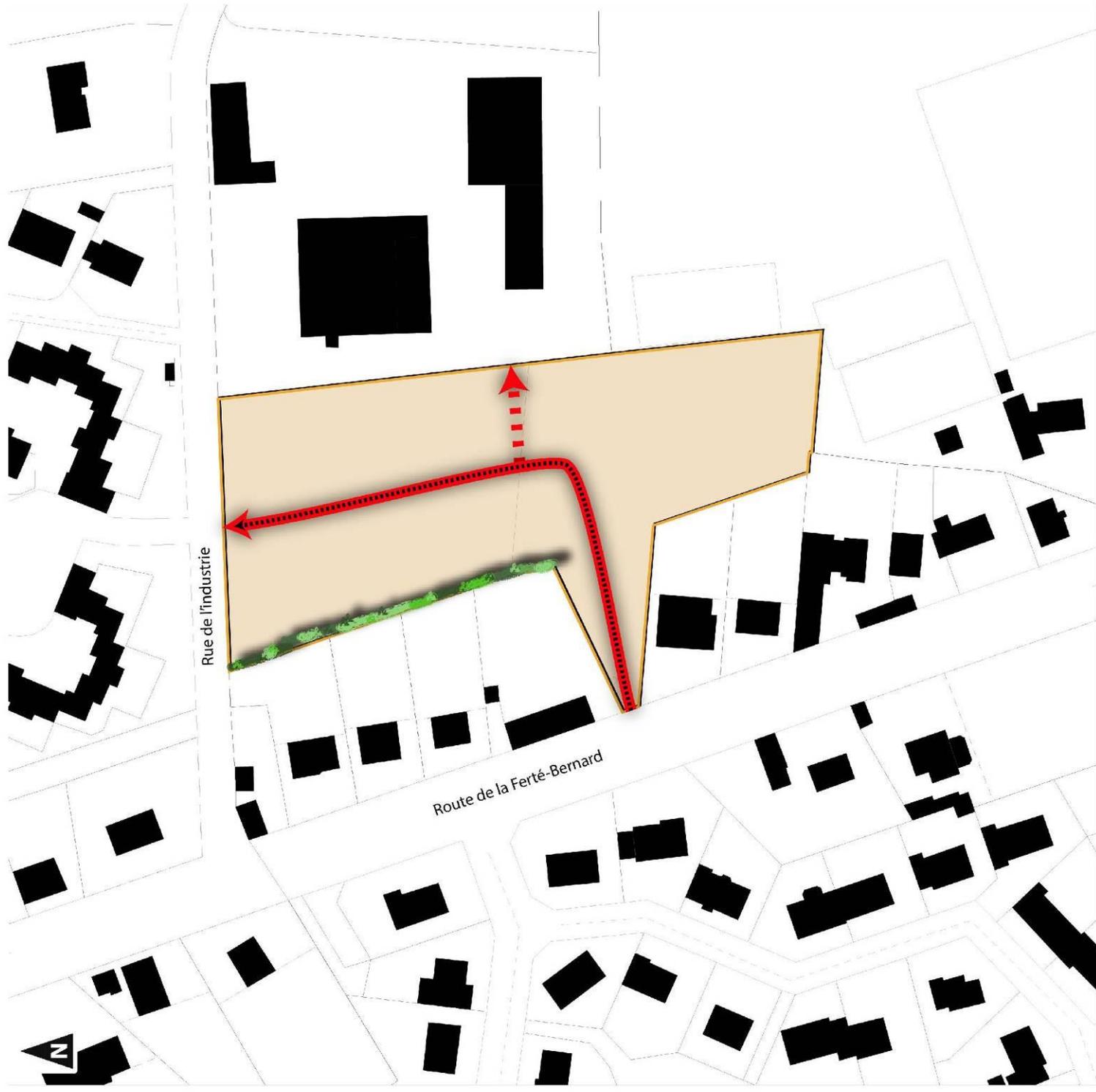
1:1 000

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

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018

Source de fond de plan : cadastre, 2017

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



3. LE SECTEUR DU BRAY

Chiffres clés :

