Habitat Commerce Transport Environnement Patrimoine

PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres de Perche

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Terres de Perche

3.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation – Principes d'aménagement et schémas de secteurs

Le contenu des OAP

Établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet intercommunal et des objectifs communaux.

Les OAP s'imposent aux aménageurs et pétitionnaires dans un rapport de compatibilité. Les projets ne doivent pas présenter de contradiction avec les principes et objectifs présentés.

Le PLUi comporte 3 cahiers d'OAP :

•1er cahier : Principes d'aménagement et schémas de secteurs.
En introduction sont présentés les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet.
Les thématiques traitées sont les suivantes :
- La voirie
- Les formes urbaines
- Les espaces privés
- Les espaces publics
- La gestion des eaux pluviales
- L'adaptation des projets à leur environnement

En 2e partie, sont développés l**es OAP sectorielles**, venant définir les principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux et futures zones à urbaniser.
Pour chacun des secteurs, les OAP définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue.

Certains secteurs concernés par une OAP sont soumis à un phasage.

Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser :

•Court et moyen terme : Zones urbanisées sur la période 2024-2030 ;

•Long terme : Zones urbanisées après 2030.

Ce phasage conditionne l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet.

•2e cahier : OAP Thématique – Patrimoine, Paysage et continuités écologiques
Ce cahier rappelle les éléments de contexte liés aux thématiques du paysage, du patrimoine et des continuités écologiques et précise des orientation en faveur de leur préservation et bonne prise en compte.

Il est complété par un atlas communal et des annexes : inventaires bâtis communaux - PNR, Conseils pour la restauration du patrimoine bâti percheron (PNR), Conseils pour les constructions neuves dans le Perche (PNR).

•3e cahier : OAP « Dents creuses »
L'enjeu de l'OAP est d'accompagner la densification du bâti. Il s'agit de proposer des alternatives

L'objectif de l'OAP est d'accompagner et d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs.

PLUI
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Terres de Perche

1 LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont composées de principes généraux d'aménagement permettant d'introduire des préconisations d'aménagement globales à l'échelle de l'intercommunalité et ainsi de proposer des intentions d'aménagements cohérentes et homogénéisées à l'échelle du territoire du PLUi. Des indications plus spécifiques aux communes et à leurs sites de projet sont proposées dans la suite du document.

Les principes généraux d'aménagement et les schémas d'OAP ont une valeur indicative mais doivent permettre aux acteurs de l'aménagement (concepteurs, aménageurs, municipalités, etc.) de suivre un fil rouge au cours des projets qu'ils entreprennent et d'inclure leur démarche autour de préconisation issus du canevas édifié lors du PADD.

Les grands principes d'aménagement s'appliquent autant aux domaines du paysage, de l'urbanisme que de l'architecture. Ils se présenteront ici selon des enjeux en lien avec le territoire percheron.

Rappel des axes du PADD

1. **Faire projet tout en préservant l'identité du territoire**
2. **Assurer un développement cohérent et raisonné**
3. **Préserver les ressources du territoire**

Objectif du PADD concerné

1. **Faire projet tout en préservant l'identité du territoire**

PRESERVER LES PAYSAGES EMBLEMATIQUES DU TERRITOIRE

Conservation des éléments paysagers existants

Les éléments végétaux et patrimoniaux sont des habitats potentiels pour la faune et la flore locale et participent à l'intégration paysagère des projets. Ainsi, en présence d'un élément patrimonial ou paysager remarquable (puit, alignement d'arbres, etc), l'aménagement du site devra s'adapter et valoriser ces éléments. Les éléments végétaux présents sur site pourront être renforcés par l'ajout d'espèces similaires, notamment s'ils sont employés comme clôtures ou éléments naturels de séparation et de transition paysagère. De plus, Terres de Perche est caractérisé par ses paysages en lien avec les boisements, le relief et le réseau bocager. C'est pourquoi tout nouveau projet d'aménagement doit prendre en compte cette identité paysagère et la préserver.

Source : Citadia – Marolles les Buis

Un patrimoine paysager existant

Insertion paysagère des entrées de villes

Les entrées de bourg sont la première image perçue de la commune. Il est donc primordial d'y apporter une attention particulière au moment de l'aménagement autant du point de vue du traitement paysager que du traitement architectural, notamment au travers de la prise en compte des franges urbaines. Le caractère rural du territoire devra être affirmé par les perspectives paysagères et points de vue offerts aux entrées de villes. Pour ce faire, les aménagements paysagers favorisant le dégagement de perspectives sont préconisés. L'écrin paysager participant à la valorisation de cette identité territoriale à vocation à être maintenu.

Ainsi, les sites de projet localisés en entrées de ville devront faire l'objet d'une attention particulière. Les aménagements devront tenir compte de la localisation spécifique du site et permettre aux nouvelles habitations ou espaces d'activités de s'insérer dans le paysage urbain de la commune. De plus, la localisation spécifique du site peut également induire la présence de bourgs à l'orée de forêt. C'est pourquoi, pour favoriser la bonne intégration du bâti dans ce milieu, l'insertion des nouvelles opérations d'aménagement ne se verra possible qu'à condition que les abords soient végétalisés.

Source : Google Maps – Happonvilliers

Le caractère rural et paysager des entrées de commune du territoire à préserver

Objectif du PADD concerné

1. **Faire projet tout en préservant l'identité du territoire**

INTEGRER LES ELEMENTS DE LA TVB EN BONNE INTELLIGENCE AVEC LES PRATIQUES TERRITORIALES

Préservation des continuités écologiques

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil essentiel à la préservation de la biodiversité mais aussi à la préservation de la qualité des paysages du territoire. Ainsi, la réflexion sur l'aménagement des secteurs de projet devra, dès que le site est situé au sein d'un espace sensible d'un point de vue environnemental, être valorisée afin d'intégrer sur le site des aménagements de passage à faune, maillage de haies champêtres, ouvertures dans les clôtures, aménagement de points d'eau relais ou veiller à maintenir des espaces avec fauche uniquement en dehors des périodes de reproduction. Cela permettrait de renforcer les sites à enjeux écologiques aux abords du tissu urbain ou de ne pas accentuer la dégradation de certains de ces milieux à proximité du tissu urbain.

De plus, la préservation de la biodiversité est un élément à prendre en compte dès l'amont d'un projet et sur lequel il est important de veiller en phase travaux.

Source : urbanisme-bati-biodiversité.fr

Des passages à faune – élément essentiel de la trame verte

Source : lemurvegetal.com

Des haies champêtres à multiples ambitions – refuge écologique, frange paysagère et brise vue

Objectif du PADD concerné

1. **Faire projet tout en préservant l'identité du territoire**

Favoriser la végétalisation des espaces publics

Les espaces publics devront être aménagés ou réaménagés de façon spécifique et singulière afin de proposer des usages et des ambiances différentes. On favorisera les projets misant sur la multifonctionnalité des usages afin d'offrir une plus large gamme d'activités sur un même site, notamment pour les communes ne possédant qu'un espace public (généralement au centre du bourg).

Il est important de garder en tête que les espaces publics présentent un intérêt pour la biodiversité et le paysage. Ainsi, leur aménagement pourrait se baser ou se rattacher aux éléments paysagers existants.

Les espaces plantés ou simplement libres sont à prendre en compte à l'occasion de la réflexion sur le projet, notamment parce qu'ils présentent un intérêt pour la biodiversité et le paysage. Ils jouent également le rôle d'espace tampon entre les secteurs denses et moins denses ainsi qu'un rôle d'espace de transition entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ces espaces plantés devront s'appuyer sur des essences locales et adaptées au changement climatique de type chêne, cerisier sauvage, prunellier, aubépine ou encore charme. Les essences ne présentent pas toutes les mêmes fonctions, c'est pourquoi il est important de veiller à la diversité de ces essences lors de leur implantation. Il est intéressant de faire le choix d'essences afin que la floraison soit échelonnée au fil des saisons. Enfin, les plantes ne devraient pas être en pot mais en pleine terre.

Ayant par définition un rôle multifonctionnel, l'aménagement des espaces naturels d'agréments devra permettre:

- Le renforcement de la biodiversité et de la nature en ville;
- Le développement des liaisons avec le réseau cyclable et piéton environnant;
- La création d'espaces de jeux;
- Et la mise à disposition d'espaces de détente.

Source : Google Maps - Combres

Un espace public végétalisé sur le territoire

Objectif du PADD concerné

1. **Faire projet tout en préservant l'identité du territoire**

FAIRE DU PATRIMOINE UN ATOUT POUR LE TERRITOIRE

Préservation du petit patrimoine

Les Orientations générales des OAP, en relation avec le PADD, se fixent comme objectif de préserver les éléments patrimoniaux des communes du territoire. Ainsi, l'ensemble des projets sont amenés à prendre en compte l'existence d'un patrimoine bâti préexistant et de l'intégrer au mieux aux réflexions prospectives menées.

A ce titre, les éléments patrimoniaux d'intérêt (pigeonniers, lavoirs, chapelles,...) sont repérés dans les schémas d'OAP. Ces derniers ont vocation (sauf impossibilités techniques) à faire l'objet de rénovations. L'ensemble de ces éléments de petit patrimoine participent à façonner l'identité des communes.

L'évolution des bâtiments patrimoniaux (extensions, annexes) est également permise dans un souci de préservation de la fonctionnalité de l'existant.

Source : lavoirs.org

Un élément patrimonial à conserver – le Lavoir à Chassant

LIMITER LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SUR LES TERRES AGRICOLES CULTIVEES

Gestion des limites avec les espaces agricoles

Les OAP définissent des principes d'insertion paysagère dans une optique d'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte préexistant. L'agriculture est au cœur des pratiques et de la vie du territoire, ainsi, le développement urbain devra appliquer des principes de précautions, écrans paysagers permettant de limiter le risque de conflits d'usages liés aux nuisances.

Dans le cas de haies ou limites naturelles déjà existantes, elles devront être préservées. La constitution d'écrans paysagers et zones tampons en lisière de sites agricoles à vocation à limiter les conflits d'usage entre les différentes activités.

Source : Google Maps - Happonvilliers

Un écran paysager pour séparer les usages à Happonvilliers

AMENAGEMENT DES VOIRIES ET RENFORCEMENT DES VOIES DOUCES

Objectif du PADD concerné

2. Assurer un développement cohérent et raisonné

Aménagement des voiries principales

Différents traitements pourront être apportés afin de traiter les voies principales du territoire soumises à des flux de circulation plus importants.

En zone urbaine ainsi qu'en périphérie, la sécurité des piétons et cyclistes devra être assurée afin de faciliter les flux entre centralité urbaine, lieu de résidence et équipements scolaires et de loisirs. Ainsi, l'emploi de végétal de basse hauteur type arbustes ou haies est préconisé dans un souci de démarcation des espaces dédiés à la circulation routière et cheminements doux lorsque les dimensions de la voie le permet, sur au minimum un des côtés de la voirie.

Au cœur des bourgs, en parallèle d'une limitation de la vitesse (zone 30, espace partagé, etc.), un traitement différencié des revêtements pourrait permettre de créer une distinction visuelle entre espaces piétons et espaces circulés.

Dans la mesure du possible, quelque soit la largeur de la voie, l'espace circulé et l'espace piéton devraient être différenciés à l'aide d'un traitement paysager. De plus, au sein des voies mixtes piétons/cyclistes, il est important de réfléchir à la répartition et au croisement des usages afin que l'espace reste sécurisé pour tous.

Source : Google Maps - Damouzy

L'emploi du végétal pour démarquer les espaces

Source : Google Maps – Fontevraud-l'Abbaye

Le choix d'un revêtement différent pour délimiter les usages

Objectif du PADD concerné

2. Assurer un développement cohérent et raisonné

Voies de desserte interne

Dans le cadre des sites concernés par une OAP, les voies de desserte interne devraient être différenciées au regard de l'intensité de leurs flux et de leurs usages. Ces voies permettent l'accès aux bâtis implantés sur les parcelles et ont donc un aspect de proximité.

Afin d'adapter les usages au regard de cette proximité des différents usagers et de favoriser la mixité d'usage des voies de desserte interne, celles-ci devraient être, autant que possible, réalisées sous forme de voies partagées avec une réduction de la vitesse. La place du piéton serait priorisée toujours dans une optique de revalorisation du déplacement doux et d'appropriation de l'espace public.

En outre, on préfèrera le dessin de voies de dessertes internes permettant un bouclage c'est-à-dire possédant deux accès sur un/des axes existants et étant reliés. Ainsi, lorsque le projet le permet, l'aménagement de voies de desserte à sens unique serait privilégié afin de limiter la largeur de la voie.

