Département de l'EURE-ET-LOIR

Communauté de Communes des Forêts du Perche

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Version du 18/11/22

Elaboration du PLUI Document arrêté le :	Document approuvé le :

IngESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles comportent également les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de l'élaboration du PLUi des Forêts du Perche.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

➔ **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communautaire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés.
Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

➔ **Les OAP « sectorielles spatialisées »**

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

SOMMAIRE

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS 7

A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE 7
B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION 7
C. LE CONFORT ET LA SANTÉ 11

II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE » 12

A. PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE DES FORETS DU PERCHE 12
B. PRENDRE EN COMPTE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT 14

III. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS 23

A. SECTEURS « LE BOURG » SUR LA COMMUNE DE BOISSY-LES-PERCHE 23
B. SECTEURS « LES LOGES » SUR LA COMMUNE DE BOISSY-LES-PERCHE 24
C. SECTEURS 1 ET 2 « LE BOURG » SUR LA COMMUNE DE DIGNY 28
D. SECTEURS 3 ET 4 « LE BOURG » SUR LA COMMUNE DE DIGNY 31
E. SECTEUR « HAMEAU LE BOIS DE COUDRE » SUR LA COMMUNE DE JAUDRAIS 34
F. SECTEUR « LA JOUDIERE » SUR LA COMMUNE DE LA CHAPELLE FORTIN 37
G. SECTEUR « BOURG » SUR LA COMMUNE DE LA CHAPELLE FORTIN 38
H. SECTEURS « PIPE SOURIS » SUR LA COMMUNE DE LA FERTE VIDAME 42
I. SECTEURS « LE BOURG » SUR LA COMMUNE DE LA PUISAYE 46
J. SECTEURS « ENTREE NORD-OUEST DU POLE LAMBLORE/LA FERTE VIDAME » SUR LA COMMUNE DE LAMBLORE 48
K. SECTEUR « BOURG » SUR LA COMMUNE DE LAMBLORE 50
L. SECTEUR « ROLAND THIBAULT » SUR LA COMMUNE DE LAMBLORE 51
M. SECTEUR « EXTENSION DES BOISSELIERES » SUR LA COMMUNE DE LAMBLORE 52
N. SECTEURS « LE BOURG » SUR LA COMMUNE DU MESNIL-THOMAS 55
O. SECTEURS « LE BOURG » SUR LA COMMUNE DE LOUVILLIERS-LES-PERCHE 58
P. SECTEURS « LES MITTEREAUX » SUR LA COMMUNE DE LOUVILLIERS-LES-PERCHE 60
Q. SECTEURS « LE BOURG » SUR LA COMMUNE DE MORVILLIERS 63
R. SECTEURS « LA CROIX DE SAINTE-ANNE » SUR LA COMMUNE DE SENONCHES 67
S. SECTEUR « RUE DE PERTHUIS DE MANOU » SUR LA COMMUNE DE SENONCHES 69
T. SECTEUR « ROUTE DE DREUX » SUR LA COMMUNE DE SENONCHES 72
U. SECTEUR « BELLEVUE » SUR LA COMMUNE DE SENONCHES 73
V. SECTEURS « ROUTE DU BUISSON » ET « RUE DES LAITIERS » SUR LA COMMUNE DE SENONCHES 76
W. SECTEUR « ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES » SUR LA COMMUNE DE SENONCHES 79

IV. ORIENTATIONS RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL 81

A. LES POLES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX PRINCIPAUX 81
B. LES POLES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX SECONDAIRES 82
C. LES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES DISSEMINEES SUR LE TERRITOIRE. 82

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire des Forêts du Perche, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations (voir la liste dans le règlement du PLUi)
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'écogestion et d'écoconstruction ci-dessous :

- **Economiser le foncier, les réseaux et l'énergie :**
  - Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural).
  - Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).

Ci-dessus : illustration schématique d'une économie de voie par une réflexion sur la largeur de parcelle sans impacter le cadre de vie (CAUE 53).

- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain…)

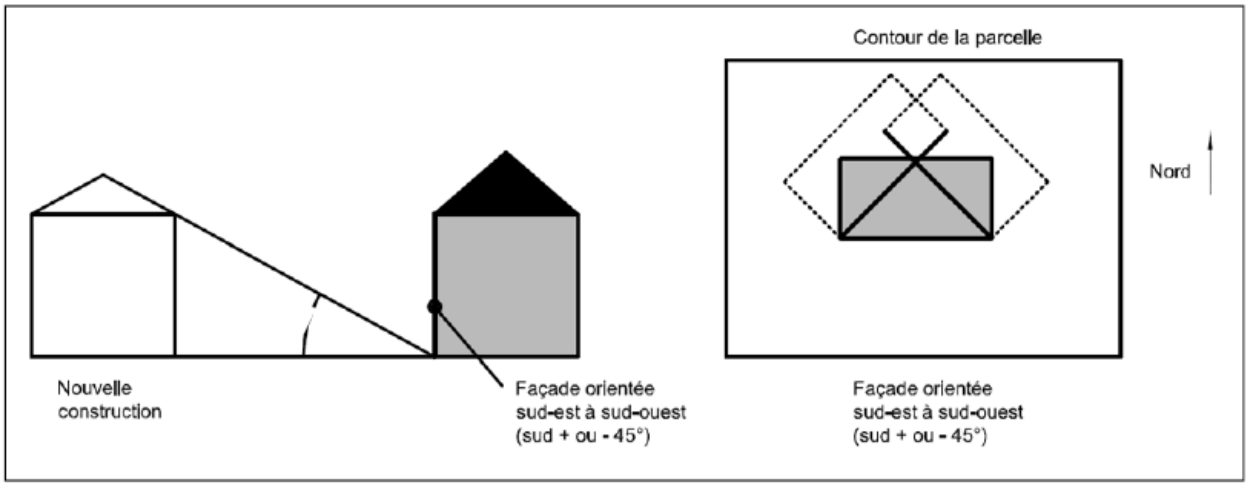
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).

- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau…).

- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**
    - Limiter les surfaces imperméabilisées :
        - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
        - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),
        - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.
    - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
    - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre…).
    - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
    - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)
    - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).

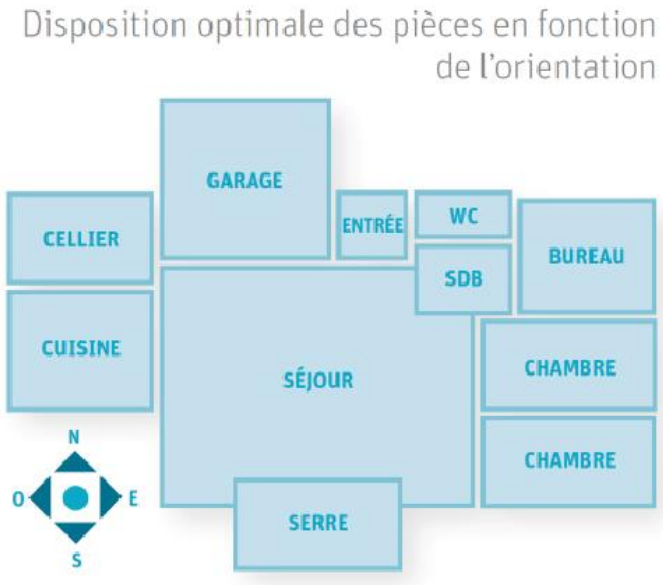
- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).

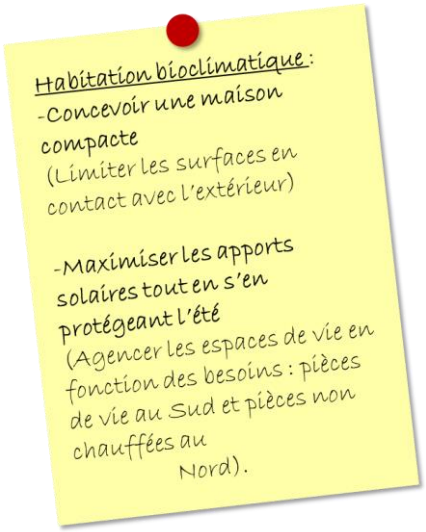
- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :
    - **Penser l'implantation de la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :
        - Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux…)
        - Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines



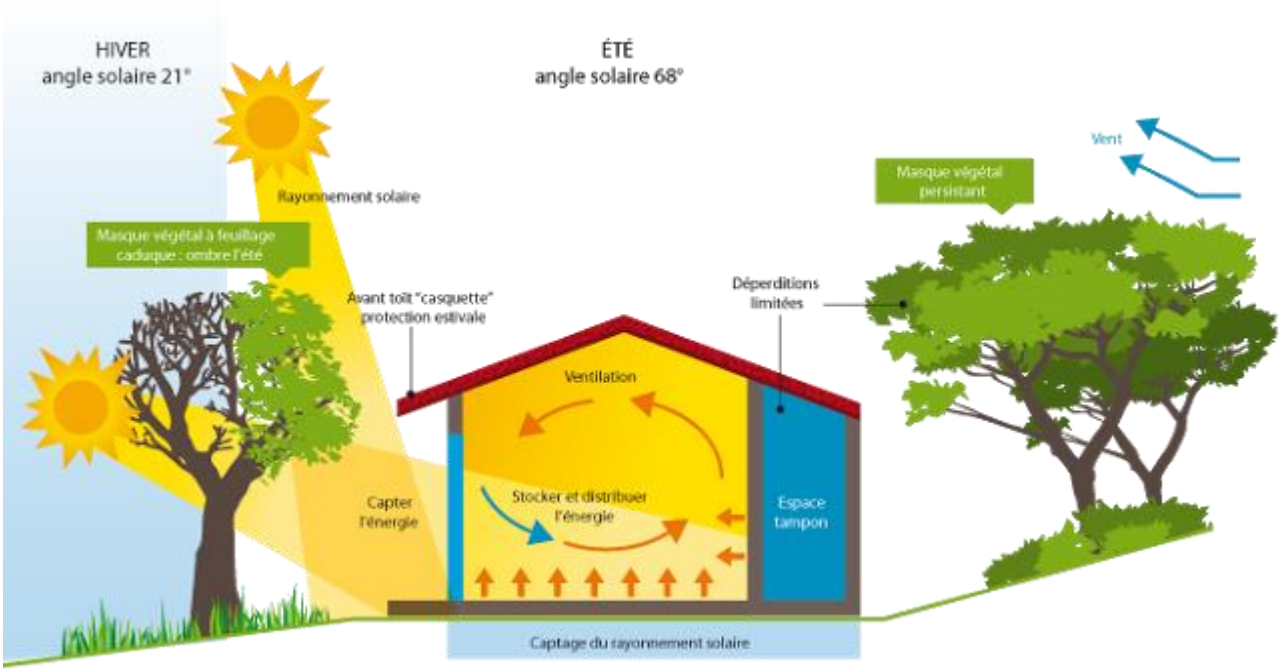
Ci-dessus à droite : prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle
Ci-dessus à gauche : Orientation Sud d'une façade (+ ou – 45°)

- **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent…) :**
  - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, en privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
  - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).





Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME



Source : eRT2012

- **Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés** afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.

- **privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

- **choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.

- **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...).

  Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

- **installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).

- **choisir une ventilation adaptée** permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

C. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Favoriser le confort acoustique :**
  - **Contrôler et planifier l'activité des chantiers**.
  - **Limiter le bruit des transports** (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse)
  - **Protéger l'habitat contre le bruit** :
    - Utiliser une isolation performante
    - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
    - Éloigner les pièces principales des sources de bruit
    - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)

- **Favoriser le confort visuel :**
  - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
  - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)

- **Favoriser le confort olfactif :**
  - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
  - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.

- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.**

II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE »

L'identité de la Communauté de Communes des Forêts du Perche repose principalement sur son environnement naturel et paysager de très grande qualité.

Ainsi, de nombreux espaces naturels liés à la végétation et à l'eau (espaces boisés, réseau bocager, espaces verts, parcs et jardins, prairies, mares et plans d'eau, réseau hydrographique, zones humides) sont présents sur le territoire communautaire et participent à la trame verte et bleue (TVB) intercommunale.

Une Trame Verte et Bleue (TVB) est un ensemble de milieux plus ou moins naturels interconnectés, reliés par des éléments structurants (haies, rivière…) qui permet de conserver un réseau d'éléments écologiquement intéressants sur un territoire donné. Ce maillage permet notamment la circulation de la faune spécifique de la trame concernée.

Les études relatives à la trame verte et bleue menées par le Parc Naturel Régional du Perche ont permis de mettre en exergue les enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire des Forêts du Perche. Ainsi, afin de maintenir et valoriser la trame verte et bleue du territoire communautaire, plusieurs orientations sont définies :

A. Préserver la trame verte et bleue des Forêts du Perche

1. Les continuités écologiques

Les continuités de la trame verte et bleue identifiés sur le territoire doivent être maintenues. Ainsi, il conviendra de :

- Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés ci-après.
- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

2. Les boisements

Les boisements, espaces ouverts ou non au public, ont un impact paysager important. Dans ces milieux, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Les voies d'accès et de sécurité peuvent également y être réalisées, en revanche, les aires de stationnement ne sont pas autorisées.

3. Le réseau bocager

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

Certaines haies présentant des enjeux forts, il s'agit des haies présentant au moins un enjeu écologique, hydraulique ou paysager identifié à partir de critères spécifiques :

Critères biodiversité :

- dans le périmètre des espaces prairiaux et bocagers.
- dans le périmètre des corridors bocagers et forestiers

Critères hydrauliques:

- le long des cours d'eau (permanents et intermittents)
- en rupture de pente
- dans le périmètre des plateaux agricoles

Critères sociaux et paysagers:

- le long des chemins de randonnées
- selon la typologie de la haie (haies à 3 strates, haies avec arbres de hauts-jets et sous-étage arbustif et haies avec hauts-jets seuls)
- dans le périmètre des plateaux agricoles.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique sont protégées. Des interventions limitées sont autorisées sur les linéaires concernés quand elles n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer la haie, sans déclaration préalable, dans les cas suivants :

- Coupes d'entretien et de renouvellement (élagage, raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre…)
- Coupes d'exploitation : dans la limite d'un tiers de la haie, sur une période de 10 ans et préférentiellement sur les arbres mûrs.
- Nécessité d'accès à une parcelle (pour l'activité agricole ou dans le cadre d'un projet d'urbanisation) dans une limite de suppression de 10 mètres de large

La suppression d'une haie identifiée au zonage est soumise à déclaration préalable.

Dans le cas où une déclaration préalable d'arrachage de haie est faite, une compensation doit être apportée à hauteur des enjeux identifiés. Ces enjeux sont écologiques et/ou hydrauliques et/ou paysagers.

Principes de compensation

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

4. Les cours d'eau et les berges

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront maintenus :

- Les enrochements et les palplanches le long des berges seront interdits sauf en cas de nécessité de protection des biens et des personnes.
- Une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau sera préservée de toute construction et toute imperméabilisation.

5. Les mares, étangs et milieux humides

Il convient de préserver, valoriser, restaurer les mares et les milieux humides présents sur le territoire par :

- Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.
- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de mares ou de zones humides avérées.

B. Prendre en compte la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement

Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, il s'agira pour chaque projet, d'intégrer pleinement une réflexion sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnant. Ceci permettra d'assurer, s'il y a lieu, la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces.

Ainsi, il s'agira notamment de :

- Maintenir et intégrer au projet les milieux à forts enjeux identifiés ci-avant.
- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement…).
- Utiliser des essences variées et locales (voir la liste dans le règlement du PLUi)

1. Participer au renforcement du réseau bocager

Sur l'ensemble du territoire, et notamment au sein des continuités de la trame verte et bleue, la plantation de bocage devra être favorisée :

- Sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et lignes d'horizons
- Sur un versant bien exposé aux vues
- En bordure d'un chemin ou d'une route. Une attention sera toutefois portée à ne pas générer de nouveaux problèmes d'insécurité routière. La demande de renseignements auprès des agences routières du Conseil Départemental est vivement encouragée.
- En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par exemple)
- A l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel

Pour promouvoir le rôle biologique des haies, il est conseillé :

- D'intégrer une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans le règlement du PLUi) et de multiplier les strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet …)
- De s'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie

2. Restaurer les berges

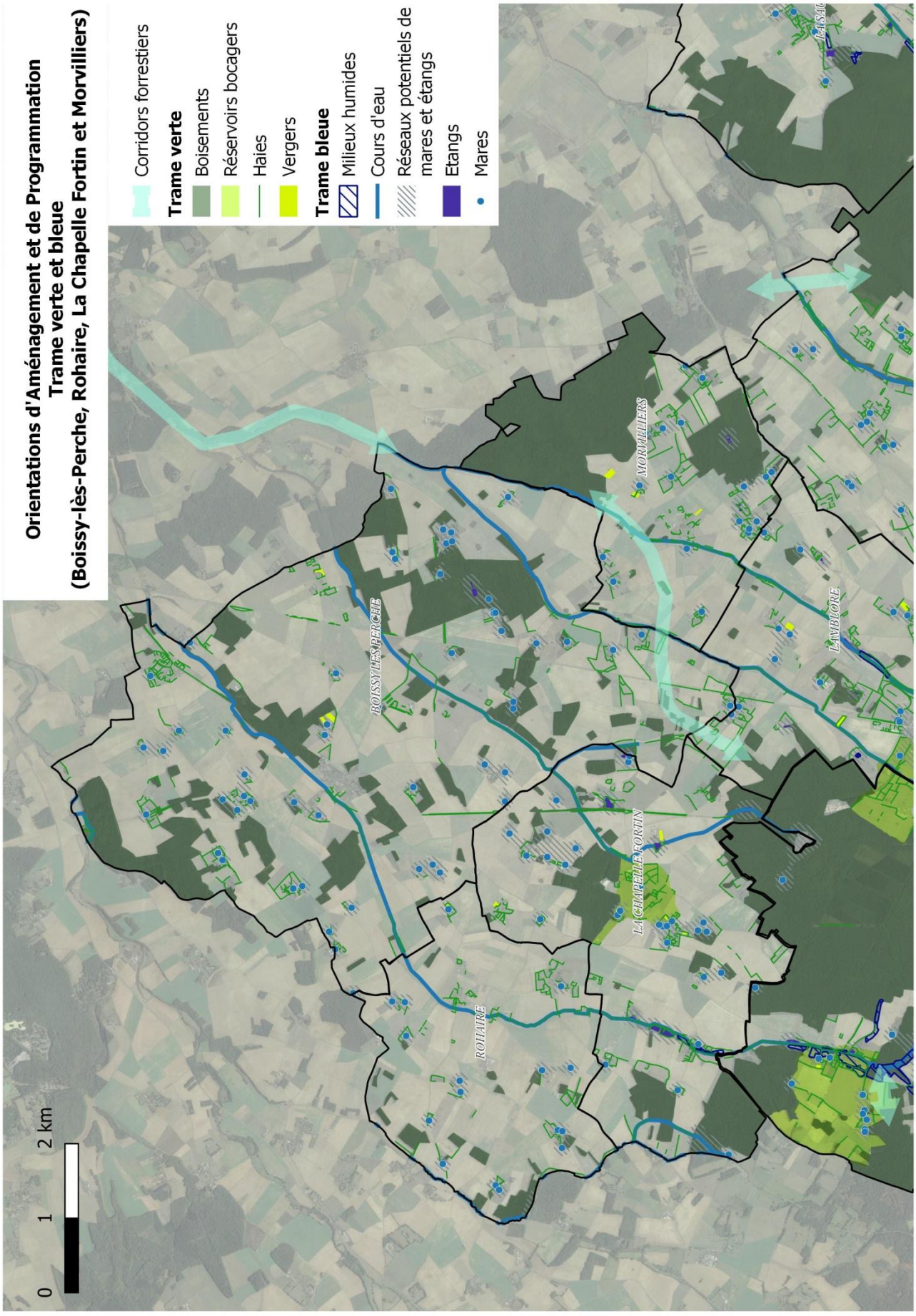
En proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront restaurés en supprimant les protections de berge inadaptée (tôle, palplanche…).

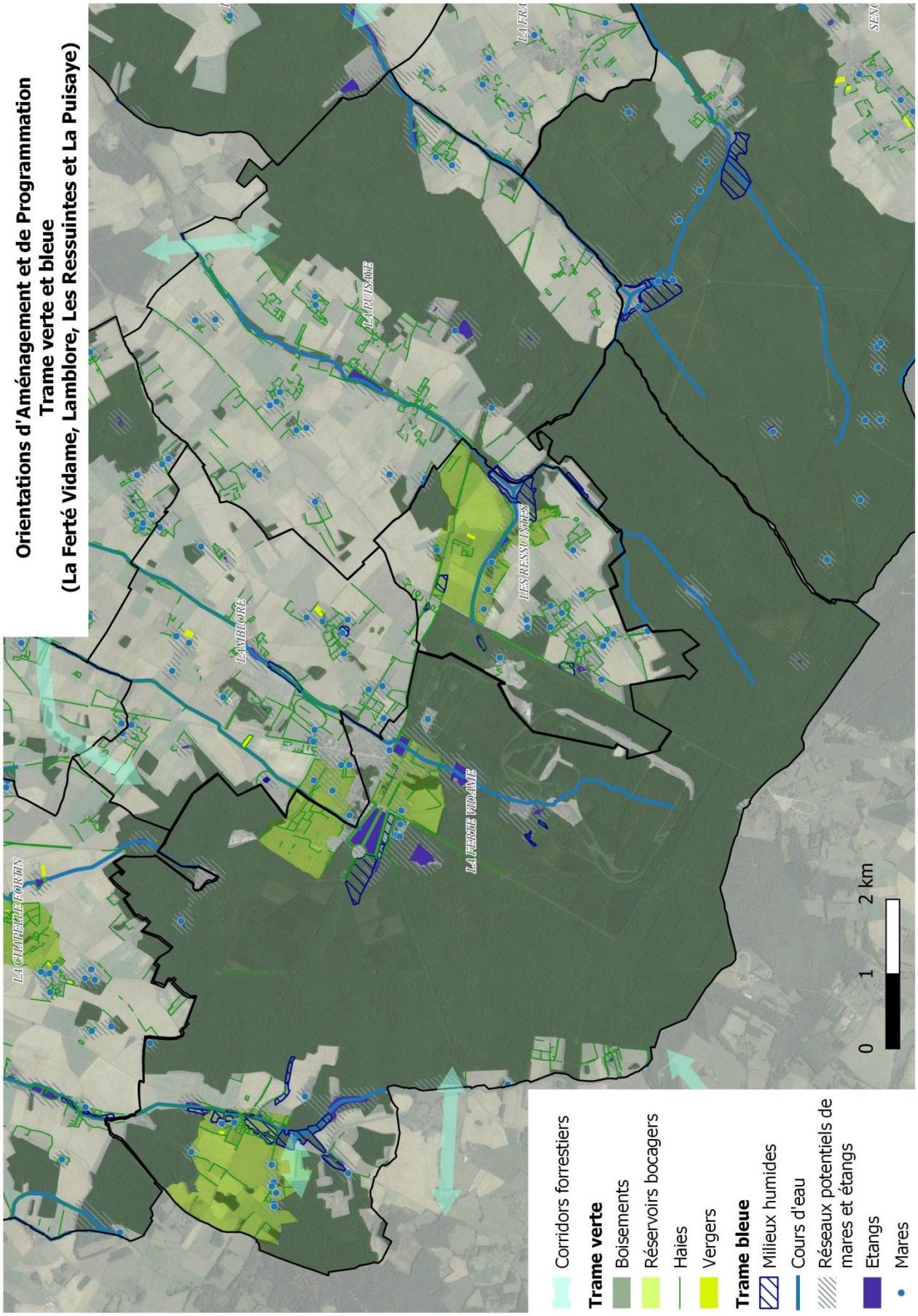
3. Prendre en compte les mares, étangs et milieux humides