- 2,06 ha entièrement dédiés à l'habitat
- 31 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un secteur en extension de l'urbanisation situé au Nord-Ouest du bourg de Vibraye, à proximité de la zone d'activités et d'équipements du Bray.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 31 logements** sur 2,06 hectares,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**,
- **Interdire l'artificialisation des sols pour préserver les zones humides** sur la partie Sud.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir **trois accès potentiels** : deux via la route du Grand Prix de 1906 et l'un via la route du Bray, permettant un bouclage de la voirie. L'ensemble des accès n'est pas nécessairement à être mobilisé lors de l'aménagement,
- Permettre des **connexions piétonnes et cyclables** entre le futur quartier le chemin piéton existant menant au Quai des Arts.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les haies bocagères** identifiées,
- **Préserver dans la mesure du possible, au sein de la limite constructible, les zones humides.** En cas d'impact sur les zones humides, et après la prise en compte des séquences éviter et réduire, il sera proposé des **mesures compensatoires pouvant notamment être réalisées sur les secteurs identifiés** au Sud-Est de l'OAP afin de restaurer des milieux à fonctionnalité équivalente,
- **Renforcer les zones humides** à restaurer notamment avec l'aménagement **d'espaces verts favorables à la biodiversité**,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Vibraye

Secteur du Bray

Éléments existants :

 Haie bocagère à préserver

 Cheminement piéton

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'IOAP

 Connexion piétonne et cyclable

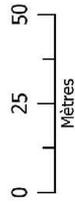
 Accès potentiels

 Secteur inconstructible ne pouvant être artificialisé

 Zone humide à enjeu faible à restaurer

 Zone humide potentiellement impactée - ERC appliqué

 Espace vert favorable à la biodiversité



1:1 500

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

Réalisation : audd'icé urbanisme, 2021

Source de fond de carte : cadastre.gouv

Sources de données : audd'icé urbanisme, 2021



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



4. LE SECTEUR LA CHARMOIE

Chiffres clés :

- 3,62 entièrement dédiés à l'habitat
- 55 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond l'extension du lotissement de la Charmoie en cours de commercialisation. L'OAP vise à s'assurer de la continuité entre les premières tranches réalisées et cette extension de l'urbanisation.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- Créer au minimum **55 logements** sur 3,62 hectares,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**,
- Créer au minimum **7 logements collectifs ou mitoyens**,
- Prévoir un **espace public**,
- **Prévoir un phasage** dans l'aménagement du secteur avec une phase 1 en continuité avec le lotissement de la Charmoie et une phase 2 qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si 80% des logements prévus dans la phase 1 sont commercialisés.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir **une voie principale** au sud de l'OAP connectant la Rue Maryse Bastie, le futur quartier d'habitation et la rue Heudrison,
- Prévoir **un accès agricole** pour les terres agricoles situées au Nord de l'OAP. Cet accès pourra également accueillir un **cheminement piéton**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les haies bocagères existantes** entre le secteur de l'OAP et les terres agricoles,
- **Préserver le fossé identifié**,
- **Préserver les zones humides** situées au nord,
- **Informé de la présence** de la Servitude d'Utilité Publique liée à **la canalisation de gaz**, qui induit des contraintes de construction,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Vibraye

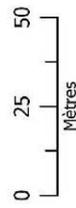
Secteur la Charmoie

Éléments existants :

-  Haie bocagère à préserver
-  Fossé à préserver
-  Zone humide à préserver
-  Canalisation de gaz

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie principale/liaison interquartier
-  Espace public
-  Accès agricole et cheminement piéton
-  Phasage de l'aménagement