Cette mesure permet de limiter l'imperméabilisation du sol, de donner une place aux aménagements doux plus importante ainsi que limiter les coûts de production de voirie

Source : www.atelierlevotre.fr/

Des dessertes interne sous forme de voie partagée

Cheminements doux

La communauté de communes a pour souhait de développer les cheminements doux. Cependant, étant un territoire majoritairement rural, le traitement de ces cheminements ne peut être le même selon si l'on se trouve en zone urbaine ou entre deux bourgs. Les cheminements doux ont pour objectifs de simplifier l'accès aux équipements de proximité ainsi que les déplacements intra et inter bourgs.

Dans les deux cas, les espaces exclusivement réservés aux modes doux doivent être clairement identifiés, notamment par un dimensionnement adapté de la largeur des voies. L'emploi de matériaux perméables type stabilisé devra être privilégié dans ce type d'aménagement au regard de sa facilité de mise en place, de son coût réduit et de ses avantages écologiques.

Dans le cas d'un aménagement au sein des centralités, l'emploi de mobilier urbain et d'éléments paysagers adaptés devra être favorisé. Dans le cas d'un aménagement rural inter bourgs, il faudra veiller à l'identification et à la sécurisation renforcée de ces espaces.

Source : agglo.grandsoissons.com

Des cheminements doux sécurisés

Objectif du PADD concerné

2. Assurer un développement cohérent et raisonné

AJUSTER AU MIEUX LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AU POTENTIEL FONCIER MOBILISABLE TOUT EN TENANT COMPTE DE L'IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE

Diversification des formes urbaines

Le PADD affirme la volonté de l'intercommunalité de varier les formes urbaines. L'objectif est d'élargir l'offre en logement afin de correspondre plus largement aux attentes de futurs jeunes ménages venant s'installer sur le territoire. Les communes pôles sont plus largement concernées par des projets de diversification de la typologie d'habitat. Ces nouvelles constructions ont vocation à répondre à une demande en logement liée aux évolutions de la structure de la population, à la nécessité d'une meilleure efficience énergétique des constructions, le tout en limitant la consommation de foncier. Pour ce faire, il pourra être proposé l'implantation de logements groupés ou de logements de taille intermédiaire. Leur mise en place répond à un besoin spécifique et devra être intégré de façon qualitative à l'environnement du site. Ces formes ont vocation à se développer principalement au sein des pôles et communes équipées en commerces et services.

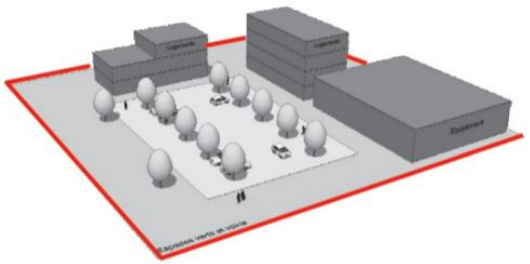
Le Perche Thironnais affirme au travers de son PADD sa volonté de limiter la consommation d'espace et encourage ainsi le développement au sein de son tissu urbain existant. Dans la continuité de cet esprit, le PLUi encourage des formes urbaines plus économes en espace tant pour les opérations d'habitat que pour les opérations économiques. Pour l'habitat, un objectif de densité résidentielle pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension (un gradient de densité est proposé en fonction des secteurs géographiques).

Il s'agit d'une **densité brute en logements par hectare** (nombre de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération).

Le document d'OAP précise la densité minimale à atteindre sur les secteurs stratégiques de projet. Certains, du fait de leurs configurations (proximité du Centre-bourg, etc.), ont vocation à absorber une densité plus élevée que sur des secteurs pavillonnaires classiques.

Une attention particulière devra être portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées. Ces dernières doivent s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager.

Densité brute



Objectif du PADD concerné

2. Assurer un développement cohérent et raisonné

Encourager une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale

Dans le cadre de la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le territoire s'attachera à encourager une diversité de logements afin de favoriser un parcours résidentiel accessible et inclusif pour tous les habitants. Cette approche vise à répondre aux besoins variés des différents profils résidentiels, que ce soit des jeunes actifs, des familles, ou des seniors, tout en assurant une mixité sociale harmonieuse. En diversifiant l'offre de logements – en termes de taille, de type et de coût – le territoire entend offrir des solutions d'habitat adaptées aux parcours de vie de chacun, facilitant ainsi l'accession au logement pour tous et renforçant la cohésion sociale dans les quartiers.

Habitats individuels

Pour cette typologie de logements, quelques caractéristiques sont de mises. Tout d'abord, prévoir des modes d'implantations plus économes en espaces ou en réseaux. Puis, veiller à porter une attention à la préservation de l'intimité. Enfin, soigner les implantations qui construisent le paysage de la rue notamment en favorisant l'implantation sur au moins une limite séparative afin de ne pas produire des alignements rigides, et en aménagement des aires de stationnement non imperméabilisées sur le devant de la parcelle.

Habitats intermédiaires

Ce type d'habitat permet une plus grande densité bâtie que l'habitat pavillonnaire tout en conservant un accès privatif depuis l'espace public ou collectif pour chaque logement.

Cette typologie offre une diversité de logements en termes de taille, de pièces annexes, ou d'espace extérieur. Il est possible de concevoir des logements « individualisables » grâce au traitement des façades, au travail sur les ouvertures, etc. L'organisation des logements doit favoriser des espaces annexes extérieurs eux aussi individualisables : terrasses, jardinets…

L'emploi de cette forme urbaine pourrait être fait dans certaines communes ayant des enjeux d'accueil de jeunes ménages, de primo-accédant ou encore de populations vieillissantes. Son implantation devra être accompagnée d'un traitement spécifique dans une volonté d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.

Source : habitat-eurélien.fr

Exemples d'habitats individuels groupés sur le territoire

Source : habitat-eurélien.fr

PROPOSER UN URBANISME QUALITATIF ET DURABLE POUR MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Objectif du PADD concerné

2. Assurer un développement cohérent et raisonné

Préservation de l'intimité depuis l'espace public

L'implantation du bâti en front de rue à l'alignement de l'axe de desserte permet dans une certaine mesure de préserver l'intimité de l'espace privé. Un découpage des parcelles dans la longueur afin d'implanter le bâti à l'arrière des constructions permettrait de préserver l'intimité et d'optimiser l'espace extérieur. Les bandes de jardins en avant et sur les côtés des maisons, souvent délaissées, laisseraient ainsi place à un front et alignement du bâti ainsi qu'à une mitoyenneté relative.

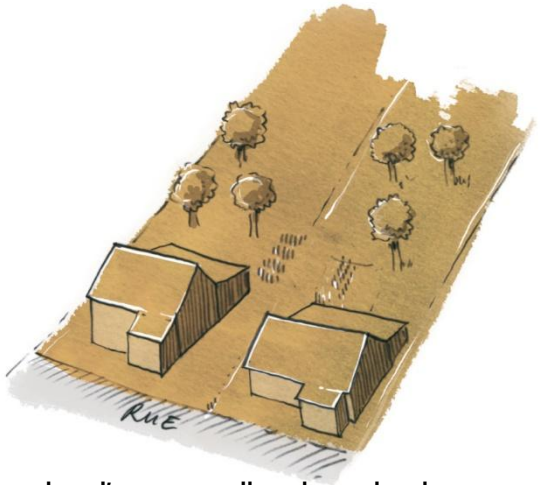
Implantation et découpage parcellaire

L'implantation du site de projet est stratégique pour permettre au bâti de respecter des principes de bioclimatisme. Par la suite, le découpage parcellaire est aussi un point stratégique car il permet d'optimiser l'orientation des constructions. L'implantation du bâti est donc un point essentiel à prendre en compte au cours de la conception des projets d'aménagement. Cette réflexion devra donc être engagée en amont de chaque projet d'urbanisation.

Le bâti mitoyen et à étage pourrait être favorisé dans la mesure où il permet de limiter les déperditions d'énergie.

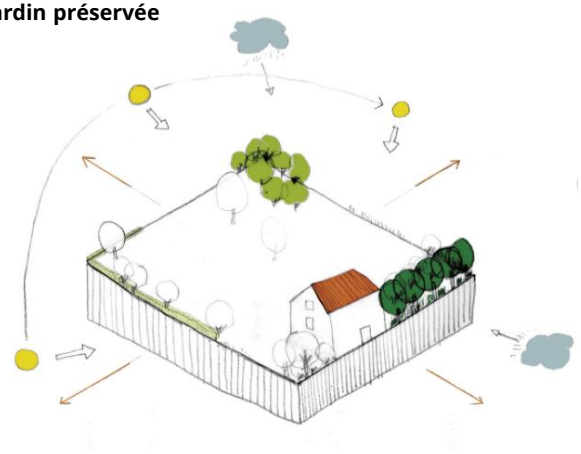
Orientation

L'orientation sud est à privilégier afin que les nouvelles constructions jouissent des apports solaires, notamment en saison froide. Afin de protéger des fortes chaleurs en été, des solutions peuvent être intégrées à l'architecture de la maison: débord de toiture, végétation de type feuillus (qui permettra de laisser passer la lumière en hiver), etc.



Source : http://eco-renover.parc-vosges-nord.fr/

Exemple d'une parcelle dans la longueur avec implantation du bâti en front de rue et une intimité du jardin préservée



Source : fncaeu.com

Orienter sa maison et aménager son terrain en fonction de l'ensoleillement et des vents dominants.

Objectif du PADD concerné

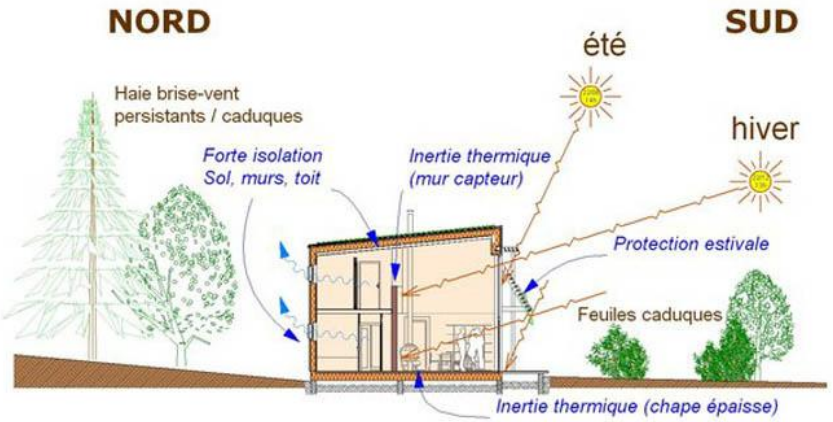
2. Assurer un développement cohérent et raisonné

Accompagnement végétal

L'accompagnement végétal des sites de projet permet aussi d'améliorer le confort thermique des bâtiments et son intégration paysagère. Par exemple, une haie protège du vent, des regards ou encore du bruit.

Une surface enherbée conserve l'humidité contrairement aux surfaces minérales. L'implantation de végétaux sur ou à proximité des parois les plus exposées en période de canicule permet de conserver de l'humidité et de réduire la chaleur (dans la mesure où cette implantation ne présente pas de risques pour l'intégrité du bâti en cas de vents violents ou autres tempêtes).

Le choix se porterait de façon préférentielle sur les essences à feuillage caduque afin de laisser passer la lumière en hiver ainsi que sur des espèces locales.



Source : habitat-bulles.com

Matériaux

La construction de logement est fortement productrice de déchets et de CO_2. L'emploi de matériaux biosourcés ou bien de matériaux produits localement réduirait l'impact écologique des constructions neuves ainsi que des rénovations.

Objectif du PADD concerné

2. Assurer un développement cohérent et raisonné

INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS D'ACTIVITES

Aménagement des zones d'activités

Les sites de projets à vocation économique s'inscrivent dans la même volonté d'aménagement raisonné et durable que les secteurs de projet à vocation d'habitat.

Ces nouveaux aménagements devront s'inscrire en cohérence avec le contexte préexistant et respecter un principe de rentabilisation de l'espace. Pour permettre une meilleure insertion des zones d'activités, des principes d'insertion paysagère devront être respectés. La création de bandes d'insertion paysagère pourra permettre de préserver le caractère rural des bourgs de la communauté de communes.

Afin de consommer le moins d'espace possible, l'aménagement de ces espaces pourra s'appuyer sur les systèmes de gestion d'eaux pluviales végétalisés et mutualisés à l'échelle de la zone.

En outre, la communauté de communes s'engage à maîtriser l'artificialisation des terres à vocation économique. La viabilisation des terrains devra se faire au gré des demandes afin de préserver le plus longtemps possible l'activité agricole sur les espaces concernés.