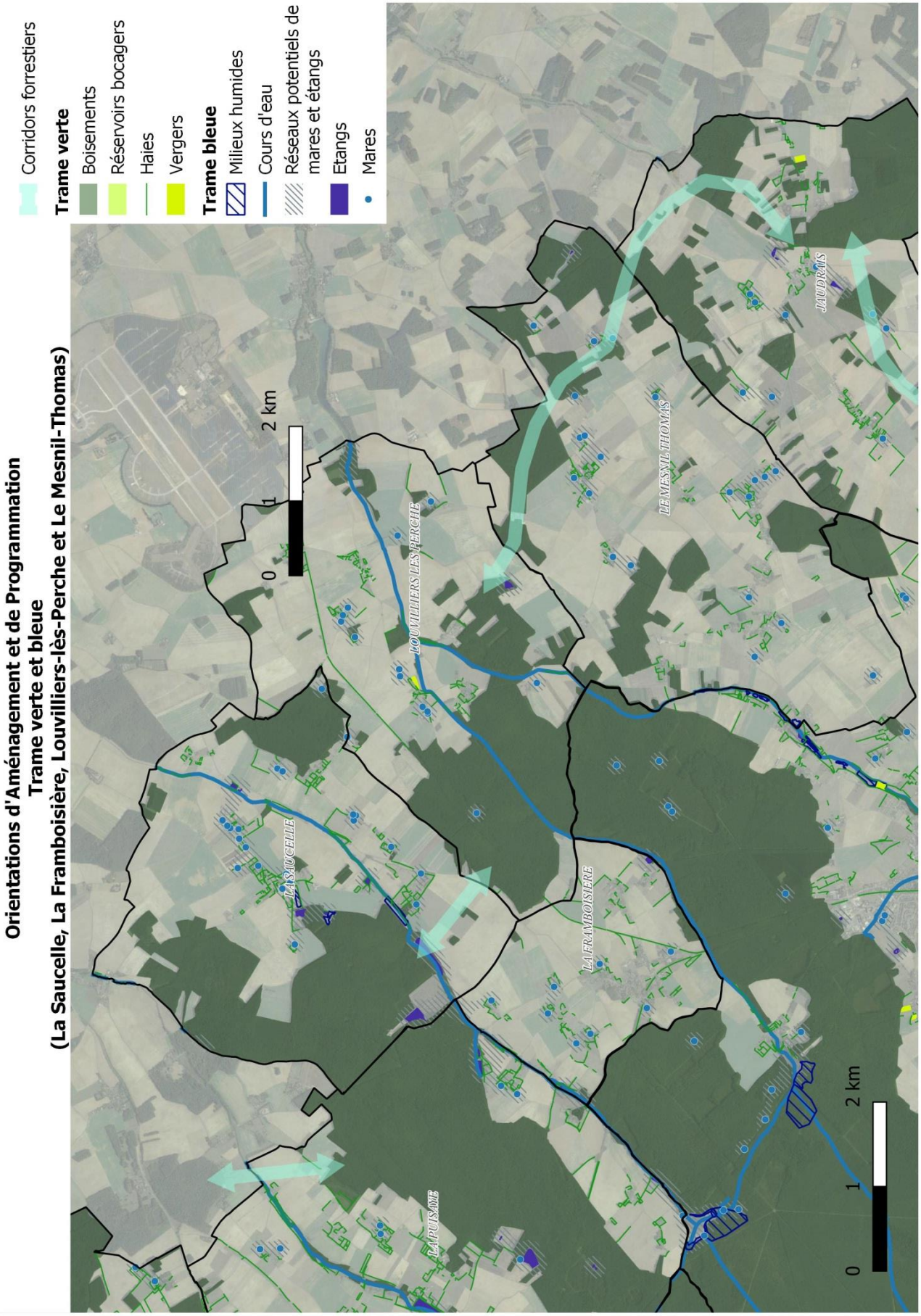
Dans le cadre de projet d'aménagement, il convient de valoriser, restaurer les mares, étangs et milieux humides présents sur site :

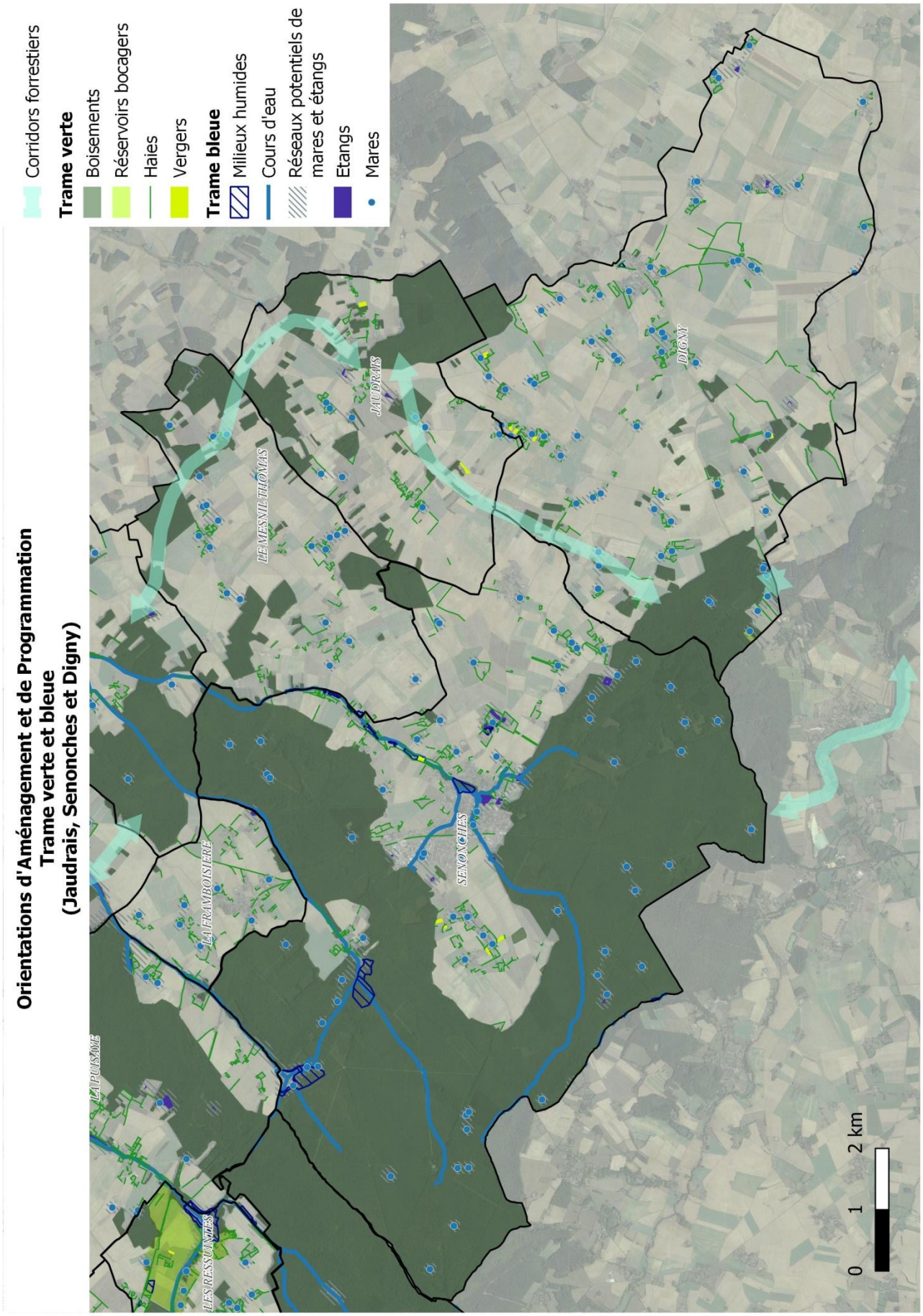
- Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.
- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de mares ou de zones humides avérées.
- Utilisation d'une zone humide ou d'une mare comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux…
- Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.

Toutefois, si aucune alternative n'existe, il est possible de réaliser un projet portant atteinte à une mare ou une zone humide sous réserve de compensation a minima équivalente.

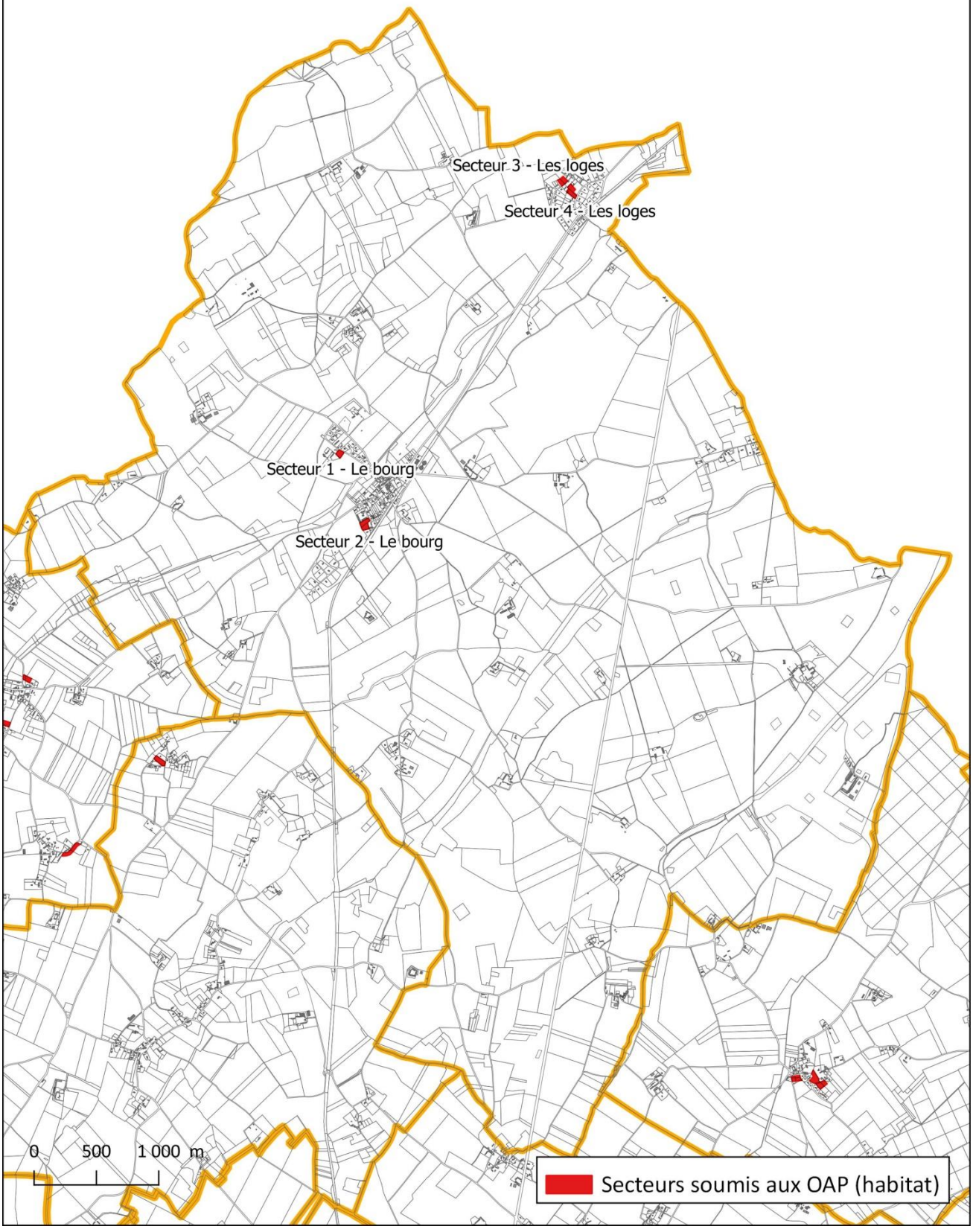

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Trame verte et bleue
(Boissy-lès-Perche, Rohaire, La Chapelle Fortin et Morvilliers)
Corridors forrestiers
Trame verte
Boisements
Réservoirs bocagers
Haies
Vergers
Trame bleue
Milieux humides
Cours d'eau
Réseaux potentiels de mares et étangs
Etangs
Mares
0
1
2 km
BOISSY-LÈS-PERCHE
MORMELIERS
LAMBLORE
LA CHAPELLE-FORTIN
ROHAIRE


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Trame verte et bleue
(La Ferté Vidame, Lamblore, Les Ressuintes et La Puisaye)
LA CHAPELLE FORTIN
LAMBLORE
LA PUISAYE
LES RESSUINTES
LA FERTE VIDAME
0
1
2 km
Corridors forrestiers
Trame verte
Boisements
Réservoirs bocagers
Haies
Vergers
Trame bleue
Milieux humides
Cours d'eau
Réseaux potentiels de mares et étangs
Etangs
Mares

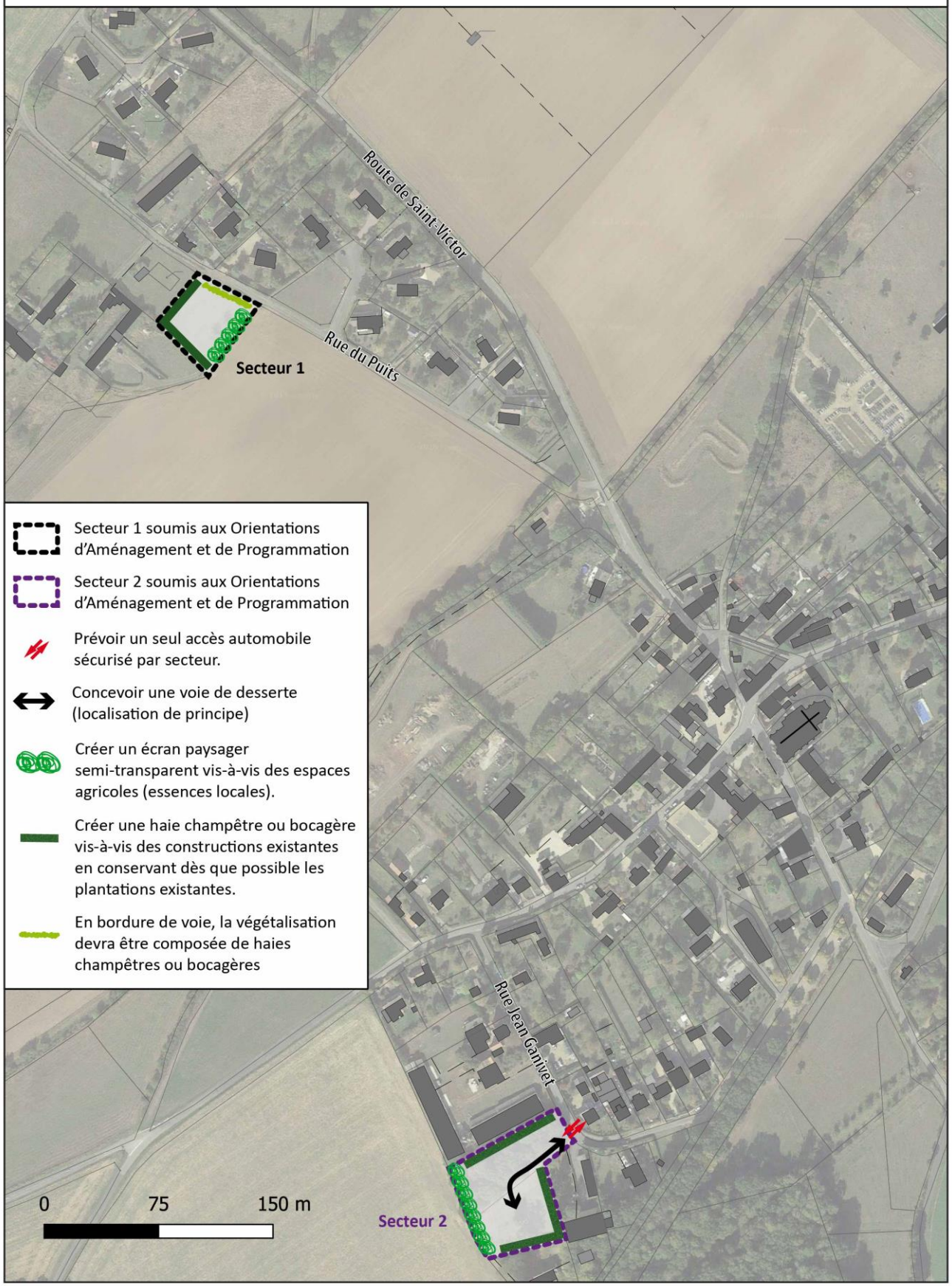

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Trame verte et bleue
(La Saucelle, La Framboisière, Louvilliers-lès-Perche et Le Mesnil-Thomas)
Corridors forrestiers
Trame verte
Boisements
Réservoirs bocagers
Haies
Vergers
Trame bleue
Milieux humides
Cours d'eau
Réseaux potentiels de mares et étangs
Etangs
Mares
0
1
2 km
LA SAUCELLE
LOUVILLIERS LES PERCHE
LE MESNIL THOMAS
JAUDRAIS
LA FRAMBOISIÈRE
LA PUISAYE
0
1
2 km


Orientations d'Aménagement et de Programmation
Trame verte et bleue
(Jaudrais, Senonches et Digny)
Corridors forrestiers
Trame verte
Boisements
Réservoirs bocagers
Haies
Vergers
Trame bleue
Milieux humides
Cours d'eau
Réseaux potentiels de mares et étangs
Etangs
Mares
LE MESNIL THOMAS
JAUDRAIS
DIGNY
SENONCHES
LA FRAMBOISIERE
LA PUISAYE
LES RESSUNGUES
0
1
2 km

Localisation des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation Commune de Boissy-lès-Perche



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Secteurs «Le Bourg» sur la commune de Boissy-lès-Perche



III. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS

A. Secteurs « le Bourg » sur la commune de Boissy-lès-Perche

1. Localisation des secteurs

Le secteur 1 se situe au Nord-Ouest du bourg, le long de la rue du Puits, et occupe une superficie d'environ 0,23 ha. Le secteur 2 se situe au Sud du bourg, le long de la rue Jean Ganivet et occupe une superficie d'environ 0,47 ha.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, dont l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux espaces, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur 2 est bordé par la rue Jean Ganivet. Un seul accès automobile sécurisé au secteur 2 se fera donc à partir de cette voie.
- Une unique voie de desserte principale est à aménager pour le secteur 2.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- En bordure Sud-Est du secteur 1 et en bordure Ouest du secteur 2, créer un écran paysager semi-transparent d'essences locales vis-à-vis des espaces agricoles.
- Le long de la rue du Puits, en bordure du secteur 1, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.
- Réaliser une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes en conservant dès que possible les plantations existantes.

3. Programmation

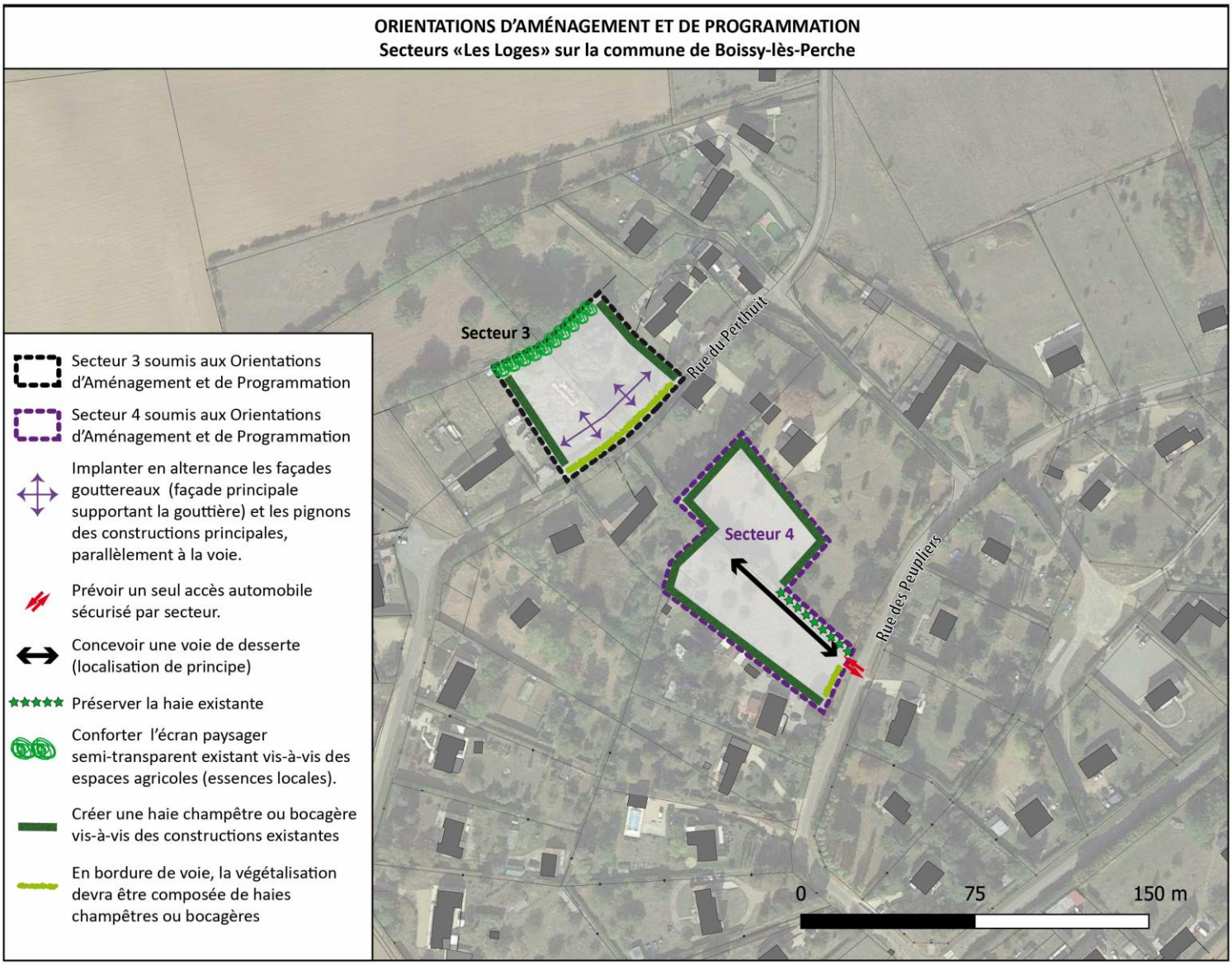
Pour toute opération de construction sur le secteur 1, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 2 logements sur l'ensemble du secteur 1).

Pour toute opération de construction sur le secteur 2, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 4 logements sur l'ensemble du secteur 2).

B. Secteurs « Les loges » sur la commune de Boissy-lès-Perche

1. Localisation des secteurs

Le secteur 3, d'une superficie d'environ 0,32 ha, se situe au Nord-Ouest du hameau des Loges de la commune de Boissy-lès-Perche. Le secteur 4, d'une superficie d'environ 0,48 ha, occupe la partie centrale de ce dit-hameau.