1:1 500

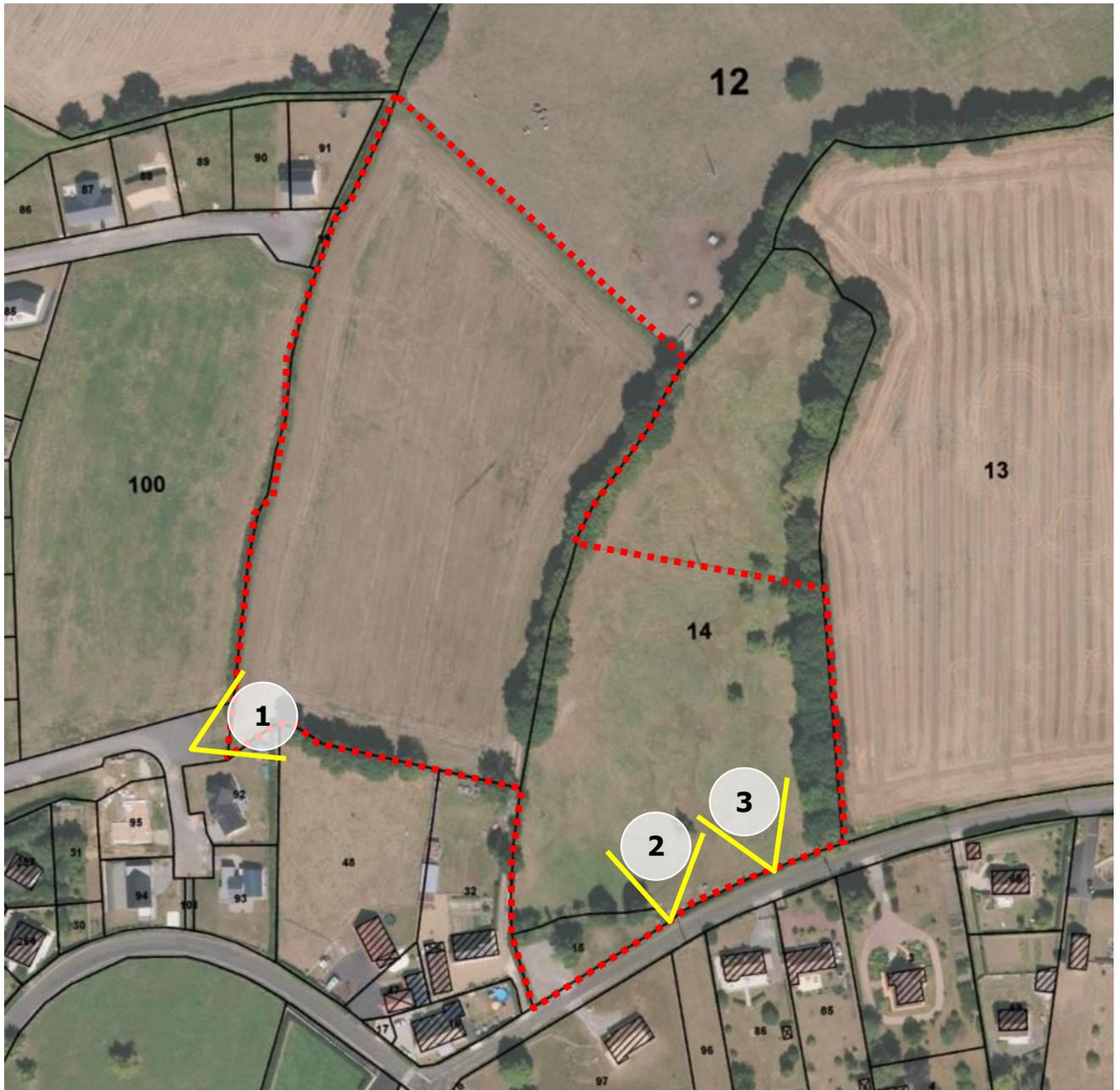
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audd'icé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : cadastre.gouv
Sources de données : audd'icé urbanisme, 2018



