



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN DE MORTAGNE-AU-PERCHE

DEPARTEMENT DE L'ORNE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ARRETE LE

7 AVRIL 2016

APPROUVE LE

15 DECEMBRE 2016

PIECE DU PLU

3





SOMMAIRE

I - PREAMBULE	P5
II - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION D'HABITAT.....	P 13
III - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION D'ACTIVITE.....	P85
IV- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION DE LOISIRS.....	P101
V - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL.....	P103







I - PREAMBULE

Une réforme du code de l'urbanisme est entrée en vigueur au 1er janvier 2016. Une des mesures transitoires prévues par les décrets d'application est que l'EPCI qui a prescrit l'élaboration du document d'urbanisme avant le 31 décembre 2015 reste sur l'écriture du code de l'urbanisme en vigueur à cette date.

Ainsi, les codifications utilisées sur l'ensemble des documents du PLUi sont celles en vigueur au 31 décembre 2015.

Table de concordance des anciennes et nouvelles références du Code de l'Urbanisme

<i>Anciennes références</i>	<i>Nouvelles références</i>
L 122-1-9	L 141-16 et 17
R 123-3	R 151-54 et 55
L 123-3-1	L 151-38
L 123-1-4	L 151-6 / L 151-7 / L 151-44 / L 151-46 / L 151-47
L 123-3-12-1	L 153-27 à L 153-30

Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.123-1-4 et R 123-3 du code de l'urbanisme.

Article L.123-1-4 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Article R.123-3-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions. »



Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi

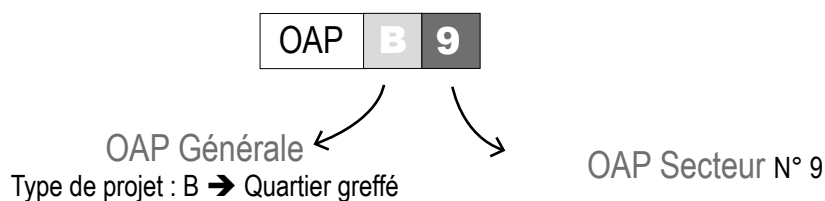
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi ont été catégorisées par typologie définie au sein du PADD.

Ainsi, cinq catégories d'OAP sont définies par le PLUi, chacune correspondant à un type de projet et légendée par une lettre :

- A - Extensions des principaux bourgs
- B - Quartiers greffés
- C - Micro-lotissements
- D - Logements adaptés pour les personnes âgées
- E - Terrains paysages

Pour les secteurs de projet les plus importants ou présentant un enjeu particulier, ces orientations communes sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

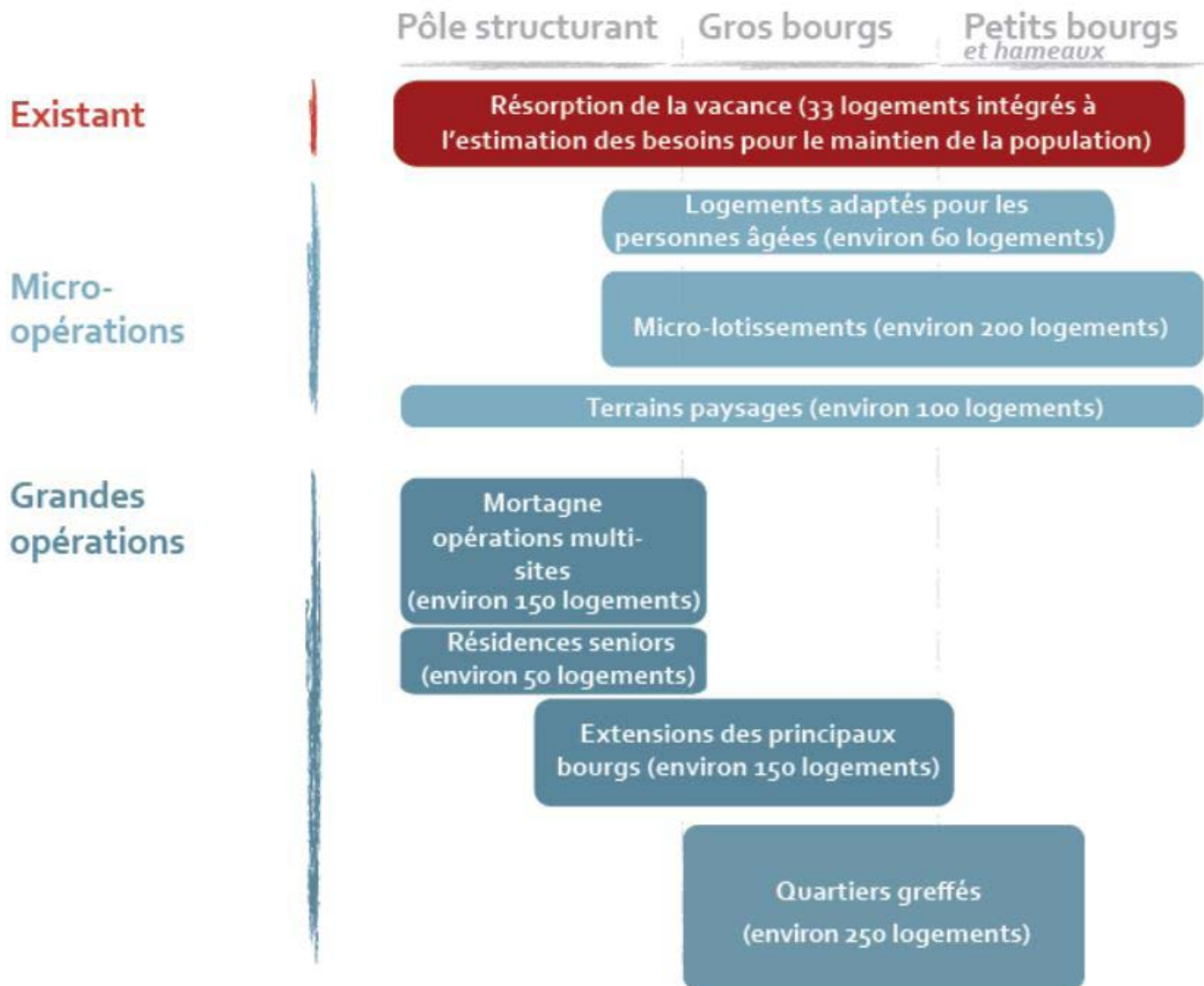
Le document graphique identifie les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Chaque secteur est étiqueté de la manière suivante, permettant de définir dans quelle typologie d'OAP il se trouve et le cas échéant l'OAP Secteur complémentaire.



Pour les OAP autres que celles liées à l'habitat, elles ne possèdent qu'un chiffre.

Répartition indicative de l'objectifs de logements par type de projets

Les objectifs de création de logements ont fait l'objet d'une répartition en fonction des types de projets définis par le PADD. La plupart de ces types de projets reposent sur une base de terrains à bâtir, complété par une offre permettant une diversification : maisons individuelles groupés, logements intermédiaires, petits terrains à bâtir, logements adaptés pour les personnes âgées, etc.



Renforcer le rythme de création de logements, en conservant une implantation répartie sur le territoire, et moins consommatrice d'espace

PERMETTRE LA CRÉATION RÉPARTIE SUR LE TERRITOIRE DE 80 LOGEMENTS PAR AN

Prévoir à travers le PLUI la possibilité d'accueillir une moyenne de 80 logements par an, soit 960 logements à créer entre 2014 et 2025, conduisant à une augmentation de la population estimée à 500 habitants (par rapport à la population de la Communauté de Communes en 2009).

Renforcer la construction sur le pôle structurant et les gros bourgs tout en préservant un accueil équilibrée de la population entre le pôle structurant, les gros bourgs et les villages.

PRIVILÉGIER LA CRÉATION DE LOGEMENTS DANS L'EXISTANT ET UNE PLUS GRANDE DENSITÉ DES NOUVELLES OPÉRATIONS POUR LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Organiser le développement de l'habitat de manière à atteindre un objectif moyen de 13 logements créés par hectare d'espaces naturels et agricoles consommés.

Rechercher pour cela des potentiels à l'intérieur des espaces urbanisés (bâti vacant, renouvellement, terrains enclavés, jardins, bâti désaffecté, etc.)

Privilégier le recours à des formes bâties plus économes en espace (maisons groupées, habitat intermédiaire, lotissements denses, etc.).

Limiter la taille des parcelles tout en conservant une diversité de taille dans l'offre de terrain à bâtir

Décliner cet objectif pour l'adapter aux différents contextes bâtis de la Communauté de Communes :

- 16 logements par hectare consommé pour le pôle structurant
- 13 logements par hectare consommé pour les gros bourgs
- 10 logements par hectare consommé pour le reste du territoire

FAVORISER UNE CRÉATION DE LOGEMENTS RÉPARTIE DANS LE TEMPS ET PRÉVOIR DES POTENTIELS DE PROJETS ALTERNATIFS

Organiser le développement de l'habitat dans le temps en prévoyant des potentiels à court terme (6 premières années du PLUi) et à plus long terme (au-delà de 6 ans).

Prévoir quelques sites potentiels de substitution afin d'anticiper les problèmes de rétention foncière, de montage d'opérations ou de remise sur le marché de logements vacants, ainsi qu'une éventuelle dynamique démographique plus forte qu'envisagée.

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition est mise en œuvre dans le PLUi pour répondre aux logiques de priorisation du développement énoncées par le PADD et aux objectifs de production de logement définis par le volet PLH.

Cependant, en tant que territoire rural où le montage d'opérations de logements est souvent complexe, la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche doit pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations.

Afin d'organiser dans le temps et dans l'espace la production de logement, les zones à urbaniser font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Trois périodes de trois ans sont définies, correspondant aux grandes étapes de la vie du PLUi, à l'issue desquelles bilan de l'application des dispositions du PLUi relatives à l'habitat doit être réalisée (article L123-12-1). Pour chaque site d'OAP par secteur de projet, cet échéancier est indiqué dans le tableau descriptif des OAP.



L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale du au retard d'autres secteurs de projets,
- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

TABLEAU PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION



N° OAP	TYPLOGIE	SITE	COMMUNE	ECHÉANCIER (ans)	N° page
A/1	Extension des principaux bourgs	Loisé	MORTAGNE-AU-PERCHE	3-9 ans	21
A/2	Extension des principaux bourgs	Croix de son	MORTAGNE-AU-PERCHE	0-5 ans	22
A/3	Extension des principaux bourgs	La Grippe	MORTAGNE-AU-PERCHE	0-5 ans	23
A/4	Extension de zone d'activités	Les Carrières	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	A: 0-3 ans B: 6-9 ans	24
A/5	Extension des principaux bourgs	Les loges	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	0-6 ans	25
A/6	Extension des principaux bourgs	La Vigne	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	A: 0-3 ans B: 3-6 ans	26
B/7	Quartier greffé	Route de la Vallée	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	0-3 ans	32
B/8	Quartier greffé	Les Coutures	BAZOCHES SUR HOENE	3-9 ans	33
B/9	Quartier greffé	Les Vaux	BAZOCHES SUR HOENE	0-3 ans	34
B/10	Quartier greffé	Le Calvaire	LE PIN-LA-GARENNE	A: 0-3 ans B: 3-6 B: 6-9	35
B/11	Quartier greffé	La Gare	LE PIN-LA-GARENNE	0-6 ans	36
B/12	Quartier greffé	La Mariette	SOLIGNY-LA-TRAPPE	0-3 ans	37
B/13	Quartier greffé	Le bas de Champmele	SOLIGNY-LA-TRAPPE	6-9 ans	38
B/14	Quartier greffé	Le Bourg	SOLIGNY-LA-TRAPPE	0-3 ans	39
B/15	Quartier greffé	La Gare	SOLIGNY-LA-TRAPPE	0-3 ans	40
B/16	Quartier greffé	Le haut Bourg	PERVENCHERES	A: 3-6 B: 6-9 ans	41
B/17	Quartier greffé	Saint-Sulpice	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL	0-6 ans	42
B/18	B/18	Ronel	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL	0-6 ans	43
B/19	Quartier greffé	Poix	SAINTE CERONNE LES MORTAGNE	A : 0-6 ans B: 6-9 ans	44
B/20	Quartier greffé	Beauroussel	SAINTE CERONNE LES MORTAGNE	0-6 ans	45
B/21	Quartier greffé	Le Pont	LA CHAPELLE-MONTLIGEON	0-6 ans	46
B/22	Quartier greffé	La Ronderie	LA CHAPELLE-MONTLIGEON	0-6 ans	47
B/23	Quartier greffé	Rue du Plan d'eau	LA CHAPELLE-MONTLIGEON	0-6 ans	48
B/24	Quartier greffé	Impasse de la résidence des Toiseries	LA CHAPELLE-MONTLIGEON	3-9 ans	49
B/25	Quartier greffé	Le Bourg	MAUVES-SUR-HUISNE	0-6 ans	50
B/26	Quartier greffé	La Campagne	MAUVES-SUR-HUISNE	3-9 ans	51
C/27	micro-lotissement	Le Bourg	PARFONDEVAL	3-9 ans	58
C/28	micro-lotissement	La Fontenelle	COURGEOUT	0-3	59
C/29	micro-lotissement	Le Bourg	COURGEOUT	0-3	60
C/30	micro-lotissement	Les Fosses	SAINT-MARD-DE-RENO	A: 0-6 ans B: 6-9 ans	61
C/31	micro-lotissement	Le Bourg (est)	COURGEON	3-9 ans	62
C/32	Micro-lotissement	La Maladrie	SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL	0-3 ans	63
C/33	micro-lotissement	Le Bas Vaugetet/ Faussard	LA MESNIERE	0-3 ans	64
C/34	micro-lotissement	Le Bourg	LA MESNIERE	6-9 ans	65
C/35	micro-lotissement	Les Grouas	REVEILLON	0-3 ans	66
C/36	micro-lotissement	Le Bourg	REVEILLON	0-3 ans	67
C/37	micro-lotissement	La Maricotière	REVEILLON	3-6 ans	68
C/38	micro-lotissement	Le Bourg	SAINT-OUEN-DE-SECHEROUVRE	3-6 ans	69
C/39	micro-lotissement	Le Bourg	COMBLOT	0-6 ans	70
C/40	micro-lotissement	Le bourg	SAINT-AUBIN-DE-COURTERAIE	0-6 ans	71
C/41	micro-lotissement	Le Bourg	SAINT-JOUIN-DE-BLAVOU	0-6 ans	72
C/42	micro-lotissement	La Ligérie	SAINT-MARTIN-DES-PEZERITS	0-6 ans	73
C/43	micro-lotissement	Coudereaux	SAINT-JOUIN-DE-BLAVOU	0-6 ans	74
C/44	micro-lotissement	Les Boulays	LOISAIL	0-6 ans	75
C/45	micro-lotissement	La Vallée	CORBON	0-6 ans	76
C/46	micro-lotissement	Le Bourg	SAINT-OUEN-DE-SECHEROUVRE	6-9 ans	77
D/1	logements adaptés pour les personnes âgées	Beaulieu	LE PIN-LA-GARENNE		81
Y/1	Extension de zone d'activités	Théval	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE		86
Y/2	Extension de zone d'activités	Le Chêne	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE		87
Y/3	Extension de zone d'activités	Le Vaux	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE		88
Y/4	Extension de zone d'activités	La Gare	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE		89
Y/5	Extension de zone d'activités	Le Bourg (nord)	COULIMER		90
Y/6	Extension de zone d'activités	Les Gaillons	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL		91
Y/7	Extension de zone d'activités	Bellevue	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL		92
Y/8	Extension de zone d'activités	Saint-Gilles	MAUVES-SUR-HUISNE		93
Y/9	Extension de zone d'activités	Le Calvaire	LA CHAPELLE-MONTLIGEON		94
Y/10	Extension de zone d'activités	Les Champs du Houx	LE PIN-LA-GARENNE		95
Y/11	Extension de zone d'activités	Fosse Close	LE PIN-LA-GARENNE		96
Y/12	Extension de zone d'activités	Sur les Vaux	BAZOCHES SUR HOENE		97
Y/13	Extension de zone d'activités	Sur les Vaux	BAZOCHES SUR HOENE		98
Y/14	Extension de zone d'activités	Bourg	COURGEON		99
Y/15	Extension de zone d'activités	Bourg	COURGEON		100










II - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION D'HABITAT







LEGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES





-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses (logements mixtes, intermédiaires, individuels denses)
-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel moins dense
-  Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
-  Espace destiné à la création de bâtiments d'activités
-  Parcelles déjà construites

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE




-  Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg
-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
-  Exemple d'implantation des constructions à privilégier
-  Alignement des constructions à respecter

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES








Éléments paysagers existants à préserver

-  Cône de vue à préserver
-  Assurer une transition en maintenant des ouvertures
-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Éléments paysagers existants à créer

-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Créer un alignement d'arbres
-  Arborer l'espace

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante à créer (position indicative)
-  Voie de desserte à créer (position préférentielle)
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
-  Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)
-  Alignement des constructions à respecter
-  Recul des constructions à respecter



A - EXTENSIONS DES PRINCIPAUX BOURGS

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

A - OAP EXTENSIONS DES PRINCIPAUX BOURGS

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains majoritairement agricoles et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine), au sein ou en prolongement du pôle structurant, couvrant une surface de plusieurs hectares.

Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble mixte phasées dans le temps, associant un panel de logements diversifiés à des espaces publics structurants et le cas échéant des équipements publics et des activités économiques.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Les secteurs de projet sont identifiés en tant «qu'extension de l'urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble», pour lesquels le PADD prévoit qu'ils doivent comprendre une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :

- Une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.
- Garantir des logements adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux seniors et/ou aux ménages aux faibles ressources. Cet objectif peut être mutualisé à l'échelle de plusieurs secteurs faisant l'objet d'un aménagement simultané (sous la forme d'une ZAC multisite par exemple).
- Un espace ouvert public ou commun à l'opération,
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnant.

De part leur surface importante, les opérations de ce type ont a priori vocation à faire l'objet d'un phasage à l'échelle de chaque commune voire de chaque secteur. Il devra être organisé de manière à ce que chaque phase permette de répondre aux objectifs et dispositions définis par cette OAP.

L'aménagement de la zone sera conditionné à une opération d'ensemble qui sera phasée dans le temps afin de faciliter leur urbanisation.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du Programme Local de l'Habitat, une densité minimale doit être respectée :

PÔLE STRUCTURANT	
Communes concernées	<i>Mortagne-au-Perche Saint-Langis-lès-Mortagne</i>
Objectifs de densité Il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune	Entre 13 et 16 logements / hectare

Dans le cas d'une opération comprenant une part importante d'espaces publics ou d'équipements destinés à un usage plus large que celui de l'opération, la moitié des surfaces dédiées pourront être soustraites du total pour le calcul des objectifs de densité.

A - OAP EXTENSIONS DES PRINCIPAUX BOURGS

4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et leur accompagnement végétal, les voies principales recevront un traitement adapté à leurs fonctions de transit au sein des espaces urbanisés, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fera à faible vitesse.

Ces voies devront également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du tissu existant et marquant le statut des différentes voies.

5 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle de l'opération et en direction du bourg.

6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIÈRES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

7 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au parcellaire s'effectuera principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire de la commune.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public / commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera des places destinées aux visiteurs.

A - OAP EXTENSIONS DES PRINCIPAUX BOURGS

8 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysager et des continuités de milieux jardinés (trame verte urbaine) au sein de l'opération .

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé.



OAP "EXTENSIONS DES PRINCIPAUX BOURGS" PAR SECTEUR DE PROJET

N° OAP	TYPLOGIE	SITE	COMMUNE	ECHEANCIER (ans)	N° page
A/1	Extension des principaux bourgs	Loisé	MORTAGNE-AU-PERCHE	3-9 ans	21
A/2	Extension des principaux bourgs	Croix de son	MORTAGNE-AU-PERCHE	0-5 ans	22
A/3	Extension des principaux bourgs	La Grippe	MORTAGNE-AU-PERCHE	0-5 ans	23
A/4	Extension de zone d'activités	Les Carrières	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	A: 0-3 ans B: 6-9 ans	24
A/5	Extension des principaux bourgs	Les loges	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	0-6 ans	25
A/6	Extension des principaux bourgs	La Vigne	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	A: 0-3 ans B: 3-6 ans	26

A - OAP EXTENSIONS DES PRINCIPAUX BOURGS

A/1 MORTAGNE-AU-PERCHE / Loisé

Superficie du site : 4,08 ha

Densité à atteindre : 13 à 16 logements/ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Situé en continuité du bourg patrimonial de Loisé, sur la route de Longny-au-Perche, le secteur de projet se positionne en limite de la rue de Champailleume au Nord (RD8), et se trouve également bordé par le chemin de la Métairie au Sud et le chemin du Moulin du Pré à l'Ouest. Il s'agit d'une extension importante du tissu bâti de Loisé sur de la terre agricole actuellement en prairie.

Le site prend un caractère d'entrée de ville depuis la RD8 en provenance de Saint-Mard-de-Réno.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La partie A sera plus dense que la partie B. L'opération se fera sous la forme d'un plan d'ensemble cohérent. Une réalisation indépendante est possible entre la phase A et la phase B. L'opération devra répondre à une attente particulière sur l'aspect architectural et l'insertion paysagère du site.

1/ Aménager un point d'ancrage et d'entrée à l'opération par une requalification du carrefour entre la RD8 et le chemin du Moulin du Pré.

La desserte principale de l'opération sera traversante de manière à relier la RD8, le chemin de la Métairie et le chemin du Moulin au Pré. Les chemins ruraux (voie Ouest et Sud) devront être requalifiés pour accueillir le trafic généré par l'accueil de nouveaux ménages.

2/ Aménager un véritable espace de transition en entrée de ville : cet espace sera non bâti, planté de préférence sous la forme d'un verger. Cet espace donnera sur les fonds de jardin des maisons situées au Sud.

3/ Structurer l'opération par une grande coulée verte qui garantira la gestion des eaux pluviales vers le vallon humide de la Chippe et l'aménagement d'espaces verts de loisirs. Les cheminements doux devront s'appuyer sur cette coulée verte.

4/ Prévoir un habitat dense (maisons accolées, petit collectif en R+1...)

OAP cadre : Extension des principaux bourgs

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



Vue depuis la rue de Champailleume



A - OAP EXTENSIONS DES PRINCIPAUX BOURGS

A/2 MORTAGNE-AU-PERCHE / Croix de Son

OAP cadre : Extension des principaux bourgs

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé le long de la rue de Croix de Son, en continuité du secteur d'habitat récemment aménagé. Le site se trouve en surplomb par rapport au site inscrit du bourg de Loisé et ses abords. Sa co-visibilité est atténuée par la présence de quelques éléments végétaux sur le site de projet. La topographie du site installe la voie centrale en point haut et rejoint progressivement les vallons présents au nord et au sud.

Le vallon situé au sud-ouest de la zone a été aménagé comme un espace de loisir participant à la gestion des eaux pluviales et à la mise en place de cheminements doux.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone devra faire l'objet d'une maîtrise publique par la mise en place par exemple d'une ZAC ou d'un concours d'architectes afin d'intégrer au mieux les constructions au site.

La partie B sera moins dense que la partie A.

La partie 2 sera réalisée après la partie 1.

La composition architecturale du site devra permettre une insertion des constructions au sein de l'environnement immédiat.

1/ Les points de desserte interne à l'opération devront être mutualisés entre la partie Nord et la partie Sud et devront être limités à 2.

2/ Aménager un espace public au cœur de l'opération et multiplier les accès piétons et les vues sur cet espace.

3/ Requalifier la rue de Croix de Son afin de marquer la transition entre la zone agricole et la future zone agglomérée tout en facilitant les flux internes.

4/ S'appuyer sur l'amorce existante au sein du lotissement de Croix de Son.

5/ L'aménagement de ce secteur devra épouser au mieux la topographie afin de garantir une ligne d'urbanisation progressive.

Garantir une gestion des eaux pluviales optimisée à l'échelle de l'opération par la création d'une noue traversante respectant la topographie du site.

6/ Limiter l'impact visuel vers l'église de Saint-Germain de Loisé par la mise en place d'écrans végétaux denses à l'Est de l'opération.