2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, dont l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes pour le secteur 4, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Pour le secteur 3, afin de conserver la morphologie urbaine existante aux abords, implanter en alternance les façades gouttereaux (façade principale supportant la gouttière) et les pignons des constructions principales, parallèlement à la rue du Perthuit et en continuité des constructions existantes.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur 4 est bordé par le rue des Peupliers. Un seul accès automobile sécurisé à ce secteur se fera donc à partir de cette voie.
- Concevoir une voie de desserte desservant le secteur 4.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

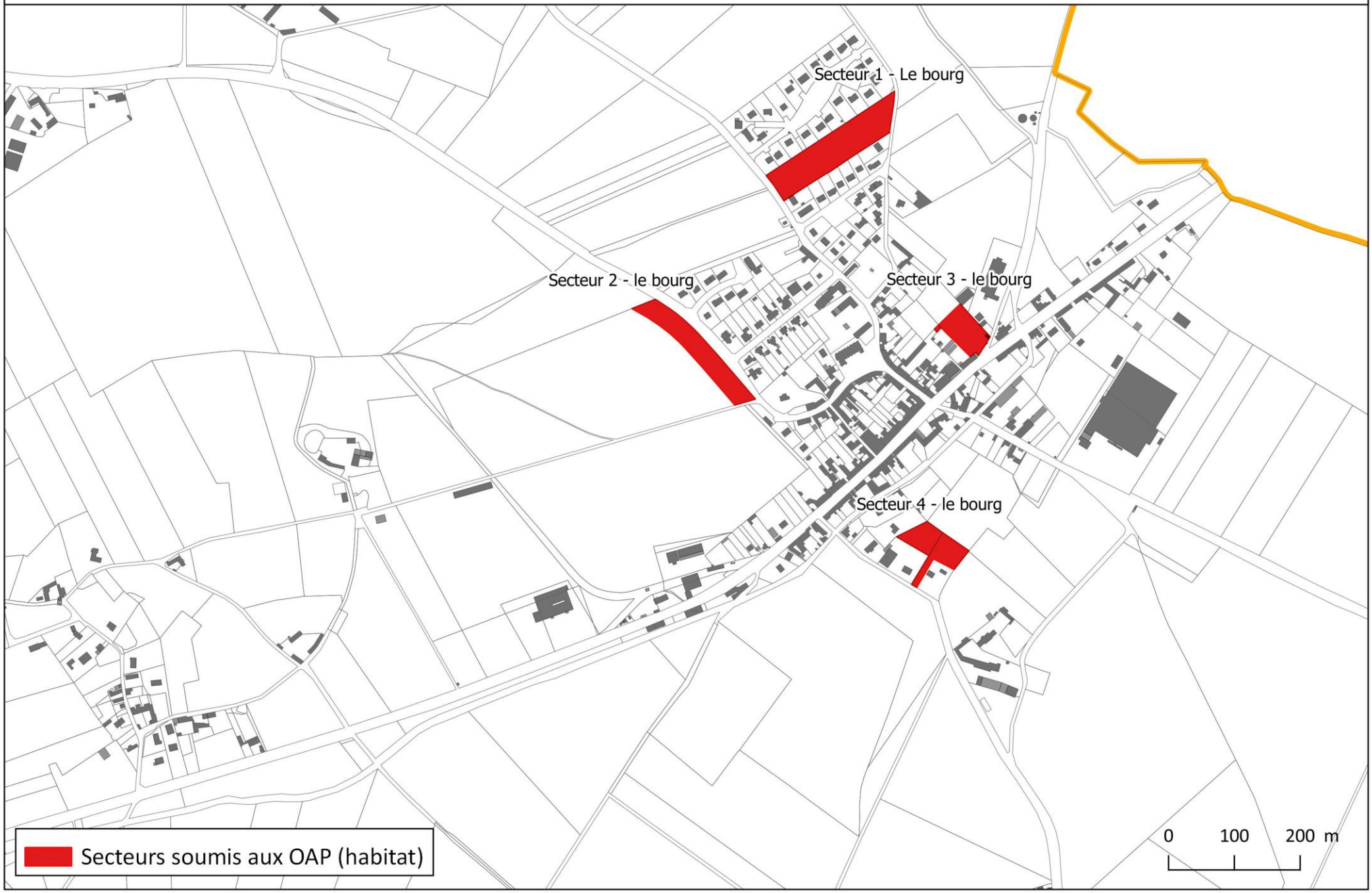
- En bordure Nord du secteur 3, préserver et conforter l'écran paysager semi-transparent d'essences locales existant vis-à-vis des espaces agricoles.
- En bordure Est du secteur 4, préserver la haie existante.
- Sur les deux secteurs, réaliser une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.
- Le long des rue du Perthuit et des Peupliers, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.

3. Programmation

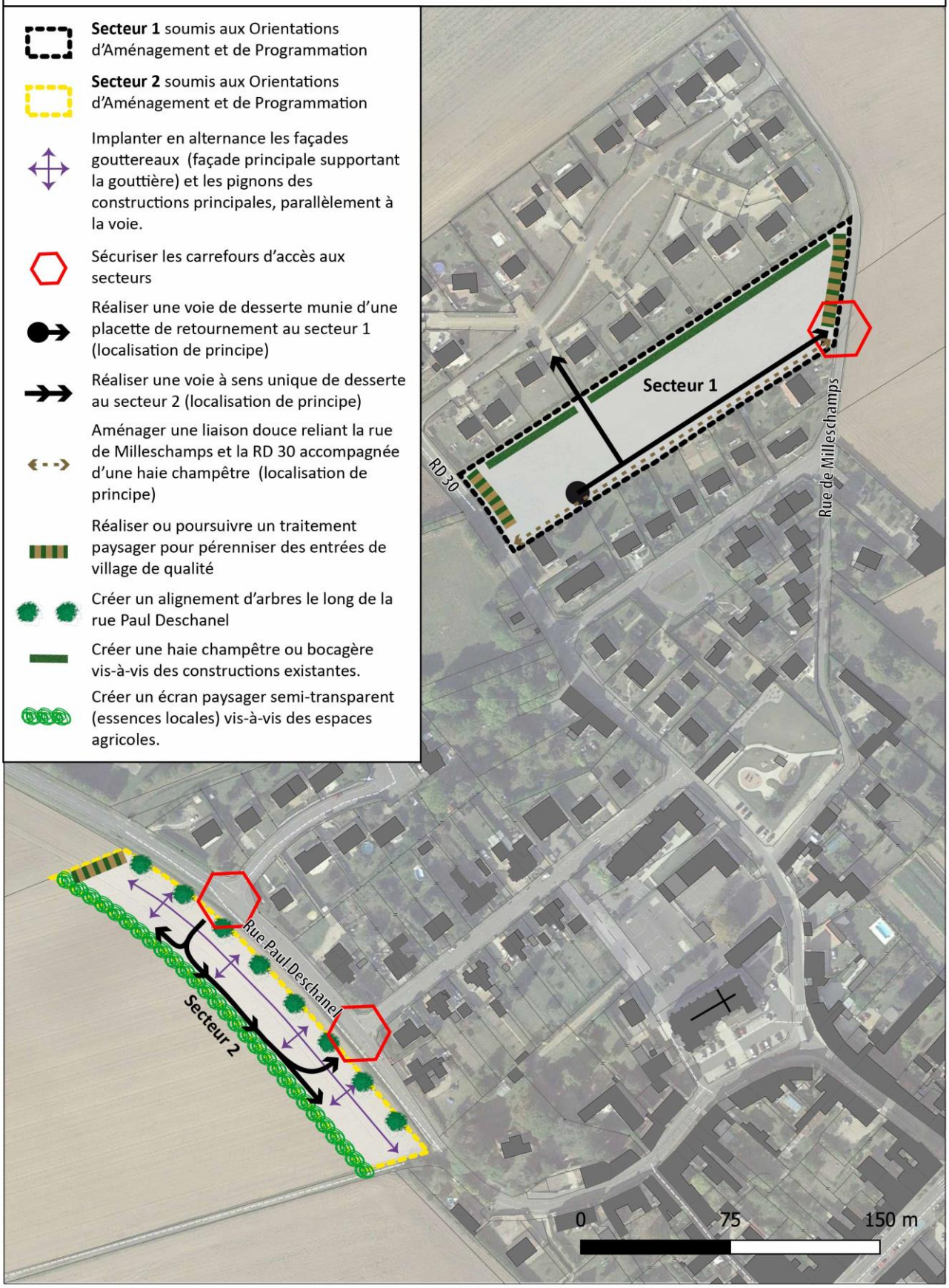
Pour toute opération de construction sur le secteur 3, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 3 logements sur l'ensemble du secteur 3).

Pour toute opération de construction sur le secteur 4, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 4 logements sur l'ensemble du secteur 4).

Localisation des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
Commune de Digny



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Secteurs 1 et 2 «Le bourg» sur la commune de Digny



C. Secteurs 1 et 2 « le bourg » sur la commune de Digny

1. Localisation des secteurs 1 et 2

Le secteur 1, d'une superficie d'environ 1 ha, se situe au Nord du bourg de la commune de Digny au sein d'espaces d'habitat pavillonnaire existants. Le secteur 2, d'une superficie d'environ 0,64 ha, se situe en entrée de village le long de la rue Paul Deschanel.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble sur chacun des secteurs 1 et 2.

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Pour le secteur 2, afin de retrouver l'esprit d'une rue de village, implanter en alternance les façades gouttereaux (façade principale supportant la gouttière) et les pignons des constructions principales, parallèlement à la rue Paul Deschanel et à la voie de desserte.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Sécuriser les carrefours d'accès au secteur 1 au droit de la rue de Milleschamps et au secteur 2 au droit de la rue Paul Deschanel.
- Pour le secteur 1, réaliser une voie de desserte des constructions assurant la connexion entre la rue de Milleschamps et l'espace d'habitat existant au Nord et intégrant une placette de retournement.
- Pour le secteur 2, réaliser une voie de desserte à sens unique des constructions depuis le carrefour rue Deschanel/rue de la 7ème DB vers le carrefour rue Deschanel/rue Esnault. Hormis ces carrefours, aucun accès automobile direct ne sera autorisé sur la rue Deschanel.
- Sur chacun des secteurs, les nouvelles voies devront être aménagées selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.
- Sur le secteur 2, afin de favoriser les déplacements doux, aménager une liaison douce reliant la rue de Milleschamps et la RD 30 accompagnée d'une haie champêtre.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Réaliser ou poursuivre un traitement paysager pour pérenniser des entrées de village de qualité au droit de la rue de Milleschamps, la RD 30 et la rue Paul Deschanel.
- Réaliser une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes en limite Nord du secteur 1.
- Afin de maintenir la qualité actuelle de l'entrée de village, créer un alignement d'arbres au droit de la rue Paul Deschanel en bordure du secteur 2.

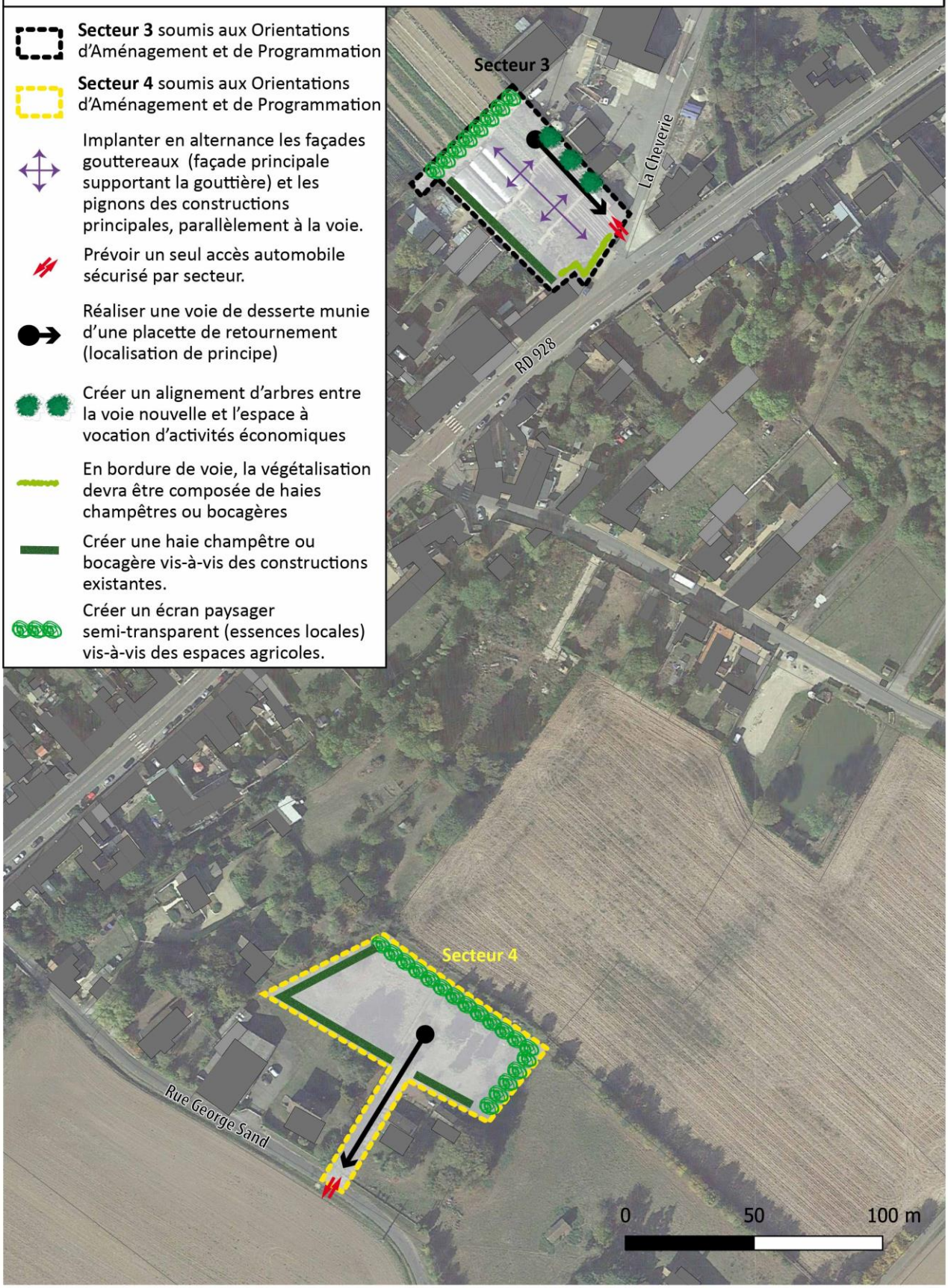
- En bordure Sud-Ouest du secteur 2, afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager semi-transparent d'essences locales.

3. Programmation

Pour le secteur 1, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 10 logements par hectare (soit la construction d'environ 9 logements sur l'ensemble du secteur 1).

Pour le secteur 2, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 12 logements par hectare (soit la construction d'environ 8 logements sur l'ensemble du secteur 2).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Secteurs 3 et 4 «Le bourg» sur la commune de Digny



D. Secteurs 3 et 4 « le bourg » sur la commune de Digny

1. Localisation des secteurs 3 et 4

Le secteur 3, d'une superficie d'environ 0,32 ha, se situe dans le cœur du bourg de la commune de Digny, à l'intersection de la Cheverie et de la RD 928.

Le secteur 4, d'une superficie d'environ 0,40 ha, se situe à l'extrême Sud du bourg de la commune de Digny, le long de la rue Georges Sand..

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble sur chacun des secteurs 3 et 4.

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Pour le secteur 3, afin de retrouver l'esprit d'une rue de village, implanter en alternance les façades gouttereaux (façade principale supportant la gouttière) et les pignons des constructions principales, parallèlement à la voie de desserte.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur 3 est bordé par la Cheverie, un seul accès automobile au secteur sera prévu depuis cette voie.
- Le secteur 4 est bordé par la rue George Sand, un seul accès automobile au secteur sera prévu depuis cette voie.
- Sur chacun des secteurs, les nouvelles voies devront être aménagées selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

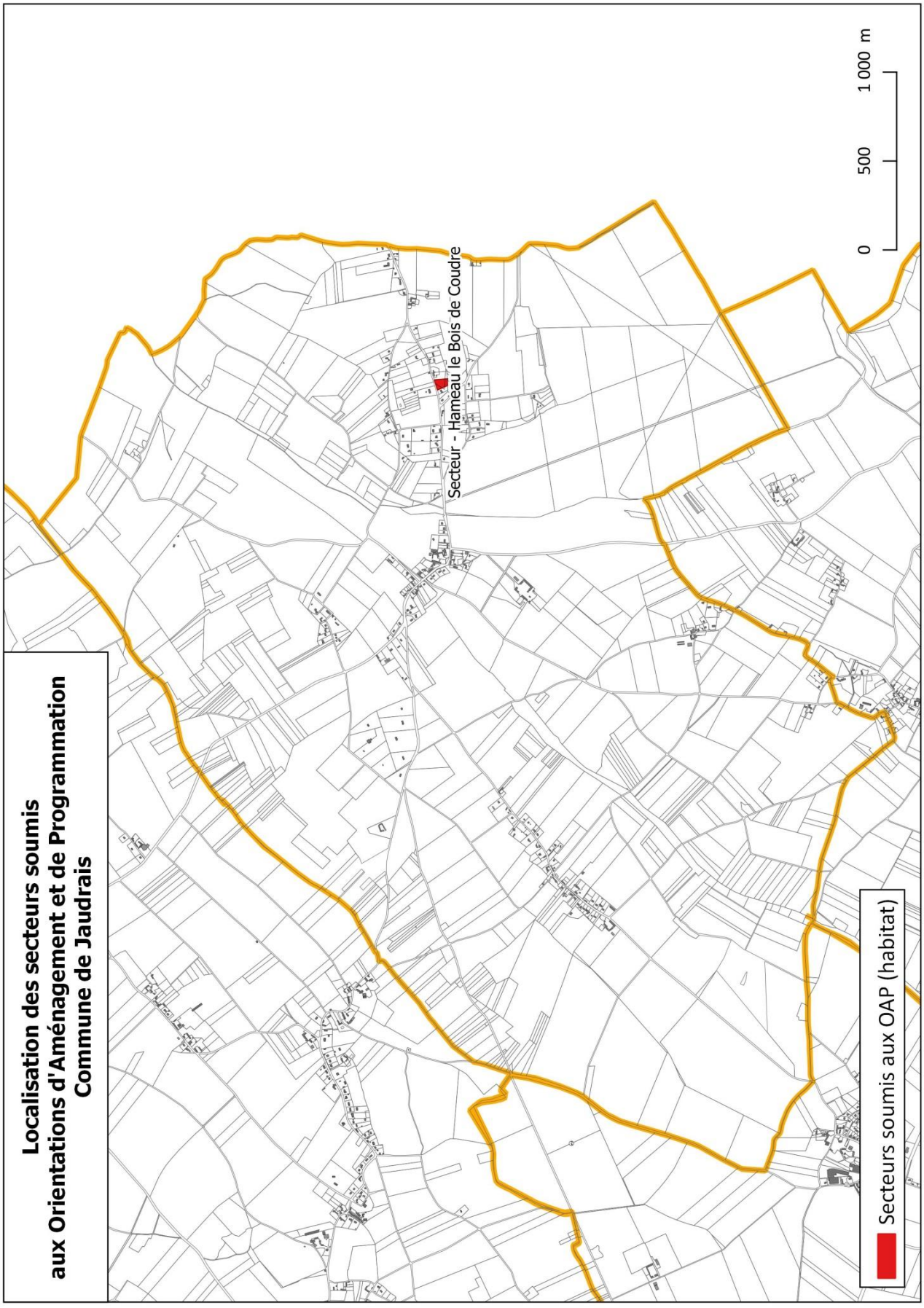
- Au sein du secteur 3 :
  - En limite Sud du secteur, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.
  - En limite Nord-Est, créer un alignement d'arbres entre la voie nouvelle et l'espace à vocation d'activités économiques.
- Réaliser une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.

- En bordure Nord du secteur 3 et Ouest du secteur 4, afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager semi-transparent d'essences locales.

3. Programmation

Pour le secteur 3, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 10 logements par hectare (soit la construction d'environ 3 logements sur l'ensemble du secteur 3).

Pour le secteur 4, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 10 logements par hectare (soit la construction d'environ 3 logements sur l'ensemble du secteur 4).


Localisation des secteurs soumis
aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
Commune de Jaudrais
Secteur - Hameau le Bois de Coudre
0
500
1 000 m
Secteurs soumis aux OAP (habitat)

E. Secteur « hameau le Bois de Coudre » sur la commune de Jaudrais

1. Localisation du secteur

Le secteur se situe dans le hameau « le Bois de Coudre » à Jaudrais, le long de la route de Châteauneuf. Il occupe une superficie de 3183 m².

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Afin de conserver la morphologie urbaine existante aux abords, implanter en alternance les façades gouttereaux (façade principale supportant la gouttière) et les pignons des constructions principales, parallèlement à la route de Châteauneuf et en continuité des constructions existantes.

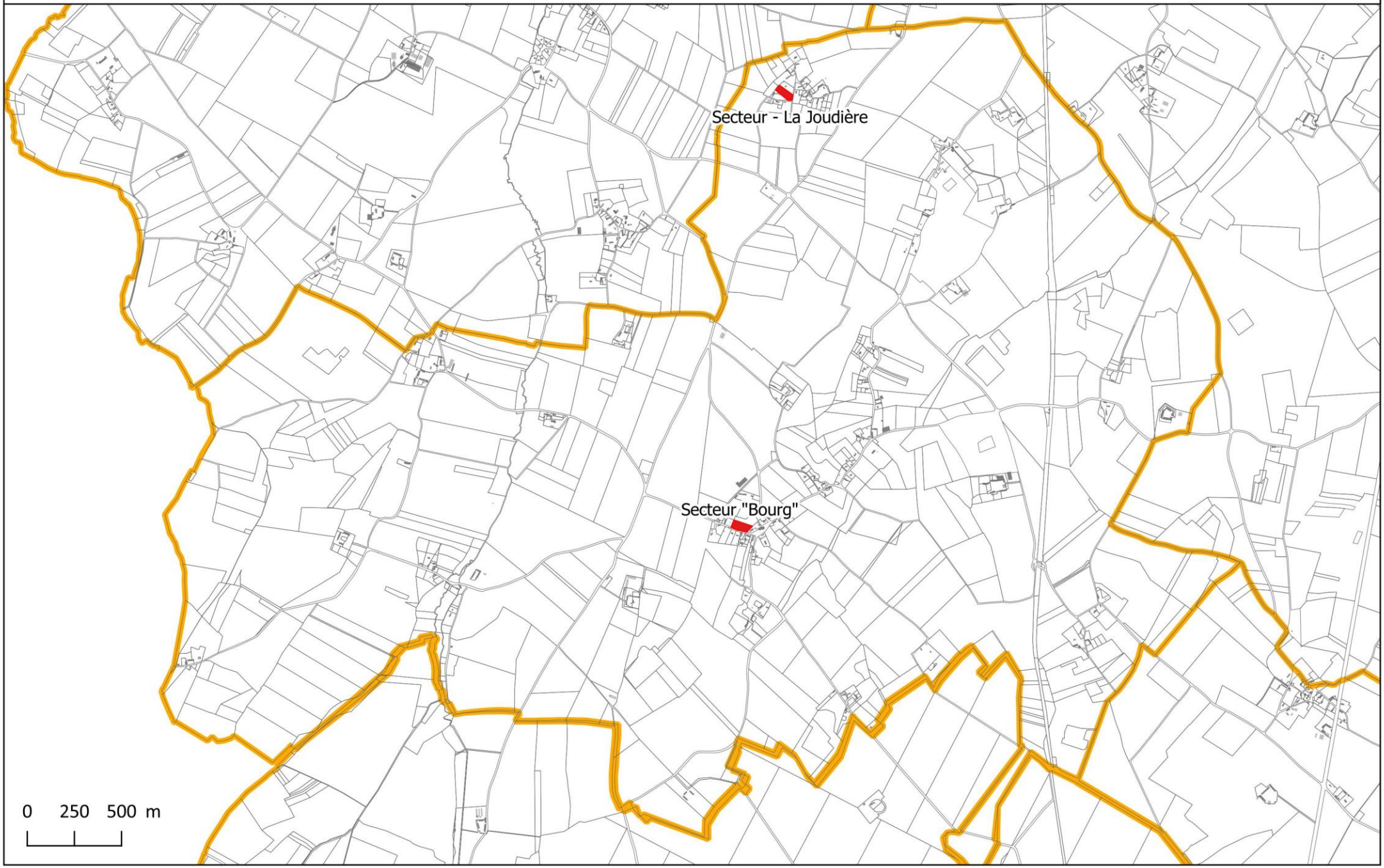
Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Préserver le boisement existant en fond de secteur
- Le long de la route de Châteauneuf, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.
- Préserver les plantations existantes en limite Est et Ouest du secteur.

3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 3 logements sur l'ensemble du secteur).