C. 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



5. LE SECTEUR AMBROISE CROIZAT

Chiffres clés :

- 2,11 ha entièrement dédiés à l'habitat
- 36 logements minimums
- Densité brute minimum de 17 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une vaste dent creuse. Le secteur est situé dans le cœur de bourg de Vibraye, à proximité du centre-ville et de ses commerces, notamment la supérette.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 36 logements** sur 2,11 hectares,
- Créer au minimum **16 logements en résidence autonomie**,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **17 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte créant un bouclage avec la rue Lucie Aubrac**,
- Prévoir des **connexions piétonnes** entre le futur quartier d'habitation et le square Maximilien Kolbe, la rue des Lilas, la rue Sainte-Anne et à l'Est la rue des Sablons qui accueille commerces et services de proximité.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Vibraye

Secteur Ambroise Croizat

Éléments existants :

 Aire de jeux

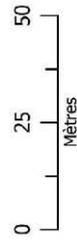
 Bassin d'orage

 Cheminement piéton

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Connexion piétonne



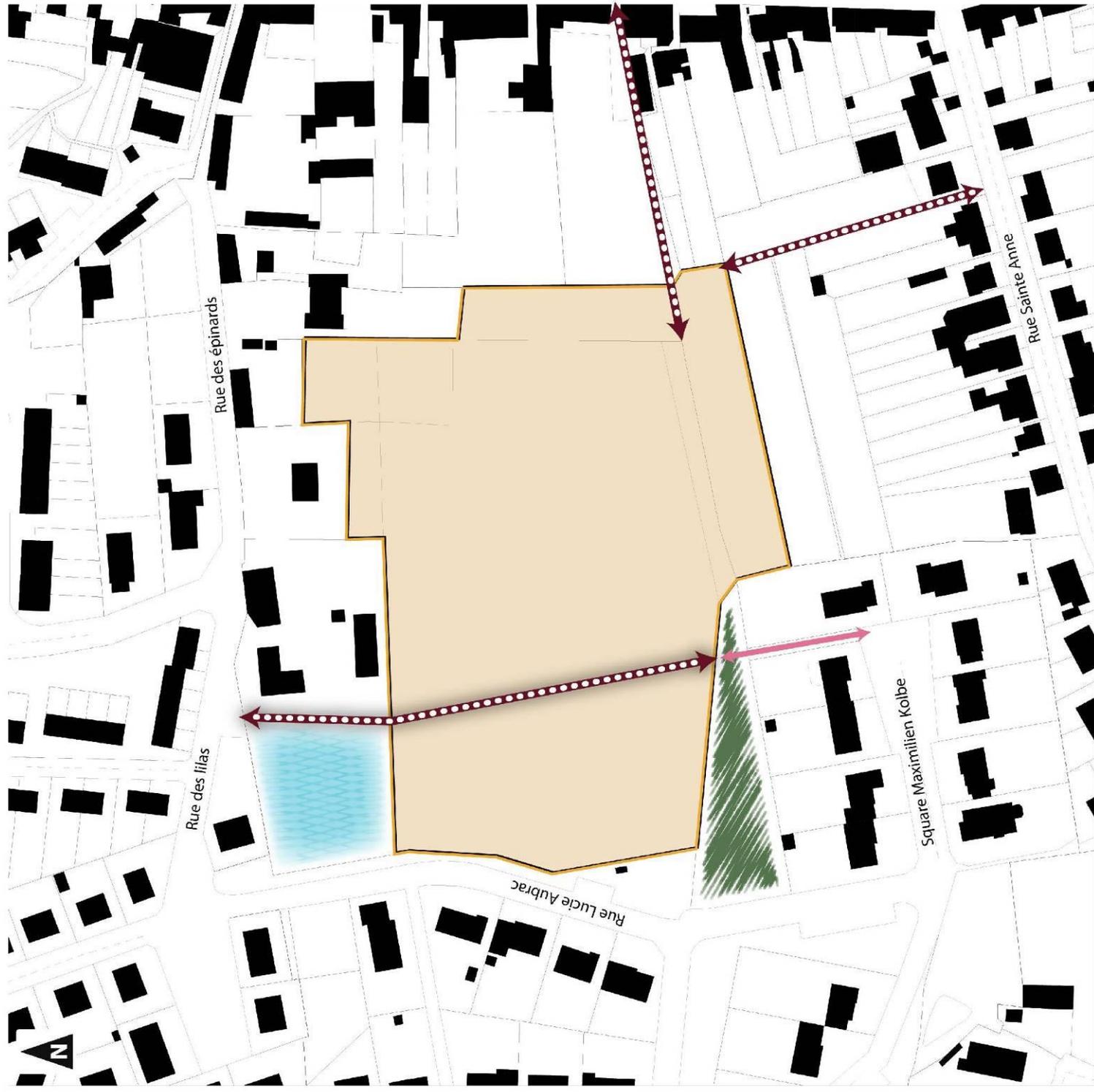
1:1 250

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

Bâtiments : aéré, vibratoire, 2018

Sources de données : aéro, vibratoire, 2018

Sources de données : aéro, vibratoire, 2018



C. 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



6. LE SECTEUR DE LA FOULAUDERIE

Chiffres clés :

- 0,45 ha entièrement dédié à l'habitat
- 7 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une dent creuse située en entrée de ville, à proximité de la RD 1.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 7 logements** sur 0,45 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare.**

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse,**
- **Interdire les sorties sur la RD1,**