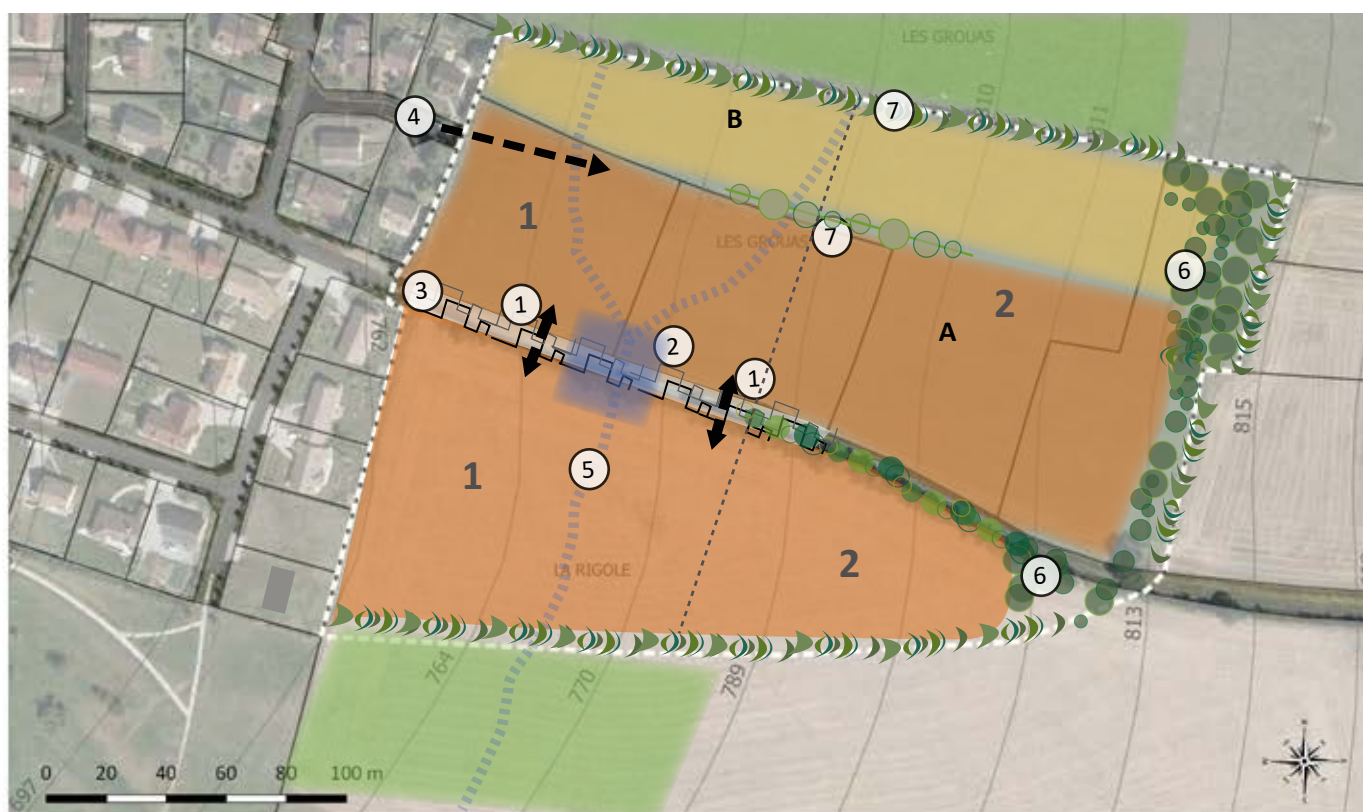
7/ Créer des atténuations paysagères de l'urbanisation via plusieurs niveaux de haies créant de la profondeur : principes de haies « coulissantes ».

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



Vue depuis la rue de le Croix de Son

Superficie du site : 4,99 ha
Densité à atteindre : 13 à 16 logements/ha



A - OAP EXTENSIONS DES PRINCIPAUX BOURGS

A/3 MORTAGNE-AU-PERCHE / La Grippe

OAP cadre : Extension des principaux bourgs

Superficie du site : 0,8 ha

Densité à atteindre : 13 à 16 logements/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé le long de la RD912, au sud-est de la zone d'activité de La Grippe. La parcelle est localisée en point haut et offre un point de vue très intéressant sur le paysage lointain.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La position en belvédère du site impose une insertion paysagère accrue pour limiter l'impact sur le grand paysage.

L'opération devra privilégier une offre diversifiée en matière d'habitat.

1/ La partie Nord de l'opération devra participer à l'intégration paysagère du secteur par la création d'un espace vert planté.

2/ La desserte interne du secteur de projet devra se raccorder à la voie d'accès située à l'Est.

Aucun nouvel accès sur la RD912 ne sera créé.

3/ Une haie de haut jet favorisera l'insertion paysagère de l'opération.

4/ Des percées visuelles ouvriront l'opération sur le paysage lointain.



Vue depuis la RD912



A - OAP EXTENSIONS DES PRINCIPAUX BOURGS

A/4 SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE / Les Carrières

Superficie du site : 1,3 ha
Densité à atteindre : 13 à 16 logements/ha

OAP cadre : Extension des principaux bourgs

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site se situe au sud de l'hippodrome dans un quartier d'habitat diffus. Un relevé de la faune et de la flore a permis de justifier l'absence d'impact de l'urbanisation de la zone car aucune espèce remarquable n'est présente sur ce secteur initialement classé en ZNIEFF de type 2 Coteaux à l'Ouest de Mortagne-au-Perche».

Actuellement la zone est cultivée et bordée d'un talus planté d'une haie à l'Est.

Le point haut de la zone se situe au niveau de la rue du Champ de Courses ce qui offre au site de projet une vue lointaine sur le grand paysage.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La partie B pourra s'urbaniser lorsque la moitié de la partie A sera réalisée.

1/ Les accès s'organiseront autour de deux points : un au niveau de l'intersection entre la rue du Champ de Courses, la rue des Carrières et le chemin du bois Brideau. Les voiries seront traversantes à l'opération. Les voies en impasse seront proscrites.

2/ La haie de haut jet existante sera préservée et intégrée au projet.

3/ Favoriser une bonne transition avec l'espace agricole situé au sud tout en laissant des trouées sur le grand paysage.

4/ Favoriser la mise en place de liaisons piétonnes vers le centre de Mortagne-au-Perche et celui de Saint-Langis-lès-Mortagne.



A - OAP EXTENSIONS DES PRINCIPAUX BOURGS

A/5 SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE / Les Loges

Surface : 1.1 ha
Densité à atteindre : 13 à 16 logements/ha

OAP cadre : Extension des principaux bourgs

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

La parcelle se situe au nord du bourg de Saint-Langis-lès-Mortagne. De fortes contraintes s'appliquent au site : il est en surplomb de la rue de l'Aubépine passant à l'Ouest du secteur de projet; il a un relief marqué dont la pente s'incline du Nord-Ouest au Sud-Est; il se développe en triangle, au nord du lotissement rue des Lilas dont les jardins ne sont pas perméables et empêchent une continuité avec le bourg en contrebas. Sa position en promontoire demande une attention particulière quant à l'intégration de la future opération dans le grand paysage (notamment les vues depuis les axes de circulation, comme depuis la D931).



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue de l'Aubépine. Un seul accès mutualisé à l'ensemble de l'opération sera aménagé.
- 2/ Les constructions devront en priorité s'adapter à la topographie. L'implantation du bâti devra permettre de qualifier les voies créées en se positionnant à l'alignement ou en léger retrait. Les accès mutualisés seront privilégiés.
- 3/ Le cheminement piéton menant à l'hippodrome sera prolongé et traversera l'opération du nord au sud. Il sera le support d'un aménagement adapté permettant le bon écoulement des eaux pluviales (noue paysagère par exemple). Le cheminement longera le site au sud. Il pourra trouver des perméabilités avec le lotissement existant.
- 4/ Le traitement de la lisière agricole au Nord-Est devra permettre une bonne intégration de l'opération dans le grand paysage. Il pourra utiliser de hautes tiges pour reprendre le langage de l'alignement qui accompagne le cheminement piéton.



Vue depuis la rue de l'Aubépine



A - OAP EXTENSIONS DES PRINCIPAUX BOURGS

A/6 SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE / La Vigne

OAP cadre : Extension des principaux bourgs

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans
A B

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site se situe le long de la RD931 et s'inscrit en continuité d'une opération récemment construite.

L'opération future viendra conforter le choix d'urbanisation de part et d'autre de la RD931 et lui conférer un caractère autre que routier.

Le secteur de projet s'étend sur de l'espace agricole actuellement à vocation de prairie liée à l'élevage.

Il est localisé à proximité immédiate des équipements et services du centre-bourg de Saint-Langis-lès-Mortagne.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les secteurs A et B pourront être aménagés indépendamment tout en préservant leur cohérence.

1/ Requalifier l'axe de la RD931 en boulevard urbain afin de créer une réelle perméabilité entre le centre-bourg et les nouveaux quartiers : intégrer véritablement la voie dans le tissu urbain et permettre l'expression d'une vie locale riveraine.

2/ Utiliser les deux amorces existantes au Sud afin de raccorder la future opération.

3/ Faciliter l'accès aux équipements et au centre-bourg par un cheminement doux qui dessert l'ensemble de l'opération.

4/ Marquer l'entrée de ville par une implantation des constructions parallèle à la voie de type R+1.

5/ Préserver un habitat dense et diversifié (logements intermédiaires, petits logements...).

6/ Assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole en préservant la trame bocagère existante.

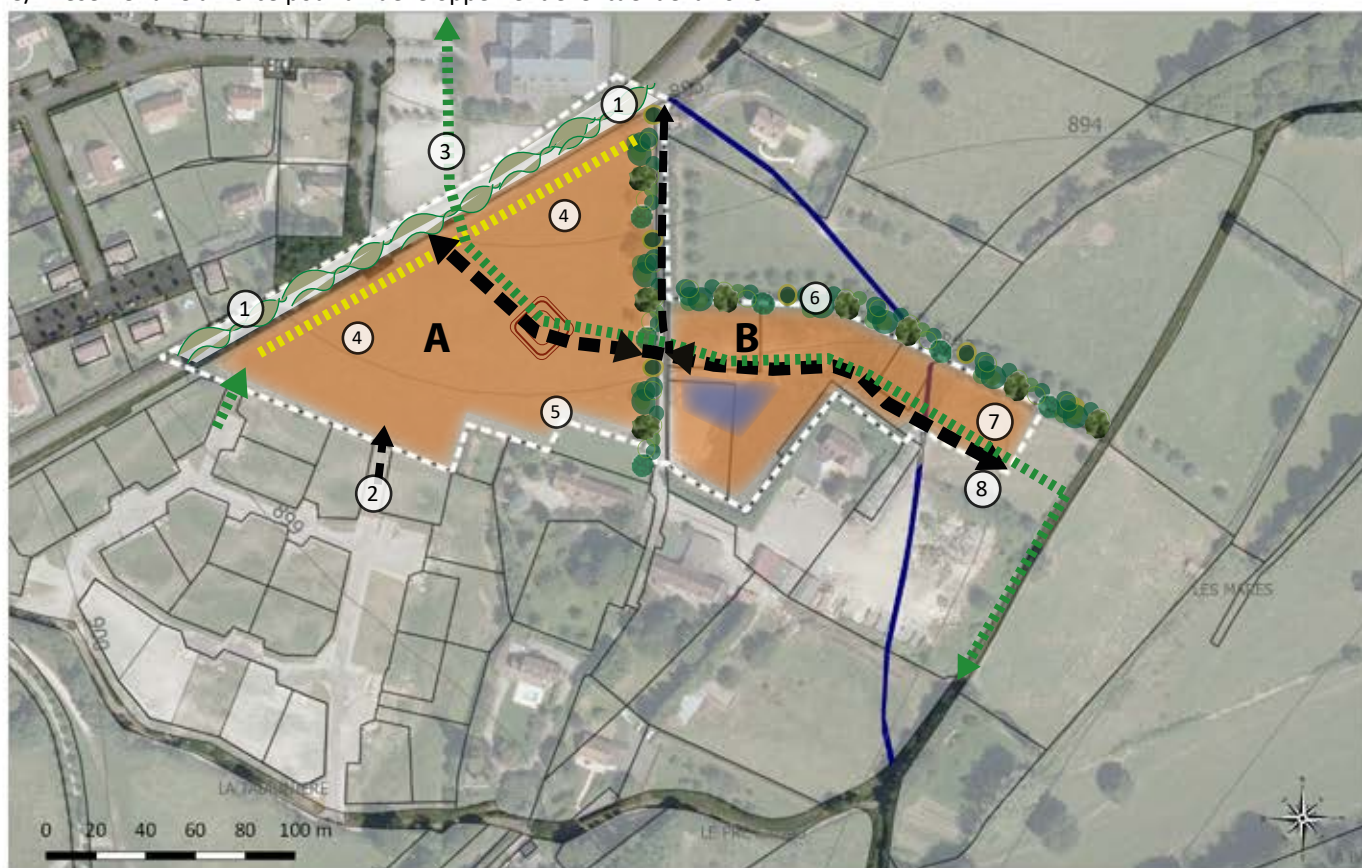
7/ Bassin de rétention prévu.

8/ Préserver une amorce pour un développement éventuel de la zone.



Vue depuis la RD931 et le chemin de la Vigne

Superficie du site : 3,9 ha
Densité à atteindre : 13 à 16 logements/ha





B - LES QUARTIERS GREFFES

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit de terrains majoritairement agricoles non bâtis, en extension ou en renforcement des bourgs disposant d'équipements, de services de proximité et également d'une école.

Il s'agit pour ces opérations de garantir une certaine qualité de vie et une diversité des typologies de logements.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble en cohérence avec le phasage ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

- un panel de terrains à bâtir de tailles variées, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace, enrichi préférentiellement d'une offre d'habitat complémentaire (par exemple logements communaux, maisons groupées en locatif, béguinage, logement social, terrains à bâtir de petite surface, etc.).
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnant.

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du Programme Local de l'Habitat, une densité minimale doit être recherchée :

	GROS BOURGS	PÔLE STRUCTURANT
Communes concernées	<i>Bazoches-sur-Hoêne / Le Pin-la-Garenne / Soligny-la-Trappe Saint-Hilaire-le-Châtel / Sainte-Céronne-lès-Mortagne La Chapelle-Montligeon / Mauves-sur-Huisne Pervençères</i>	<i>Mortagne-au-Perche Saint-Langis-lès-Mortagne</i>
Objectifs de densité *	11 à 13 logements / hectare	13 à 16 logements / hectare

*il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune

Pour les secteurs de projets situés en zone d'assainissement non collectif, un système d'assainissement autonome adapté (a priori mutualisé) sera prévu.

Dans le cas d'une opération comprenant une part importante d'espaces publics ou d'équipements destinés à un usage plus large que celui de l'opération, la moitié des surfaces dédiées pourront être soustraites du total pour le calcul des objectifs de densité.

4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

B- OAP QUARTIERS GREFFES

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies principales recevront un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des nouveaux espaces urbanisés, tandis que les dessertes secondaires constitueront des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fera à faible vitesse.

Ces voies devront également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant ou des espaces avoisinants et marquant le statut des différentes voies.

5 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour afin de contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle des espaces bâtis.

6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

7 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au parcellaire s'effectuera principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire des espaces bâtis de la commune.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public / commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera des places destinées aux visiteurs.

8 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer un petit jardin public.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement adapté en entrée d'opération, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé.



OAP "QUARTIERS GREFFES" PAR SECTEUR DE PROJET



N° OAP	TYPOLOGIE	SITE	COMMUNE	ECHÉANCIER (ans)	N° page
B/7	Quartier greffé	Route de la Vallée	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	0-3 ans	32
B/8	Quartier greffé	Les Coutures	BAZOCHES SUR HOENE	3-9 ans	33
B/9	Quartier greffé	Les Vaux	BAZOCHES SUR HOENE	0-3 ans	34
B/10	Quartier greffé	Le Calvaire	LE PIN-LA-GARENNE	A: 0-3 ans B: 3-6 B: 6-9	35
B/11	Quartier greffé	La Gare	LE PIN-LA-GARENNE	0-6 ans	36
B/12	Quartier greffé	La Mariette	SOLIGNY-LA-TRAPPE	0-3 ans	37
B/13	Quartier greffé	Le bas de Champmele	SOLIGNY-LA-TRAPPE	6-9 ans	38
B/14	Quartier greffé	Le Bourg	SOLIGNY-LA-TRAPPE	0-3 ans	39
B/15	Quartier greffé	La Gare	SOLIGNY-LA-TRAPPE	0-3 ans	40
B/16	Quartier greffé	Le haut Bourg	PERVENCHERES	A: 3-6 B: 6-9 ans	41
B/17	Quartier greffé	Saint-Sulpice	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL	0-6 ans	42
B/18	B/18	Ronel	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL	0-6 ans	43
B/19	Quartier greffé	Poix	SAINTE CERONNE LES MORTAGNE	A : 0-6 ans B: 6-9 ans	44
B/20	Quartier greffé	Beaoussel	SAINTE CERONNE LES MORTAGNE	0-6 ans	45
B/21	Quartier greffé	Le Pont	LA CHAPELLE-MONTLIGEON	0-6 ans	46
B/22	Quartier greffé	La Ronderie	LA CHAPELLE-MONTLIGEON	0-6 ans	47
B/23	Quartier greffé	Rue du Plan d'eau	LA CHAPELLE-MONTLIGEON	0-6 ans	48

B - OAP QUARTIERS GREFFES

B/7 SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE / Route de la Vallée

Superficie du site : 0,6 ha

Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site est localisé au Sud de la RD912, sur un îlot situé entre la route du lotissement de la vallée et le chemin de la source en direction de la Folle entreprise. Cet espace interstitiel se développe en longueur sur une bande de 30m de large, en contrebas du lotissement de la vallée. Il est marqué par une forte pente.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Les constructions doivent en priorité s'adapter à la topographie. L'implantation des constructions se réalisera en léger retrait par rapport à la rue permettant d'utiliser le principe de bande enherbée sur laquelle a été installé l'éclairage public. Ces espaces seront arborés et traités de manière sobre. Les surfaces de jardin sont dégagées côté ouest, vers une vaste vue sur le grand paysage. Ils pourront tirer parti de la pente (jardins-terrasse).

2/ Les accès mutualisés seront privilégiés (cour permettant le stationnement), en réponse aux placettes créées de l'autre côté de la rue.

3/ Laisser des perméabilités au sein du bâti afin de préserver les vues.



Vue depuis la rue du Lotissement de la Vallée



B- OAP QUARTIERS GREFFES

B/8 BAZOCHES SUR HOENE / Les Coutures

Surface : 1.9 ha

Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Localisé à l'interface entre une zone d'activités, d'équipements, et de développements résidentiels récents à l'Est du bourg, le site a un linéaire sur la rue de la Plaine. Il s'étend ensuite du SE au NO vers la D602. Le secteur de projet représente une partie d'une parcelle aujourd'hui cultivée faisant une trouée dans le linéaire bâti de la rue de la plaine.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'entrée de l'opération sera marquée par un habitat en R+1 qui permettra d'assurer une transition vers les maisons individuelles.
- 2/ Préserver les haies arbustives existantes afin de conserver les limites parcellaires naturelles et doubler les haies arbustives pour limiter les impacts avec l'environnement immédiat.
- 3/ Créer une voie structurante Nord/Sud afin de desservir les logements.
- 4/ Une voie plus étroite enroule l'espace public afin de desservir les logements à l'Est de la parcelle.
- 5/ Création d'un espace public qualitatif, autour duquel les constructions viendront s'appuyer.
- 6/ Un espace paysager en coeur d'îlot sera encadré par la végétation, afin de privilégier un espace appropriable par les habitants ainsi que la gestion des eaux pluviales.
- 7/ Deux amorces de dessertes, une au Nord et la seconde à l'Ouest, afin d'anticiper sur le développement du secteur résidentiel à long terme.
- 8/ Anticiper l'utilisation des amorces existantes.



Vue depuis la RD



B - OAP QUARTIERS GREFFES

B/9 BAZOCHES SUR HOENE / Les Vaux

Surface : 2.3 ha

Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet se situe en entrée d'agglomération sur la D408, comprenant un linéaire d'environ 125m sur cette route. Il se situe par ailleurs à 160m environ de la D8 qui contourne la commune. Il est bordé au Nord par la zone d'activité des Vaux, à l'Ouest par le lotissement des Vaux. Au Sud et à l'Est, le site est en lisière agricole. Il correspond à une parcelle aujourd'hui cultivée. Il s'incline du Nord-Est (point haut) au Sud-Ouest (point bas).



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Un front bâti en retrait (au moins 6 mètres) de la RD 408 sera composé de préférence d'habitats semi-collectifs, afin de renforcer l'entrée de ville.
- 2/ Plusieurs zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.
- 3/ Créer une voie structurante et traversante, support de desserte des futures constructions. Cette voie reliera la RD408 avec la rue des Acacias.
- 4/ Les haies arbustives existantes seront conservées afin de préserver l'intimité de chaque parcelle.
- 5/ Une haie végétale de haut jet assurera une transition harmonieuse avec l'espace agricole.
- 6/ Un cheminement doux permet de relier le site de projet au lotissement voisin via la voie structurante et la partie sud de l'opération.



Vue depuis la RD408



B- OAP QUARTIERS GREFFES

B/10 LE PIN-LA-GARENNE / Le Calvaire

Superficie du site : 3,6 ha
Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site est localisé à l'arrière du front bâti linéaire d'entrée de ville en direction de Mortagne-au-Perche, le long de la RD938.
Le site est desservi essentiellement par la rue de la Prévoté.
La topographie progressive élève la partie Nord en promontoire ce qui impose une intégration paysagère accrue du site. Des haies de haut jet encadrent une partie de l'entité et favorisent l'intégration naturelle du site.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La partie Nord du secteur de projet est phasée dans le temps : le secteur A devra être aménagé à au moins 50% avant d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs B.

- 1/ Structurer l'opération autour d'une des noues paysagères permettant la gestion des eaux pluviales.
- 2/ Qualifier l'accès à l'opération depuis la rue de la Prévoté par un bâti plus dense organisé autour d'espaces publics ouvert sur la voie.
- 3/ Rechercher un découpage parcellaire favorisant le maintien des haies et des arbres isolés les plus significatifs.
- 4/ Associer à la voie structurante des espaces publics qualitatifs pour desservir en profondeur l'opération et varier le tracé. Eviter les voies en impasse.
- 5/ Préserver une amorce afin de desservir l'arrière des parcelles à plus long terme.
- 6/ Haies existantes à conserver.
- 7/ Front végétal à créer.

OAP cadre : Quartier greffé

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans
A' A B



Phasage de l'opération

A' : période comprise entre 0-3 ans

A : période comprise entre 0-6 ans

B : Période comprise entre 6 et 9 ans



B/11 LE PIN-LA-GARENNE / Le Gare

Superficie du site : 0,93 ha
 Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site s'intègre au sein de la trame urbaine existante et finalise l'urbanisation dans le prolongement du quartier Beaulieu. L'opération sera raccordée et desservie par la rue du Champ de la Ville et via une amorce située au coeur de l'opération dense située au Sud. Une haie importante en limite Nord facilite l'intégration paysagère des futurs bâtis.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Créer une voie structurante traversante.
- 2/ Intégrer un grand espace vert en coeur d'îlot, en reprenant le schéma de l'opération au Sud de celle-ci.
- 3/ A l'entrée Nord de l'opération, plusieurs maisons mitoyennes s'articulent autour du jardin central. Ces maisons s'inspirent des habitats de la commune. Les maisons sont toutes alignées sur la rue afin de renforcer la lisibilité du parc central.
- 4/ Devant toutes les maisons individuelles autour de l'îlot végétal se développe une zone de stationnements afin de toujours laisser la voie principale libre, sans stationnements aléatoires.
- 5/ Préserver un cheminement doux, reliant le lotissement «le Cornet» au bourg en passant par le jardin de la nouvelle opération.
- 6/ Nouvel alignement d'arbres afin de filtrer les vues sur les maisons voisines et la scierie.
- 7/ Conserver la haie afin de délimiter la parcelle visuellement et physiquement.



Vue depuis la rue de la Grange



B/12 SOLIGNY-LA-TRAPPE / La Mariette

OAP cadre : Quartier greffé

Surface : 0.35 ha

Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site est localisé en cœur de bourg, en contrebas du terrain de sport et au droit de l'école. Il est en retrait de la D32, rue principale du bourg. Parcelle en triangle orientée vers le Sud-est, elle constitue aujourd'hui un espace résiduel. Elle est bordée au Sud-Ouest par des fonds de jardin de deux maisons individuelles et au Sud-est par les fonds de jardin du lotissement La Mariette.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Le premier accès se fera depuis la rue du bourg à partir d'un accès existant entre deux maisons existantes.
- 2/ La voie aboutira sur un espace commun autour duquel les constructions seront implantées. Cet espace pourra être envisagé selon une organisation de «courée» adaptée au lieu et au contexte.
- 3/ La transition avec le secteur de l'école devra être qualitative. Le talus sera entretenu et préservé.
- 4/ La courée en impasse pourra devenir le support d'une desserte pour un projet à long terme au Nord-Est du site.



Vue depuis l'arrière des parcelles situées le long de la RD32



B - OAP QUARTIERS GREFFES

B/13 SOLIGNY-LA-TRAPPE / Le bas de Champmele

OAP cadre : Quartier greffé

Surface : 0.41 ha

Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Situé au Sud de la RD32, le terrain concerné est situé à cheval sur deux parcelles cadastrales. Il dispose d'un linéaire d'environ 110 m sur la rue des Marnières. Le site est bordé à l'Est par des développements pavillonnaires le long de la rue du bas de Champmele (densité d'environ 10 logements/ha). Il est par ailleurs bordé de prairies au Sud laissant un vaste dégagement visuel.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Une bande de constructibilité est imposée afin de dégager des espaces jardinés au Sud.
- 2/ Proposer des zones de stationnement mutualisées devant les habitations afin de générer de grands espaces de jardin au Sud des parcelles.
- 3/ Intégrer une haie afin d'offrir une continuité visuelle dans le paysage. Les routes alentours étant pour la plupart encadrées par la végétation, on intègre une opération tout en conservant l'identité paysagère de la commune.
- 4/ Le bâti de l'opération s'inspirera des corps de ferme avec une zone ouverte devant la maison et des habitations disposées en L afin d'encadrer le jardin et l'espace privatif.
- 5/ Depuis ces logements, une vue ouverte et plongeante sur le grand paysage sera préservée par des trouées dans la haie à implanter.