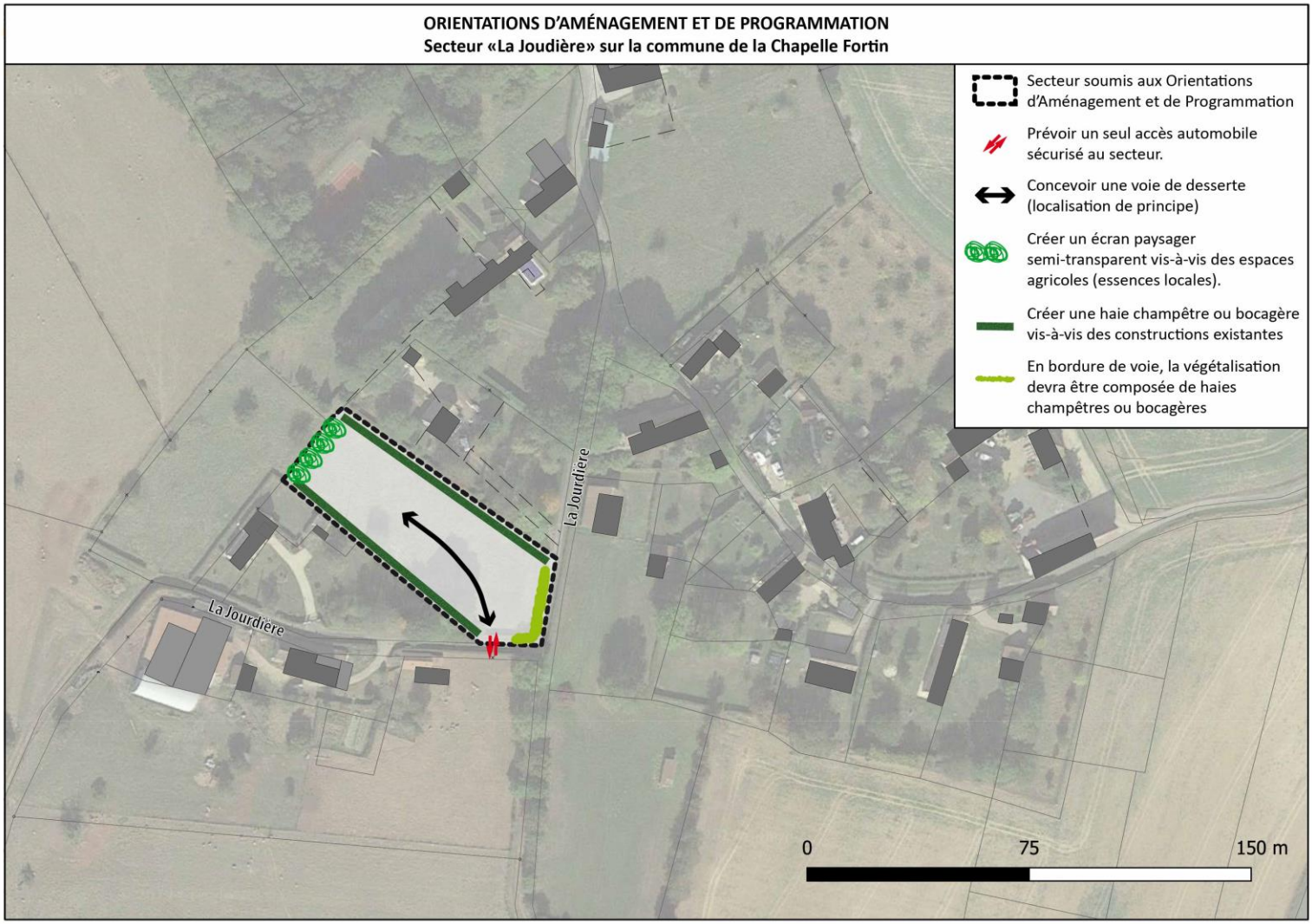
Localisation des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation Commune de La Chapelle-Fortin



F. Secteur « La Joudière » sur la commune de la Chapelle Fortin

1. Localisation du secteur

Le secteur « La Joudière », d'une superficie d'environ 0,34 ha, se situe à l'Ouest du Hameau de La Joudière de la Chapelle Fortin.



2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est structuré par la route de la Joudière. Un seul accès automobile sécurisé au secteur se fera donc à partir de cette voie.
- A partir de cet accès, concevoir une voie de desserte des constructions.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager semi transparent d'essences locales.
- Réaliser au Nord et au Sud du secteur une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.
- Le long de la route de la Joudière, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.

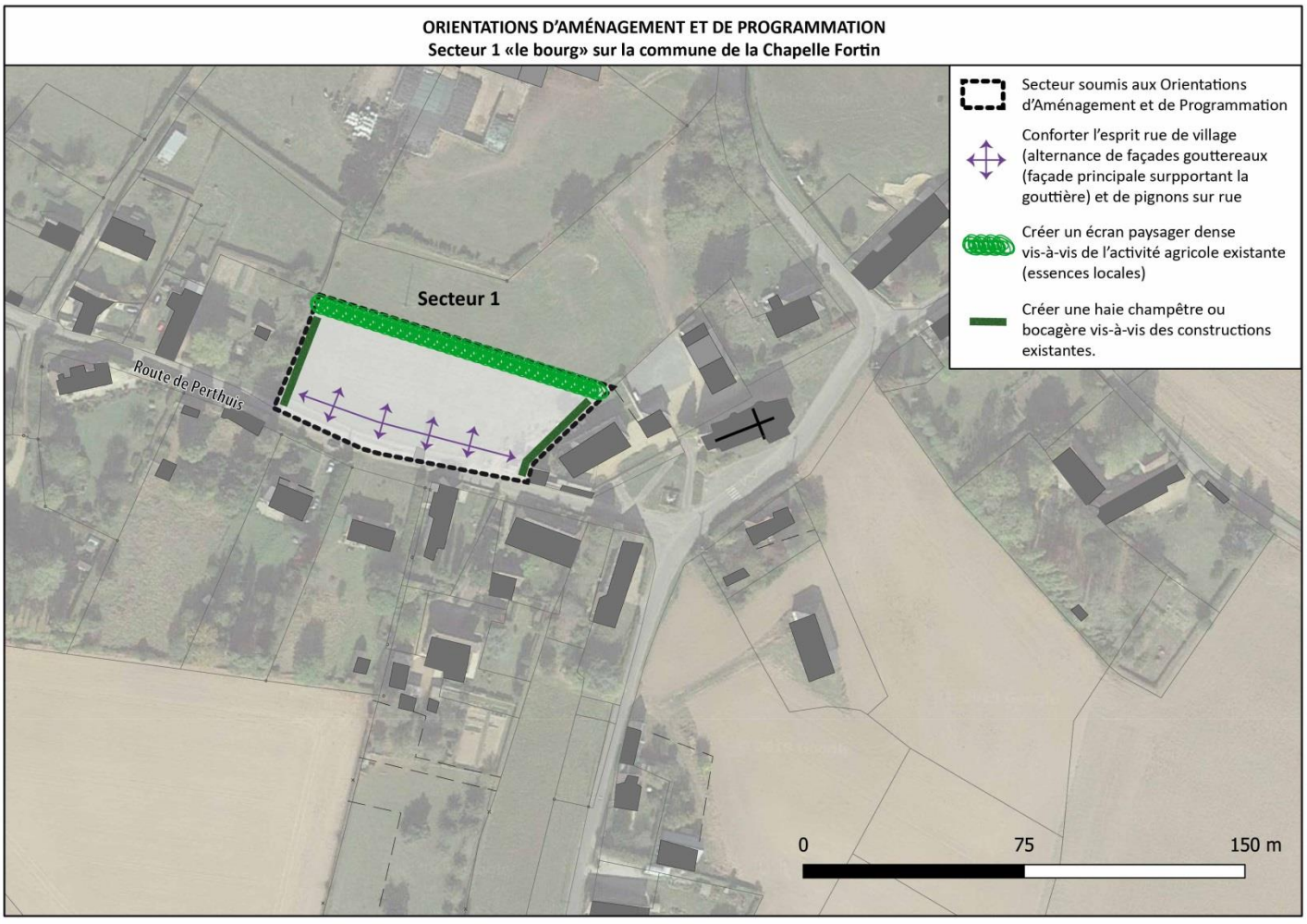
3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 3 logements sur l'ensemble du secteur).

G. Secteur « Bourg » sur la commune de la Chapelle Fortin

1. Localisation du secteur

Le secteur « Bourg » se situe au cœur du bourg de la commune de La Chapelle Fortin, le long de la route de Perthuis. Il occupe une superficie de 0,4 ha.



2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Conforter l'esprit rue de village (alternance de façades gouttereaux (façade principale supportant la gouttière) et de pignons sur rue)

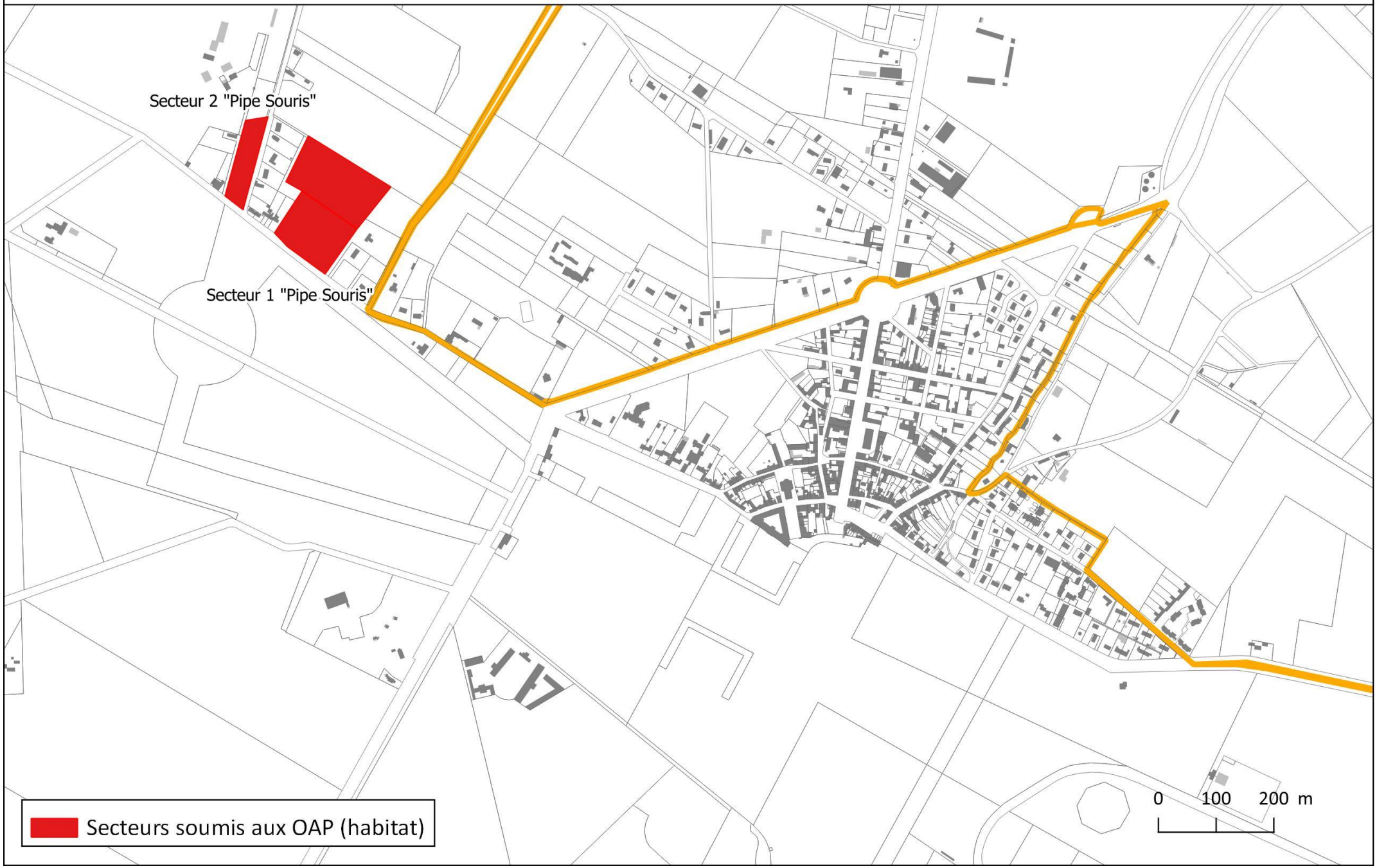
Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Créer un écran paysager dense vis-à-vis de l'activité agricole existante (essences locales)
- Créer une haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.

3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 4 logements sur l'ensemble du secteur).

Localisation des secteurs soumis
aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
Commune de La Ferté Vidame



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Secteurs "Pipe Souris" sur la commune de la Ferté Vidame

H. Secteurs « Pipe Souris » sur la commune de la Ferté Vidame

1. Localisation des secteurs

Les secteurs « Pipe Souris » se situent dans le hameau du même nom, à l'Ouest du bourg de la Ferté Vidame.

Le secteur 1 « Pipe Souris » présente une superficie d'environ 2,4 ha.
Le secteur 2 « Pipe Souris » présente une superficie d'environ 0,54 ha.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation du secteur 1 se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre défini ci-contre.

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Sur le secteur 2, respecter une cohérence architecturale et d'implantation avec les constructions existantes côté Est de la rue des Bruyères traduite par une diversité de l'implantation des constructions et une hauteur n'excédant pas R+1.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur 1 est bordé par la rue des Bruyères. Des accès automobiles sécurisés à ce secteur se feront donc à partir de cette voie.
- Sur le secteur 1, réaliser une voie principale de desserte paysagée en sens unique selon le principe d'une zone de rencontre. Afin de desservir l'ensemble des constructions, assurer un maillage viaire complet par l'aménagement de voirie(s) secondaire(s) paysagée(s).

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

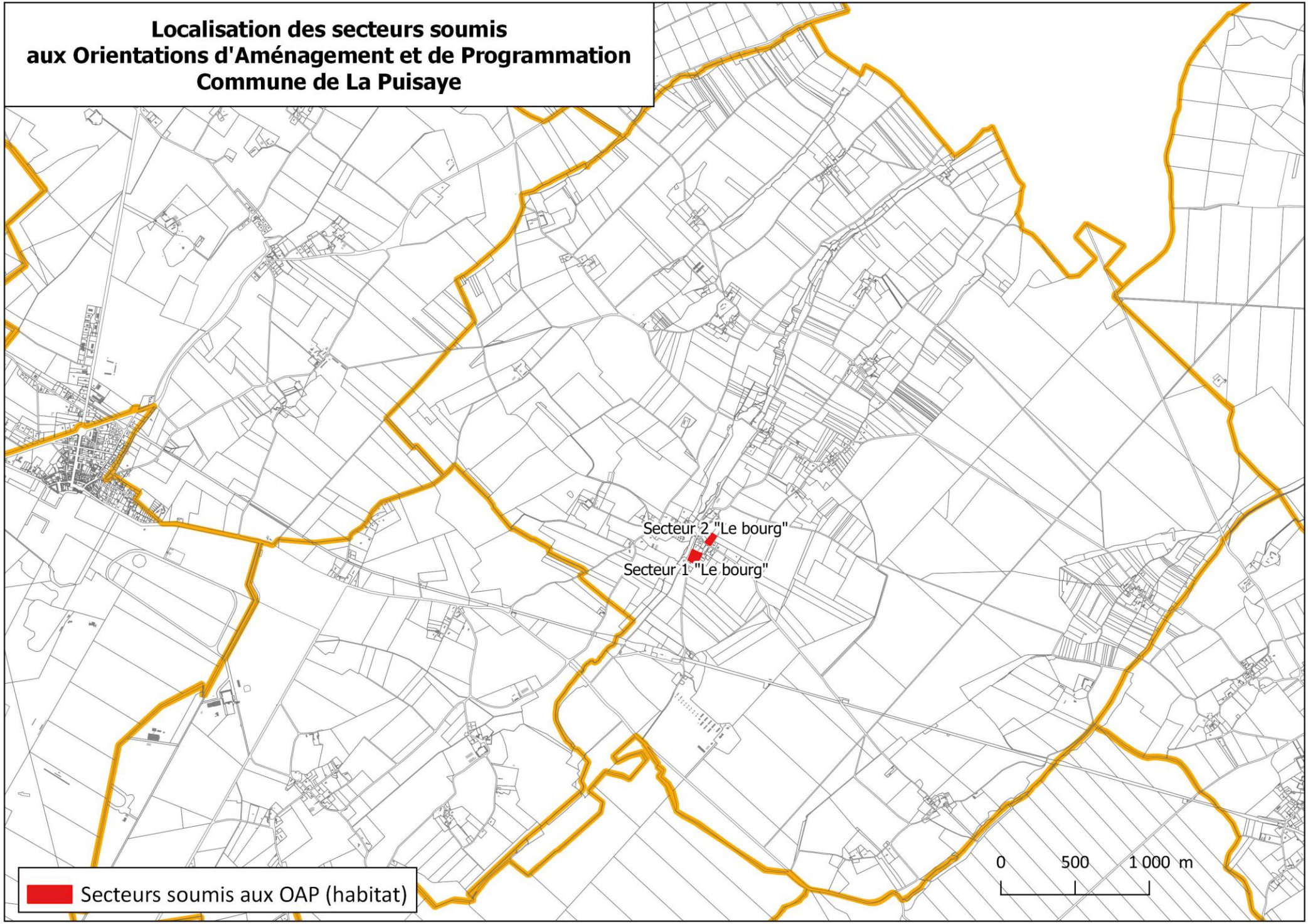
- Sur le secteur 1 :
  - Préserver la haie existante.
  - Le long de la rue des Bruyères, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.
  - Réaliser une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.
  - Créer un écran paysager d'essences locales dense vis-à-vis des espaces agricoles.
  - Conciliant la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Sur le secteur 2 :
  - Créer un écran paysager d'essences locales dense vis-à-vis de l'activité agricole existante.
  - Réaliser à l'Ouest du secteur une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.

3. Programmation

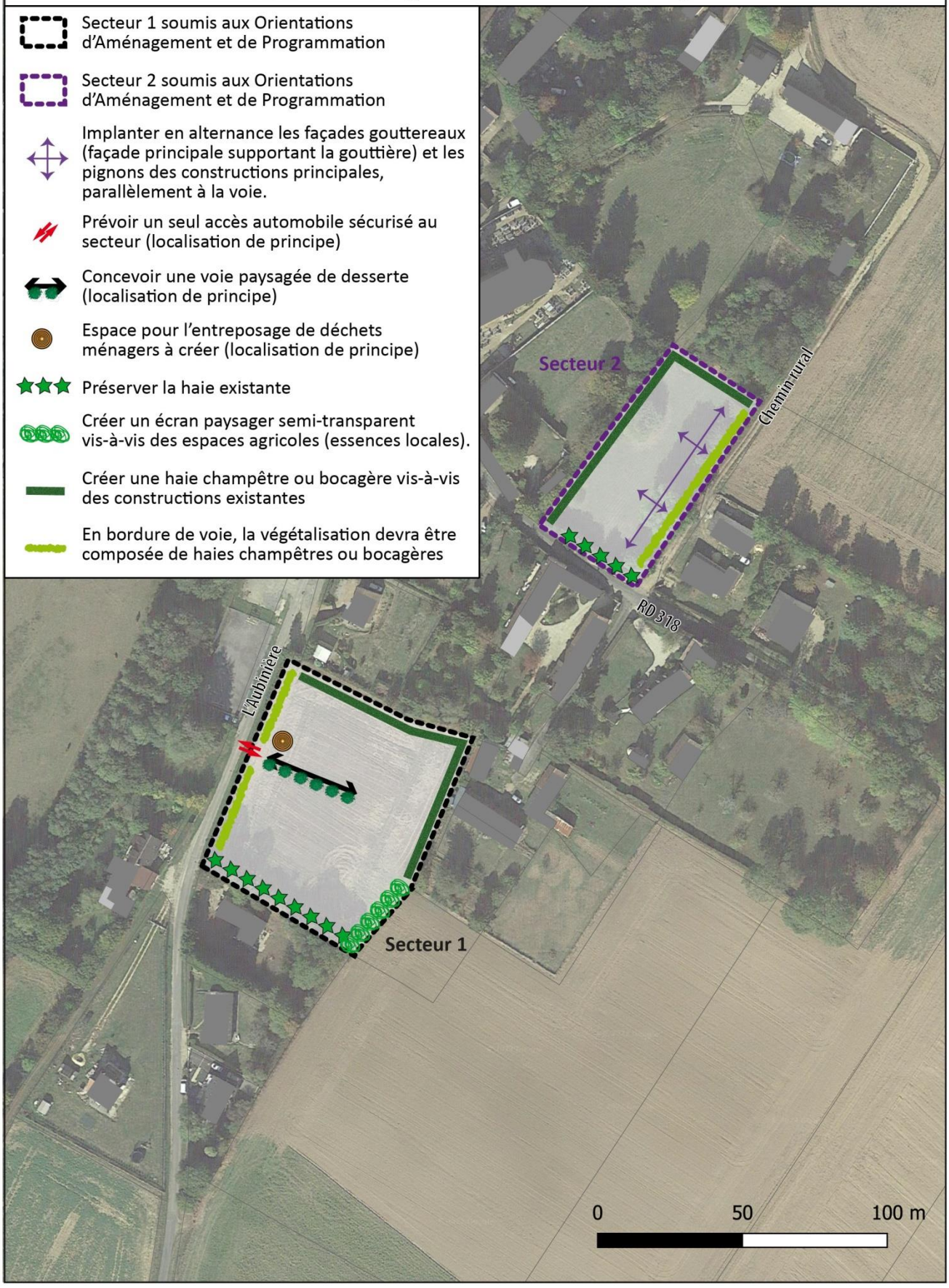
L'opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur 1 devra respecter une densité d'environ 10 logements par hectare (soit la construction d'environ 24 logements sur l'ensemble du secteur).

Pour toute opération de construction sur le secteur 2, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 5 logements sur l'ensemble du secteur).

Localisation des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation Commune de La Puisaye



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Secteurs «Le bourg» sur la commune de La Puisaye



I. Secteurs « le bourg » sur la commune de La Puisaye

1. Localisation des secteurs

Les secteurs se situent à l'Est du bourg de la commune de la Puisaye et présentent des surperfices d'environ 0,55 ha pour le secteur 1 et environ 0,30 ha pour le secteur 2.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, dont l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux secteurs, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur 1 est bordé par la route de l'Aubinière. Un seul accès automobile sécurisé à ce secteur se fera donc à partir de cette voie. A partir de cet accès, concevoir une voie paysagée de desserte des constructions.
- Le secteur 2 est bordé par la RD318 et le chemin rural. Les constructions se desserviront depuis ce chemin rural.
- Aménager à l'entrée du secteur 1 un espace bien intégré sur le plan paysager pour l'entreposage des déchets ménagers en favorisant les moyens pour la collecte sélective.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

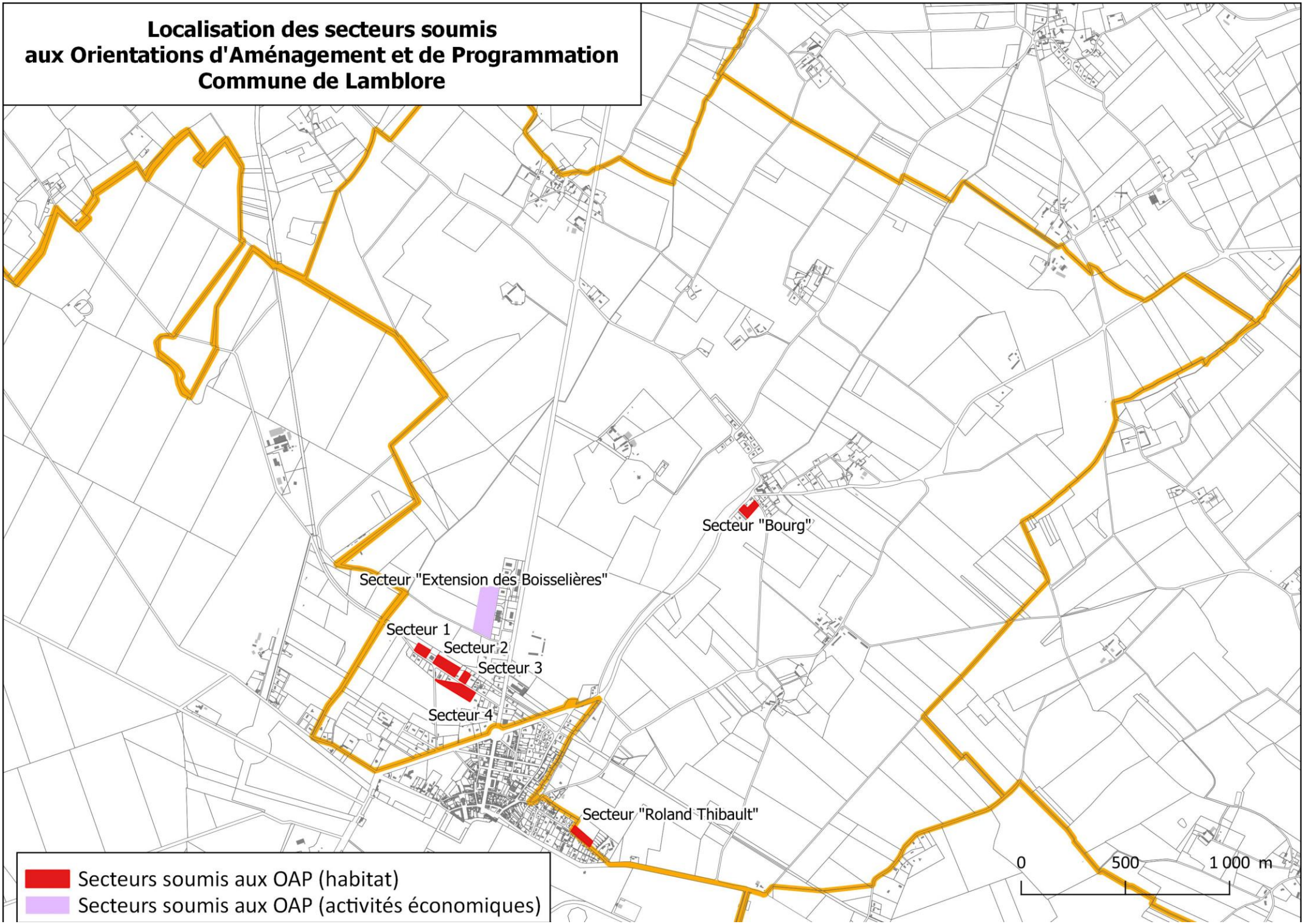
- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager d'essences locales semi-transparent sur le secteur 1.
- Réaliser une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.
- Le long de la route de l'Aubinière et du chemin rural, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.
- Préserver les haies existantes au Sud du secteur 1 et au Sud du secteur 2.