- Prévoir une **connexion piétonne et cyclable entre la rue des Sablons et la voie douce projetée le long de la RD1.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Prévoir un point d'apport volontaire des déchets** à l'entrée de l'impasse,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et la RD 1,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'IOAP
-  Voirie non accessible aux véhicules de ramassage des déchets
-  Placette de retournement
-  Point d'apport volontaire
-  Voirie douce structurante
-  Connexion piétonne et cyclable
-  Sorties sur la D1 interdites
-  Haie bocagère



1:1 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



7. LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BRAY

Chiffres clés :

- 4,71 ha dont 0,36 ha inconstructible et 4,35 ha entièrement dédiés aux activités économiques

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à l'extension de la zone d'activités du Bray sur un terrain de propriété majoritairement communale et à une zone tampon entre la future zone d'activité et le futur quartier du Bray.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises** et l'extension d'entreprises existantes,
- **Interdire l'artificialisation des sols pour préserver les zones humides** sur la partie Nord.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir un accès principal depuis la route de Cardun et un second depuis la rue du Grand Prix 1906 afin de réaliser un **bouclage de la voirie**,
- **Permettre les accès directs** depuis la route de Cardun.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les haies bocagères** identifiées,
- **Préserver les zones humides**,
- **Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,
- **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,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Éléments existants :

 Haie bocagère à préserver

 Talus surmonté d'une haie à préserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'IOAP