Vue depuis la rue des Marnières



B- OAP QUARTIERS GREFFES

B/14 SOLIGNY-LA-TRAPPE / Le Bourg

Surface : 0.96 ha

Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site est localisé en continuité de l'opération de logements intermédiaires (maisons mitoyennes) de La Sablonnière, à l'Est du bourg. Il est constitué de deux parties venant doubler l'opération existante : l'une s'étendant du Nord au Sud le long de la rue de la Sablonnière, l'autre d'Est en Ouest. Le secteur est aujourd'hui en herbe et correspond à un espace de pâturage de loisirs. Il offre des vues dégagées vers le Sud. Une ligne électrique borde le site du SO au NE.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Prévoir une voie de desserte via l'impasse existante afin d'offrir un accès à l'arrière des parcelles. Principe d'emplacement réservé au PLU afin de garantir la faisabilité de la création de la voie.
- 2/ La voie structurante permet de desservir les logements de part et d'autre.
- 3/ Le bâti mitoyen s'inspire des maisons situées au Nord de l'opération.
- 4/ Conserver la haie afin de délimiter naturellement la parcelle.
- 5/ Créer un front végétal afin de limiter les vis à vis entre les habitats.
- 6/ Mutualiser les accès pour les maisons mitoyennes afin de limiter l'impact des rues au sein de l'opération.
- 7/ S'inspirer des caractéristiques du bâti situé en face de la rue de La Sablonnière (implantation à l'alignement de l'emprise publique, parking mutualisé, mitoyenneté des constructions...).
- 8/ Conforter l'espace enherbé au sud par quelques plantations afin de limiter l'impact visuel de la ligne électrique.
- 9/ Prévoir des amorces pour un éventuel développement de la partie Sud.



Vue depuis le chemin de la Sablonnière



B - OAP QUARTIERS GREFFES

B/15 SOLIGNY-LA-TRAPPE / La Gare

Surface : 0.35 ha

Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Localisé en coeur de bourg, le long de la rue des Choquières, le site est occupé par une prairie. Il est bordé à l'Ouest par le lotissement des Choquières (environ 10 logements/ha). Lui font ainsi face les fonds de jardins de maisons individuelles fermés de haies de thuyas ou de clôtures grillagées. A l'Est du site, une zone comprend notamment le marché au cadran et une menuiserie qui potentiellement peuvent être vecteurs de nuisances sonores. Les parcelles concernées sont en partie situées dans un virage. Au Sud se situe le carrefour avec la RD32 où est installé un arrêt de bus.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Les constructions seront implantées de manière à privilégier les jardins au Sud/Sud-Ouest. Le bâti sera implanté en léger retrait par rapport à la voie. Les accès mutualisés sur la rue des Choquières seront privilégiés.
- 2/ Les espaces jardinés devront assurer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles situés en continuité du site. Afin de créer un filtre paysager pour intégrer les constructions, une clôture végétale devra être plantée.
- 3/ Au Sud-Est du site, une transition paysagère adaptée devra permettre de limiter les nuisances visuelles et sonores dues au carrefour avec la RD32 et aux activités à proximité.
- 4/ L'implantation des constructions au Sud du site devra permettre une potentielle évolution du fond de parcelle en laissant un espace pour aménager une future voie de desserte.
- 5/ Les accès seront mutualisés et ne devront pas être supérieurs à 2.



Vue depuis la rue les Choquières



B- OAP QUARTIERS GREFFES

B/16 PERVENCHERES / Le Haut Bourg

Superficie du site : 1,7 ha

Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :



41

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site s'étend au Nord du bourg, en lisière du coteau boisé. Il se trouve encerclé de haies de haut jet. La topographie élève progressivement la partie Nord en situation de belvédère dont les haies favorisent l'intégration naturelle.

La principale connection du site s'effectue par la rue du Haut Bourg (RD651). La sortie sur cette départementale devra être sécurisée car la visibilité n'est pas optimale.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les parties B seront réalisées après les parties A.

La composition architecturale du site devra permettre une insertion des constructions au sein de l'environnement immédiat.

1/ Raccorder l'axe principal de desserte à la RD651 tout en assurant la sécurité des flux.

2/ Rechercher un découpage parcellaire favorisant le maintien des haies et des arbres isolés les plus significatifs.

3/ Mutualiser les parkings à l'échelle de l'opération

4/ La gestion des eaux pluviales sera optimisée par la mise en place de noues paysagères intégrées à l'espace public.

5/ Créer un mail planté/jardiné, véritable espace public central au coeur de l'opération. La voirie qui le jouxtera sera traitée de façon sobre. Les constructions donneront sur cet espace.

6/ L'amorce existante sur la RD651 pourra être utilisée en desserte secondaire de l'opération.

7/ Un périmètre de recul d'au moins 5 mètres sera respecté entre le boisement et l'implantation des futures maisons.



B/17 SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL / Saint-Sulpice

Surface : 0.32 ha

Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Situé à l'entrée du hameau de Saint-Sulpice, le long de la RD602, ce secteur de projet est marqué par une sensibilité paysagère forte. Il s'incline en pente douce vers l'Est : il est ainsi en situation de promontoire permettant des vues intéressantes. Il est également en contrebas d'une zone d'activités avec un impact visuel important (silos). En lisière agricole, il s'insère dans un tissu de longères implantées à l'alignement sur la rue (pignon ou façade). Des constructions linéaires récentes se sont développées sur la RD602 entre les hameaux de Saint-Sulpice et de La Minotière.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Les constructions seront organisées autour d'une cour. Une transition minérale et/ou végétale harmonieuse devra être créée avec la rue. Ce système de cour devra permettre une bonne gestion du stationnement. La cour recevra un traitement sobre et qualitatif (matériaux, dessins des espaces...) inspiré des cours rurales traditionnelles. Le bâti sera implanté à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la rue, en rappel du tissu ancien du hameau.
- 2/ Un accès mutualisé desservira les cours. Il devra permettre la circulation sécurisée des personnes sur la voie publique ou privée.
- 3/ Le traitement de la lisière côté rue devra permettre des dégagements visuels vers l'Ouest.
- 4/ Les haies bocagères seront conservées et assureront une bonne intégration des constructions au regard de la lisière agricole au Sud et du tissu bâti au Nord.



Vue depuis la rue de la RD602



B- OAP QUARTIERS GREFFES

B/18 SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL / Ronel

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé au coeur du bourg. Il comprend un linéaire sur la route de la vigne et une entrée sur la rue de Ronel qui relie Saint-Hilaire-le-Châtel à Sainte-Céronne-lès-Mortagne. Il est bordé au Nord par l'ancienne école municipale. S'inclinant en pente douce vers le Nord, le linéaire sur la route de la vigne constitue le point haut du site. Il a donc une sensibilité paysagère forte : il offre un panorama sur la vallée de l'Hoëne et sur le bourg de Sainte-Céronne-lès-Mortagne, notamment sur l'église, classée au titre des Monuments Historiques. Le site est entièrement compris dans le rayon de 500m du monument. Il est également situé en entrée de bourg côté Est.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Une desserte principale se fera via la rue de la Vigne ; deux accès maximum seront aménagés.
- 2/ Les constructions devront en priorité s'intégrer au relief. Elles s'organiseront autour de la voie traversante.
- 3/ Le traitement du linéaire sur la rue de la vigne devra permettre de valoriser les points de vue sur le bourg de Sainte-Céronne-lès-Mortagne en conservant des ouvertures visuelles. Il devra intégrer la bande enherbée support de l'éclairage public.
- 4/ Une traversée piétonne du Nord au Sud, en limite Ouest permettra de relier les équipements communaux à la route de la vigne en profitant à l'ensemble de l'opération. Le cheminement bénéficiera d'un traitement paysager soigné (alignement d'arbres ou marqueur végétal). Il sera en partie accompagné d'un espace public qui devra être réfléchi à l'échelle de l'opération et à celle du bourg (lien avec l'école et complémentarité avec l'existant).

OAP cadre : Quartier greffé

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



Vue depuis la rue de la RD602



Surface : 1.01 ha

Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha



B - OAP QUARTIERS GREFFES

B/19 SAINT CERONNE LES MORTAGNE / Poix

Surface : 1.31 ha
Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Situé à l'Ouest du hameau de Poix, le secteur de projet fait la couture entre des développements résidentiels linéaires sur la route de Poix (à l'est) et des longères agricoles (au Nord et au Sud). L'îlot ainsi dessiné est fermé à l'Est par la rue principale, la D205, qui se trouve en contrebas du site. Il imprime une pente douce du Sud-est (point haut) au Nord-est (point bas). L'accès est ainsi facilité sur la RD273 mais plus difficile sur la RD205. La sensibilité paysagère forte due à la présence de haies bocagères et de bâti rural patrimonial sera à intégrer dans le parti d'aménagement de la zone.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'opération devra répondre à une qualité architecturale des constructions.

- 1/ Une voirie traversante entre la RD273 et la RD205 sera aménagée en permettant la sécurité des usagers de la voie publique, notamment en s'appuyant sur l'ancien chemin rural qui rejoint le RD au Sud.
- 2/ Les constructions devront s'inspirer et répondre aux implantations et volumes des longères agricoles qui bordent le site. L'implantation des constructions devra privilégier une orientation S/SE. Les lisières de l'opération permettront de mettre en valeur le patrimoine rural présent.
- 3/ Un cheminement piéton s'appuiera sur l'actuel accès agricole du champ. Il devra traverser l'opération. Il permettra de développer une noue paysagère qui contribuera à une bonne gestion des eaux pluviales. Il devra enfin permettre de préserver une vue sur la longère située au sud du site et intégrer visuellement cette architecture à l'opération.
- 4/ Les haies bocagères seront conservées et assureront une bonne intégration des constructions au regard des routes qui bordent le site.



Vue depuis la rue de la Fourmondière



B- OAP QUARTIERS GREFFES

B/20 SAINT CERONNE LES MORTAGNE / Beauroussel

OAP cadre : Quartier greffé

Superficie du site : 0,74 ha

Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site se trouve au sein du tissu bâti. Le hameau s'est constitué autour d'anciennes fermes auxquelles se sont raccrochées de l'habitat récent pavillonnaire peu dense.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Le bâti le long de la voie de Beauroussel et le long de la voie de la desserte interne devra s'inspirer du bâti ancien présent à proximité immédiate du hameau : bâti en alignement de la voie, sur une des limites séparatives, implanté en pignon ou en façade.
- 2/ La transition avec l'espace agricole se fera grâce à une haie de haut jet.
- 3/ Le parcellaire bâti devra être pensé de façon à imaginer les jardins avec une orientation Sud voire Sud-Ouest.
- 4/ La haie présente en limite Ouest du site devra être préservée et confortée.



Vue aérienne sur le secteur de projet



B - OAP QUARTIERS GREFFES

B/21 LA CHAPELLE-MONTLIGEON / Le Pont

Superficie du site : 0,5 ha
Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site se trouve en entrée de ville, le long de la RD628 et de la rue des Ponts. De l'autre côté de la rue, une opération dense en alignement de l'emprise publique avec une configuration R+1 fait face au site de projet. L'opération se trouve dans l'axe de la Basilique Notre-Dame.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Les accès et les stationnements aux parcelles devront être mutualisés afin de limiter l'aspect routier du secteur de projet. Les accès seront paysagés et de largeur réduite. Les zones de stationnements seront le long de la RD 628 et leur traitement sera qualitatif.

2/ Un espace vert se déploie au Sud des habitations. Il permet de garder une perspective sur la basilique depuis la RD 628, en entrée de ville.

3/ La bande de constructibilité se déploie au Nord de l'opération afin de conserver une implantation dans l'axe des bâtiments existants et la vue vers la basilique. La configuration des logements est du rez-de-chaussée avec une simplicité des volumes.

4/ Une haie atténue les vis à vis avec les habitations voisines.

5/ Une haie basse d'essences locales marque visuellement les limites de la parcelle tout en gardant une vue entière sur le paysage.



Vue depuis la rue des Ponts



B- OAP QUARTIERS GREFFES

B/22 LA CHAPELLE-MONTLIGEON / La Ronderie

OAP cadre : Quartier greffé

Superficie du site : 1,36 ha
Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site s'étend sur la partie Nord du bourg, en limite du site classé de la forêt de Réno-Valdieu.

Il est desservi par la rue de la Ronderie à l'Ouest et au Nord.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone possède un phasage de l'urbanisation : la zone B ne pourra s'urbaniser que si la zone A est réalisée à hauteur d'au moins 50%.

- 1/ La desserte de l'opération traverse toute la zone. L'accès se fait depuis la rue du lavoir.
- 2/ Les maisons de ville à l'entrée sont parallèles à la rue de sorte à créer une continuité visuelle rue du lavoir.
- 3/ La parcelle étant en pente, des noues la traversent afin de canaliser les eaux pluviales en contrebas. Ces noues génèrent des coulées vertes en coeur d'îlot.
- 4/ Les jardins des maisons seront positionnés vers le Sud-Est afin de garantir un ensoleillement optimal.
- 5/ Un espace public, espace de stationnement mutualisé, prend place en coeur d'îlot afin d'offrir une respiration entre toutes les habitations.
- 6/ Les noues amènent la présence de l'eau et d'espaces plantés. Des cheminements doux traversent l'opération en emmenant du Nord vers le Sud-Ouest (vers le bourg).
- 7/ La haie située au Nord de l'opération, sera conservée et confortée.



Vue depuis la rue de la Ronderie



B - OAP QUARTIERS GREFFES

B/23 LA CHAPELLE-MONTLIGEON / Rue du Plan d'eau

Superficie du site : 0,5 ha

Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site de projet est accessible par la rue du plan d'eau et une possibilité de raccordement peut s'effectuer rue de la Poste via une amorce existante.

Le secteur est situé au sein du tissu bâti existant, au coeur du bourg, à proximité des équipements et des services de la commune.

La partie Sud du site présente une mare qui devra être intégrée au sein de la zone.

L'environnement urbain immédiat est composé d'un bâti relativement dense.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ La desserte s'organisera par une voie directement reliée à la rue du plan d'eau. Une mutulisation des parkings sera recherchée.

2/ La parcelle Sud-Ouest sera accessible depuis l'amorce située à côté des service technique de la mairie.

3/ Sur les limites Ouest, Sud et Est de la parcelle, la plantation de haies permettra d'intégrer la future opération.

4/ Un cheminement doux traversera l'opération et mettra en valeur la zone humide située au sud.



Vue depuis la rue du Plan d'eau

■ Implantation préférentielle des constructions



B- OAP QUARTIERS GREFFES

B/24 LA CHAPELLE-MONTLIGEON / Impasse de la résidence des Toiseries

Superficie du site : 0,53 ha
Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site de projet est localisé au Sud de la commune, en densification de la trame urbaine existante. Il est compris entre la résidence des Toiseries et l'ancienne imprimerie. L'accès au site s'effectue par l'impasse de la résidence des Toiseries. Un dénivelé important est observé depuis la rue des Toiseries.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'opération sera raccordée à l'impasse de la résidence des Toiseries.
- 2/ La haie dense qui sépare le site de projet et le bâtiment de l'ancienne imprimerie sera maintenue et confortée.
- 3/ Les logements créés s'appuieront sur les formes urbaines des maisons existantes le long de la rue des Toiseries (maisons accolées, denses et donnant sur un espace commun). Les logements devront donner préférentiellement sur l'espace public créé.
- 4/ Les stationnements devront être mutualisés tout en préservant un caractère d'espace public au coeur de l'opération et un espace de retournement.
- 5/ Une amorce sera préservée afin de desservir éventuellement les fonds de jardin situés à l'Est de l'opération.



Vue depuis la rue des Toiseries

■ Implantation préférentielle des constructions



B - OAP QUARTIERS GREFFES

B/25 MAUVES-SUR-HUISNE / Le Bourg

Superficie du site : 0,5 ha
Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site se localise en contre-bas de la rue de Lorraine en amont du vallon boisé de l'Huisne. L'aménagement de la zone devra garantir une bonne insertion dans ce paysage naturel. Le secteur de projet se situe à proximité du centre-ancien de Mauves-sur-Huisne.



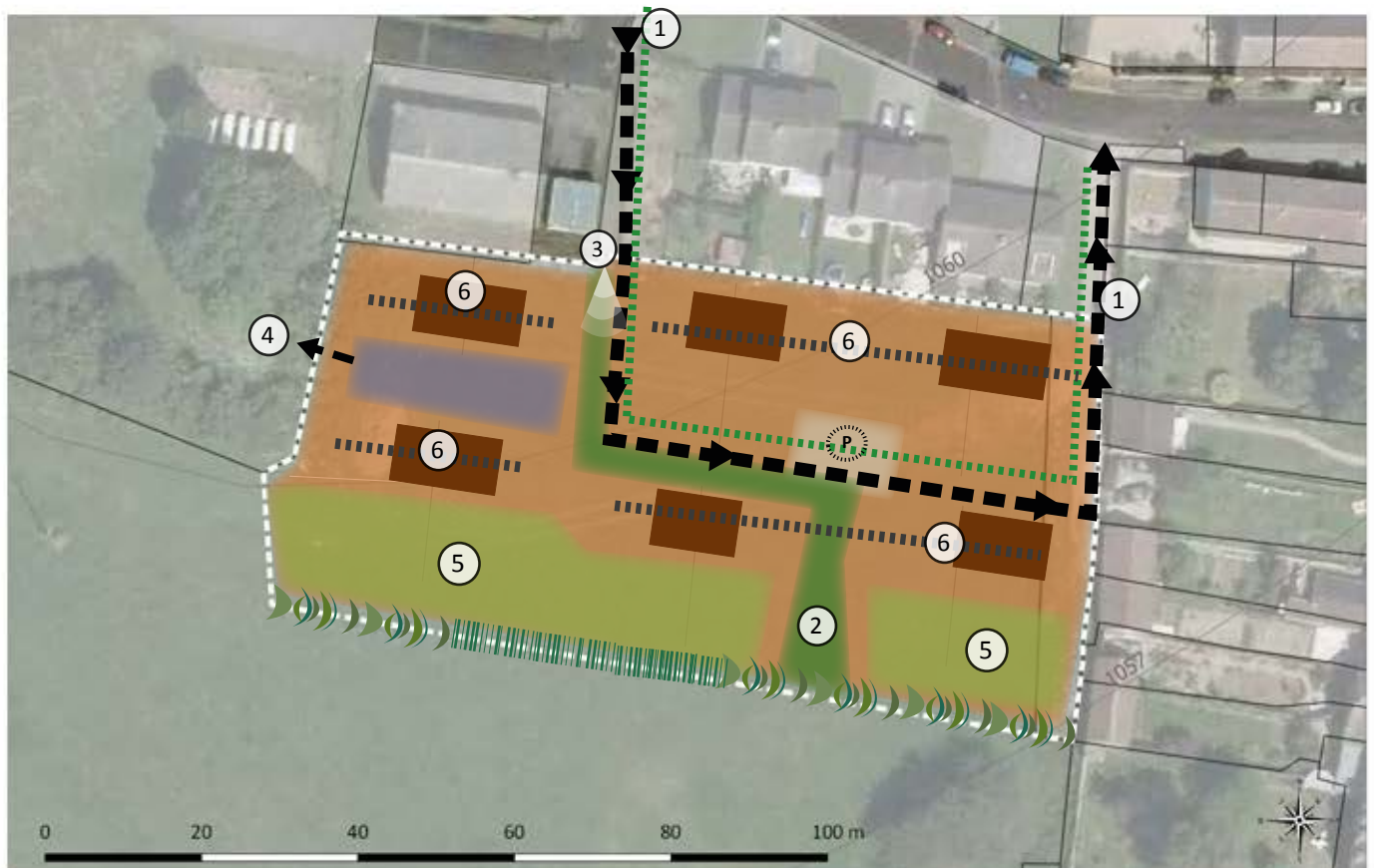
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ La desserte principale de l'opération sera traversante et en sens unique de manière à rejoindre la rue Lorraine avec le chemin de la Fuie.
- 2/ Garantir une gestion des eaux pluviales optimisée à l'échelle de l'opération par la création d'une noue traversante.
- 3/ Préserver le cône de vue sur le vallon boisé situé en contre bas.
- 4/ Conserver une amorce pour l'aménagement éventuel de la parcelle située à l'Ouest du site.
- 5/ Privilégier des espaces perméables, jardinés au Sud de l'opération, en contact direct avec le vallon boisé et des prairies.
- 6/ Prendre en compte la topographie du site en créant des logements parallèle à la pente.



Vue depuis la rue Marguerite de Lorraine

■ Implantation préférentielle des constructions



B- OAP QUARTIERS GREFFES

B/26 MAUVES-SUR-HUISNE / La Campagne

Superficie du site : 2,45 ha
Densité à atteindre : 11 à 13 logement/ha

OAP cadre : Quartier greffé

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site est localisé en entrée de ville Ouest, le long de la rue du Stade qui garde un aspect très routier. La parcelle est située tout proche des équipements publics. Une haie de haut jet marque la délimitation avec l'espace agricole au Nord.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A/ Principe d'implantation des constructions dont la densité sera plus élevée pour répondre à des typologies de logements variées (habitat dense ou groupé...).

B/ Espace dédié à accueillir des constructions dont le parcellaire respectera une densité moyenne de 800 m².

1/ Préserver les éléments végétaux existants en limite de l'opération afin d'assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole.

2/ Implantation des constructions perpendiculaires à la voie dans l'objectif d'affirmer l'entrée du bourg et de casser la linéarité de la RD 256.

3/ Gestion du stationnement et de la circulation sur la cour commune : rappeler les formes urbaines et la centralité du coeur historique de Mauves-sur-Huisne.

4/ Faciliter l'accès aux équipements par un cheminement doux.

5/ Voie de desserte de l'opération à traiter de façon sobre incluant un traitement paysager.



Vue depuis la RD256

■ Implantation préférentielle des constructions







C - LES MICRO-LOTISSEMENTS

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.



1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit de terrains non bâtis au sein ou aux marges des bourgs et des principaux hameaux, de surface relativement limitée, bordés par une ou plusieurs voies limitant généralement le besoin de recréer une desserte interne.

Ils ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage de logements, principalement sous la forme de maisons individuelles, pouvant être réalisées simultanément ou de manière répartie dans le temps.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble en cohérence avec le phasage ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Opération d'ensemble / phasage / et équipement internes à la zone en lien avec l'OAP B et la remarque de la PDT

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

- des logements
- des espaces jardinés associés aux logements

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du Programme Local de l'Habitat, une densité

	GROS BOURGS	PETITS BOURGS
Communes concernées	<i>Bazoches-sur-Hoëne / Le Pin-la-Garenne / Soligny-la-Trappe Saint-Hilaire-le-Châtel / Sainte-Céronne-lès-Mortagne La Chapelle-Montligeon / Mauves-sur-Huisne Pervençères</i>	<i>Courgeoût / Réveillon / La Mesnière / Courgeon / Saint-Mard-de-Réno Villiers-sous-Mortagne / Coulimer / Saint-Jouin-de-Blavou / Saint-Martin-des-Pézerits / Loisail / Bellavilliers / Boécé / Corbon / Feings / Saint-Germain-de-Martigny / Saint-Ouen-de-Sécherouvre / Parfondeval / Champeaux-sur-Sarthe / Saint-Denis-sur-Huisne / Comblot / Saint-Aubin-de-Courteraie / Saint-Aquilin-de-Corbion / Montgaudry</i>
Objectifs de densité	11 à 13 * logements / hectare	10 logements / hectare

* il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune

Les secteurs de projet des petits bourgs devront accueillir un nombre moyen d'un logement par tranche complète de :

- 800 mètres carrés dans le cas d'un secteur situé en zone d'assainissement collectif
- 1000 mètres carrés dans le cas d'un secteur situé en zone d'assainissement non collectif

Un nombre de logements inférieur pourra être autorisé à titre exceptionnel :

- En cas d'impossibilité technique de réaliser un système d'assainissement autonome adapté à l'objectif de logements (aptitude des sols faible...);

- Pour des configurations de terrain particulière où une partie n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions (relief, abords de rivière...).

Lorsque le secteur ne forme pas une unité foncière (plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents), ou lorsqu'il fait l'objet d'un aménagement sur une partie du terrain seulement, chaque partie devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

L'aménagement du secteur de projet, à travers les éventuelles divisions parcellaires et les nouvelles constructions, sera conçu en s'appuyant sur la trame bâtie existante proche.

Les constructions nouvelles sont implantées dans le respect :

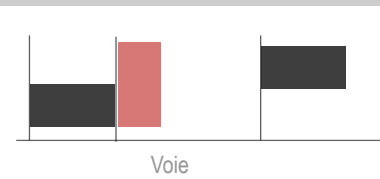
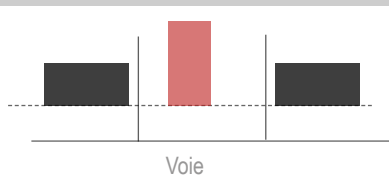
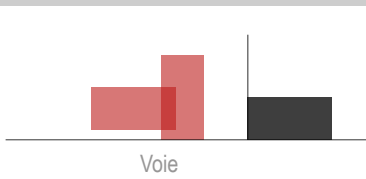
- du rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti où elles s'inscrivent,
- de la structure parcellaire traditionnelle,
- de la topographie : le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel,
- de la végétation existante, de manière à favoriser le maintien des éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage,
- du rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.,
- des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

Les divisions parcellaires réalisées à des fins de construction qui compromettent manifestement la possibilité pour les projets futurs de respecter ces objectifs pourront être refusées.

