Communauté de Communes des

Vallées de la Braye et de l'Anille

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 28/01/2021 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Calais,
Le Président,

APPROUVE LE 28/01/2021

COMMUNAUTÉ de COMMUNES des
VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE
10 Rue Saint Pierre
72120 SAINT-CALAIS

Dossier n° 15097214

réalisé par

auddicé urbanisme

Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 SAUMUR
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 2

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 12

3. LES OAP PERMETTANT DE PRENDRE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES ET UN RISQUE D'INONDATION. 14

BERFAY 15

1. LE SECTEUR DE LA RUE DU COTEAU 15

A. LOCALISATION DE L'OAP 15

B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 16

BESSE-SUR-BRAYE 18

2. PRESENTATION DES SECTEURS 18

C. L' OAP DEDIEE A L'HABITAT 18

D. LES OAP DEDIEES A L'ECONOMIE 19

3. LE SECTEUR LES VARENNES 20

A. LA LOCALISATION DE L'OAP 20

B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 21

C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 23

4. LE SECTEUR DES CHAPELLES 25

A. LA LOCALISATION DE L'OAP 25

B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 26

C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 28

5. LE SECTEUR DE LA BORDE 30

A. LA LOCALISATION DE L'OAP 30

B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 31

C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 33

COGNERS 35

1. LE SECTEUR DES COCHETTERIES 35

A. LA LOCALISATION DE L'OAP 35

B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 36

C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 38

DOLLON 40

1. PRESENTATION DES SECTEURS 40

2. LE SECTEUR DE RUE DE LA PISCINE 41

A. LA LOCALISATION DE L'OAP 41
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 42
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 44
3. LE SECTEUR RUE DU PARC 46
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 46
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 47
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 49
4. LE SECTEUR CHEMIN DE LA GARE 51
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 51
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 52
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 54

EVAILLE 56
1. LE SECTEUR DU TREMBLAY 56
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 56
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 57
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 59

LA CHAPELLE-HUON 61
1. PRESENTATION DES SECTEURS 61
2. LE SECTEUR RUE ROBERT POUPIN 62
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 62
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 63
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 65
3. LE SECTEUR RUE HENRI MENANT 67
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 67
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 68
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 70

LAVARE 72
1. PRESENTATION DES SECTEURS 72
2. LE SECTEUR LA GARENNE 73
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 73
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 74
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 76
3. LE SECTEUR DE LA RUELLE DES CARRES 78
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 78
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 79
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 81

MAROLLES-LES-SAINT-CALAIS 83
1. LE SECTEUR RUE DE L'HUILERIE 83
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 83

B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 84
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 86

MONTAILLE 88
1. LE SECTEUR RUE DU CHENE 88
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 88
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 89
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 91

RAHAY 93
1. LE SECTEUR RUE DU PENARD 93
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 93
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 94
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 96

SAINT-CALAIS 98
1. PRESENTATION DES SECTEURS 98
2. LE SECTEUR EUGENE LANDRON 99
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 99
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 100
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 102
3. LE SECTEUR ECOLE DE MUSIQUE 104
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 104
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 105
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 107
4. LE SECTEUR DES ECOLES 109
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 109
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 110
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 112
5. LE SECTEUR RUE DE LA SAULINIERE 115
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 115
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 116
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 118
6. LE SECTEUR RUE CAMILLE CLAUDEL 120
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 120
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 121
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 123
7. LE SECTEUR DE LA MALADRERIE 125
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 125
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 126
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 128
8. LE SECTEUR DU PRESSOIR 130
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 130
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 131
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 133

SAINTE-CEROTTE 135
1. LE SECTEUR RUE JEAN DE LA FONTAINE 135
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 135
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 136
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 138

SAINT-GERVAIS-DE-VIC 140
1. PRESENTATION DES SECTEURS 140
2. LE SECTEUR RUE BERTRAND GUILLEMIN 141
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 141
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 142
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 144
3. LE SECTEUR RUE DES CHARDONNERETS 146
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 146
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 147
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 149

SAINTE-OSMANE 151
1. LE SECTEUR DU COURT-S'IL-PLEUT 151
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 151
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 152
C. LES PHOTOGRAPHIES CI-DESSOUS PERMETTENT DE VISUALISER LA SITUATION ACTUELLE DES SOLS ET LEUR OCCUPATION. 154

SEMUR-EN-VALLON 156
1. LE SECTEUR DES GLANDAS 156
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 156
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 157
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 159

VALENNES 161
1. LE SECTEUR DE LA HULOTTERIE 161
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 161
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 162
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 164

VIBRAYE 166
1. PRESENTATION DES SECTEURS 166
2. LE SECTEUR RUE DE L'INDUSTRIE 167
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 167
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 168
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 170

3. LE SECTEUR DU BRAY 172
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 172
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 173
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 175
4. LE SECTEUR LA CHARMOIE 177
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 177
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 178
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 180
5. LE SECTEUR AMBROISE CROIZAT 182
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 182
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 183
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 185
6. LE SECTEUR DE LA FOULAUDERIE 187
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 187
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 188
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 190
7. LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BRAY 192
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 192
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 193
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 195
8. LE SECTEUR RUE DU MILLENAIRE 197
A. LA LOCALISATION DE L'OAP 197
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 198
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE 200

ANNEXES 202
1. PLANTES POUR LES ENSEMENCEMENTS EN MILIEU MESOPHILE (NON HUMIDE) 202
2. PLANTES POUR LES ENSEMENCEMENTS EN MILIEU HUMIDE 202
3. ARBRES ET ARBUSTES POUR LES PLANTATIONS EN MILIEU MESOPHILE (NON HUMIDE) 202
4. ARBRES ET ARBUSTES POUR LES PLANTATIONS EN MILIEU HUMIDE 202
5. PRINCIPES LORS DE L'ENSEMENCEMENT ET PLANTATION 202

Au 1er janvier 2019, les Communes de Sainte-Osmane et d'Evaillé ont formé la commune nouvelle du Val d'Etangson. Néanmoins à cette date (1er 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'Evaillé.

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 Braye pour former la Communauté de Communes des Vallées de la Braye 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 Braye 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 Braye 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 Braye 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 urbaine	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	Foulaudrerie	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
	Evaillé	Tremblay	0,44	7	15
	Lavaré	La Garenne	1,91	29	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		**15,05**	**229**	**15,2**

B. L'ECHEANCIER 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. 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.

A Dollon

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur de la Piscine	1AU	27 logements	*Non règlementé*
Secteur de l'école	2AU	29 logements	Lorsque 80% des logements de l'OAP du secteur de la Piscine sont commercialisés

A Vibraye

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Phase 1 - secteur de la Charmoie	1AU	35 logements	*Non règlementé*
Phase 2 - secteur de la Charmoie	1AU	20 logements	Lorsque 80% des logements de la phase 1 du secteur de la Charmoie sont commercialisés
Secteur du Bray	1AU	31 logements	Lorsque 80% des logements de la phase 1 du secteur de la Charmoie sont commercialisés
Secteur du Paradis	2AU	12 logements	*Non règlementé*

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 Braye 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.

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 maitriser les extensions des zones d'activités économiques pour une bonne gestion des financements intercommunaux.

Nom de la zone d'activité économique	Classement dans le PLUi	Conditions
Zone d'activités de la Chapelle	1AUe	▪ 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.
Zone d'activités de la Borde	1AUe	▪ 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.

Nom de la zone d'activité économique	Classement dans le PLUi	Conditions
Zone d'activités de Dollon	1AUe	Le secteur est ouvert à l'urbanisation car 100% du périmètre actuel de la zone d'activités de Dollon est commercialisé
Zone d'activités du Bray	1AUe	▪ 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.
Zone d'activités de la Chasselouvière	2AUe	▪ 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.
Zone d'activités du Pressoir	1AUe	▪ 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.

3. 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.

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

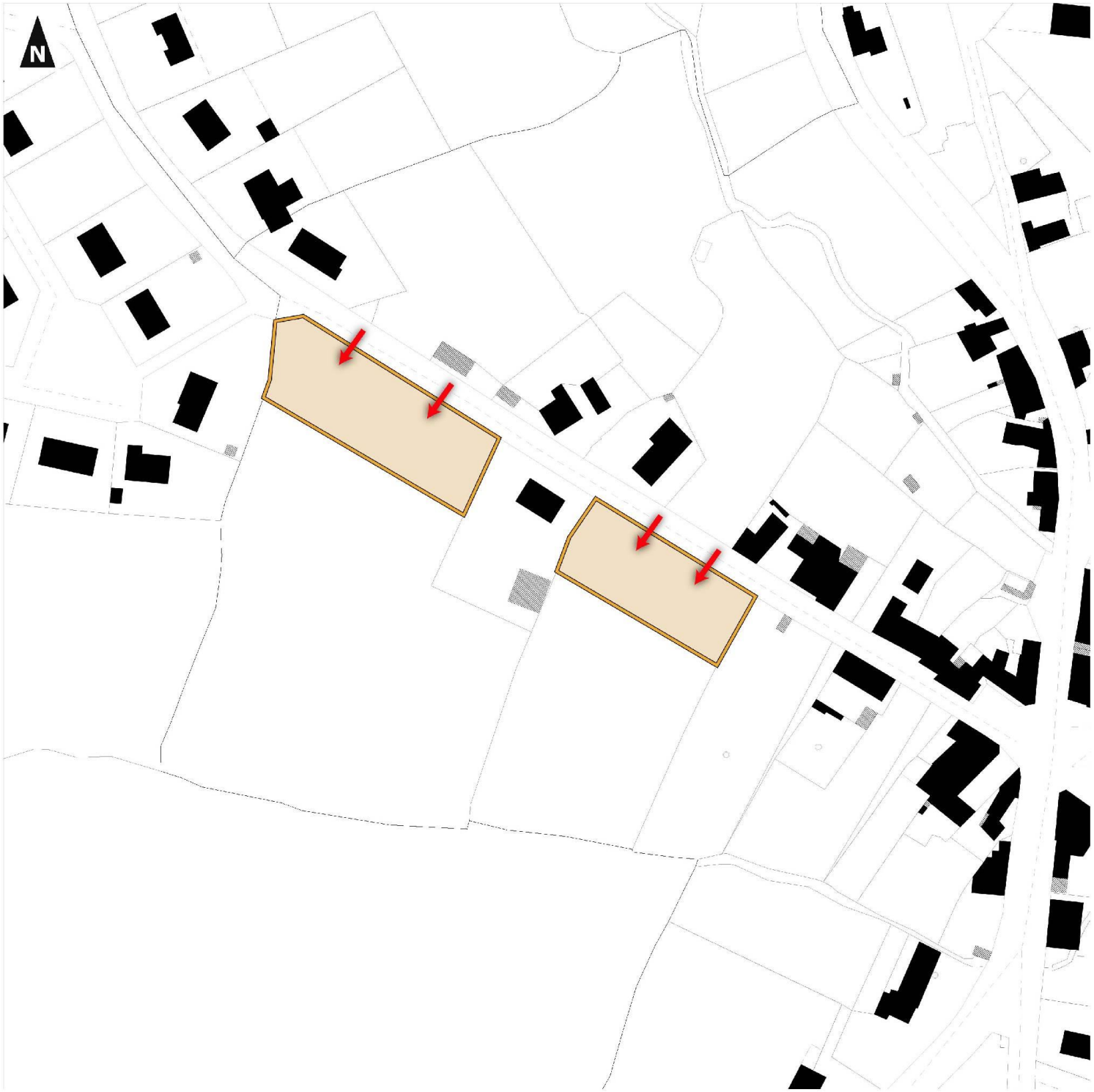
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Berfay

Secteur de la rue du Coteau



Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Accès aux logements

0 50 100

Mètres

1:1 200

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

auddicé urbanisme

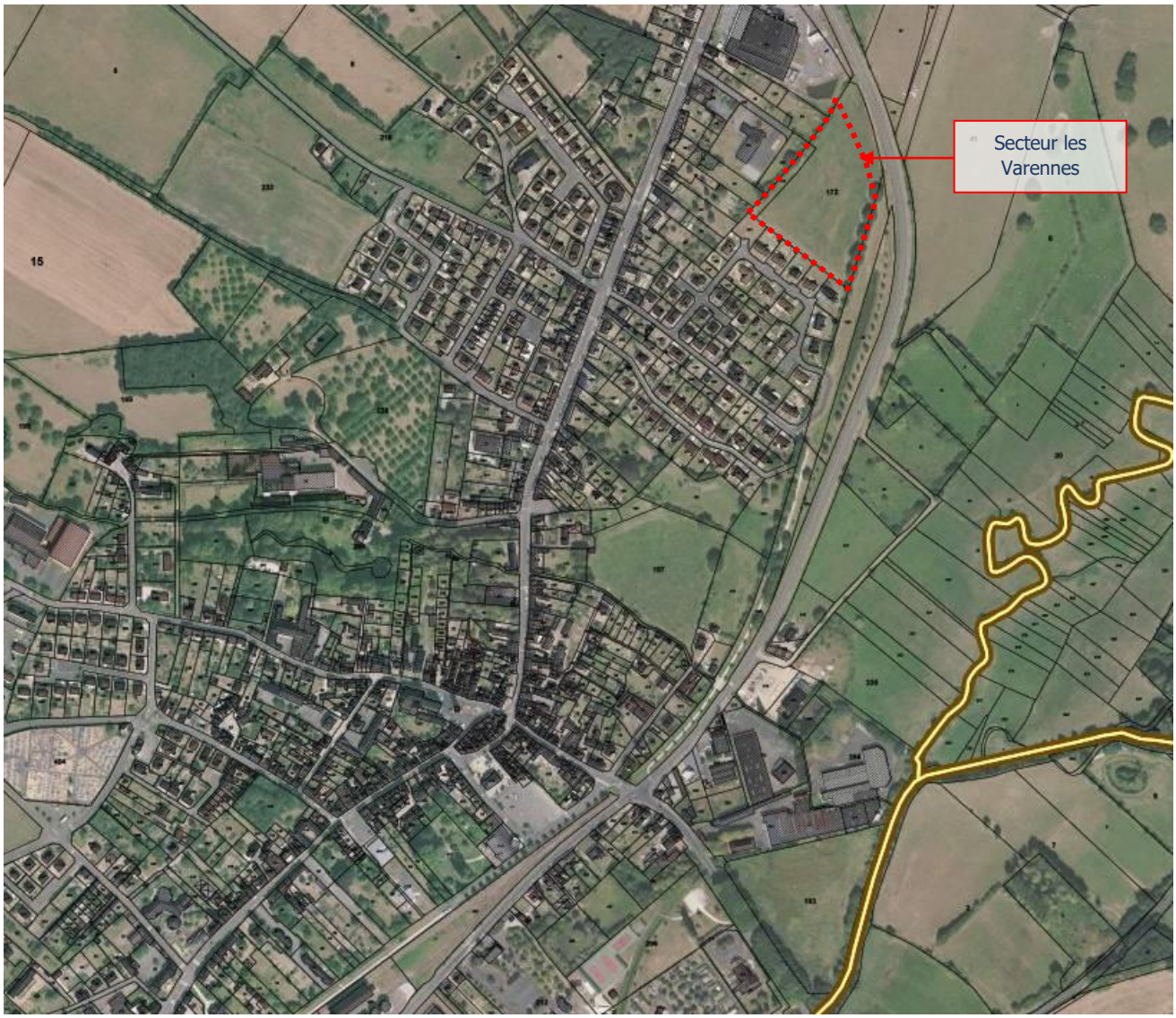
Réalisation : auddicé urbanisme, 2021
Source de fond de carte : cadastre.gouv
Sources de données : auddicé urbanisme, 2021

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

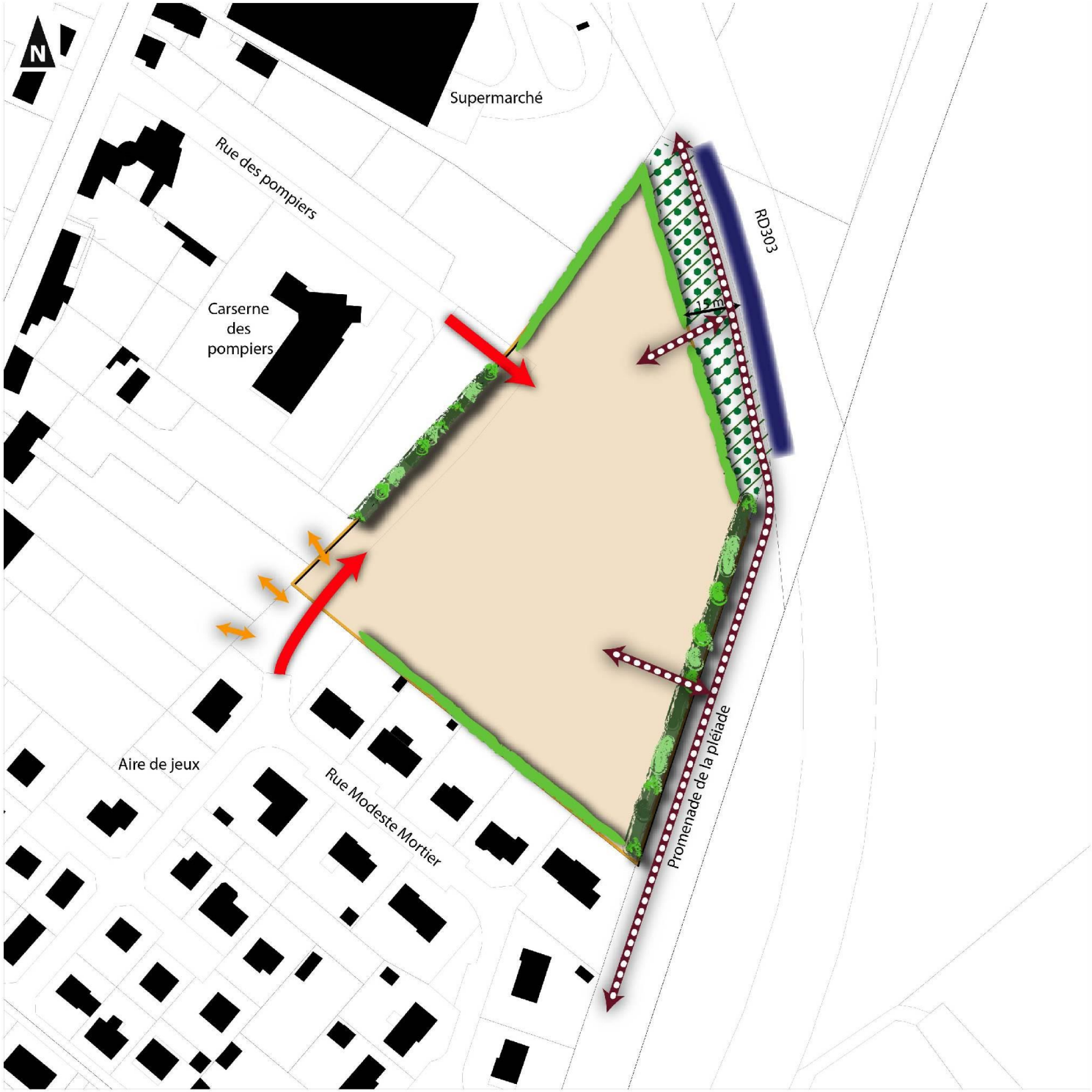
- **Prévoir une bande inconstructible de 15 mètres depuis la RD 303,**
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et la RD 303,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Bessé-sur-Braye

Secteur les Varennes



Elément existant :

- Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- 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'OAP devant permettre un bouclage de la voirie
- Espace vert favorable à la biodiversité

0 25 50
Mètres

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

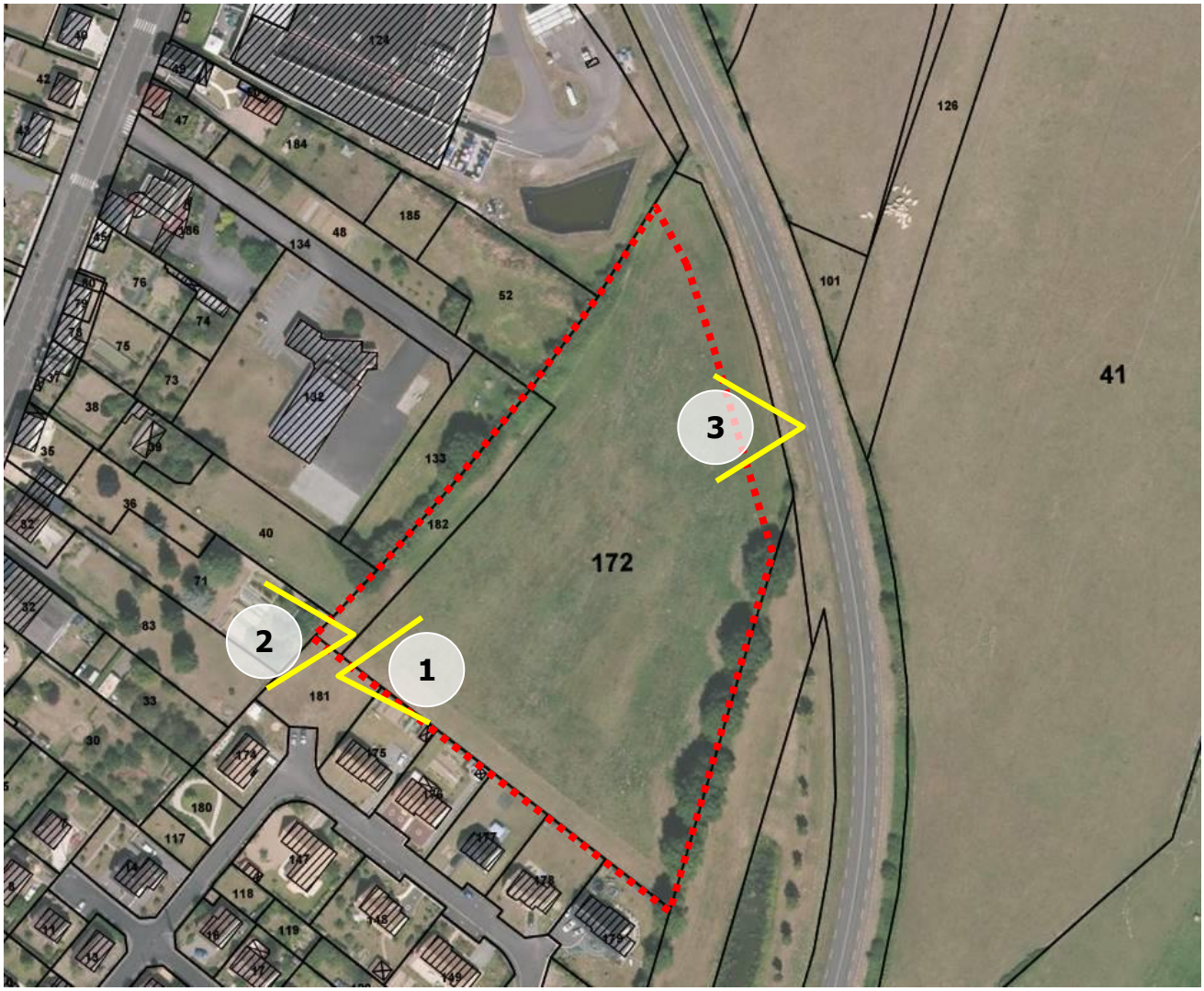
auddicé

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.

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



Vue 1

Vue 2

Vue 3

4. LE SECTEUR DES CHAPELLES

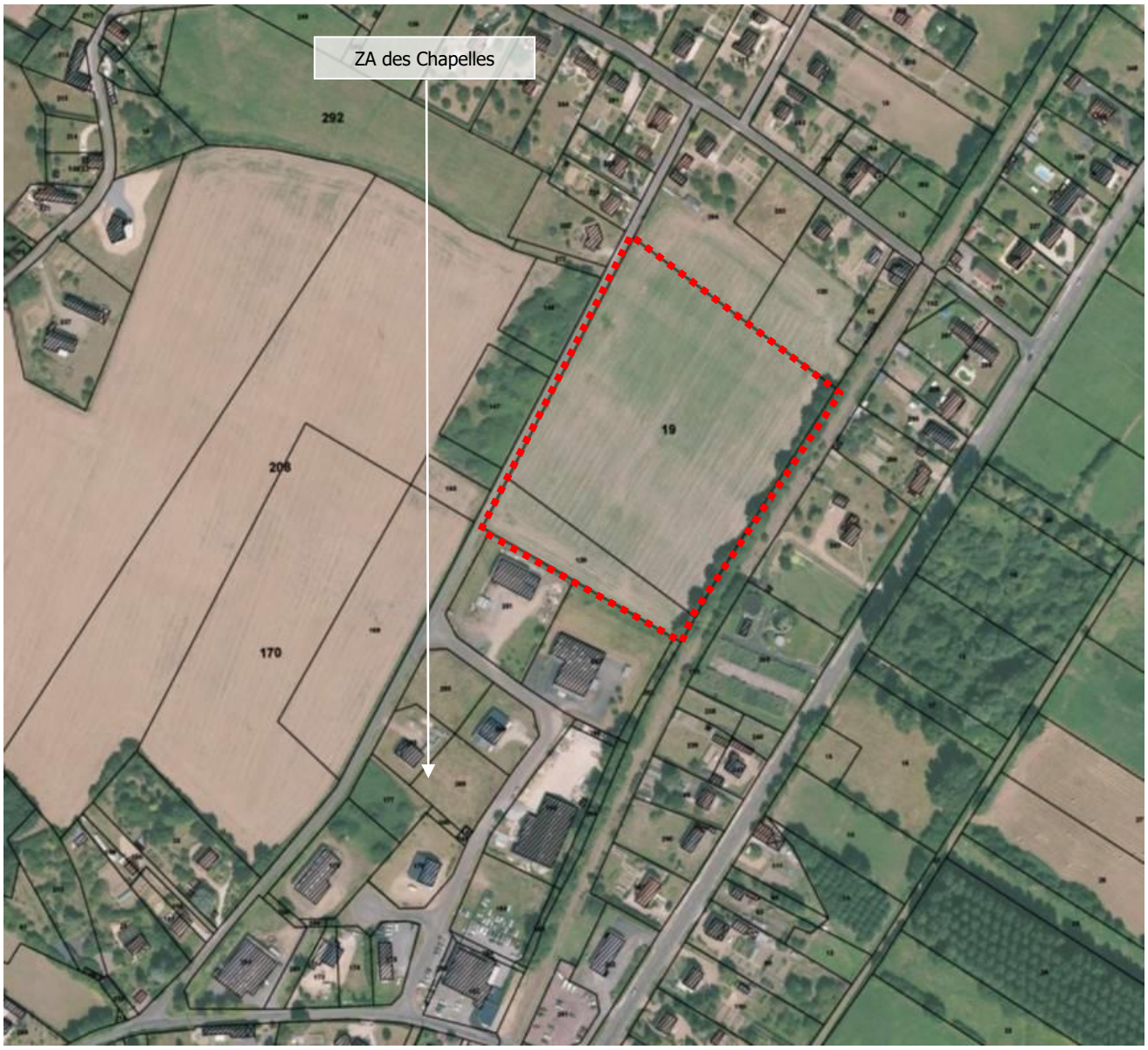
Chiffres clés :

- 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Béssé-sur-Braye

Secteur des Chapelles

Eléments existants :

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

Principes d'aménagement :

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

0 25 50
Mètres

1:2 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

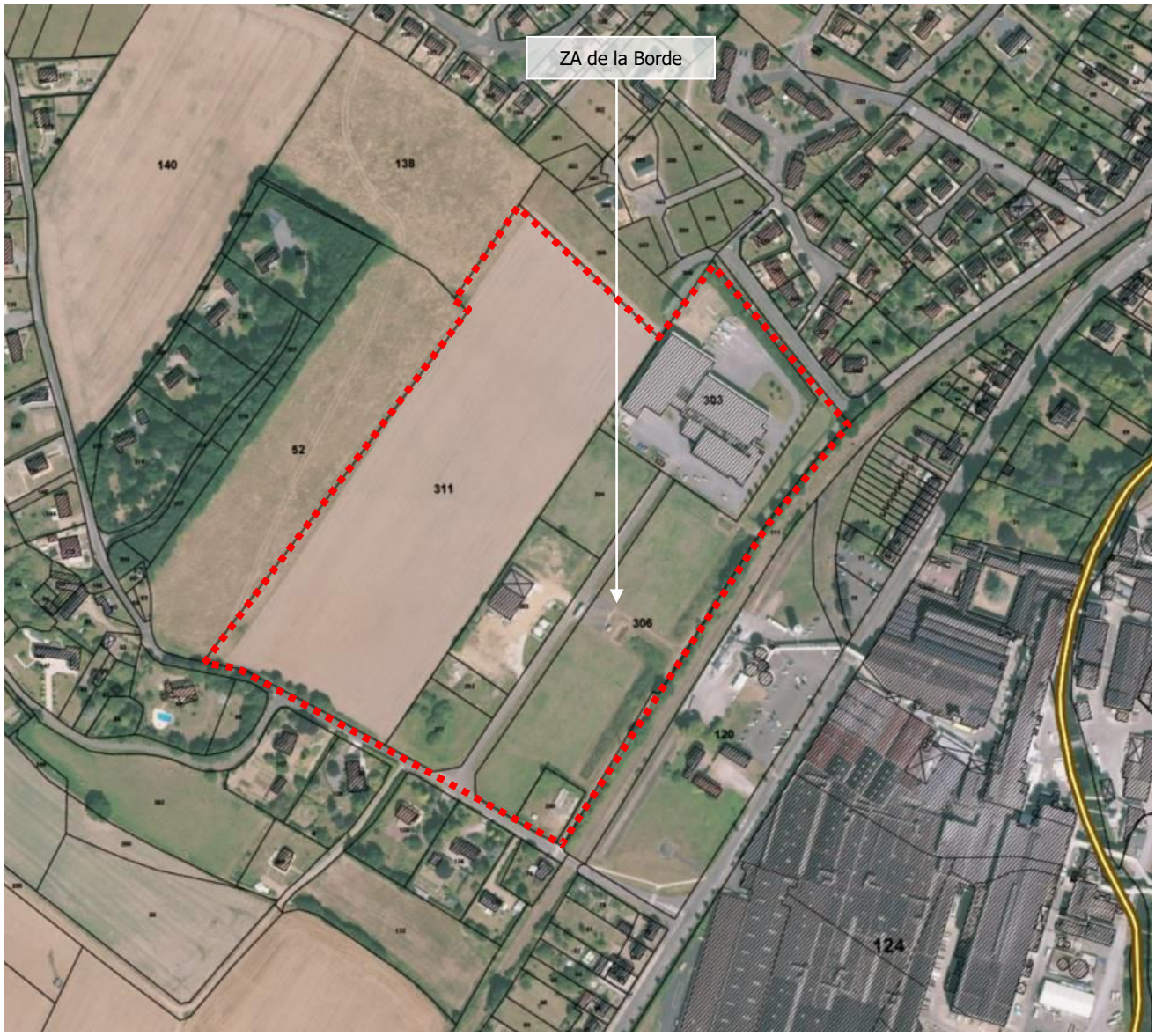
Chiffres clés :

- 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 Borde.