 Accès permettant un bouclage de la voie

 Accès direct depuis la Route de Cardun autorisé

 Zone humide à enjeu faible à restaurer

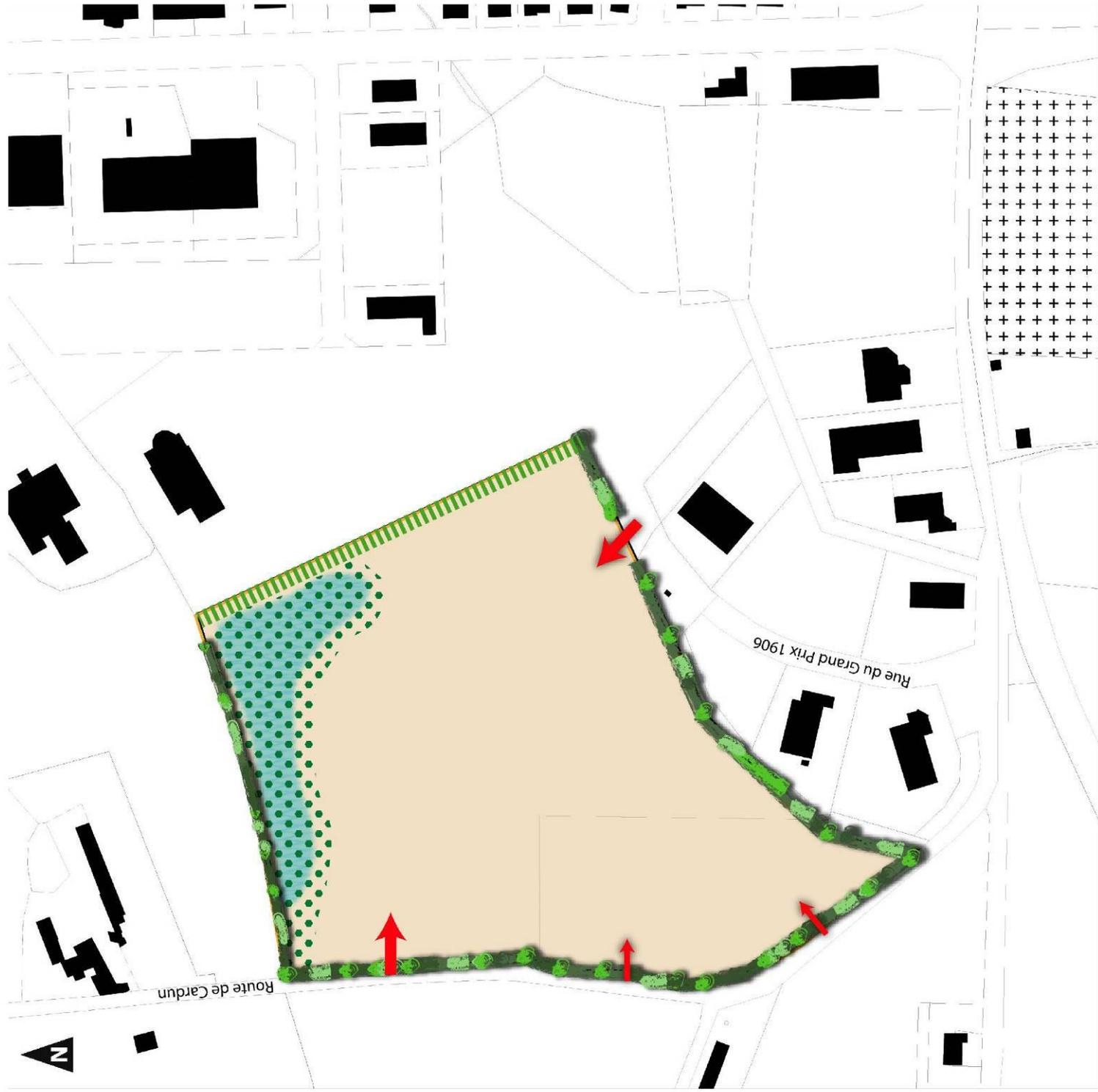
 Espace vert favorable à la biodiversité