*Exemple 1 : bâti ancien en bord de voie
> la nouvelle construction s'implante à l'alignement, en appui sur la limite parcellaire*

*Exemple 2 : pavillons en milieu de parcelle
> la nouvelle construction s'implante avec un retrait identique*

*Exemple 3 : implantations hétérogènes dans un bourg ancien
> la nouvelle construction recherche la continuité avec le bâti le plus représentatif du lieu (ici la maison de bourg ancienne)*



La volumétrie des nouvelles constructions doit respecter celles des bâtiments existants à proximité, notamment en termes :

- de hauteur,
- de largeur de façades,
- d'épaisseur de pignons,
- de rythme d'ouverture ou de partition du volume,
- d'angle et de forme de toiture,
- de rapport d'échelle entre les volumes principaux et secondaires.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération pourra notamment à ce titre être demandée.

5 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

Afin d'éviter la multiplication des percées dans le front bâti ou dans les «clôtures» végétales naturelles, les accès seront mutualisés lorsque la configuration du terrain le permet.

D'un point de vue architectural et paysager, les accès seront traités de façon sobre et qualitative, et de manière homologue au traitement traditionnel des accès.

Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur de projet.

6 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.

L'aménagement devra intégrer la question de la gestion des déchets, par exemple en prévoyant un emplacement adapté en bordure de voie.



OAP "MICRO-LOTISSEMENTS"

PAR SECTEUR DE PROJET

N° OAP	TYPOLOGIE	SITE	COMMUNE	ECHÉANCIER (ans)	N° page
C/27	micro-lotissement	Le Bourg	PARFONDEVAL	3-9 ans	58
C/28	micro-lotissement	La Fontenelle	COURGEOUT	0-3	59
C/29	micro-lotissement	Le Bourg	COURGEOUT	0-3	60
C/30	micro-lotissement	Les Fosses	SAINT-MARD-DE-RENO	A: 0-6 ans B: 6-9 ans	61
C/31	micro-lotissement	Le Bourg (est)	COURGEON	3-9 ans	62
C/32	Micro-lotissement	La Maladrie	SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL	0-3 ans	63
C/33	micro-lotissement	Le Bas Vaugelet/ Faussard	LA MESNIERE	0-3 ans	64
C/34	micro-lotissement	Le Bourg	LA MESNIERE	6-9 ans	65
C/35	micro-lotissement	Les Grouas	REVEILLON	0-3 ans	66
C/36	micro-lotissement	Le Bourg	REVEILLON	0-3 ans	67
C/37	micro-lotissement	La Maricotière	REVEILLON	3-6 ans	68
C/38	micro-lotissement	Le Bourg	SAINT-OUEN-DE-SECHEROUVRE	3-6 ans	69
C/39	micro-lotissement	Le Bourg	COMBLOT	0-6 ans	70
C/40	micro-lotissement	Le bourg	SAINT-AUBIN-DE-COURTERAIE	0-6 ans	71
C/41	micro-lotissement	Le Bourg	SAINT-JOUIN-DE-BLAVOU	0-6 ans	72
C/42	micro-lotissement	La Ligérie	SAINT-MARTIN-DES-PEZERITS	0-6 ans	73
C/43	micro-lotissement	Coudereaux	SAINT-JOUIN-DE-BLAVOU	0-6 ans	74
C/44	micro-lotissement	Les Boulays	LOISAIL	0-6 ans	75
C/45	micro-lotissement	La Vallée	CORBON	0-6 ans	76
C/46	micro-lotissement	Le Bourg	SAINT-OUEN-DE-SECHEROUVRE	6-9 ans	77



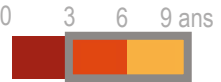
C/27 PARFONDEVAL / Le Bourg

OAP cadre : Micro-lotissement

Surface : 0.82 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site vient conforter l'urbanisation du bourg en épaisseur, entre l'habitat dense du centre ancien et l'habitat pavillonnaire récent. La parcelle de projet est entourée par des éléments végétaux participant à une intégration paysagère naturelle du site.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La partie B sera réalisée après la partie A.

- 1/ Les entrées seront mutualisées. Une voirie traversante permettra de créer du lien à l'ensemble de l'opération et de desservir les constructions en profondeur. Un espace commun desservira les constructions au Sud.
- 2/ L'implantation des constructions le long de la route communale se fera dans une bande de 6 à 25 mètres afin de respecter les formes urbaines avoisinantes et dans l'objectif de dégager des jardins exposés au Sud.
- 3/ Optimiser l'implantation des constructions en favorisant l'exposition des jardins au Sud.
- 4/ Préserver les haies existantes.
- 5/ Assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole.
- 6/ Amorce à préserver.



Exemple d'implantation des constructions



C/28 COURGEOUT / La Fontenelle

OAP cadre : Micro-lotissement

Superficie du site : 1,9 ha

Densité à atteindre : 10 logements/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site est localisé sur la partie Nord du bourg de Courgeoût. Il se situe en position haute par rapport au bourg et au secteur de la Fontenelle. Sa situation en entrée de bourg, le long de la RD770, lui confère une position stratégique dans la perception paysagère de Courgeoût. Le bois de la Forge donne un caractère naturel et boisé à l'entrée de ville. Une haie de haut jet au Nord de la parcelle garantit une insertion paysagère qualitative que l'opération devra relayer. La voirie structurante interne est existante et permet de relier la RD 770 à la route de Chassiouze.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole en créant un front végétal.
- 2/ Créer une desserte complémentaire à l'axe principal traitée de manière sobre incluant des éléments végétaux.
- 3/ Limiter la hauteur des constructions à 7 mètres sur le point haut du site pour faciliter leur intégration. Espace préférentiel pour l'accueil de terrain paysage faisant la transition à l'entrée de bourg.
- 4/ Opération groupée avec alignement des constructions en limite sur l'espace public central.
- 5/ Préserver les vues depuis la RD770 en conservant un espace planté non bâti.
- 6/ Préserver et renforcer le talus existant par des plantations.
- 7/ Préserver la haie existante au nord de l'opération.



Vue depuis le bas du bourg, depuis la RD770



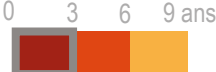
C/29 COURGEOUT / Le Bourg

OAP cadre : Micro-lotissement

Surface : 0.81 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Situé en épaisseur du bourg de Courgeout, le terrain est à l'interface entre deux bandes de constructions pavillonnaires de la fin des années 2010 (deux nouvelles constructions sur la rue des Travers au Nord et sur la rue des Genesles au Sud ; densité d'environ 7 logements/ha).

Deux accès semi-mutualisés peuvent devenir des voies de desserte pour l'ensemble de la future opération.

Le terrain aujourd'hui cultivé s'incline en pente douce du NE au SO. Une sensibilité paysagère est à noter avec la présence d'un bois et la co-visibilité avec l'église au Nord du site.

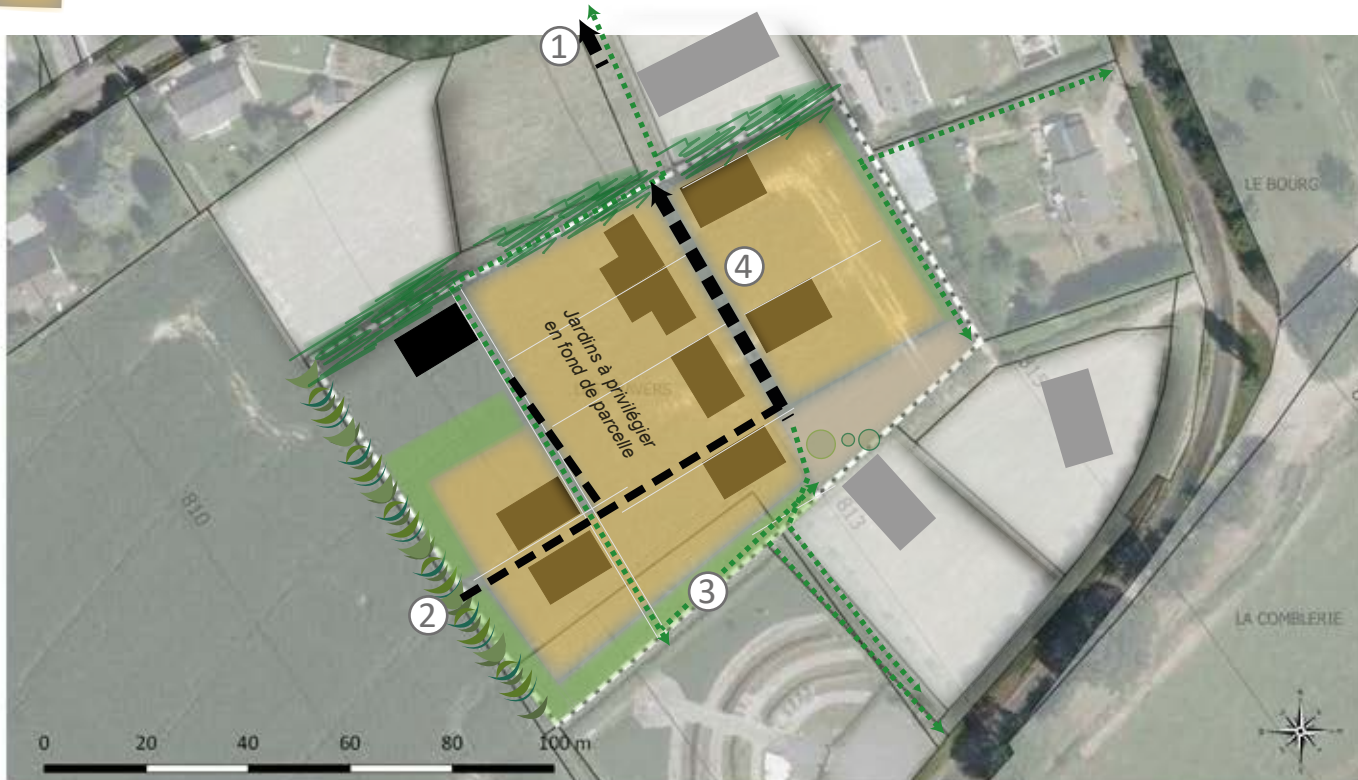


Vue depuis la rue des Genesles

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'accès principal à l'opération se fera par le Nord.
- 2/ La lisière agricole sera traitée de façon à intégrer au mieux les constructions. Un accès sera réservé à une éventuelle extension future en lui trouvant si possible un usage transitoire réversible (stationnement, petit square...).
- 3/ Des cheminements piétons seront développés afin de relier l'opération au bourg à l'Est ; au cimetière au Sud et au bois au Nord.
- 4/ Le bâti sera positionné en entrée d'opération et à l'alignement ou en léger retrait de la voie principale de l'opération afin de recréer un tissu urbain villageois. La bonne intégration des développements pavillonnaires lâches situés de part et d'autre du secteur de projet sera recherchée (implantation, volume, lisière).

Exemple d'implantation des constructions



C/30 SAINT-MARD-DE-RENO / Les Fosses

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site est desservi au Nord par la RD8 et dans la partie Sud par la rue des Fossés. L'opération viendra conforter le bourg vers l'Est, en continuité des espaces sportifs et de loisirs de la commune.

Le site offre, dans sa partie Est, des vues remarquables sur le grand paysage. La vallée de la Villette dominée par la forêt de Réno-Valdieu sont visibles depuis l'ensemble du site de projet.

Une partie du secteur (au Nord-Est) correspond à un espace de dépôt et de parking pour l'activité existante en cours de transition vers l'habitat.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les parties A et B pourront être aménagées de façon distinctes dans la mesure où les opérations respectent le plan d'ensemble défini ci-dessous. L'organisation parcellaire du site devra présenter des formes variées dont les ouvertures de façades permettent des organisations bâties multiples. Les espaces de stationnement devront être mutualisés à l'échelle de l'opération.

1/ Les vues sur le grand paysage devront être préservées par la mise en place de trouées à travers les haies végétales. Ces trouées devront donner sur des espaces verts non bâtis.

2/ Permettre la mise en place d'un système de noues paysagères à l'échelle de l'opération qui garantissent une gestion des eaux pluviales en respectant la topographie du site.

3/ Un maillage piétonnier permettra de relier les différents îlots bâtis aux équipements publics.

4/ L'implantation du bâti le long de la RD8 devra respecter le même alignement par rapport aux voies et emprises publiques afin de garantir un front bâti rappelant la densité du centre-bourg et marquant l'entrée de bourg.

5/ Anticiper l'aménagement éventuel de la partie Est en préservant une amorce.

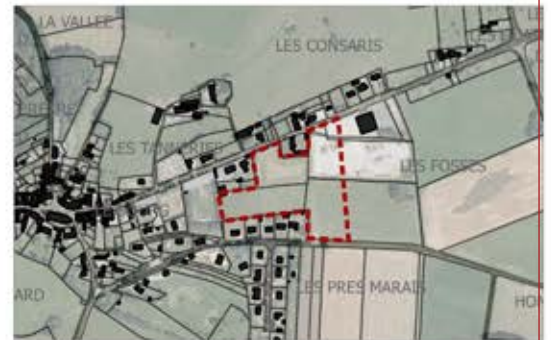
OAP cadre : Micro-lotissement

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :

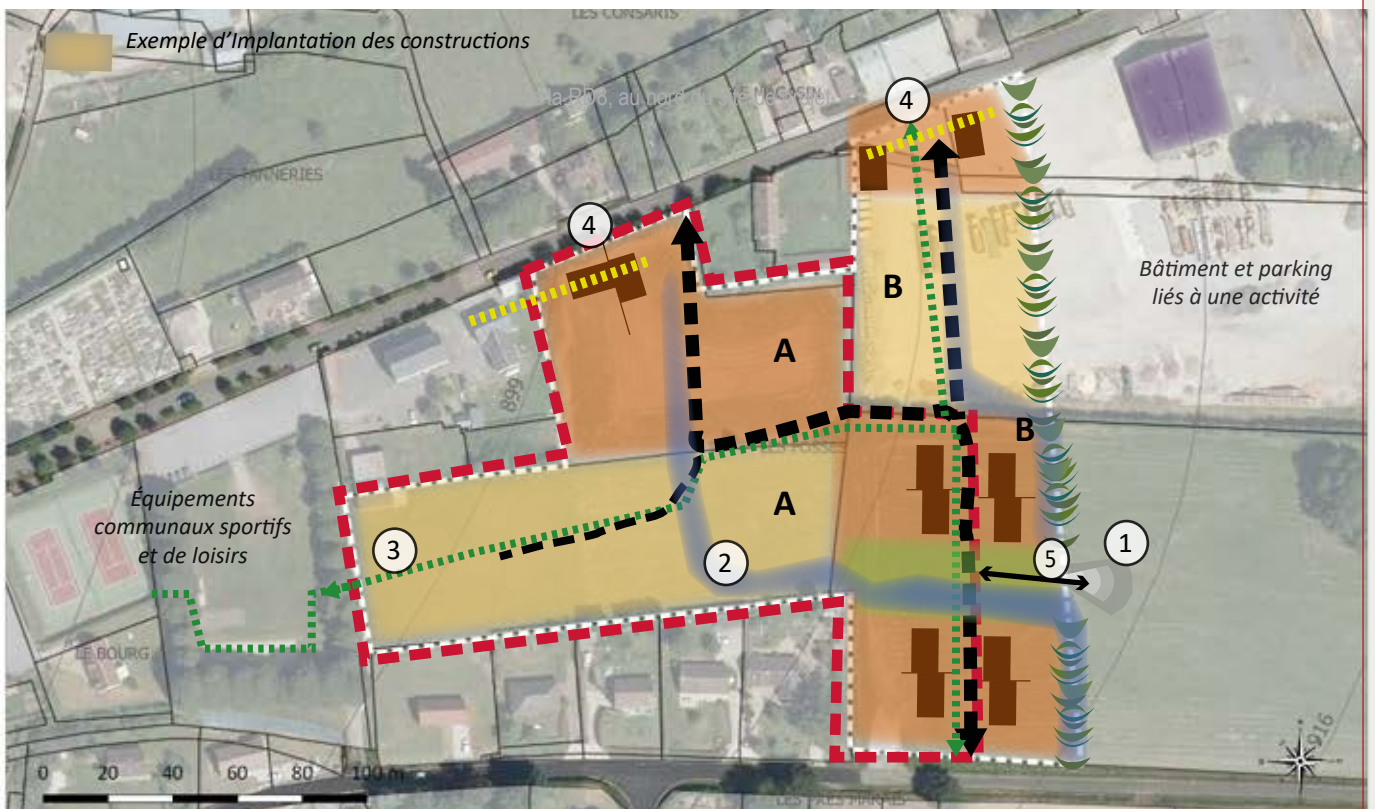


61



Vue depuis la RD8, au nord du site de projet

Superficie du site : 2,55 ha
Densité à atteindre : 10 logements/ha



C/31 COURGEON / Le Bourg (est)

Surface : 0.94 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha

OAP cadre : Micro-lotissement

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site est localisé à l'Est du bourg, en entrée secondaire d'agglomération. La parcelle, aujourd'hui prairie, se développe en longueur du Nord au Sud. En face du secteur de projet se situe une maison de maître de composition symétrique et un verger. A l'Ouest est implanté le lotissement récent « Le Verger », comprenant de nombreux stationnements en entrée de site pour les besoins du cimetière. Au Sud et à l'Est, la parcelle se trouve en lisière agricole avec une vue dégagée sur le paysage lointain. Ce dégagement visuel induit un impact potentiel important sur le grand paysage et en entrée de ville, notamment depuis la RD10.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Une voie de desserte s'étendra du Nord au Sud. Elle devra répondre à la voie d'accès de la maison de maître. En entrée de site, elle sera accompagnée d'un traitement paysager d'échelle adaptée. Une bande enherbée sera laissée en entrée de site. Un fossé et l'éclairage public occupent aujourd'hui cet espace qui sera élargi pour recevoir un cheminement piéton. Un espace mutualisé de stationnement sera organisé à l'arrière de l'aménagement paysager d'entrée de ville. L'évolution potentielle du terrain au Sud devra être anticipée en termes de desserte.

2/ Le bâti sur la D628 sera plus dense. Les constructions feront front à l'espace paysager afin de marquer l'entrée du bourg. Le découpage parcellaire sera organisé en lanière de façon à préserver des jardins orientés au sud.

3/ La voie traversera un espace commun dont le traitement ne marquera pas de rupture avec la rue. Il sera bordé de fonds de jardins ; l'ensemble préservera des vues dégagées vers l'Est et l'Ouest (bourg et clocher). Il permettra d'aérer le front bâti perçu depuis l'entrée est de l'agglomération.

4/ Les accès mutualisés seront privilégiés. Le bâti s'implantera à l'alignement ou en léger retrait de la voie de desserte de façon à la qualifier.

5/ Le traitement de la lisière S/SO sera particulièrement étudié afin de diminuer l'impact visuel depuis et vers la RD10.



La réalisation de cette opération est conditionnée à l'entrée en vigueur du PPRN. Le phasage peut être décalé à la période 0-3 ans en fonction de l'entrée en vigueur du PPRN.



C/32 SAINT-HILAIRE-LE-CHATËL / La Maladrie

OAP cadre : Micro-lotissement

Surface : 0.47 ha

Objectifs de logements : 13 logements/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

Situé à l'entrée Sud-Est du bourg, le secteur de projet est aujourd'hui une parcelle cultivée. Le site est bordé à l'Ouest par un lotissement récent (densité de 13 logements/ha). Une bande enherbée laissée vacante à l'Est du lotissement et bordée d'une haie peut être le support d'une voie de desserte. En partie Sud, Est et Nord, il est bordé de prairies et surfaces cultivées avec des horizons lointains.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ La voie de desserte s'appuiera sur l'espace en herbe laissé libre, en entrée du lotissement, longeant la haie agricole. Les accès seront au maximum mutualisés afin de limiter les percées dans la haie et conserver son linéaire.
- 2/ Le bâti s'intégrera en priorité à la pente. Il s'organisera autour de la voie de desserte créée afin de la qualifier et de relier l'opération au lotissement existant.
- 3/ Sur le chemin du Curé, un espace commun sera réalisé devant le bâti afin d'assurer un accès sécurisé aux logements (cour, stationnements mutualisés, jardinets avec clôtures basses). Son traitement sobre et de qualité permettra de marquer l'entrée de l'agglomération et de faire le lien avec la voie de desserte du lotissement. Il devra permettre de préserver le talus et le fossé associé. Les constructions s'implanteront à l'alignement de cet aménagement commun permettant de le cadrer et de créer une façade sur la rue.
- 4/ Les interfaces avec l'espace agricole feront l'objet d'un traitement paysager de qualité afin de limiter l'impact des constructions depuis le chemin du Curé et depuis la RD205 en contrebas.



Vue depuis le chemin du Curé

 Exemple d'implantation des constructions



C - OAP MICRO-LOTISSEMENT

C/33 LA MESNIERE / Le Bas Vaugelet/ Faussard

OAP cadre : Micro-lotissement

Superficie du site : 0,93 ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Les deux sites sont situés en entrée de ville Sud le long de la RD371. Ils viennent conforter l'habitat qui s'est développé autour d'anciennes fermes d'une qualité patrimoniale certaine. Quelques maisons pavillonnaires récentes sont également présentes.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OPERATION EST

- 1/ Mutualiser dans la mesure du possible les entrées et les limiter à deux maximum.
- 2/ Une haie permettra une transition douce avec l'espace agricole présent au Sud des deux opérations.
- 3/ Organiser un front bâti sur rue en écho aux habitations situées en face.
- 4/ Conserver la haie afin de préserver les limites naturelles et visuelles de l'opération.

OPERATION OUEST

- 5/ Créer une voie unique et traversante à toute l'opération.
- 6/ Organiser un front bâti sur rue en écho aux habitations de l'autre côté de la rue également positionnées en alignement sur rue.



Densité à atteindre : 10 logements/ha



Vue à l'intersection de la RD371 et du chemin de la Hobberie

Exemple d'implantation des constructions



C/34 LA MESNIERE / Le Bourg

OAP cadre : Micro-lotissement

Superficie du site : 1,4 ha

Densité à atteindre : 10 logements/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site se situe à l'arrière de l'habitat pavillonnaire à l'entrée Est de la commune, le long de la RD509. Il est accessible via le chemin de la Croix Verte.

Le secteur de projet est localisé à proximité immédiate du centre-bourg et du parking public.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Aménager une impasse avec demi tour en cœur d'îlot.
- 2/ En écho à la route de la Motte Boulet, la desserte sera bordée par des cheminements doux traversant l'ensemble de l'opération. Une zone engazonnée permet le stationnement et un chemin sera matérialisé pour la déambulation.
- 3/ Chaque maison individuelle est alignée sur la rue. Chaque parcelle est bordée par une haie, afin de reprendre l'identité des habitations proches.
- 4/ Un espace public permet de faire demi tour et de stationner.
- 5/ Un cheminement amène directement à l'aménagement paysager du centre bourg.
- 6/ Positionner les haies afin de marquer une bonne transition avec l'espace public jouxtant l'opération à l'Ouest.
- 7/ Prévoir une amorce pour une éventuelle opération dans la continuité de celle-ci.
- 8/ Positionner les haies en limite des parcelles pour limiter les vis à vis avec les jardins avoisinants.



Vue depuis le chemin de la Croix Verte

Exemple d'Implantation des constructions



C/35 REVEILLON / Les Grouas

OAP cadre : Micro-lotissement

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :



Superficie du site : 0,26 ha

Densité à atteindre : 10 logements/ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site se situe au Sud du bourg, entre les RD272 et la route du Buisson Brûlé. La parcelle est bordée par une haie de part et d'autre des voies de desserte participant ainsi à l'insertion paysagère naturelle de la future opération.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Chaque habitation est desservie par la route qui la jouxte.
- 2/ Un alignement d'arbres existants en alignement sur la rue est conservé, de sorte à définir visuellement et naturellement les limites de la nouvelle opération.
- 3/ Les deux nouvelles parcelles proposent des jardins avec une surface intéressante bénéficiant d'une bonne orientation.
- 4/ Afin de limiter les vis à vis directs avec la maison existante située à l'Est de la parcelle, une limite plantée est proposée. Cela permet également de renforcer l'identité privative de la parcelle.



Exemple d'implantation des constructions



C/36 REVEILLON / Le Bourg

OAP cadre : Micro-lotissement

Surface : 0.76 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site vient conforter l'urbanisation du bourg à l'Ouest.
Le site de projet dispose d'une vue ouverte sur le grand paysage. La future opération est accessible via des venelles existantes au sein du bourg.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ La nouvelle opération sera délimitée par une haie afin de créer une limite visuelle entre les nouveaux espaces bâtis et les champs à proximité. Cela permet également de cadrer l'emprise de cette nouvelle zone.
- 2/ Une voirie unique permet de desservir les habitations.
- 3/ Les maisons auront une implantation préférentielle en fond de parcelle afin de proposer une exposition optimale des habitations.
- 4/ Les habitations possèdent toutes des jardins privés, tournés vers le Sud et sans vis à vis.
- 5/ En fond de parcelle, la haie existante est conservée. Elle permet de définir naturellement l'emprise de la nouvelle opération et d'habiller de végétation chaque fond de parcelle.



Exemple d'implantation des constructions



C/37 REVEILLON / La Maricottière

OAP cadre : Micro-lotissement

0 3 6 9 ans

Echéancier prévisionnel :



Surface : 0.39 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE


Le secteur de projet est situé au sein du hameau de la Maricottière, hameau comportant une dizaine de logements. Le secteur de projet s'intègre sur une pâture enclavée au sein l'entité bâtie.

Une haie importante borde l'opération au Sud.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Le voirie de desserte est aménagée au Nord de l'opération.
- 2/ Une haie végétalisée permet une meilleure intégration de l'opération avec le milieu agricole et naturel environnant.
- 3/ Les habitations sont disposées au Nord de l'opération afin de s'appuyer sur la voie de desserte et de dégager une maximum de terrain au Sud.
- 4/ les espaces jardinés se déploient au Sud afin de garantir un ensoleillement maximum.