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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Béssé-sur-Braye

Secteur de la Borde

Eléments existants :

- Haie bocagère à préserver
- Principe de gestion des eaux pluviales en zones humides à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie
- Connexion piétonne
- Ecran boisé
- Espace vert favorable à la biodiversité

0 25 50
Mètres

1:2 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

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

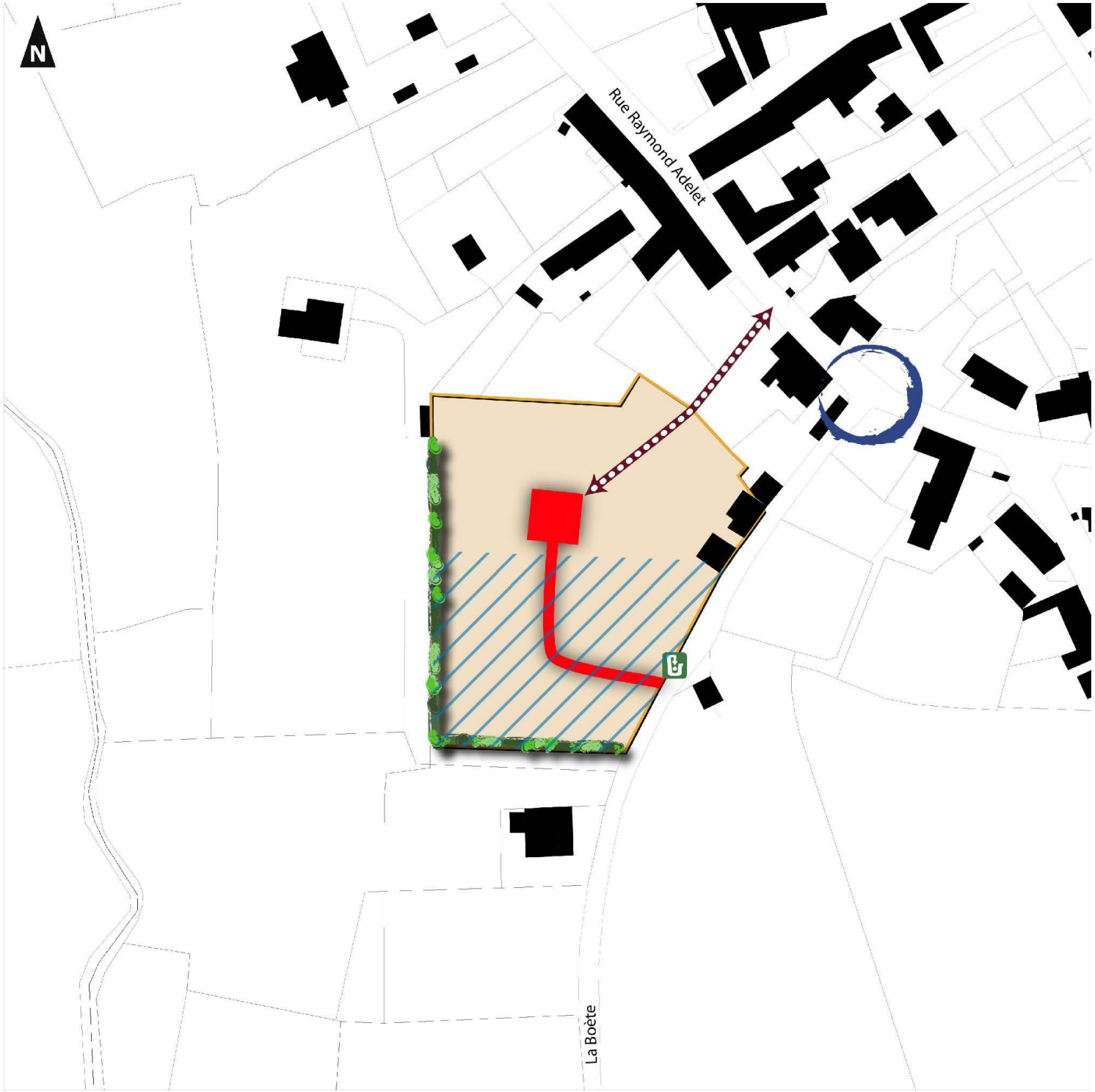
- **Prévoir un point d'apport volontaire des déchets** à l'entrée de l'impasse**,**
- **Préserver les haies bocagères** existantes,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Cogners

Secteur du Fourneau



Elément 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

0 25 50
Mètres

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

auddicé

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

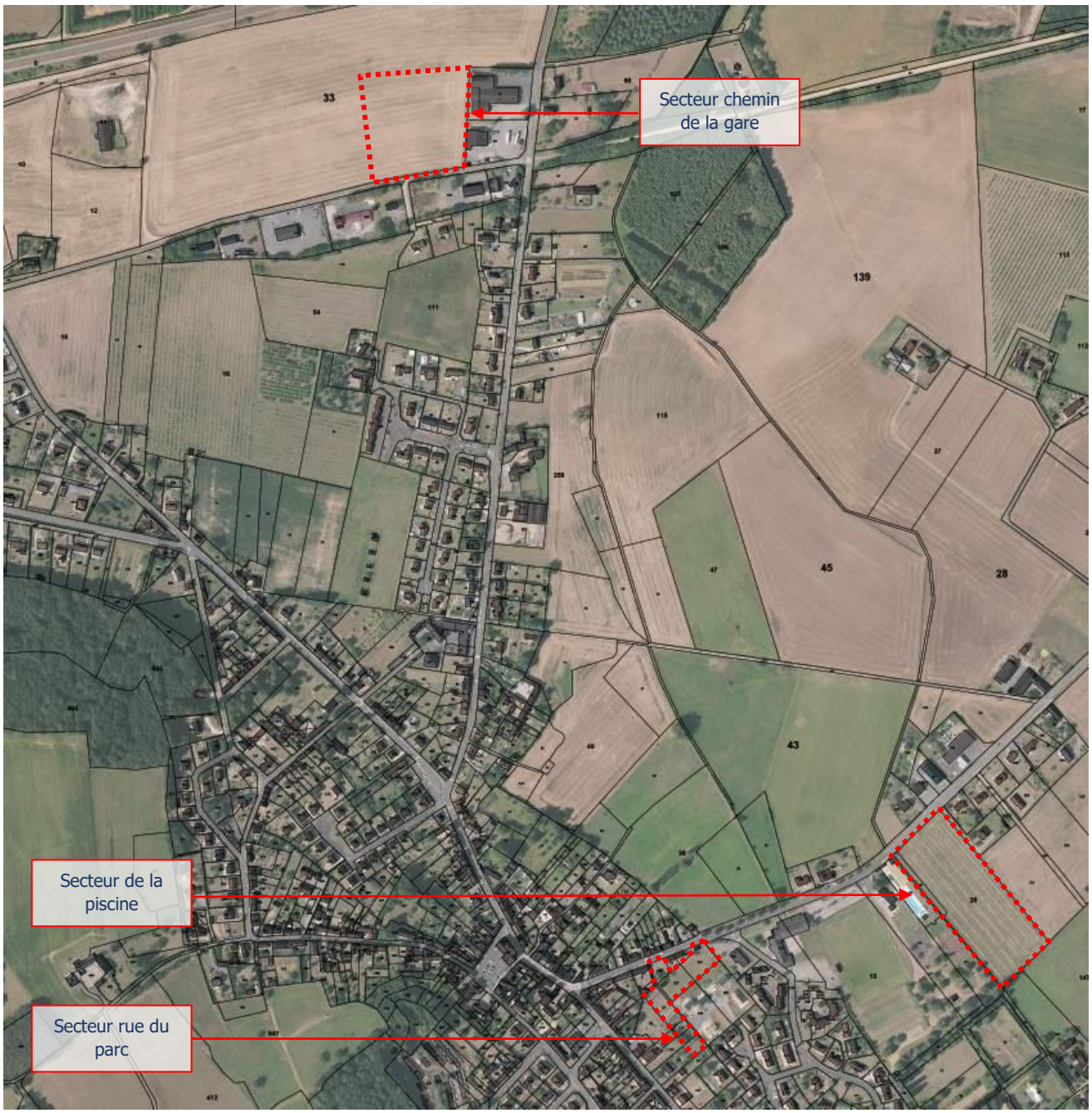
Vue 2

Vue 3

Dollon

1. PRESENTATION DES SECTEURS

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



2. LE SECTEUR DE RUE DE LA PISCINE

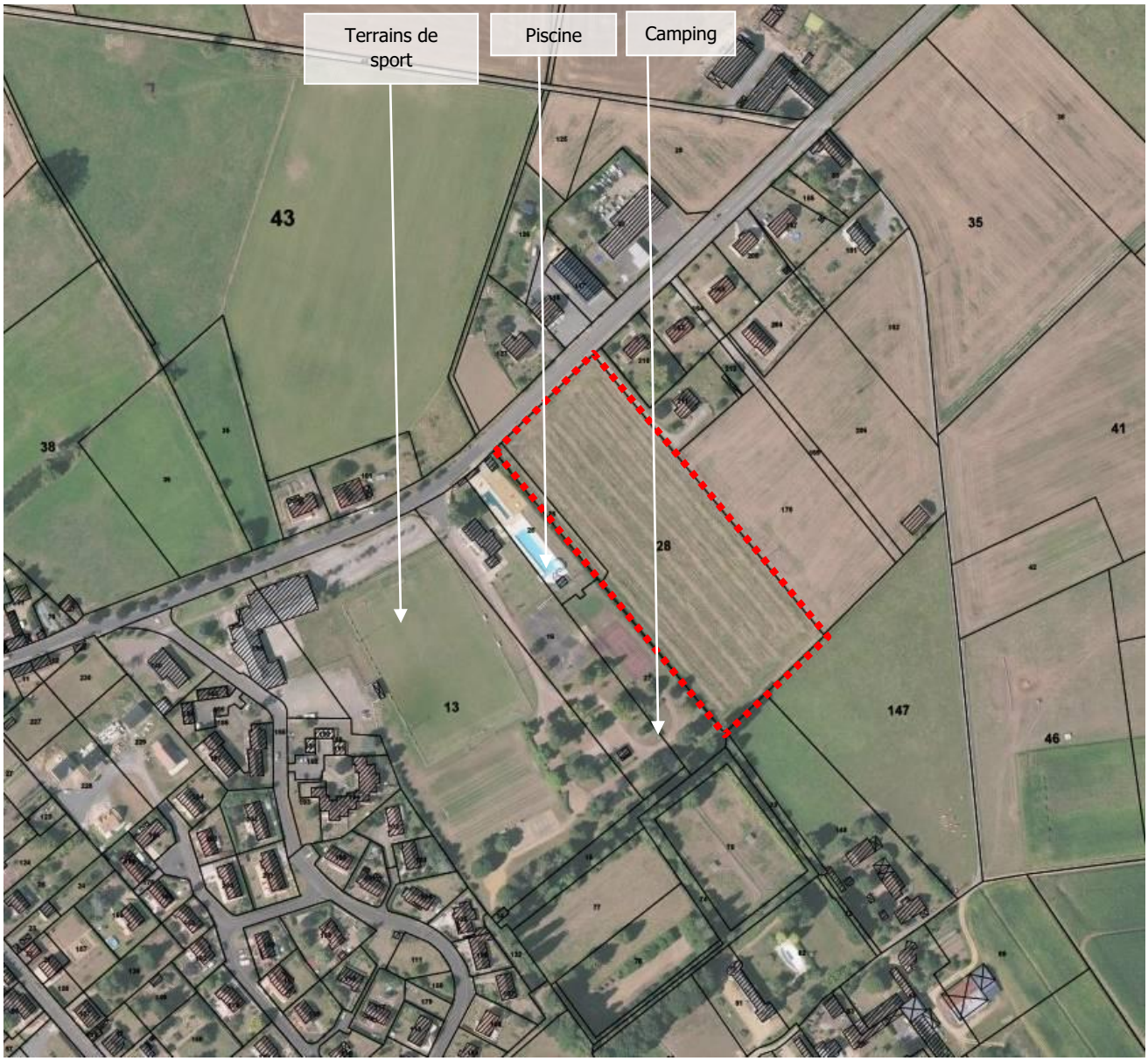
Chiffres clés :

- 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Dollon

Secteur rue de la piscine

Elément existant :

- Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie
- Aucun accès direct aux constructions
- Accès à l'aire de camping-car
- Traitement paysager
- Espace vert favorable à la biodiversité

0 25 50
Mètres

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

auddicé

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

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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Dollon

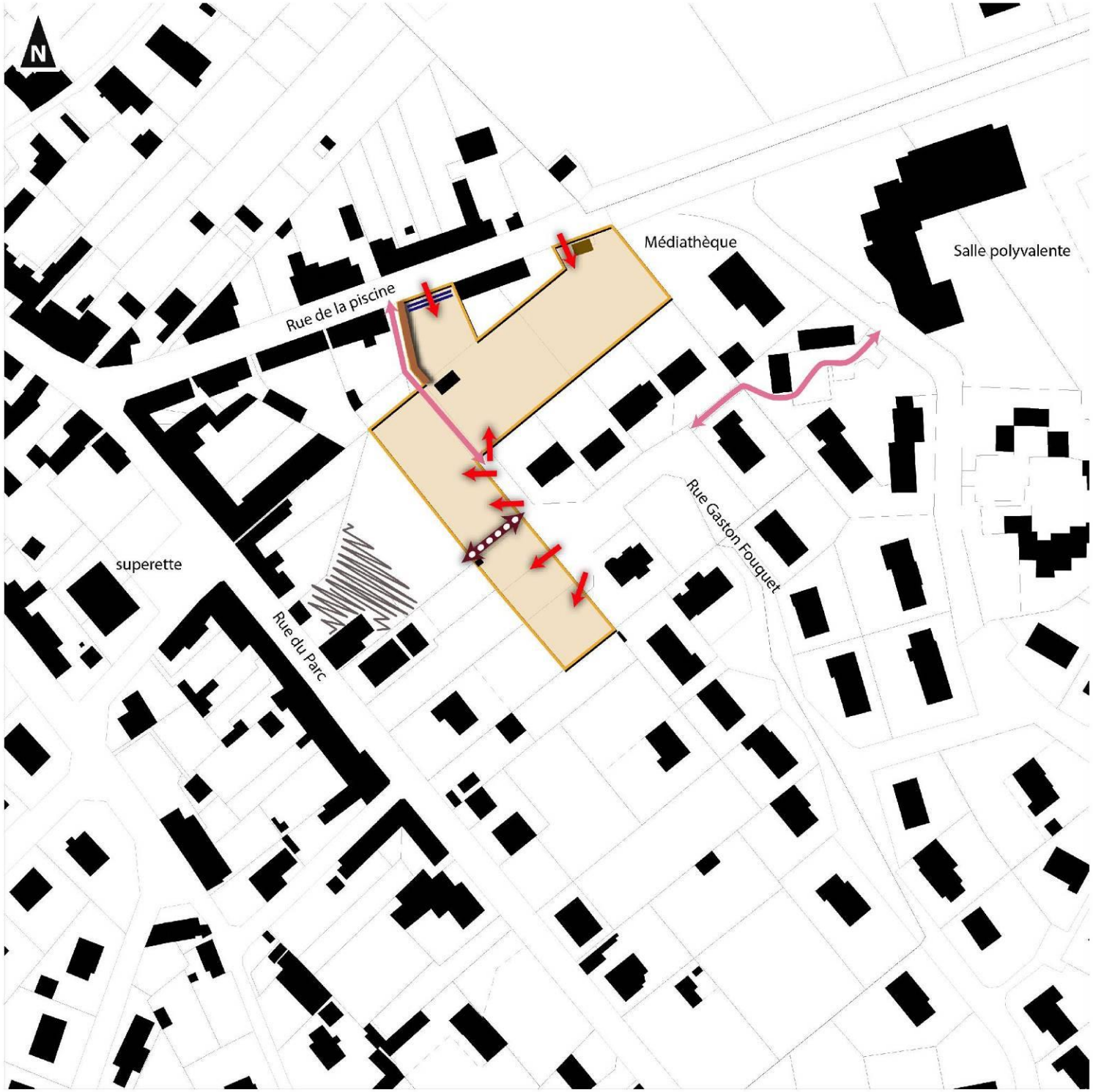
Secteur rue du Parc

Eléments 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



0 25 50
Mètres

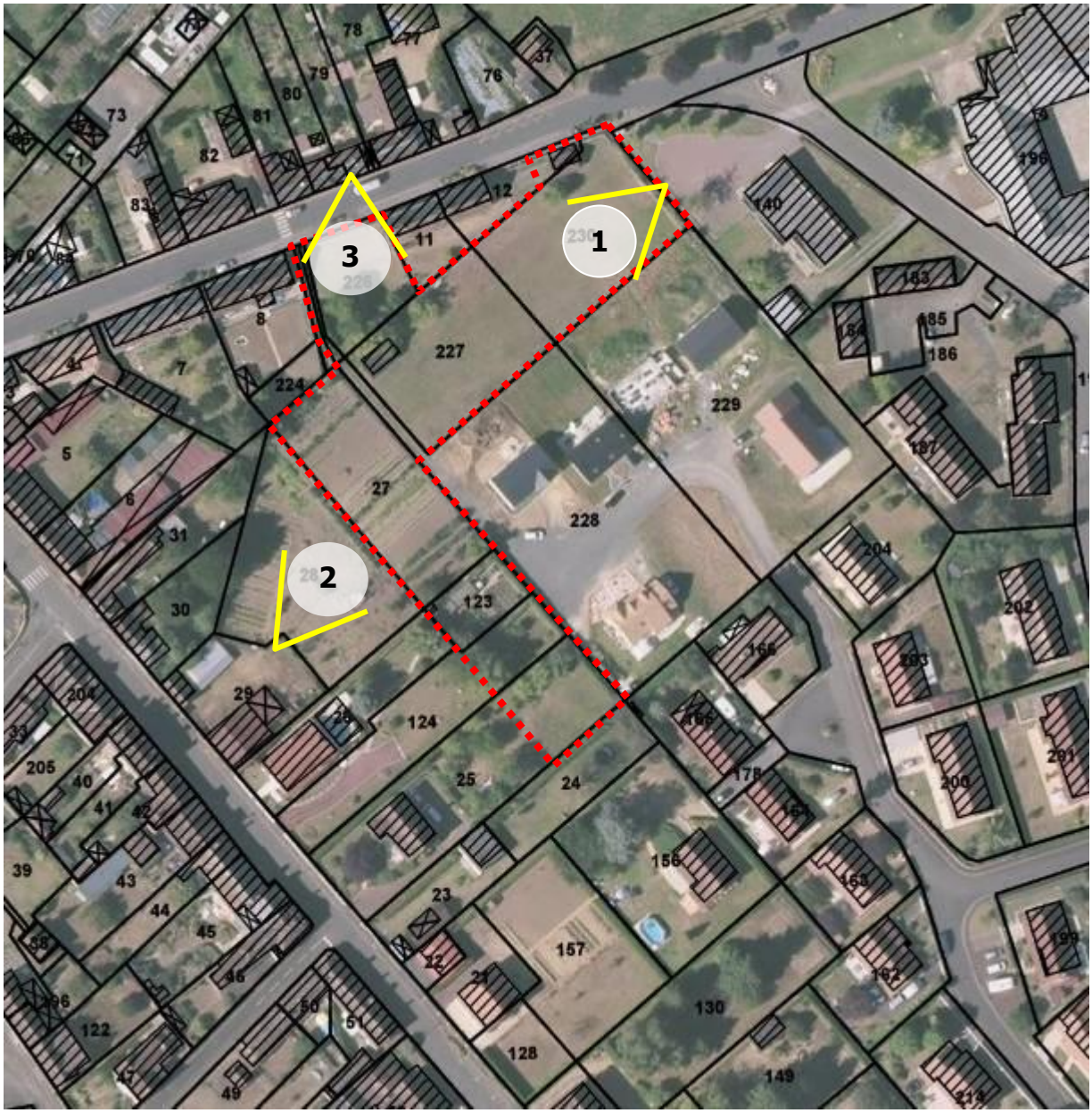
1:1 250
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

4. LE SECTEUR CHEMIN DE LA GARE

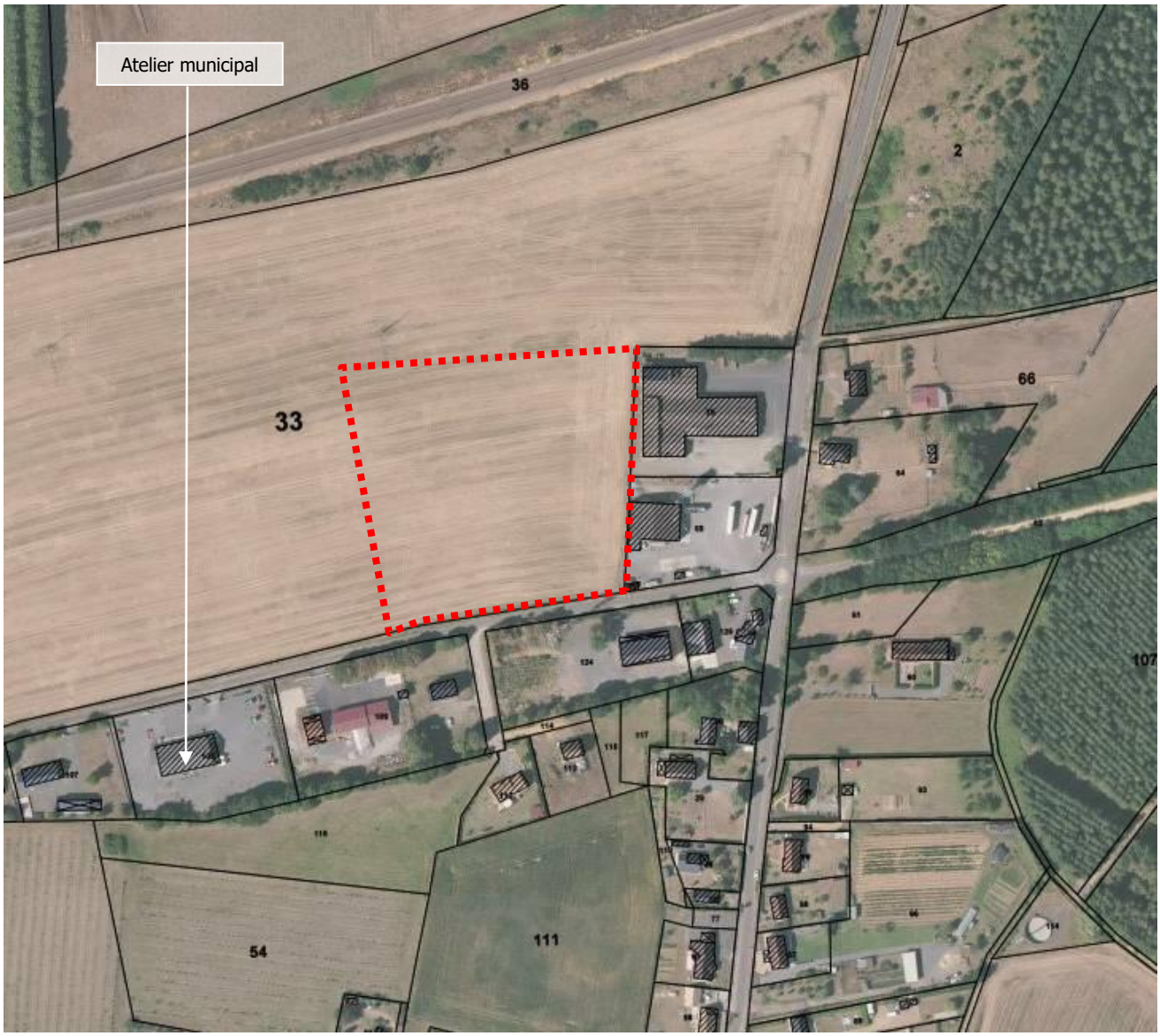
Chiffres clés :

- 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Dollon

Secteur chemin de la gare

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Accès

0 25 50
Mètres

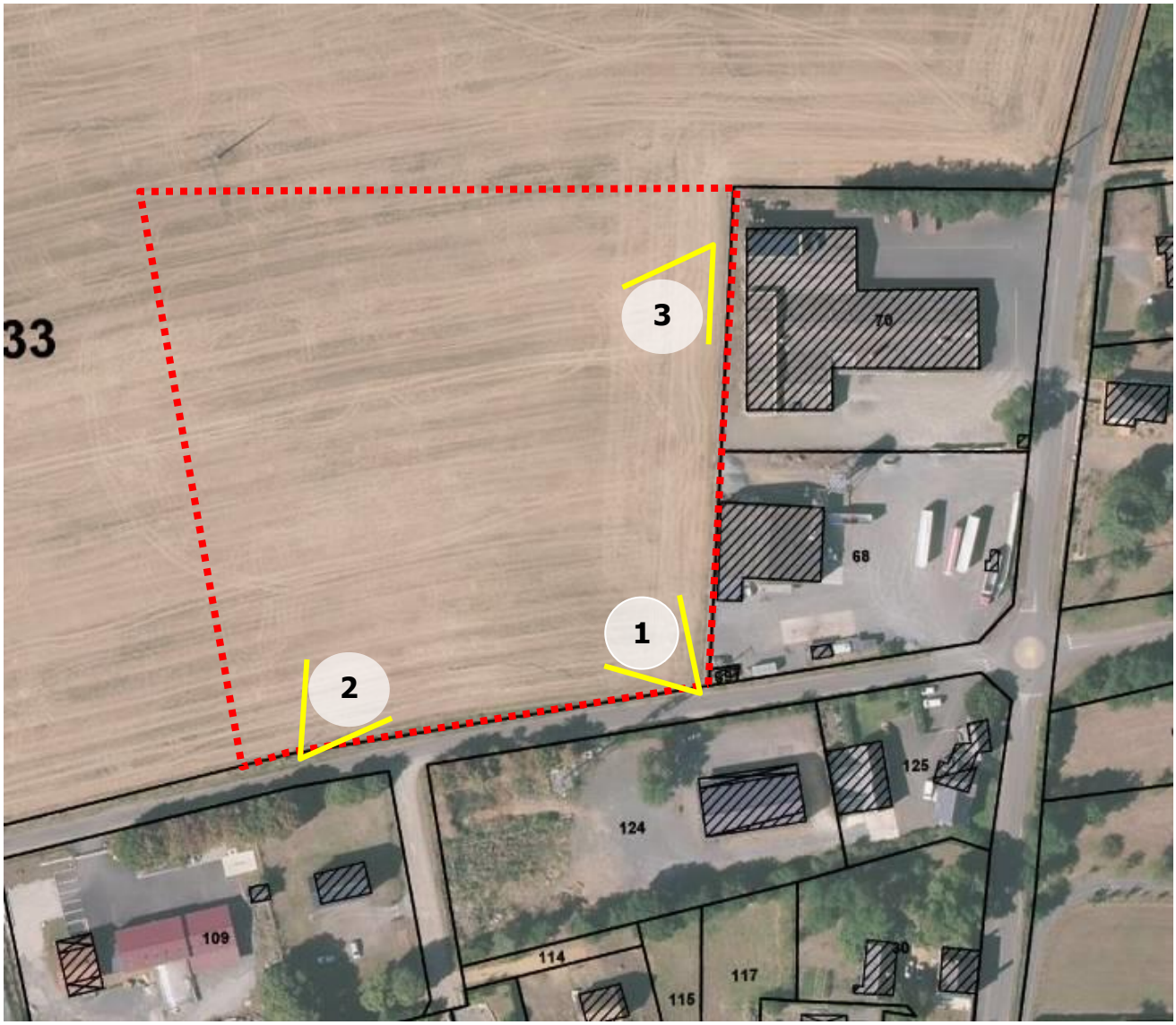
1:1 250
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

Evaillé

1. LE SECTEUR DU TREMBLAY

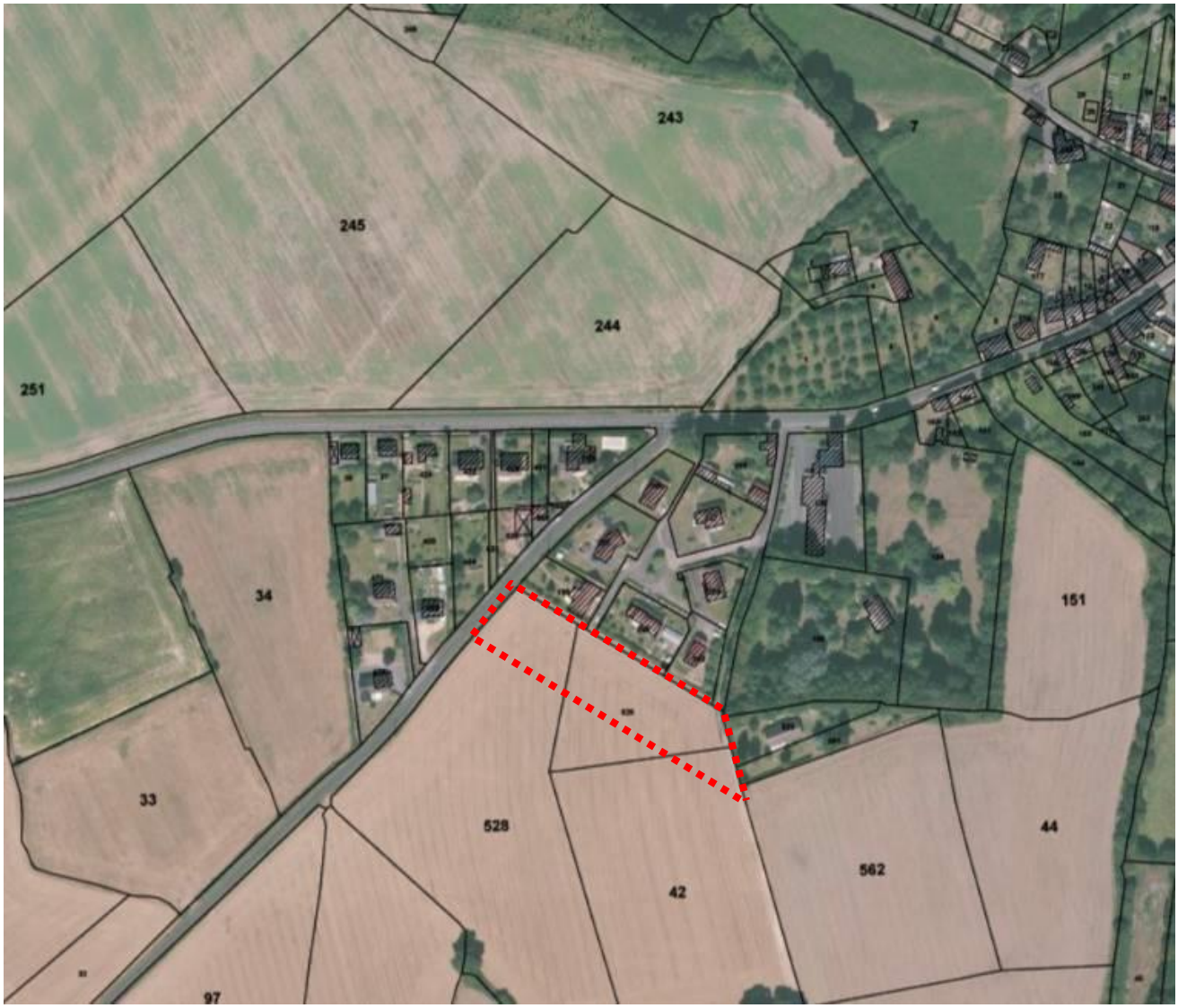
Chiffres clés :

- 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Evaillé

Secteur du Tremblay

Principes d'aménagement :

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

0 25 50

Mètres

1:1 000

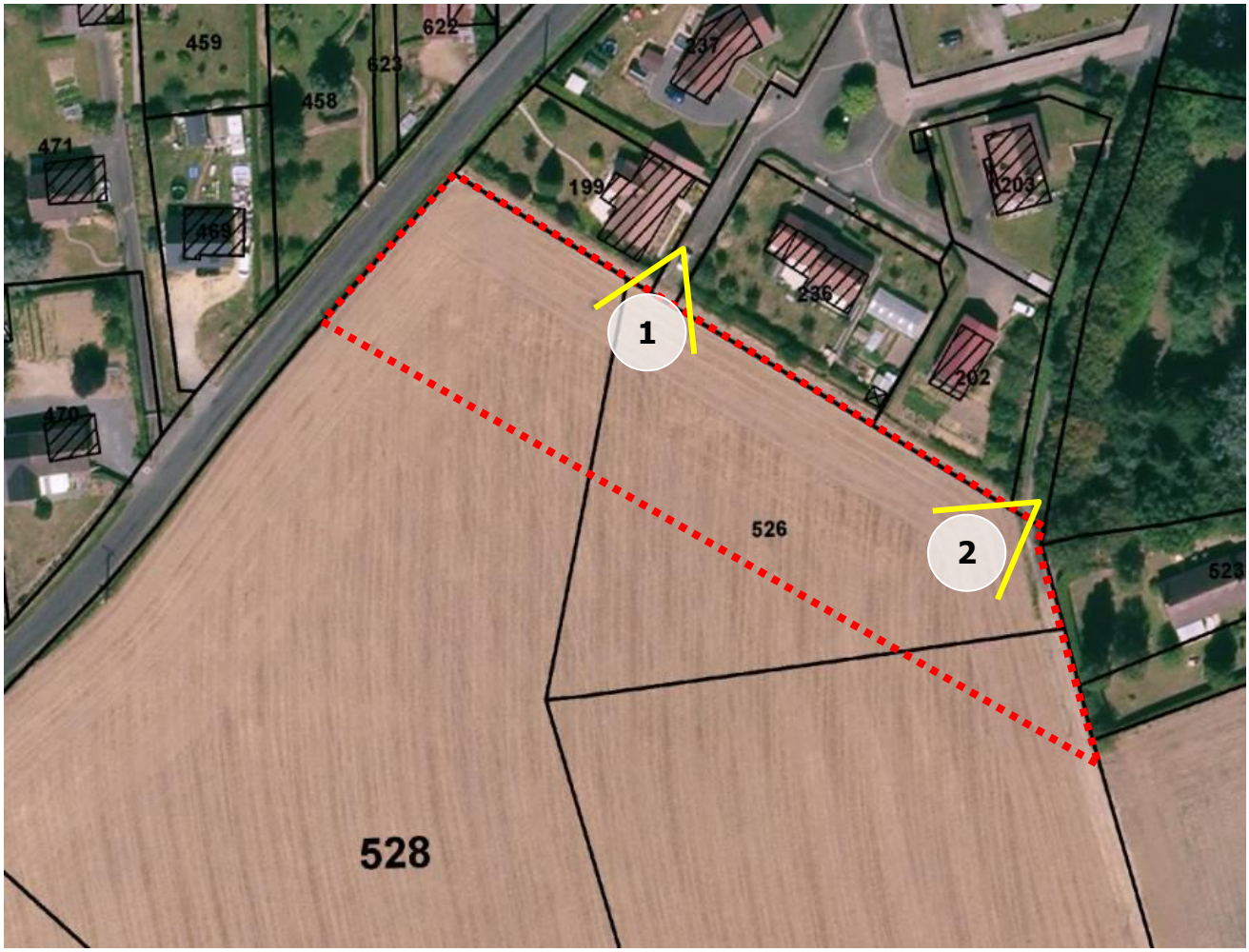
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé urbanisme

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.