1:1 800

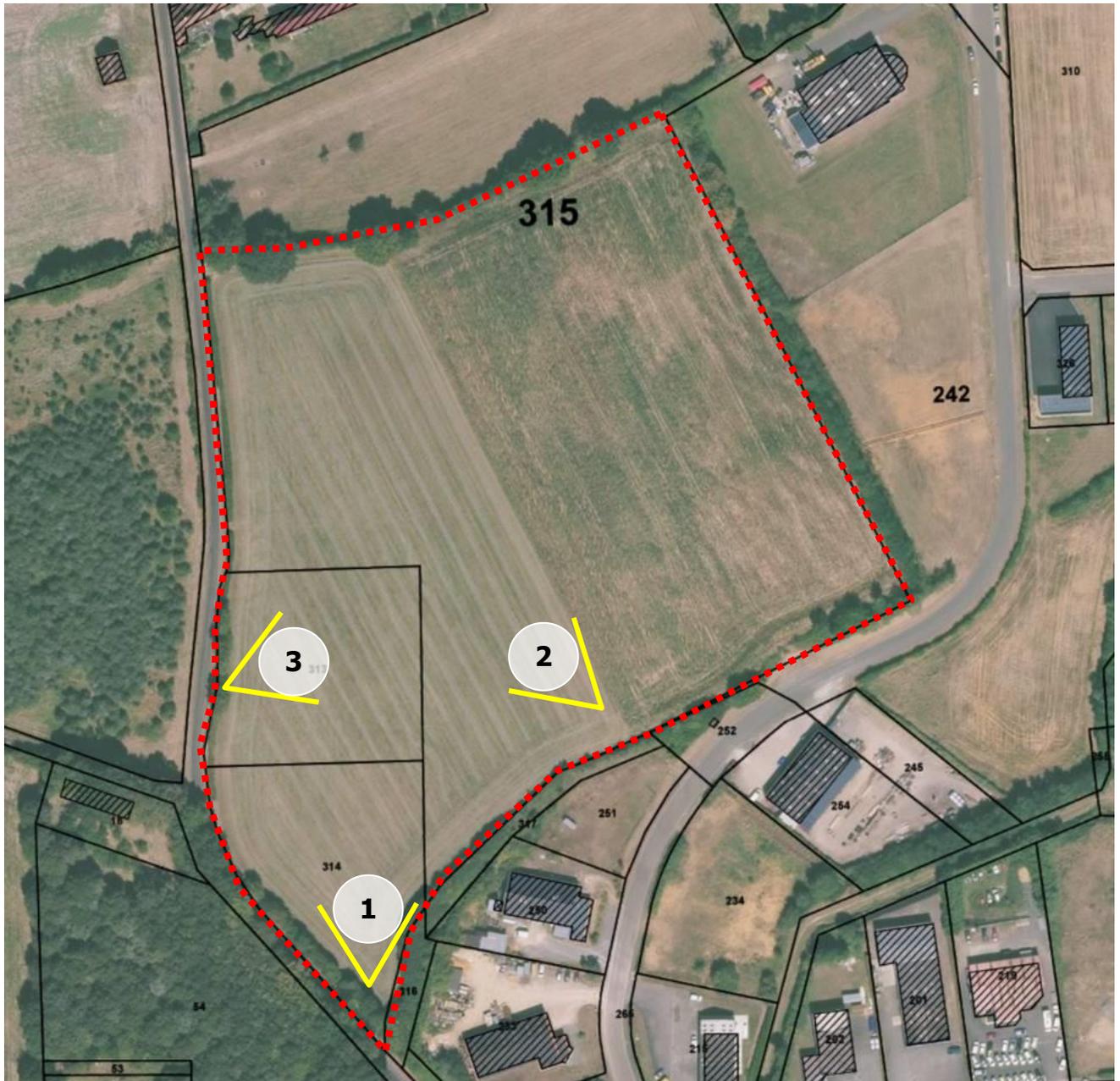
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018
Sources de données : ILC - urbanisecsbay
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. 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



8. LE SECTEUR RUE DU MILLENAIRE

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond aux abords de la rue du Millénaire située à proximité de la Brayne. L'objectif est de permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur ce secteur tout en limitant la vulnérabilité des constructions en zone inondable et en intégrant les zones humides.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'extension d'entreprises existantes** notamment sur le secteur identifié,
- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises** qui ne sont pas installation classée pour la protection de l'environnement et ne présentant pas un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation.
- **Interdire l'artificialisation des sols pour préserver les zones humides** sur la partie Est.