3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur 1, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 5 logements sur l'ensemble du secteur).

Pour toute opération de construction sur le secteur 2, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 3 logements sur l'ensemble du secteur).

Localisation des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation Commune de Lamblore

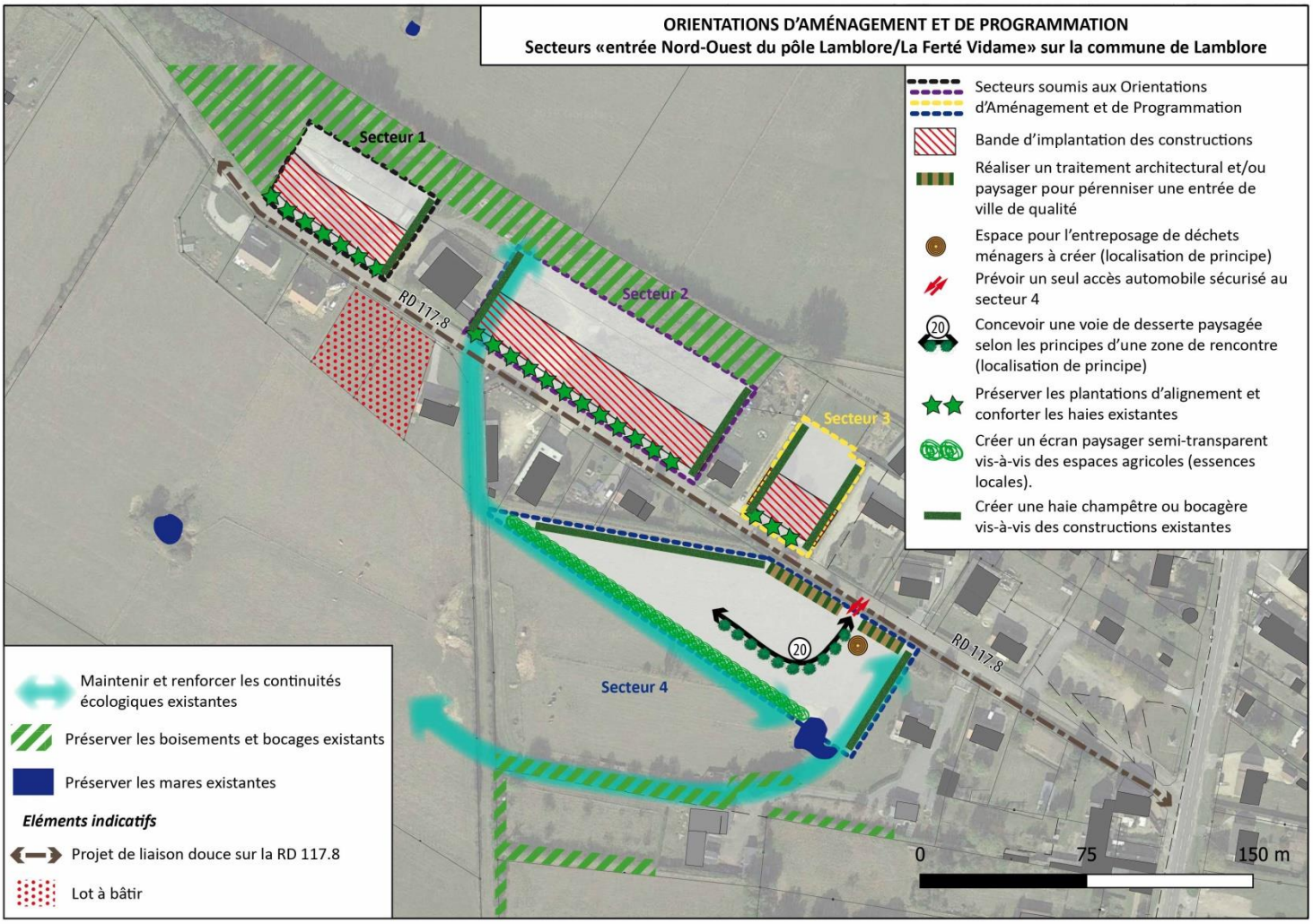


J. Secteurs « entrée Nord-Ouest du pôle Lamblore/La Ferté Vidame » sur la commune de Lamblore

1. Localisation des secteurs

Les quatre secteurs, situés à l'entrée Nord-Ouest du pôle urbain Lamblore / La Ferté Vidame, sont localisés aux abords de la RD117. Les secteurs présentent une superficie d'environ :

- 0,28 ha pour le secteur 1
- 0,60 ha pour le secteur 2
- 0,18 ha pour le secteur 3
- 0,73 ha pour le secteur 4.



2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, dont l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes pour le secteur 4, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Dans les secteurs 1, 2 et 3, afin de conforter l'esprit rue de village de la RD 117.8 les nouvelles constructions doivent s'implanter entre 5 et 25 mètres de l'alignement de la RD 117.8.
- Lors de l'aménagement du secteur 4, réaliser un traitement architectural et/ou paysager pour pérenniser une entrée de village de qualité le long de la RD 117.8.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur 4 est bordé par la RD 117.8. Un seul accès automobile sécurisé à ce secteur se fera donc à partir de cette voie.
- Une seule voie paysagée de desserte des constructions est à aménager au sein du secteur 4. Elle devra être aménagée selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.
- Aménager à l'entrée du secteur 4 un espace bien intégré sur le plan paysager pour l'entreposage des déchets ménagers en favorisant les moyens pour la collecte sélective.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Il conviendra de maintenir et renforcer les continuités écologiques en :
    - Préservant les mares existantes.
    - Préservant les boisements et les espaces bocagers existants.
    - Préserver les plantations d'alignement et conforter les haies existantes le long de la RD 117.8 permettant ainsi le maintien et le renforcement du réservoir bocager identifié par le Parc Naturel Régional du Perche et permettant le déplacement de la faune.
    - Réaliser sur chacun des secteurs une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.
- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager d'essences locales semi-transparent en limite Sud-Ouest du secteur 4.

3. Programmation

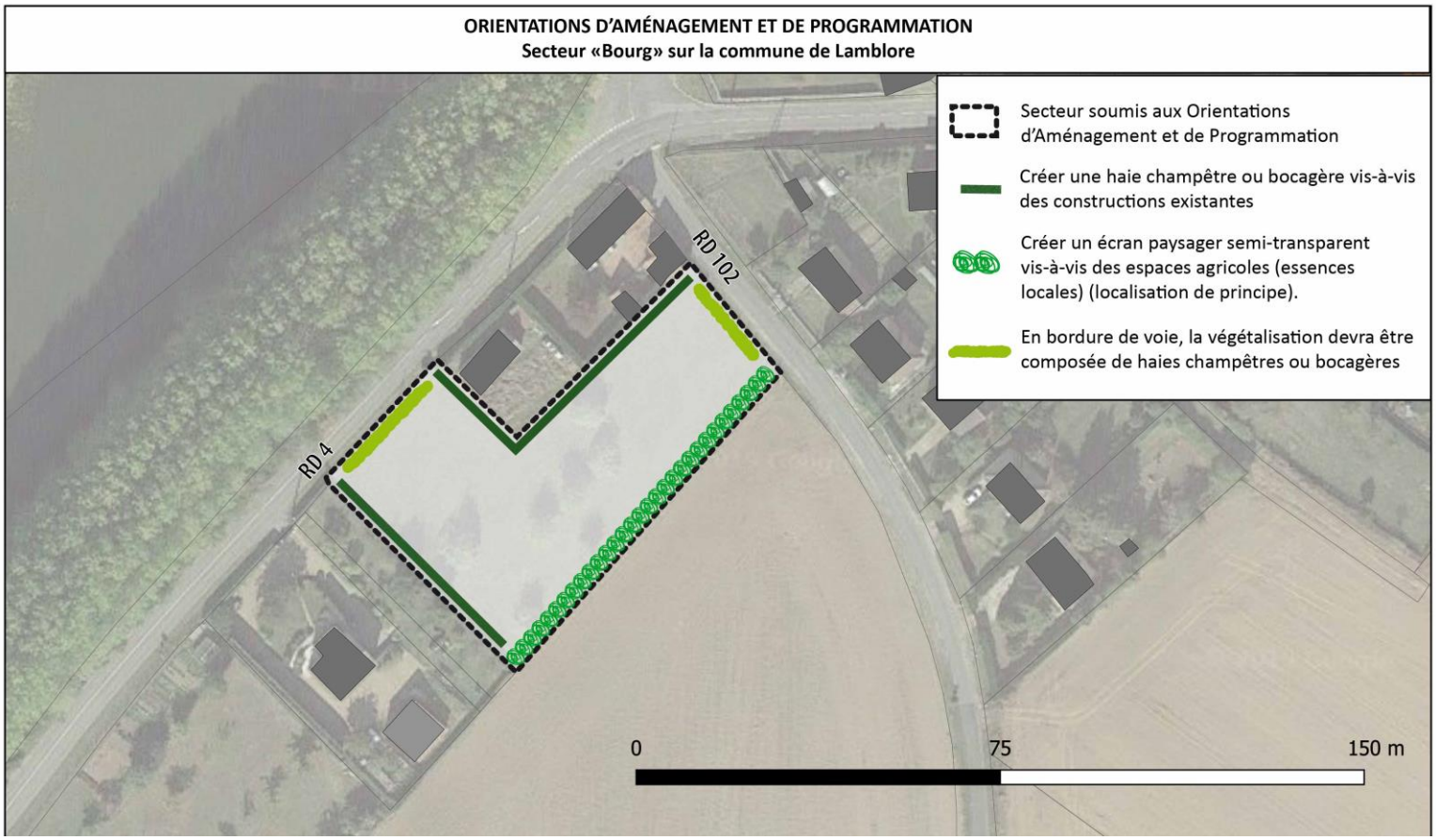
Pour toute opération de construction, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée sur chacun des secteurs, soit la réalisation d'environ :

- 3 logements sur l'ensemble du secteur 1
- 6 logements sur l'ensemble du secteur 2
- 2 logements sur l'ensemble du secteur 3
- 7 logements sur l'ensemble du secteur 4

K. Secteur « Bourg » sur la commune de Lamblore

1. Localisation du secteur

Le secteur « bourg », d'une superficie d'environ 0,34 ha, se situe à l'Ouest du bourg de Lamblore.



2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Créer des haies champêtres ou bocagères vis-à-vis des constructions existantes.
- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager d'essences locales semi-transparent.
- Le long de la RD 102 et de la RD4, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.

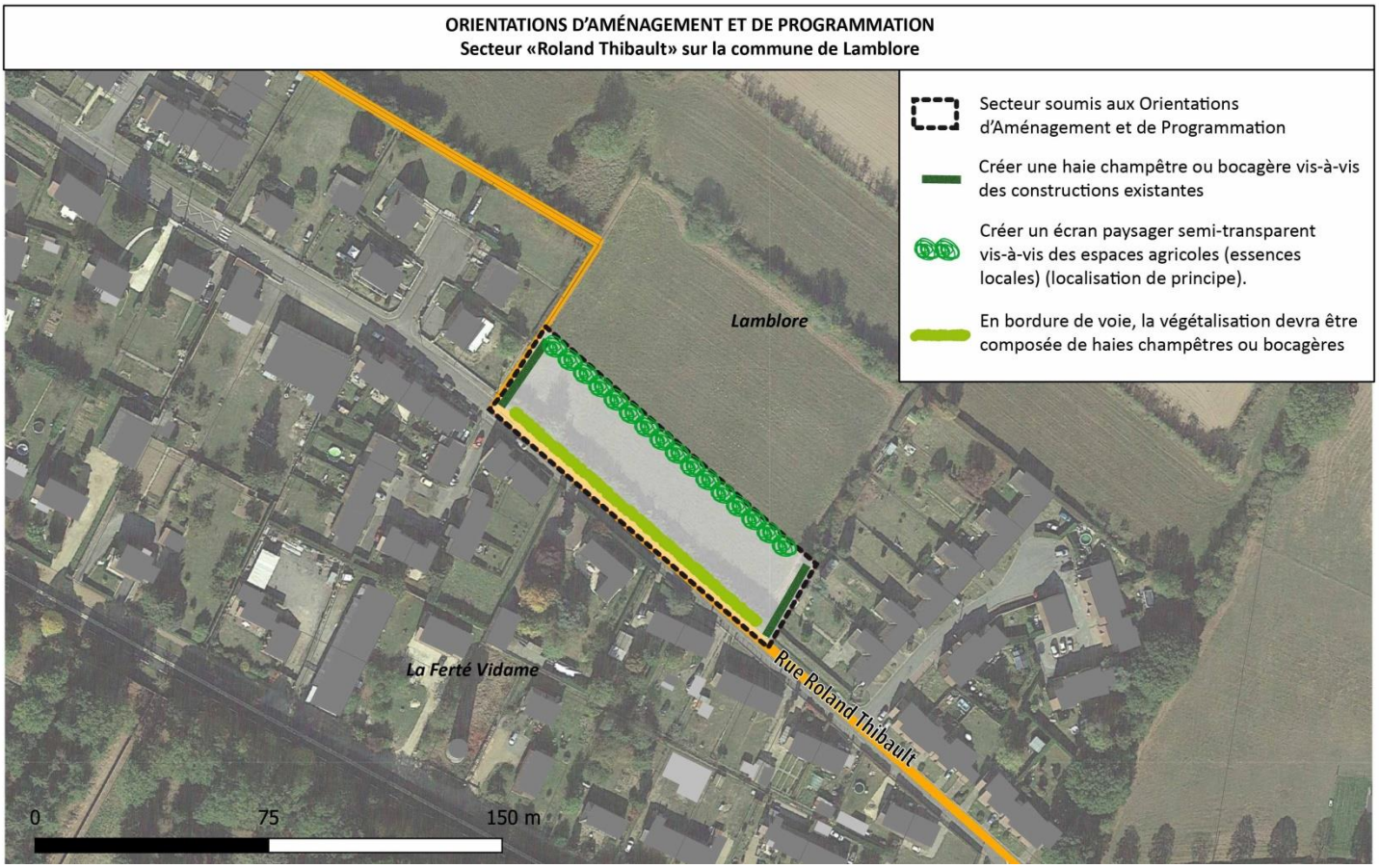
3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur du bourg, une densité comprise d'environ 10 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 3 logements sur l'ensemble du secteur).

L. Secteur « Roland Thibault » sur la commune de Lamblore

1. Localisation du secteur

Le secteur « Roland Thibault », d'une superficie d'environ 0,36 ha, se situe au Sud du territoire de Lamblore, en continuité avec le bourg de la Ferté Vidame.



2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Créer des haies champêtres ou bocagères vis-à-vis des constructions existantes.
- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager d'essences locales semi-transparent.
- Le long de la rue Roland Thibault, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.

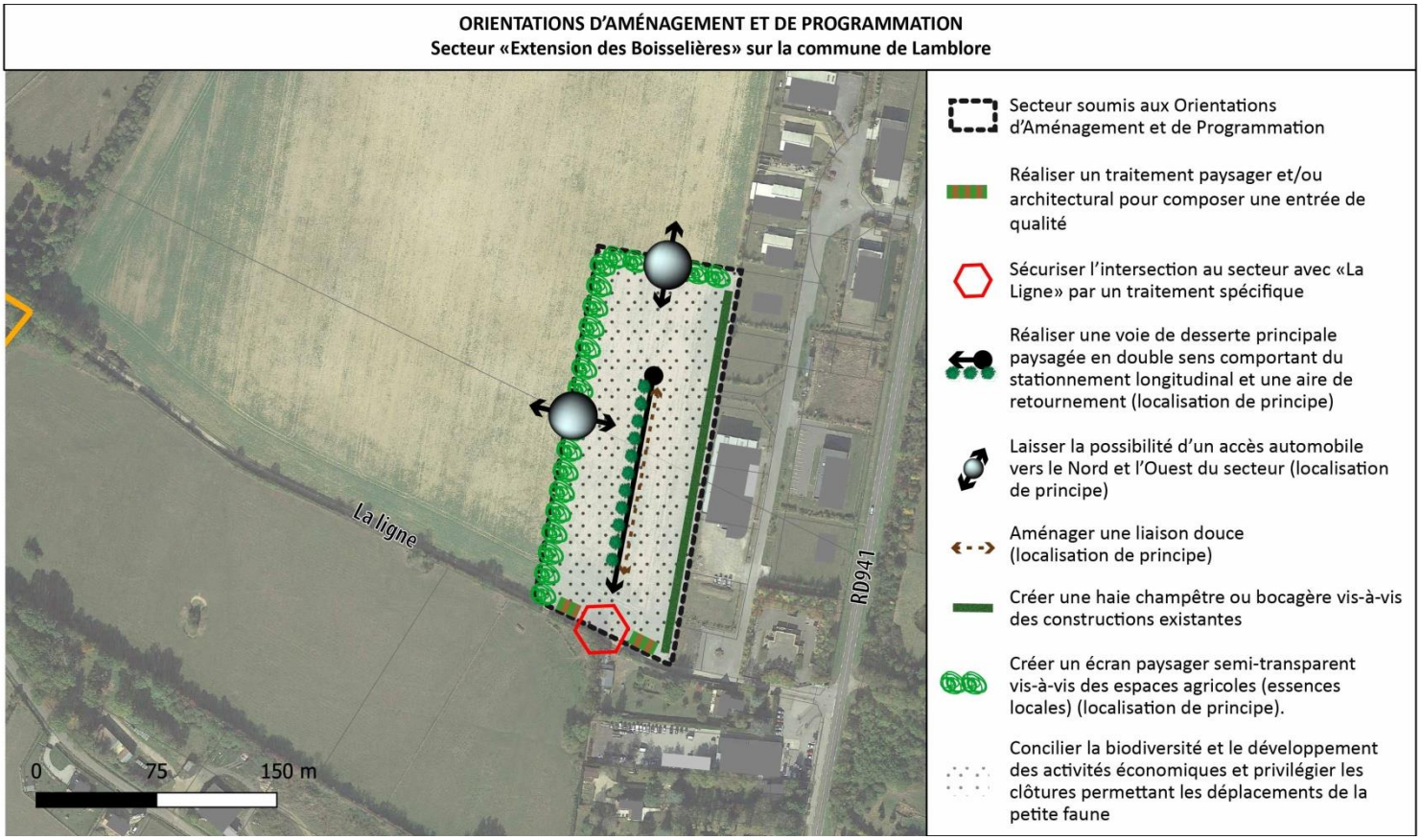
3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur du bourg, une densité comprise d'environ 10 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 4 logements sur l'ensemble du secteur).

M. Secteur « Extension des Boisselières » sur la commune de Lamblore

1. Localisation du secteur

Le secteur « Extension des Boisselières », d'une superficie d'environ 2,15 ha, au Nord du pôle de la Ferté Vidame / Lamblore en continuité de la zone artisanale des Boisselières.



2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur défini ci-dessus, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Réaliser un traitement paysager et/ou architectural pour composer une entrée au secteur de qualité.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par « La Ligne ». Un seul accès automobile sécurisé par un traitement spécifique à ce secteur se fera donc à partir de cette voie.
- Réaliser une voie de desserte principale paysagée en double sens comportant du stationnement longitudinal et une aire de retournement (localisation de principe).
- Laisser la possibilité d'accès automobiles vers le Nord et vers l'Ouest du secteur pour permettre un développement futur de la zone.

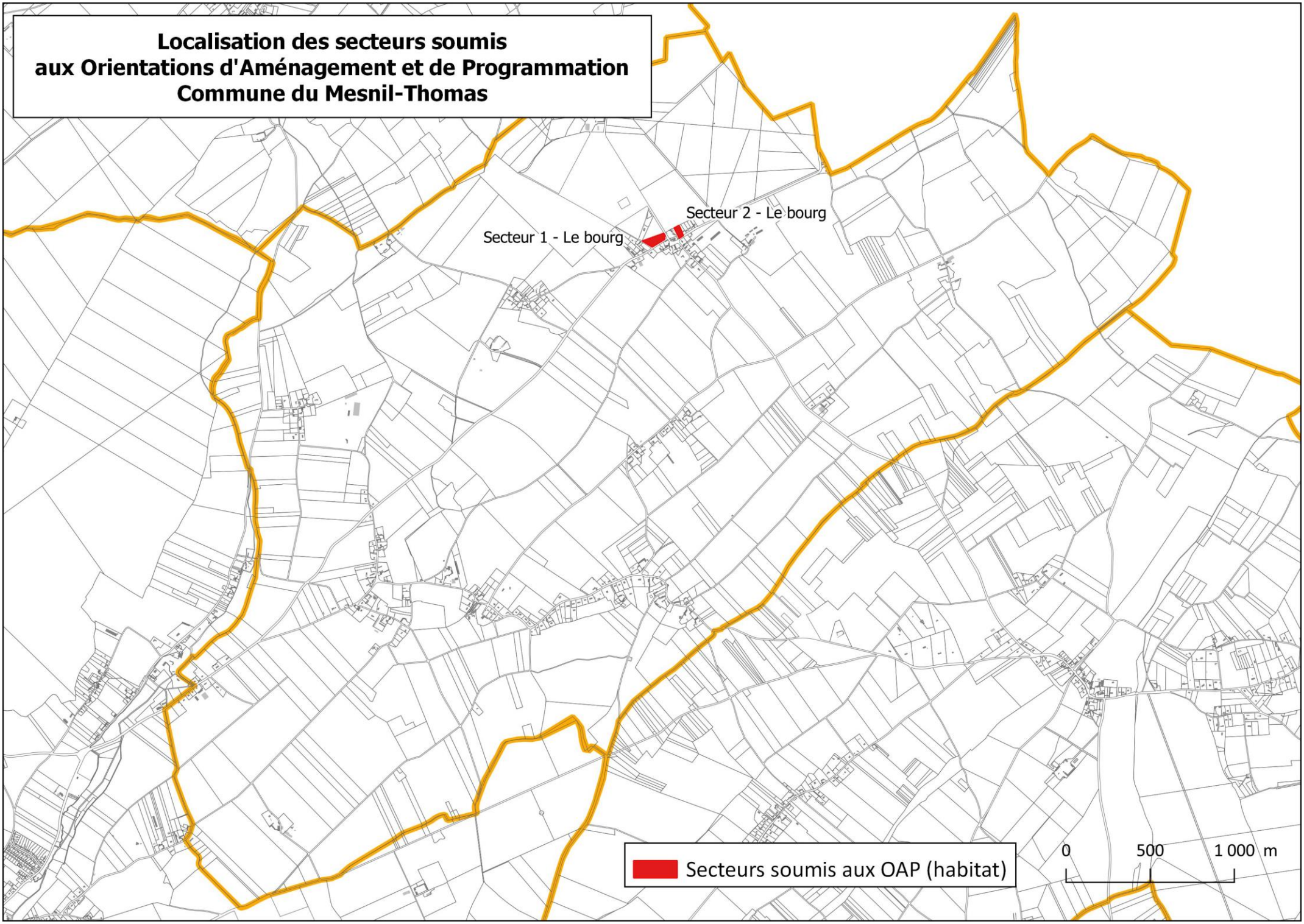
- Promouvoir les mobilités douces par l'aménagement d'une liaison douce.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Créer des haies champêtres ou bocagères vis-à-vis des constructions existantes.
- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager d'essences locales semi-transparent.
- Concilier la biodiversité avec le développement des activités économiques et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

3. Programmation

Le secteur accueillera des activités économiques.