 Exemple d'Implantation des constructions



C/38 SAINT-OUEN-DE-SECHEROUVRE / Les Villiers

Surface : 0.15 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha

OAP cadre : Micro-lotissement

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site est localisé le long de la route du Bois Ménard en continuité directe du bourg. Le site est bordé à l'Est par un petit boisement.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Les accès à chaque habitation se font de manière individuelle et privatisée. Les parcelles s'organisent en lanière.
- 2/ Les maisons individuelles se trouvent en alignement avec la rue existante afin de faire écho à la typologie bâtie du bourg.
- 3/ Chaque habitation possède son jardin privatif.
- 4/ A l'Est de la nouvelle opération, un alignement de végétation existante permet de créer des parcelles parallèles et une uniformité paysagère. Cette haie permet aussi de limiter les vis à vis avec les habitations proches.
- 5/ Une transition végétale est demandée pour chaque parcelle.



Exemple d'implantation des constructions



C/39 COMBLOT / Le Bourg

OAP cadre : Micro-lotissement

Surface : 0.43 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site est inséré au sein de la trame urbaine du bourg. L'objectif de cette orientation d'aménagement et de programmation est de préserver les caractéristiques architecturales du cœur de village.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Un seul accès dessert l'opération. Il se fait au Nord de la parcelle, un peu excentré du bourg mais cela permet de laisser le Sud de la parcelle entièrement libre pour les jardins des nouvelles habitations.
- 2/ Une qualité architecturale est attendue sur cette opération. Les bâtis reprendront donc l'identité architecturale du bourg.
- 3/ De grands jardins se déploient au Sud-Est des nouvelles habitations, afin de bénéficier d'une bonne orientation et d'une ouverture vers le bourg.
- 4/ De grands arbres sont présents sur le site, la végétation a une emprise importante et elle doit être intégrée au projet. D'où l'implantation du bâti régie en partie par l'implantation de la végétation actuelle.
- 5/ Préserver le talus entre la voirie et la nouvelle opération.



Exemple d'implantation des constructions



C/40 SAINT-AUBIN-DE-COURTERAIE / Le Bourg

Surface : 0.35 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha

OAP cadre : Micro-lotissement

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

71

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet vient conforter l'urbanisation au sein du bourg. Le long de la RD767, un talus aménagé doit être préservé. Un accès près de la mairie peut être mutualisé avec le site de projet.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La localisation du projet implique des attentes importantes sur la qualité de l'opération et son intégration dans le bourg patrimonial.

- 1/ Raccorder éventuellement une partie de l'opération par la voie de desserte de la mairie.
- 2/ Un deuxième accès se fait par une route secondaire au Nord pouvant desservir l'intégralité des parcelles projetées par l'arrière.
- 3/ Cette voirie dessert donc chaque habitation de manière individuelle. La voirie n'est pas forcément matérialisée, de sorte à garder un aspect naturel, (un sol sablé par exemple).
- 4/ Les habitations sont disposées en alignement sur la voie les desservant. C'est un emplacement préférentiel afin de proposer des terrains d'agrément positionnés vers le Sud.
- 4'/ Implantation préférentielle d'une habitation en cas d'évolution de l'usage et contraintes de la parcelle bordant la mairie.
- 5/ Les jardins sont dans l'alignement des maisons, en bandeau, exposés plein Sud.
- 6/ En fond de parcelle, une haie permet de délimiter les emprises des jardins
- 7/ Une haie est disposée entre la nouvelle opération et la parcelle existante afin de limiter les vues.
- 8/ Conserver une haie entre la parcelle existante et la parcelle créée afin de préserver les habitations des vis à vis.



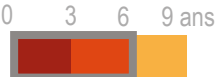
C/41 SAINT-JOUIN-DE-BLAVOU / Le Bourg

OAP cadre : Micro-lotissement

Surface : 0.45 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site est bordé au Nord par la RD931 et à l'Est par la RD649. Une haie au Sud garantit une bonne insertion paysagère du projet.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Un accès unique pour cette nouvelle opération qui se fait par une route secondaire, sur la départementale la vitesse étant trop importante. L'accès est donc proposé dans une rue plus calme.

Une entrée sera mutualisée pour l'ensemble des habitations. L'opération d'ensemble cherchera à mutualiser les accès.

2/ Le bâti au Sud de la voie est en alignement sur la voirie créée de sorte à déployer de grands jardins privatifs à l'arrière des maisons individuelles.

3/ Conservation des haies existantes en fond de parcelle. La végétation est dense, elle fait office d'écran entre les parcelles privées et les champs avoisinants. Cela permet également de limiter les visibilités sur les nouvelles maisons depuis la départementale.

4/ Au Nord de l'opération, renforcement des limites visuelles de l'opération avec un apport de végétation à celle déjà existante afin de conserver l'intimité des nouveaux habitats.



Exemple d'implantation des constructions

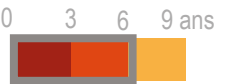


OAP cadre : Micro-lotissement

Surface : 0.44 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet se localise sur le hameau de la Ligerie. De nouvelles constructions sont venues conforter le hameau initial. Il s'agit actuellement d'une parcelle en pâture.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Chaque habitation possède sa propre entrée via la route existante.
- 2/ Les bâtiments sont alignés sur la voirie afin de proposer de grands jardins privatifs à l'arrière de chaque maison individuelle.
- 3/ Chaque maison détient son propre jardin en bandeau. Les fonds de parcelle sont délimités par des haies afin de réduire les visibilités sur les maisons depuis l'extérieur.
- 4/ Une haie contourne la nouvelle opération de sorte à cadrer son emprise paysagère et à en définir les limites.



Exemple d'implantation des constructions



C - OAP MICRO-LOTISSEMENT

C/43 SAINT-JOUIN-DE-BLAVOU / Coudereaux

Surface : 0.27 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha

OAP cadre : Micro-lotissement

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site de projet est une extension du bourg vers le Sud. La rue de l'Huisne dessert la future opération à l'Ouest. Des arbres de haut jet intéressants sont présents sur le site et sont à préserver dans la mesure du possible.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Les entrées au site seront mutualisées au maximum.
- 2/ Les maisons reprennent les architectures environnantes des longères.
- 3/ Des jardins privatifs sont disposés de telle façon que leur exposition est optimisée (Sud et Est).
- 4/ Des arbres existants sont conservés, ils permettent d'atténuer les vues sur la parcelle voisine et de délimiter naturellement la parcelle la plus au Nord.
- 5/ Encadrer le site par des haies.
- 6/ Laisser un accès à la parcelle agricole à l'Est de l'opération.



Exemple d'implantation des constructions



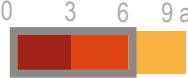
C/44 LOISAIL / Les Boulays

Surface : 0.46 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha

OAP cadre : Micro-lotissement

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site de projet se localise dans le hameau des Boulays. Il s'agit de combler un espace interstitiel vacant et de finaliser l'urbanisation de ce secteur. La parcelle est un terrain d'agrément n'ayant pas d'impact sur la zone agricole.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'entrée de l'opération se fait depuis une voirie existante: la rue des «Boulays».
- 2/ En écho à la cour de ferme à l'Ouest de l'opération, création d'une respiration en cœur d'îlot, permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour, de desservir chaque habitation et de générer un espace commun.
- 3/ Deux maisons s'alignent sur la rue principale, en écho à la maison en face de l'opération, qui est également alignée sur rue.
- 4/ Au nord de l'opération, deux maisons prennent place sur la limite de l'opération, afin de générer des jardins plein sud.
- 5/ De part et d'autre de l'opération, des haies sont disposées afin de réduire les vis à vis avec les habitations proches.
- 6/ Un secteur inconstructible est préservé sur le site de projet afin d'intégrer le périmètre d'un dépôt.
- 7/ Un accès à la parcelle agricole située au Nord de l'opération sera conservée.



Exemple d'implantation des constructions

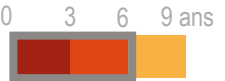


C - OAP MICRO-LOTISSEMENT

C/45 CORBON / La Vallée

OAP cadre : Micro-lotissement

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



Surface : 0.51 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site se situe dans la continuité de la rue du Cheval d'Or. Le secteur de projet vient conforter l'urbanisation pavillonnaire du bourg.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'entrée de l'opération se fait dans la continuité de la rue existante. Le fonctionnement de la voirie est également le même: principe de demi-tour en fond de parcelle et passage de la voirie devant chaque maison.
- 2/ Un espace central permet d'accueillir du stationnement mutualisé.
- 3/ Les habitations s'implantent de telle façon à offrir des jardins dont l'exposition est plein Sud et dans le respect de l'alignement des constructions existantes.
- 4/ Au nord de la parcelle, des arbres de grandes envergures sont conservés car ils permettent de délimiter visuellement et physiquement la limite des parcelles.



Exemple d'implantation des constructions



C/46 SAINT-OUEN-DE-SECHEROUVRE / Le Bourg

Surface : 0.32 ha

Objectifs de logements : 10 logements/ha

OAP cadre : Micro-lotissement

Echéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



77

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site vient conforter l'urbanisation en épaisseur, à l'arrière de l'église. Cette urbanisation permettra de donner plus de profondeur au bourg. Une vue directe sur l'opération est observée depuis l'entrée de bourg Nord. L'insertion paysagère et l'aspect architectural des constructions sera particulièrement importante lors de l'aménagement de la zone.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet devra présenter une qualité architecturales reprenant en partie les codes du bâti ancien du bourg.

- 1/ La principale desserte de la zone se fera par le lotissement en cours au Sud. Une amorce servira de desserte à l'opération.
- 2/ Espace public permettant de stationner à l'entrée de la zone d'habitat. Espace qui peut également se décliner en espace planté, afin de proposer une entrée d'opération qualitative.
- 3/ Les maisons individuelles ne sont pas alignées sur la voirie mais sur le fond de parcelle de sorte à proposer des jardins au Sud.
- 4/ Afin de raccorder l'opération à la nouvelle zone d'habitat qui se trouvera plus au Sud, une liaison douce est créée entre deux parcelles.
- 5/ Afin de réduire les visibilitées entre les deux zones de logements, des haies sont disposées en fond de parcelle.



Exemple d'Implantation des constructions





D - LOGEMENTS ADAPTEES POUR LES PERSONNES AGEES

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

N° OAP	TYPOLOGIE	SITE	COMMUNE	N° page
D/1	logements adaptés pour les personnes âgées	Beaulieu	LE PIN-LA-GARENNE	81

D - OAP «LOGEMENTS ADAPTES POUR LES PERSONNES AGEES»

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET OBJECTIF DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit à travers ces opérations de :

- Proposer un habitat adapté aux seniors tout en diversifiant l'offre actuelle du parc de logements
- Réinventer une forme contemporaine de béguinage (ensemble de petits logements traditionnellement organisés autour d'une cour ou d'un jardin, accueillant historiquement des femmes en retraite spirituelle), pour créer une offre de logement adapté aux seniors au coeur des bourgs équipés de la Communauté de Communes.

Ces opérations se situent principalement au coeur des bourgs équipés, à proximité des commerces et services de santé.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

- des logements, notamment de petite surface et/ou adaptés à un public âgé et/ou aux PMR.
- des espaces jardinés à usage privatif ou collectif
- un espace ouvert mutualisé desservant les logements.

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

3 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

Les constructions seront organisées autour d'un espace commun, ouvrant sur l'espace public (ou intégré à celui-ci).

L'aménagement du secteur de projet, tant au niveau des nouvelles constructions que de l'espace commun qui les dessert, sera conçu en s'appuyant sur la trame bâtie existante proche. Les gabarits et l'articulation des nouvelles constructions autour de l'espace commun s'inspireront des formes urbaines traditionnelles observables aux environs.

Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un ou plusieurs volumes bâtis homogène et cohérents à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour.

L'espace commun, à travers son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, constituera un espace ouvert de qualité autour duquel pourront s'organiser les constructions. Il sera conçu de manière à contribuer à la qualité des espaces publics du bourg, comme par exemple :

- en formant une placette plantée articulée avec une rue attenante,
- en offrant un stationnement-minute d'appoint pour un équipement ou un commerce à proximité,
- en recréant une connexion piétonne à travers l'espace urbanisé.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage. Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

D - OAP «LOGEMENTS ADAPTES POUR LES PERSONNES AGEES»

4 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera préférentiellement via l'espace commun, en adaptant au mieux son traitement au nombre de logement desservis (accès pratique et sécurisé sans être surdimensionné et par là moins bien intégré à la trame bâtie).

Un stationnement mutualisé sur l'espace commun sera privilégié.

Si la mutualisation des stationnements s'avère impossible ou insuffisante, un stationnement complémentaire sera intégré à d'autres endroits du site.

5 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement adapté en bordure de voie.



D - OAP «LOGEMENTS ADAPTES POUR LES PERSONNES AGEES»

D/1 LE PIN-LA-GARENNE / La Pellonnière

Superficie du site : 0,66 ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site se situe le long de la RD 256 en continuité de la maison de retraite de la Pellonnière. Le secteur de projet est bordé au Sud par un petit ruisseau et une haie de haut jet participant à l'insertion paysagère du site.

La topographie du site est légèrement descendante du Nord au Sud.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Secteur d'implantation préférentielle des futures constructions.
- 2/ Espace vert d'agrément au Sud de l'opération afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales et leur sens d'écoulement dans le sens de la pente.
- 3/ L'accès principal se fera par le biais de l'accès existant de la maison de retraite de la Pellonnière.
- 4/ Le parking actuel sera conforté et mutualisé entre les deux équipements.
- 5/ La haie existante sera maintenue.



Vue depuis la RD931





E - OPERATIONS TERRAINS- PAYSAGES

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit de sites propices à l'accueil de maisons individuelles, bénéficiant d'un cadre de vie intéressant et compatibles avec l'activité agricole et la sensibilité environnementale et paysagère.

Ils ont vocation à accueillir des constructions à usage de logements, dans une configuration compatible avec leur sensibilité paysagère. L'OAP «terrain-paysage» encadre ce type de secteur de projets pour garantir cette compatibilité.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet comprendra une construction à vocation principale résidentielle, associée à un espace jardiné significatif et à deux éventuelles annexes par entité foncière existante à la date d'approbation du PLUi.

3 - DENSITÉ DES CONSTRUCTIONS

Les secteurs de projet correspondant à l'OAP «terrain-paysage», de par leur contexte, leur qualité paysagère et leur accessibilité limitée, n'ont pas vocation à accueillir une urbanisation dense. A l'inverse, afin de conserver une surface jardinée dominante, les implantations y sont limitées à une construction à vocation d'habitation par entité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, même si le règlement de zone autorise une emprise supérieure.

4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

La nouvelle construction et ses annexes sont implantées en cohérence avec leur contexte, en prenant en compte :

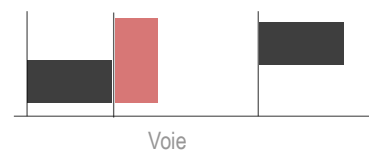
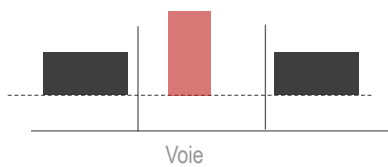
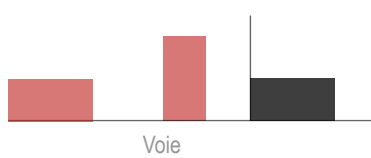
- les logiques d'implantation des constructions existantes alentours,
- la perception de la construction depuis les alentours, notamment depuis les lignes de crêtes, les vallons,
- le rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.,
- la topographie : le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel,
- la végétation existante, de manière à favoriser le maintien des espaces et éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage. L'implantation respecte notamment à ce niveau les espaces jardinés à protéger figurant au règlement graphique.
- les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.



*Exemple 1 : bâti ancien en bord de voie
> la nouvelle construction s'implante à l'alignement, en appui sur la limite parcellaire*

*Exemple 2 : pavillons en milieu de parcelle
> la nouvelle construction s'implante avec un retrait identique*

*Exemple 3 : implantations hétérogènes dans un bourg ancien
> la nouvelle construction recherche la continuité avec le bâti le plus représentatif du lieu (ici la maison de bourg ancienne)*



La volumétrie de la nouvelle construction doit respecter celles des bâtiments existants à proximité, notamment en termes :

- de hauteur,
- de largeur de façades,
- d'épaisseur de pignons,
- de rythme d'ouverture ou de partition du volume,
- d'angle et de forme de toiture,
- de rapport d'échelle entre les volumes principaux et secondaires.

Afin de favoriser la bonne intégration paysagère de la nouvelle construction, la hauteur sera ajustée de manière à limiter l'émergence du bâti par rapport aux lignes de crêtes et aux arrières-plans bocagers. De même, une attention particulière sera portée :

- aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles et naturels, ou espace public notamment en termes de teintes et d'ouvertures,
- au traitement de la lisière entre le secteur de projet et les espaces agricoles et naturels riverains, qui devra constituer une ceinture jardinée d'une épaisseur significative, formant un socle paysager pour la nouvelle construction.

5 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

D'un point de vue architectural et paysager, les accès seront traités de façon sobre et qualitative, et de manière similaire au traitement traditionnel des accès.

Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles.

6 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, particulièrement en limitant des surfaces imperméabilisés.

L'aménagement devra intégrer, dans la mesure du possible la question de la gestion des déchets, par exemple en prévoyant un emplacement adapté pour une gestion mutualisée des déchets.

III - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION D'ACTIVITE

N° OAP	TYPLOGIE	SITE	COMMUNE	N°page
Y/1	Extension de zone d'activités	Théval	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	86
Y/2	Extension de zone d'activités	Le Chêne	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	87
Y/3	Extension de zone d'activités	Le Vaux	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	88
Y/4	Extension de zone d'activités	La Gare	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	89
Y/5	Extension de zone d'activités	Le Bourg (nord)	COULIMER	90
Y/6	Extension de zone d'activités	Les Gaillons	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL	91
Y/7	Extension de zone d'activités	Bellevue	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL	92
Y/8	Extension de zone d'activités	Saint-Gilles	MAUVES-SUR-HUISNE	93
Y/9	Extension de zone d'activités	Le Calvaire	LA CHAPELLE-MONTLIGEON	94
Y/10	Extension de zone d'activités	Les Champs du Houx	LE PIN-LA-GARENNE	95
Y/11	Extension de zone d'activités	Fosse Close	LE PIN-LA-GARENNE	96
Y/12	Extension de zone d'activités	Sur les Vaux	BAZOCHES SUR HOENE	97
Y/13	Extension de zone d'activités	Sur les Vaux	BAZOCHES SUR HOENE	98
Y/14	Extension de zone d'activités	Bourg	COURGEON	99
Y/15	Extension de zone d'activités	Bourg	COURGEON	100

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé le long de la RD912, en face de la zone commerciale du Super U.

Le secteur de projet présente des enjeux paysagers très forts :

- > Un site en entrée de ville
- > Une situation en « balcon » sur le grand paysage
- > Une topographie qui entraîne un impact paysager fort qui implique de limiter la hauteur du bâti et une intégration paysagère de l'opération.

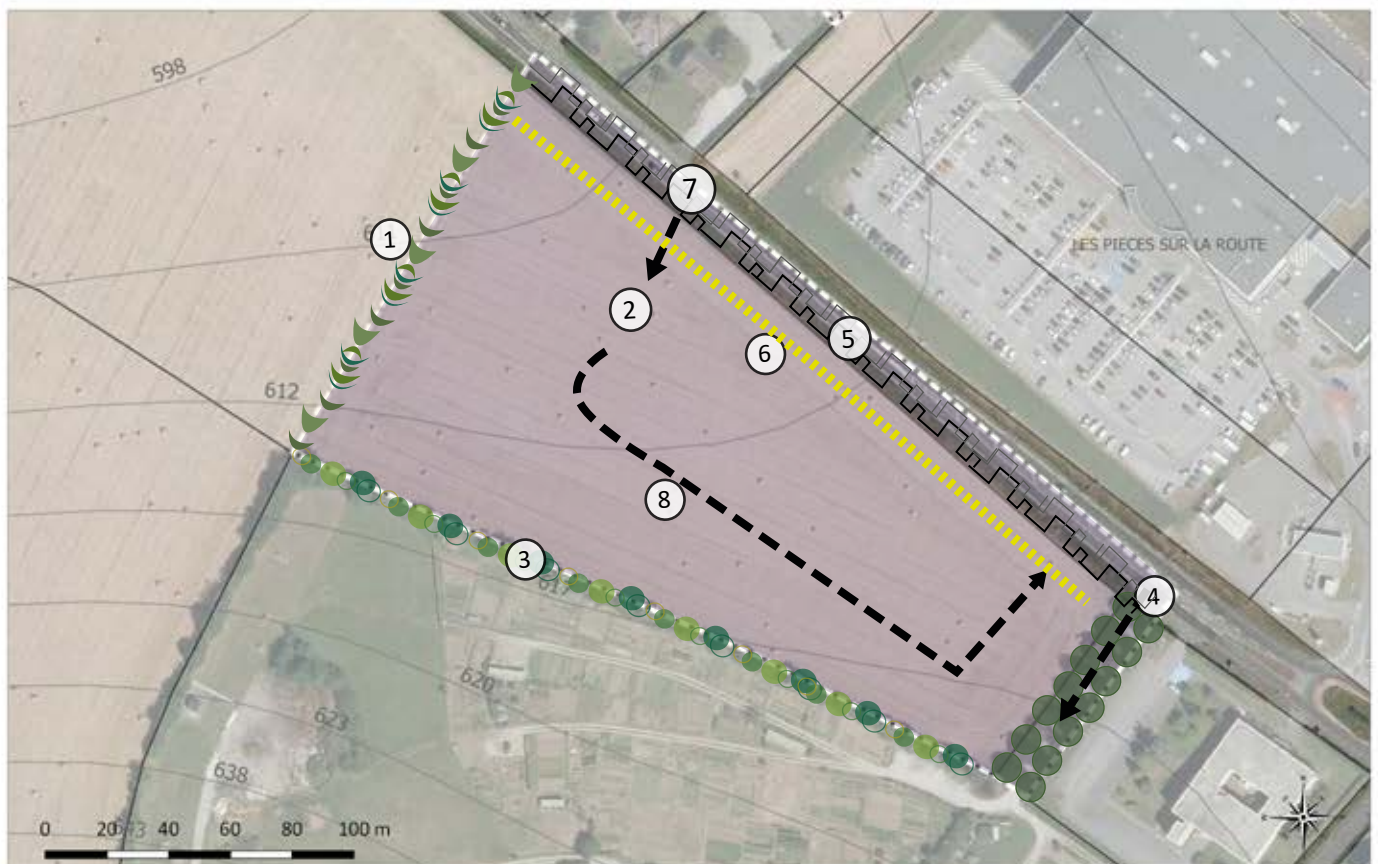
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Apporter une qualité à la frange urbaine de l'entrée d'agglomération par un traitement de la frange Nord toute particulière notamment sur la qualité architecturale des façades et par la création d'un front végétal.
- 2/ Mutualiser les accès depuis la RD912 afin de limiter les flux directs sur la départementale.
- 3/ Traiter particulièrement la frange Sud de l'opération afin de limiter l'impact avec les jardins situés à proximité.
- 4/ Maintenir l'alignement des tilleuls.
- 5/ Prévoir un traitement urbain de la voie marquant clairement l'entrée de ville : plantations structurantes, matériaux qualitatifs, réduction du profil de chaussée, aménagement d'un cheminement doux. Les parkings seront positionnés à l'opposé de la départementale.
- 6/ Aménager un front bâti le long de la RD912 tout en respectant un recul des constructions de 10m.
- 7/ Ralentir les flux de véhicules par un traitement qualitatif et urbain de l'intersection.
- 8/ Mutualiser les espaces dédiés au stationnement mais également les équipements liés à la gestion des eaux pluviales.

Superficie du site : 3 ha



Vue depuis la rue de la RD912



Superficie du site : 3,72 ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet jouxte la RD912 à proximité du site des Gaillons. Il s'agit d'une parcelle agricole comprise entre deux zones à vocation industrielles et artisanales. Il se situe en promontoire avec des vues dégagées sur le grand paysage au Sud-Ouest.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Donner accès à l'opération par la voie de desserte secondaire existante afin de limiter les flux sur la départementale.
- 2/ Afin de proposer une entrée de ville qualitative, effectuer un retrait de 10m entre la départementale et le bâti.
- 3/ Le bâti devra être traité de manière qualitative car il est positionné en entrée de ville. L'intégration des constructions est primordiale sur ce site et sera favorisée par un front végétal.



Vue depuis la rue de la RD912



Superficie du site : 1,41 ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet jouxte le super U. Il se localise en second rideau par rapport à la RD912.

Un accès existe et permet de se raccorder depuis la RD912.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'entrée de l'opération se fait via un accès existant depuis la RD912. La voirie sera dessinée en boucle en cœur de parcelle afin de mutualiser les accès et de desservir l'ensemble de la zone avec une seule voie.
- 2/ Afin de limiter les vis à vis, la proximité et limiter les conflits d'usage, le bâti sera positionné en retrait, à 10 mètres de la limite parcellaire existante.
- 3/ Afin de limiter les conflits d'usage, en plus du retrait du bâti, une haie servira d'écran entre les bâtis existants et la nouvelle opération.
- 4/ Afin de limiter l'impact sur la zone agricole, une haie prend place tout autour de la parcelle à aménager.