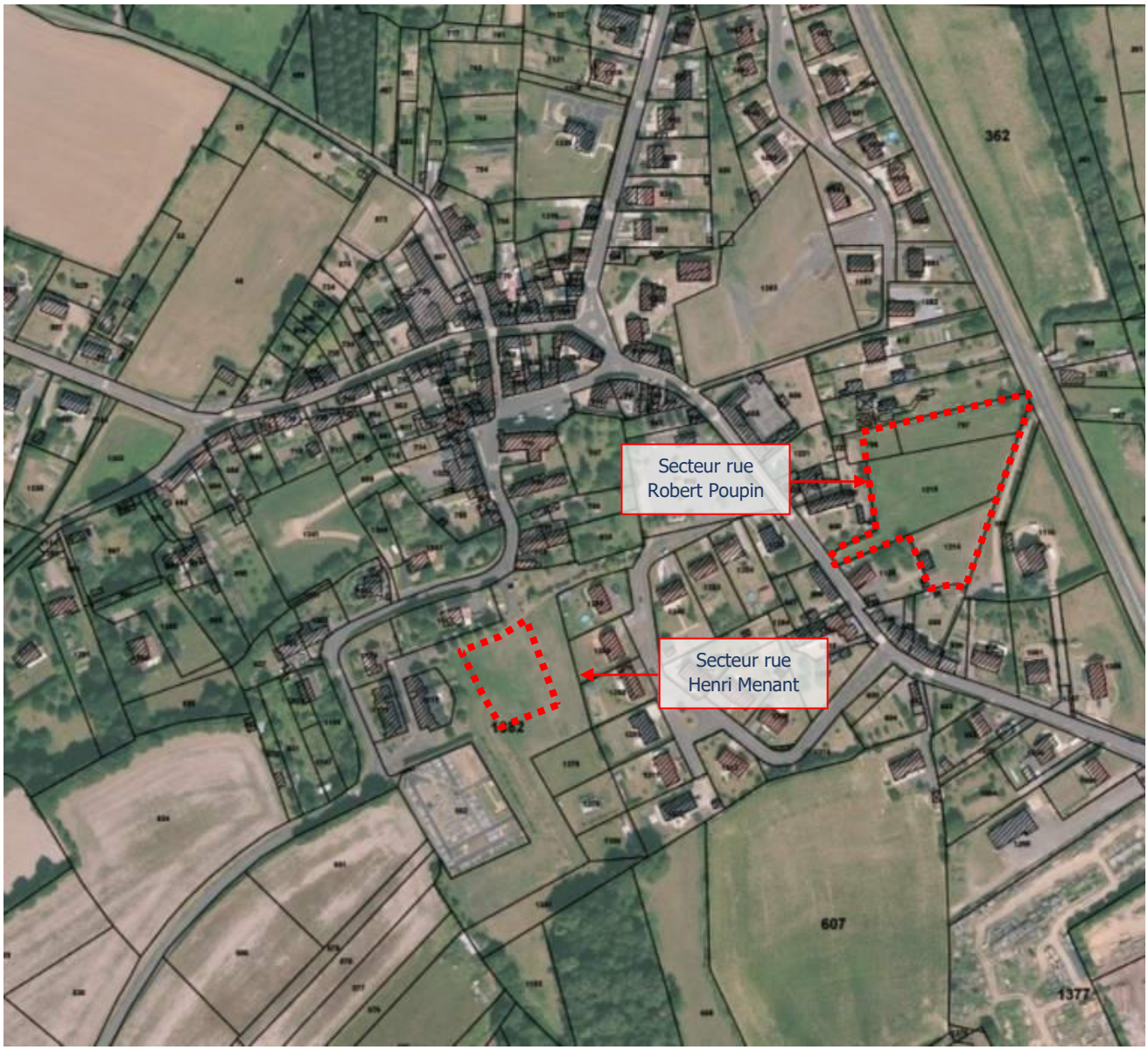
Vue 1

Vue 2

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

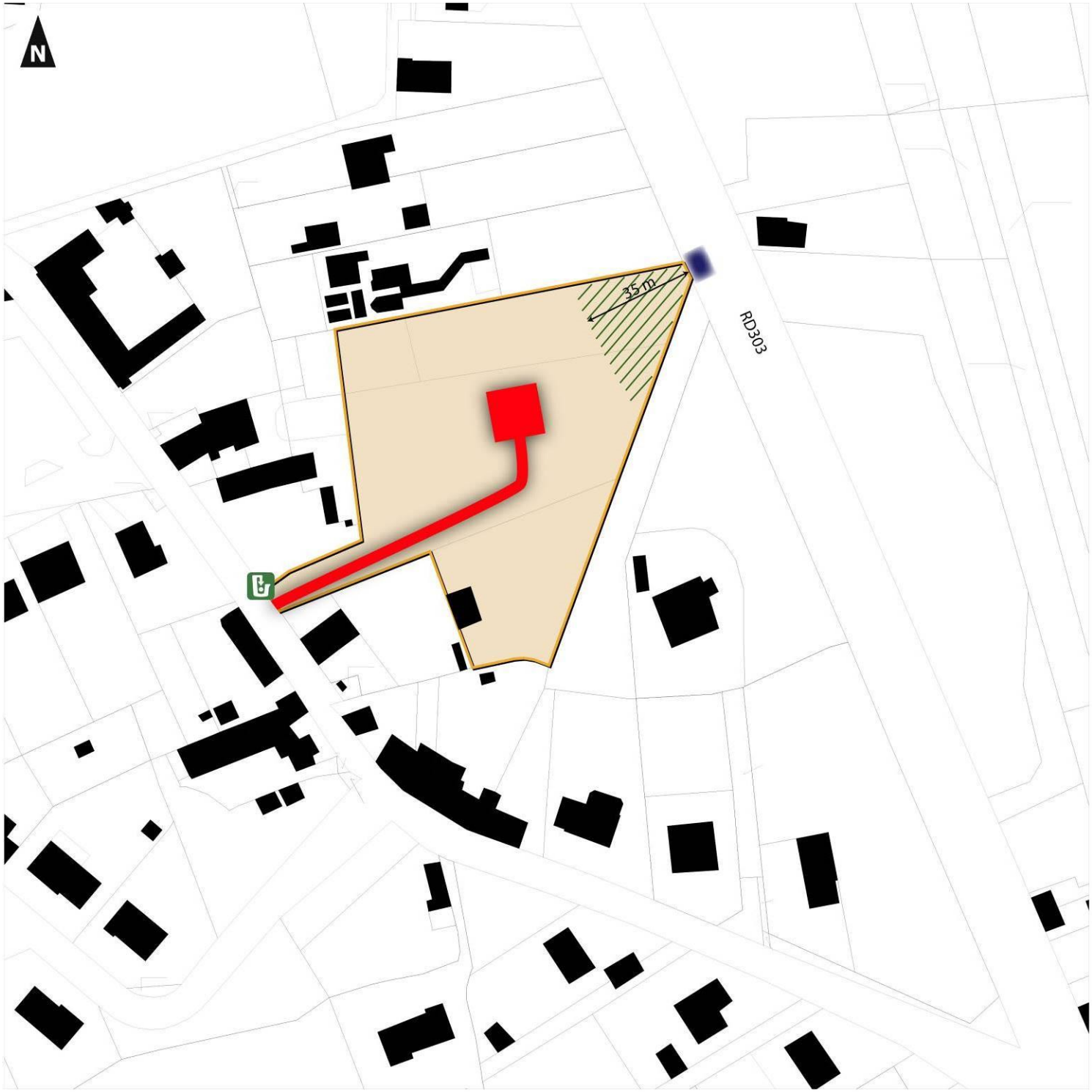
- **Prévoir un point d'apport volontaire des déchets** à l'entrée de l'impasse**,**
- **Prévoir une bande inconstructible** d'une largeur **de 35 mètres** depuis la RD 303 pour les constructions principales,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

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

0 25 50
Mètres

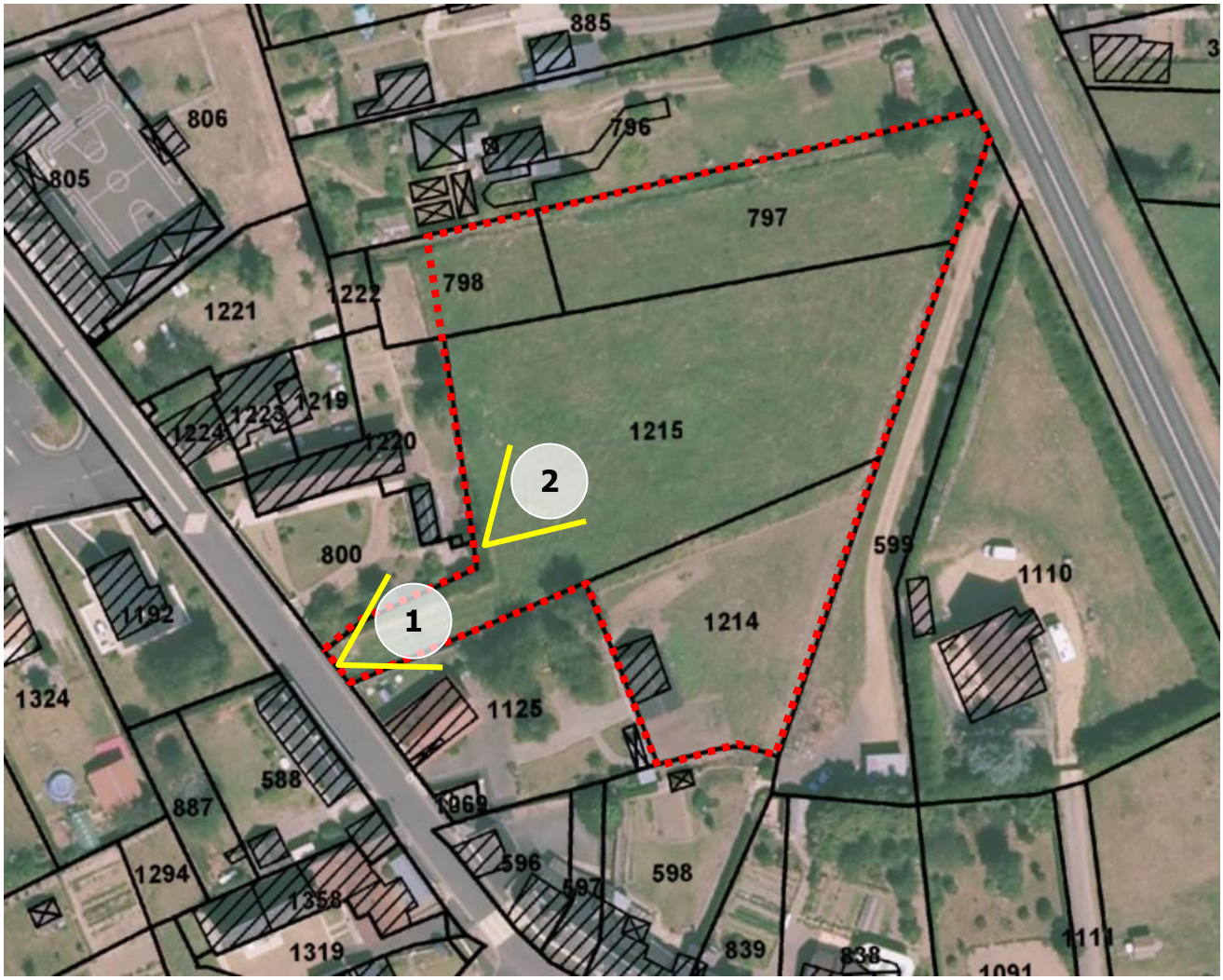
1:1 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de La Chapelle Huon

Secteur rue Henri Menant

Elément existant :

Cheminement piéton

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Voirie

0 25 50

Mètres

1:1 000

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

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2021
Source de fond de carte : cadastre.gouv
Sources de données : auddicé urbanisme, 2021

C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

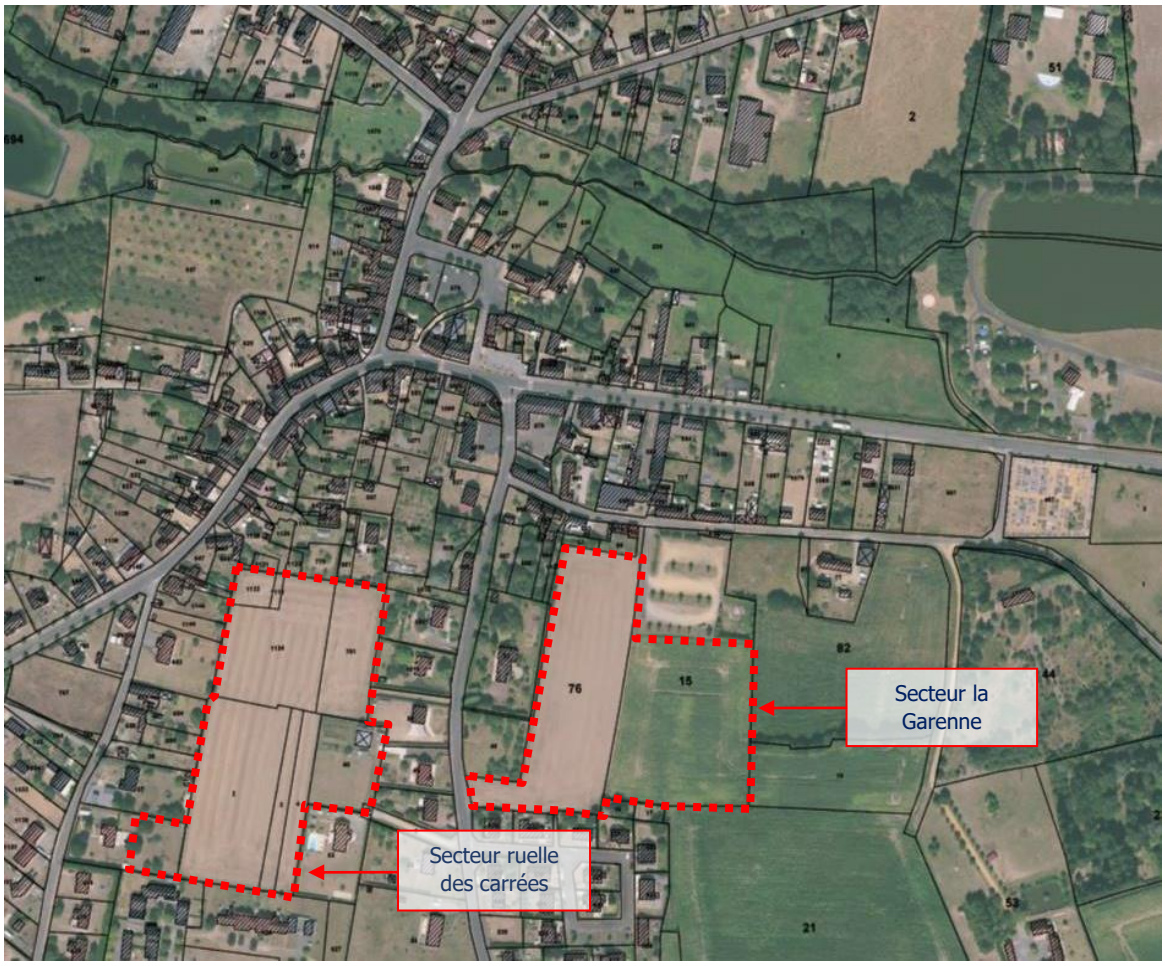
Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

Vue 1

Lavaré

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP



2. LE SECTEUR LA GARENNE

Chiffres clés :

- 1,91 ha entièrement dédié à l'habitat
- 29 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,
- 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

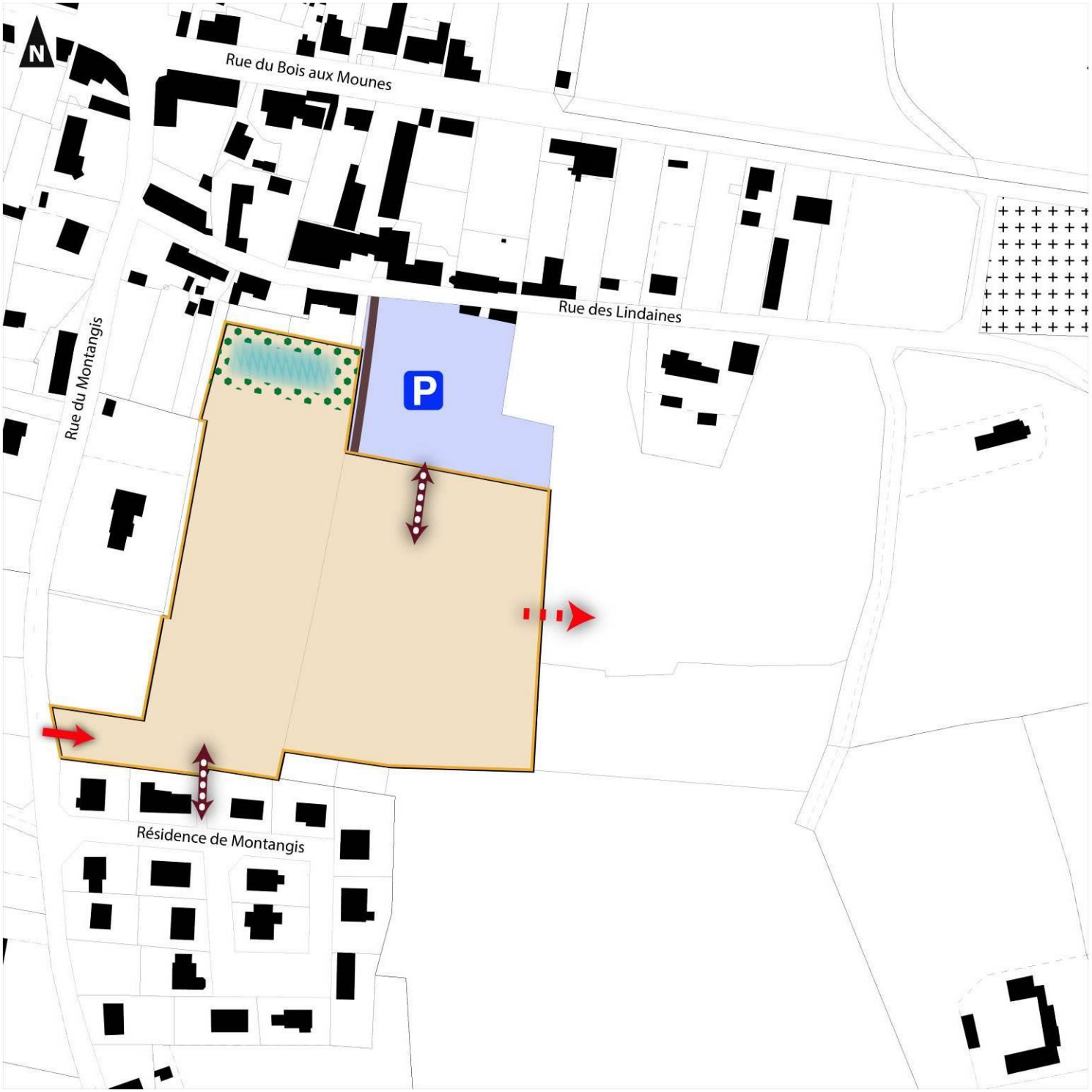
- Prévoir la réalisation d'une étude hydraulique afin de qualifier la présence des ruissellements et aménager **un principe de gestion** des eaux pluviales au Nord de l'OAP,
- Aux abords des aménagements liés à la gestion de l'eau pluviale, **prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en 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



Eléments existants :

- Parking mutualisable de la salle des fêtes
- Voirie

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Accès
- Connexion piétonne
- Réseve 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

0 25 50
Mètres

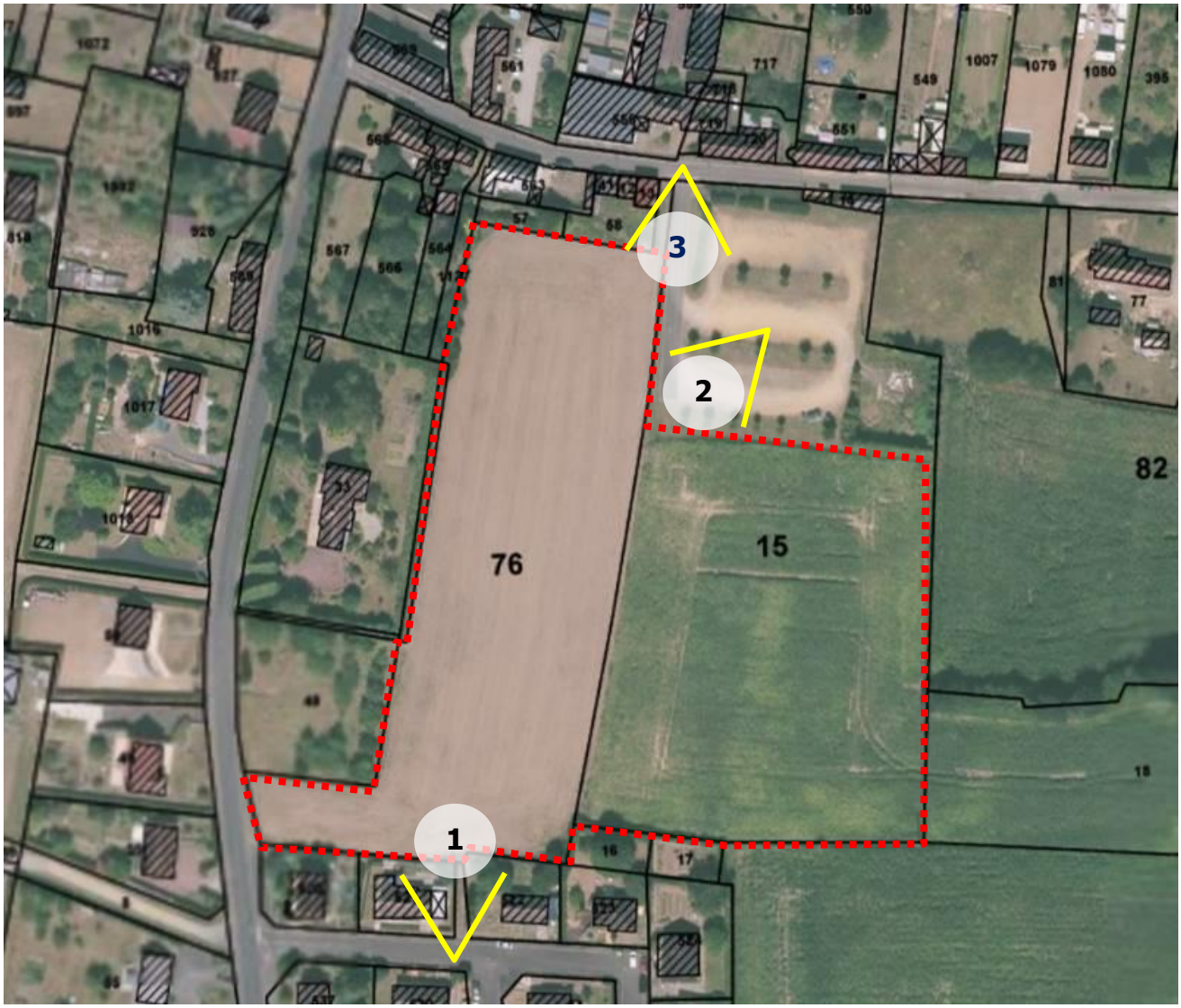
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

3. LE SECTEUR DE LA RUELLE DES CARRES

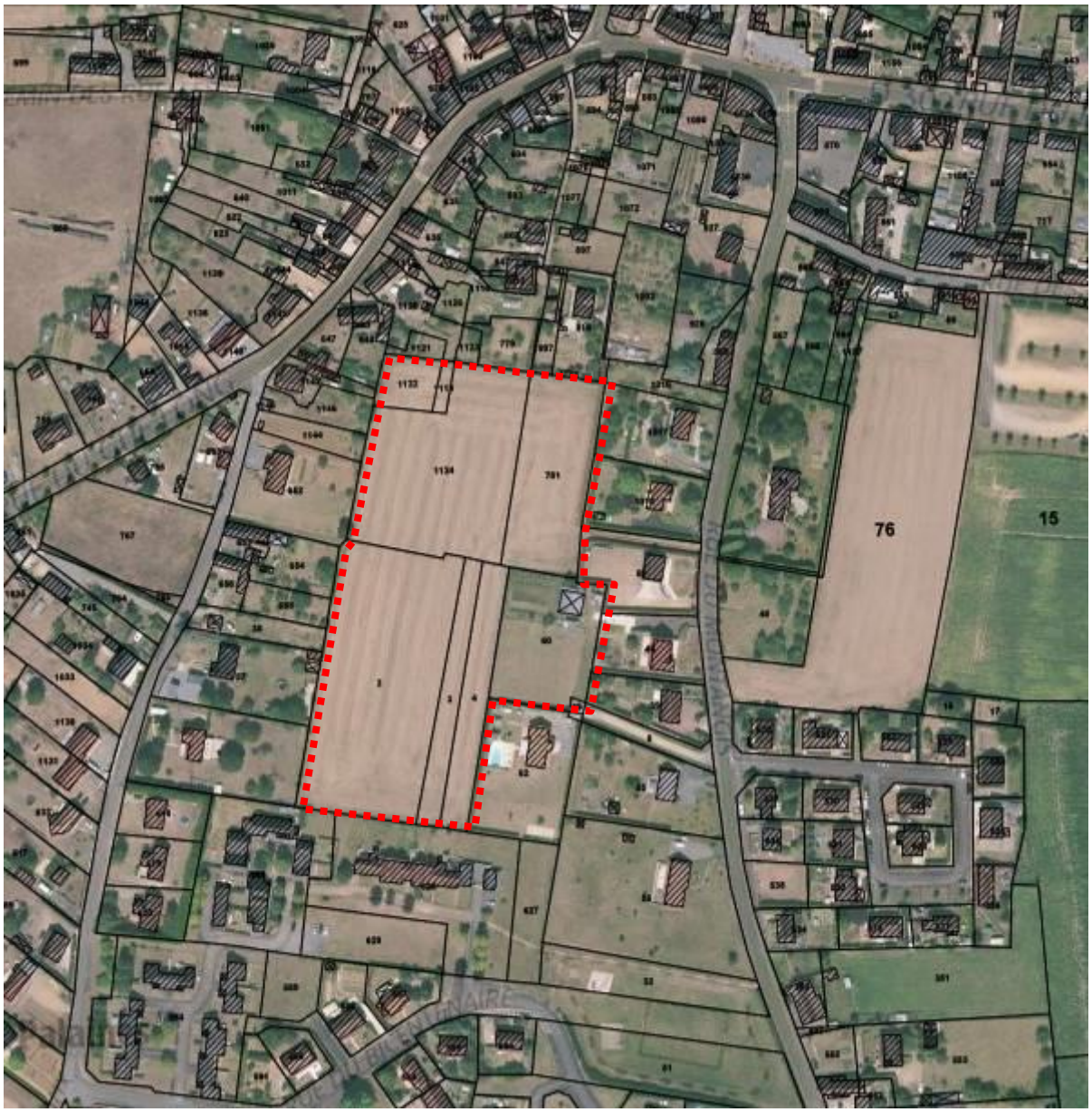
Chiffres clés :

- 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

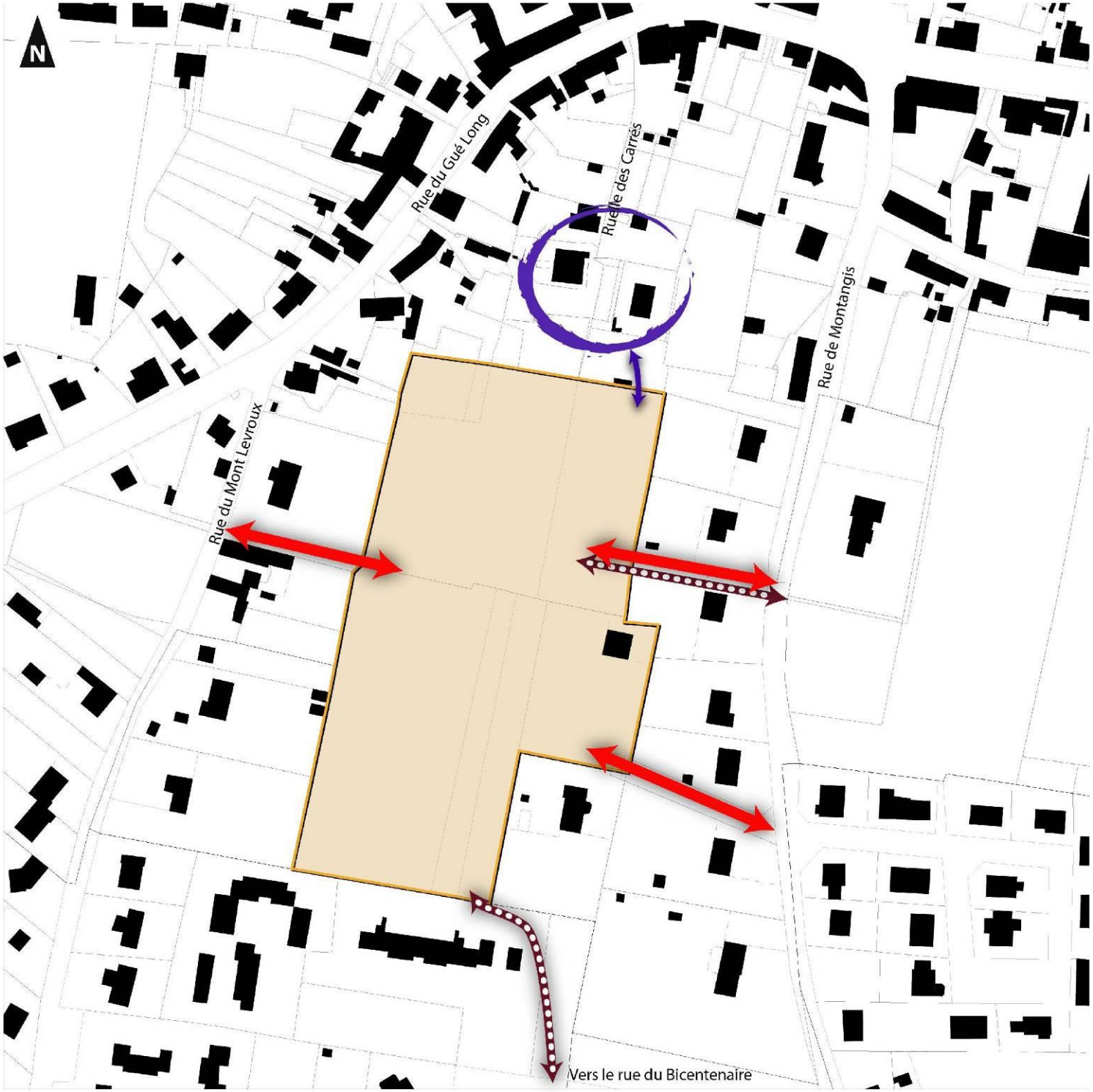
- Prévoir un **accès pour les véhicules du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)** pour les logements identifiés,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Lavaré

Secteur ruelle des Carrés



Elément existant :

Cheminement piéton

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Connexion piétonne

Accès

Préserver l'accès au logement identifié

0 25 50

Mètres

1:1 500

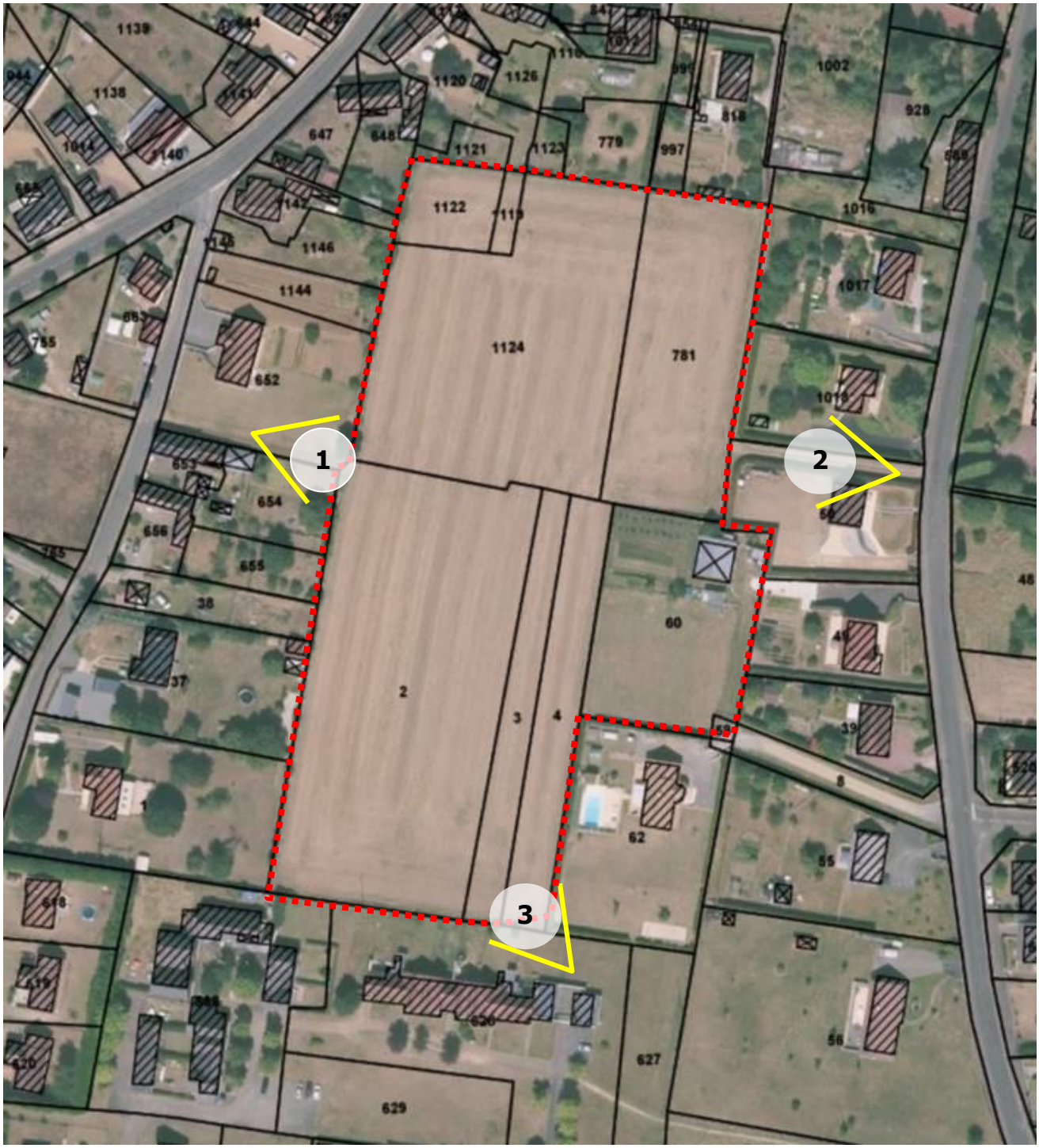
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Marolles-les-Saint-Calais

Secteur rue de l'Huilerie

Elément existant :

- Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- 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

0 25 50

Mètres

1:750

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

auddicé

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

Montaillé

1. LE SECTEUR RUE DU CHENE

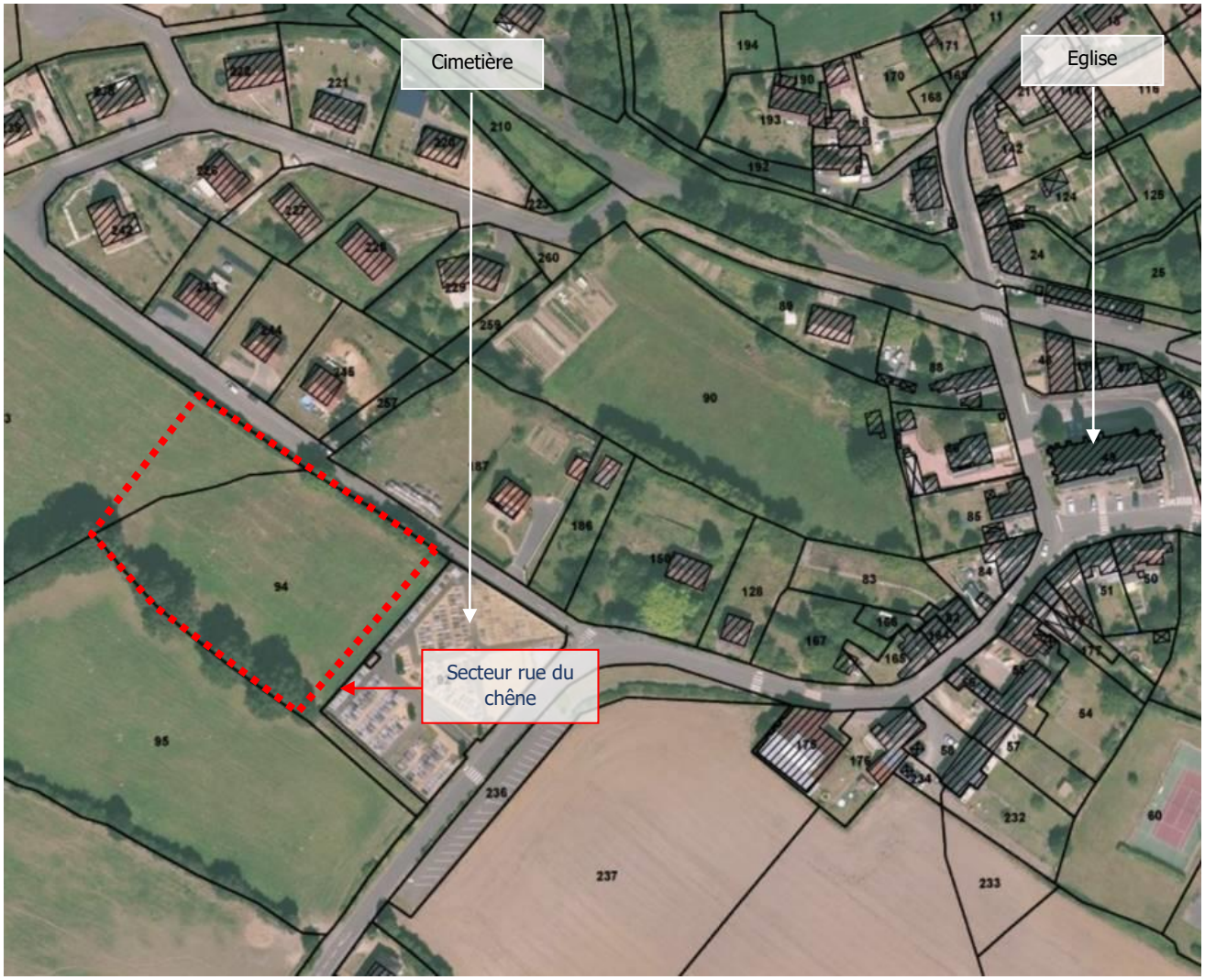
Chiffres clés :