Mobilité et connexions urbaines

- Permettre **les accès directement depuis la rue du Millénaire**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les haies bocagères** identifiées,
- **Préserver le boisement situé à l'Est,**
- Préserver le fonctionnement hydraulique de la zone en assurant **la protection du cours d'eau, des fossés existants et de la majorité des zones humides,**
- **Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,
- **Préserver le cours d'eau** en imposant un recul inconstructible de 20 mètres depuis les rives,
- **Préserver dans la mesure du possible, au sein de la limite constructible, les zones humides.** En cas d'impact sur les zones humides effectives localisées sur les parcelles situées le long de la rue Millénaire, et après la prise en compte des séquences éviter et réduire, il sera proposé des **mesures compensatoires** dans l'optique de restaurer des milieux à fonctionnalité équivalente et **notamment sur les secteurs identifiés ;**
- **Protéger strictement les zones humides situées en dehors de la zone constructible,**
- **Interdire la construction de bâtiment sur l'ancien site d'enfouissement potentiellement pollué** (des aménagements de stationnement sont cependant possibles),
- **Interdire les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur les zones inondables** identifiées sur le plan de zonage.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Vibraye

Secteur rue du Millénaire

Éléments existants :

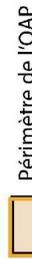


Haie bocagère à préserver

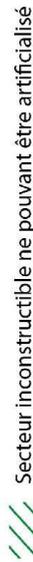
Boisement à préserver

Réseau hydrographique à préserver

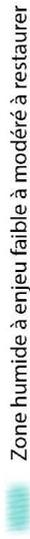
Principes d'aménagement :



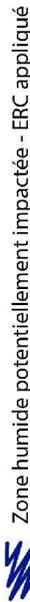
Périmètre de l'IOAP



Secteur inconstructible ne pouvant être artificialisé



Zone humide à enjeu faible à modéré à restaurer



Zone humide potentiellement impactée - ERC appliqué



Secteur réservé aux extensions des entreprises



Secteur potentiellement pollué



Espace vert favorable à la biodiversité



C. 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



Annexes

1. PLANTES POUR LES ENSEMENCEMENTS EN MILIEU MESOPHILE (NON HUMIDE)

Cf. annexe présente dans le règlement écrit.

2. PLANTES POUR LES ENSEMENCEMENTS EN MILIEU HUMIDE

Cf. annexe présente dans le règlement écrit.

3. ARBRES ET ARBUSTES POUR LES PLANTATIONS EN MILIEU MESOPHILE (NON HUMIDE)

Cf. annexe présente dans le règlement écrit.

4. ARBRES ET ARBUSTES POUR LES PLANTATIONS EN MILIEU HUMIDE

Cf. annexe présente dans le règlement écrit.

5. PRINCIPES LORS DE L'ENSEMENCEMENT ET PLANTATION

Pour l'**ensemencement**, il est indispensable :

- d'utiliser des espèces indigènes à la région et non patrimoniales ;
- une quinzaine d'espèces au maximum devra être retenue pour l'ensemencement.

Il pourra être utile dans le cadre de la sélection des espèces de se référer aux « *Prescriptions techniques sur l'achat de végétaux sauvages d'origine locale* ». Cet ouvrage, coproduit par la Fédération des Conservatoires botaniques, l'AFAC Agroforesteries et Plante & Cité, est un guide de recommandations pour la rédaction de Cahiers des Clauses Techniques Particulières (CCTP) de fourniture de végétaux sauvages d'origine locale.



Pour la **plantation** d'arbres et arbustes dont la liste est donnée ci-dessous, plusieurs critères sont à prendre en considération :

- Le nombre de strates ; plus le nombre est élevé plus le nombre de niches écologiques est important et plus la diversité spécifique augmente ;
- La diversité des espèces utilisées (même principe d'augmentation de la richesse écologique) en tenant compte des essences composant les autres habitats (boisements) ;
La qualité des espèces utilisées ; il est important de veiller qu'au-delà des rôles de protection, les espèces plantées assurent aussi le nourrissage de la faune qu'elles abritent.