Vue depuis la rue de la RD912 et l'accès existant



Superficie du site : 4,98 ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet se situe en continuité de la zone artisanale de la gare. La RD401 borde le site au Sud. Une voirie existante à l'Ouest permettra de raccorder le futur projet. Un enjeu d'insertion paysagère le long de la RD401 est à noter.

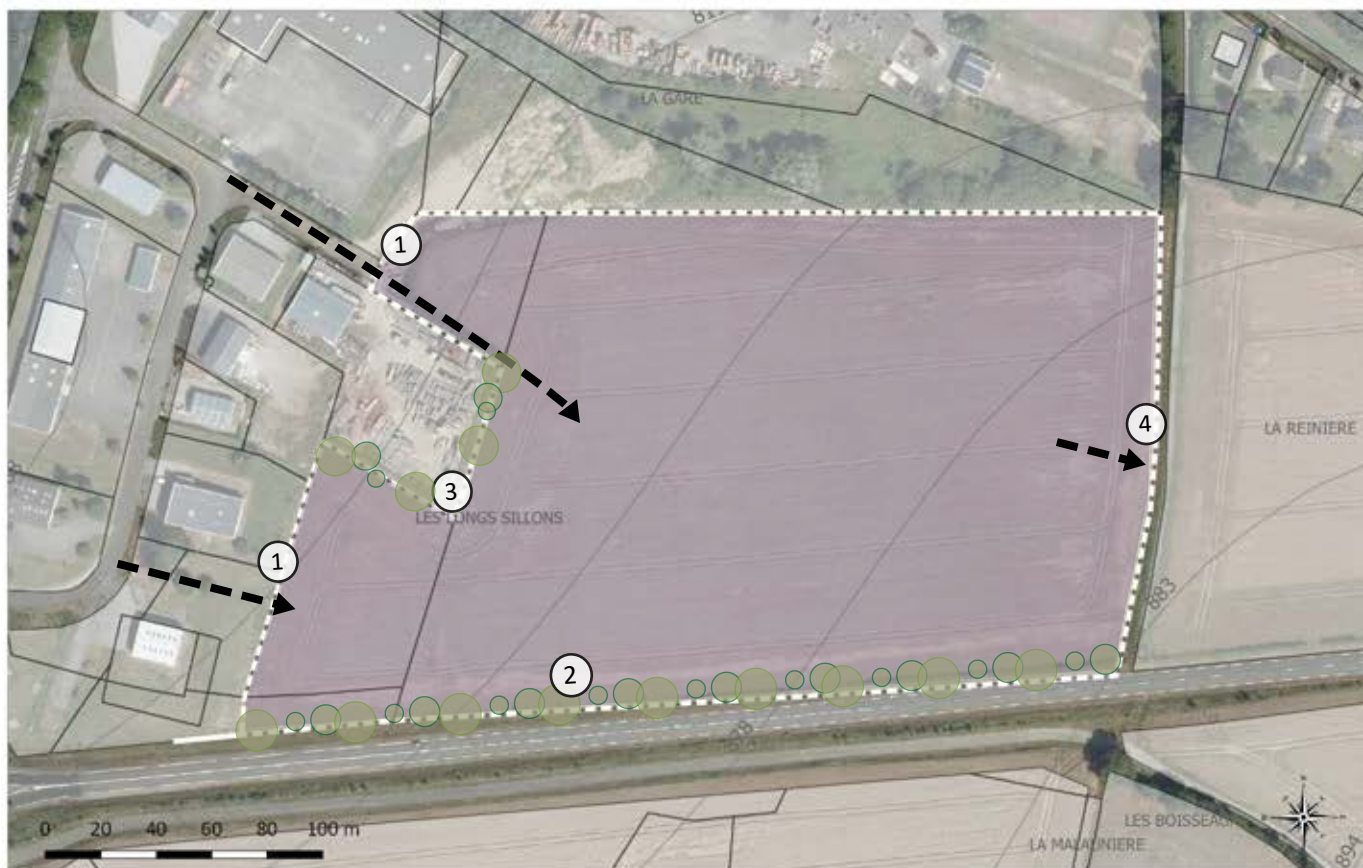


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ La voirie est raccordée à une voie existante afin de ne pas créer un lien via la départementale. Elle devra également s'accrocher à une amorce existante.
- 2/ La bordure de l'opération longeant la départementale est arborée et plantée de sorte à ne pas offrir une vue directe sur le nouvel aménagement.
- 3/ Veiller à une intégration paysagère du dépôt se trouvant à l'Ouest du site tout en anticipant son éventuel développement.
- 4/ Préserver une amorce.



Vue depuis la rue de la RD 401



Superficie du site : 0,64 ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est localisé le long de la RD271 entre le bâtiment de la CUMA de Coulimer et un bâtiment artisanal au Nord.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Afin de créer une uniformité dans la rue, le bâti devra être positionné en retrait de la départementale comme le sont les structures au Nord et au Sud de l'opération. Le retrait est de 15 mètres.

- 2/ Plusieurs accès seront possibles. Ils seront au maximum mutualisés.
- 3/ En fond de parcelle, à l'Ouest, afin de préserver l'opération des vues sur la station d'épuration, une haie fait office d'écran.



Vue depuis la rue de la RD 271



Superficie du site : 2,18 ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est localisé au sein de la zone des Gaillons. Il vient conforter la zone artisanale et industrielle en extension vers l'Ouest. Un rond-point permet de raccorder l'opération.

La zone se situe également à proximité d'une ZNIEFF, zone d'intérêt écologique à préserver. La gestion des eaux pluviales du futur projet devra être gérée à l'échelle de la parcelle afin de ne pas nuire à la ZNIEFF.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ La zone est déjà découpée en 4 lots qui prévoient une desserte de chaque lot indépendante.

2/ A l'Ouest de la parcelle, privilégier une zone arborée qui aura deux objectifs :

- une insertion paysagère du site
- une meilleure gestion des eaux pluviales dans la pente

3/ Présence de la ZNIEFF à préserver. Avoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle de l'opération.



Vue depuis le parc d'activités des Gaillons Nord, rue de Bellevue



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet se situe sur un promontoire dégageant ainsi des vues importantes.

Il jouxte la RD 932. En contre-bas du site, à l'Ouest, se localise une zone Natura 2000, secteur écologique à préserver.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Une implantation préférentielle des bâtis est préconisée avec un retrait de 10 mètres depuis l'axe de la voie départementale.
- 2/ Au Nord-Ouest de la parcelle, une zone protégée est présente. Elle implique une grande vigilance quand à l'écoulement des eaux pluviales depuis la nouvelle opération. D'où l'importance de positionner une haie épaisse en limite de parcelle afin de limiter les écoulements vers la zone protégée et de ne pas altérer sa protection.
- 3/ Deux entrées maximum seront réalisées sur le site. L'entrée Sud s'appuiera sur l'amorce existante.

Superficie du site : 6,54 ha



Vue depuis la RD 932



Superficie du site : 4,56 ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet se localise en continuité de la zone industrielle de Mauves-sur-Huisne.

Le développement de la zone répond à deux objectifs :

- pérenniser les activités en place
- permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur une zone industrielle d'intérêt communautaire.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'entrée de l'opération est mutualisée avec une desserte existante. La voirie dessert l'ensemble de la zone la plus au Sud.
- 2/ Les parcelles les plus au Nord sont elles mutualisées avec les entreprises existantes.
- 3/ Des haies sont positionnées aux limites des parcelles afin de limiter l'impact sur la zone agricole proche et ainsi matérialiser l'enveloppe globale de la zone.



Vue depuis la RD 9



Superficie du site : 0,96 ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet est situé le long de la RD5 dans le prolongement des activités artisanales existantes.

Le site est bordé au Sud par une haie à préserver.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ L'entrée et la sortie de l'opération sont mutualisés avec celle de l'entreprise située au Nord de la parcelle. Une voirie unique dessert l'ensemble de la parcelle.

2/ Un recul de 10 mètres est opéré depuis la départementale, en écho au bâtiment existant au Nord de la parcelle. Un alignement est créé afin d'uniformiser la rue et de générer une perspective intéressante.

3/ Les haies existantes sont maintenues, épaissies elles permettent de clôturer la nouvelle zone visuellement.



Vue depuis la RD 5



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet se situe le long de la RD938, dans le prolongement de l'activité de la SMAD. L'accès existante sera mutualisé afin de ne pas créer de nouvelle sortie sur la départementale.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Mutualisation de l'entrée entre le secteur de projet et la SMAD.
- 2/ Afin de proposer une uniformité visuelle depuis la route, les bâtis viendront s'aligner sur la départementale mais en retrait, afin de faire écho au bâti voisin : retrait minimum de 20 mètres et préservation de l'alignement par rapport au bâti existant.
- 3/ Une haie encadre la zone créée afin de limiter l'impact avec la zone agricole et faciliter l'intégration paysagère su site.
- 4/ Les zones de stockage seront plutôt orientées à l'est de la parcelle, de sorte à ne pas être visible directement depuis la départementale.

Superficie du site : 1,26 ha



Vue depuis la RD 938



Superficie du site : 2,4 ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet se situe dans le prolongement de l'activité de la scierie.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'entrée de la nouvelle opération se fait depuis la zone existante.
- 2/ Des haies végétalisées encadreront le Nord de l'opération. Elles permettent également de délimiter l'emprise de l'opération visuellement et physiquement.
- 3/ Les haies existantes à l'Est sont conservées, elles permettent de limiter les visibilités vers les structures existantes à proximité.



Vue aérienne du site



Superficie du site : 1,05 ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet se localise entre la déchetterie de Bazoches-sur-Hoene et la zone mixte d'habitat/activités artisanales.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'accès à l'opération se fait depuis la route départementale. Un accès mutualisé sera privilégié. Une transition végétale depuis la route assurera une bonne intégration paysagère du site.
- 2/ Un retrait de 15 à 20 mètres minimum depuis la route est effectué, afin de s'aligner sur la maison à proximité et de créer une uniformité dans la perspective depuis la route. Une transition végétale permettra une intégration des constructions.
- 3/ Des arbres existants sont conservés car ils permettent de faire écran et de limiter les vues sur la déchetterie.
- 4/ En fond de parcelle, une haie s'aligne sur la limite parcellaire afin de limiter l'impact visuel de la nouvelle opération sur la zone agricole.



Vue depuis la rue de la Plaine



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site de projet se localise en entrée de ville Est, en continuité directe de la zone artisanale existante.
Le secteur de projet est desservi au Sud par la RD408 et au Nord par la rue de la Plaine.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Deux accès seront privilégiés : un depuis la départementale et un depuis l'amorce existante au sein de la zone d'activités à l'Ouest.
- 2/ En fond de parcelle, un linéaire planté est disposé afin de limiter l'impact visuel de la zone artisanale. Celle-ci favorise également l'insertion de cette nouvelle zone sur l'espace agricole.
- 3/ Anticiper une éventuelle amorce pour un développement futur.

Superficie du site : 1,59 ha



Vue depuis la rue de la Plaine



Superficie du site : 1,1 ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site de projet se localise au Nord du bourg de Courgeon. Il s'agit de prévoir l'extension de l'activité existante.

La desserte de la zone se fera par le site de l'entreprise en place.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Deux accès seront privilégiés : un au Nord de la zone et un au Sud (accès déjà existant).

2/ En fond de parcelle, un linéaire planté est disposé afin de limiter l'impact visuel de la zone artisanale. Celle-ci favorise également l'insertion de cette nouvelle zone sur l'espace agricole.



CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site de projet se localise en entrée de bourg Est, le long de la D10. Il s'agit d'une parcelle plane cultivée à ce jour. L'insertion paysagère des futures activités constitue l'enjeu principal de l'orientation d'aménagement. Une attention particulière devra être apportée à l'aspect extérieur du projet et à son insertion dans l'environnement.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Un accès unique sera privilégié afin de limiter les sorties sur ce secteur en entrée de ville.

2/ En fond de parcelle, un linéaire planté est disposé afin de limiter l'impact visuel de la zone artisanale. Celle-ci favorise également l'insertion de cette nouvelle zone dans l'espace agricole.



Lieu-dit l'Orme



IV- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION DE LOISIRS

N° de l'OAP	COMMUNES CONCERNEES	SITE	SUPERFICIE (ha)
T/1	SOLIGNY-LA-TRAPPE	Les Marnières	1,76



T/1/ SOLIGNY-LA-TRAPPE : Les Marnières

Superficie du site : 1,74 ha

CARACTÉRISTIQUE ET VOCATION DU SITE

Le site de projet vient en extension de la zone de loisir existante de Soligny-la-Trappe.



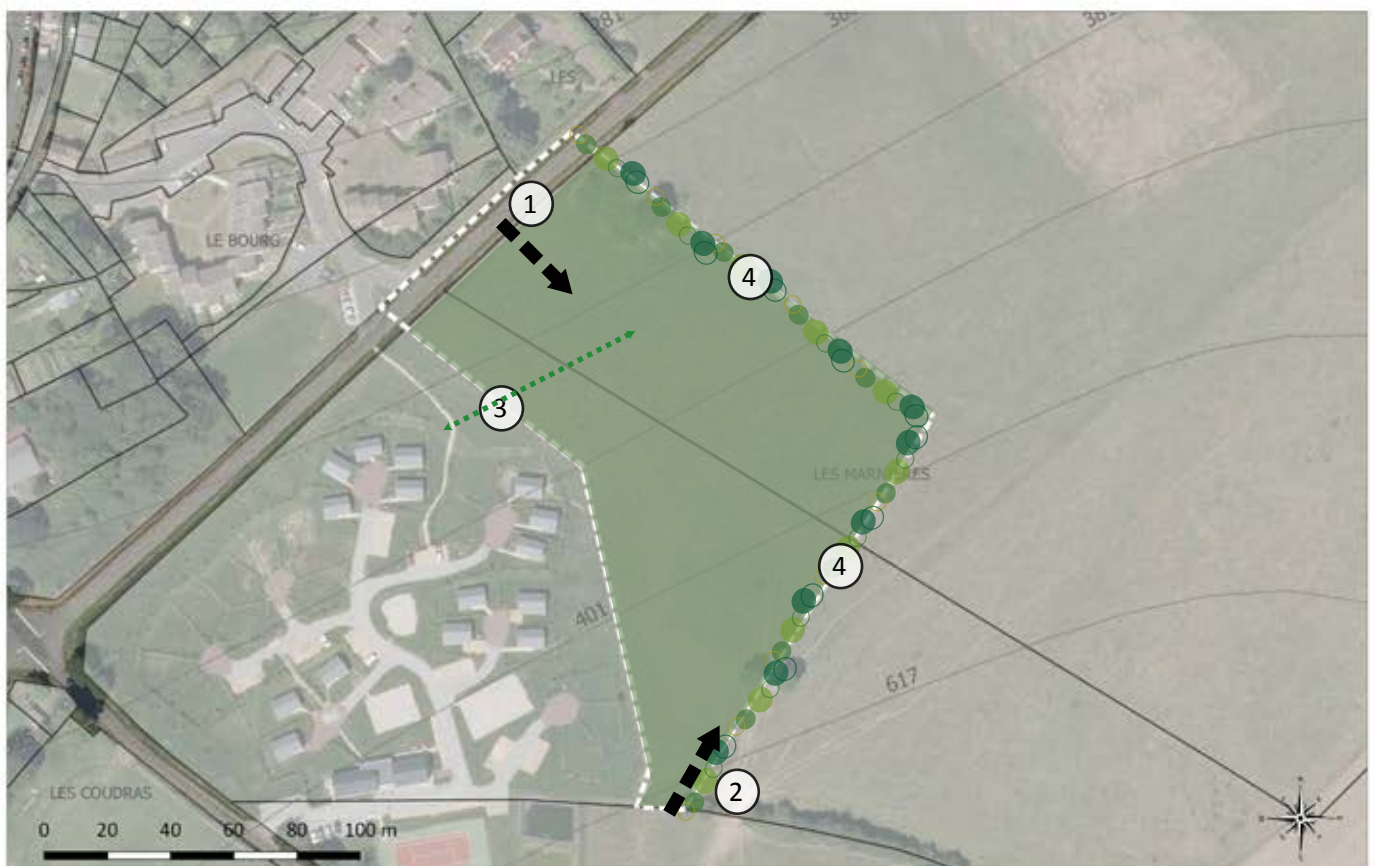
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Un seul accès mutualisé à l'ensemble de la zone sera créé sur la rue des Marnières.

2/ Une amorce sera créer au Sud de l'opération.

3/ Un accès piéton permettra de rejoindre la zone de loisir existante.

4/ Une haie participera à l'insertion paysagère de la zone.



V - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL





L'équipement commercial et artisanal de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche

RAPPEL LÉGISLATIF

«En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

... il précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.»

RAPPEL DU CONTEXTE

L'artisanat lié à la construction est assez développé sur le territoire, avec des entreprises spécialisées rayonnant très au-delà de la Communauté de Communes et un marché de la rénovation qui nourrit le développement d'un artisanat de qualité. Ces activités artisanales sont relativement réparties, avec des implantations dans les zones d'activités communautaires ou isolées au sein des bourgs et villages.

L'artisanat Percheron est ainsi une spécificité et un véritable atout économique pour la Communauté de Communes, dont la valorisation a été amorcée notamment via une Marque Parc mise en place par le PNR pour valoriser l'artisanat lié à la rénovation du patrimoine. Soutenir ce secteur et renforcer son rayonnement est un enjeu fort pour le PLUi.

RAPPEL DU PADD

L'axe 2 du PADD du PLUi est consacré à «conforter et développer une économie durable, fondée sur les richesses du territoire.

LOGIQUE D'IMPLANTATION DE L'ARTISANAT

AXE DU PADD

Soutenir l'artisanat local et veiller à l'existence de possibilités d'accueil adaptées à toutes les tailles et types d'entreprises

Mettre progressivement en place un centre artisanal percheron dans le pôle structurant

Organiser l'offre foncière et immobilière de la Communauté de Communes pour saisir les opportunités de développement économique

Conforter le site des Gaillons, principal pôle économique de la Communauté de Communes, sous la forme d'un parc d'activité en «balcons sur le paysage»

Prévoir des possibilités de renforcement mesurées des pôles d'activités secondaires des Gros bourgs et du pôle structurant

Permettre un accueil réparti dans le tissu des activités compatibles

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A L'ÉQUIPEMENT ARTISANAL

- Conforter les zones d'accueil artisanales existantes
- Permettre des possibilités d'extension des artisans isolés des bourgs et au sein de l'espace rural.

Le centre artisanal percheron pourra trouver sa place sur la zone d'activités de la Gare à Saint-Langis-lès-Mortagne.

- Optimiser en priorité le foncier communautaire notamment celui présent sur la commune de Mauves-sur-Huisne et sur les Gaillons.

- Mettre en place le droit de préemption urbain et une veille foncière sur l'ensemble des zones Urbaines et A Urbaniser à vocation d'activités sur la Communauté de Communes

- Offrir un potentiel foncier suffisant pour le développement des activités sur le site des Gaillons tout en cadrant l'implantation du bâti à travers les OAP par secteur

- Prévoir une réduction de la consommation de l'espace prévue au sein des documents d'urbanisme existant pour le développement des zones d'activités (et notamment sur le pôle structurant et certains pôles secondaires).

Prioriser le développement économiques artisanal sur le pôle structurant et sur les gros bourgs

Prévoir le renforcement des zones industrielles des Gaillons et de Mauves-sur-Huisne.

Le règlement des zones urbaines du pôle structurant et des gros bourgs principalement permettra un accueil des activités artisanales compatibles avec la vocation d'habitat.



AXE DU PADD

Soutenir globalement l'offre commerciale de la Communauté de Communes, en particulier le commerce de proximité

Favoriser le maintien des pôles commerçants secondaires des gros bourgs

Conforter et augmenter l'attractivité du centre commerçant de Mortagne-au-perche

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A L'ÉQUIPEMENT ARTISANAL

- Le règlement du PLUi autorise l'implantation de commerces de proximité au sein des centralités de chaque commune.

- L'attractivité du centre commerçant sera confortée par la limitation des implantations commerciales en entrée de ville, le long de la RD912, au sein des futures zones de développement économiques.



VI- PROGRAMME D'ORIENTATION ET D' ACTIONS A VOCATION D'HABITAT





PRINCIPES ET OBJECTIFS DU PLU INTERCOMMUNAL EN TERMES D'HABITAT



- PARTIE 1 -

PRINCIPES ET OBJECTIFS DU PLUi EN TERMES D'HABITAT

Le volet Programme local de l'Habitat du PLUi se décline en un diagnostic habitat, intégré au rapport de présentation, un document d'orientation et un programme d'actions. Le document d'orientation énonce les principes et objectifs du PLH.

Dans le cas d'un PLUi, son contenu est réparti entre le PADD et le Programme d'Orientations et d'Actions Pour une meilleure lisibilité, le présent chapitre reprend de manière synthétique les orientations du PADD en termes d'habitat (axe 3) en les complétant avec les aspects propres aux orientations d'aménagement et de programmation, en exposant :

- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, [...] ;*
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes.*

Les orientations du PADD en termes d'habitat : Développer une offre d'Habitat répartie, diversifiée et économe en espace

L'axe 3 du PADD regroupe les objectifs du PLU intercommunal en termes d'habitat à travers cinq grandes orientations déclinées en 14 dispositions.

Elles sont reprises pour mémoire ci-après. Le détail de ces dispositions est précisé dans le PADD.

Renforcer le rythme de création de logements, en conservant une implantation répartie sur le territoire, et moins consommatrice d'espace

PERMETTRE LA CRÉATION RÉPARTIE SUR LE TERRITOIRE DE 80 LOGEMENTS PAR AN

Le PADD prévoit à travers le PLUI la possibilité d'accueillir une moyenne de 80 logements par an, soit 960 logements à créer entre 2014 et 2025, conduisant à une augmentation de la population estimée à 500 habitants (par rapport à la population de la Communauté de Communes en 2009).

Il s'agit également de renforcer la construction sur le pôle structurant et les gros bourgs tout en préservant un accueil équilibré de la population entre le pôle structurant, les gros bourgs et les villages.

PRIVILÉGIER LA CRÉATION DE LOGEMENTS DANS L'EXISTANT ET UNE PLUS GRANDE DENSITÉ DES NOUVELLES OPÉRATIONS POUR LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le PADD fixe des objectifs en matière de densité et d'accueil de logements :

- Organiser le développement de l'habitat de manière à atteindre un objectif moyen de 13 logements créés par hectare d'espaces naturels et agricoles consommés.
- Rechercher pour cela des potentiels à l'intérieur des espaces urbanisés (bâti vacant, renouvellement, terrains enclavés, jardins, bâti désaffecté, etc.)
- Privilégier le recours à des formes bâties plus économes en espace (maisons groupées, habitat intermédiaire, lotissements denses, etc.).
- Limiter la taille des parcelles tout en conservant une diversité dans l'offre de terrain à bâtir
- Décliner cet objectif pour l'adapter aux différents contextes bâtis de la Communauté de Communes :
 - 16 logements par hectare consommé pour le pôle structurant
 - 13 logements par hectare consommé pour les gros bourgs
 - 10 logements par hectare consommé pour le reste du territoire

FAVORISER UNE CRÉATION DE LOGEMENTS RÉPARTIE DANS LE TEMPS ET PRÉVOIR DES POTENTIELS DE PROJETS ALTERNATIFS

Faciliter l'accès au logement pour tous

Faciliter l'implantation des jeunes ménages en déployant une offre adaptée à une première installation

Maintenir et développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour les seniors

Maintenir et développer une offre d'habitat accessible aux personnes mal-logées ou défavorisées

Rechercher des solutions d'hébergement aux besoins spécifiques

Utiliser en priorité le tissu bâti existant pour répondre aux besoins en logement

Favoriser la réhabilitation du bâti ancien pour prévenir et réduire la vacance

Identifier les situations de vacance durable et rechercher des solutions de remise sur le marché

Amorcer une réflexion d'ensemble sur la vacance dans le centre-ville de Mortagne-au-Perche

Améliorer le parc de logements et lutter contre l'habitat indigne

Favoriser l'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées



Diversifier l'offre de logements par des micros-opérations ciblées

PROPOSER UN HABITAT ADAPTÉ AUX SENIORS SOUS UNE FORME CONTEMPORAINE DE BÉGUINAGE

Réinventer une forme contemporaine de béguinage (ensemble de petits logements traditionnellement organisés autour d'une cour ou d'un jardin, accueillant historiquement des femmes en retraite spirituelle), pour créer une offre de logement adaptée aux seniors au coeur des bourgs de la Communauté de Communes.

DÉVELOPPER UNE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR QUALITATIVE AU SEIN ET EN PÉRIPHÉRIE DES BOURGS ET PRINCIPAUX HAMEAUX

Repérer des sites propices au développement résidentiel à l'intérieur du tissu bâti et en frange des bourgs, des villages et des principaux hameaux, en respectant les conditions suivantes :

- éviter les secteurs sensibles en termes de paysages, d'environnement (zones humides, corridors écologiques), de patrimoine ou de risques naturels
- éviter les secteurs problématiques pour l'activité agricole
- privilégier le bourg principal, sauf si celui-ci n'est pas propice au développement
- cohérence et continuité du site avec la forme du bourg/village/hameau
- rechercher l'ampleur limitée du secteur effectivement constructible.

Encadrer ces secteurs de projets à travers le règlement, le Programme d'Orientations et d'Actions et les Orientations d'Aménagement et de Programmation de manière à garantir :

- la cohérence de l'implantation et des gabarits des futures constructions avec leur environnement
- la préservation des éléments paysagers significatifs
- une superficie moyenne des terrains compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.