Source : Google Maps – Thiron-Gardais

L'emploi du végétal pour une meilleure insertion des zones d'activités, Thiron-Gardais

Source : Google Maps – Thiron-Gardais

Objectif du PADD concerné

3. Préserver les ressources du territoire

VEILLER A UNE UTILISATION ECONOME ET RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES

Gestion des eaux de pluie

L'urbanisation a pour conséquence directe l'imperméabilisation du sol qui implique une gestion adaptée des eaux de pluie. Les opérations d'aménagement devront prendre en compte ces enjeux. Celle-ci passe par l'introduction de noues, de fossés, de bassins de rétention ou encore de puits d'infiltration autour du site de projet, ainsi que par des dispositifs de récupération d'eaux de pluie individuels. Ces éléments de gestion des eaux pourraient être implantés au sein même des sites de projet ou bien au sein des centres-bourgs, en bordure de voie par exemple.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sites et le besoin en gestion des eaux de pluie, les projets d'aménagement privilégieront les revêtements perméables (pour les cheminements piétons par exemple) et l'emploi de surfaces végétales (ex: stationnement végétalisé au sein des zones d'activité).

Source : guillon-paysage.fr

Une noue végétalisée pour une meilleure gestion des eaux de pluie

Limitation de l'imperméabilisation

Les projets encourageront, quand cela est possible, la limitation de la proportion des surfaces minérales notamment par l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements, ...

L'aménagement des espaces collectifs pourra être proposé (espaces verts, stationnements, voiries, etc) de façon à stocker temporairement les eaux.

Source : sols.fr

L'emploi d'un revêtement plus perméable pour le stationnement

Objectif du PADD concerné

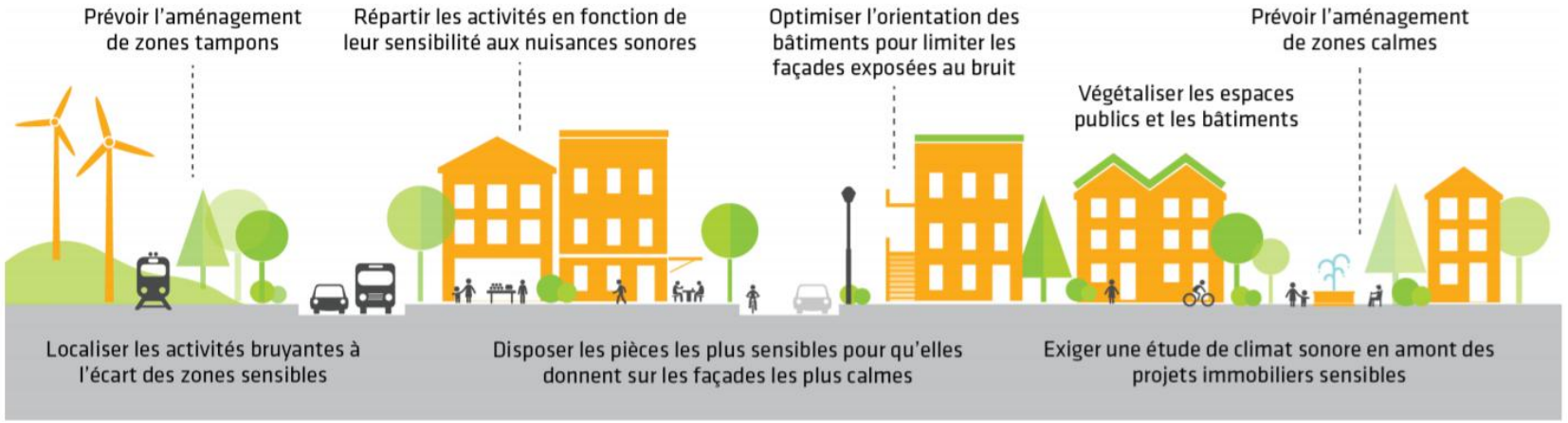
3. Préserver les ressources du territoire

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT EN PLEINE INTELLIGENCE AVEC LES CONTRAINTES LOCALES

Prise en compte des nuisances et des risques

Pour les sites les plus exposés aux nuisances ou aux risques : inondation, sonore, olfactif, visuel, etc ; le PLUi encourage des aménagements qui préviennent et limitent l'exposition des habitations. Il s'agit notamment de repenser la composition urbaine des opérations d'ensemble. De multiples solutions existent et peuvent être mise en œuvre.

Ces solutions peuvent se traduire par des principes d'aménagements spécifiques : dégager des espaces calmes à l'arrière du bâti, encourager l'implantation de collectifs, privilégier la continuité des façades, afficher des espaces verts « zone tampon » etc.



Des exemples d'aménagement pour réduire l'exposition aux nuisances sonores en milieu urbanisé

PLUI
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Terres de Perche

2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Rue du Général de Gaulle – BELHOMERT-GEHOUVILLE

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le site de projet est situé en entrée de bourg ce qui induit une vigilance indispensable à son insertion paysagère et architectural.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue de la Tuilerie, dans la continuité de la voirie existante dans le lotissement voisin, via un accès mutualisé et par la création d'une voie d'accès rue du Général de Gaulle. Cette dernière nécessitera de déplacer le passage pour piéton existant.
- L'aménagement du secteur de projet intégrera la création d'une liaison piétonne desservant la rue du Général de Gaulle permettant de relier le lotissement existant les équipements existants à proximité directe.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.

CONTEXTE

Le site est situé en entrée de bourg, dans le prolongement du lotissement de la rue de la Tuilerie et en face du complexe sportif (terrain de foot).

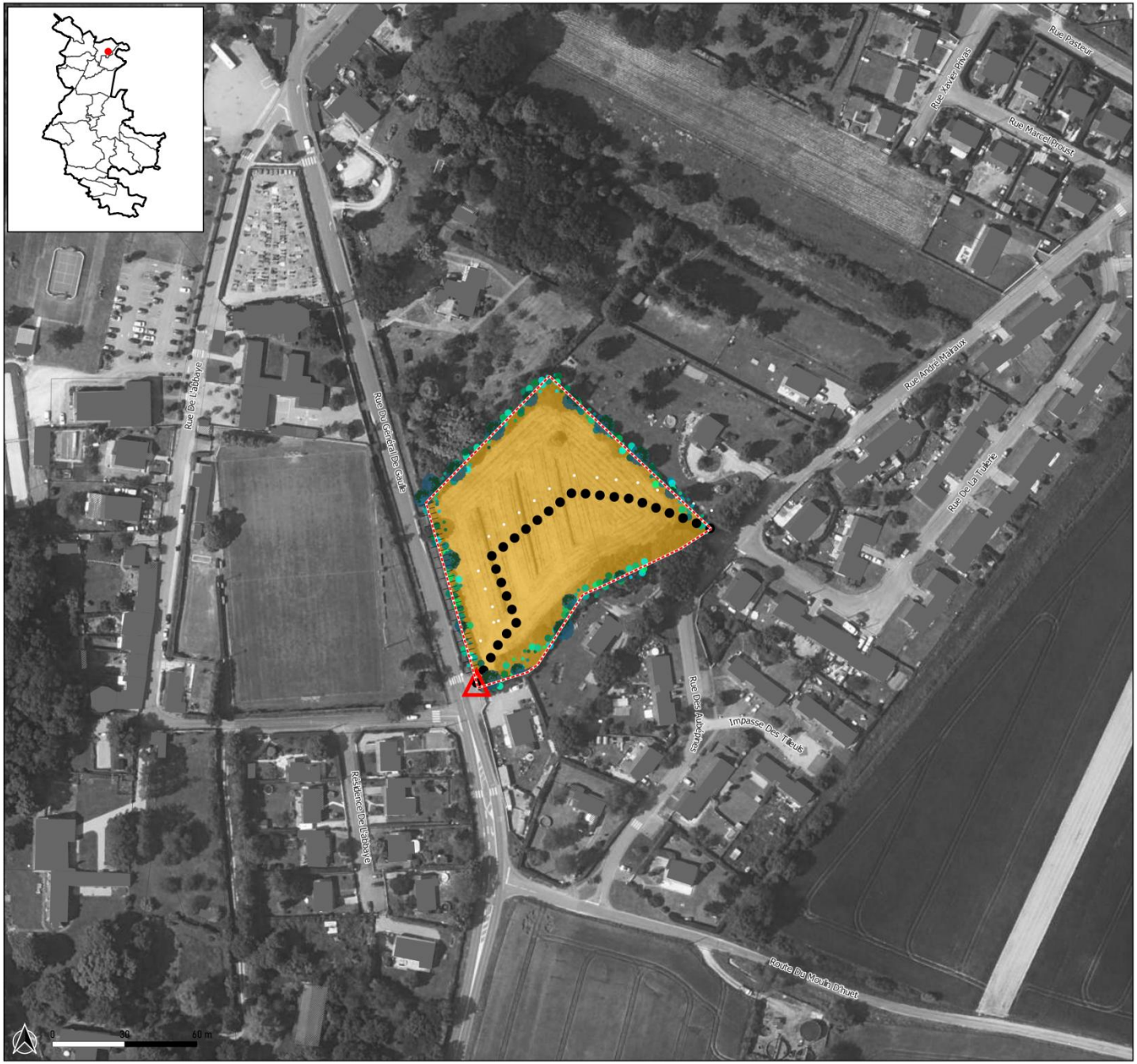
Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (7 logements)

Superficie : 0,76 ha

Nombre de logements minimum : 7

Densité minimum : 10 logements / ha



BELHOMERT-GUÉHOUVILLE
Rue du Général de Gaulle

OAP

Principes

- Voie de desserte locale à terme
- Relief/talus à préserver
- Haie paysagère à préserver
- Accès principal
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 09.09.2024

Route d'Illiers – CHAMPROND EN GATINE

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le site de projet est situé en entrée de bourg ce qui induit une vigilance indispensable à son insertion paysagère et architectural.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la route d'Illiers, par l'intermédiaire d'une création de voie de desserte avec aire de retournement et par la rue du Bois des Souches, dans la continuité de la voirie existante dans le lotissement voisin, via un accès mutualisé.
- L'aménagement actuel du bourg ne permet pas la desserte piétonne du cœur de bourg depuis le site de projet. Au regard de la superficie du bourg et de la présence d'équipements, l'aménagement d'une liaison piétonne est préconisé.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Une perspective paysagère sur la forêt est existante et à préserver.

CONTEXTE

Le site est situé en entrée de bourg, en face d'une coopérative agricole et bordé par un lotissement, une zone agricole et une forêt. La commune est traversée par la D923 qui permet de rejoindre Nogent-le-Rotrou et Chartres.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (10 logements)
Long terme (10 logements)

Superficie : 2 ha

Nombre de logements minimum : 20

Densité minimum : 10 logements / ha

CHAMPROND EN GATINE
Rte d'Illiers

OAP

Principes

- Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à créer
- Aire de retournement
- Accès principal
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Rue Saint-Lubin – CHASSANT

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des constructions veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- L'implantation des constructions se fera à une distance suffisante des entreprises situées au sud du secteur.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte des logements sera réalisée par des accès individuels sur la rue de Saint Lubin.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).

CONTEXTE

Le site est une dent creuse située dans le bourg de Chassant, en face du cimetière. Une coopérative agricole et une société spécialisée dans les travaux de maçonnerie bordent le secteur. La commune est traversée par la D922 qui permet de rejoindre Thiron-Gardais et Illiers-Combray.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (3 logements)

Superficie : 0,3 ha

Nombre de logements minimum : 3

Densité minimum : 10 logements / ha

Chassant
Rue Saint-Lubin

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel pur sous forme pavillonaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

0 20 40 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Rue du stade – CHASSANT

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des constructions veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- L'implantation des constructions se fera à une distance suffisante du centre de formation,

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue du stade et prévoira une aire de retournement.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole ou naturelle devront être traités avec soin. Cela se traduira par le maintien d'une trame naturelle et de la haie existante.

CONTEXTE

Le site est une dent creuse située dans le bourg de Chassant, en face des équipements sportifs et dans le prolongement d'un lotissement aménagé le long des rues du Champ de Foire et de la rue du Stade. Un centre de formation borde le secteur. La commune est traversée par la D922 qui permet de rejoindre Thiron-Gardais et Illiers-Combray.