- 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

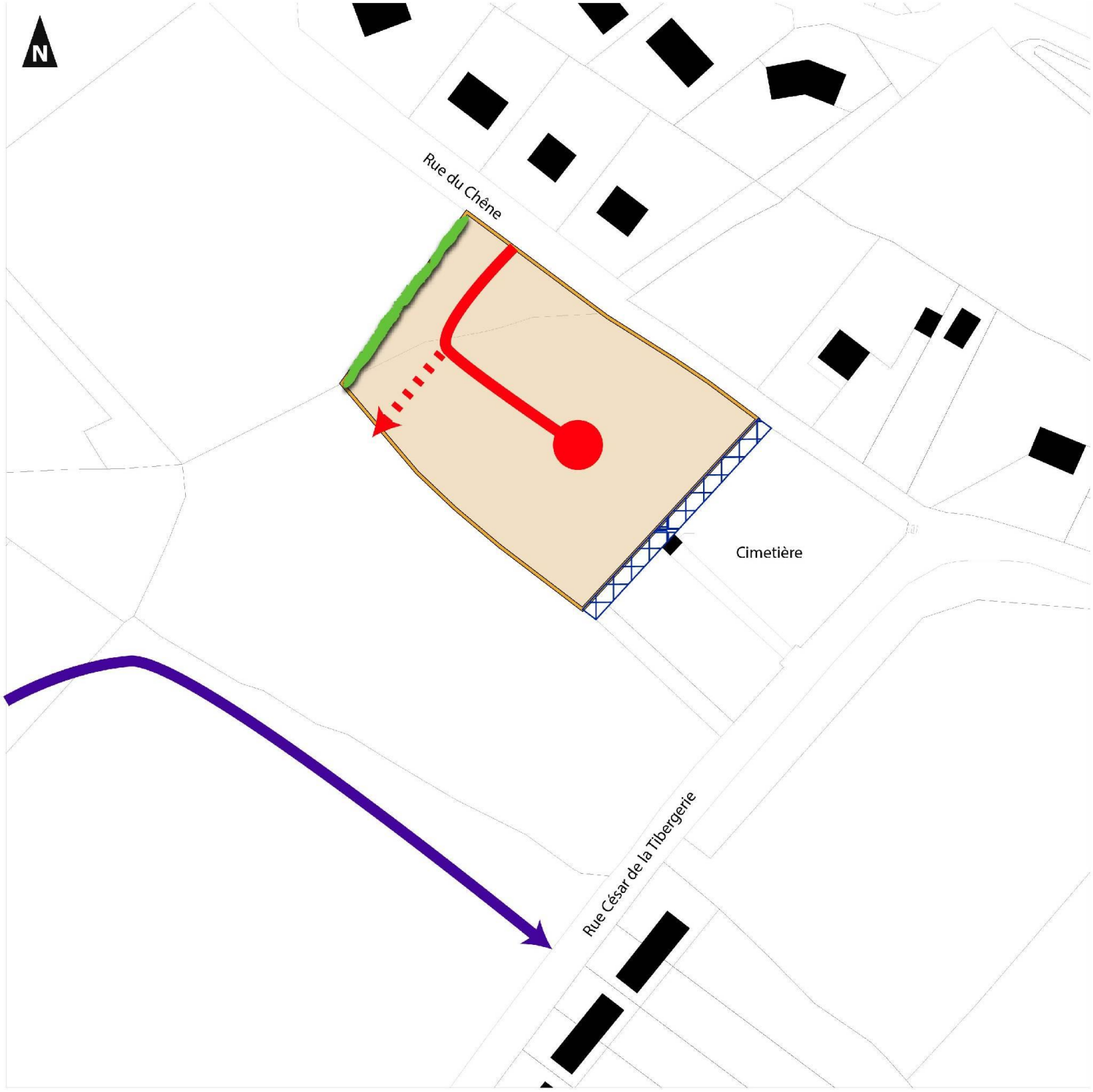
- Entre le cimetière et le futur quartier d'habitation prévoir un **aménagement paysager,**
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** (cf listes d'espèces présentées en annexes) au nord de l'OAP,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Montaillé

Secteur rue du Chêne



Elément existant :

Projet de déviation

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Réseve 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

0 25 50

Mètres

1:1 000

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

auddicé

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

Rahay

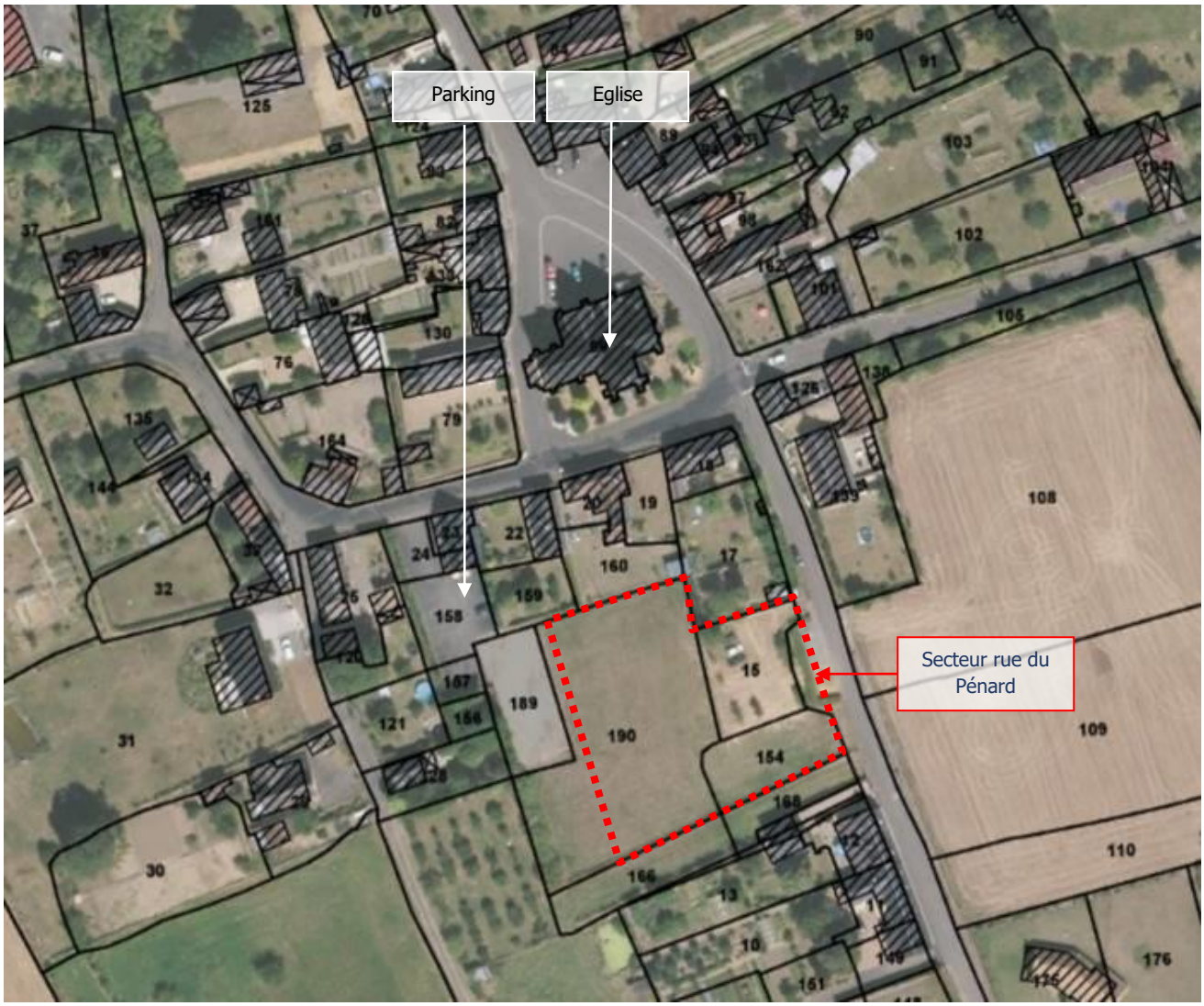
1. LE SECTEUR RUE DU PENARD

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

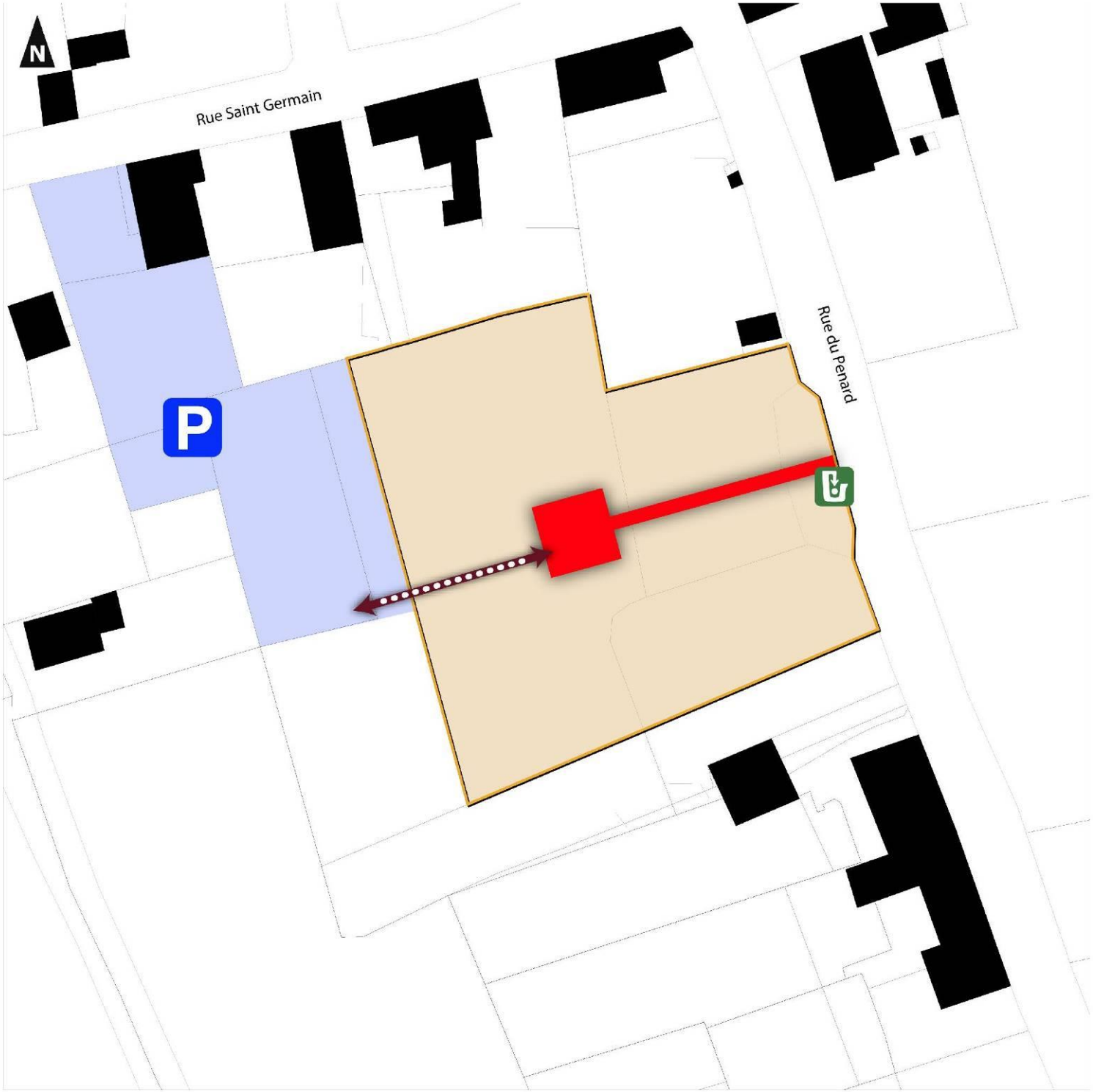
- **Prévoir un point d'apport volontaire des déchets** à l'entrée de l'impasse**,**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Rahay

Secteur rue du Penard



Elément existant :

- Parking public mutualisable

Principes d'aménagement :

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

0 — 25 — 50

Mètres

1:500

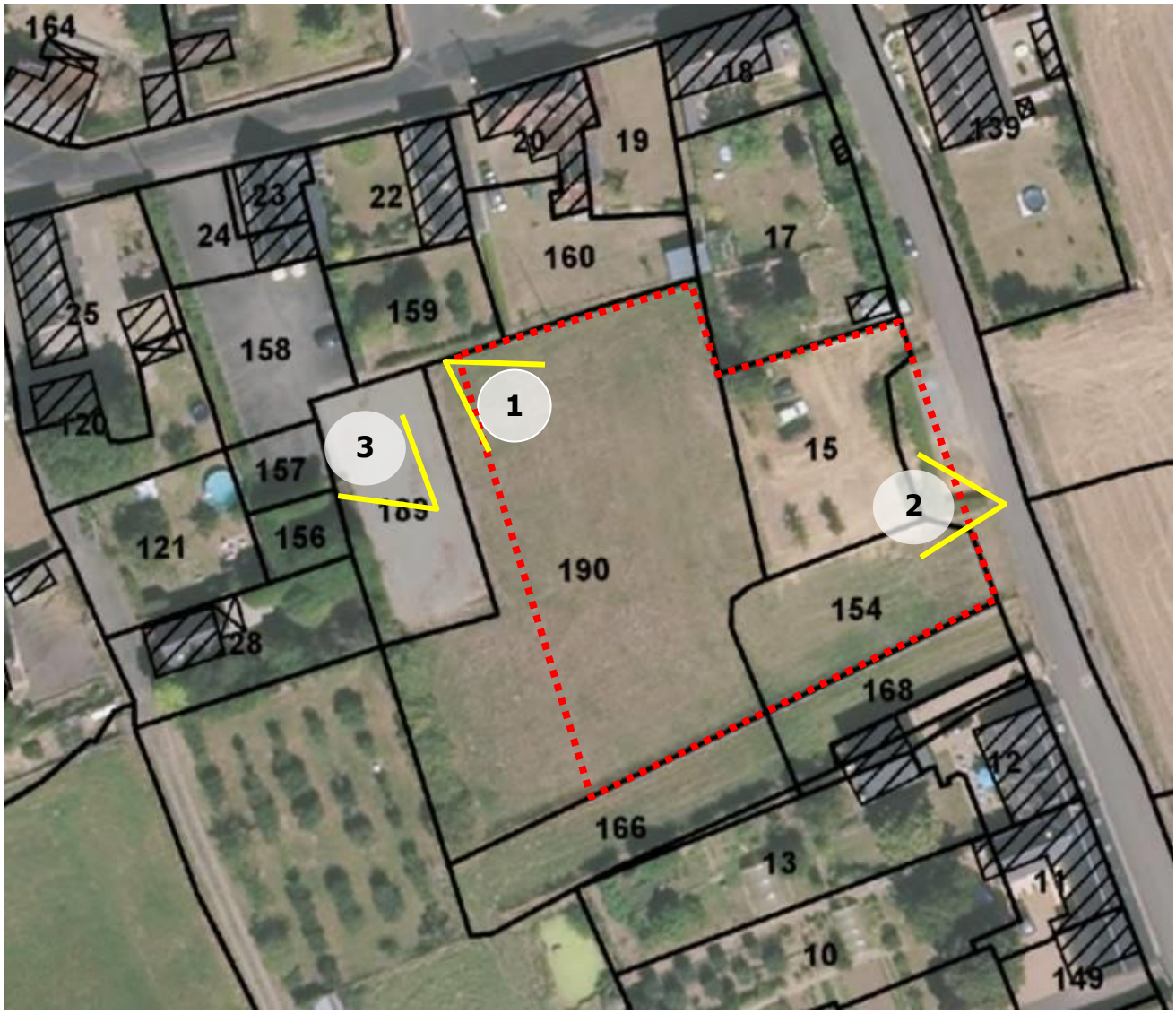
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

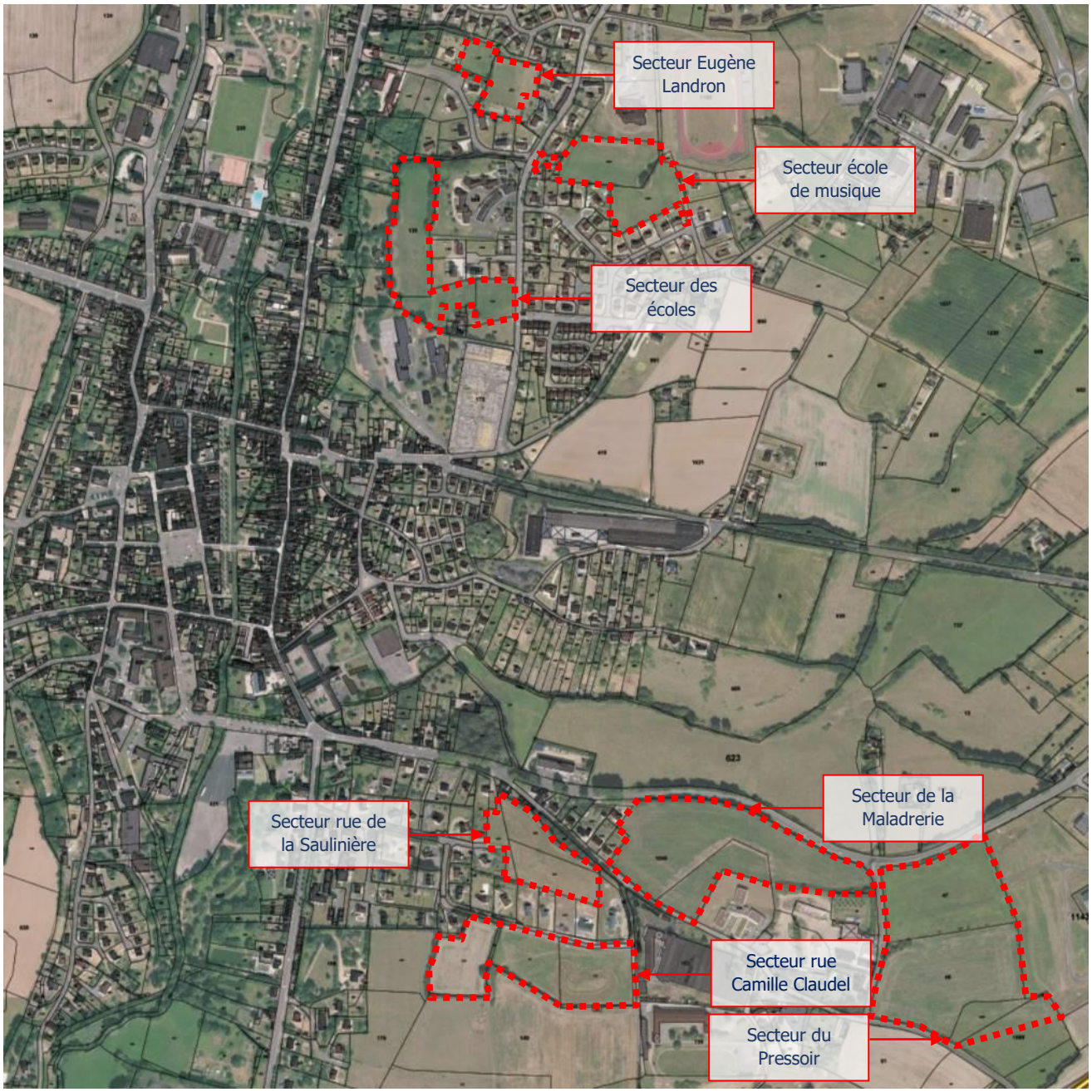
Vue 2

Vue 3

Saint-Calais

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP



2. LE SECTEUR EUGENE LANDRON

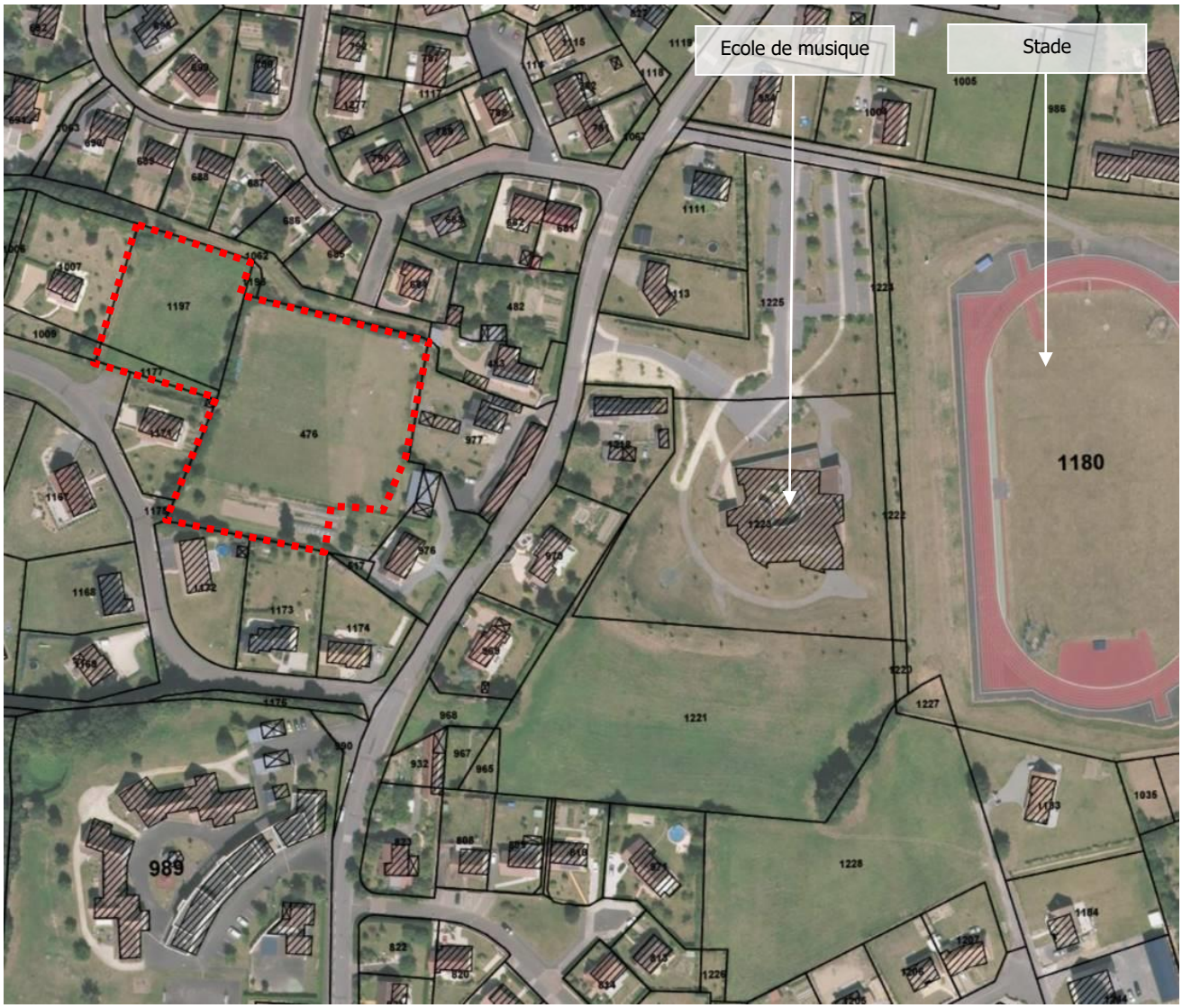
Chiffres clés :

- 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

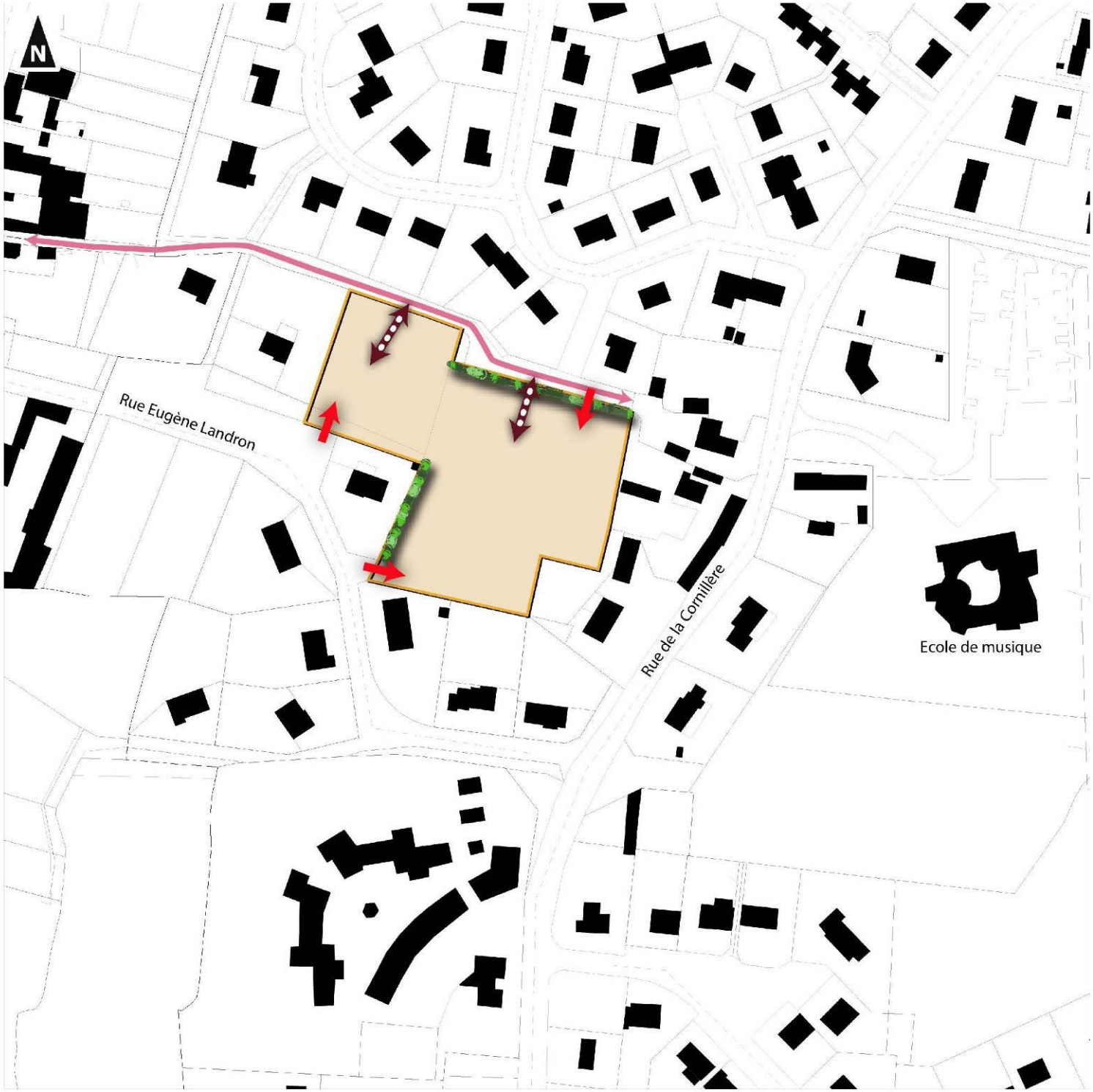
- **Préserver les haies bocagères** existantes identifiées,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales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

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Saint-Calais

Secteur Eugène Landron



Eléments existants :

- Haie bocagère à préserver
- Cheminement piéton

Principes d'aménagement :

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

0 25 50

Mètres

1:1 500

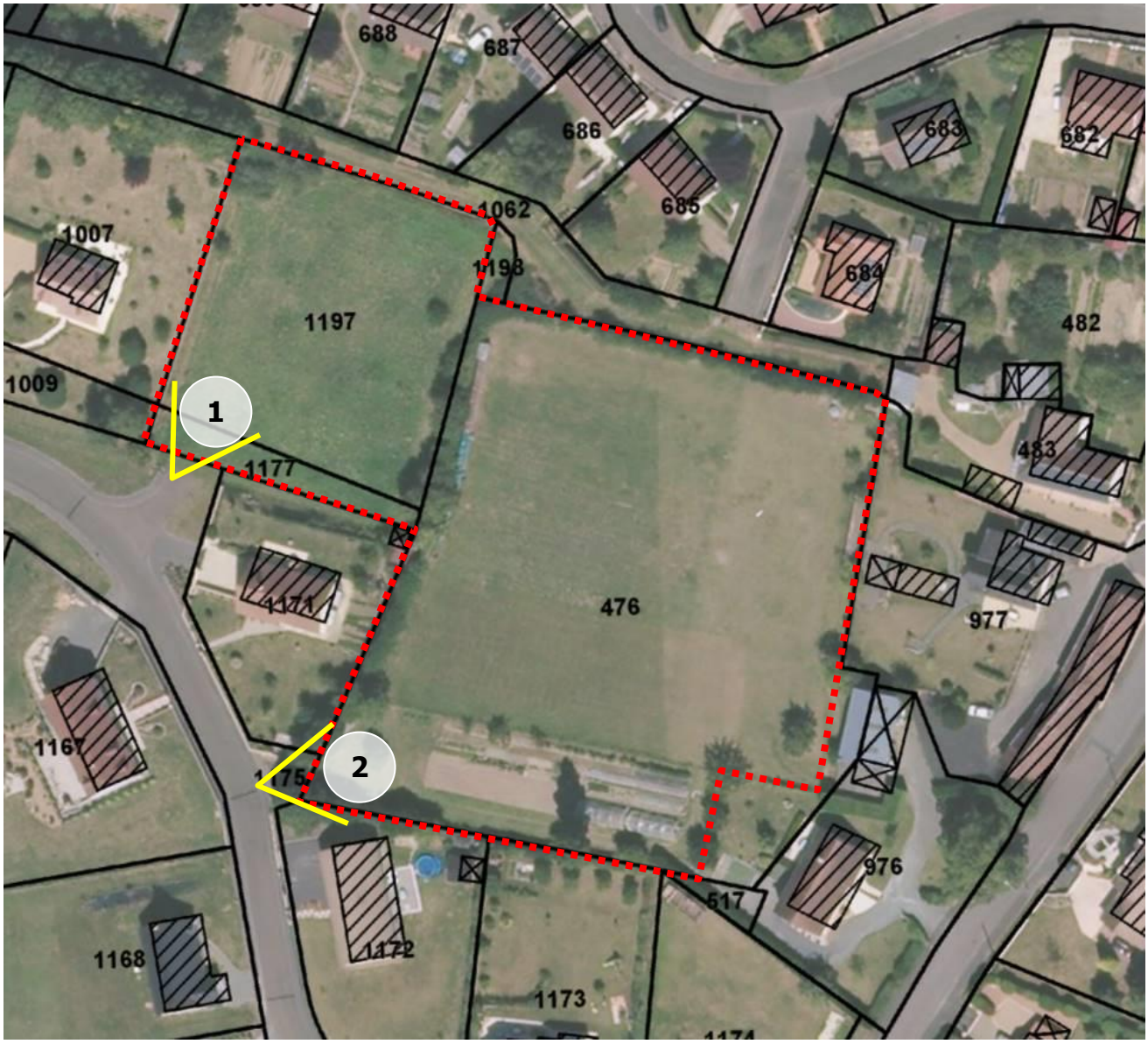
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

3. LE SECTEUR ECOLE DE MUSIQUE

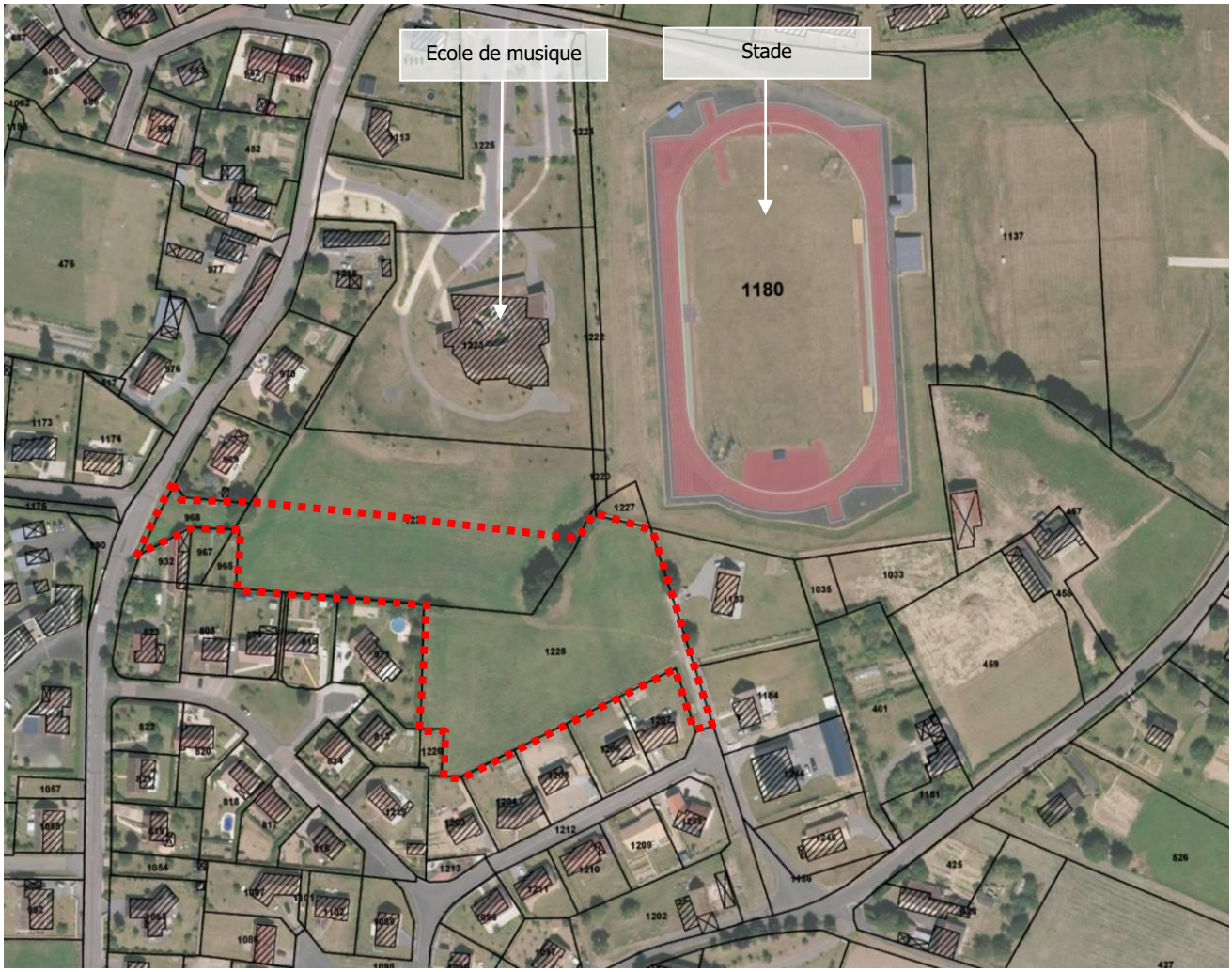
Chiffres clés :