PRÉVOIR UNE OFFRE LIMITÉE DE «TERRAINS PAYSAGE» VISANT L'INSTALLATION DE GRANDES MAISONS FAMILIALES INSÉRÉES DANS UN CADRE PAYSAGER QUALITATIF

Identifier sur le territoire communautaire un nombre restreint de sites propices à l'accueil de maisons individuelles, bénéficiant d'un cadre de vie intéressant, et compatibles avec l'activité agricole et la sensibilité paysagère et environnementale. Le choix de ces sites respectera les conditions suivantes :

- éviter les secteurs sensibles en termes de paysages, d'environnement (zones humides, corridors écologiques), de patrimoine ou de risques naturels,
- éviter les secteurs problématiques pour l'activité agricole,
- privilégier des sites entre des habitations existantes,
- être situés à proximité d'un logement existant (hors habitations liées à une exploitation).

Limitier ce type de projet à environ un dixième des objectifs de création de logements.



Augmenter l'offre de logements en développant des opérations d'habitat mixte et de qualité

INITIER UNE RÉFLEXION D'AMÉNAGEMENT GLOBALE SUR L'AGGLOMÉRATION MORTAGNAISE POUR MAINTENIR SON DYNAMISME PAR LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Coordonner les différents sites de projets potentiels au sein et en périphérie de l'agglomération Mortagnaise à travers une réflexion globale sur l'évolution du pôle structurant, amorcée par le PLUi et qui se poursuivra en phase opérationnelle, par exemple sous la forme d'un groupe de travail ou d'une procédure d'aménagement de type ZAC multi-sites, a priori pendant toute la durée du PLUi.

Envisager et soutenir ce projet à l'échelle intercommunale, en tant que condition nécessaire à l'attractivité et à la vitalité du pôle structurant.

Prévoir à travers le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Programme d'Orientations et d'Actions une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :

- une offre d'habitat adaptée aux seniors valides, sous la forme de résidences-séniors ou de foyers-logements par exemple, en garantissant son articulation avec la ville,
- une offre locative privée et/ou sociale à destination des personnes seules, des jeunes ménages et des familles monoparentales,
- une offre de terrains à bâtir et de maisons familiales permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Coordonner la réflexion avec celle sur l'attractivité commerciale du centre, sur la résorption de la vacance, sur la rénovation urbaine des ensembles de logements sociaux, sur le projet d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et sur les déplacements à l'intérieur du centre de Mortagne.

PROJETER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET RÉPARTI DANS LE TEMPS POUR LES PRINCIPAUX BOURGS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Prévoir une extension de l'urbanisation pour les bourgs de Saint-Langis-lès-Mortagne, Bazoches-sur-Hoëne et Soligny-la-Trappe sous la forme d'une opération d'ensemble à dominante habitat, phasée dans le temps et associée à des sites de projets à l'intérieur des bourgs.

Prévoir une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :

- une offre d'habitat de plain pied adaptée aux seniors valides, en locatif social, privé ou en accession
- une offre locative privée et/ou sociale à destination des jeunes ménages et des familles monoparentales
- une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Coordonner la réflexion avec celle sur les déplacements et les espaces publics à l'intérieur du bourg, sur les espaces publics du centre commerçant et la gestion des risques naturels, en particulier le ruissellement

Accompagner et contribuer à l'amélioration et à l'attractivité du parc existant privé et social

INCITER ET SOUTENIR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ, POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE ET L'HABITAT INDIGNE

L'amélioration du parc de logement privé contribue à la réalisation de nombreux objectifs poursuivis par le PLUi : réduction de la vacance et des situations d'habitat indigne, qualité du cadre de vie à l'échelle du logement et du quartier, limitation des besoins en nouveaux logements, donc en espace agricole et naturel, grâce à une meilleure adéquation de l'offre avec les besoins des habitants, stimulation de l'économie de la construction, secteur d'activité important pour le territoire, etc.

Inciter et contribuer à cet effort d'amélioration du parc privé implique la définition d'une politique intercommunale globale, appuyée sur les dispositifs existants (Programme Habiter Mieux par exemple) et les partenaires ressources sur le sujet. Elle devra notamment permettre la définition des priorités et des modes d'interventions de la Communauté de Communes, dans une logique d'optimisation des moyens dédiés à cette problématique.

ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DU PARC SOCIAL, EN PARTENARIAT AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX.

Le parc de logements sociaux représentait 985 logements en 2012, dont 58% étaient concentrés à Mortagne-au-Perche (88% du parc collectif). Dans les gros bourgs, une offre de logements locatifs sociaux existe également : à Bazoches-sur-Hoëne (23%), à La Chapelle-Montligeon (20%), à Soligny-la-Trappe (17%), au Pin-la-Garenne (17%) et à Mauves-sur-Huisne (15%).





PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH

- PARTIE 2 -

PROGRAMME D' ACTIONS DU VOLET HABITAT DU PLUI

L'article R 302-1-3 du Code de la Construction définit le programme d'actions associé à la partie Programme local de l'habitat du PLUi. Ce programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le programme d'actions du volet habitat décline les orientations générales du volet PLH en 15 fiches-actions réparties en six objectifs stratégiques. Chaque fiche détaille les objectifs et le déroulement envisagé de l'action, en précisant les acteurs concernés et les indicateurs d'évaluation. Un calendrier global synthétise à l'issue des fiches la répartition temporelle des différentes actions.

O RIENTATIONS du PADD

- Accueillir une moyenne de 80 logements par an, soit 960 logements à créer entre 2014 et 2025
- Renforcer principalement le rythme de construction sur le pôle structurant et les gros bourgs
- Viser un objectif moyen de 13 logements créés par hectare d'espaces naturels et agricoles nouvellement consommés.

- Renforcer la construction sur le pôle structurant et les gros bourgs pour garantir le succès des principales opérations de logements de la CdC
- Saisir des opportunités de «micro-lotissements» dans les petits bourgs de la CdC

- Réhabiliter le parc social ancien à Mortagne-au-Perche
- Mobiliser et optimiser la gestion du parc de logements communaux pour apporter une réponse complémentaire aux besoins en logement
- Veiller à maintenir et développer une offre d'habitat accessible aux personnes mal-logées ou défavorisées

- Agir contre la vacance, en particulier sur le bâti ancien de Mortagne-au-Perche
- Améliorer le parc de logements et lutter contre l'habitat indigne

- Développer un habitat mixte et de qualité
- Rechercher des solutions d'hébergement aux populations spécifiques
- Maintenir et développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour les seniors
- Permettre l'installation de jeunes ménages en déployant une offre foncière et immobilière adaptée

- Disposer de données régulières sur l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes
- Piloter et évaluer le PLH
- Mutualiser les services à l'échelon intercommunal

O BJECTIFS STRATEGIQUES

Développer une offre d'habitat attractive et diversifiée

Maîtriser et mobiliser le foncier pour garantir la production en logements

Réhabiliter le parc existant pour augmenter son attractivité

Agir sur le parc privé existant

Favoriser un accès aux logements pour des populations spécifiques

Initier une gouvernance en matière de politique de l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes

A CTIONS DU PLH

1 Spatialiser les objectifs de logement définis au sein du PLUi

2 Produire un habitat durable

3 Augmenter l'offre de logements en développant des opérations d'habitat mixte et de qualité sur l'agglomération mortagneuse

4 Elaborer une stratégie foncière : identifier et caractériser les potentiels fonciers mutables des autres communes

5 Poursuivre la mise à niveau du parc social existant à Mortagne-au-Perche

6 Initier une gestion coordonnée des parcs de logements communaux

7 Identifier et agir sur la vacance durable, principalement à Mortagne-au-Perche

8 Inciter et soutenir l'amélioration du parc privé existant et cibler particulièrement l'habitat indigne

9 Développer une offre en logements dédiés au béguinage

10 Accompagner le projet de «Foyer Jeunes Travailleurs»

11 Favoriser la création de logements pour l'installation des jeunes

12 Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat

13 Identifier et créer un réseau de personnes ressources

14 Constituer une instance politique de l'habitat pour la CdC du Bassin de Mortagne au Perche



Action **1**

SPATIALISER LES OBJECTIFS DE LOGEMENT DU PLUI

Contexte

Le PLUi prévoit à l'horizon 2025, la construction de 960 logements, soit une moyenne de 80 logements par an, conduisant à une augmentation de la population estimée à 500 habitants (par rapport à la population de la Communauté de Communes en 2009).

Un des objectifs est de renforcer la construction sur le pôle structurant et les gros bourgs tout en préservant un accueil équilibré de la population entre le pôle structurant, les gros bourgs et les petits bourgs.

Dans le cadre de son volet Programme Local de l'Habitat, le PLUi définit des objectifs de création de logements à 6 ans, sur la période 2016-2022.

Objectifs

- Répartir l'offre de logements par commune en s'inscrivant dans les grands équilibres fixés par le PADD : définir pour chaque commune des objectifs minimaux à atteindre dans le temps et dans l'espace

Nature de l'action

Planification

Déroulement de l'action

- La spatialisation des objectifs en logements par commune est synthétisée au sein du tableau ci-après. Les objectifs en logements sont répartis selon trois typologies : pôle structurant, gros bourgs et petits bourgs.
- Conformément au PADD, ces objectifs sont modulés en fonction de ces trois typologies. Le pôle structurant (composé de Mortagne-au-Perche et Saint-Langis-lès-Mortagne) et les gros bourgs (composés de 8 communes) devront réaliser une part plus importante de leurs objectifs totaux sur cette période (360 logements sur le pôle structurant et 360 logements sur les gros bourgs).
- Les gros bourgs ont été définis comme des polarités secondaires (présence d'équipements, de commerces et de services de proximité).

Pilote(s)

Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche

Partenaires

Communes, Pays du Perche Ornaïs, Personnes Publiques Associées

Moyens

- sans objet (intégrée à l'élaboration du PLUi)

Indicateurs d'évaluations

- Nombre, types et localisation des logements créés (source Sit@del logements commencés)

Calendrier

2016	2017	2018	2019	2020	2021
------	------	------	------	------	------

< durée de vie du volet PLH et au-delà, évaluation du PLUi >

Type de commune	Spatialisation de l'objectif en logement du PLUi				Foncier ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLUi	
	Objectif en logement d'ici 2025 (PLUi)	Objectif en logement d'ici 2022 (PLH, période 2016-2022)	dont (période du PLH)		Besoins théoriques en foncier en ha (2025, période du PLUi)	Besoins théoriques en foncier en ha (2022, période du PLH)
			Logements sociaux/aidés (15% sur Mortagne-au-Perche et 10% sur Saint-Langis-lès-Mortagne)	Autres logements adaptés aux jeunes et aux seniors : 10% (privés, communaux ou accession sociale)		
Pôle Structurant : 360 logements prévus au PLUi (densité de 13 à 16 lgts/ha + 10 % de rétention foncière)						
Mortagne au Perche	180	120	27	18	11,25	10,81
Saint-Langis-lès-Mortagne	180	120	18	18	11,25	10,81
Gros bourgs : 360 logements prévus au PLUi (densité de 11 à 13 lgts/ha + 10 % de rétention foncière)						
Bazoches-sur-Hoëne	80	53	-	-	6,75	4,50
Le Pin-la-Garenne	50	33	-	-	4,2	2,80
Soligny-la-Trappe	50	33	-	-	4,2	2,80
Saint-Hilaire-le-Châtel / Sainte-Céronne-lès-Mortagne	40	27	-	-	3,36	2,24
La Chapelle-Montligeon	40	27	-	-	3,36	2,24
Mauves-sur-Huisne	40	27	-	-	3,36	2,24
Pervençières	30	20	-	-	2,55	1,70
Petits bourgs : 240 logements prévus au PLUi Objectif de densité de 10 lgts/ha						
Courgeot	20 à 25	13 à 16	-	-	2,5	1,67
Réveillon	20 à 25	13 à 16	-	-	2,5	1,67
La Mesnière	20 à 25	13 à 16	-	-	2,5	1,67
Courgeon	20 à 25	13 à 16	-	-	2,5	1,67
Saint-Mard-de-Réno	20 à 25	13 à 16	-	-	2,5	1,67
Villiers-sous-Mortagne	10	6	-	-	1	0,67
Coullimer	10	6	-	-	1	0,67
Saint-Jouin-de-Blavou	10	6	-	-	1	0,67
Saint-Martin-des-Pézerits	7	4	-	-	0,7	0,47
Loisail	7	4	-	-	0,7	0,47
Bellavilliers	7	4	-	-	0,7	0,47
Boicé	7	4	-	-	0,7	0,47
Corbon	7	4	-	-	0,7	0,47
Féings	7	4	-	-	0,7	0,47
Saint-Germain-de-Martigny	7	4	-	-	0,7	0,47
Saint-Ouen-de-Sécherouvre	7	4	-	-	0,7	0,47
Parfondéval	7	4	-	-	0,7	0,47
Champeaux-sur-Sarthe	7	4	-	-	0,7	0,47
Saint-Denis-sur-Huisne	1 à 3	1	-	-	0,3	0,20
Comblot	1 à 3	1	-	-	0,3	0,20
Saint-Aubin-de-Courteraie	1 à 3	1	-	-	0,3	0,20
Saint-Aquilin-de-Corbion	1 à 3	1	-	-	0,3	0,20
Montgaudry	1 à 3	1	-	-	0,3	0,20



2

PRODUIRE UN HABITAT DURABLE

Action

Contexte

- Le PLUi offre un outil efficace pour définir la programmation attendue et les grands principes d'organisation des secteurs de projet : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le PADD préfigure à travers ces orientations plusieurs types de projets correspondant chacun à une programmation et à des enjeux urbains particuliers.

Objectifs

- Identifier les potentiels fonciers existants à l'échelle de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche, à l'intérieur et en périphérie des groupements bâtis, pouvant accueillir de nouveaux logements.
- Définir pour chacun, en fonction de sa situation, sa taille et sa desserte, le type de projets dont il peut faire l'objet.
- Élaborer pour chaque type de projet une OAP définissant les attentes en termes de programmation, de densité, d'organisation spatiale et d'intégration architecturale et paysagère
- Les OAP devront permettre de produire un habitat durable à travers notamment :
 - la limitation de la taille des lots,
 - l'accroissement des actions des collectivités locales dans les opérations d'aménagement,
 - une réflexion sur les formes urbaines innovantes (logements BBC), la maîtrise de la consommation foncière, les économies d'énergie, l'utilisation de matériaux sains, les liaisons douces...,
 - la promotion d'un urbanisme de qualité sur les opérations d'ensemble notamment sur le pôle structurant (ZAC, AEU, écoquartiers...).

Nature de l'action

Planification

Déroulement de l'action

- En concertation avec les communes, chaque site de projet d'habitat identifié dans le PLUi fait l'objet d'un renvoi à des OAP (signalée par une lettre sur le règlement graphique) :

A - Extensions des principaux bourgs	D- «Béguinage» / personnes âgées
B - Quartiers greffés	E- Terrains paysage
C- Micro-lotissements	
- Chaque OAP cadre définit les dispositions à respecter pour le type de projet auquel elle renvoie, en termes de :
 - orientations sur les logements à créer selon leur type, leur taille et le statut d'occupation
 - densité minimale à respecter
 - principes d'implantation, organisation interne du site
 - rapport au bâti et à la végétation existante
 - gestion de l'accès, les déchets et de l'eau
 - gestion des espaces non bâtis (jardins, espaces publics...).
- Les OAP font l'objet d'une évaluation au fur et à mesure des opérations, le bilan de fin et de mi-parcours du volet PLH est l'occasion de les adapter si nécessaire.

Pilote(s)

Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche

Partenaires

Communes, CAUE, STAP, Personnes Publiques Associées

Moyens

- sans objet (action intégrée à l'élaboration du PLUi)

Indicateurs d'évaluations

- évaluation des opérations réalisées au regard des objectifs des «OAP cadres

Calendrier

2016	2017	2018	2019	2020	2021
OAP du PLUi			1er bilan du fonctionnement		2ème bilan du fonctionnement

Action **3**

AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN DÉVELOPPANT DES OPÉRATIONS D'HABITAT MIXTE ET DE QUALITÉ SUR L'AGGLOMÉRATION MORTAGNAISE

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> Le projet intercommunal du PLUi prévoit un développement privilégié sur le pôle central de Mortagne-au-Perche de manière à renforcer son caractère structurant pour l'intercommunalité, tant d'un point de vue économique que résidentiel. Ce développement repose sur un nombre relativement limité de sites qui prennent donc une dimension stratégique à l'échelle de l'intercommunalité. 												
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Initier une réflexion d'aménagement globale sur l'agglomération Mortagnaise pour maintenir son dynamisme par la création de logement Coordonner les différents sites de projets potentiels au sein et en périphérie de l'agglomération Mortagnaise à travers une réflexion globale sur l'évolution du pôle structurant, amorcée par le PLUi et qui se poursuivra en phase opérationnelle par la mise en place d'outils d'aménagement et de maîtrise foncière. 												
Nature de l'action	Conseil / Ingénierie Animation de partenariats / coordination / stratégie foncière												
Déroulement de l'action	<p>1- Création d'un outil de suivi foncier sur Mortagne-au-Perche (en s'appuyant sur les travaux du PLUi) et identifier les parcelles stratégiques pour la réalisation de projets de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelles non bâties dans les principaux secteurs à urbaniser - dents creuses ou friches pouvant faire l'objet de micro-opération ou de renouvellement urbain - parcelles «verrou» nécessaires au désenclavement ou à la viabilité de site stratégique <p>2- Mise en place éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concertée multi-sites sur les secteurs de développement stratégiques.</p> <p>3 - Constitution d'un groupe de suivi de la réalisation de la ZAC multi-sites et opérations sur l'agglomération mortagnaise.</p> <p>4- Suivi des mouvements fonciers à l'intérieur du périmètre de Droit de Préemption Urbain et définition d'un protocole de réaction pour les ventes concernant les sites stratégiques identifiés</p>												
Pilote(s)	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche												
Partenaires	Commune de Mortagne-au-Perche, EPFN, bailleurs sociaux.												
Moyens	• Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche : mise en place de l'outil de suivi foncier												
Indicateurs d'évaluations	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de DIA étudiées • Nombre de préemption ou autres interventions foncières effectuées • Suivi de la ZAC une fois la procédure mise en place (bilan annuel) 												
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">mise en place de l'outil de suivi > mise en place d'un groupe de travail pour la réalisation d'une ZAC multi-sites</td> </tr> </tbody> </table>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	mise en place de l'outil de suivi > mise en place d'un groupe de travail pour la réalisation d'une ZAC multi-sites					
2016	2017	2018	2019	2020	2021								
mise en place de l'outil de suivi > mise en place d'un groupe de travail pour la réalisation d'une ZAC multi-sites													

124
 Action

4

ELABORER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE : IDENTIFIER ET CARACTÉRISER LES POTENTIELS FONCIERS MUTABLES DES AUTRES COMMUNES

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Le PADD prévoit un développement réparti, adapté et durable, en recherchant pour chaque site à favoriser les meilleurs projets à partir de ses potentialités et inversement, en recherchant pour chaque type de projet le ou les secteurs de la Communauté de Communes les plus appropriés. • A travers les emplacements réservés et le Droit de Prémption Urbain notamment, le PLUi offre aux communes et à l'intercommunalité des outils de maîtrise foncière qui peuvent aider à atteindre les objectifs fixés. 					
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les parcelles stratégiques pour la réalisation de micro-lotissements et d'opérations de renouvellement au sein des petits bourgs. • Assurer une veille foncière sur les secteurs concernés • Être en mesure le cas échéant d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation des projets de logements. 					
Nature de l'action	Conseil / Ingénierie Animation de partenariat / coordination / stratégie foncière					
Déroulement de l'action	1- Création d'un outil de suivi foncier sur les zones urbaines de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche en s'appuyant sur les travaux du PLUi, les parcelles stratégiques pour la réalisation de projets de logements : <ul style="list-style-type: none"> - dents creuses ou friches pouvant faire l'objet de micro-opération ou de renouvellement permettant une réhabilitation ou une amélioration conjointe des espaces publics - parcelles «verrou» nécessaires au désenclavement ou à la viabilité de site de «quartiers greffés» 2- Mise en place de périmètres de Droit de Prémption Urbain en cohérence avec les objectifs, en précisant si nécessaire des secteurs de veille plus approfondie. 3- Prise de contact et si nécessaire conventionnement avec les organismes et acteurs du logements susceptibles de se porter acquéreur de terrain pour le compte de la collectivité ou pour mener les opérations de logements (Etablissement Public Foncier, bailleurs sociaux, etc.) 4- Suivi des mouvements fonciers et définition d'un protocole de réaction pour les ventes concernant les sites stratégiques identifiés 5 - Mettre en place des Projets Urbains Partenariaux afin de permettre, de manière contractuelle, le préfinancement d'équipements publics rendus nécessaires par une opération d'aménagement ou de construction privée.					
Pilote(s)	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
Partenaires	Communes, EPFN, bailleurs sociaux.					
Moyens	• Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche : mise en place de l'outil de suivi foncier.					
Indicateurs d'évaluations	• Nombre de DIA étudiées, observatoire foncier particulier sur les secteurs de projets définis au sein du PLUi, nombre de PUP mis en place					
Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	<i>mise en place de l'outil de suivi</i> > <i>utilisation de l'outil de suivi foncier</i>					

Action 5 POURSUIVRE LA MISE À NIVEAU DU PARC SOCIAL EXISTANT A MORTAGNE-AU-PERCHE

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> • La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche compte en 2012 environ 985 logements sociaux, dont 58% sont concentrés à Mortagne-au-Perche. Ils représentant 88% du parc collectif de Mortagne-au-Perche. Trois bailleurs sociaux agissent sur le territoire intercommunal : Orne Habitat, SAGIM et le Logis Familial. • Une grande majorité de ce parc est très ancien. • Une opération de renouvellement urbain a été engagée sur des immeubles collectifs situés à Chartrage. 												
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Dresser le bilan des projets en cours et des éventuels besoins de mise à niveau ou d'adaptation du parc social existant à Mortagne-au-Perche. • Accompagner les bailleurs le cas échéant dans les opérations de rénovation urbaine ou de requalification énergétique des logements. 												
Nature de l'action	Conseil / Ingénierie Animation de partenariat / coordination												
Déroulement de l'action	<p>1 - Finaliser l'opération de renouvellement des immeubles collectifs rue de Chartrage</p> <p>2 - Mise au point avec les bailleurs sociaux des besoins spécifiques en matière de requalification du parc social existant à Mortagne-au-Perche</p> <p>3 - Hiérarchisation des besoins et anticipation des éventuels besoins de relogements au sein des opérations de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche.</p>												
Pilote(s)	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche												
Partenaires	Communes, bailleurs sociaux, services de l'État												
Moyens	• Budgets des bailleurs sociaux												
Indicateurs d'évaluations	• Nombre de logements sociaux réhabilités												
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Finaliser l'opération à Chartrage</td> <td colspan="4"><< mise en place des éventuels projets de requalification</td> </tr> </tbody> </table>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Finaliser l'opération à Chartrage		<< mise en place des éventuels projets de requalification			
	2016	2017	2018	2019	2020	2021							
Finaliser l'opération à Chartrage		<< mise en place des éventuels projets de requalification											



Action 6 INITIER UNE GESTION COORDONNÉE DU PARC DE LOGEMENTS COMMUNAUX

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> • La plupart des communes de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche dispose d'un ou plusieurs logements communaux, utilisés pour des usages diversifiés : logement locatif libre, logement de fonction, logement aidé (loyer bas sans conventionnement). Dans un contexte rural, ils sont une composante importante du parc de logements, complémentaire du parc social. • Pour les gros bourgs et les petits bourgs, la gestion locative de ces logements et les investissements qui y sont liés représentent une charge parfois importante. 					
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Mieux connaître le parc des logements communaux, en termes de typologie de logement, d'usage et d'état. • Étudier des solutions de mutualisation de gestion de ce parc • Soutenir l'amélioration progressive de ce parc en programmant et en répartissant les investissements dans le temps 					
Nature de l'action	Animation de partenariat / coordination Mise en place d'une aide					
Déroulement de l'action	1- Inventaire des logements communaux existants, en détaillant les caractéristiques et l'usage locatif qui en est fait. Recenser les éventuelles difficultés de gestion rencontrées par les communes. 2- Amorcer une concertation avec les communes pour étudier collectivement la mutualisation de tout ou partie de la gestion du parc communal. 3- Acter en conseil communautaire et mettre en place les solutions retenues					
Pilote(s)	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
Partenaires	Communes, organismes ressources (ex : PACT-ARIM, etc.).					
Moyens	<ul style="list-style-type: none"> • Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche : mise en place de la concertation et d'une réflexion sur la gestion du parc 					
Indicateurs d'évaluations	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements communaux inventoriés 					
Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
		<i>inventaire et concertation</i>		<i>solution retenue et mise en place</i>		



IDENTIFIER ET AGIR SUR LA VACANCE DURABLE, PRINCIPALEMENT À MORTAGNE-AU-PERCHE

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> Le parc posant un problème de vacance durable (3 ans et plus) concerne environ 300 logements, dont plus d'un tiers est situé à Mortagne. Ils sont à 90% privés. La vacance se concentre sur les logements anciens, les petits logements, les logements collectifs et les logements présentant les plus faibles niveaux de confort. La vacance semble avant tout due à une inadéquation des logements (taille et confort) à la demande potentielle dont ils pourraient faire l'objet : locatif privé, plutôt jeunes ménages ou célibataires, plutôt durée courte ou moyenne. Une OPAH a été lancée sur la période 2012-2014. 					
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la connaissance du parc durablement vacant, notamment en termes de localisation et d'origine de la vacance. Mettre au point une méthode de réaction à la vacance durable, afin de définir des stratégies d'accompagnement pour la remise sur le marché des logements vacants. Élaborer une «boîte à outils» regroupant l'ensemble des outils pouvant aider le propriétaire, le potentiel acquéreur ou la collectivité à remettre le logement sur le marché Profiter de la remise sur le marché de logements vacants en participant à leur amélioration énergétique 					
Nature de l'action	Animation de partenariat / coordination Mise en place d'une aide / d'un service					
Déroulement de l'action	<p>1- Qualification de la vacance sur le territoire à l'aide des statistiques disponibles (FILOCOM), mise au point d'indicateurs de suivi de la vacance dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat.</p> <p>2- Élaboration d'un questionnaire permettant de décrire un bien durablement vacant, d'en dégager les causes de vacance et de mettre en vis-à-vis les outils pertinents pour aider à sa remise sur le marché.</p> <p>3- Recensement sur la base de ce questionnaire avec les élus communaux des situations de vacance durable.</p> <p>4- Déclenchement des actions ciblées, comme par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - contact propriétaire - assistance pour dossier d'aide à l'amélioration des logements - proposition d'achat pour un projet de requalification ou de micro-opération - bail à réhabilitation / acquisition-amélioration - recherche d'accès aux étages des immeubles à rez-de-chaussée commerciaux - recherche de jardin ou de garage à associer à la construction - aide à la rénovation énergétique du bâtiment en s'appuyant sur la plate-forme habitat au niveau du Pays Perche Ornaïs et des permanences de l'espace info énergie au pays 					
Pilote(s)	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
Partenaires	Communes, Institutions et autres collectivités (Pays du Perche Ornaïs, PNR, EPFN, CG, CR,...), services de l'État, associations impliquées dans le logement, acteurs du logement, etc.					
Moyens	<ul style="list-style-type: none"> Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche : pilotage d'un stage dédié Mise en place d'une aide pour la remise sur le marché des logements durablement vacants 					
Indicateurs d'évaluations	Évolution du nombre de logements vacants depuis plus de 3 ans (base FILOCOM, 120 logements en 2009)					
Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Suivi et qualification de la vacance			Questionnaire et inventaire des situations de vacance durable	Mise en place d'actions pour la résorption de la vacance durable	



Action **8**

INCITER ET SOUTENIR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT ET CIBLER PARTICULIEREMENT L'HABITAT INDIGNE

Contexte

- A l'échelle de la Communauté de Communes, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) identifié dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH concerne 590 logements.
- 92,3% du PPPI concernent des logements construits avant 1949, proportion similaire à celle enregistrée à l'échelle de l'Orne (91,1%). Les petits logements sont nettement sur-représentés ; en effet, les logements d'une superficie inférieure à 55 m² représentent la moitié du PPPI.
- Le parc de logements de Mortagne-au-Perche est relativement ancien.
- Une OPAH a été lancée sur la période 2012-2014.