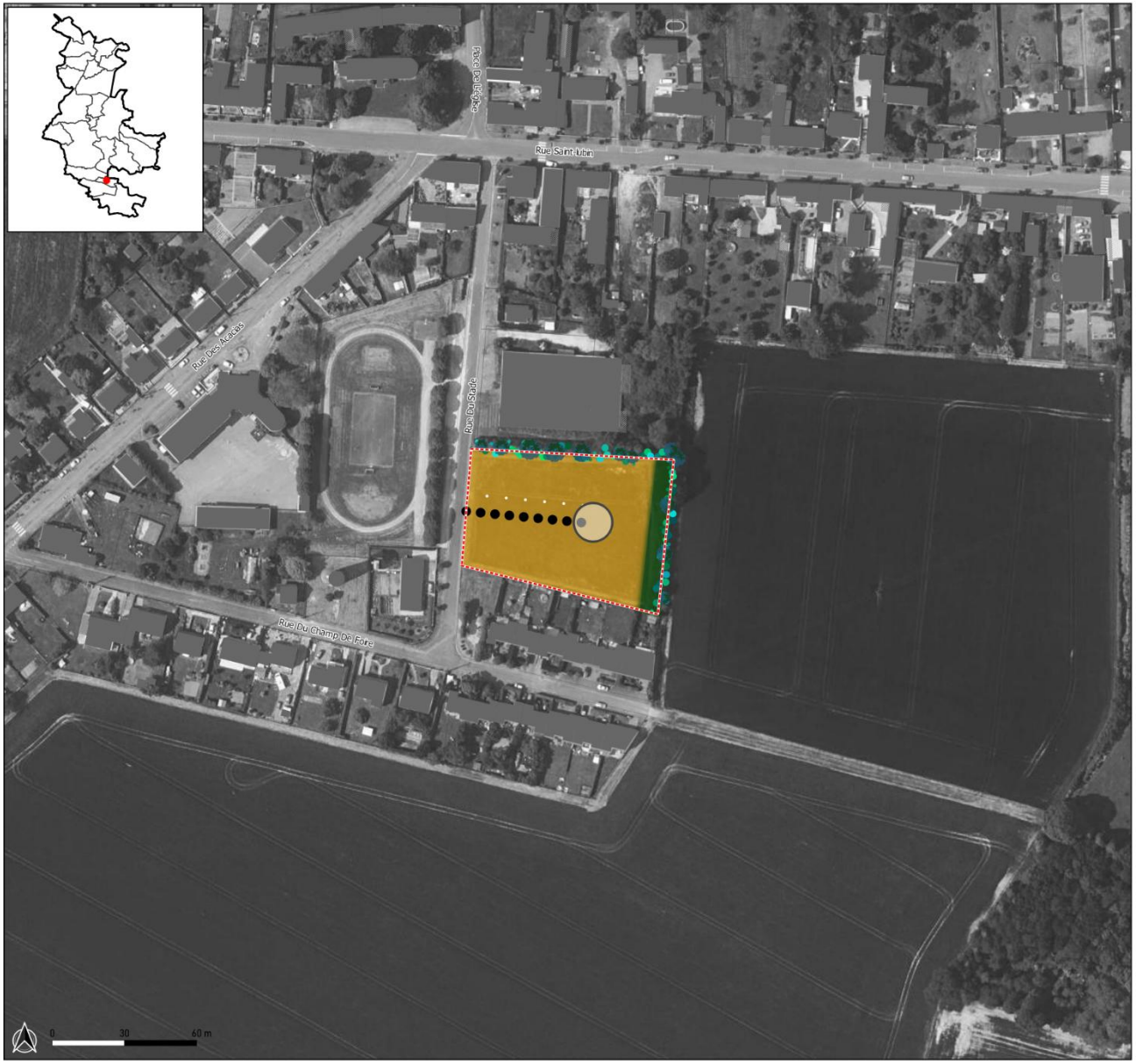
Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (2 logements) / long terme (2 logements)

Superficie : 0,42 ha

Nombre de logements minimum : 4

Densité minimum : 10 logements / ha



CHASSANT
Rue du Stade

OAP

Principes

- Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à préserver
- Aire de retournement
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)
- Espace naturel

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 09.09.2024

Rue Eugène Fettu - COMBRES

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pavillonnaire ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le site de projet est situé en entrée de bourg ce qui induit une vigilance indispensable à son insertion paysagère et architectural.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.
- Une partie du site comprend une topographie particulière. L'aménagement et la typologie de logements proposés devront tenir compte des caractéristiques topographiques.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par plusieurs accès mutualisés depuis la rue Eugene Fettu. Compte tenu de la vitesse de circulation sur cet axe et de la présence d'un virage à proximité qui gêne la visibilité des voitures arrivants, il faudra veiller à la sécurisation des accès.
- Actuellement, aucune liaison douce ne permet de rejoindre le bourg. Il faudra veiller à ce qu'un aménagement soit créé en ce sens.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc). Une noue est d'ailleurs existante le long de la route.
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole ou naturel devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Des haies basses seront privilégiées dans les plantations. Les perspectives paysagères devront être préservées.
- La partie au nord de la rue est située en zone de réservoirs bocagers, il s'agit donc d'un enjeu à prendre en compte.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement de haies ou de boisements est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés

CONTEXTE

Le site de projet est situé en extension du bourg. Il est divisé en deux parties puisqu'il est coupé par la rue Eugene Fettu, une portion de la D30.2 qui mène à Thiron Gardais. Sa proximité avec Thiron et les flux qui en découlent lui confère une certaine attractivité. Le site a une topographie contraignante. Il est bordé par un espace boisé à préserver au Sud.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,9 ha

Nombre de logements minimum : 9

Densité minimum : 10 logements / ha

COMBRES
Rue Eugene Fettu

OAP

Principes

- Voie primaire existante
- Haie paysagère à créer
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 16.05.2023

Rue Jean Moulin - COMBRES

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pur sous forme pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le site de projet est situé en entrée de bourg ce qui induit une vigilance indispensable à son insertion paysagère et architecturale.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par des accès mutualisés depuis la rue Jean Moulin. Il faudra veiller à la sécurisation de ces accès.
- Les liaisons douces existantes pour rejoindre le bourg devront être maintenues.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc). Une noue est d'ailleurs existante en bordure de parcelle le long de la route.
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole ou naturelle devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Le site recense la présence d'une strate arborée. De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement de haies ou de boisements est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés
- Le site de projet comporte plusieurs enjeux : la partie Ouest située en zone de réseaux potentiels de mares et étangs, une petite partie à l'Est est située en zone humide et enfin toute la zone est située en réservoirs de zones humides.

CONTEXTE

Le site de projet est situé en entrée de bourg à Combres. Il présente l'enjeu majeur d'être localisé en partie en zone humide. Il borde l'axe D30.2 qui permet de rejoindre Happonvilliers à l'Est et Thiron-Gardais à l'Ouest. Sa proximité avec Thiron et les flux qui en découlent lui confère une certaine attractivité.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,2 ha

Nombre de logements minimum : 2

Densité minimum : 10 logements / ha

COMBRES
Rue Jean Moulin

OAP

Principes

- Haie paysagère à préserver
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel pur sous forme pavillonnaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 16.05.2023

Rue de la Source - COMBRES

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pur sous forme pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la voie de desserte au nord du site. Les accès seront mutualisés.
- Compte tenu de la superficie du bourg, le maintien des circulations piétonnes existantes est souhaité.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère présente à l'Est du site.
- La parcelle est bordée par un linéaire d'arbres existant à préserver au maximum. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée.

CONTEXTE

Ce site est situé en lisière Est de bourg, accolé aux zones agricoles. Il est desservi par un chemin rural. Il est situé à proximité de l'entrée de bourg et de la rue Jean Moulin (D30.2) au Sud du site qui dessert Happonvilliers à l'Est et Thiron-Gardais à l'Ouest, le pôle principal du secteur. Sa proximité avec Thiron et les flux qui en découlent lui confère une certaine attractivité.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (1 logement), long terme (2 logements),
Superficie : 0,3 ha

Nombre de logements minimum : 3

Densité minimum : 10 logements / ha

COMBRES
Rue de la Source

OAP

Principes

- Haie paysagère à préserver
- Haie paysagère à créer
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel pur sous forme pavillonnaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 15.06.2023

Rue de la Loupe – FONTAINE SIMON

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Il existe un atelier de carrosserie au nord de la parcelle, une haie semble exister, il est recommandé de la conserver pour limiter les nuisances.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire la rue de La Loupe. Les amorces de voirie sont existantes. Les accès seront ainsi mutualisés.
- Compte tenu de la superficie du bourg, le maintien des circulations piétonnes existantes est souhaité.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée.

CONTEXTE

Le site est situé en cœur de bourg, en recul par rapport aux maisons existantes en front de rue. Le site est retenu entre le bourg et une vaste étendue agricole.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (6 logements)

Superficie : 0,6 ha

Nombre de logements minimum : 6

Densité minimum : 10 logements / ha

FONTAINE-SIMON
Rue de la Loupe

OAP

Principes

- Haie paysagère à préserver
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 12.09.2024

Rue des Pâtures – FONTAINE SIMON

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par un accès mutualisé depuis la rue des Pâtures. Néanmoins, cette rue est assez étroite et la visibilité au niveau du site est assez limitée. La sécurisation des accès est indispensable.
- Etant assez éloigné du cœur de bourg et de par l'étroitesse de la rue, le cheminement piéton est assez limité.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.
- Le site est concerné par la trame verte puisqu'il est situé en zone de réservoir bocager. Il s'agit donc d'un enjeu à prendre en compte.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée.

CONTEXTE

Le site est excentré du bourg, au sud du hameau Launay. Le contexte environnant oscille entre le résidentiel et le naturel. Il y a quelques bâtisses éparses autour du site de projet. La rue des Pâtures débouche sur la D25 qui permet de rejoindre La Loupe à 2km au Sud.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,2 ha

Nombre de logements minimum : 2 logements

Densité minimum : 10 logements / ha

FONTAINE SIMON
Rue des Pâtures

OAP

Principes

- Haie paysagère à préserver
- Haie paysagère à créer
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel pur sous forme pavillonnaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 22.05.2023

Rue du Perthuis – FONTAINE SIMON

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Une attention particulière dû à la proximité de la route doit être donnée pour le choix des emplacements du bâti.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par un accès mutualisé depuis la rue du Perthuis ainsi que par la création d'une voie de desserte avec aire de retournement. Il est indispensable de veiller à la sécurisation des accès entrants et sortants.
- Un aménagement piétonnier serait à créer pour relier le secteur de projet au reste du bourg.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Un alignement d'arbres est existant. Dans la mesure où il ne peut être conservé et qu'un arrachement est nécessaire, des haies ou arbres de quantité égale au minimum devront être plantés.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée.

CONTEXTE

Le site est situé dans le hameau du Perthuis, qui jouxte le cœur de bourg. Le contexte environnant est résidentiel d'une part et agricole de l'autre. La départementale D15.2 qui mène à la commune de Manou se situe à proximité immédiate de la parcelle.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,6 ha

Nombre de logements minimum : 6

Densité minimum : 10 logements / ha

FONTAINE SIMON
Rue du Perthuis

OAP

Principes

- Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Aire de retournement
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)
- Espace public et partagé mixte

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Rue du Parc – FONTAINE-SIMON

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques commerciales et tertiaires.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des activités voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par la rue du Parc.
- Au regard du types d'activités envisagés, des liaisons piétonnes devront être aménagées au sein de la zone d'activités, dans la continuité de celles existantes.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace naturelle boisé devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Dans le cadre de l'aménagement de la parcelle, il est recommandé de conserver des éléments paysagers lorsque cela est possible, afin de préserver la trame écologique de la commune. Il peut s'agir d'un linéaire arboré autour de la zone de projet.

CONTEXTE

Le site de projet se situe en extension d'une activité existante et à proximité d'habitations.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0, 37 ha

FONTAINE SIMON
Rue du Parc

OAP

Principes

- Haie paysagère à préserver
- Accès principal
- Secteur d'activités mixtes

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 22.05.2023

Rue des Chateliers – FRAZÉ

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Une attention particulière dûe à la proximité de la route doit être donnée pour le choix des emplacements du bâti.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par deux accès : depuis la rue des Chateliers à l'ouest et la rue du 8 mai 1945 à l'est. Il est indispensable de veiller à la sécurisation des accès entrants et sortants.
- Un aménagement piétonnier serait à créer pour relier le secteur de projet au reste du bourg.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Un alignement d'arbres est existant. Dans la mesure où il ne peut être conservé et qu'un arrachement est nécessaire, des haies ou arbres de quantité égale au minimum devront être plantés.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée.

CONTEXTE

Le site est situé dans le bourg de Frazé. Le contexte environnant est résidentiel d'une part et agricole de l'autre. La départementale D15 qui mène à la commune de Chassant se situe à proximité immédiate de la parcelle.