- 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

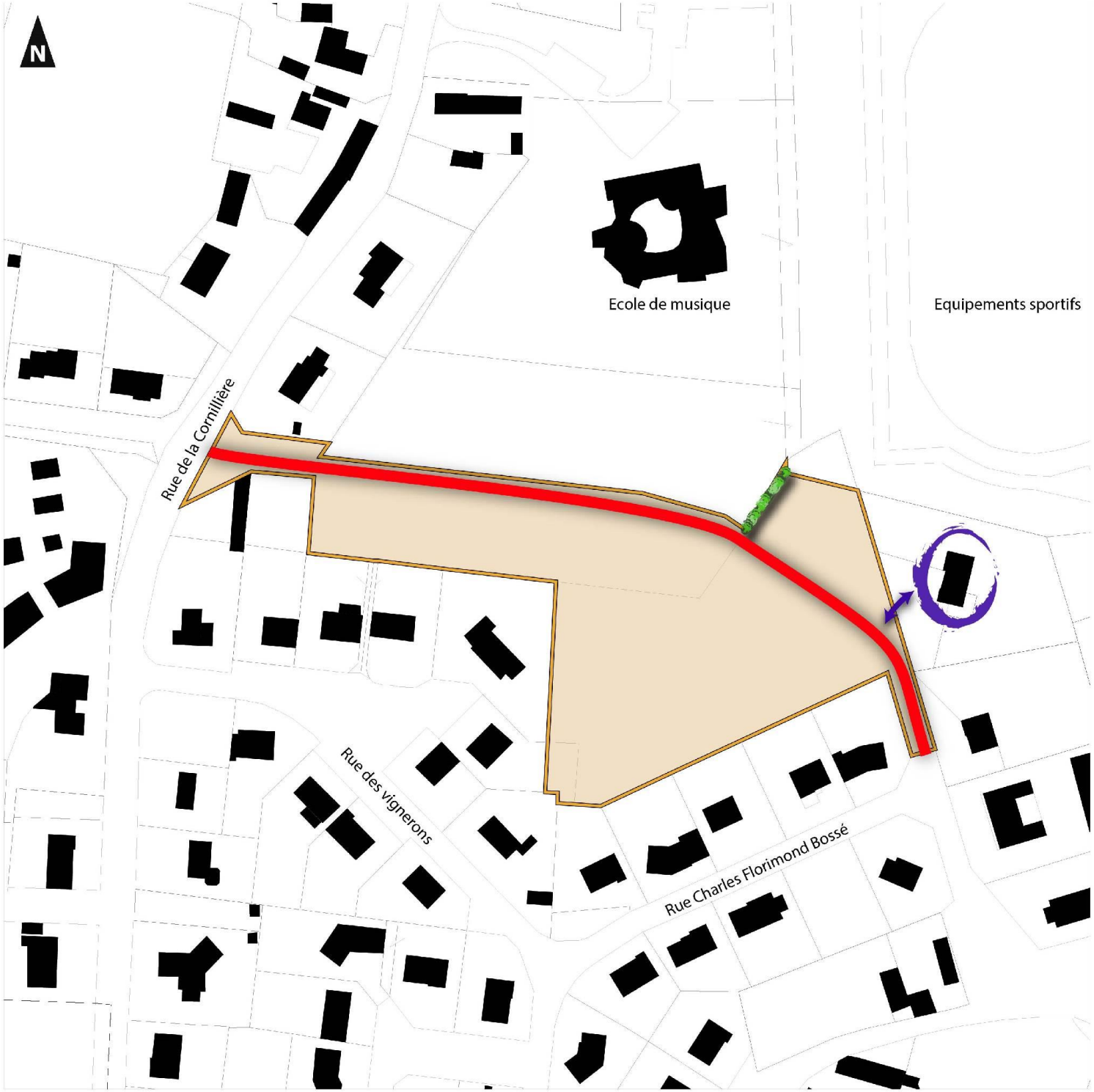
- **Préserver les haies bocagères** existantes identifiées,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales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

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Saint-Calais

Secteur école de musique



Elément existant :

Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Voirie

Préserver l'accès au logement identifié

0 25 50

Mètres

1:1 250

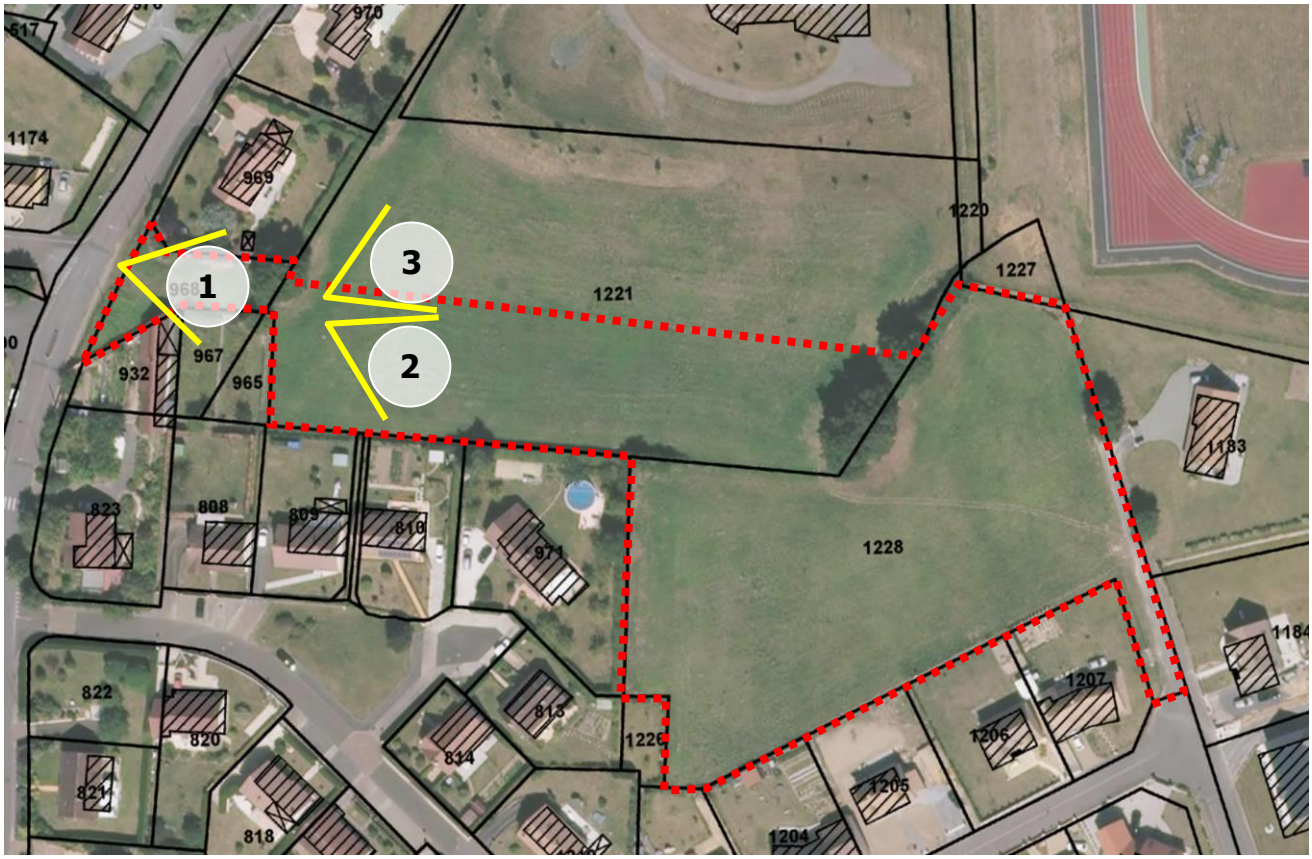
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Saint-Calais

Secteur des écoles

Eléments 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 calibrer 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

0 25 50
Mètres

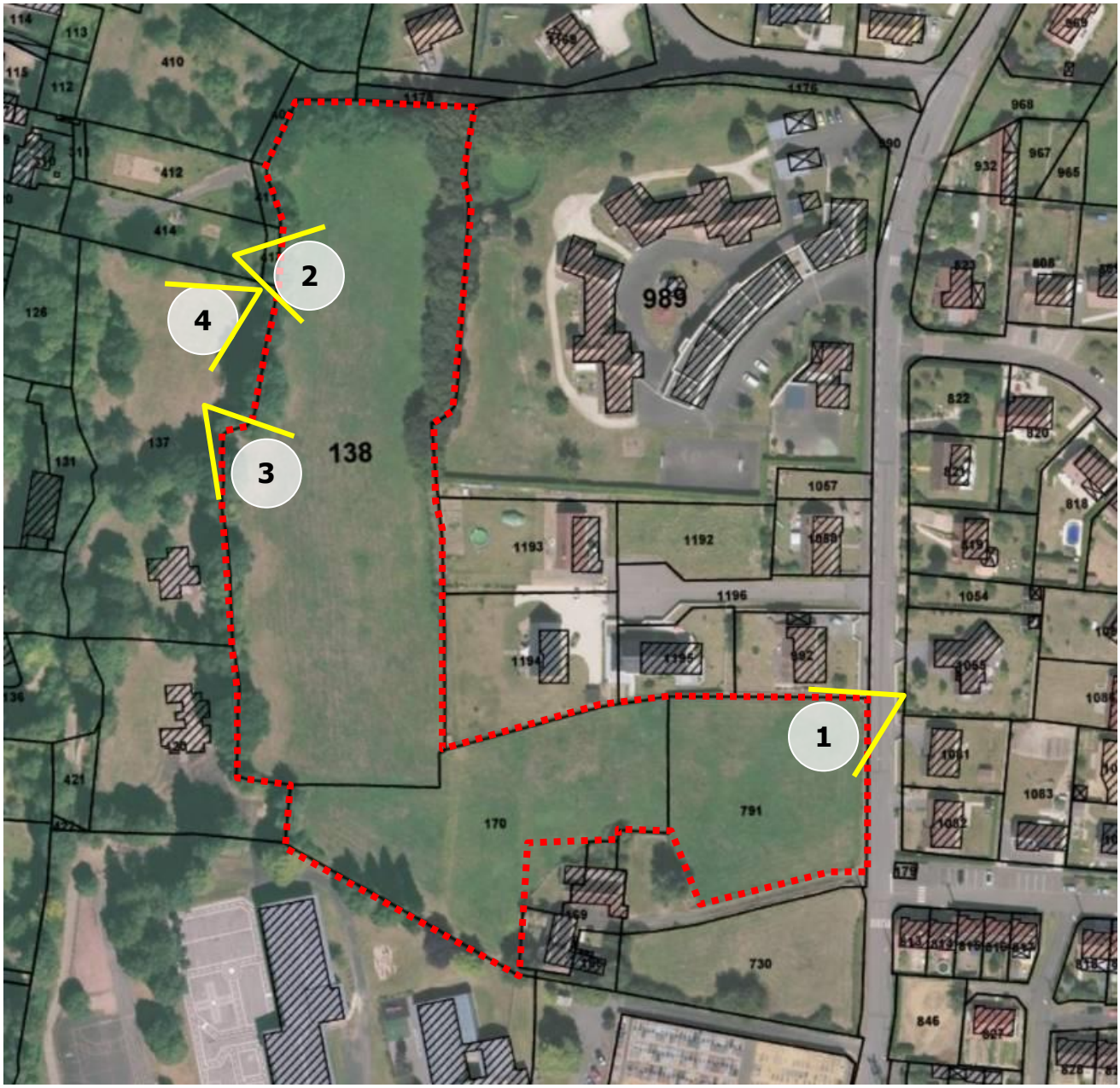
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

Vue 4

5. LE SECTEUR RUE DE LA SAULINIERE

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

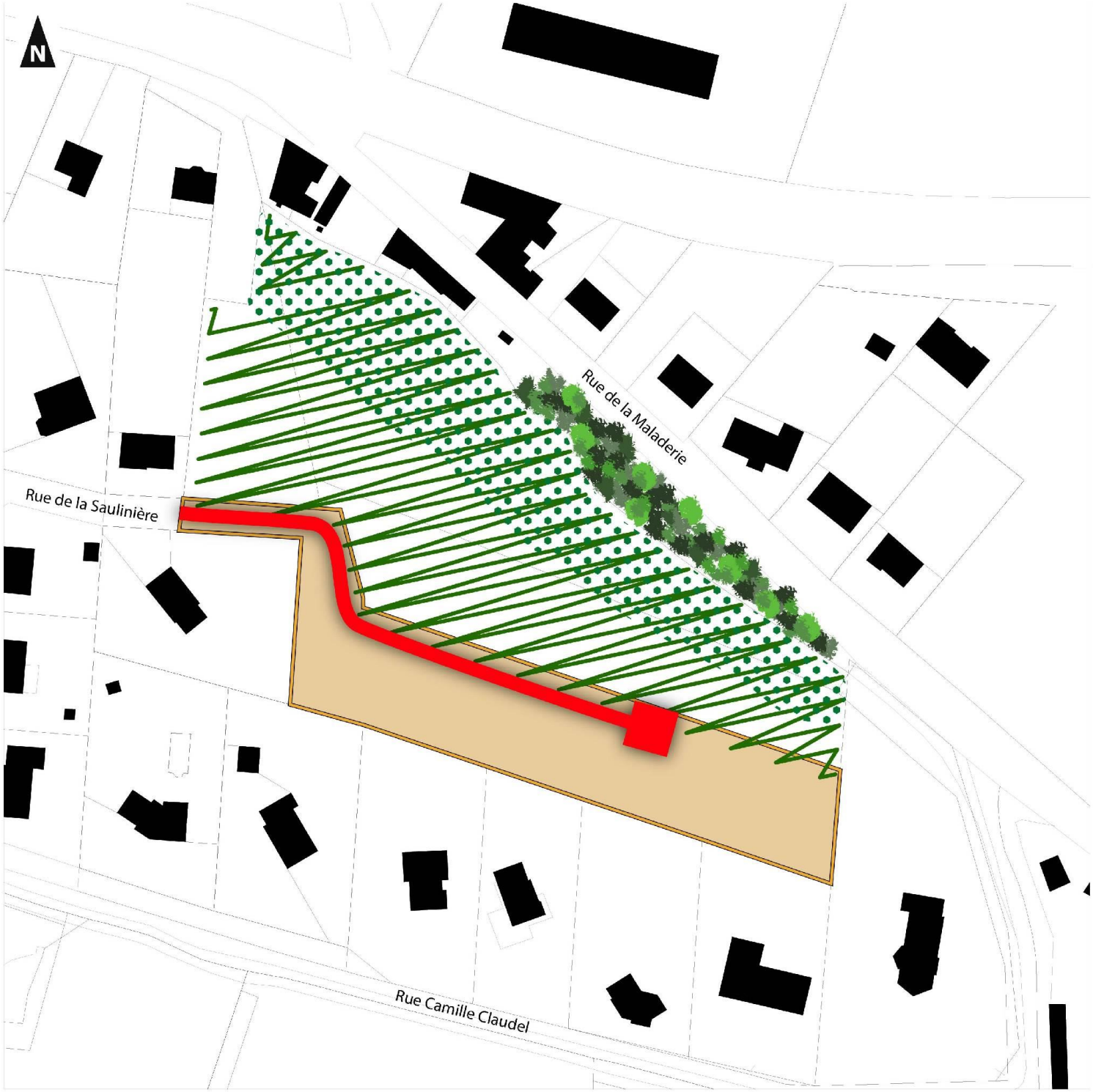
- **Préserver l'espace boisé** situé au Nord de l'OAP,
- Au nord de l'OAP, **prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Saint-Calais

Secteur rue de la Saulinière



Elément existant :

Espace boisé à préserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Voirie en impasse

Espace vert

Espace vert favorable à la biodiversité

0 25 50

Mètres

1:1 000

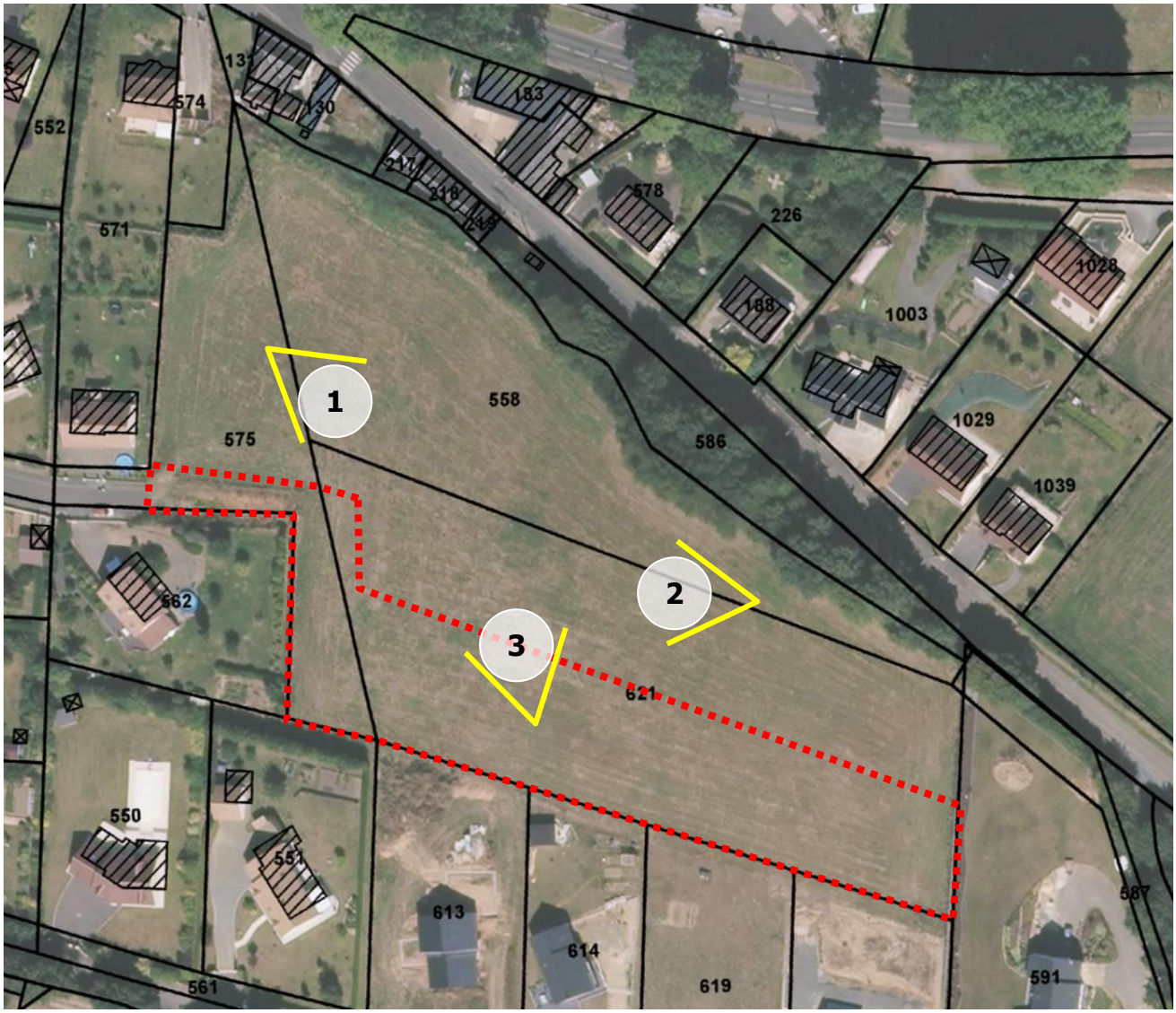
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

6. LE SECTEUR RUE CAMILLE CLAUDEL

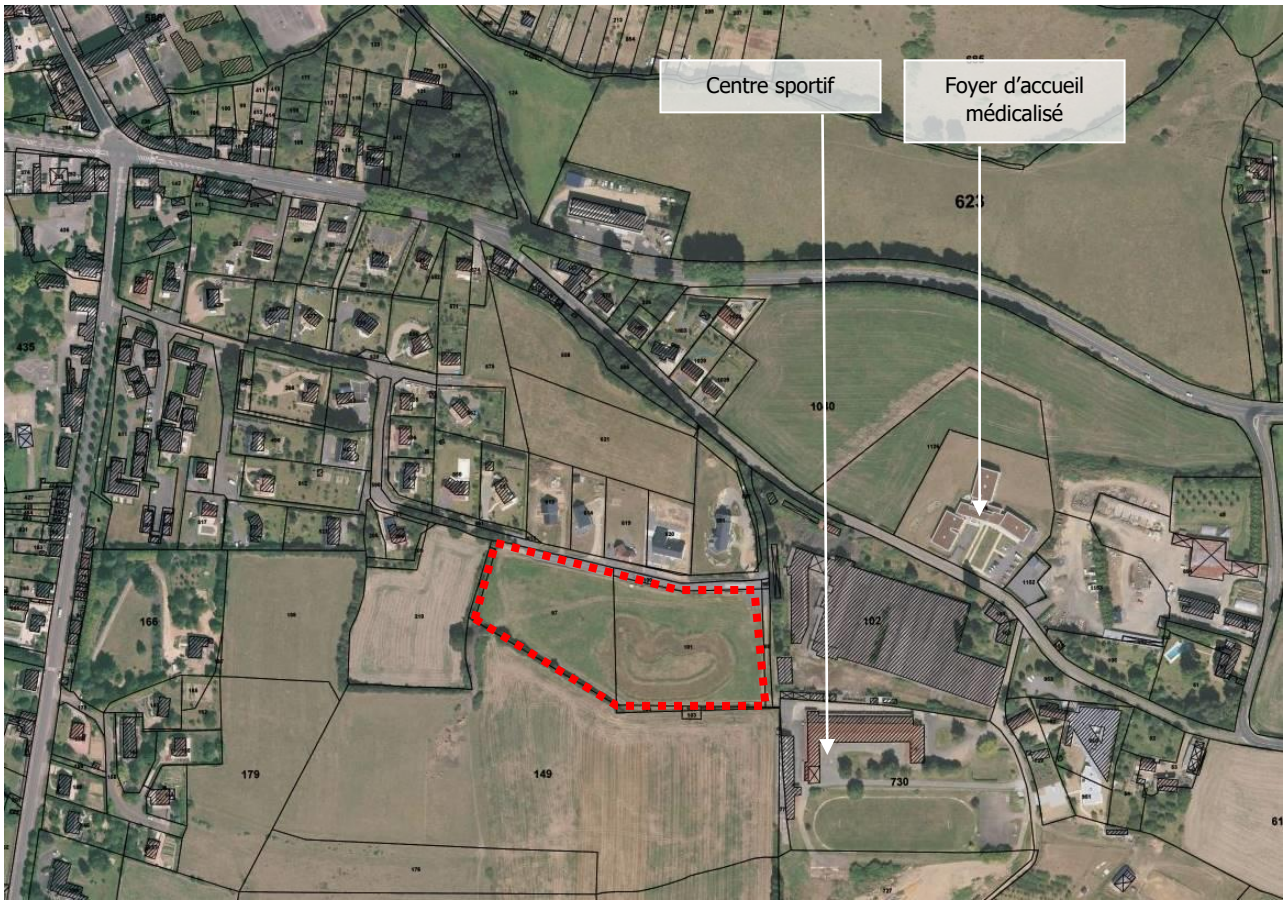
Chiffres clés :

- 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Saint-Calais

Secteur rue Camille Claudel

Elément existant :

- Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie en impasse
- Connexion piétonne
- Espace vert
- Secteur potentiellement pollué

0 25 50
Mètres

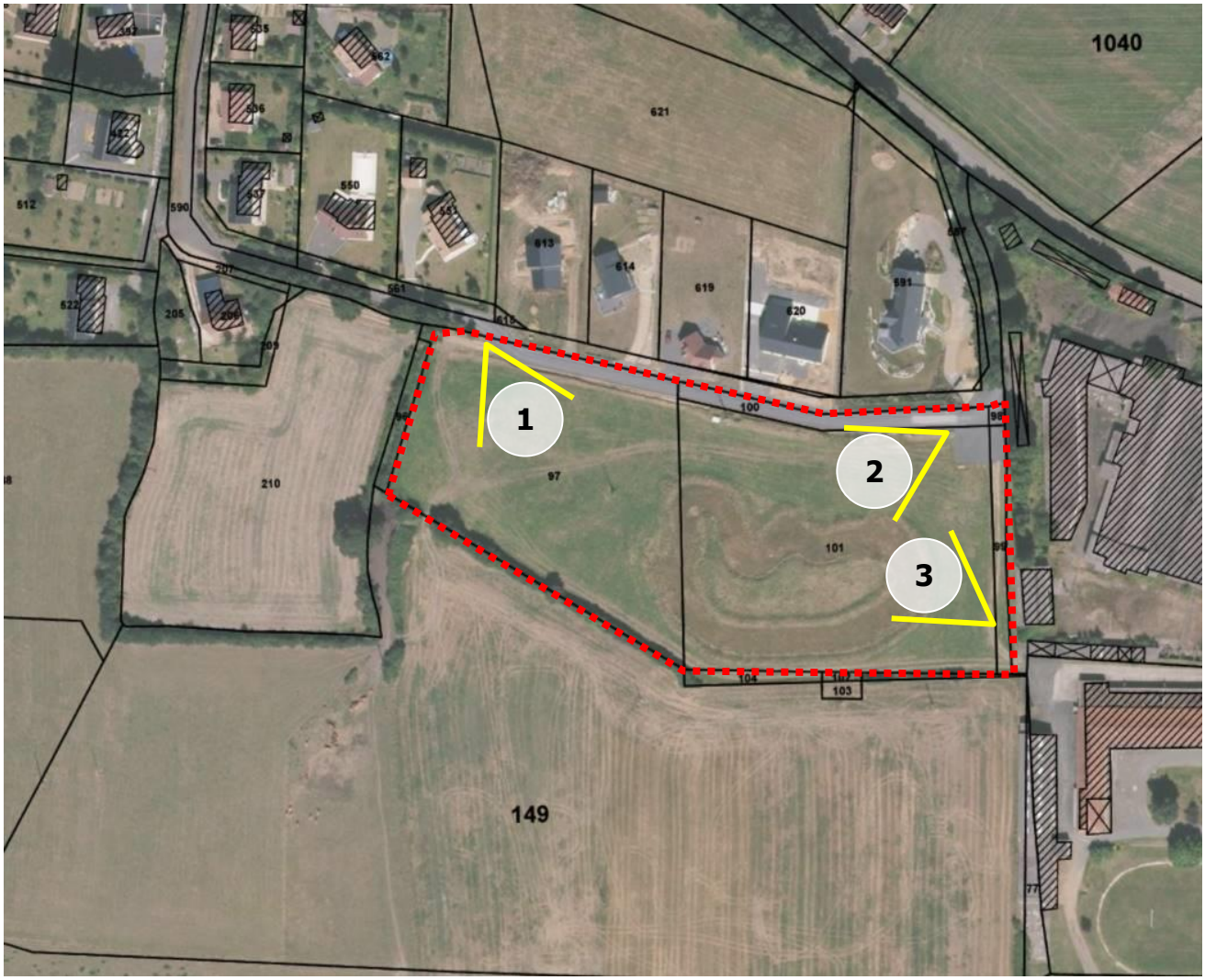
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

7. LE SECTEUR DE LA MALADRERIE

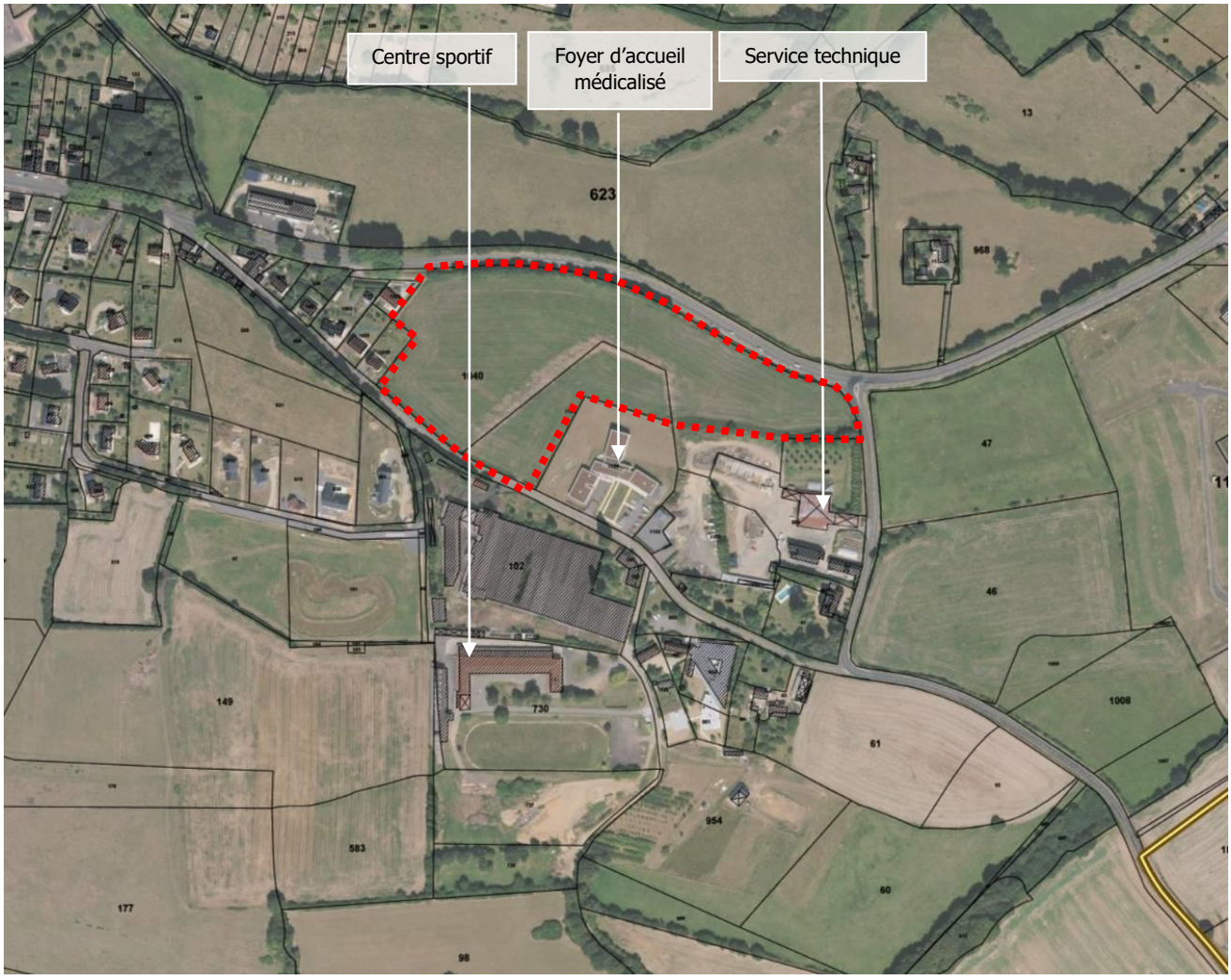
Chiffres clés :

- 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

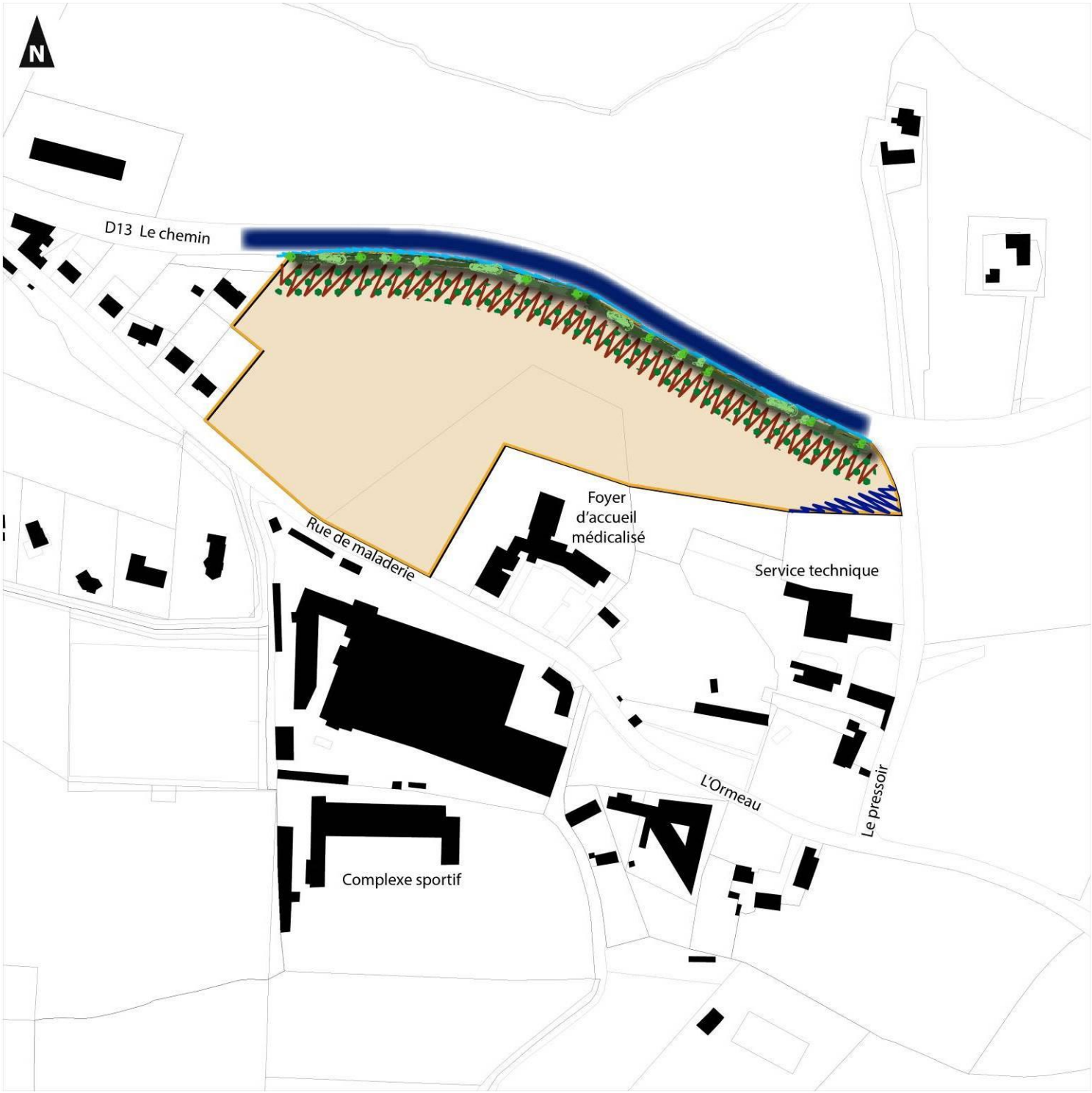
- **Préserver la haie bocagère** existante au Nord de l'OAP,
- **Préserver le fossé** existant au Nord de l'OAP,
- **Préserver la zone humide identifiée,**
- Prévoir **un recul inconstructible de 35 mètres** par rapport à la RD 13, cet espace accueillera des **espaces verts favorables à la biodiversité** 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Saint-Calais