Localisation des secteurs soumis
aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
Commune du Mesnil-Thomas
Secteur 1 - Le bourg
Secteur 2 - Le bourg
Secteurs soumis aux OAP (habitat)
0
500
1 000 m

N. Secteurs « Le bourg » sur la commune du Mesnil-Thomas

1. Localisation des secteurs

Les secteurs sont situés dans le bourg de la commune du Mesnil-Thomas, à l'intersection des RD 20 et 30. Le secteur 1 présente une superficie de 5424 m² et le secteur 2 une superficie totale de 5120 m² dont 2282 m² sont dédiés à l'habitat. Ces secteurs sont localisés à proximité immédiate des principaux équipements que sont la Mairie, l'école et l'Eglise.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur 1 et au fur-et-à-mesure de la réalisation des équipements internes pour le secteur 2, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Repenser et conforter l'entrée Nord du bourg du Mesnil-Thomas

- Valoriser et sécuriser l'entrée Nord du village au droit de la RD 30 par la mise en œuvre d'aménagements spécifiques et de paysagement.
- Restructurer et valoriser à plus ou moins long terme un espace situé dans le secteur 2 en limite de la RD 30 et pouvant accueillir un équipement et/ou service collectif.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Conforter l'esprit rue de village de la RD 20 par une implantation des constructions principales alternant les façades gouttereaux (façade principale supportant la gouttière) et les pignons sur rue.

Assurer une accessibilité et des déplacements simples

- A partir de la RD 30, créer une voie permettant la desserte des constructions d'habitations du secteur 2.
- Aménager une liaison douce le long de la RD 20 au droit du secteur 1 afin de sécuriser les déplacements des piétons et notamment ceux vers le groupe scolaire.
- Aménager une liaison douce reliant les RD 20 et 30 au droit du secteur 2.

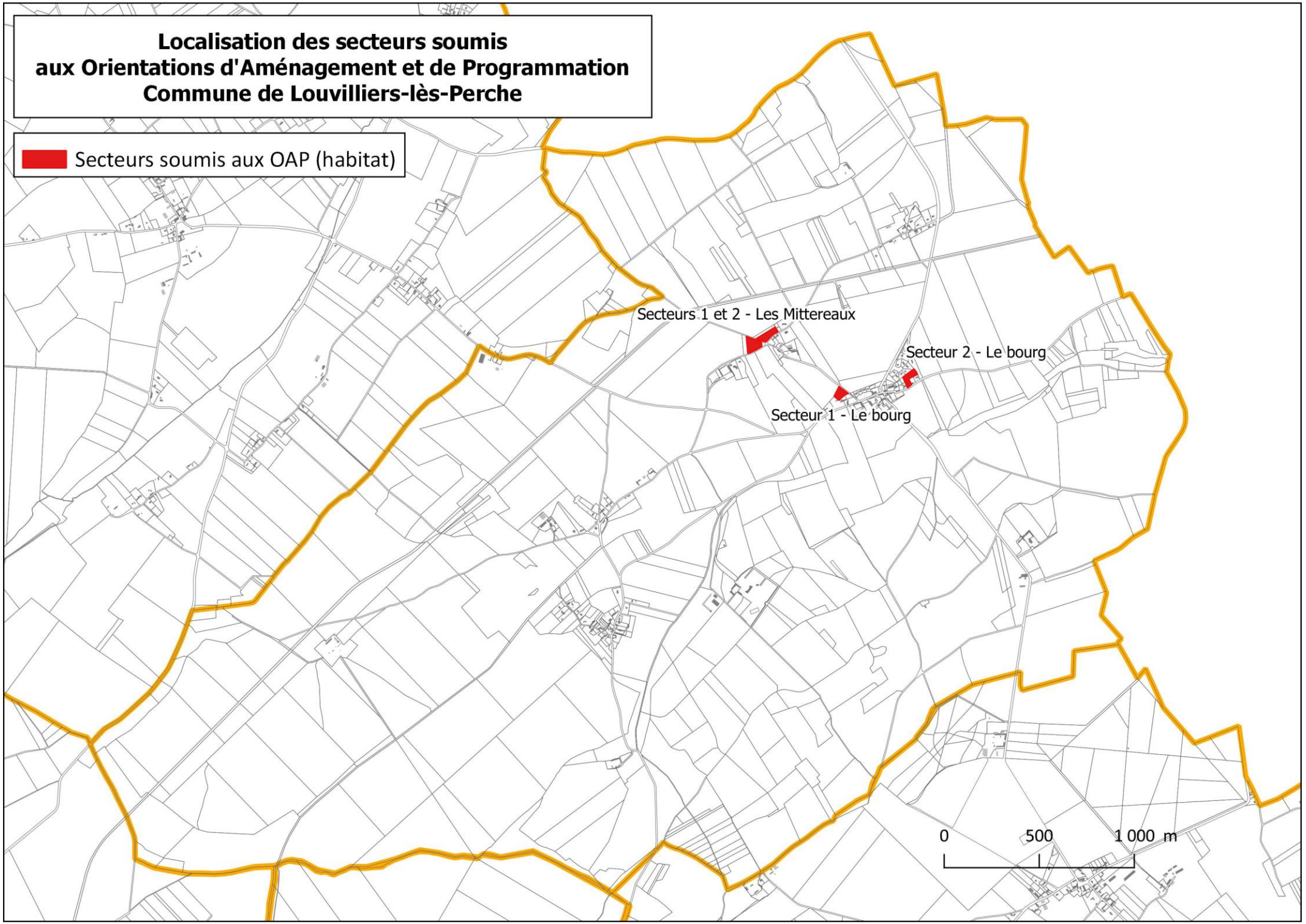
Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager semi-transparent d'essences locales.
- Réaliser une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère en limite Est du secteur 2 vis-à-vis des constructions avoisinantes.

3. Programmation

Pour le secteur 1, l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 10 logements par hectare (soit la construction d'environ 5 logements sur l'ensemble du secteur 1).

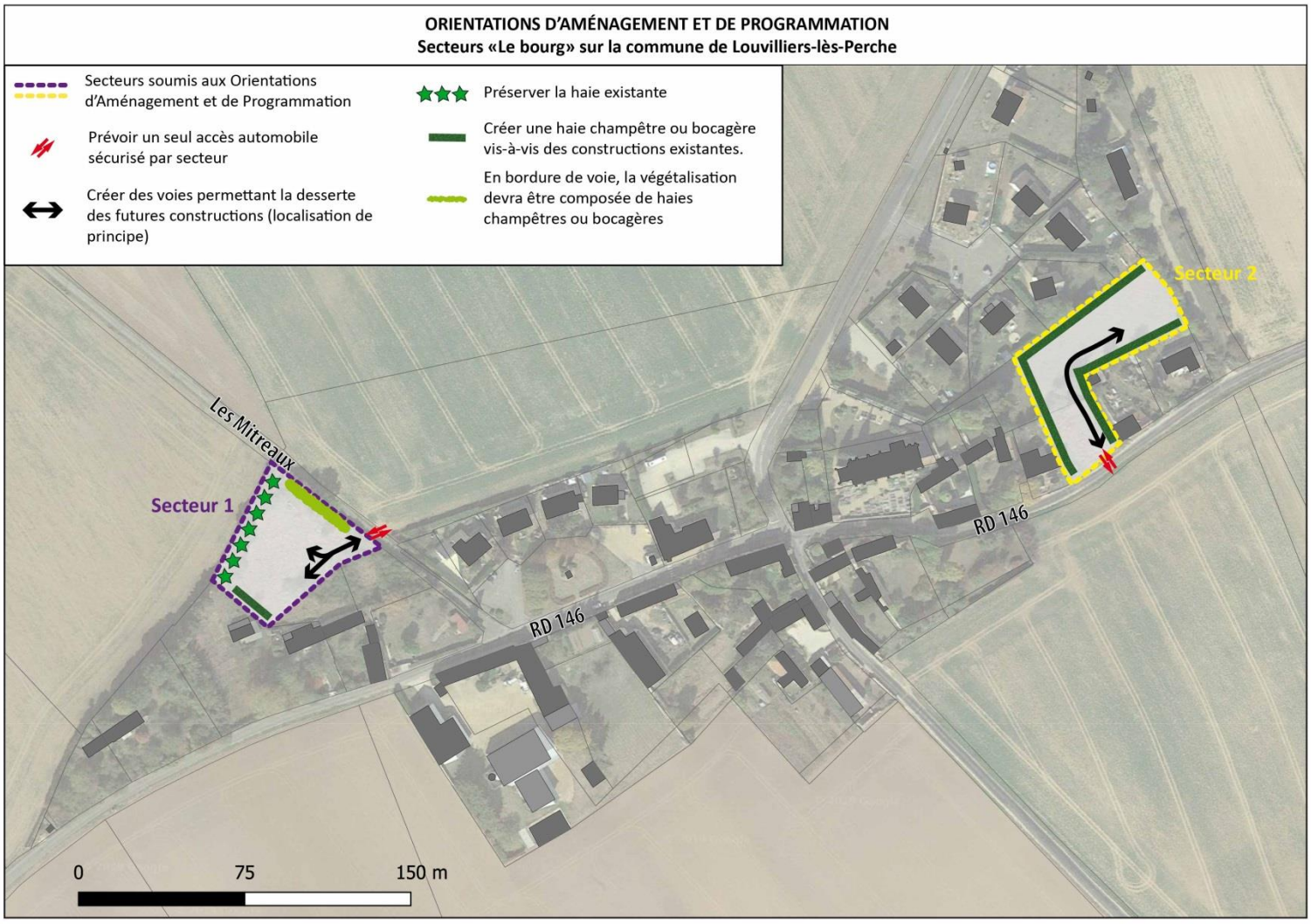
Pour toute opération de construction sur le secteur 2, hormis l'espace pouvant accueillir un équipement et/ou service collectif, une densité d'environ 10 logements/ha doit être respectée soit la réalisation de 2 logements.


Localisation des secteurs soumis
aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
Commune de Louvilliers-lès-Perche
Secteurs soumis aux OAP (habitat)
Secteurs 1 et 2 - Les Mittereaux
Secteur 2 - Le bourg
Secteur 1 - Le bourg
0
500
1 000 m

O. Secteurs « le bourg » sur la commune de Louvilliers-lès-Perche

1. Localisation des secteurs

Le secteur 1 est situé en continuité Nord-Ouest du bourg de Louvilliers-lès-Perche, au Sud de la rue des Mitreaux. Le secteur 2 est situé à l'Est du Bourg, le long de la RD 146. Ils présentent une superficie d'environ 0,26 ha pour le secteur 1 et 0,32 ha pour le secteur 2.



2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, dont l'urbanisation se fera au fur-et-à-mesure de la réalisation des équipements internes aux espaces, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Préserver la haie existante en bordure Nord-Ouest du secteur 1.

- Réaliser une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes en limite des secteurs 1 et 2.
- Le long du chemin des Mitreaux, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.

Assurer une accessibilité et des déplacements simples

- Le secteur 1 est bordé par le chemin des Mitreaux. Un seul accès automobile sécurisé au secteur 1 se fera donc à partir de cette voie.
- Le secteur 2 est bordé par la RD 146. Un seul accès automobile sécurisé au secteur 2 se fera donc à partir de cette voie.
- A partir du chemin des Mitreaux pour le secteur 1 et de la RD146 pour le secteur 2, créer une voie permettant la desserte des constructions d'habitations

3. Programmation

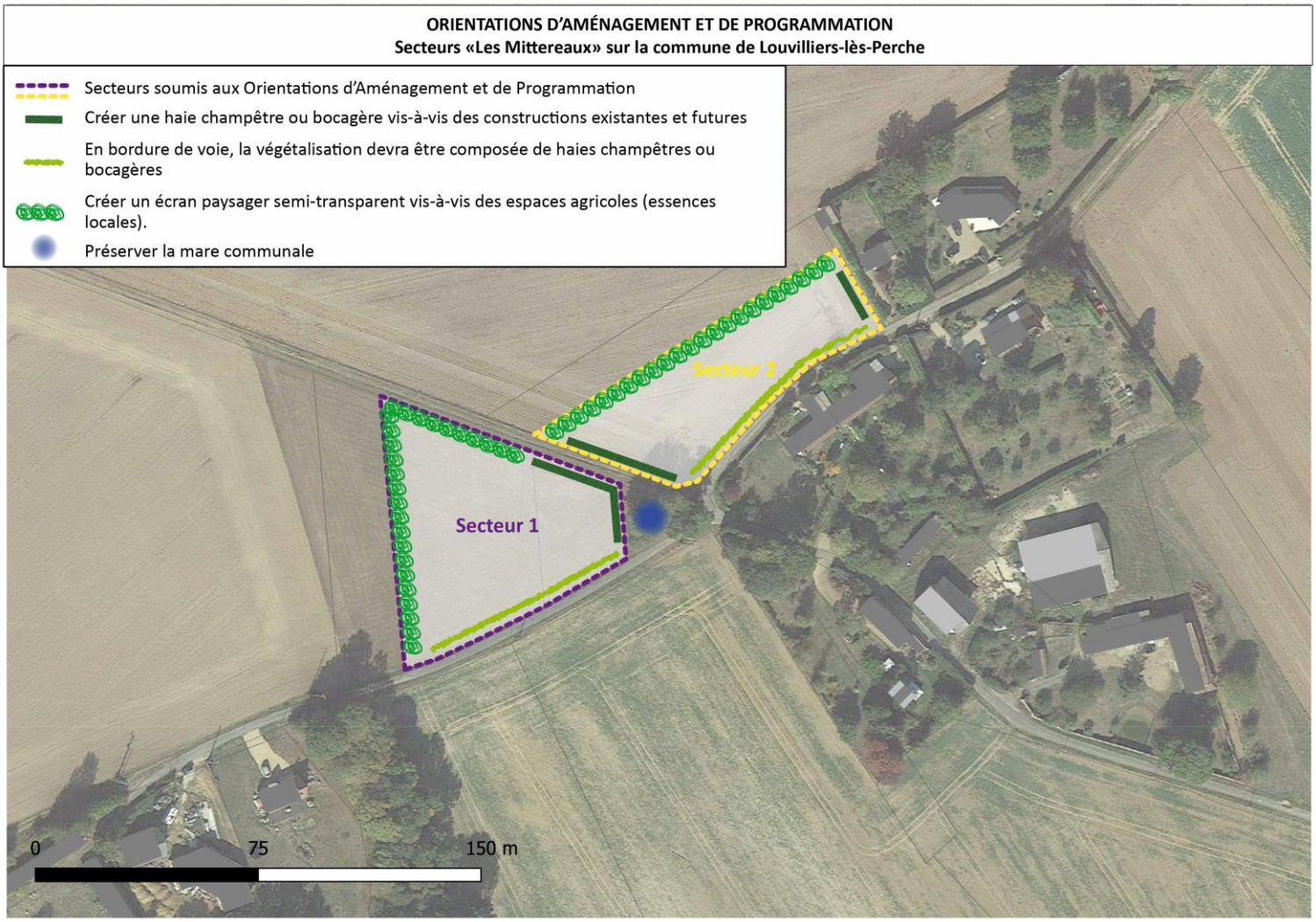
Pour toute opération de construction, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée sur chacun des secteurs, soit la réalisation de :

- 3 logements sur l'ensemble du secteur 1,
- 3 logements sur l'ensemble du secteur 2.

P. Secteurs « Les Mittereaux » sur la commune de Louvilliers-lès-Perche

1. Localisation des secteurs

Les secteurs sont situés au sein du hameau des Mittereaux situé au Nord du bourg de Louvilliers-lès-Perche. Ils présentent une superficie d'environ 0,46 ha pour le secteur 1 et 0,35 ha pour le secteur 2.



2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Réaliser une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes et futures en limite des secteurs 1 et 2.
- En bordure de voies, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.

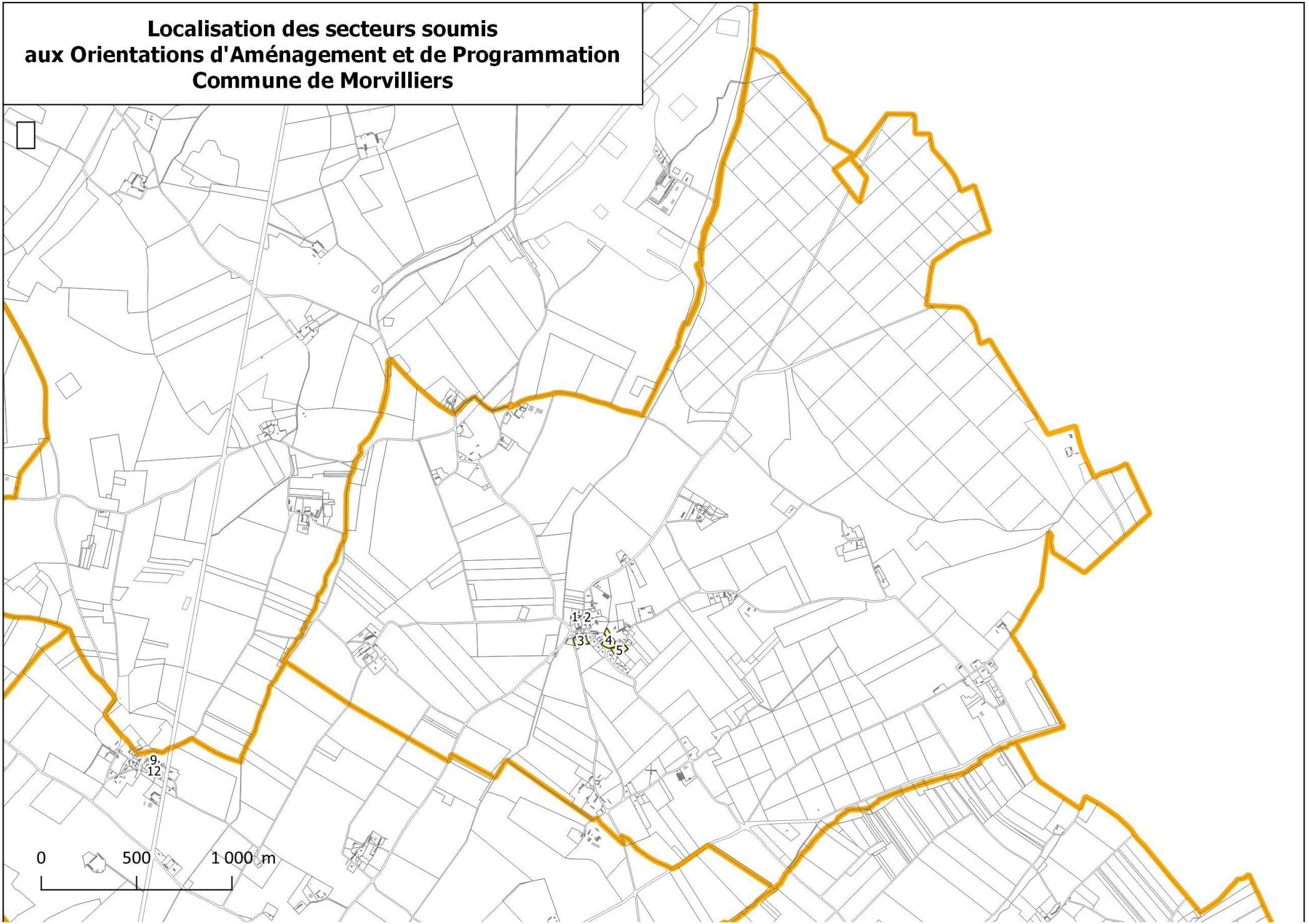
- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager semi-transparent d'essences locales.
- Préserver la mare communale située à l'Est du secteur 1.

3. Programmation

Pour toute opération de construction, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée sur chacun des secteurs, soit la réalisation de :

- 4 logements sur l'ensemble du secteur 1,
- 4 logements sur l'ensemble du secteur 2.

Localisation des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation Commune de Morvilliers

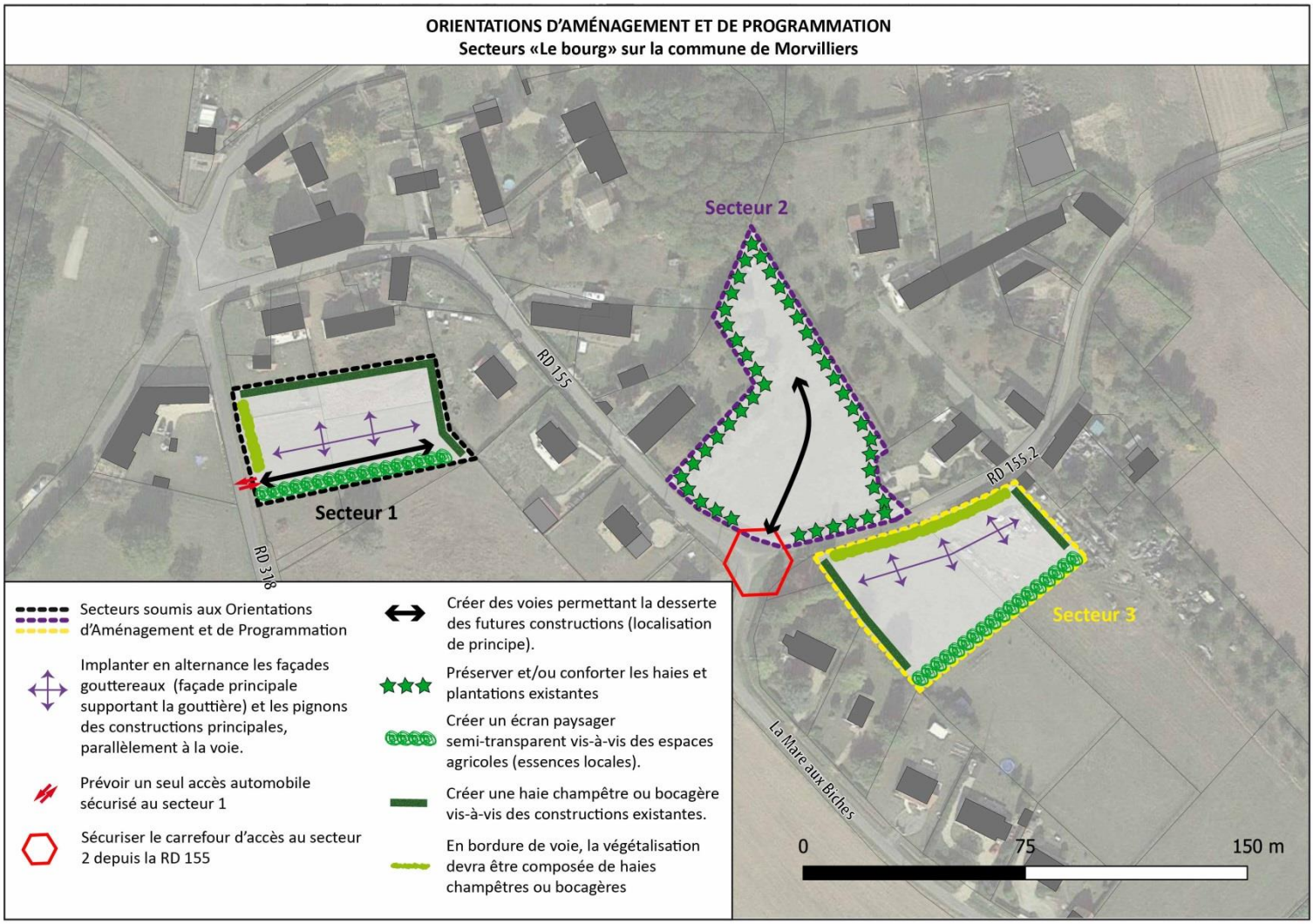


Q. Secteurs « Le bourg » sur la commune de Morvilliers

1. Localisation des secteurs

Les secteurs sont situés dans la partie Sud du bourg de Morvilliers. Ils présentent une superficie d'environ :

- 0,30 ha pour le secteur 1,
- 0,41 ha pour le secteur 2,
- 0,32 ha pour le secteur 3.