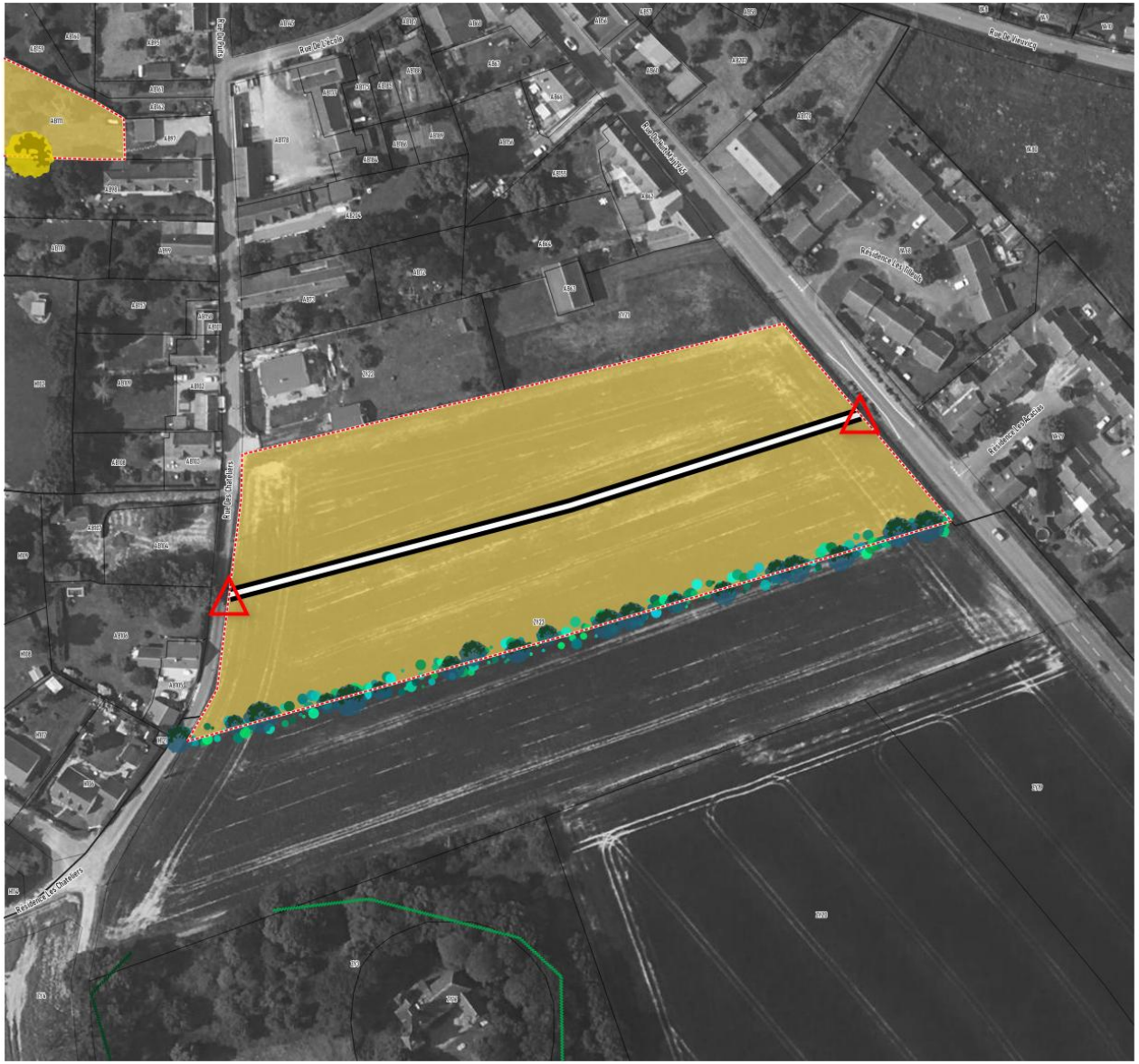
Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (6 logements) Long terme (6 logements)

Superficie : 1,2 ha

Nombre de logements minimum : 12

Densité minimum : 10 logements / ha



Frazé
Rue des Chateliers

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Accès principal
- Element végétal à préserver
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à préserver
- Habitat individuel pur sous forme pavillonaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées de niveau 1 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

0 20 40 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Rue des Essarts– FRAZÉ

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- Au regard de la configuration de la parcelle, sa desserte sera exclusivement réalisée par l'accès existant rue des essarts.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Un important couvert arboré est présent sur le site à l'est, sa conservation devra être privilégiée. Dans la mesure où il ne peut être conservé et qu'un arrachement est nécessaire, des haies ou arbres de quantité égale au minimum devront être plantés
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée.

CONTEXTE

Le site constitue une dent creuse située au cœur du bourg de Frazé. Le contexte environnant est résidentiel (bordé par des fonds de jardin principalement).

Programmation

Echéancier : Long terme

Superficie : 0,41 ha

Nombre de logements minimum : 4

Densité minimum : 10 logements / ha

Frazé
Rue des Essarts

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Accès principal
- Element végétal à préserver
- Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à préserver
- Habitat individuel pur sous forme pavillonaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées de niveau 1 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

0 10 20 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Impasse du Gai Soleil 1 - HAPPONVILLIERS

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pur sous forme pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par l'Impasse du Gai Soleil. Une voie de desserte en impasse sera créée, avec une aire de retournement.
- Compte tenu de la superficie du bourg, le maintien des circulations piétonnes existantes est souhaité. Le mode actif existant au nord-est du site sera pérennisé.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace naturelle devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère existante.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.
- Le site de projet est situé en réservoir de zones humides, ainsi cet enjeu est à prendre en compte de le cadre de futurs aménagements.

CONTEXTE

Le site est situé derrière le front bâti de pleine rue principale (rue de l'Eglise). La parcelle borde une zone naturelle et nous recensons la présence d'un réseau de plusieurs mares au sud de la parcelle, la zone se situant en réservoirs de zone humide. La commune est structurée par la D30 qui permet de rejoindre Chassant ainsi que par la D30.2 qui rejoint Combres puis Thiron-Gardais.

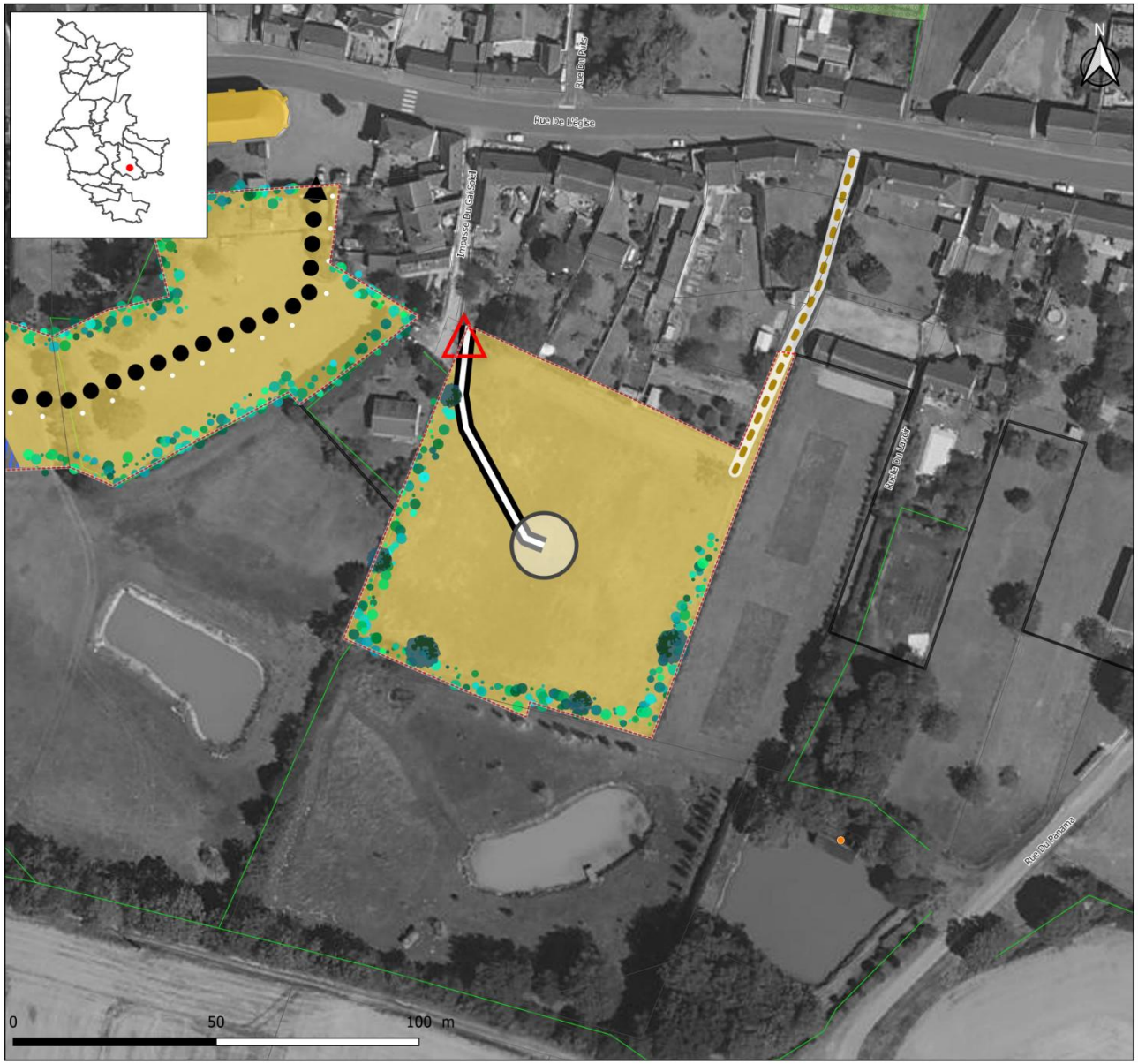
Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,6 ha

Nombre de logements minimum : 6

Densité minimum : 10 logements / ha



HAPPONVILLIERS
Impasse du Gai Soleil 1

OAP

Principes

- Voie de desserte locale à terme
- Mode actif existant
- Haie paysagère à préserver
- Aire de retournement
- Accès principal
- Habitat individuel pur sous forme pavillonnaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 16.05.2023

Impasse du Gai Soleil 2 - HAPPONVILLIERS

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pur sous forme pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Etant localisé en entrée de bourg, il faudra veiller à la qualité du front bâti.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par l'Impasse du Gai Soleil, qui va déjà faire l'objet d'une restructuration pour desservir l'autre site de projet du Gai Soleil n°1. Une aire de retournement sera créée. A l'ouest du site, la rue de Chassant permettra une desserte par une mutualisation des accès.
- Compte tenu de la superficie du bourg, le maintien des circulations piétonnes existantes est souhaité.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc). Une noue est d'ailleurs existante en bordure de parcelle le long de la route.
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace naturelle devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère existante.
- De nombreux éléments paysagers sont existants sur le site. De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où la coupe ou un arrachage de haies est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune
- Une perspective existante sur l'Eglise est à préserver et valoriser.
- Le site de projet est situé en réservoir de zones humides, ainsi cet enjeu est à prendre en compte dans le cadre de futurs aménagements. Une zone humide est localisée au Sud-ouest du site et fera l'objet d'une attention particulière en vue du projet.