Objectifs

- Faire le bilan de l'OPAH
- Élaborer une «boîte à outils» regroupant l'ensemble des outils pouvant aider le propriétaire, l'occupant ou la collectivité à résorber les situations d'habitat indigne, en s'appuyant en particulier sur le «programme Habiter mieux»
- Identifier les logements présentant des caractéristiques d'indignité et d'indécence.
- Organiser le repérage de ces habitats en lien avec les acteurs locaux.

Nature de l'action

Animation de partenariat / coordination / planification / mise en place d'une aide

Déroulement de l'action

- 1- Bilan des dispositifs d'aides techniques et financières à disposition des porteurs de projets pour améliorer un logement en fonction des différentes situations (propriétaires/bailleurs occupants, adaptation au handicap, patrimoine locatif, occupation occasionnelle, etc.) : bilan de l'OPAH
- 2- Présentation aux instances communautaires et propositions d'actions sur cette problématique (ex : aide, communication, etc.).
- 3- Information de la population via le journal communautaire et/ou les autres moyens de diffusion de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche.
- 4 - Définir les modalités du repérage de l'habitat indigne :
 - En lien avec les travaux du comité technique mis en place au niveau départemental, la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche va définir une organisation du repérage local de ces habitats indignes et indécents.
 - Celle-ci devra être effectuée avec l'ensemble des acteurs pouvant rencontrer ce type de situations : CCAS (centre communal d'action sociale), ADIL (Association départementale d'information sur le logement), entreprises et associations de services à domicile, territoire d'action sociale....
 - Parallèlement à ce repérage et en lien avec le pôle départemental, des formations pourront être assurées par l'ADIL afin d'informer sur les procédures à mettre en oeuvre pour remédier aux situations d'habitat indigne. Ces formations s'adresseront aux élus, services des communes et acteurs sociaux de Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche.

Pilote(s)

Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche

Partenaires

Communes, Institutions et autres collectivités (Pays du Perche Ornaïs, PNR, CG, CR,...), services de l'Etat, associations impliquées dans le logement, acteurs du logement, ADIL, CCAS, etc.

Moyens

- Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche

Indicateurs d'évaluations

- Nombre de dispositifs d'information mises en place / évaluation de la vacance

Calendrier

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	<i>Suivi et qualification de l'habitat indigne</i>	<i>Bilan des dispositifs et présentation élus</i>	<i>Mise en place d'actions pour la résorption de l'habitat indigne</i>	<i>suivi et bilan des actions sur l'habitat indigne</i>		

Action 9

DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DÉDIÉE AU BÉGUINAGE / PERSONNES ÂGÉES

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans ne cesse d'augmenter illustrant le phénomène de vieillissement de la population. Les personnes âgées ont des besoins spécifiques en termes d'accompagnement, de logement, de transport, d'équipements, etc. Dans la communauté de communes, plusieurs établissements accueillent les personnes âgées: <ul style="list-style-type: none"> -l'EHPAD «Le Moulin à Vent» à Mortagne-au-Perche - L'établissement est rattaché au centre hospitalier Marguerite de Lorraine (capacité : 227 lits.) -l'EHPAD «La Pellonnière» au Le Pin-la-Garenne - il s'agit d'un établissement privé d'une capacité de 68 places, -l'accueil de jour «Le Club» (structure itinérante) à Mortagne-au-Perche (8 places), -la résidence «Le Paradis» à Bazoches-sur-Hoëne (29 logements non médicalisés), Le faible niveau de services dans les hameaux et petits bourgs et l'inadaptation des logements anciens entraînent une demande de petits logements adaptés au sein des principaux bourgs. 					
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Réinventer une forme contemporaine de béguinage (ensemble de petits logements traditionnellement organisés autour d'une cour ou d'un jardin, accueillant historiquement des femmes en retraite spirituelle), pour créer une offre de logements adaptés aux seniors au coeur des bourgs de la Communauté de Communes Favoriser la répartition de cette offre dans le tissu urbain du pôle structurant et des gros bourgs et dans une logique de mixité générationnelle. 					
Nature de l'action	Planification Animation de partenariat / coordination					
Déroulement de l'action	<ol style="list-style-type: none"> 1- Identification avec les élus communaux, les partenaires institutionnels et les personnes ressources des besoins non couverts par l'offre actuelle en termes de logements adaptés aux seniors et personnes âgées. 2- Identifier des sites propices à l'implantation de type d'opération de béguinage, en recherchant tout ou partie des caractéristiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • site en coeur de village, accessible, idéalement à proximité des commerces et services de santé, • construction neuve ou réhabilitation d'un bâti existant, ou combinaison des deux, • entre 3 et 10 logements de plain-pied, adaptés aux personnes à mobilité réduite, • organisation autour d'un jardin ou d'un espace commun, préservé des nuisances, • possibilité d'associer une salle commune, un local et logement professionnels destinés à l'implantation de services à domicile (infirmier, aide à domicile, etc.), • possibilité d'associer d'autres formes de logements, pour favoriser la mixité générationnelle ou permettre l'installation d'un parent en lien avec les EHPAD existants. 3 - Expérimenter cette forme d'opérations à travers un projet dans le bourg de Courgeon et à Mortagne-au-Perche. 4- Mise en place d'opération en partenariat avec des porteurs de projets publics et/ou privés. 					
Pilote(s)	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
Partenaires	Communes, Institutions et autres collectivités (Pays du Perche Ornaïs, PNR, CG, CR,...), services de l'État, associations impliquées dans le logement, acteurs du logement, etc.					
Moyens	•Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche : suivi de la politique d'habitat					
Indicateurs d'évaluations	•Nombre de logements adaptés créés par type, financement et localisation					
Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Identification des besoins et sites potentiels		Suivi des opérations (Courgeon, Mortagne-au-Perche) et de l'évolution des besoins			



Action **10****ACCOMPAGNER LE PROJET DE «FOYER JEUNES TRAVAILLEURS»**

Contexte	• Un projet de foyer pour jeunes travailleurs est en cours de réalisation à Mortagne-au-Perche.					
Objectifs	• Suivre la mise en oeuvre du projet «résidence habitat jeunes»					
Nature de l'action	Opérationnel Animation de partenariat / coordination					
Déroulement de l'action	1- Réaliser le projet de «foyers jeunes travailleurs»					
Pilote(s)	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
Partenaires	Partenariat avec les organismes de formation, les employeurs et la CdC					
Moyens	• Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche • Investissements communaux et/ou intercommunaux pour cette opération					
Indicateurs d'évaluations	• Nombre de logements créés / consacrés à l'objectif de mise à disposition de «résidence habitat jeunes»					
Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	<i>Suivi de la réalisation de l'opération</i>		<i>Suivi de l'opération «foyers jeunes travailleurs» et de l'évolution des besoins</i>			



Action 11	FAVORISER LA CRÉATION DE LOGEMENTS POUR L'INSTALLATION DES JEUNES					
Contexte	<ul style="list-style-type: none"> Le pôle structurant est aujourd'hui le secteur de la CdC qui accueille le plus de jeunes ménages, en particulier les personnes vivant seules et ceux dont les moyens pour se loger sont a priori les plus faibles. Au vu des répartitions par catégorie socio-professionnelle, une demande a priori plus forte chez les jeunes ménages, en particulier les couples et jeunes familles, pour des logements abordables, dans les communes présentant un bon niveau de services, écoles et commerces notamment. 					
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Développer une offre facilitant pour les jeunes familles une première installation sur le territoire, sous la forme de logement locatif social ou à loyer attractif sur un temps limité. Faciliter par ce biais des projets à plus long terme de réhabilitation ou de construction de logement sur le territoire. 					
Nature de l'action	Planification Animation de partenariat / coordination					
Déroulement de l'action	<p>1- Identification avec les élus communaux, les partenaires institutionnels et les personnes ressources :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des types de montages et de dispositifs (logements sociaux, accession aidée, logement communaux, partenariats avec des bailleurs privés, etc.) qui pourraient correspondre aux objectifs des «logements-relais» - des secteurs de projets prévus par le PLUi qui se prêteraient au déploiement d'une offre dédiée aux jeunes-ménages - du patrimoine bâti existant notamment communal et intercommunal qui pourraient être mobilisé sur cet objectif <p>2- Proposition d'un dispositif aux instances communautaires.</p> <p>3- Mise en place du dispositif.</p>					
Pilote(s)	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
Partenaires	Bailleurs sociaux					
Moyens	<ul style="list-style-type: none"> Investissements communaux et/ou intercommunaux pour cette opération 					
Indicateurs d'évaluations	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements créés / consacrés à l'objectif de mise à disposition des jeunes ménages 					
Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	<i>Suivi de la réalisation de logements dédiés aux jeunes ménages</i>		<i>Suivi et évolution des besoins</i>			



Action 12 METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE INTERCOMMUNAL DE L'HABITAT

Contexte

- Le volet PLH du PLUi entraîne la mise en place d'un observatoire qui sera le principal moyen de suivi de la réalisation des objectifs définis.
- La mise en place de cet outil devra s'effectuer avec des moyens proportionnés aux capacités de la Communauté de Communes de Mortagne-au-Perche.

Objectifs

- Mettre en place en interne des outils de suivi quantitatifs et qualitatifs de l'évolution du parc de logements de la Communauté de Communes, en s'appuyant sur les indicateurs disponibles
- Être en mesure d'identifier au plus tôt les éventuels écarts entre les objectifs initiaux et la réalité (nombre de logements, répartition).
- Réaliser les bilans annuels du PLUi et le bilan de mi-parcours du volet PLH

Nature de l'action Animation de partenariat / coordination

Déroulement de l'action

1- Mise en place d'un dispositif d'observation initial et d'une méthode de suivi, basés sur les indicateurs disponibles (INSEE, SITADEL, FILOCOM, etc.), afin de connaître les évolutions concernant notamment :

- la construction de logements
- la construction de logements sociaux ou remplissant des besoins spécifiques identifiés sur le territoire
- la vacance
- le parc de résidences secondaires
- l'utilisation des potentiels fonciers définis par le PLUi
- la répartition de l'offre nouvelle de logement sur le territoire

2- Actualisation a minima annuelle de l'observatoire en intégrant les nouvelles données disponibles.

3- Utilisation de l'observatoire pour la production des bilans annuels et de mi-parcours du volet PLH, ainsi que l'évaluation globale du PLUi.

Pilote(s) Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche

Partenaires Communes, Pays du Perche Ornaïs, services de l'Etat, EPFN, bailleurs

Moyens

- Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche

Indicateurs d'évaluations

- Création de l'observatoire local

Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
		mise en place		bilan mi-parcours		bilan du volet PLH
	< suivi et actualisation, bilans annuels >					

Action **13**

IDENTIFIER ET CRÉER UN RÉSEAU DE PERSONNES RESSOURCES

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> • La mise en place d'une politique de l'habitat efficace repose sur une bonne connaissance des acteurs du logement présents sur le territoire ou susceptibles de contribuer à la réalisation des objectifs définis. • Des partenariats ont déjà pu être amorcés à l'occasion de l'élaboration du PLUi ou de projets antérieurs (OPAH, projet d'habitat social, etc.), à l'échelle des communes ou de l'intercommunalité. Ils pourront constituer un premier socle pour une mise en réseau des acteurs du logement sur le territoire. 					
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les référents institutionnels en charge du logement, faire le bilan de leur cadre d'intervention, des aides financières et techniques qu'ils peuvent apporter à la réalisation de projets de logements et plus généralement à la politique de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité. • Identifier les différentes familles de porteurs de projets de logements intervenant ou pouvant intervenir sur le territoire, en fonction des types d'opérations et de logements envisagés dans le cadre du PLUi • Identifier des personnes ressources pour connaître les demandes et besoins en logements existant sur le territoire (détenteurs de statistiques, grands employeurs, associations, notaires, agents immobiliers, élus locaux, etc.). Collecter leurs informations et analyses pour alimenter l'observatoire local de l'habitat. 					
Nature de l'action	Animation de partenariat / coordination					
Déroulement de l'action	<p>1- Création progressive d'un répertoire de fiche-contacts par la Communauté de communes, en partant des personnes ressources déjà connues et en complétant au gré des besoins de la politique de l'habitat et des projets de logements lancés sur le territoire.</p> <p>2- Prise de contact avec les personnes ressources identifiées, explication des objectifs du volet PLH et du réseau d'acteurs, premier recueil d'informations.</p> <p>3- Organisation de ce répertoire pour mettre en évidence les connaissances et les contributions que les personnes ressources peuvent apporter aux différents objectifs du volet PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - type d'action - type de projets de logements - besoin en terme de données et d'analyses <p>4- Association régulière du réseau de personnes ressources aux temps forts du volet PLH (bilan de fin et de mi-parcours par exemple).</p>					
Pilote(s)	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche (commission PLUi)					
Partenaires	Communes, Institutions et autres collectivités (Pays du Perche Ornaïs, PNR, CG...), services de l'Etat, société civile, bailleurs, etc.					
Moyens	Budget de fonctionnement de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche : Inscription dans la fiche de poste du technicien du suivi du volet PLH du PLU					
Indicateurs d'évaluations	• Nombre de personnes ressources contactées/rencontrées					
Calendrier	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	mise en place du répertoire		bilan mi-parcours avec le réseau des personnes ressources			bilan du volet PLH avec le réseau
<i>< enrichissement progressif du réseau des personnes ressources ></i>						



Action **14**

CONSTITUER UNE INSTANCE POLITIQUE DE L'HABITAT POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE MORTAGNE-AU-PERCHE



Contexte	<ul style="list-style-type: none"> La coordination de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale appelle la définition d'un mode de fonctionnement au sein de la Communauté de Communes pour prendre les décisions relatives au logement et piloter cette politique communautaire 					
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir la mise en place d'une instance politique de suivi et de pilotage du PLH. Favoriser le partage d'expériences et de connaissances entre les élus communautaires et municipaux. Elaborer un comité de suivi politique et les mettre en relations avec les instances qui, à l'échelle communale, départementale, régionale, etc. sont en charge de la question de l'habitat (commission d'attribution de logement social, CCAS, pilotage du PDH, comité régional de l'habitat, COPIL d'opération d'urbanisation, etc.). Réaliser les bilans annuels du PLUi et le bilan de mi-parcours du volet PLH 					
Nature de l'action	Animation de partenariat / coordination					
Déroulement de l'action	<p>1- Identification au sein du conseil communautaire des élus référents sur la thématique de l'habitat, les regrouper au sein d'une instance décisionnelle à définir (commission, comité de pilotage, groupe de travail, etc.)</p> <p>2- Définition du fonctionnement de cette instance et de ses prérogatives (suivi du volet PLH, gestion des OPAH...)</p> <p>3- Mise en relation de cette instance avec les élus et instances qui, à l'échelle communale, départementale, régionale, etc. sont en charge de la question de l'habitat (commission d'attribution de logement social, CCAS, pilotage du PDH, comité régional de l'habitat, COPIL d'opération d'urbanisation, etc.).</p> <p>4- Réunion de l'instance a minima annuellement pour la préparation des bilans annuels du PLUi et du bilan de mi-parcours du volet PLH.</p>					
Pilote(s)	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
Partenaires	Communes, Institutions et autres collectivités (Pays du Perche Ornaïs, PNR, CG, CR,...), services de l'Etat, etc.					
Moyens	<ul style="list-style-type: none"> Fonctionnement interne de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche 					
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de réunions de l'instance 					
Calendrier	2016/2017	2018	2019	2020	2021	
	<i>création de l'instance de décision</i> <i>fonctionnement de l'instance de décision</i>					

Calendrier prévisionnel des actions du PLH

2016	2017	2018	2019	2020	2021
Action 1 : Spatialiser les objectifs de logement définis par le PLUi					
<i>< durée de vie du volet PLH et au-delà, évaluation du PLUi ></i>					
Action 2 : Produire un habitat durable					
<i>OAP du PLUi</i>			<i>1er bilan du fonctionnement</i>		<i>2ème bilan du fonctionnement</i>
Action 3 : Augmenter l'offre de logements en développant des opérations d'habitat mixte et de qualité sur l'agglomération mortagnaise					
<i>mise en place de l'outil de suivi</i>	<i>> utilisation de l'outil de suivi foncier > mise en place d'un groupe de travail pour la réalisation d'une ZAC multi-sites</i>				
Action 4 : Elaborer une stratégie foncière : identifier et caractériser les potentiels fonciers mutables des autres communes					
<i>mise en place de l'outil de suivi</i>	<i>> utilisation de l'outil de suivi foncier</i>				
Action 5 : Poursuivre la mise à niveau du parc social existant à Mortagne-au-Perche					
<i>Finaliser l'opération à Chartrage</i>	<i>> mise en place des éventuels projets de requalification</i>				
Action 6 : Initier une gestion coordonnée des parcs de logements communaux					
<i>inventaire et concertation</i>		<i>solution retenue et mise en place</i>			
Action 7 : Identifier et agir sur la vacance durable principalement à Mortagne-au-Perche					
<i>Suivi et qualification de la vacance</i>			<i>Questionnaire et inventaire des situations de vacance durable</i>	<i>Mise en place d'actions pour la résorption de la vacance durable</i>	
Action 8 : Inciter et soutenir l'amélioration du parc privé existant et cibler particulièrement l'habitat indigne					
<i>Suivi et qualification de l'habitat indigne</i>	<i>Bilan des dispositifs et présentation élus</i>	<i>Mise en place d'action pour la résorption de l'habitat indigne</i>	<i>suivi et bilan des actions sur l'habitat indigne</i>		
Action 9 : Développer une offre en logements dédiés au «béguinage»					
<i>Identification des besoins et sites potentiels</i>	<i>Suivi des opérations (Courgeon, Mortagne-au-Perche) et de l'évolution des besoins</i>				
Action 10 : Accompagner le projet de «résidence habitat jeunes»					
<i>Suivi de la réalisation de l'opération</i>	<i>Suivi de l'opération «résidence habitat jeunes» et de l'évolution des besoins</i>				
Action 11 : Favoriser la création de logements pour l'installation des jeunes					
<i>Suivi de la réalisation de logements dédiés aux jeunes ménages</i>	<i>Suivi et évolution des besoins</i>				
Action 12 : Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat					
<i>mise en place</i>	<i>bilan mi-parcours < suivi et actualisation, bilans annuels ></i>				<i>bilan du volet PLH</i>
Action 13 : Identifier et créer un réseau de personnes ressources					
<i>mise en place du répertoire</i>	<i>bilan mi-parcours avec le réseau des personnes ressources < enrichissement progressif du réseau des personnes ressources ></i>				<i>bilan du volet PLH avec le réseau</i>
Action 14 : Constituer une instance politique de l'habitat pour la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche					
<i>fonctionnement de l'instance de décision</i>					



Estimation budgétaire du PLH

L'ensemble des actions mises en place par la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche concourent à poser les conditions pour améliorer la connaissance du parc de logements des 33 communes. La mutualisation des actions pourra alors opérer dans un second temps.

Ainsi, le budget mobilisé pour ce premier PLH, première démarche en matière d'habitat, reste modeste. Il s'agit bien d'initier une politique globale.

Budget prévisionnel, potentiellement mobilisable :

- 1/4 poste d'un chargé de mission basé à la Communauté de Communes, en charge de la mise en place de l'observatoire de l'habitat puis d'actions ciblées : 10 000 €
- poste d'un stagiaire sur 6 mois, aide à la mise en place de l'observatoire : 2400€
- poste d'un stagiaire sur 6 mois, aide à la mise d'actions ciblées : 2400€

Budget prévisionnel : environ 15 000 €





GLOSSAIRE



ADIL (Association départementale d'information sur le logement)**ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement**

Accompagnement d'une famille par un travailleur social, dans le cadre d'un accès ou d'un maintien dans le logement portant sur l'aide à l'insertion, l'intégration dans le logement, l'accès aux aides.

CCAS (centre communal d'action sociale)**CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination**

Service destiné aux plus de 60 ans ayant pour mission l'accueil et l'information des personnes âgées sur les droits, les démarches à effectuer, l'évaluation des besoins au regard des handicaps physiques et psychiques, l'orientation vers les structures adaptées.

DALO : Droit au Logement Opposable

Toute personne qui a effectué une demande de logement et qui n'a pas reçu de proposition adaptée à sa demande, c'est-à-dire tenant compte de ses besoins et capacités, peut saisir une commission de médiation dans son département, puis exercer, dans certains cas, un recours devant le tribunal administratif au titre du droit au logement opposable, institué par la loi du 5 mars 2007.

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

Anciennement dénommé « maison de retraite », l'EHPAD est une structure médicalisée ayant vocation à accueillir des personnes âgées en perte d'autonomie.

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

Résidence proposant accueil individuel et espaces de vie, principalement destinée aux jeunes de 16 à 30 ans, en cours d'insertion sociale et professionnelle (emploi, recherche d'emploi, formation...).

Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

Ce fonds est un des outils financiers du PDALPD. Son objectif est de soutenir les ménages en difficultés sociales et financières. Le FSL aide les ménages à accéder à un logement (garantie de loyer, aides à l'installation) ou à s'y maintenir (assurance habitation, fourniture d'électricité, de gaz, d'eau...)

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Opération permettant, sous conditions, aux propriétaires occupants (résidence principale) et bailleurs (projet locatif) de bénéficier de subventions pour réaliser des travaux dans leur logement.

Priorités : Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, maintien à domicile

Plan départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

La Loi du 31 mai 1990 dite « Besson » prévoit la création des PDALPD. Ce plan est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des familles en situation précaire. Il est élaboré conjointement par l'État et le Conseil Général. Le PDALPD a plusieurs objectifs : connaître les besoins, développer une offre de logements diversifiée et adaptée, solvabiliser et accompagner socialement les ménages.

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) / Déclinaison PLAI-O (ordinaire) et PLAI-A (adapté)

Dispositif de financement du logement social pour des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion. Dans le cas d'un PLAI-A, le ménage bénéficie d'un accompagnement social.

A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PLAI est de 10 908 € pour une personne seule et de 15 894 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

Principal dispositif de financement du logement social. A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PLUS est de 19 834 € pour une personne seule et de 26 487 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

PSLA : Prêt Social Location / Accession

Dispositif permettant au locataire d'acquérir progressivement son logement HLM (phase de location puis d'acquisition du bien).

A titre indicatif, le plafond de ressources à respecter pour être éligible à un logement PSLA est de 23 688 € pour une personne seule et de 31 588 € pour un ménage de 2 personnes (au 01.01.13).

Seuil de pauvreté

Le seuil de pauvreté est calculé selon la définition de la demi-médiane du revenu net par unité de consommation. Le revenu net utilisé dans ce document ne contient pas les aides sociales (source Filocom).

Vacance

La définition varie selon la source utilisée :

INSEE : Les logements vacants sont des logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste, ...).

DGI : Filocom : Un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier pour cette raison, il n'est pas assujéti à la taxe d'habitation.