2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, dont l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes pour les secteurs 1 et 2, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Conforter l'esprit rue de village de la RD 155.2 par une implantation des constructions principales alternant les façades gouttereaux (façade principale supportant la gouttière) et les pignons sur rue dans le secteur 3.
- Pour le secteur 1, afin de retrouver l'esprit d'une rue de village, implanter en alternance les façades gouttereaux et les pignons des constructions principales, parallèlement à la voie de desserte des constructions.

Assurer une accessibilité et des déplacements simples

- Le secteur 1 est bordé par la RD 318. Un seul accès automobile sécurisé à ce secteur se fera donc à partir de cette voie.
- Sécuriser le carrefour d'accès au secteur 2 depuis la RD 155.
- Créer des voies permettant la desserte des futures constructions depuis la RD 318 pour le secteur 1 et depuis la RD 155 pour le secteur 2.

Concevoir une insertion paysagère et écologique

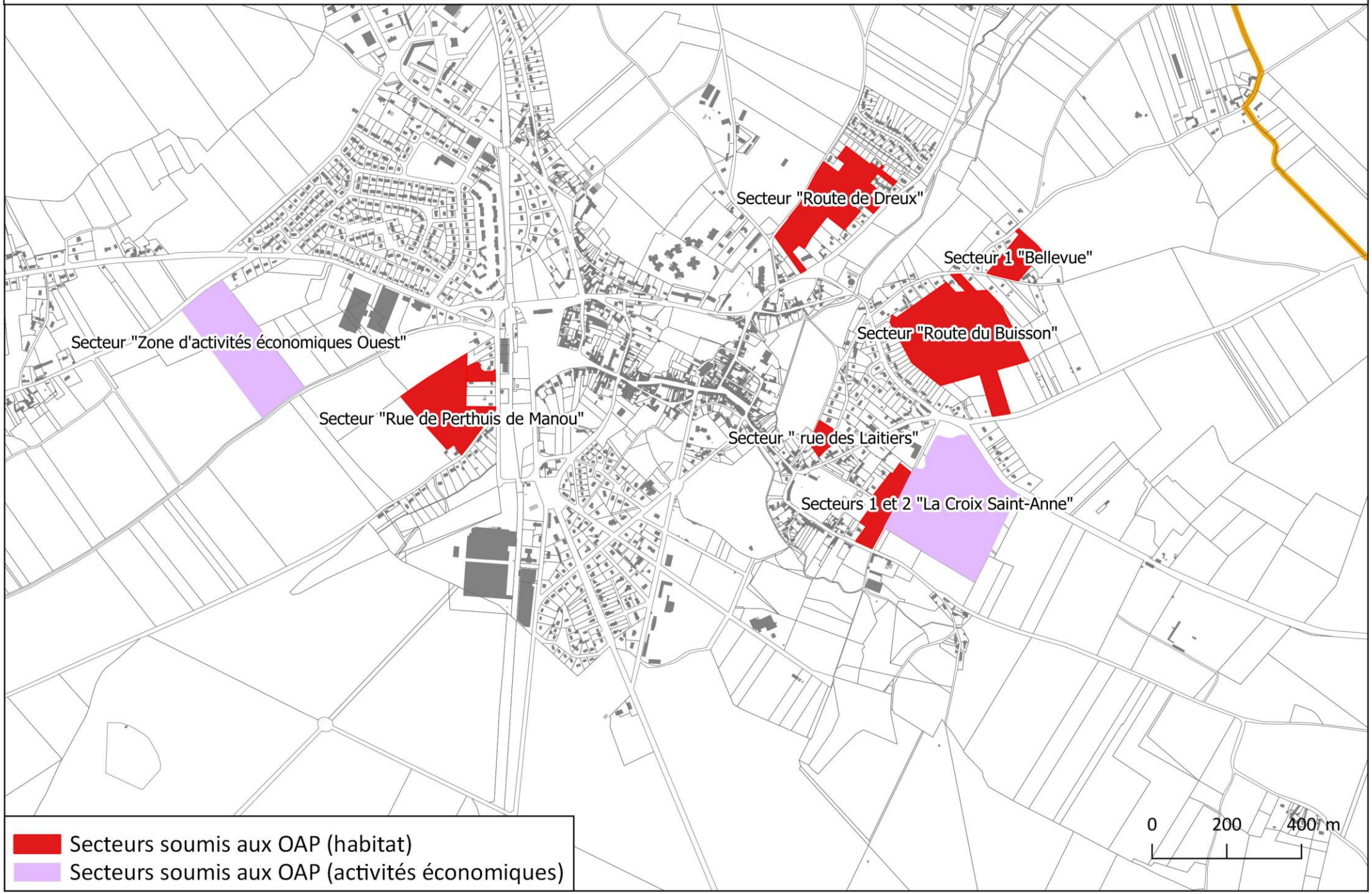
- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager semi-transparent d'essences locales sur les secteurs 1et 3.
- Préserver et conforter les haies et plantations existantes aux abords du secteur 2.
- Réaliser une insertion paysagère sur les secteurs 1 et 3 composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.
- Le long de la RD 318 et la RD 155.2, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.

3. Programmation

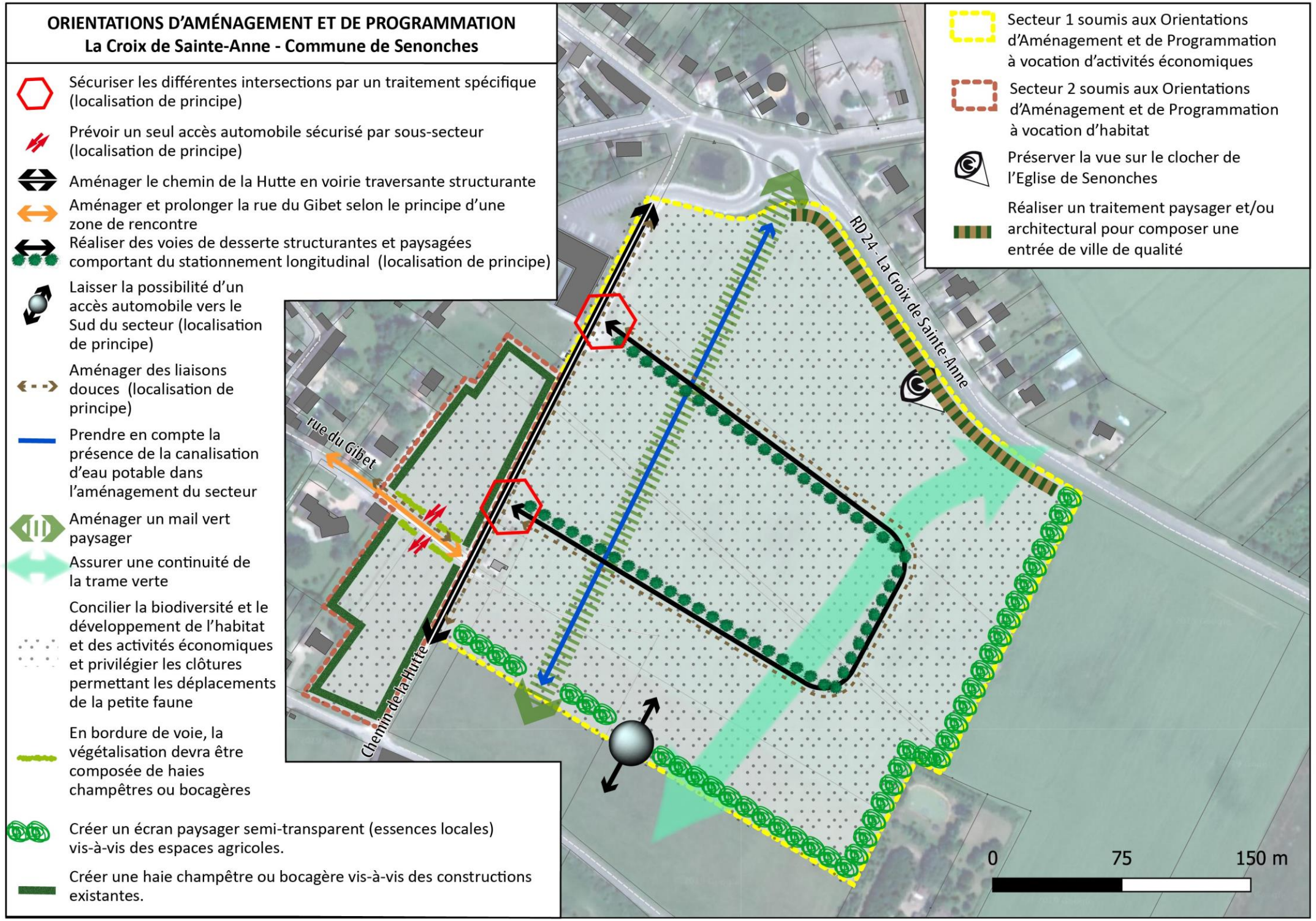
Pour toute opération de construction, une densité d'environ 10 logements par hectare doit être respectée sur chacun des secteurs, soit la réalisation d'environ :

- 3 logements sur le secteur 1,
- 4 logements sur le secteur 2,
- 3 logements sur le secteur 3.

Localisation des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
Commune de Senonches



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
La Croix de Sainte-Anne - Commune de Senonches



R. Secteurs « La Croix de Sainte-Anne » sur la commune de Senonches

1. Localisation du secteur

Les secteurs « La Croix de Sainte-Anne » sont situés à l'Est du bourg de la commune de Senonches. Ils présentent des superficies d'environ :

- 8,13 ha pour le secteur 1 à vocation d'activités économiques,
- 1,22 ha pour le secteur 2 à vocation d'habitat.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur 2 et au fur-et-à-mesure de la réalisation des équipements internes à la zone pour le secteur 1, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Au sein du secteur 1, réaliser un traitement paysager et/ou architectural le long de la RD 24 pour composer une entrée de ville de qualité.
- Préserver la vue sur le clocher de l'Eglise de Senonches.

Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager semi-transparent d'essences locales.
- Réaliser localement une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.
- Au sein du secteur 2, en bordure de voie, la végétation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et des activités économiques et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux. L'utilisation de clôtures poreuses permet d'assurer une continuité de la trame verte à l'Est du secteur.

Assurer une accessibilité et des déplacements simples

- Le secteur 1 est structuré à ses abords par la RD 24 et le chemin de la Hutte. Il sera nécessaire d'aménager, depuis la RD 24, le chemin de la Hutte en voirie traversante structurante permettant la desserte du secteur. Aucun accès direct automobile ne se fera depuis la RD 24. En outre, deux intersections automobiles sécurisées par un traitement spécifique seront à réaliser à partir du chemin de la Hutte (localisation de principe sur le schéma ci-contre).
- Réaliser, depuis le chemin de la Hutte aménagé en voirie structurante, des voies de desserte paysagées pour le secteur 1 comportant du stationnement longitudinal afin de créer un véritable maillage du secteur (localisation de principe sur le schéma ci-contre).
- Laisser la possibilité d'un accès automobile vers le Sud du secteur.

- Le secteur 2 est bordé par le chemin des huttes et traversé par un chemin. Il sera nécessaire d'aménager et de prolonger la rue du Gibet jusqu'au chemin des Huttes selon le principe d'une zone de rencontre. Un seul accès automobile sécurisé par sous-secteur (Nord et Sud) devra être prévu.
- Promouvoir les mobilités douces par l'aménagement de liaisons douces et d'un mail vert paysager Nord-Sud au droit de la canalisation d'eau potable.

Prendre en compte les contraintes d'urbanisation

- Prendre en compte la présence de la canalisation d'eau potable dans l'aménagement du secteur notamment en permettant son libre accès au gestionnaire.

3. Programmation

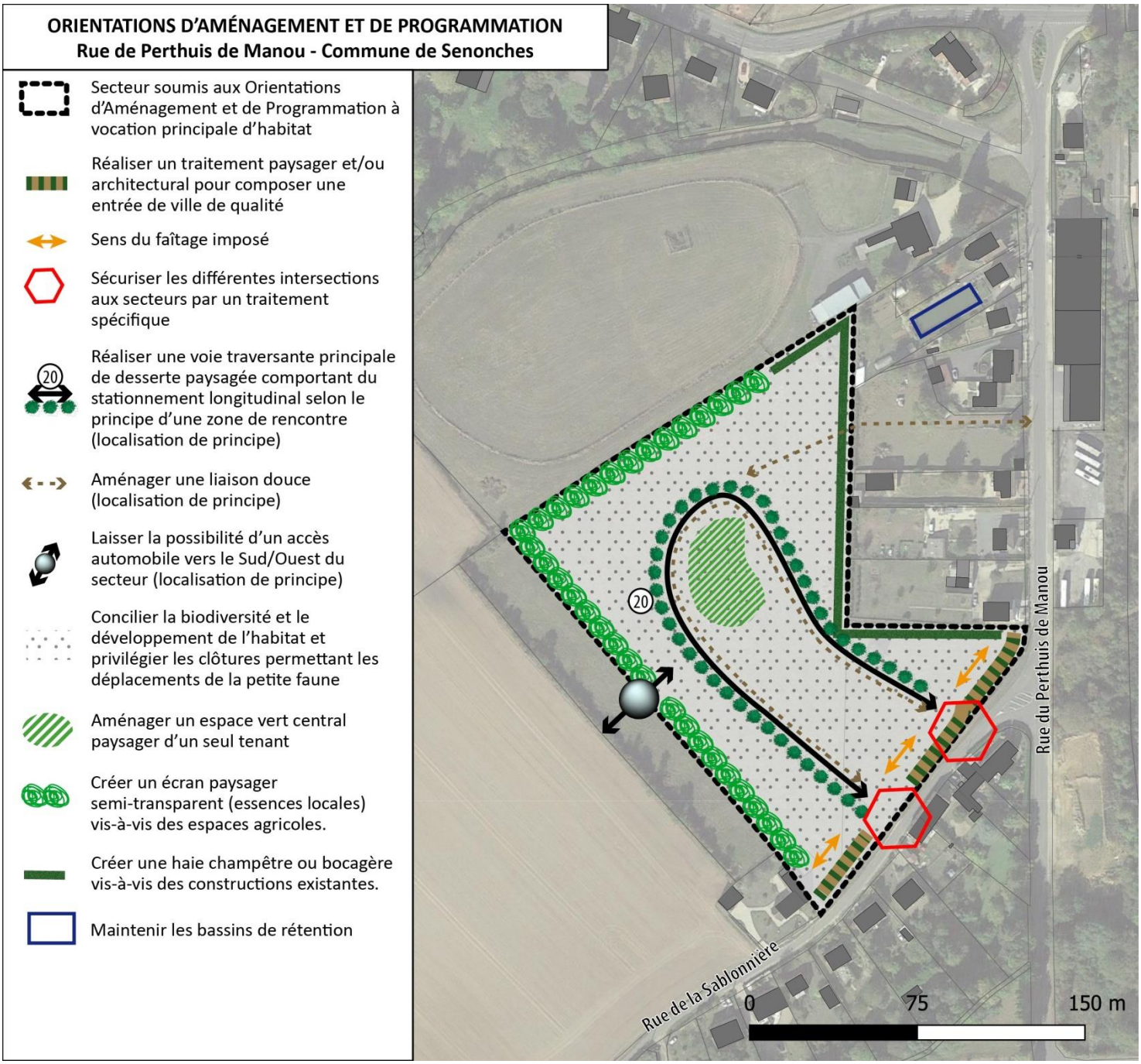
Le secteur 1 accueillera des activités économiques dont une partie dévolue à l'aménagement d'une zone d'aménagement commerciale.

Pour toute opération sur le secteur 2, une densité d'environ 15 logements par hectare doit être respectée soit la construction d'environ 18 logements sur l'ensemble du secteur 2.

S. Secteur « rue de Perthuis de Manou » sur la commune de Senonches

1. Localisation du secteur

Les secteurs « rue de Perthuis de Manou » est situé à l'Ouest du bourg de Senonches et présente une superficie d'environ 2,65 ha.



2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Réaliser un traitement paysager et/ou architectural le long de la rue de la Sablonnière afin de composer une entrée de ville de qualité.
- Afin de conserver la morphologie urbaine de la rue de la Sablonnière, le faîtage des constructions implantées le long de la rue doit être parallèle à cette-dite voie.

Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Aménager un espace vert central paysager et de convivialité d'un seul tenant.
- Réaliser localement une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions avoisinantes.
- Créer un écran paysager semi-transparent vis-à-vis des espaces agricoles.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Assurer une accessibilité et des déplacements simples

- Le secteur est structuré à ses abords par la rue du Perthuis de Manou et la rue de la Sablonnière. Deux accès automobiles sécurisés au secteur se feront donc à partir de le rue de la Sablonnière. Depuis ces intersections, une unique voie de desserte principale traversante et paysagée est à aménager au sein du secteur selon les principes d'une zone de rencontre. Cette zone doit comporter du stationnement longitudinal à ses abords.
- Laisser la possibilité d'un accès automobile vers le Sud/Ouest du secteur.
- Promouvoir les mobilités douces par l'aménagement de liaisons douces au sein du secteur à vocation principale d'habitat.

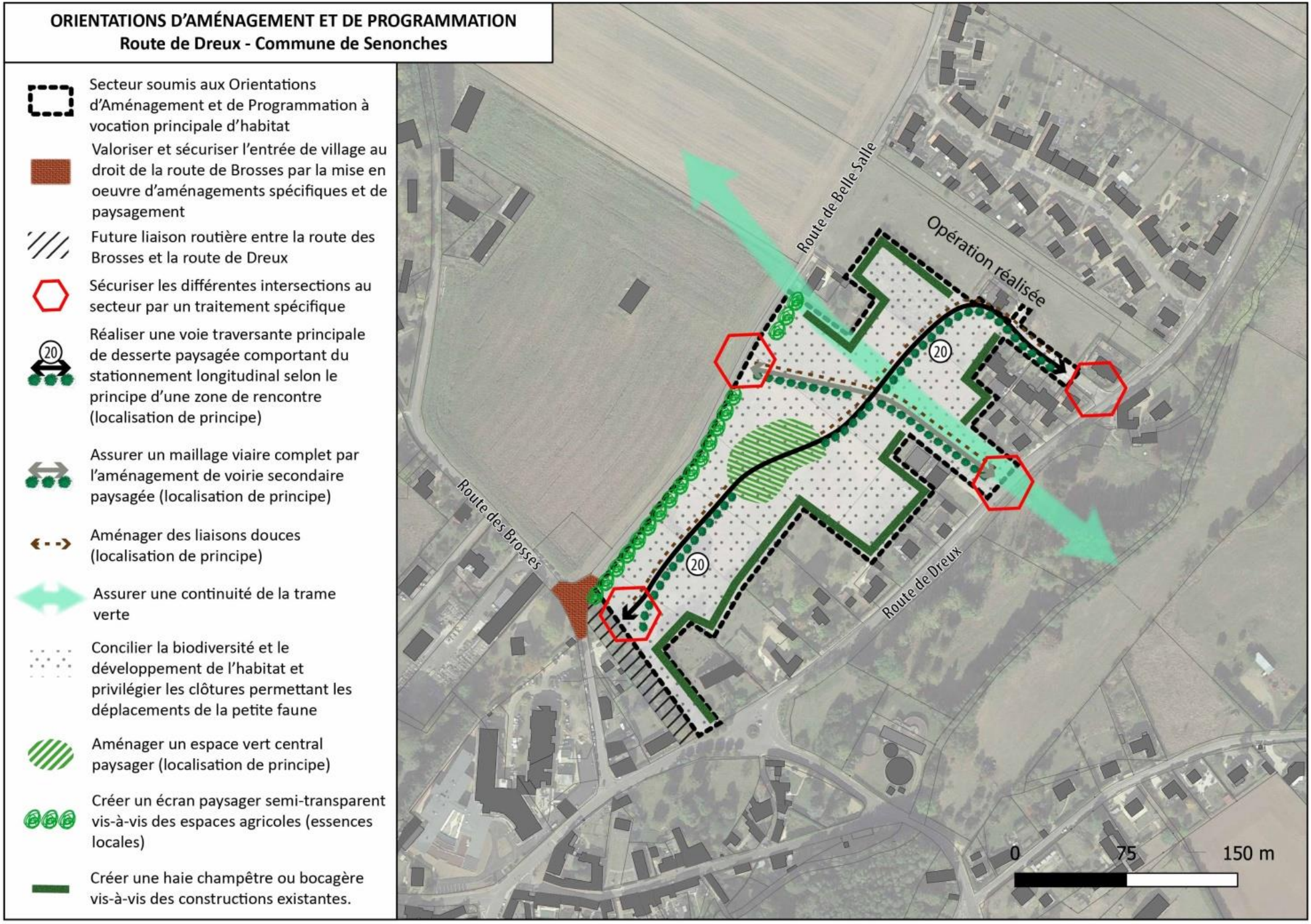
3. Programmation

L'opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur devra respecter une densité d'environ 15 logements par hectare (soit la construction d'environ 40 logements sur l'ensemble du secteur).

Parmi ces logements, le secteur devra accueillir :

- Environ 30 % de logements locatifs sociaux et en accession sociale (soit environ 13 logements sociaux),
- Une diversification du type de logements,
- Une diversification de la taille des logements.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Route de Dreux - Commune de Senonches



T. Secteur « Route de Dreux » sur la commune de Senonches

1. Localisation du secteur

Le secteur « route de Dreux » est situé au Nord-Est du bourg de Senonches. Il occupe une superficie d'environ 3,66 ha.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera au fur-et-à-mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Repenser et conforter une entrée du bourg de Senonches

- Valoriser et sécuriser l'entrée du bourg au droit de la route des Brosses par la mise en œuvre d'aménagements spécifiques et de paysagement.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples

- Sécuriser les différentes intersections au secteur par un traitement spécifique notamment au droit de la route de Dreux et de la route des Brosses.
- Réaliser une voie traversante principale de desserte paysagée comportant du stationnement longitudinal selon le principe d'une zone de rencontre se raccordant, dans sa partie Sud, à la future liaison viaire entre la route des Brosses et la route de Dreux.
- Assurer un maillage viaire complet par l'aménagement, à partir de la voie traversante principale, de voirie secondaire paysagée.
- Prévoir un maillage pour les déplacements doux avec l'aménagement de liaisons douces permettant de traverser le secteur et de rejoindre les route de Dreux, de Belle Salle et des Brosses.

Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Maintenir la continuité de la trame verte en :
    - Conciliant la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
    - Aménageant un espace vert central paysager et de convivialité.
- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager semi-transparent d'essences locales
- Réaliser localement une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.