CONTEXTE

Le site est situé en bordure de voirie en entrée de bourg. Il se localise derrière l'Eglise, sur laquelle s'offre une perspective à valoriser. La parcelle borde une zone naturelle et nous recensons la présence d'un réseau de plusieurs mares au sud de la parcelle, la zone se situant en réservoirs de zone humide. Cette zone s'étend également sur une partie du site de projet. La commune est structurée par la D30 qui permet de rejoindre Chassant ainsi que par la D30.2 qui rejoint Combres puis Thiron-Gardais.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,6 ha

Nombre de logements minimum : 6

Densité minimum : 10 logements / ha

Happonvilliers
Impasse du Gai Soleil 2

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Aire de retournement
- Accès principal
- Mutualisation des entrées
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à préserver
- Habitat individuel pur sous forme pavillonaire
- Zone humide

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

0 10 20 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Rue de Chassant – LA CROIX DU PERCHE

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pur sous forme pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le site de projet est situé en entrée de bourg ce qui induit une vigilance indispensable à son insertion paysagère et architecturale.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par une mutualisation des accès depuis la rue Chassant. Il faudra veiller à la sécurisation de ces accès.
- Les liaisons douces existantes vers le cœur de bourg devront être restructurées et sécurisées.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc). Une noue est d'ailleurs existante en bordure de parcelle le long de la route.
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

CONTEXTE

Le site est situé en lisière d'une vaste étendue agricole, en entrée de bourg. Il longe la rue de Chassant (D30) qui mène à Chassant au nord.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,3 ha

Nombre de logements minimum : 3

Densité minimum : 10 logements / ha

LA CROIX DU PERCHE
Rue de Chassant

OAP

Principes

- Haie paysagère à préserver
- Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel pur sous forme pavillonnaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Route de Montecot – LA LOUPE

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat et une zone d'activité économique.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé, habitat intermédiaire ou le petit collectif sont à privilégier. Les logements situés le long des axes routiers menant à la commune seront plutôt individuels afin de permettre une meilleure insertion architecturale dans le milieu environnant. De plus, une attention particulière dûe à la proximité de la route doit être donnée pour le choix des emplacements du bâti.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Etant localisé en entrée de bourg, il faudra veiller à la qualité du front bâti.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'OAP concernant deux sites séparés par la route de Montecot, les accès seront multiples. Concernant la partie sud, quatre accès sont possibles depuis la rue de la Trinité des Bois et depuis la route de Montecot. Concernant la partie nord, deux accès sont possibles depuis la route de Montecot et l'Avenue Charles de Gaulle.
- Selon les souhaits de la commune, un traitement paysager et non routier sera donné aux voies de déserte interne.
- Pour les logements de type petits collectifs, de petits espaces de stationnement pourront être prévus. Ils devront être paysagers.
- Des voies de cheminement doux pourront être créées afin de permettre de rejoindre la zone d'activité situé au nord du site de projet.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc). Des noues sont par ailleurs déjà existantes le long des voiries rue de la Trinité des Bois et route de Montecot.
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Une strate arborée assez dense est présente route de Montecot, sa préservation est à privilégier car de manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

CONTEXTE

Le site est excentré du cœur de la commune, il s'étend entre les zones résidentielles existantes et les vastes étendues agricoles. Une zone d'activités avec quelques commerces bordent le site au nord. Des éléments paysagers préexistent sur le site actuel et devront être préservés.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (26 - 35 logements)
Long terme (activités économiques et 26-35 logements)

Superficie : 3,5 ha à vocation d'habitat et 3 ha à vocation économique

Nombre de logements minimum : 52 – 70 logements

Densité minimum : entre 15 et 20 logements / ha

LA LOUPE
Rte de Montecot

OAP

Principes

- Voie primaire existante
- Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)
- Habitat individuel groupé sous forme de maisons de ville
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Secteur d'activités mixtes

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 15.06.2023

Avenue de Normandie – LA LOUPE

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le site étant bordée par une zone naturelle arborée, il faudra veiller à sa bonne insertion paysagère.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par l'Avenue de Normandie ou par l'Avenue du Perche. Bien que la vitesse de circulation soit réglementée sur ces axes, il faudra veiller à la sécurisation des accès. Les accès seront mutualisés.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace boisé devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Le site comporte une strate arborée très dense sur une vaste partie de son emprise. De manière générale, la végétation existante devra être conservée afin de renforcer la trame écologique de la commune.

CONTEXTE

Le site est situé à l'entrée de la commune, il est bordé par une zone naturelle arborée et un garage/concessionnaire automobile. L'Avenue de Normandie permet notamment de relier la commune de Vaupillon à La Loupe.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,6 ha

Nombre de logements minimum : 9 logements

Densité minimum : 15 logements / ha

LA LOUPE
Av de Normandie

OAP

Principes

- Haie paysagère à préserver
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Impasse de la Cerisaie – LA LOUPE

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques commerciales et tertiaires.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des activités voisines.

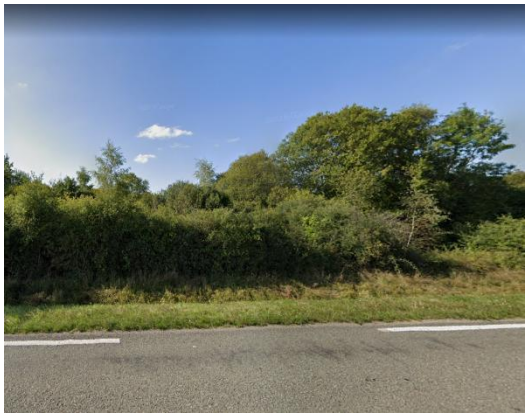
2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par l'Impasse de la Cerisaie ou par la D3920.2, par une amorce de voirie existante entre le McDonald's et la clinique vétérinaire des 1001 pattes.
- Au regard du type d'activités envisagé, des liaisons piétonnes devront être aménagées au sein de la zone d'activités, dans la continuité de celles existantes.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace naturel boisé devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Le site constitue actuellement un espace boisé. Au regard de ce déboisement important inévitable en cas de projet, il est nécessaire de conserver des éléments paysagers lorsque cela est possible, afin de préserver la trame écologique de la commune. Il peut s'agir d'un linéaire arboré autour de la zone de projet.
- Un chêne, classé comme arbre remarquable, est situé en lisière de site. Il sera indispensable de veiller à sa préservation.

CONTEXTE



Le site de projet se situe en extension d'une zone d'activités commerciales et tertiaires existante en périphérie Est de la commune, accessible depuis la rocade Est. Il s'agit actuellement d'une étendue boisée.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 3,13 ha

LA LOUPE
Imp de la Cerisaie

OAP

Principes

- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Accès principal
- Secteur d'activités mixtes

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Secteur à vocation économique Le Houx– LA LOUPE

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques artisanales et industrielles.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des activités voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par la route départementale D348.5 au nord du secteur et par l'extension de la zone d'activités au sud.
- Le stationnement devra être paysager et pourra être mutualisé.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace naturel boisé devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.

CONTEXTE

Le site de projet se situe en extension d'une zone d'activités artisanales située au nord du secteur et d'une zone d'activités industrielles située au sud du secteur.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 7,7 ha

LA LOUPE
Secteur à Vocation Economique Le Houx

OAP

Principes

- Haie paysagère à préserver
- Accès principal
- Secteur d'activités mixtes

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 11.09.2023

Château Roux 1– LES CORVEES LES YYS

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par la D129 (Le Gué). Cette voie est accessible directement depuis la rue du Perche et de la Beauce, l'axe structurant menant au cœur de bourg.
- Aucun cheminement doux n'est actuellement existant pour rejoindre le reste du bourg. Un aménagement sécurisé pourrait être envisagé depuis la voie Houlbert et La Noue de Six Francs, des axes moins empruntés que la rue du Perche et de la Beauce.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc). Une noue est d'ailleurs déjà présente le long de la voirie.
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Le site de projet comporte une barrière naturelle constituée d'un linéaire arboré existant. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune. De manière générale, la végétation existante devra être conservée ou préservée.

CONTEXTE

Le site est excentré du bourg, entre les hameaux « Le Château Roux » et « Le Gué ». Le site ne présente pas de topographie particulière et bord une zone agricole. Des éléments paysagers bordent le site et devront être intégré à l'aménagement du site.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,5 ha

Nombre de logements minimum : 5

Densité minimum : 10 logements / ha

LES CORVEES LES YYS
Chateau Roux 1

OAP

Principes

- Haie paysagère à créer
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Chemin du Boulay Bellisseaux - MANOU

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire depuis le chemin du Boulay Bellisseaux. Néanmoins, il faudra être vigilant à la sécurisation des accès du fait de l'étroitesse de la rue. Les accès seront ainsi mutualisés.
- Il n'y a pas d'espace dédié au cheminement doux dans cette rue mais la rue du Charme située non loin comporte un cheminement piéton qui permet de rejoindre le cœur du bourg.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Un important couvert arboré , classé en tant que haies protégées, est présent sur le site, et notamment le long de la voirie. Dans la mesure où il ne peut être conservé et qu'un arrachement est nécessaire, des haies ou arbres de quantité égale au minimum devront être plantés. De plus, un linéaire arboré dense à conserver sert de barrière naturelle entre le site de projet et la zone agricole.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée.

CONTEXTE

Le site est situé dans une rue résidentielle, excentré du cœur de bourg. La grande forêt est située à proximité. On retrouve le caractère rural aux alentours. Des aménagements paysagers bordent le site et doivent être préservés.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (6 logements)
Long terme (5 logements)

Superficie : 1,1 ha

Nombre de logements minimum : 11

Densité minimum : 10 logements / ha

MANOU
Chemin du Boulay Bellisseaux

OAP

Principes

Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Mutualisation des entrées

Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

Enveloppe urbaine

Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUI de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Route des Metiveries - MANOU

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pur sous forme pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par plusieurs accès mutualisés depuis la route des Metiveries.
- Aucun cheminement doux n'est actuellement existant pour rejoindre le reste du bourg. Le dimensionnement de la rue Louis Houde ne permet pas l'aménagement d'un réseau piéton sécurisé jusqu'au cœur de bourg.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Un imposant linéaire arboré est existant. Il entoure le site de projet et est classé en haies protégées. Dans la mesure où il ne peut être conservé et qu'un arrachement est nécessaire, des haies ou arbres de quantité égale au minimum devront être plantés. Cet alignement constitue une barrière naturelle entre le secteur de projet et la zone agricole.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée.

CONTEXTE

Le site est excentré du bourg, entouré par une zone agricole et une zone naturelle avec la proximité de la forêt. Des éléments paysagers sont présents sur le site devront être intégré à l'aménagement du site.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,7 ha

Nombre de logements minimum : 7

Densité minimum : 10 logements / ha

MANOU
Rte des Metiveries

OAP

Principes

- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel pur sous forme pavillonnaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Rue de la Terroterie - MEAUCÉ

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par des accès individuels depuis la rue de la Terroterie.
- Compte tenu de la superficie du bourg, le maintien des circulations piétonnes existantes est souhaité.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc). Une noue est par ailleurs déjà existante le long de la voirie.
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Un important couvert arboré est présent sur le site à l'est, sa conservation devra être privilégiée. Dans la mesure où il ne peut être conservé et qu'un arrachement est nécessaire, des haies ou arbres de quantité égale au minimum devront être plantés
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée.

CONTEXTE

Le site est situé en cœur de bourg, à proximité des axes menant à La Loupe. Cette proximité avec La Loupe et les flux qui en découlent lui confère une certaine attractivité. Un étang se situe non loin du site. L'environnement immédiat est résidentiel ou agricole.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,8 ha

Nombre de logements minimum : 8

Densité minimum : 10 logements / ha

MEAUCE
Rue de la Terroterie

OAP

Principes

- Haie paysagère à créer
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Rue Gueslain - MEAUCÉ

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.
- L'aménagement et la typologie de logements proposés devra tenir compte des caractéristiques topographiques.
- Le site de projet est situé en entrée de bourg ce qui induit une vigilance indispensable à son insertion architecturale.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par un accès depuis la Borzardière. La desserte interne sera ponctuée d'une aire de retournement.
- Compte tenu de la superficie du bourg, le maintien des circulations piétonnes existantes est souhaité.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée.
- Etant en entrée de bourg, le traitement paysager devra s'en ressentir.

CONTEXTE

Le site est situé au sud du bourg, sur la route qui mène à La Loupe. Sa proximité avec La Loupe et les flux qui en découlent lui confère une certaine attractivité. Le site présente une topographie particulière et des éléments paysagers bordant le site sont à prendre en compte. L'environnement oscille entre les zones agricoles et les zones résidentielles.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,8 ha

Nombre de logements minimum : 8

Densité minimum : 10 logements / ha

MEAUCE
Rue Gueslain

OAP

Principes

- Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à créer
- Aire de retournement
- Accès principal
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Mares inventoriées
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Rue Rowland Hill – MEAUCÉ

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques commerciales et tertiaires.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des activités voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par la rue Rowland Hill.
- Au regard du types d'activités envisagés, des liaisons piétonnes devront être aménagées au sein de la zone d'activités, dans la continuité de celles existantes.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace naturel boisé devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.

CONTEXTE

Le site de projet se situe en extension d'une zone d'activités économiques existante. Il s'agit actuellement d'une prairie.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0, 8 ha

MEAUCE
Rue Rowland Hill

OAP

Principes

- Haie paysagère à préserver
- Accès principal
- Secteur d'activités mixtes

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 22.05.2023

Chemin du Soleil d'Or - MONTLANDON

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par le Chemin du Soleil d'Or, une rue assez étroite. Un espace sera à préserver afin de permettre la création d'une voie d'accès à la parcelle la plus éloignée de la rue, derrière l'habitation existante.
- Les rues qui mènent au cœur du bourg sont étroites et ne disposent pas d'un cheminement piéton existant et sécurisé.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Un linéaire de haies protégées est existant sur le site. De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.
- Le site de projet se situe dans une zone de réseaux potentiels de mares et étangs, il s'agit d'un enjeu à prendre en compte.