Secteur de la Maladrerie



Eléments existants :

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

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- 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

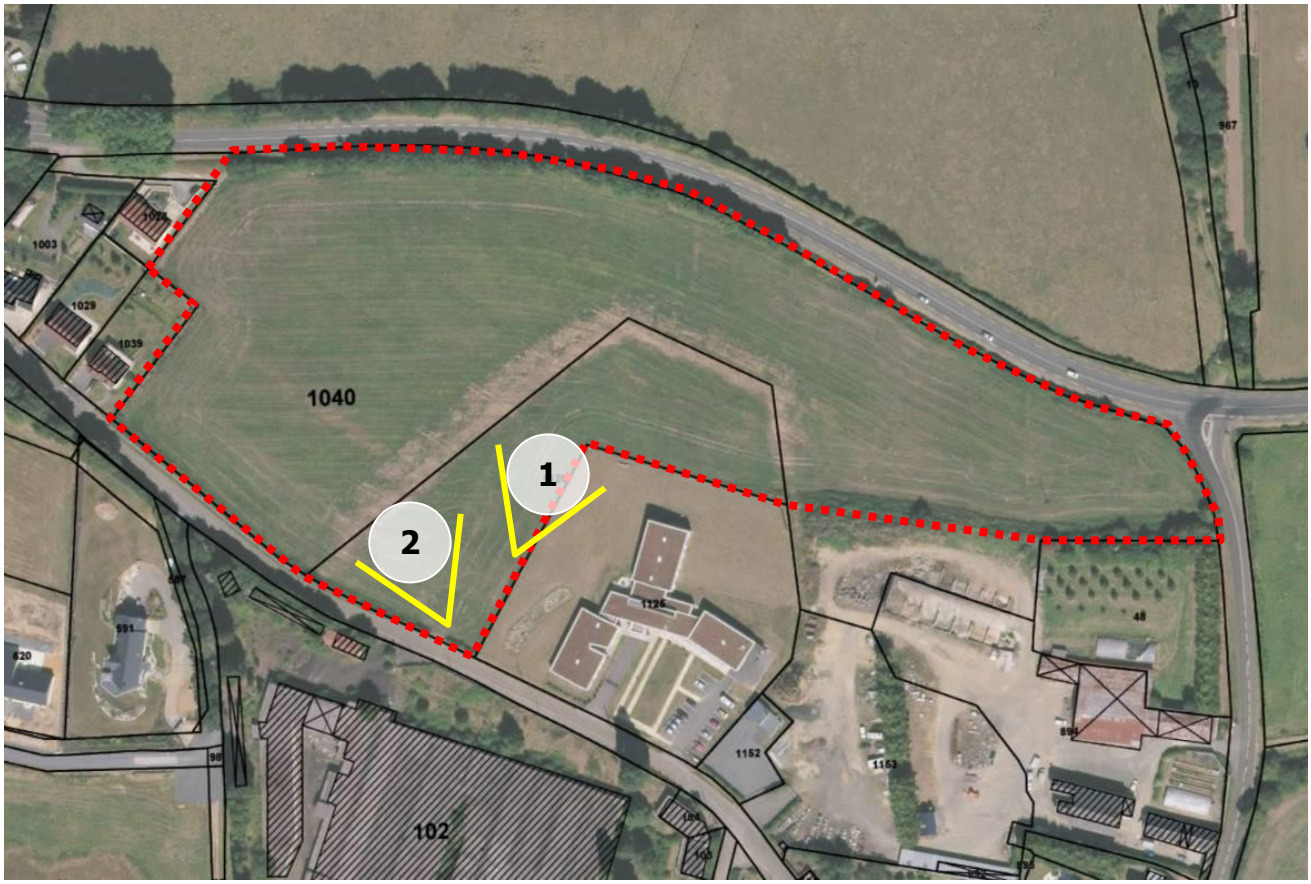
1:2 250
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

8. LE SECTEUR DU PRESSOIR

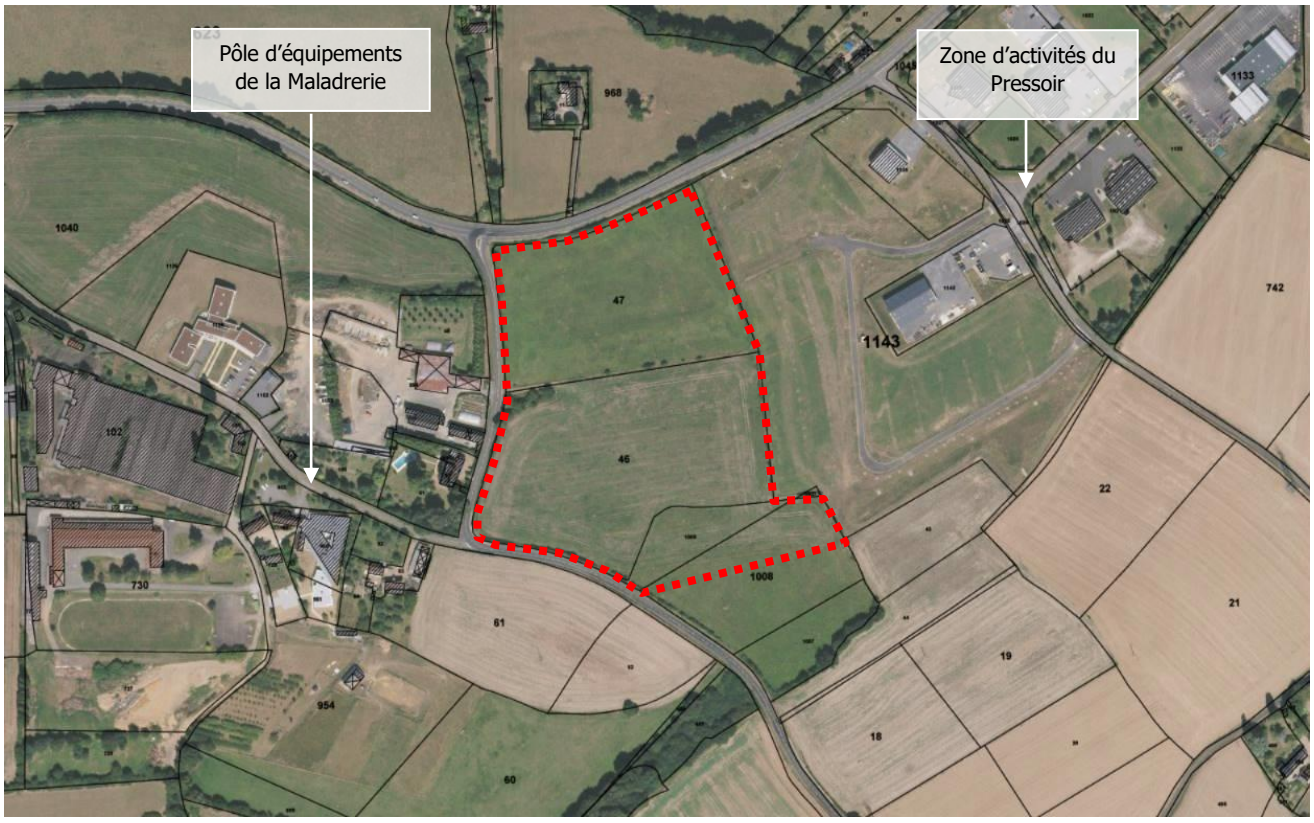
Chiffres clés :

- 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

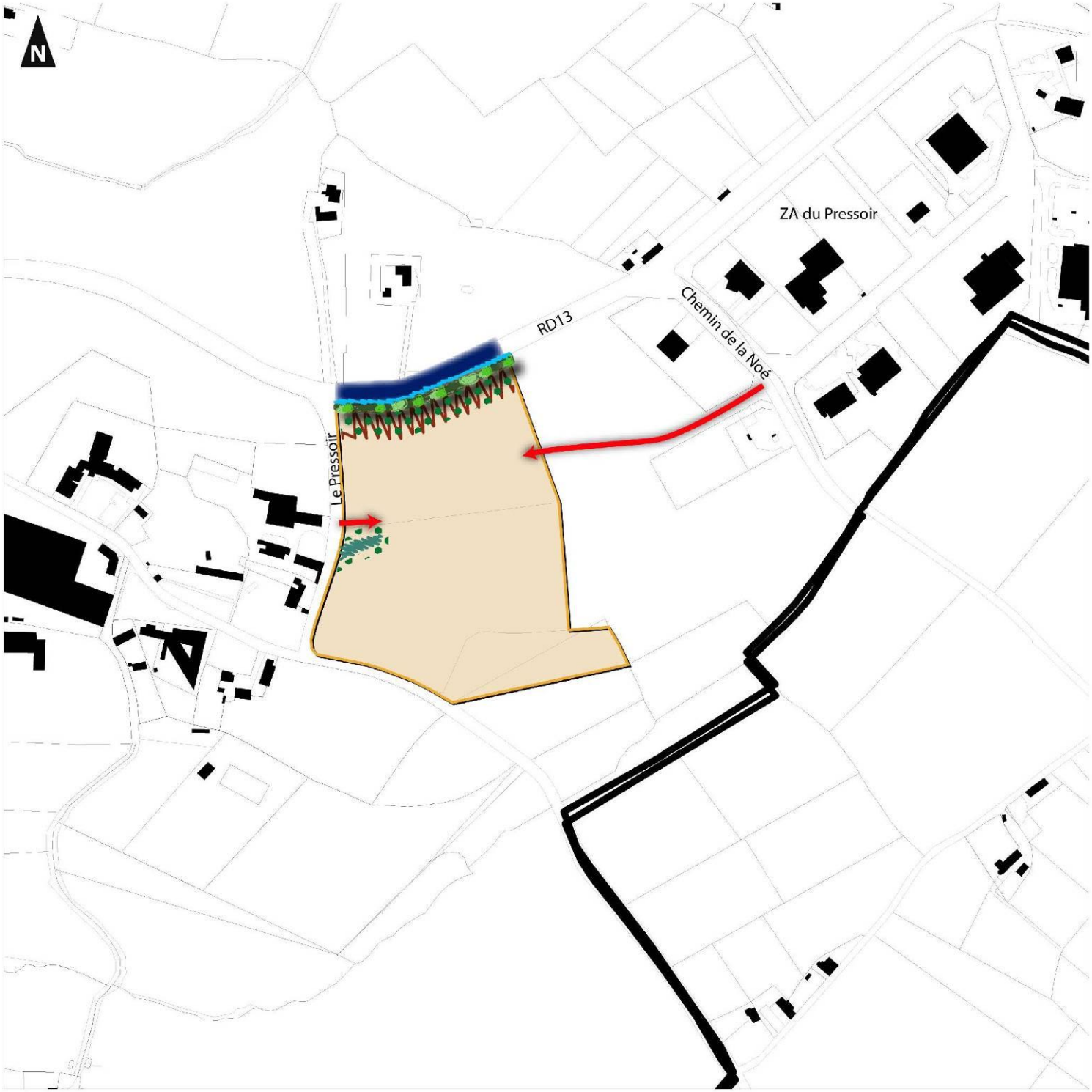
- **Préserver la haie bocagère** existante au Nord de l'OAP,
- **Préserver le fossé** existant au Nord de l'OAP,
- Prévoir **un recul inconstructible de 35 mètres** par rapport à la RD 13, cet espace accueillera des **espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Saint-Calais

Secteur du Pressoir



Eléments existants :

- Haie bocagère à préserver
- Fossé à préserver
- Mare à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- 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

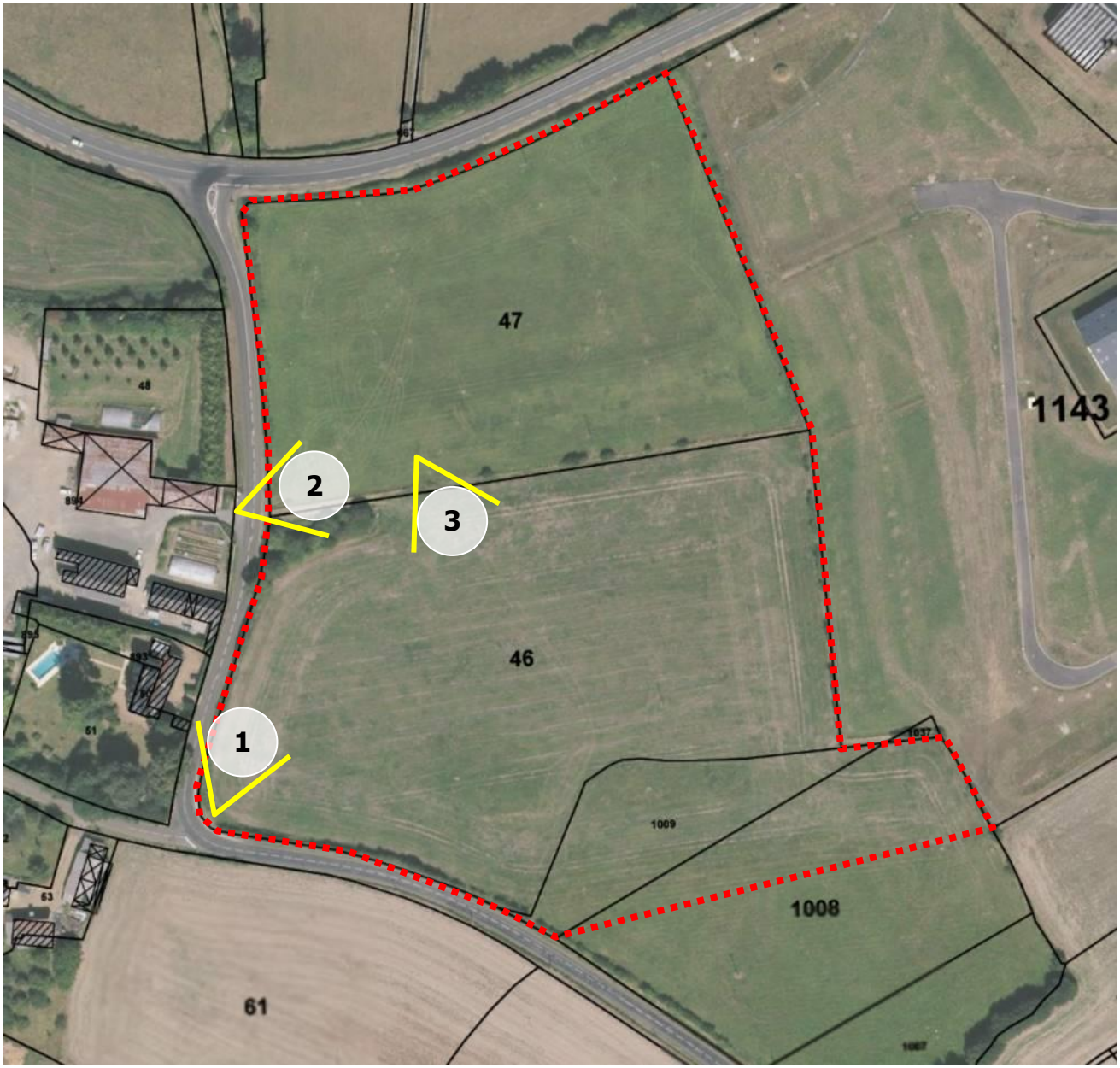
1:3 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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-Cérotte

1. LE SECTEUR RUE JEAN DE LA FONTAINE

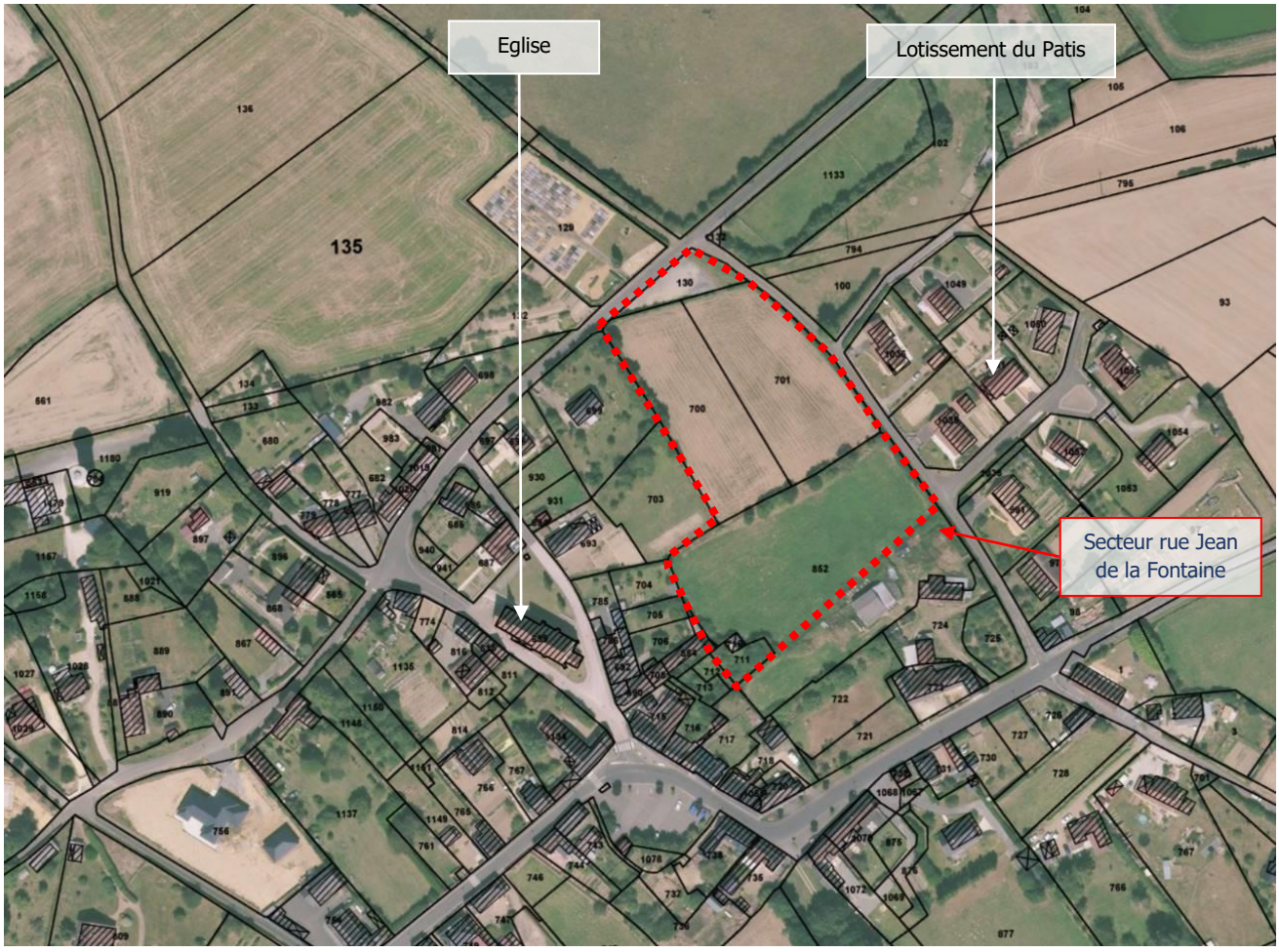
Chiffres clés :

- 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Sainte-Cerotte

Secteur Rue Jean de la Fontaine

Eléments existants :

- Haie bocagère à préserver
- Cheminement piéton

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Accès à double-sens
- Connexion piétonne
- Espace de stationnement
- Partie classée en 2AU

0 25 50
Mètres

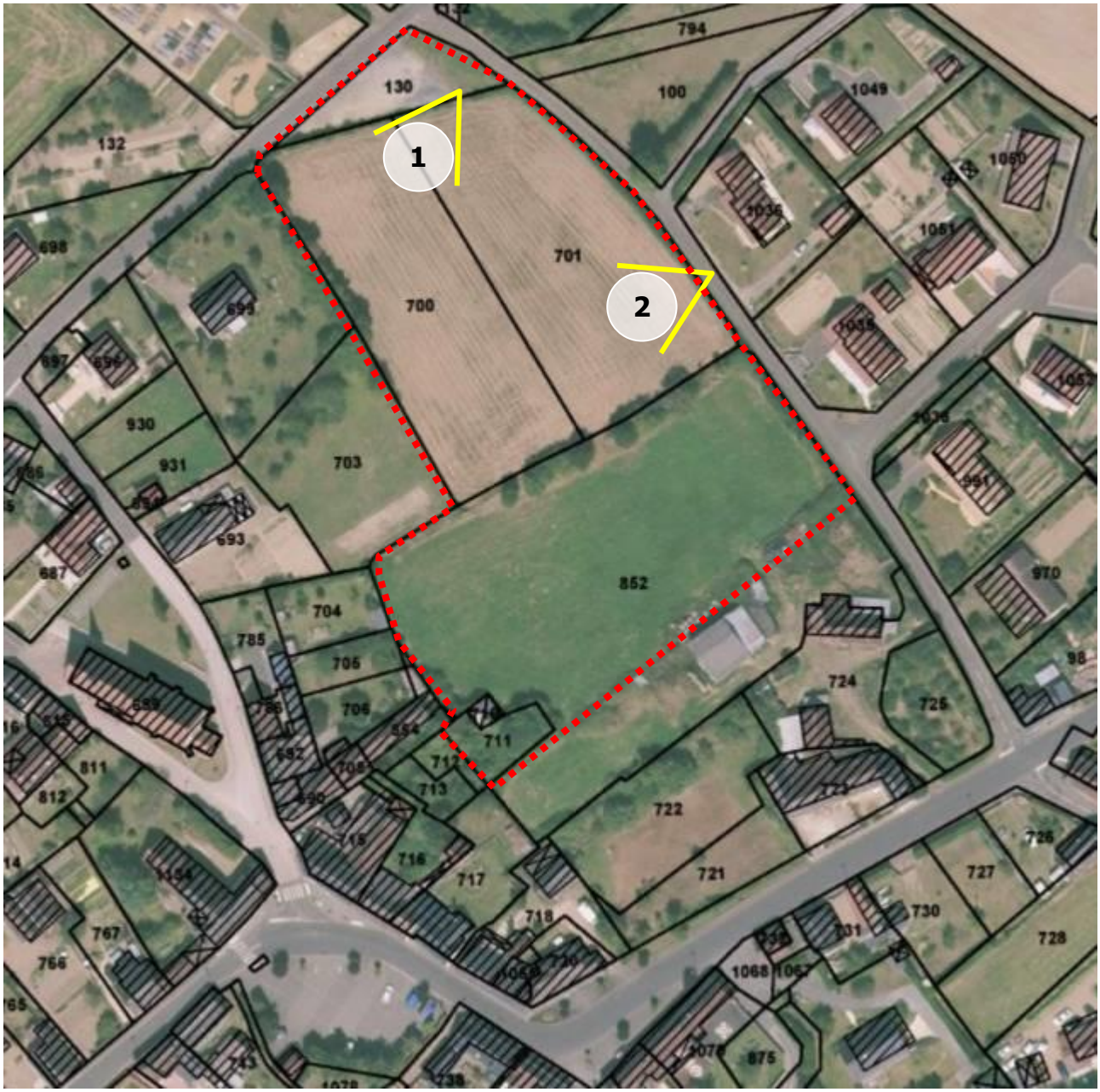
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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.



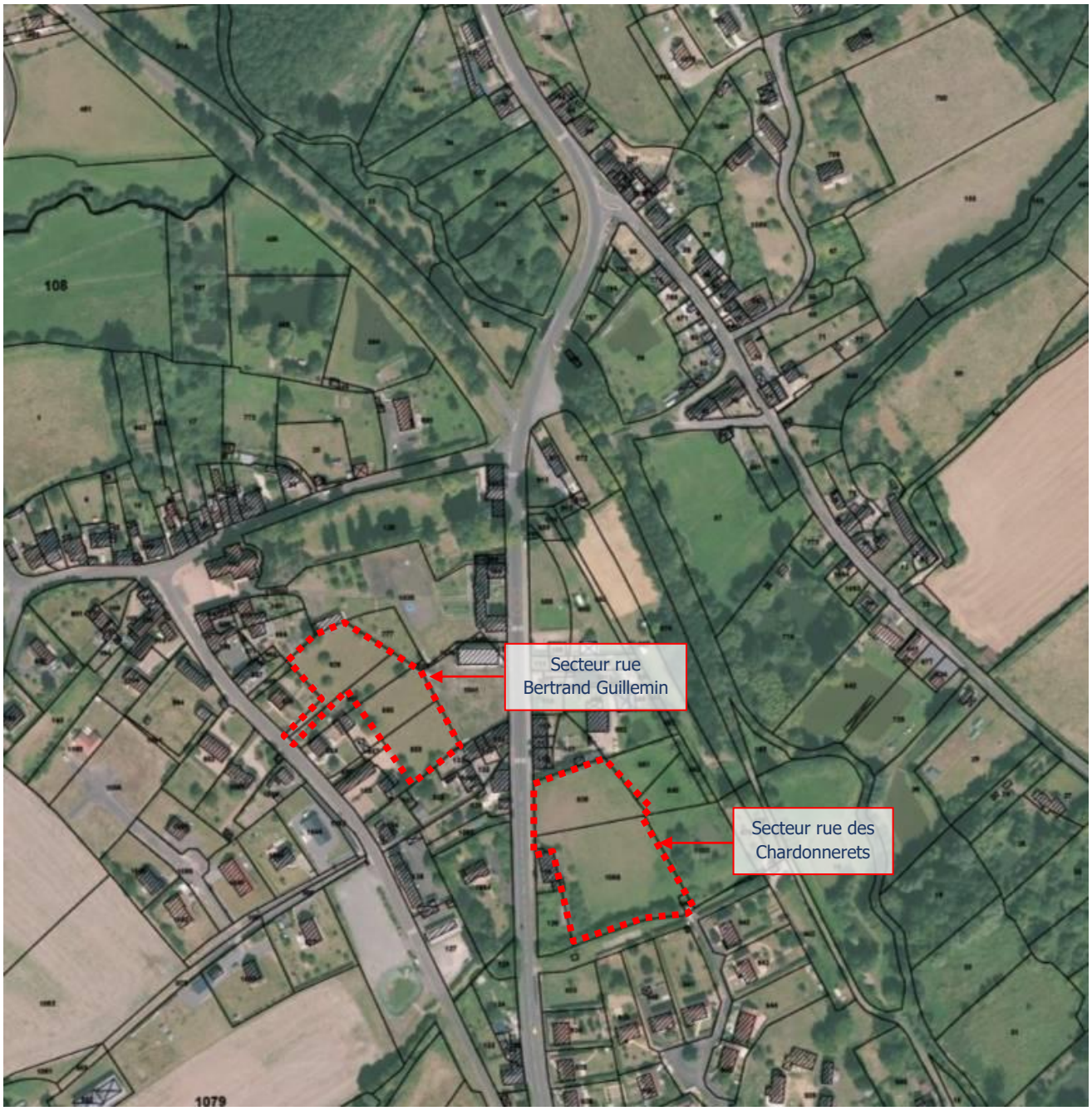
Vue 1

Vue 2

Saint-Gervais-de-Vic

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP



2. LE SECTEUR RUE BERTRAND GUILLEMIN

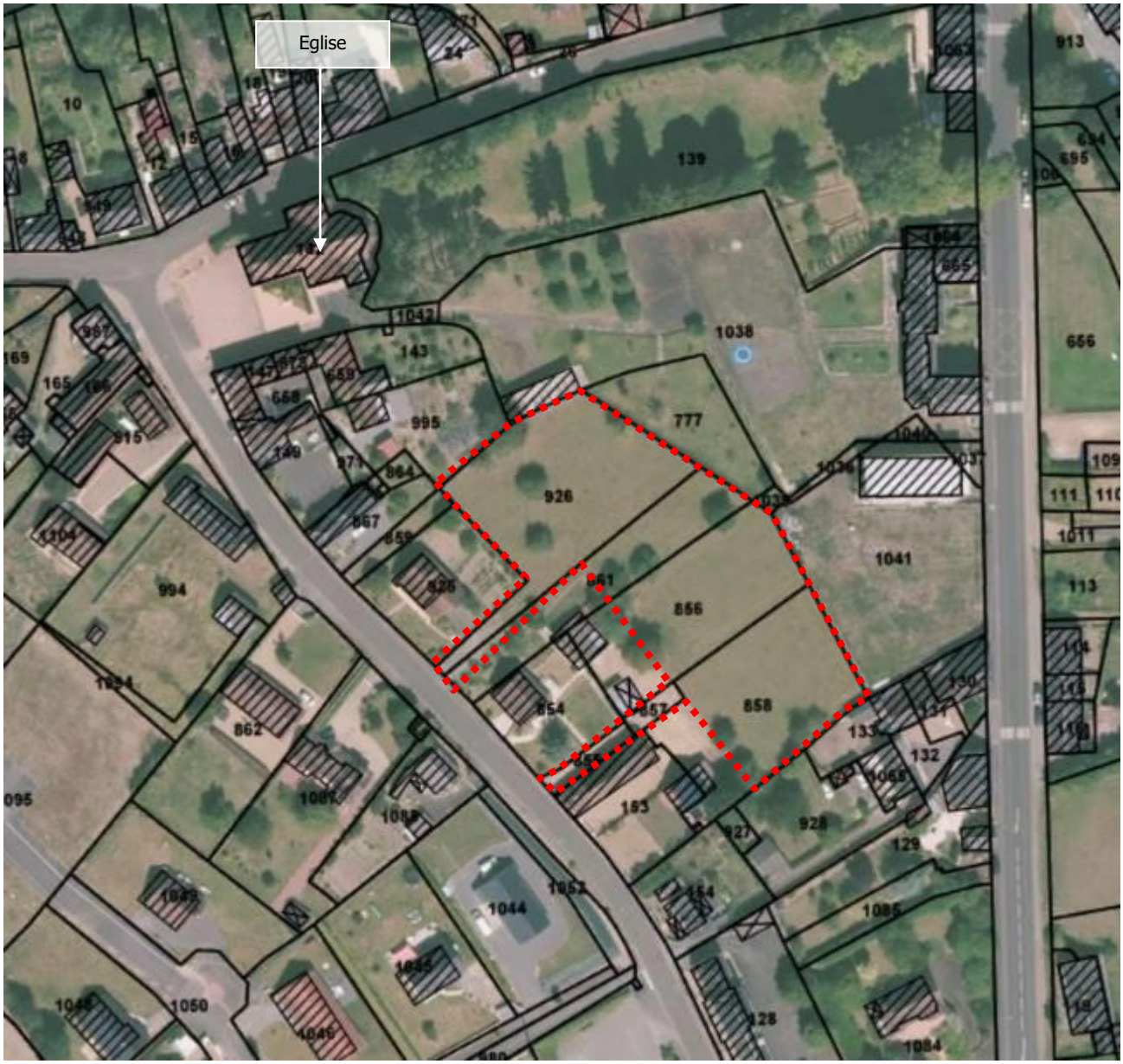
Chiffres clés :

- 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

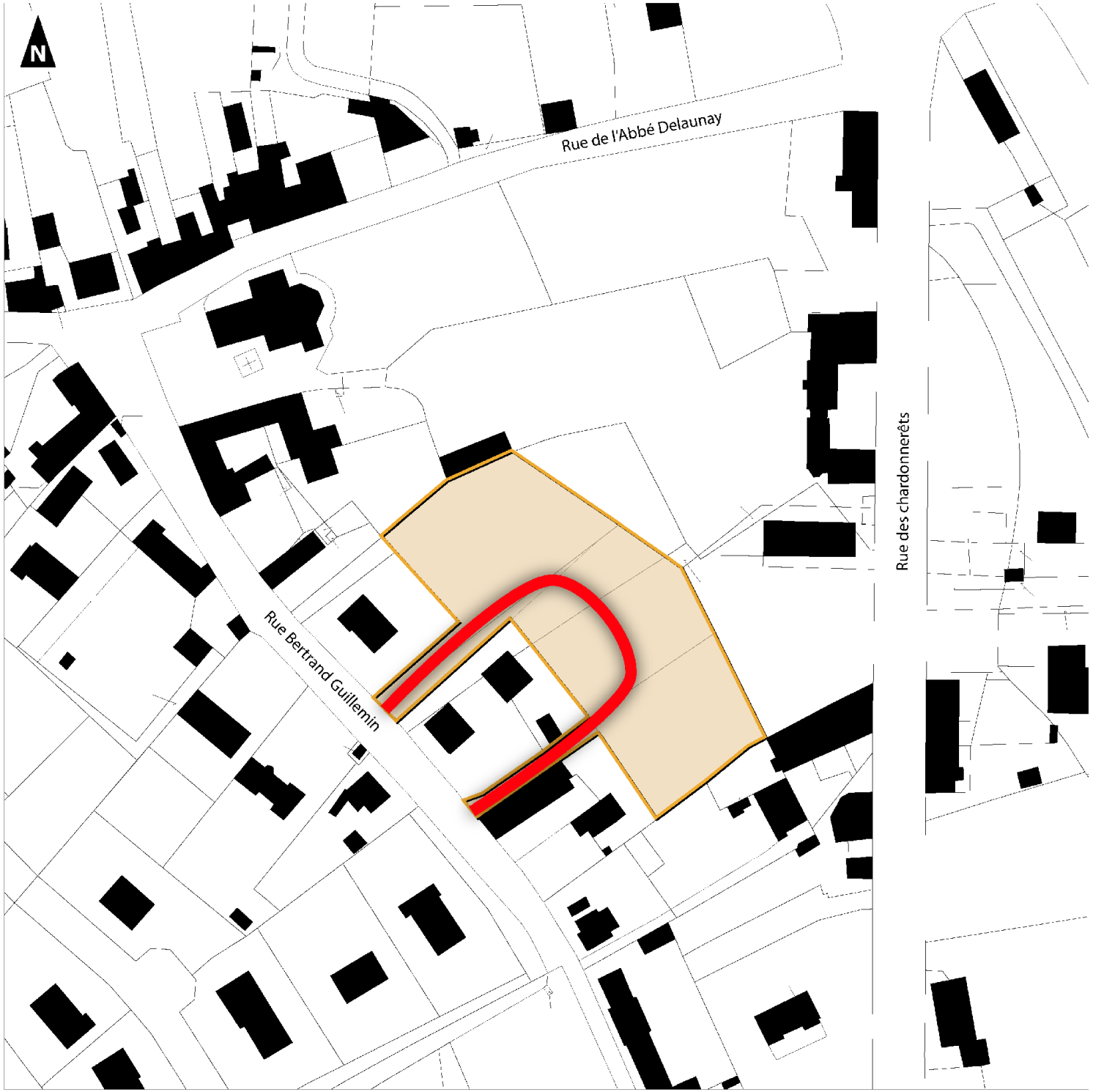
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,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