3. Programmation

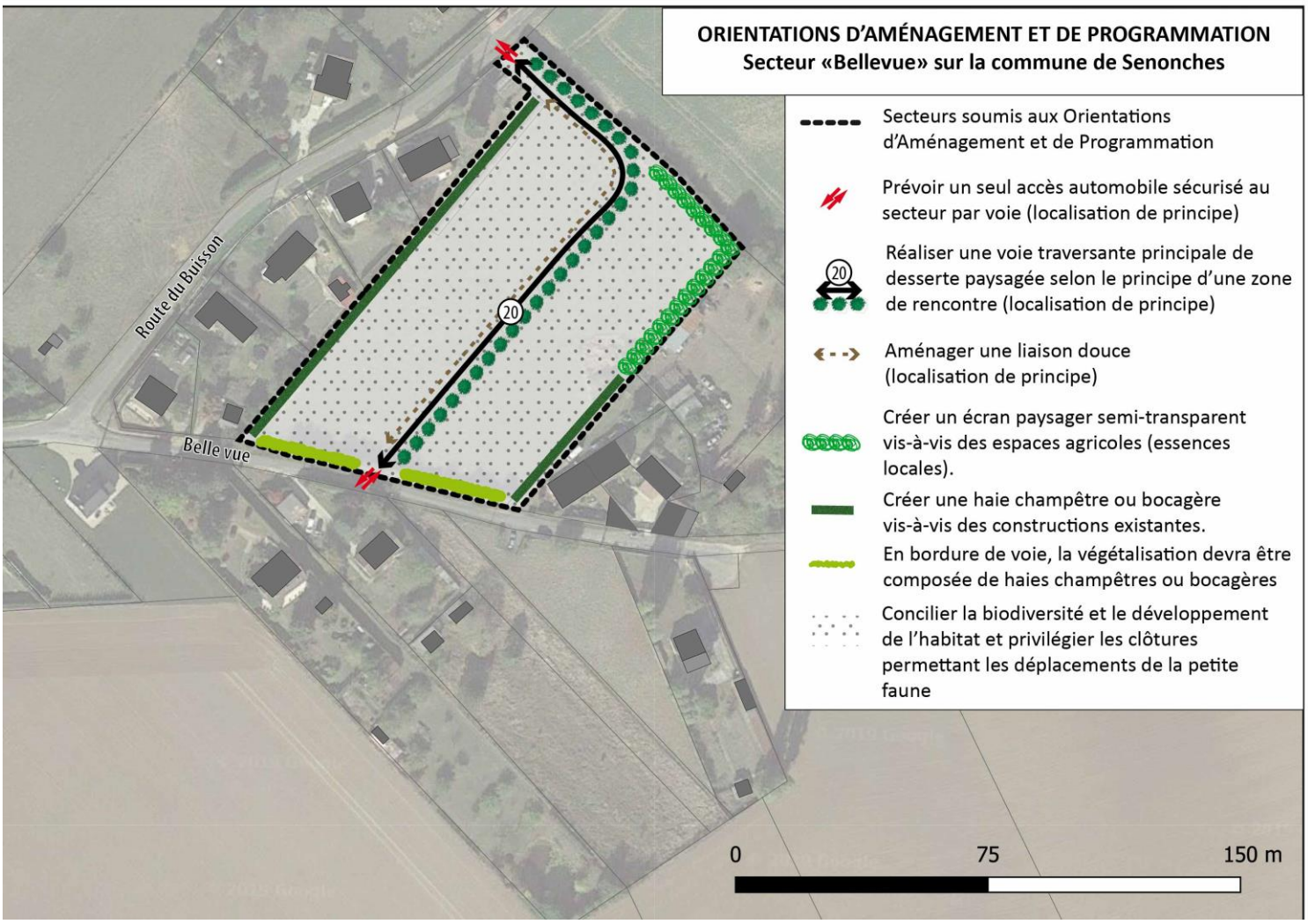
Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité d'environ 15 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 54 logements sur l'ensemble du secteur). Parmi ces logements, le secteur devra accueillir :

- Environ 30 % de logements locatifs sociaux et en accession sociale (soit environ 16 logements sociaux),
- Une diversification du type de logements,
- Une diversification de la taille des logements.

U. Secteur « Bellevue » sur la commune de Senonches

1. Localisation du secteur

Le secteur se situe dans le hameau de Bellevue sur la commune de Senonches et présente une superficie de 9641 m².



2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples

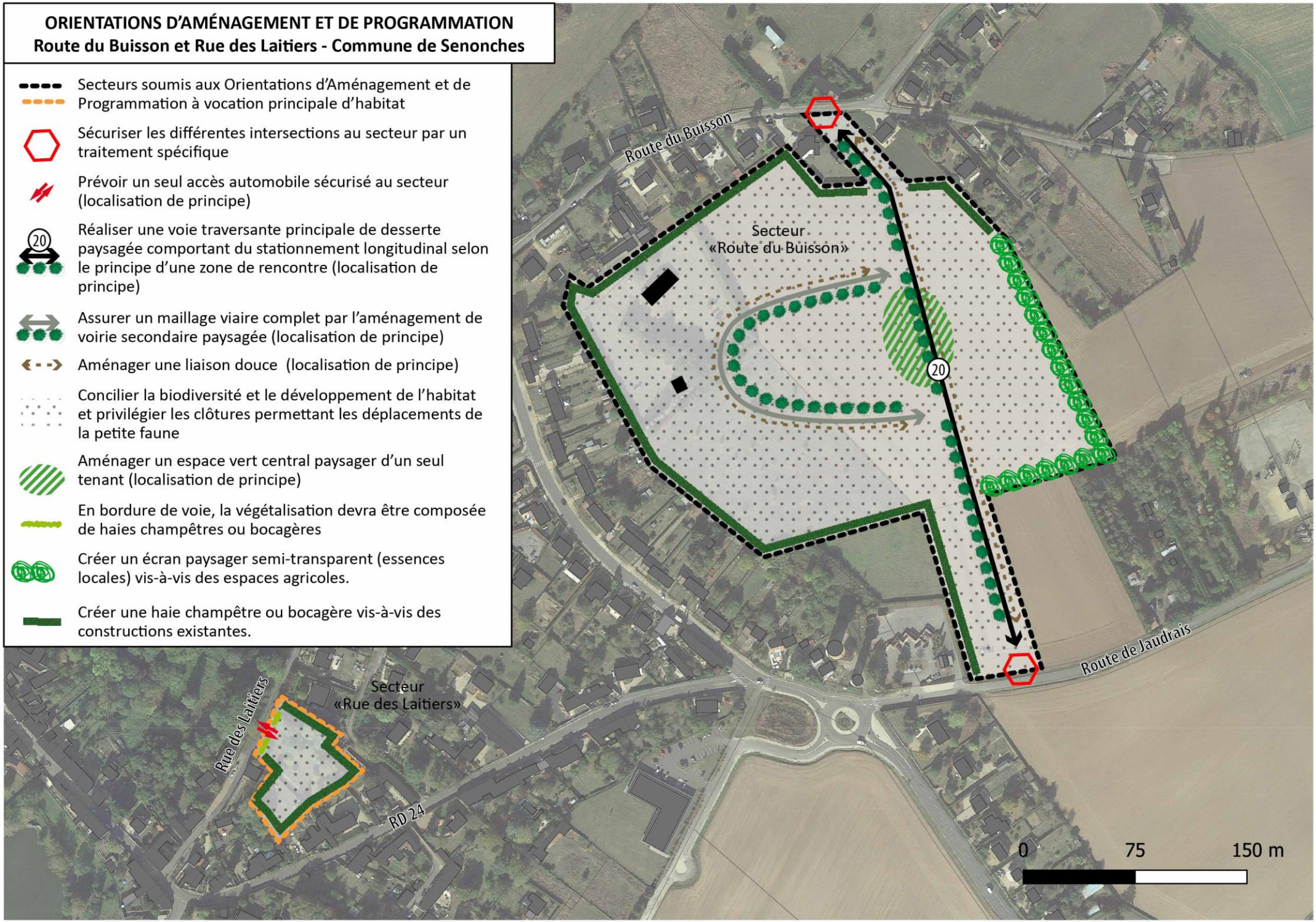
- Le secteur est bordé par la rue Belle Vue et la route du Buisson. Un accès automobile sécurisé au secteur se fera donc à partir de ces 2 voies.
- Réaliser une voie traversante principale de desserte paysagée selon le principe d'une zone de rencontre (localisation de principe).

Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager d'essences locales semi-transparent en limite Nord du secteur.
- Réaliser localement une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.
- Le long de la rue Belle Vue, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

3. Programmation

L'opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur devra respecter une densité d'environ 15 logements par hectare (soit la construction d'environ 14 logements sur l'ensemble du secteur).


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Route du Buisson et Rue des Laitiers - Commune de Senonches
Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation principale d'habitat
Sécuriser les différentes intersections au secteur par un traitement spécifique
Prévoir un seul accès automobile sécurisé au secteur (localisation de principe)
Réaliser une voie traversante principale de desserte paysagée comportant du stationnement longitudinal selon le principe d'une zone de rencontre (localisation de principe)
Assurer un maillage viaire complet par l'aménagement de voirie secondaire paysagée (localisation de principe)
Aménager une liaison douce (localisation de principe)
Concilier la biodiversité et le développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune
Aménager un espace vert central paysager d'un seul tenant (localisation de principe)
En bordure de voie, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères
Créer un écran paysager semi-transparent (essences locales) vis-à-vis des espaces agricoles.
Créer une haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.
Route du Buisson
Secteur «Route du Buisson»
20
Route de Jaudrais
Rue des Laitiers
Secteur «Rue des Laitiers»
RD 24
0
75
150 m

V. Secteurs « Route du Buisson » et « Rue des Laitiers » sur la commune de Senonches

1. Localisation des secteurs

Le secteur « route du Buisson » se situe à l'Est du bourg de la commune de Senonches et présente une superficie de 7,05 ha.

Le secteur « Rue des Laitiers » se situe au cœur du bourg de Senonches et présente une superficie de 3759 m².

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples

- Le secteur « Route du Buisson » est bordé par les routes du Buisson et de Jaudrais. Un accès automobile sécurisé par un traitement spécifique au secteur se fera donc à partir de ces 2 routes.
- En outre pour le secteur « Route du Buisson », il convient de :
    - Réaliser une voie traversante principale de desserte paysagée comportant du stationnement longitudinal selon le principe d'une zone de rencontre (localisation de principe).
    - Assurer un mailmlage viaire complet par l'aménagement de voirie secondaire paysagée (localisation de principe)
    - Prévoir un maillage pour les déplacements doux avec l'aménagement de liaisons douces permettant de traverser le secteur et de rejoindre notamment les routes du Buisson et de Jaudrais.
- Le secteur « Rue des Laitiers » est bordé par la rue des Laitiers. Un seul accès automobile sécurisé au secteur sera prévu depuis cette voie.

Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Au sein du secteur « Route du Buisson », aménager un espace vert central paysager d'un seul tenant (localisation de principe).
- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager d'essences locales semi-transparent en limite Est du secteur « Route du Buisson ».
- Le long de la rue des Laitiers, la végétalisation devra être composée de haies champêtres ou bocagères.
- Réaliser localement une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

3. Programmation

Sur le secteur « route du Buisson », l'opération d'aménagement d'ensemble doit respecter une densité d'environ 15 logements par hectare soit la réalisation d'environ 105 logements. Parmi ces logements, le secteur devra accueillir :

- Environ 30 % de logements locatifs sociaux et en accession sociale (soit environ 31 logements sociaux),
- Une diversification du type de logements,
- Une diversification de la taille des logements.

Sur le secteur « rue des Laitiers », l'opération d'aménagement d'ensemble doit respecter une densité d'environ 15 logements par hectare soit la réalisation d'environ 5 logements sur l'ensemble du secteur.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Zone d'activités économiques Ouest - Commune de Senonches

Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'activités économiques

Réaliser un traitement paysager et/ou architectural pour composer une entrée de ville de qualité

Valoriser et sécuriser l'entrée de village au droit de la RD20, RD319 et de la rue de l'ancienne école par la mise en oeuvre d'aménagements spécifiques, permettant notamment la circulation des poids lourds, et de paysagement

Sécuriser l'intersection au secteur avec la rue de l'ancienne Ecole par un traitement spécifique

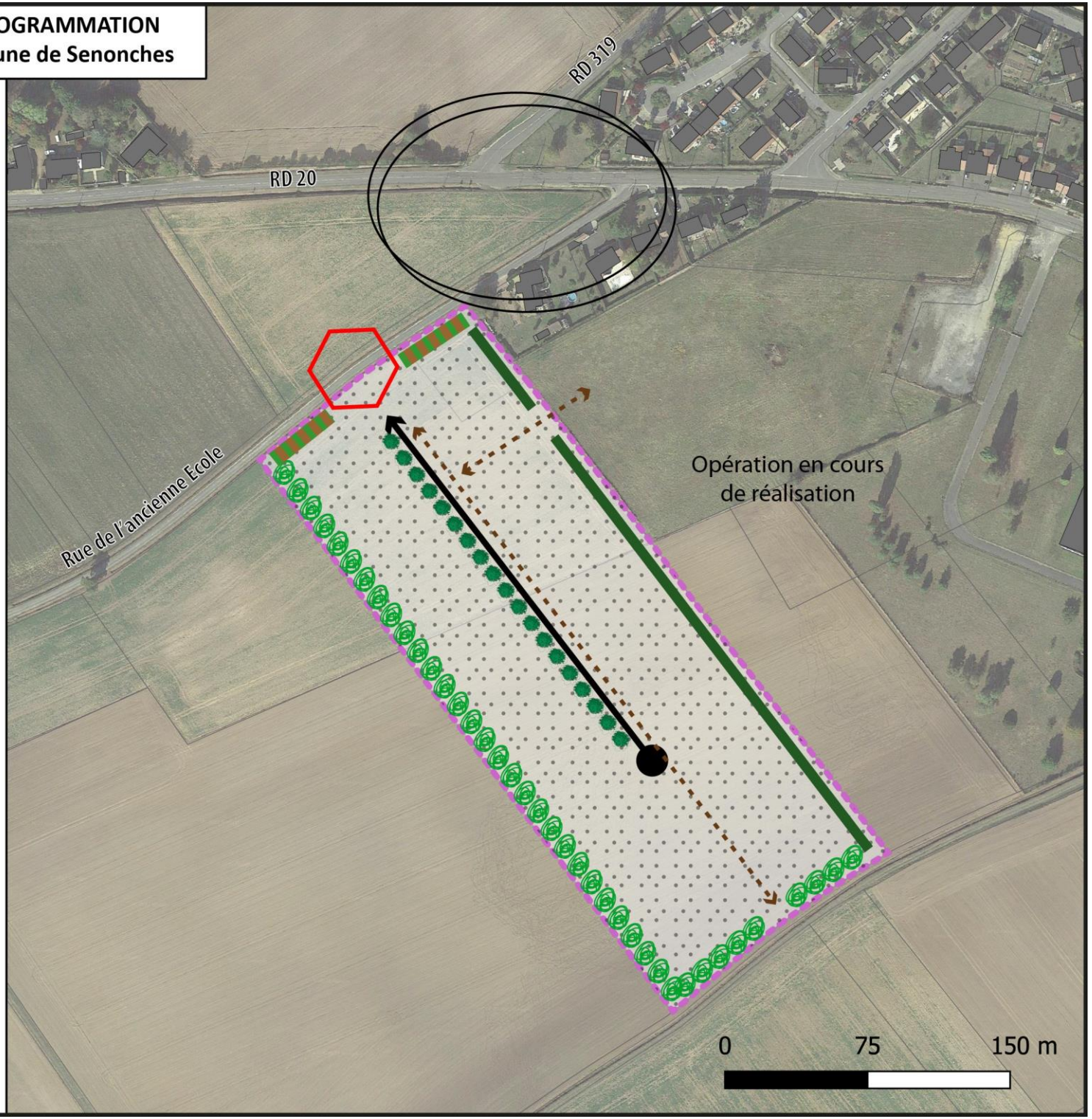
Réaliser une voie de desserte principale paysagée en double sens comportant du stationnement longitudinal et une aire de retournement (localisation de principe)

Aménager une liaison douce (localisation de principe)

Concilier la biodiversité et le développement des activités économiques et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune

Créer un écran paysager semi-transparent vis-à-vis des espaces agricoles (essences locales)

Créer une haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.



W. Secteur « Zone d'activités économiques » sur la commune de Senonches

1. Localisation du secteur

Le secteur d'extension de la zone d'activités économiques à l'Ouest du bourg de Senonches s'étend sur une superficie d'environ 5 ha.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable ainsi que de maintien et de préservation de la trame verte et bleue par le respect des orientations définies aux chapitres I. et II. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Réaliser un traitement paysager et/ou architectural le long de la rue de l'ancienne Ecole afin de composer une entrée de ville de qualité.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples

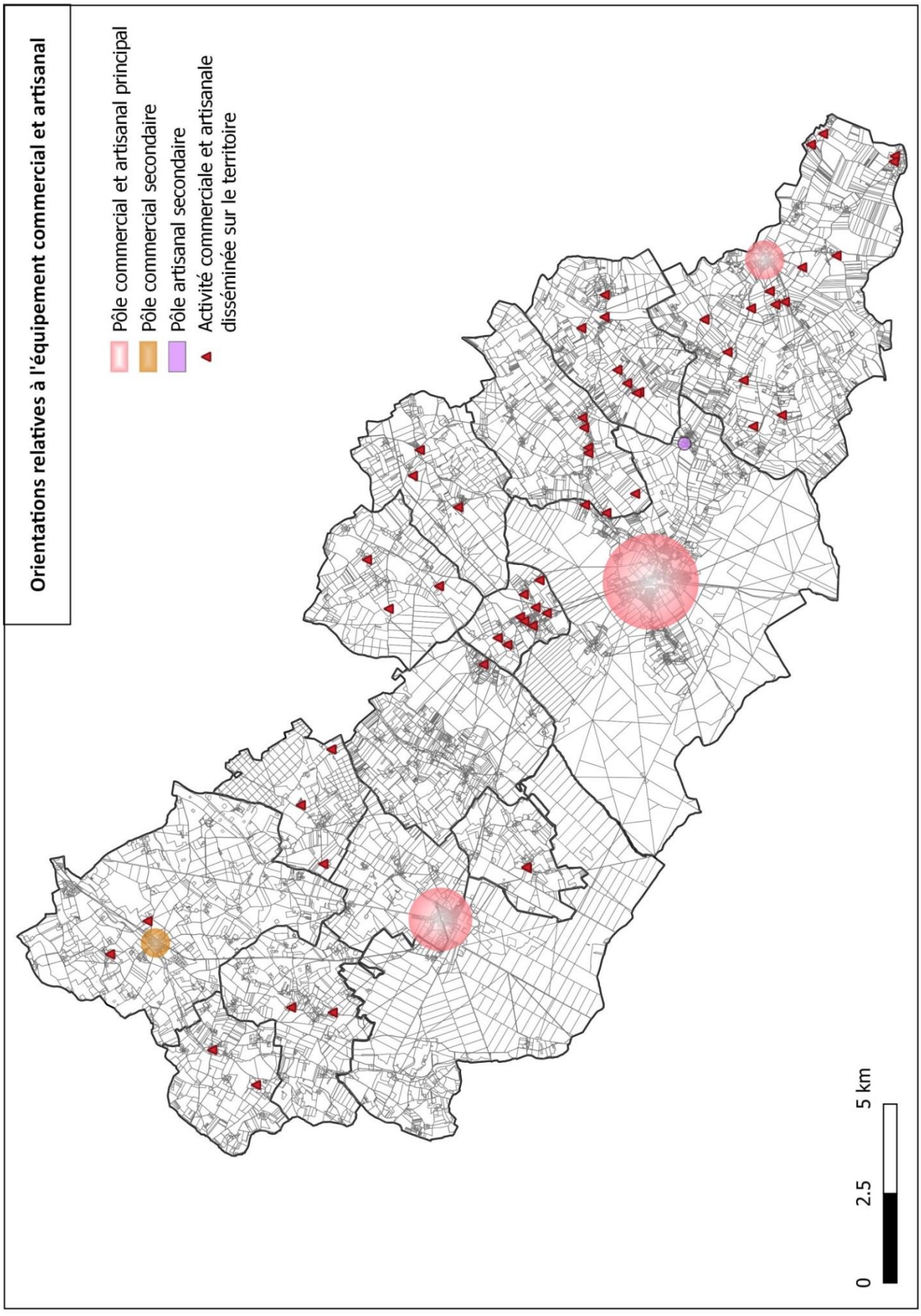
- Le secteur est bordé au Nord par la rue de l'ancienne Ecole. Il convient de sécuriser l'intersection entre le secteur et la rue de l'ancienne Ecole par un traitement spécifique.
- Valoriser et sécuriser l'entrée de village au droit de la RD20, RD319 et de la rue de l'ancienne école par la mise en œuvre d'aménagements spécifiques, permettant notamment la circulation des poids lourds, et de paysagement.
- Réaliser une voie de desserte principale paysagée en double sens comportant du stationnement longitudinal et une aire de retournement (localisation de principe).
- Prévoir un maillage pour les déplacements doux avec l'aménagement de liaisons douces permettant de traverser le secteur et de rejoindre notamment les terrains communaux.

Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Afin d'assurer une qualité de lisière et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, créer un écran paysager d'essences locales semi-transparent en limite Sud-Ouest et Sud-Est du secteur.
- Réaliser localement une insertion paysagère composée de haie champêtre ou bocagère vis-à-vis des constructions existantes.
- Concilier la biodiversité avec le développement des activités économiques et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

3. Programmation

Le secteur accueillera des activités économiques.


Orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal
Pôle commercial et artisanal principal
Pôle commercial secondaire
Pôle artisanal secondaire
Activité commerciale et artisanale disséminée sur le territoire
0
2.5
5 km

IV. ORIENTATIONS RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'équipement commercial et artisanal doit assurer la mise en œuvre de l'armature commerciale et artisanale future de la communauté de communes des Forêts du Perche.

Cette dernière s'organise autour d'une hiérarchisation en trois niveaux (voir carte générale) :

- 3 pôles commerciaux et artisanaux principaux sur :
  - La commune de Senonches,
  - La commune de Digny,
  - L'entité urbaine La Ferté-Vidame/Lamblore.

- Les pôles secondaires :
  - Un pôle secondaire artisanal sur la Ville aux Nonains situé sur la commune de Senonches
  - Un pôle secondaire commercial sur Boissy-les-Perche

- Les activités commerciales et artisanales disséminées sur le territoire

A. Les pôles commerciaux et artisanaux principaux

Ces pôles ont vocation à pérenniser et accueillir les commerces et services de proximité au sein d'un tissu mixte dans les bourgs de Senonches, Digny et le pôle La Ferté Vidame / Lamblore.

Pour ces différents pôles les orientations sont les suivantes :

- Sur la commune de Senonches, permettre l'aménagement d'une zone d'aménagement commerciale à l'entrée Ouest du bourg.
- Dans les principales rues commerçantes, conserver les formes urbaines avec l'implantation de commerces, services et artisanat en rez-de-chaussée.
- Conforter les centralités existantes dans leur configuration actuelle par l'implantation de nouveaux commerces en continuité de ceux existants permettant ainsi d'exploiter l'effet vitrine notamment le long de la rue de Laborde (commune de la Ferté Vidame), la rue Louis Peuret (commune de Senonches) et la rue Maréchal Leclerc (commune de Digny).

Au sein de ces pôles principaux, sont présents des zones d'activités artisanales ayant vocation à pérenniser et accueillir ce type d'activité sur le territoire communautaire, il s'agit :

- La zone industrielle du Fossé Rouge à Senonches,
- La zone d'activités les Mourgloires à Senonches,
- La zone d'activités de La Fontaine au Beau à Senonches,
- Le site EUROFEU à Senonches,
- La zone d'activités Jean Moulin à Digny,
- La zone d'activités du Vieux Château à Digny,
- Le parc d'activités des Boisselières sur l'entité urbaine de La Ferté Vidame / Lamblore,
- Le site PSA / Segula Technologies sur les communes de La Ferté Vidame et les Ressuintes.

B. Les pôles commerciaux et artisanaux secondaires

Ces pôles correspondent d'une part à un espace multiservices en cœur de bourg de Boissy-lès-Perche dans un bâtiment communal réhabilité et d'autre part aux bâtiments des Etains du Manoir à la Ville aux Nonains sur la commune de Senonches.

Le premier espace accueille une épicerie de base, un bar restaurant, un point de distribution de carburant ainsi qu'un dépôt de pain et l'agence postale. Cet espace permet de répondre aux besoins quotidiens de la population de Boissy-lès-Perche et au-delà, et participe à la dynamisation de la vie communale et communautaire et peut entraîner un effet de synergie pour l'accueil d'autres activités.
Le second espace doit être maintenu afin de préserver les emplois sur le territoire.

C. Les activités commerciales et artisanales disséminées sur le territoire.

Localement, des activités commerciales et artisanales sont disséminées au sein des bourgs des autres communes ou en dehors. L'objectif est de laisser la possibilité de pérenniser ces activités, notamment au sein des bourgs, qui permettent d'apporter du dynamisme économique.

En outre, avec le développement du télétravail et des nouveaux modes de travail liés à l'essor du numérique et des usages collaboratifs (espace de co-working…), la volonté est de laisser la possibilité d'un développement des activités diffuses sur le territoire.