CONTEXTE

Le site est excentré du cœur de bourg, bordé par une zone résidentielle d'une part et une zone naturelle d'autre part avec une perspective paysagère arborée et la présence d'une mare sur la parcelle qui jouxte le site de projet. Le Chemin du Soleil d'Or rejoint la D103 qui mène à Montireau au nord et rejoint la rue de la Tour qui dessert le cœur du bourg

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,3 ha

Nombre de logements minimum : 3

Densité minimum : 10 logements / ha

MONTLANDON
Chemin du Soleil d'Or

OAP

Principes

- Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à préserver
- Haie paysagère à créer
- Aire de retournement
- Accès principal
- Habitat individuel pur sous forme pavillonnaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Mares inventoriées
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 22.05.2023

Petit Chesnay – NONVILLIERS GRANDHOUX

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par l'Impasse du Petit Chesnay au Nord, voie existante au lotissement voisin, ou par la rue de la Chenardière à l'Ouest après création d'un accès.
- Compte tenu de la superficie du bourg, le maintien des circulations piétonnes existantes est souhaité.
- Etant un secteur résidentiel, le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Des haies et alignements devront être plantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

CONTEXTE

Le site est localisé au nord-est de la commune, aux abords d'un lotissement existant. Le site est dominé par l'espace naturel. Le site est à proximité de la D30.2 au Nord qui permet notamment de relier Thiron-Gardais, pôle le plus important du Perche Thironnais en termes d'activités et services.

Programmation

Echéancier : Court terme (7 logements)
Moyen terme (7 logements)

Superficie : 1,4 ha

Nombre de logements minimum : 14

Densité minimum : 10 logements / ha

NONVILLIERS GRANDHOUX
Petit Chesnay

OAP

Principes

- Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à préserver
- Haie paysagère à créer
- Aire de jeux
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)
- Espace de respiration
- Espace public et partagé mixte

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Rue des Ormeaux – NONVILLIERS GRANDHOUX

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site sera réalisée depuis la rue des Ormeaux,

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

CONTEXTE

Le site est localisé au nord-est de la commune, aux abords d'un lotissement existant. Le site est dominé par l'espace naturel.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (5 logements)

Superficie : 0,6 ha

Nombre de logements minimum : 6

Densité minimum : 10 logements / ha

Nonvilliers-Grandhoux
Rue des Ormeaux

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Element végétal à préserver
- Voie de desserte locale
- Frange naturelle paysagère à créer
- Habitat individuel pur sous forme pavillonaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

0 10 20 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Rue Saint Vincent – NONVILLIERS GRANDHOUX

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site sera réalisée depuis la rue de Saint Vincent et la rue de la Blotterie

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

CONTEXTE

Le site est localisé au nord-est de la commune, aux abords d'un lotissement existant. Le site est dominé par l'espace naturel.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (6 logements)

Superficie : 0,6 ha

Nombre de logements minimum : 6

Densité minimum : 10 logements / ha

Nonvilliers-Grandhoux
Rue Saint-Vincent

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Element végétal à préserver
- Voie de desserte locale
- Frange naturelle paysagère à créer
- Habitat individuel pur sous forme pavillonaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

0 10 20 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Le Pressoir – SAINT-ÉLIPH

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- Venant s'implanter dans une résidence existante, la typologie de logements proposée sera mixte. Les abords immédiats de la résidence comporteront de l'habitat individuel afin de s'adapter au bâti environnant et faire une transition avec de l'habitat individuel groupé sur les parcelles les plus éloignées du lotissement.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire dans la continuité de la voie existante au sein du lotissement Le Pressoir.
- Au sein du lotissement, les cheminements doux existants devront être préservés.
- La résidence du Pressoir est reliée au centre du bourg par la Grande Rue et par la rue Saint Maurice. Un cheminement piéton est existant le long de la rue Saint Maurice.
- Dans la continuité de la résidence , des espaces de stationnement peuvent être prévus mais ils devront être paysagers.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc). Une noue est d'ailleurs existante en bordure de parcelle le long de la route.
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.
- Le site dispose d'une perspective paysagère à valoriser.

CONTEXTE

Le site vient s'insérer en extension d'une zone résidentielle existante. Il est bordé par une vaste étendue agricole. La commune de Saint-Éliph se situe au sud du pôle de La Loupe.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (5 logements)

Superficie : 1,06 ha

Nombre de logements minimum : 10

Densité minimum : 10 logements / ha

Saint-Éliph
Le Pressoir

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Aire de retournement
- Voie de desserte locale
- Frange naturelle paysagère à créer
- Habitat individuel pur sous forme pavillonaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Jardin ou espace paysager au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme

0 20 40 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Grande Rue– SAINT-ÉLIPH

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site sera réalisée depuis la Grande Rue,

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc). Une noue est d'ailleurs existante en bordure de parcelle le long de la route.
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace naturel devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.
- Le site dispose d'une perspective paysagère à valoriser.

CONTEXTE

Le site vient s'insérer en extension d'une zone résidentielle existante. Il est bordé par une vaste étendue agricole. La commune de Saint-Éliph se situe au sud du pôle de La Loupe.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (7 logements)

Superficie : 0,66 ha

Nombre de logements minimum : 7

Densité minimum : 10 logements / ha

Saint-Éliph
Grande Rue

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Aire de retournement
- Element végétal à préserver
- Voie de desserte locale
- Frange naturelle paysagère à créer
- Habitat individuel pur sous forme pavillonaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées de niveau 1 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Jardin ou espace paysager au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme

0 10 20 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Rue Saint Maurice– SAINT-ÉLIPH

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site sera réalisée depuis la rue Saint Maurice et la rue Armand Guissant.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc). Une noue est d'ailleurs existante en bordure de parcelle le long de la route.
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace naturel devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.
- Le site dispose d'une perspective paysagère à valoriser.

CONTEXTE

Le site vient s'insérer en extension d'une zone résidentielle existante. Il est bordé par une vaste étendue agricole. La commune de Saint-Éliph se situe au sud du pôle de La Loupe.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (7 logements)

Superficie : 0,67 ha

Nombre de logements minimum : 7

Densité minimum : 10 logements / ha

Saint-Éliph
Rue de Saint-Maurice

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Aire de retournement
- Element végétal à préserver
- Voie de desserte locale
- Frange naturelle paysagère à créer
- Habitat individuel pur sous forme pavillonnaire
- Espace naturel

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées de niveau 1 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Jardin ou espace paysager au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme

0 10 20 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Impasse des Etangs – SAINTIGNY

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pur sous forme pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par l'impasse des étangs exclusivement.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.

CONTEXTE

Le site vient s'insérer en extension d'une zone résidentielle existante. Il est bordé par une vaste étendue agricole de la commune déléguée de Saint Denis d'Authou.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,34 ha

Nombre de logements minimum : 3

Densité minimum : 10 logements / ha

SAINTIGNY
Impasse des Étangs

OAP

Principes

- Voie de desserte locale à terme
- Aire de retournement
- Accès principal
- Element végétal à préserver
- Habitat individue pur sous formel pavillonaire

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 09.09.2024

Maison de Lierue – SAINTIGNY

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pur sous forme pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par l'impasse « maison de Lierue »,

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.

CONTEXTE

Le site vient s'insérer en extension d'une zone résidentielle existante. Il est bordé par une vaste étendue agricole.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,5 ha

Nombre de logements minimum : 5

Densité minimum : 10 logements / ha

Saintigny
La Maison Lierue

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Voie de desserte locale
- Frange naturelle paysagère à créer
- Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
- Habitat individuel pur sous forme pavillonaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées de niveau 1 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

0 20 40 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Rue de la Couronne – SAINT-MAURICE-ST-GERMAIN

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par des accès mutualisés accès depuis la rue de la Couronne.
- Compte tenu de la superficie du bourg, la création de circulations piétonnes existantes est souhaitée.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.
- Un espace naturel au nord-ouest du site sera à conserver.

CONTEXTE

Le site est très excentré du cœur de bourg. La rue de la Couronne, qui jouxte le site de projet, est une portion de la D920 qui permet un accès direct à La Loupe. Sa proximité avec La Loupe et l'importance des flux qui en découlent lui confèrent une certaine attractivité.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,58 ha

Nombre de logements minimum : 5

Densité minimum : 10 logements / ha

Saint-Maurice-Saint-Germain
Rue de la Couronne

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Aire de retournement
- Accès principal
- Mutualisation des entrées
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à préserver
- Frange naturelle paysagère à créer
- Habitat individuel pur sous forme pavillonaire
- Espace naturel

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

0 10 20 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Impasse de la Petite Sabardière – SAINT-MAURICE-SAINT-GERMAIN

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par un accès depuis la rue de la Couronne.
- Une voie de desserte sera créée, avec aire de retournement.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.
- Une perspective paysagère arborée est à valoriser au sud-est du site.

CONTEXTE

Le site est très excentré du cœur de bourg, il se situe au hameau « Les Evêqueries ». La rue de la Couronne, qui jouxte le site de projet, est une portion de la D920 qui permet un accès direct à La Loupe. Sa proximité avec La Loupe et l'importance des flux qui en découlent lui confèrent une certaine attractivité.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,3 ha

Nombre de logements minimum : 3

Densité minimum : 10 logements / ha

Saint-Maurice-Saint-Germain
Impasse de la Petite Sabardière

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Aire de retournement
- Accès principal
- Mutualisation des entrées
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à préserver
- Frange naturelle paysagère à créer
- Habitat individuel pur sous forme pavillonaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

0 10 20 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Chemin du Bel Aller – SAINT-VICTOR-DE-BUTHON

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.
- Etant localisé en entrée de bourg, il faudra veiller à la qualité du front bâti.
- Le bourg comporte une architecture propre à l'identité Perche. On retrouve notamment la brique sur les encadrements et les couvertures revêtent des tuiles de petites tailles. Ainsi, les nouveaux aménagements devraient s'inscrire dans la continuité de cette identité.
- L'aménagement et la typologie de logements proposés devra tenir compte des caractéristiques topographiques.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par le Chemin du Bel Aller et par la route des Blés. Néanmoins, la route des Blés est située au pied d'un talus qu'il convient de prendre en compte. De plus, un accès est possible depuis le rond-point des Amitiés. Il faudra veiller à la sécurisation des accès.
- Deux voies de dessertes seront créées, avec une aire de retournement.
- Compte tenu de la superficie du bourg, le maintien des circulations piétonnes existantes est souhaité.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.
- Une perspective paysagère sur l'église est à valoriser. De plus, il y a une perspective agricole lointaine et dégagée depuis le site.

CONTEXTE

Le site est situé en entrée de bourg, il borde une ferme ainsi qu'une vaste étendue agricole. Il présente une topographie particulière à prendre en compte dans les futurs aménagements. La mairie et l'école se trouvent à proximité.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (8 logements)
Long terme (7 logements)

Superficie : 1,5 ha

Nombre de logements minimum : 15

Densité minimum : 10 logements / ha

ST VICTOR DE BUTHON
Chemin du Bel Aller

OAP

Principes

- Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à préserver
- Aire de retournement
- Accès principal
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 22.05.2023

Rue de la Maison Neuve – THIRON-GARDAIS

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Afin de ne pas saturer la rue de la Maison Neuve, seul accès et voie étroite en impasse, et de ne pas devoir défricher l'intégralité du couvert arboré existant, les accès seront mutualisés.
- Des espaces de cheminements doux seront mutualisés.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère, par la création d'une frange naturelle paysagère.
- La partie du site située le long de la voirie d'accès présente une strate arborée assez dense à conserver. De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.

CONTEXTE

Le site se situe au Sud-ouest de la commune de Thiron-Gardais. La commune est un pôle important, concentrant des flux et activités. Le site est à proximité d'une zone d'activités. Le site est en limite de zone urbanisé, bordé par des zones agricoles. Des éléments paysagers existants sont à préserver.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,5 ha

Nombre de logements minimum : 8

Densité minimum : 15 logements / ha

THIRON
Rue de la Maison Neuve

OAP

Principes

- Haie paysagère à préserver
- Haie paysagère à créer
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel groupé sous forme de maisons de ville

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Rue des Frênes – THIRON-GARDAIS

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue des Fresnes. Une voie de desserte sera créée avec deux aires de retournement.
- Il est possible de créer une liaison piétonne qui rejoigne celle existante au Nord de la parcelle. Cette dernière permet de rejoindre le cœur du bourg.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère existante. De plus, le site bordant trois zonages différents : urbanisé, naturel et agricole, la transition entre les espaces devra être adaptée.
- Le site de projet borde une vaste zone boisée à prendre en compte. De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.
- Des perspectives paysagères sont existantes vers la zone boisée à l'Est et vers la vallée au Sud. Ces perspectives seront à préserver.

CONTEXTE

Le site est situé à Thiron-Gardais, un des pôles attractifs recensant le plus de services et d'équipements. Le site borde trois zonages différents : urbanisé, naturel et agricole et vient s'implanter en extension d'une zone résidentielle dense. Le site se localise en extension d'un lotissement existant.