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Saint-Gervais-de-Vic

Secteur rue Bertrand Guillemin



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie

0 25 50

Mètres

1:1 000

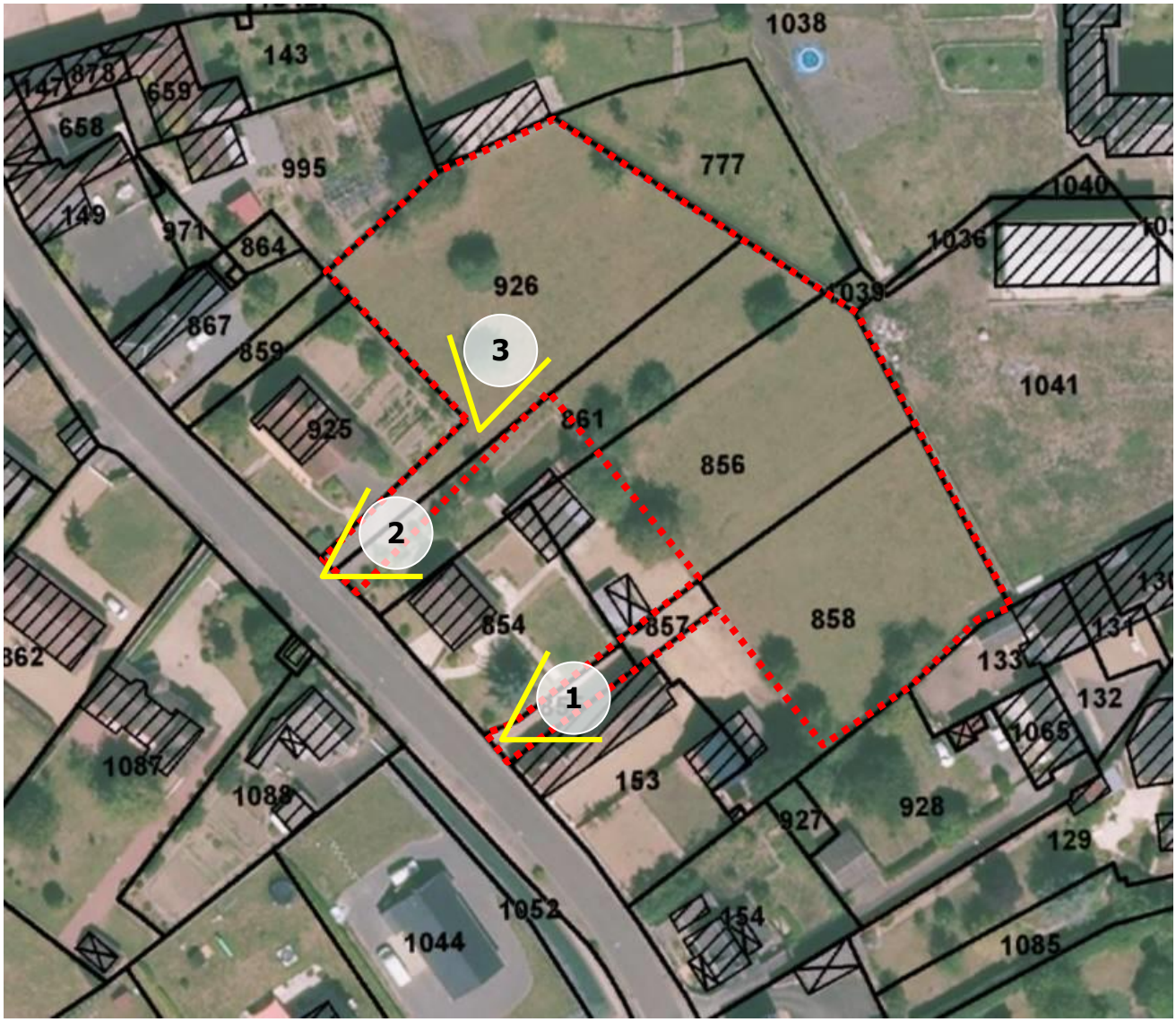
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

3. LE SECTEUR RUE DES CHARDONNERETS

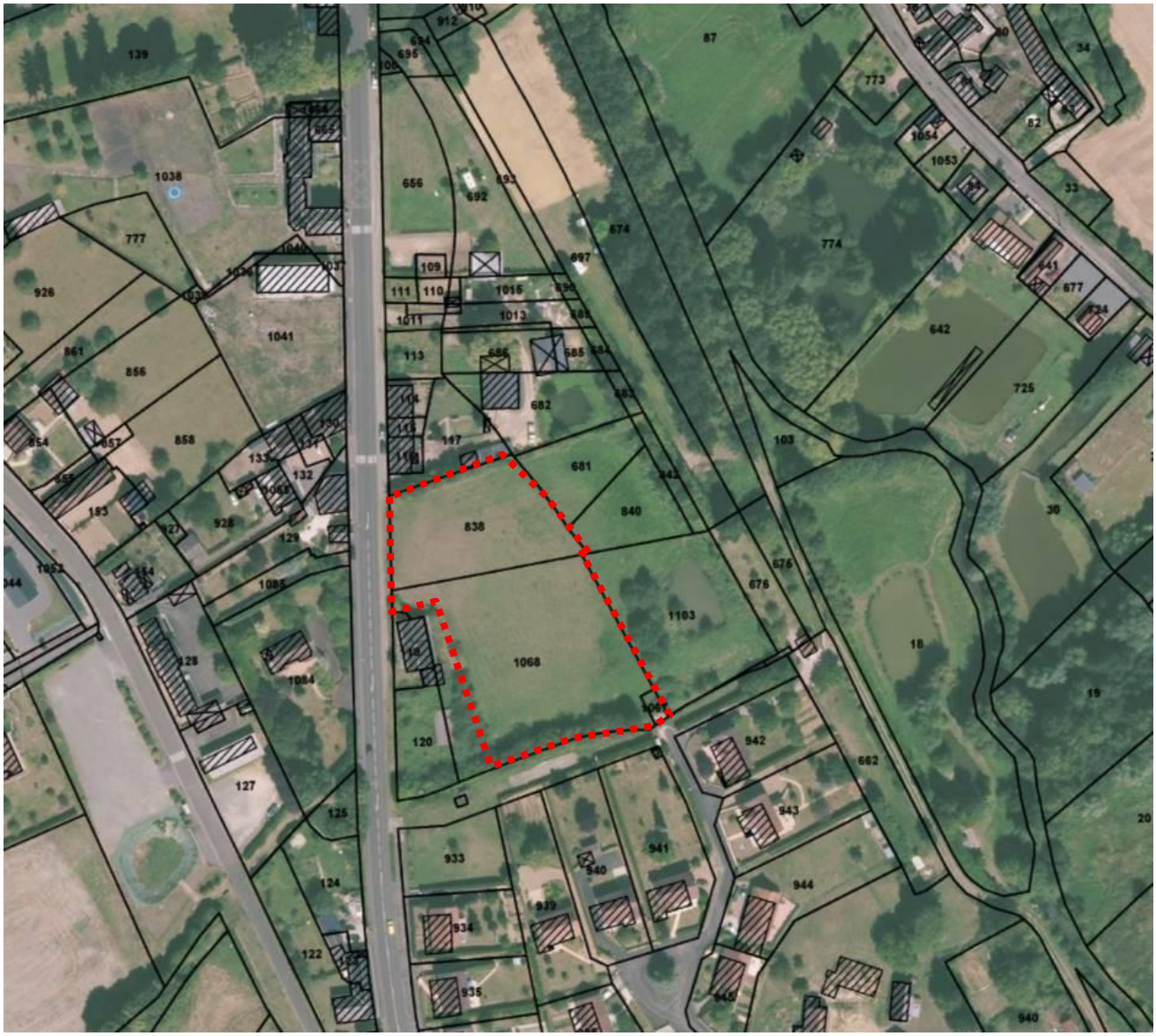
Chiffres clés :

- 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Saint-Gervais-de-Vic

Secteur rue des Chardonnerets

Eléments existants :

- Mare à préserver
- Zones humides à préserver
- Espace vert public
- Haies à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Sorties sur la rue des Chardonniers 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

0 25 50
Mètres

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

auddicé

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.

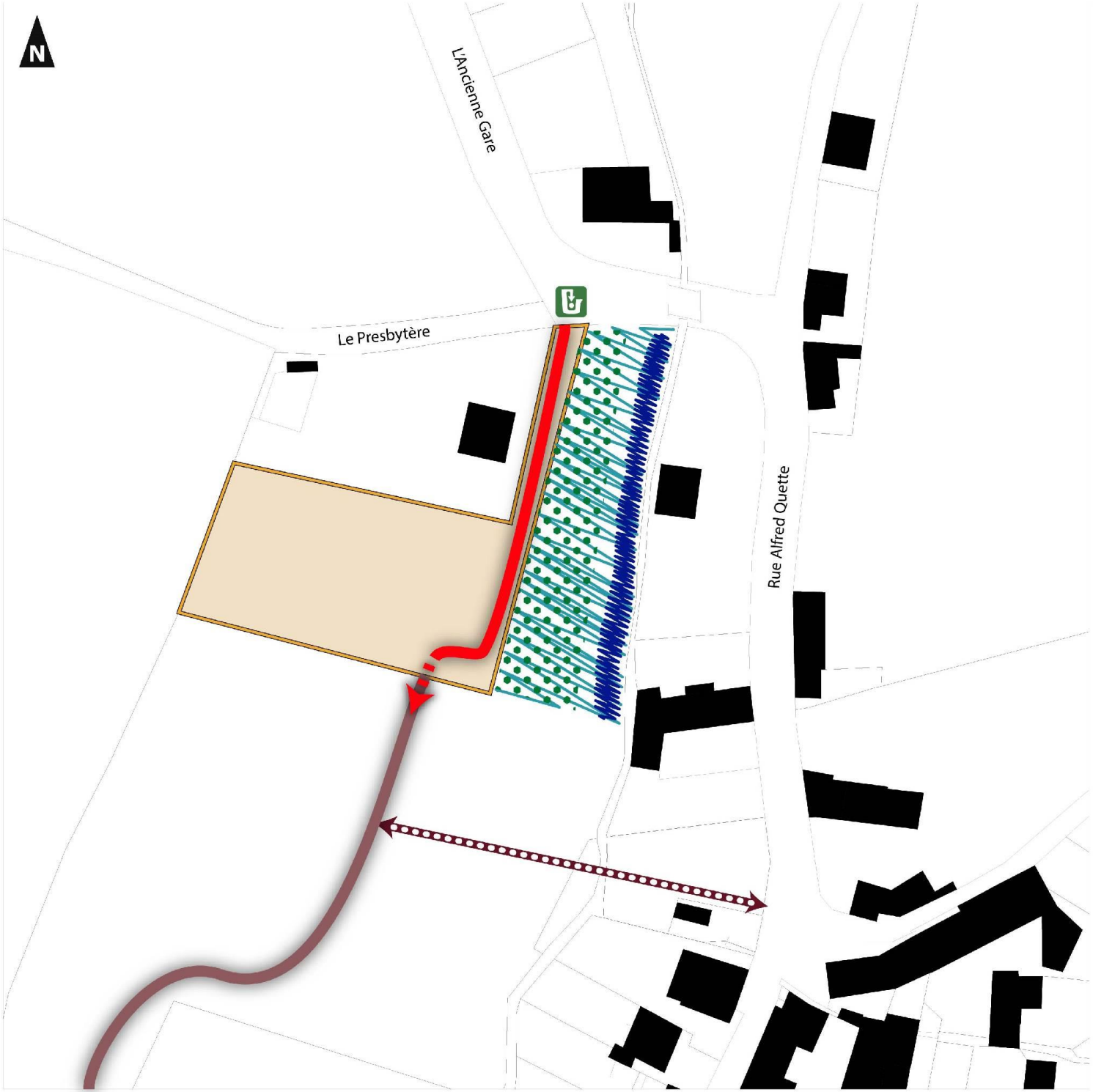
Le reportage photographique du site

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Sainte-Osmane

Secteur du court-s'il-pleut



Eléments 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

0 25 50

Mètres

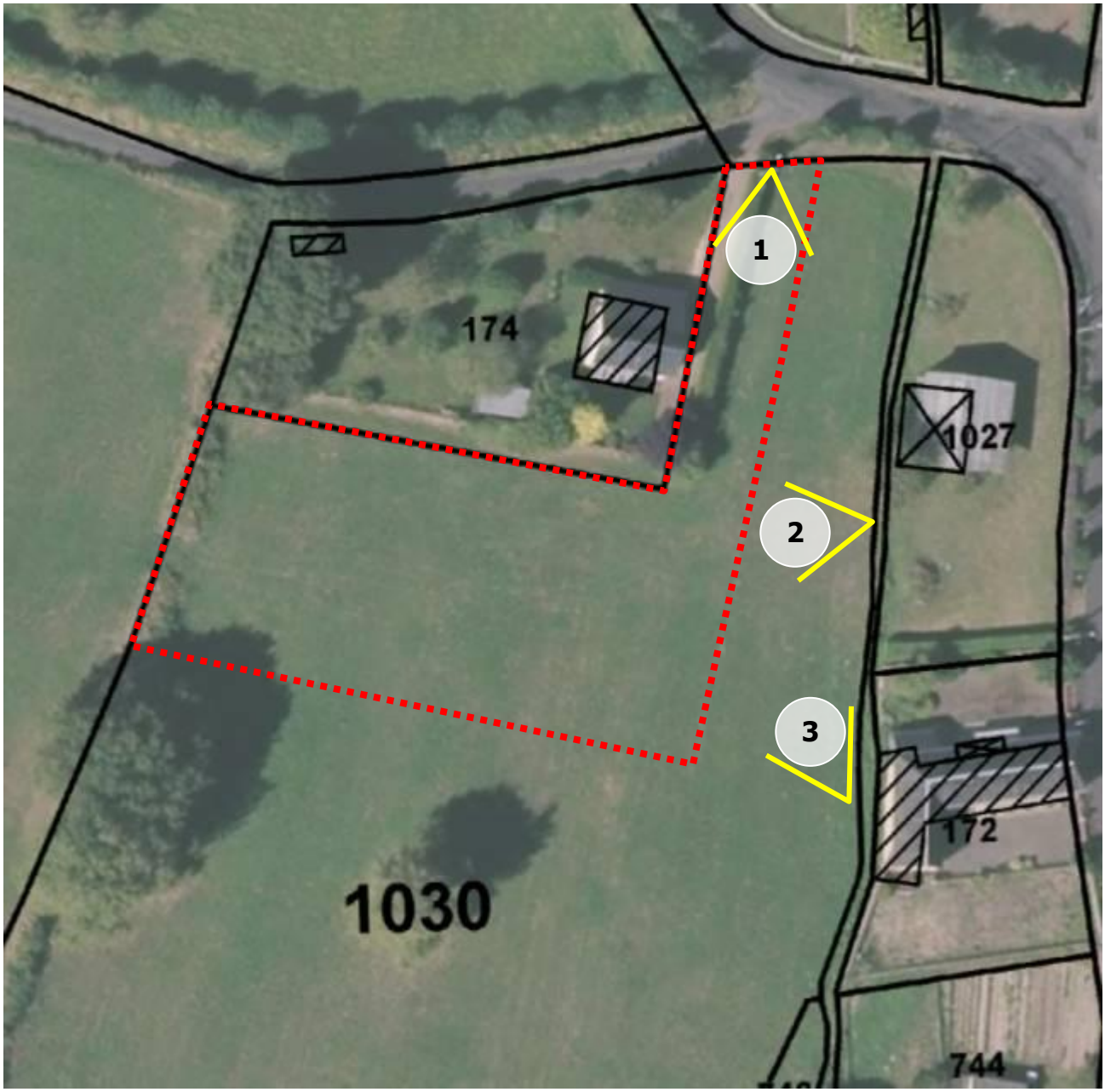
1:750

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

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2021
Source de fond de carte : cadastre.gouv
Sources de données : auddicé 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

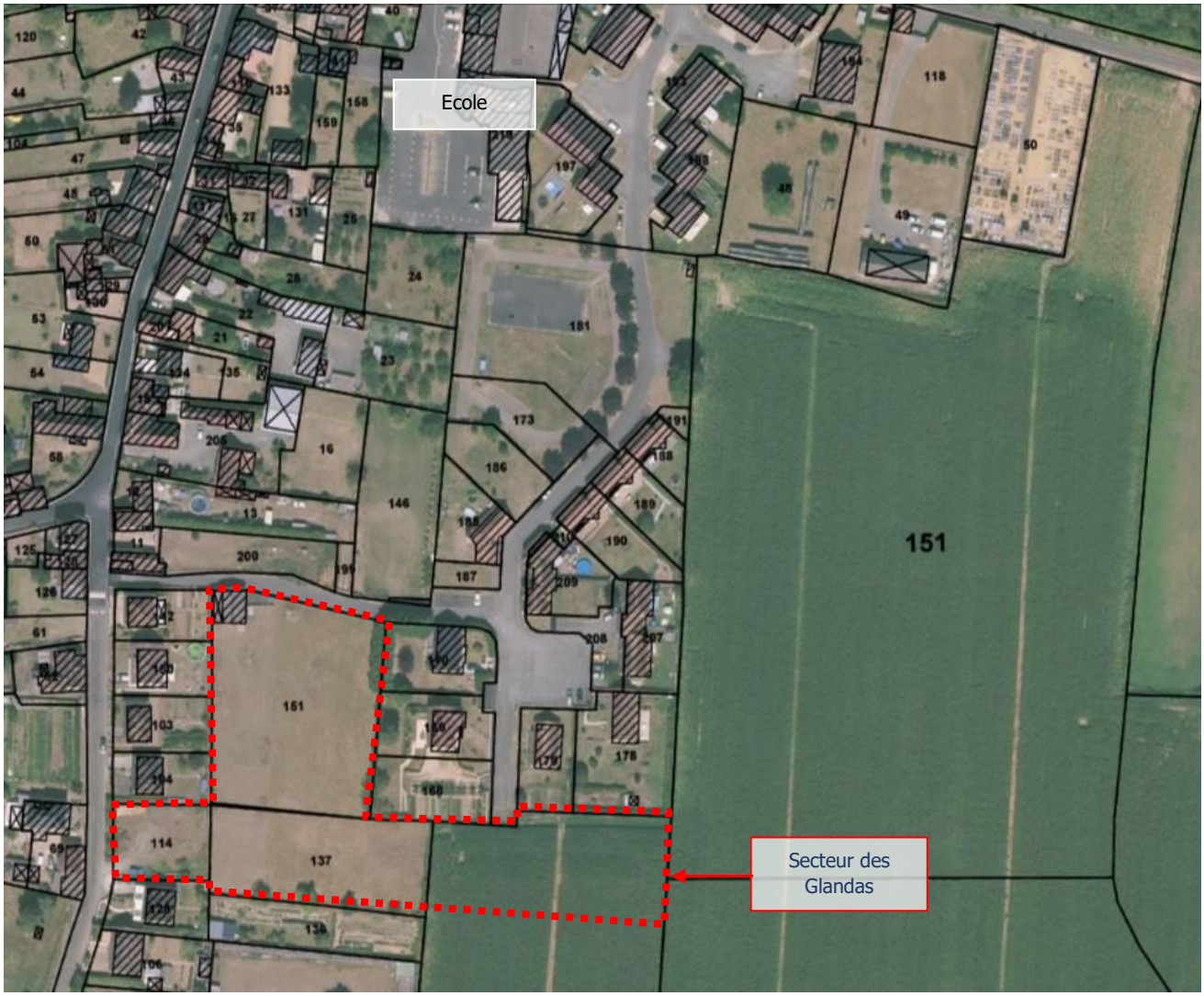
Chiffres clés :

- 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Semur-en-Vallon

Secteur des Glandas

Elément existant :

- Voirie à mettre en sens unique

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie
- Réseve foncière pour une voirie desservant une future zone à urbaniser potentielle
- Haie bocagère
- Partie classée en 2AU

0 25 50
Mètres

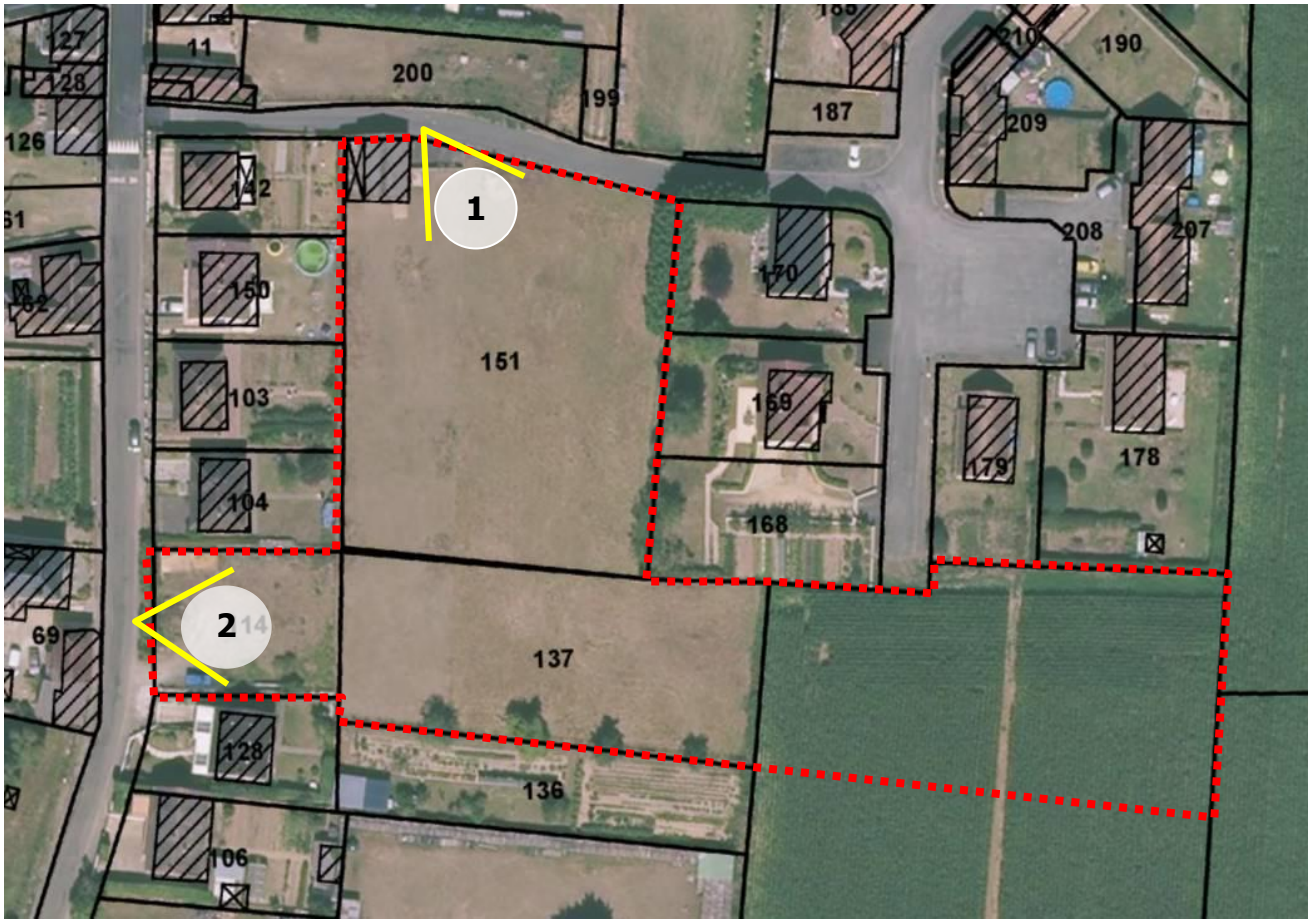
1:1 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

Valennes

1. LE SECTEUR DE LA HULOTTERIE

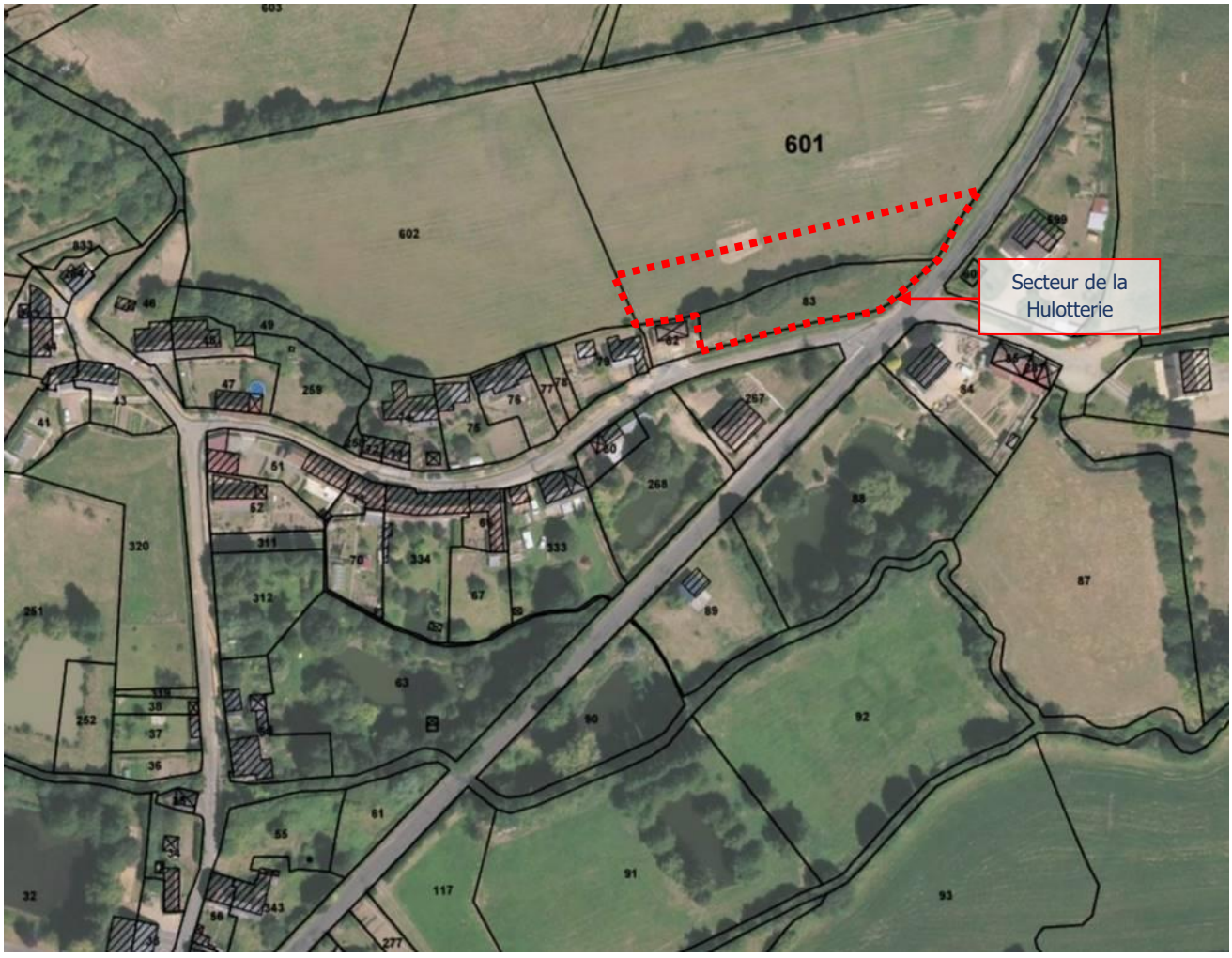
Chiffres clés :

- 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

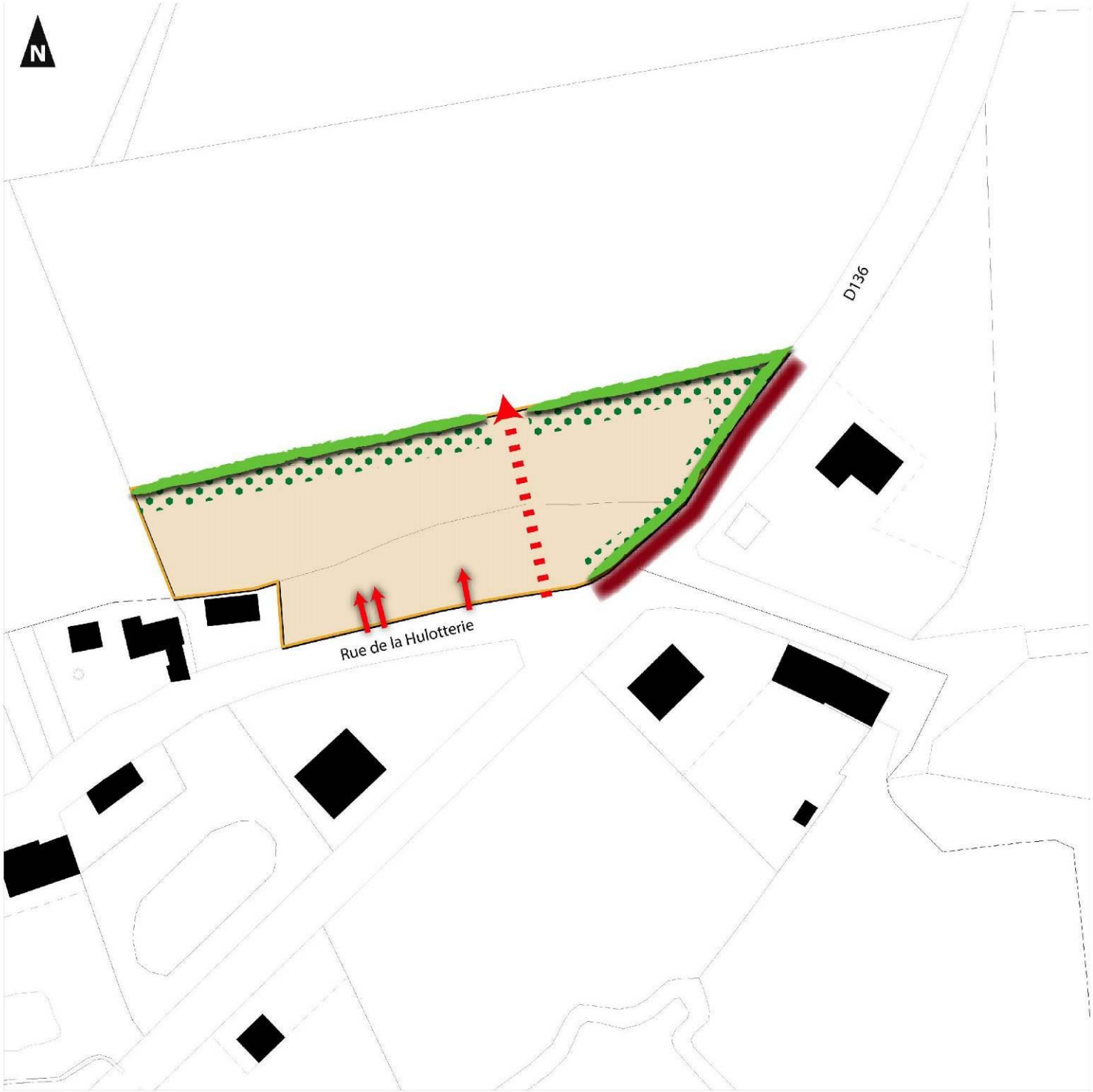
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** (cf listes d'espèces présentées en annexes) au Nord et à l'Est de l'OAP,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une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

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Valennes

Secteur de la Hulotterie



Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Accès aux logements
- Sorties interdites
- Réseve foncière pour une voirie desservant une future zone à urbaniser potentielle
- Haie bocagère à planter
- Espace vert favorable à la biodiversité

0 25 50
Mètres

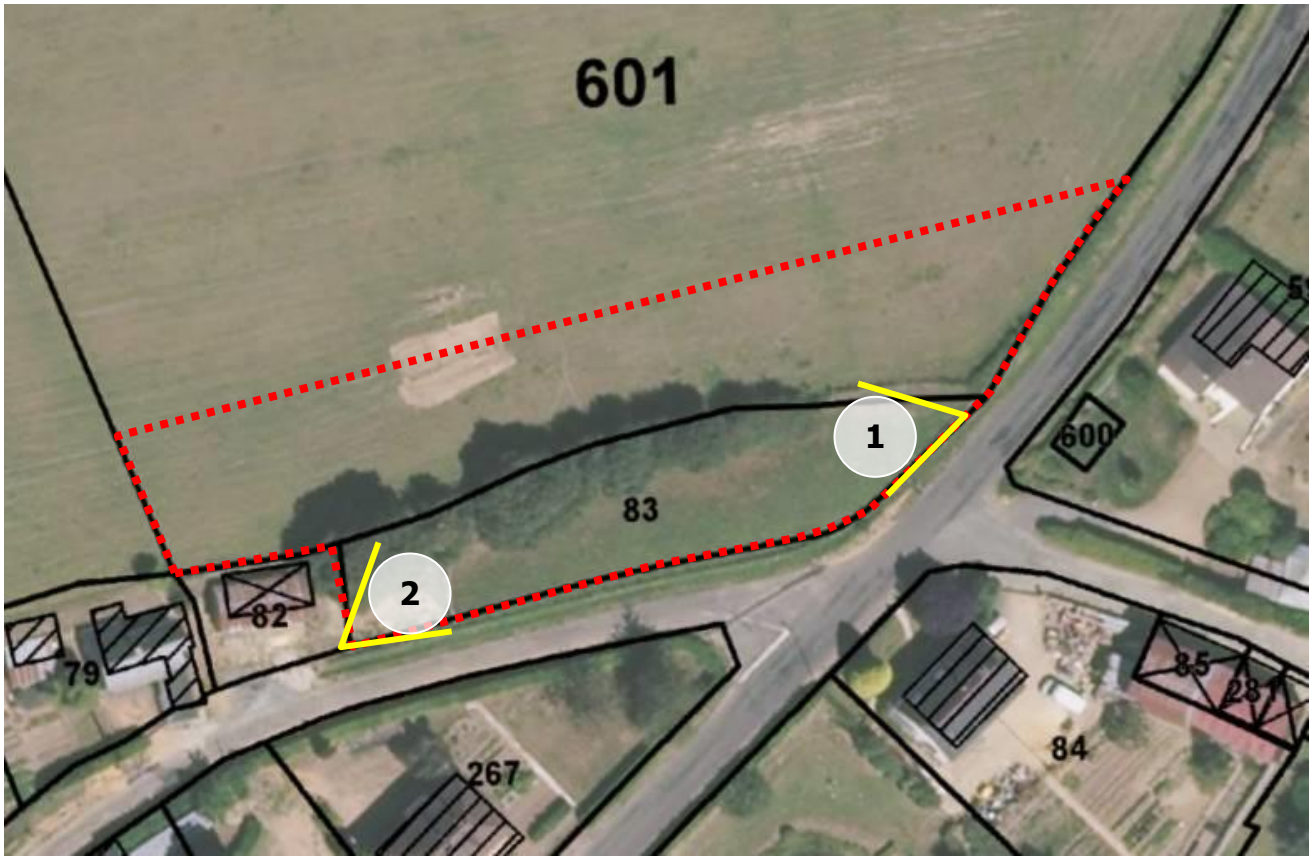
1:750
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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.