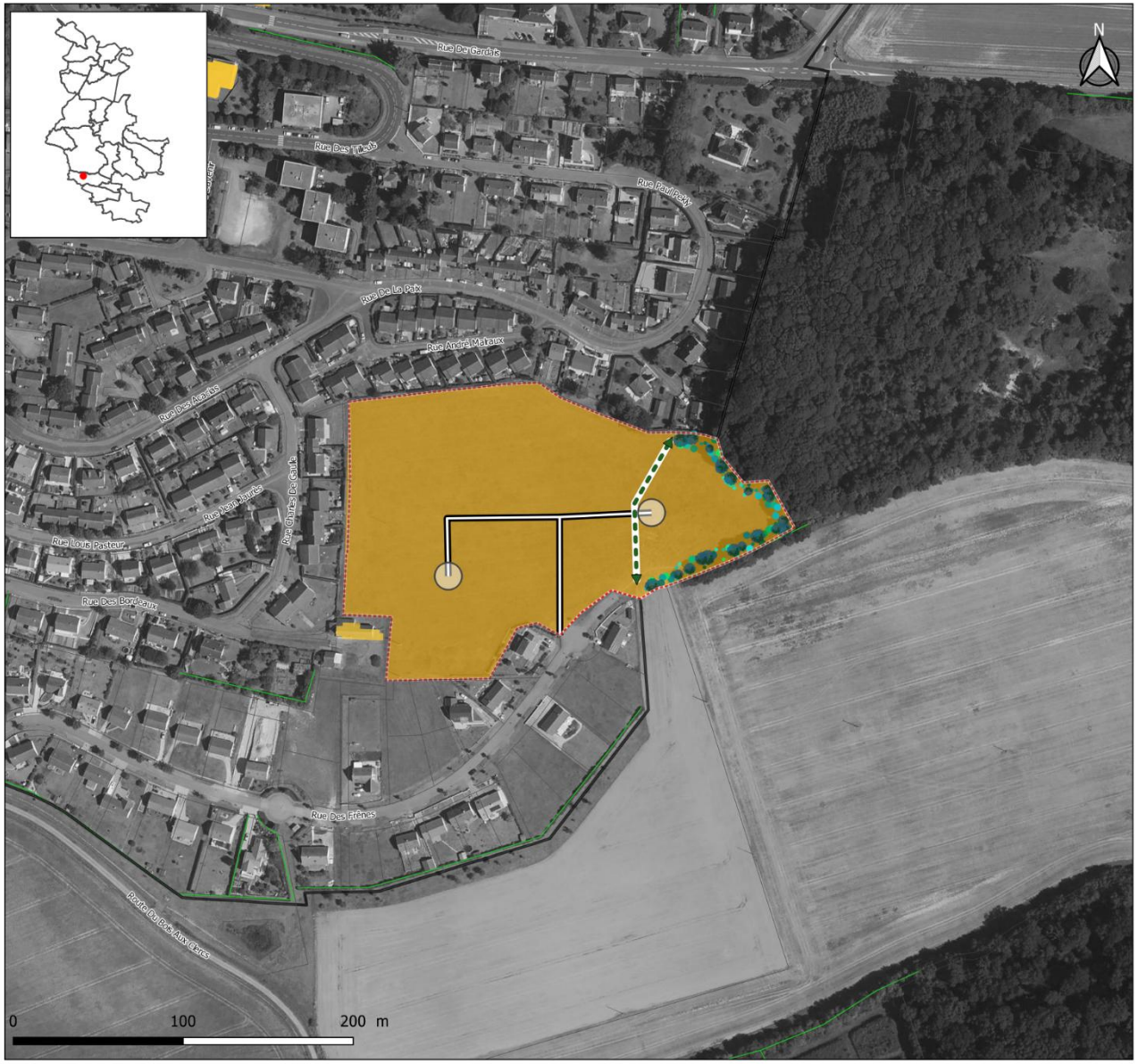
Programmation

Echéancier : Court et moyen terme (18 logements)
Long terme (27 logements)

Superficie : 3 ha

Nombre de logements minimum : 45 logements

Densité minimum : 15 logements / ha



THIRON
Rue des Frenes

OAP

Principes

- Voie de desserte locale à terme
- Mode doux structurant
- Haie paysagère à préserver
- Aire de retournement
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUI de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Rue des Tilleuls – THIRON-GARDAIS

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'activité du bâti voisin.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par la voie « La Chalopinière et par la D5.
- Dans la mesure du possible, il est recommandé de ne pas créer d'accès en impasse (aire de retournement, etc) mais d'essayer de créer un bouclage si plusieurs accès dissociés ne sont pas possibles.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. De plus, le site bordant trois zonages différents : urbanisés, naturel et agricole, la transition entre les espaces devra être adaptée.

CONTEXTE

Cette vaste étendue constitue un des deux secteurs d'extension de zone économique du Perche Thironnais. La zone est équipée en réseaux et les parcelles sont divisibles à partir de 1 000 m2. La commune est un pôle important, concentrant des flux et activités.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 6 ha

THIRON
Rue des Tilleuls

OAP

Principes

Secteur d'activités mixtes

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

Enveloppe urbaine

Mares inventoriées

Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 17.05.2023

Rue du Perche – THIRON-GARDAIS

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'activité du bâti voisin.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par la rue du Perche.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. De plus, le site bordant trois zonages différents : urbanisé, naturel et agricole, la transition entre les espaces devra être adaptée.

CONTEXTE

Cette vaste étendue constitue un des deux secteurs d'extension de zone économique du Perche Thironnais. Une aire de stationnement est située à proximité immédiate du site de projet.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,7 ha

THIRON
Rue du Perche

OAP

Principes

- Haie paysagère à créer
- Accès principal
- Secteur d'activités mixtes

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 22.05.2023

Rue du Lavoir - VAUPILLON

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou individuel groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par la rue du Lavoir. Le site ne bordant que cet axe, une aire de retournement sera nécessaire.
- Au regard de la superficie du hameau, les cheminements doux existants devront être préservés.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.
- Une perspective paysagère est à préserver à l'Est et au Sud du site de projet.

CONTEXTE

Le site de projet est situé en entrée de bourg, mais Vaupillon constitue un petit bourg avec ses hameaux associés. Ainsi, le site de projet est aussi au cœur ce celui-ci, à proximité de la mairie. Il borde la rue du Lavoir, qui rejoint la rue de la Mairie, une portion de la D25 qui mène à La Loupe. En effet, la commune de Vaupillon est située à 2 km au Sud-Ouest de La Loupe, commune pôle qui concentre activités et services. Cette proximité confère à la commune de Vaupillon une certaine attractivité.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,3 ha

Nombre de logements minimum : 3

Densité minimum : 10 logements / ha

Vaupillon
Rue du Lavoir

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Aire de retournement
- Voie de desserte locale
- Frange naturelle paysagère à créer
- Habitat individuel pur sous forme pavillonaire

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

0 10 20 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Rue des 3 tilleuls - VAUPILLON

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par un accès depuis la rue des 3 tilleuls.
- Une voie de desserte sera créée, avec aire de retournement.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- Les espaces de transition entre le secteur bâti et l'espace agricole devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. Différencier les usages tout en préservant la perspective paysagère.

CONTEXTE

La parcelle ZD 54 est située en second rideau du hameau du Plessis à Vaupillon. Desservie par la rue des 3 tilleuls, cette dernière s'inscrit dans un environnement résidentiel essentiellement. Elle est bordée par un espace agricole sur sa frange nord.

Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,33 ha

Nombre de logements minimum : 3

Densité minimum : 10 logements / ha

Vaupillon
Rue des 3 Tilleuls

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Accès principal
- Element végétal à préserver
- Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à préserver
- Habitat individuel pur sous forme pavillonnaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

0 10 20 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024

Rue des Marnières- VAUPILLON

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel pavillonnaire est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site peut se faire par des accès mutualisés depuis la rue des Marnières et des tilleuls.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc).
- De manière générale, la végétation existante devra être conservée. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, des haies et alignements en quantité au minimum égale devront être replantés et positionnés de manière à renforcer la trame écologique de la commune.
- Un espace naturel au coeur du site sera à conserver.

CONTEXTE

Le secteur de projet constitue des fonds de jardin essentiellement bordé par un tissu pavillonnaire du hameau du Plessis. L'ensemble parcellaire se situe par conséquent en second et est accessible depuis la rue des marnières.

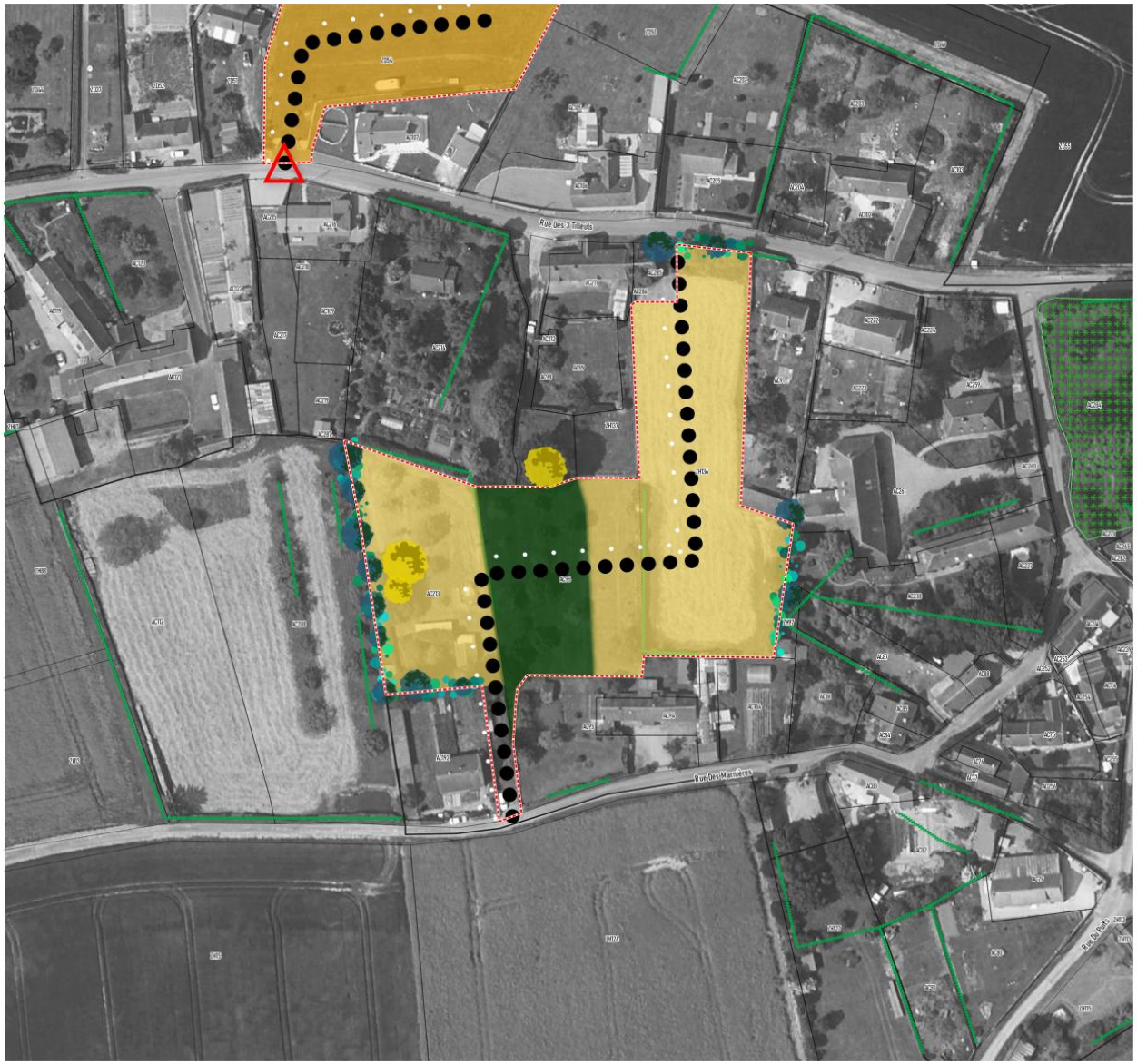
Programmation

Echéancier : Court et moyen terme

Superficie : 0,82 ha

Nombre de logements minimum : 8

Densité minimum : 10 logements / ha



Vaupillon
Rue des Marnières

OAP

- Périmètre de l'OAP
- Accès principal
- Element végétal à préserver
- Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à préserver
- Habitat individuel pur sous forme pavillonaire
- Habitat individuel mixte (pavillonaire et groupé)
- Espace naturel

ZONAGE / ENVELOPPES URBAINES

- Enveloppe urbaine
- Haies protégées de niveau 2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Jardin ou espace paysager au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme

0 20 40 m

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Terres de Perche
Mission: PLUi de la Communauté de Communes Terres de Perche
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 06.11.2024