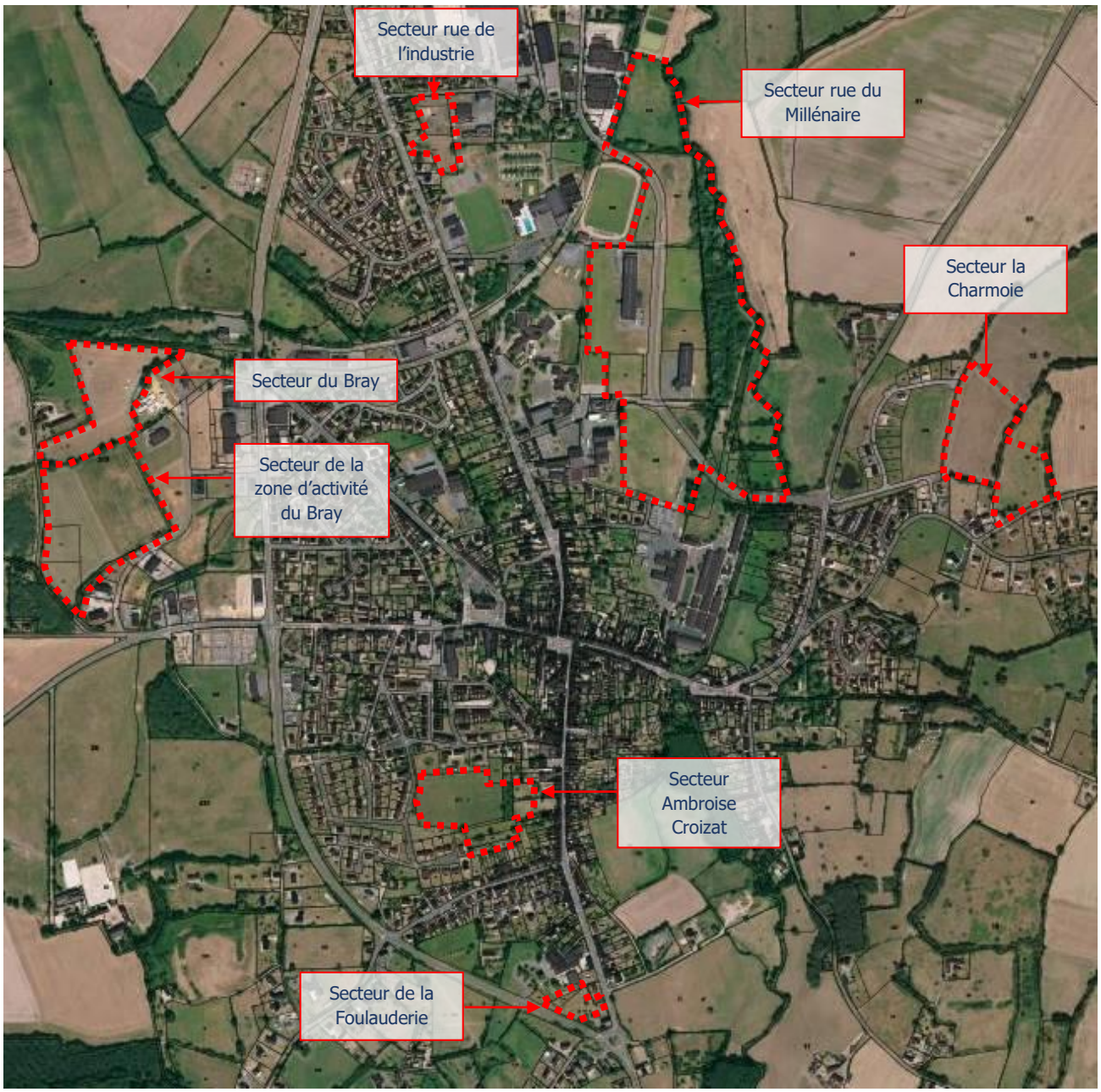
Vue 1

Vue 2

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

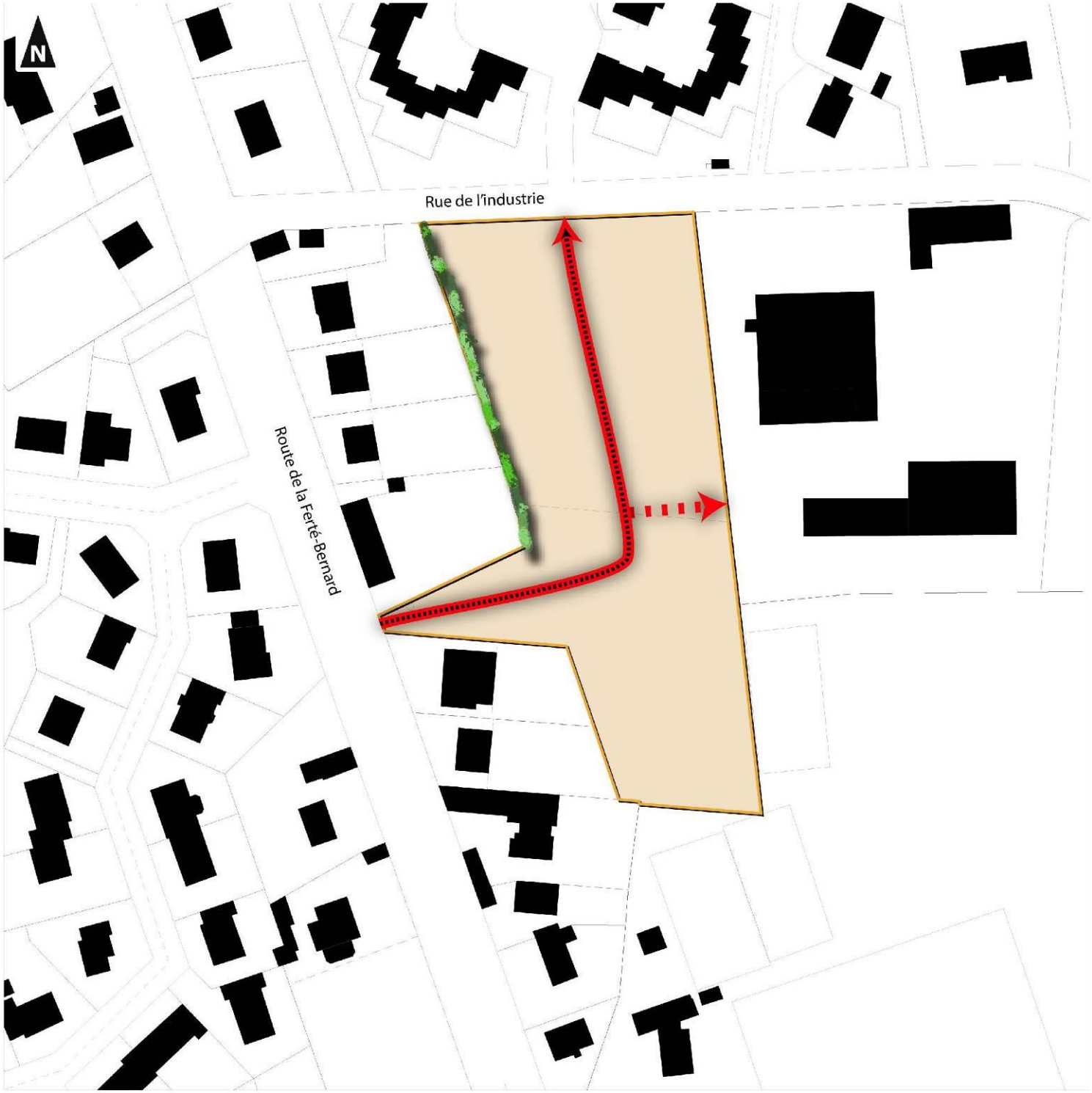
- Préserver la haie **bocagère identifiée entre le futur quartier d'habitation et les habitations existantes**,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec 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 Vibraye

Secteur rue de l'industrie



Elément existant :

Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Voirie en sens unique

Réseve foncière pour une voirie desservant les terrains à proximité

0 25 50

Mètres

1:1 000

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

auddicé

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

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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Vibraye

Secteur du Bray

Eléments existants :

- Haie bocagère à préserver
- Cheminement piéton

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- 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

0 25 50
Mètres

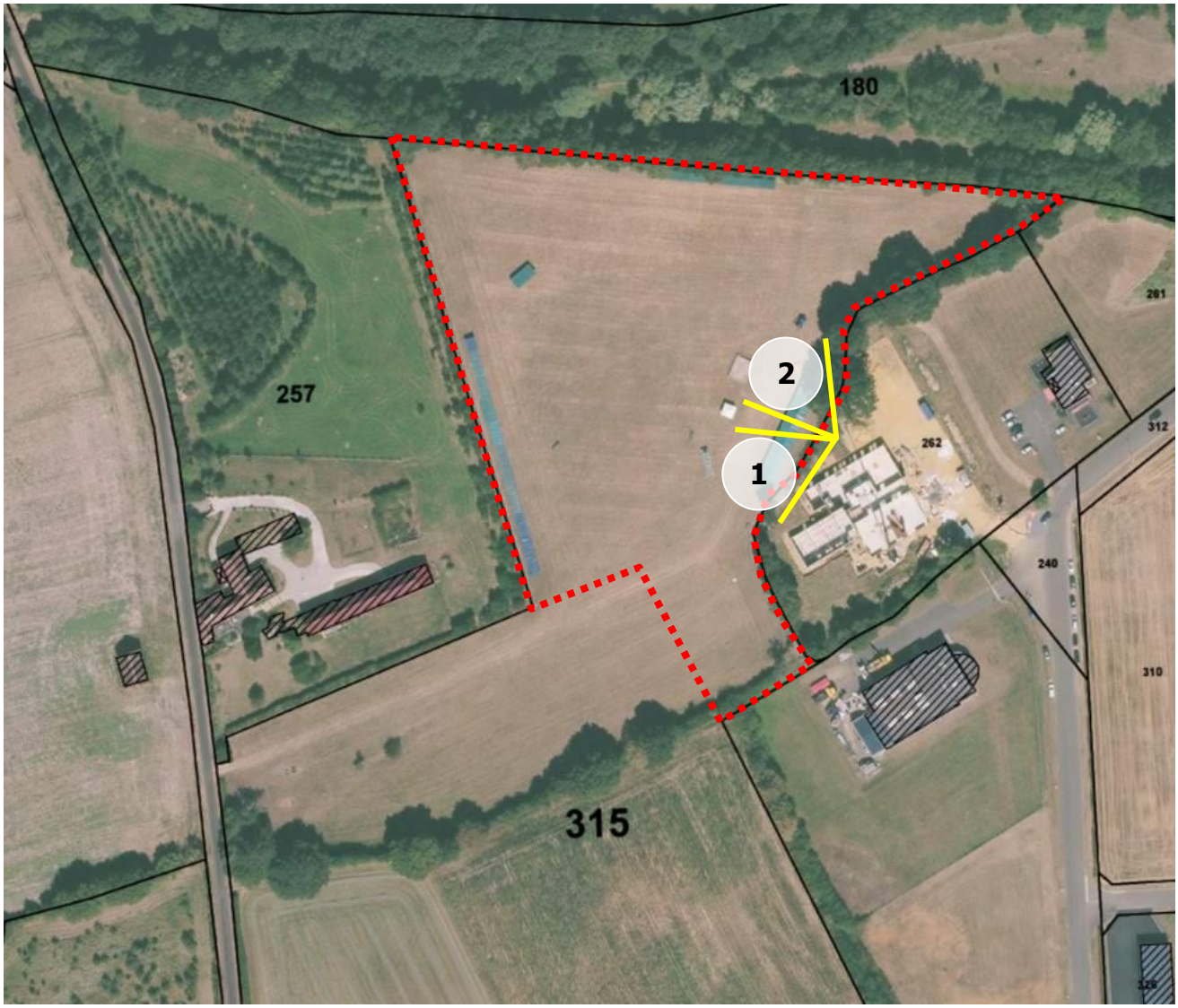
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

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 Heudrisson,
- 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,
- **Informer 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Vibraye

Secteur la Charmoie

Eléments 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

0 25 50
Mètres

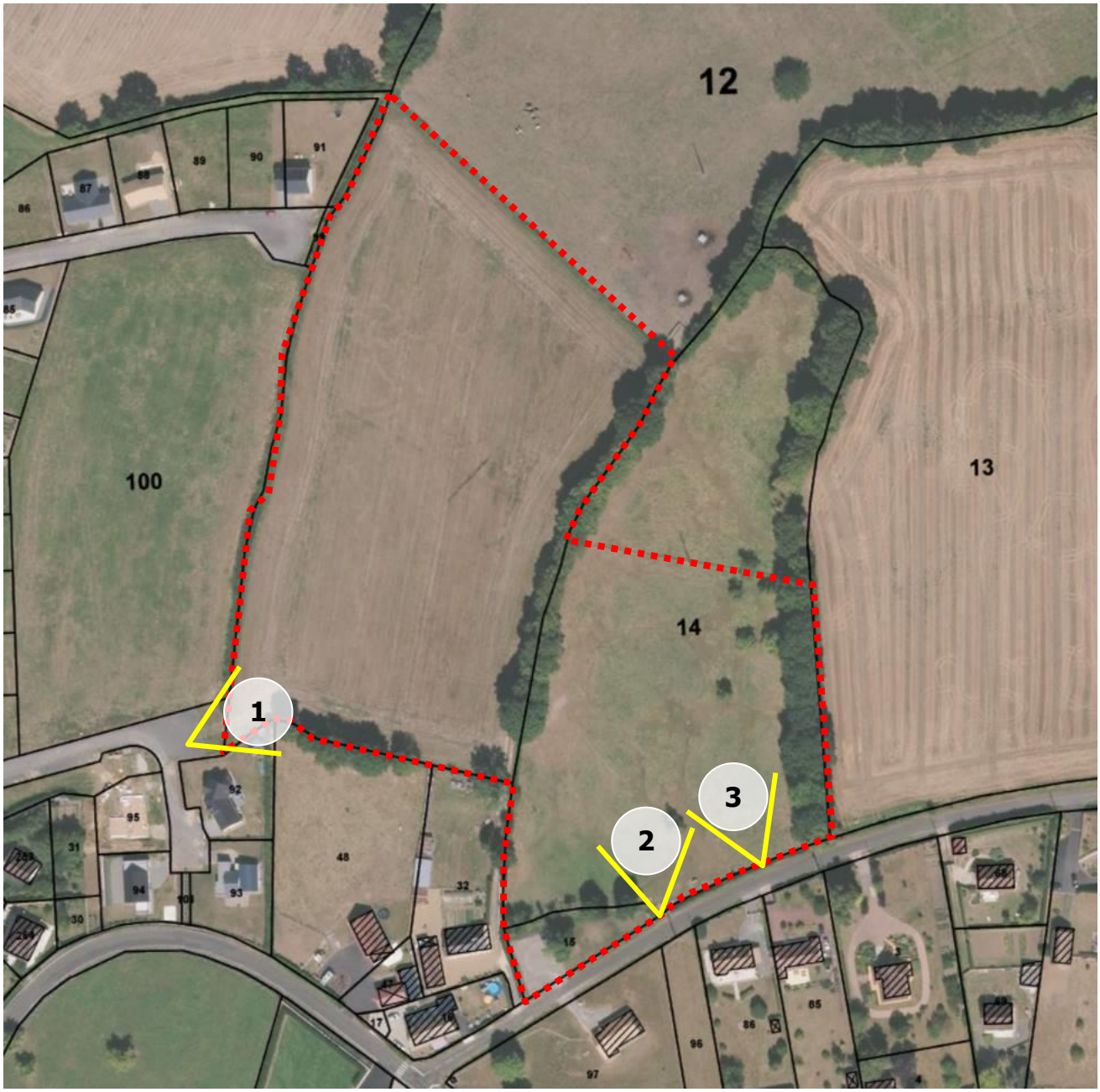
1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

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

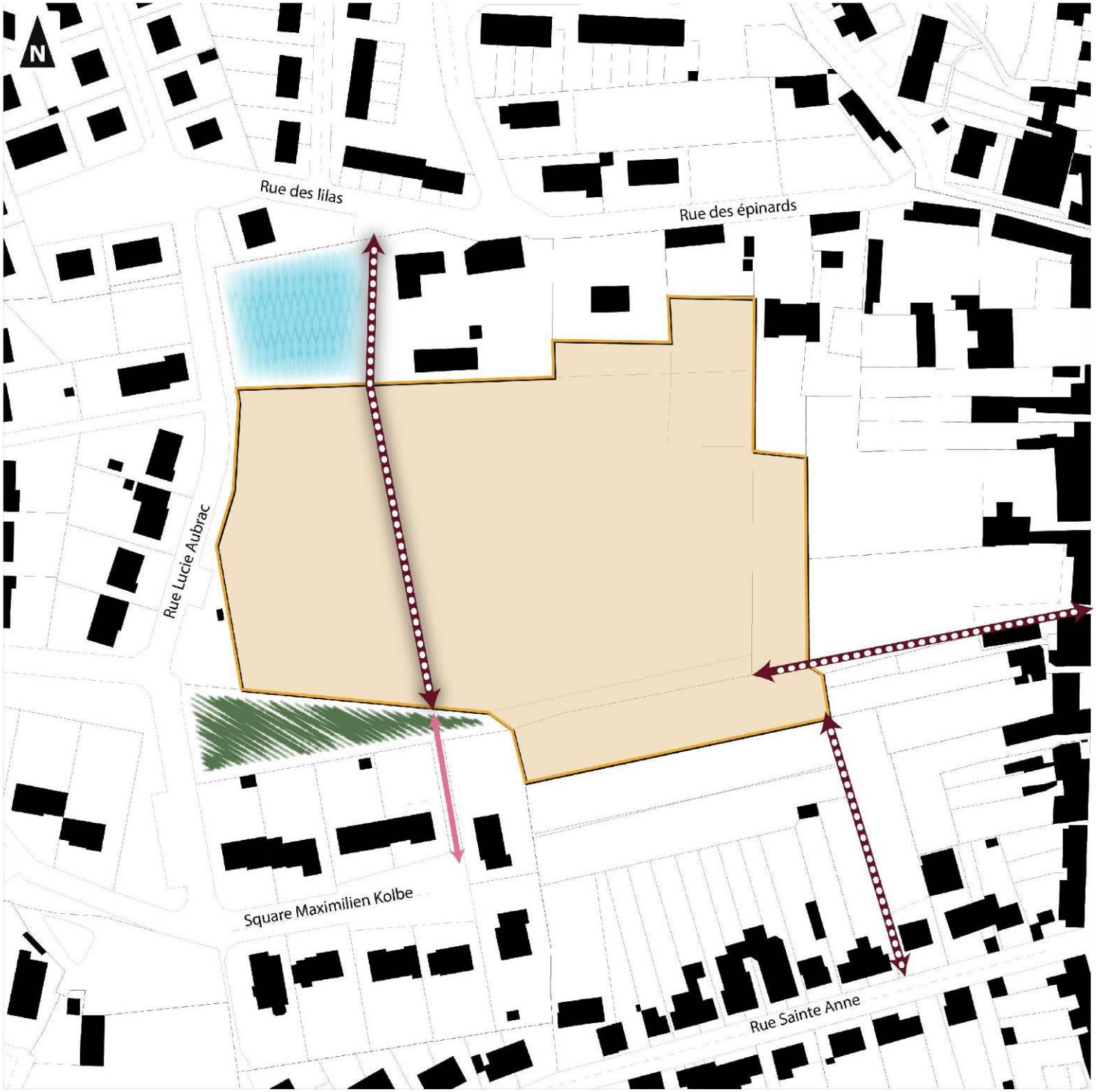
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,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

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Vibraye

Secteur Ambroise Croizat



Eléments existants :

- Aire de jeux
- Bassin d'orage
- Cheminement piéton

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Connexion piétonne

0 25 50

Mètres

1:1 250

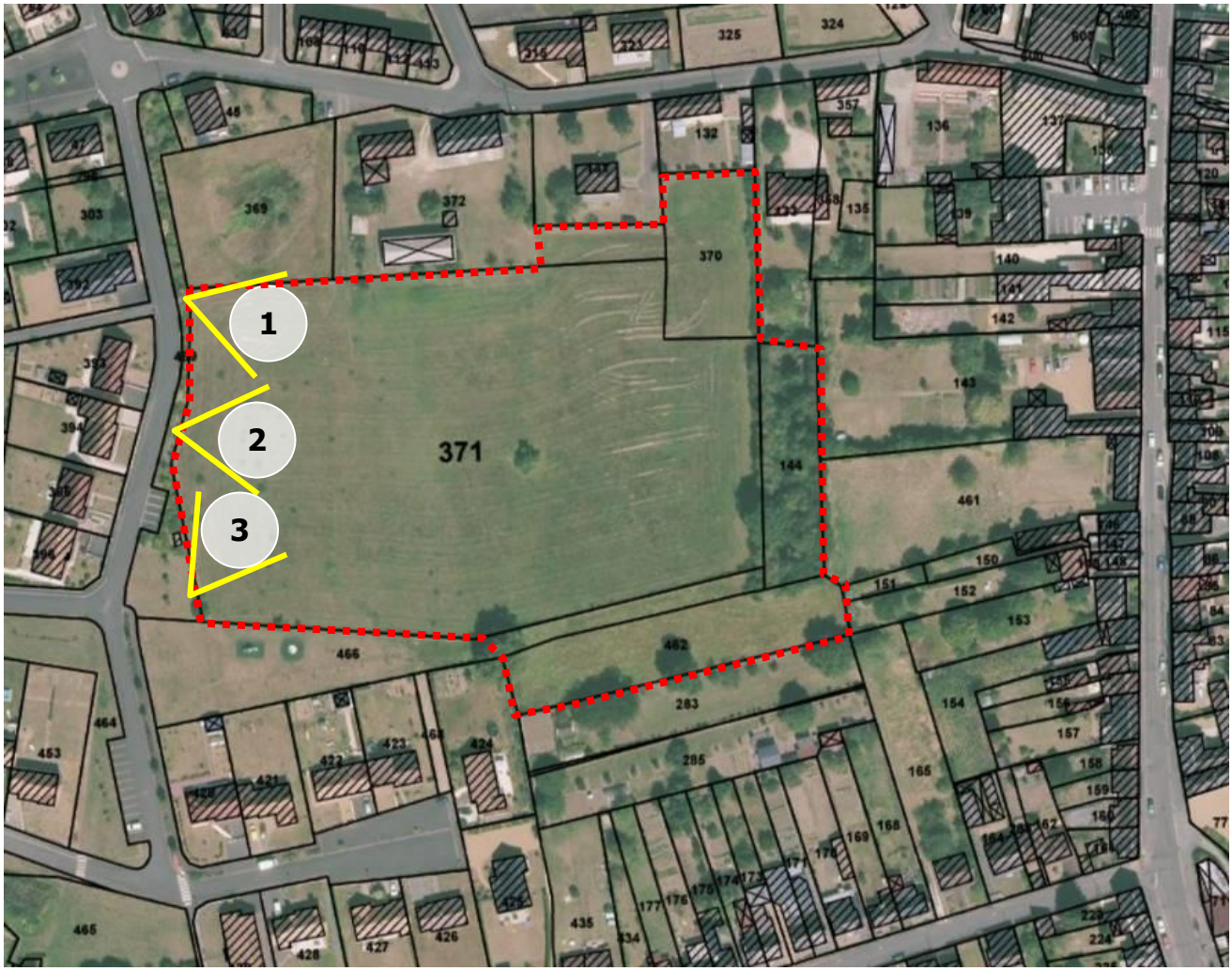
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Vibraye

Secteur de la Foulauderie

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- 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

0 25 50
Mètres

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

auddicé

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

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

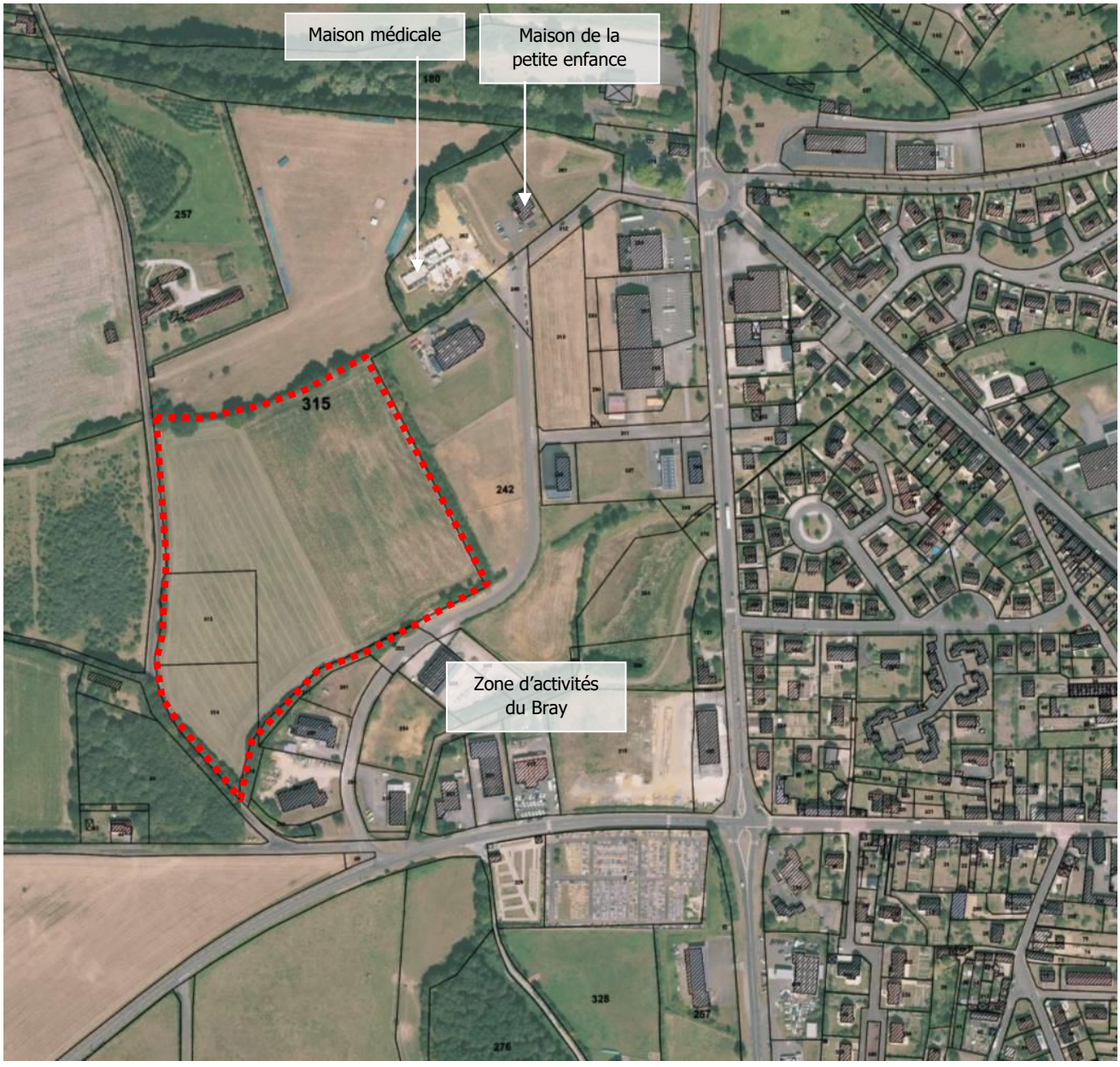
Chiffres clés :

- 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Vibraye

Secteur de la zone d'activités du Braye

Eléments existants :

- Haie bocagère à préserver
- Talus surmonté d'une haie à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- 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

0 25 50
Mètres

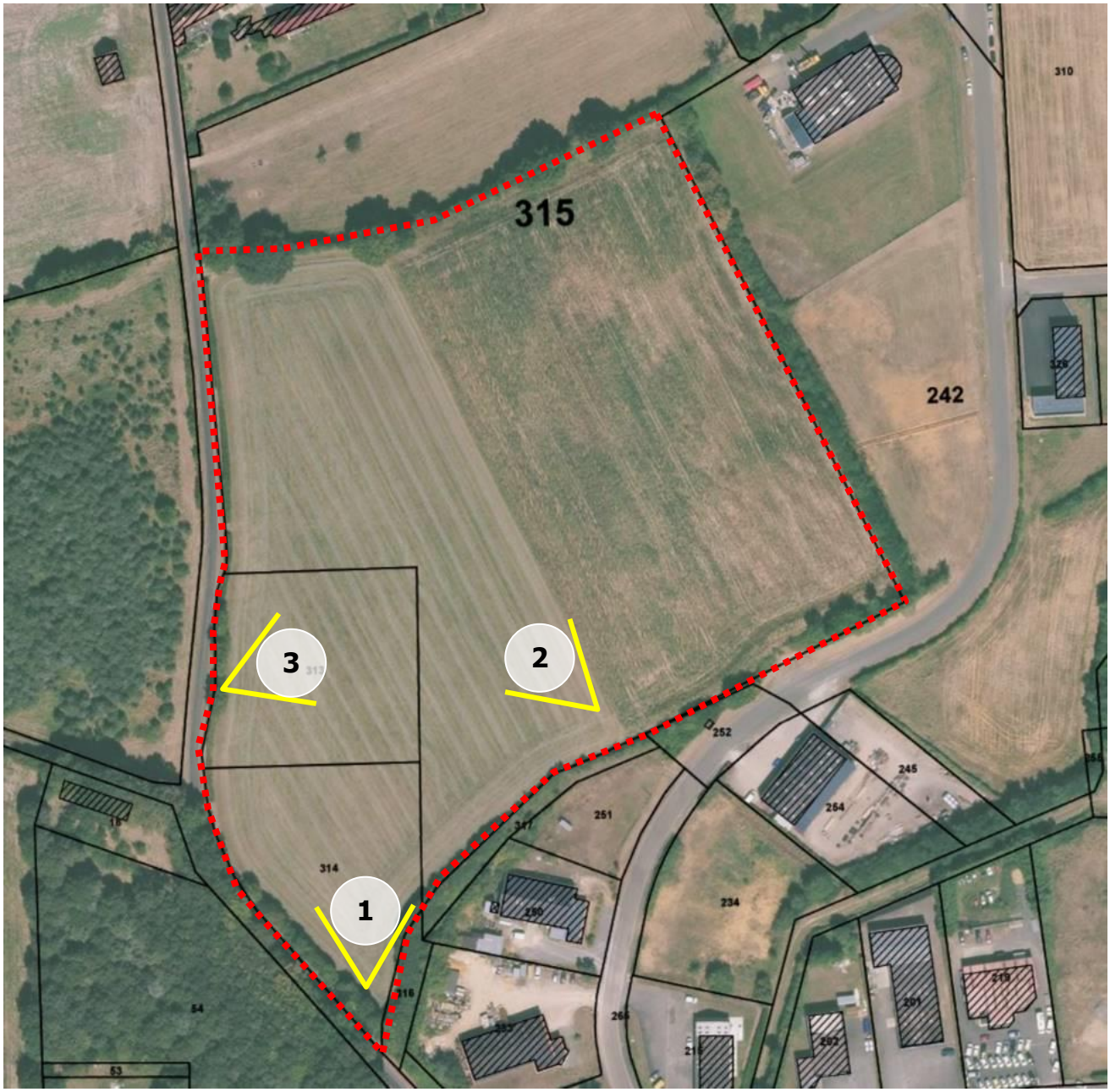
1:1 800
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

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 Braye. 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.

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Vibraye

Secteur rue du Millénaire

Eléments existants :

- Haie bocagère à préserver
- Boisement à préserver
- Réseau hydrographique à préserver

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- 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

0 25 50
Mètres

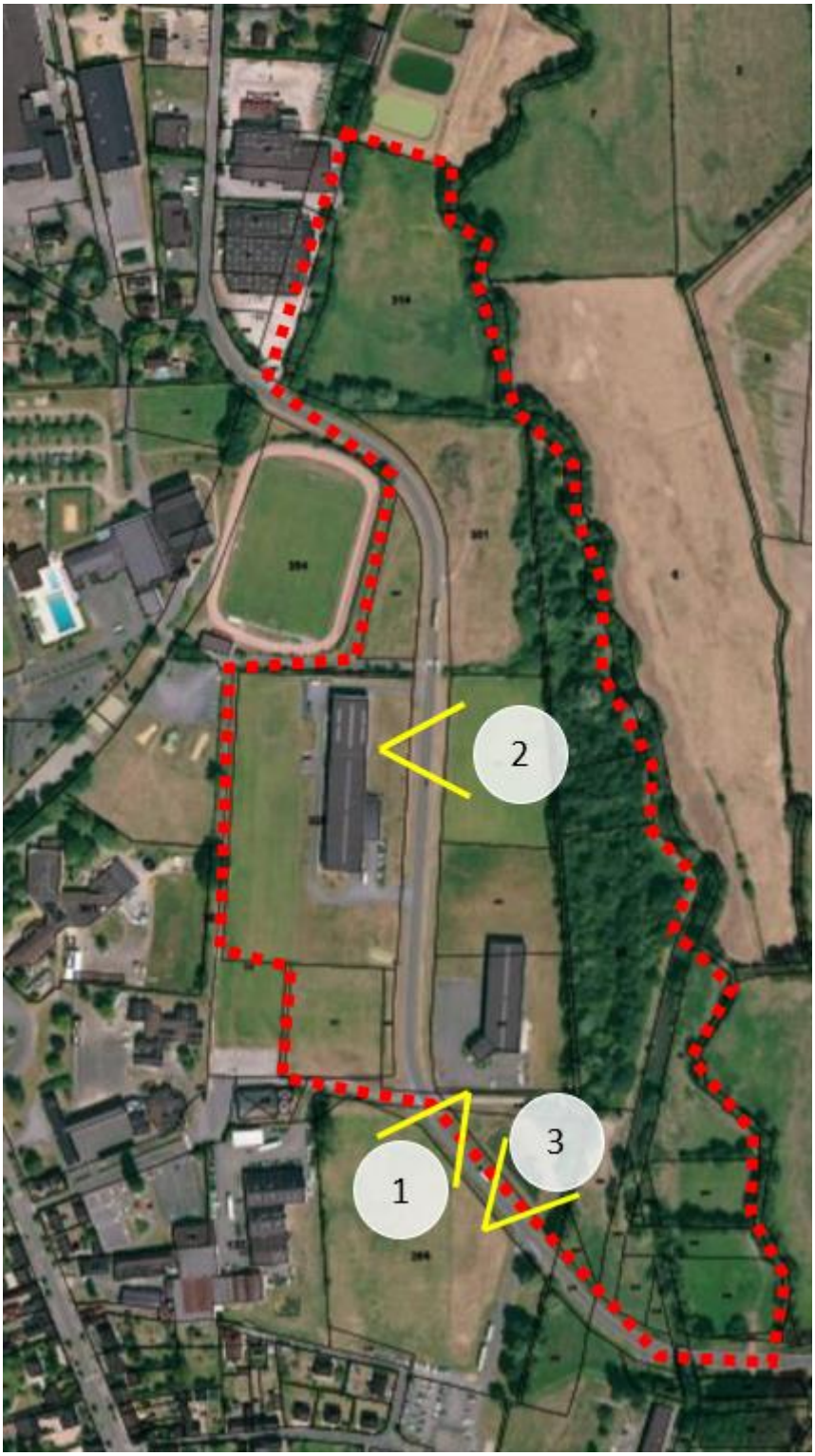
1:4 300
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

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

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.