

OAP bourg

**Plan local
d'urbanisme
intercommunal**

Version arrêtée le 10 septembre 2025

Introduction

1. ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME

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.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 définissent 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.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

« [...] Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, et programmations en ce qui concerne les transports et déplacements.

2. UN DOCUMENT EN TROIS AXES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de la communauté de communes du LBN sont organisées autour de 3 axes :

▪ AXE 1 : les principes généraux d'aménagement

La Partie 1 présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les éléments présentés sont issus des grandes orientations définies dans le PADD. Les thématiques traitées sont les suivantes :

- La voirie
- Les formes urbaines
- Les espaces privés
- Les espaces publics
- La gestion des eaux pluviales
- L'adaptation des projets à leur environnement
- Les orientations en matière de développement commercial

▪ AXE 2 : Bilan de la programmation

Cet axe du document permet de mettre en parallèle les objectifs en termes de production de logement avec leur mise en application au regard des surfaces réellement programmées pour l'urbanisation. L'objectif est de justifier de la cohérence globale du projet **à l'échelle intercommunale**.

▪ AXE 3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le 3^e axe présente les orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations sont développées à l'échelle des bourgs. Chaque orientation thématique est déclinée au regard des enjeux propres au territoire communal, tout en restant bien ancrée dans une dynamique de développement et des objectifs qualitatifs et quantitatifs issus de l'échelle intercommunale.

Il est proposé à l'échelle du centre-bourg un schéma des orientations d'aménagement des bourgs et plus spécifiquement des secteurs de projet de l'habitat.

Les schémas et principes d'OAP tiennent compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus. Ils veillent à permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution.

1/Préconisations générales d'aménagement

Les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont composées de principes généraux d'aménagement permettant d'introduire des préconisations d'aménagement globales à l'échelle de l'intercommunalité et ainsi de proposer des intentions d'aménagement cohérentes et homogénéisées à l'échelle du territoire du PLUi.

Les principes généraux d'aménagement s'imposent à tous travaux ou opérations, dans un rapport de compatibilité. Elles doivent permettre aux acteurs de l'aménagement (concepteurs, aménageurs, municipalités, etc.) de suivre un fil rouge au cours des projets qu'ils entreprennent et d'inclure leur démarche en compatibilité avec les orientations inscrites dans le PADD.

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

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le grand paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulations principaux

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le grand paysage des futures opérations d'aménagement

Assurer le maintien des cônes de vue identifiés sur le territoire

Les cônes de vue sont des sites qui offrent des vues sur des éléments patrimoniaux servant de repères (églises, châteaux...). Ils peuvent être étroits (à la faveur d'une ruelle) ou plus larges. Ils peuvent se situer dans le bourg lui-même ou à proximité.

Les cônes de vue seront pris en compte le plus en amont possible des projets afin de les protéger voire de les valoriser au sein du projet urbain. S'il s'avère pertinent, les cônes de vue pourront être signalés aux usagers par la mise en place d'un panneau explicatif par exemple.

Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue devront prioritairement être réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur.

Une attention particulière sera apportée au mobilier urbain et à la mise en place de dispositifs d'affichages publicitaires et d'enseignes dont l'accumulation déprécie la qualité des cônes de vue. La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements seront réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.

Assurer des lisières urbaines de qualité, transition paysagères et écologiques avec le tissu urbain

Les lisières urbaines ou fronts urbains représentent l'épaisseur du contour de l'enveloppe urbaine en interface avec les espaces ouverts, agricoles ou naturels. Ces lisières urbaines représentent les transitions, plus ou moins douces, entre le tissu urbain et les espaces agricoles et naturels. Les nouvelles constructions constituent autant de risques possibles de dégrader ces lisières urbaines, c'est à dire ces transitions entre espaces naturels et agricoles et le tissu urbain.

Les fronts urbains pourront être gérés dans l'espace public ou l'espace privé. Les haies et boisements d'essences locales déjà existants seront à préserver. La végétalisation implantée pourra être arbustive et/ou arborée. Notamment, en fond de parcelle, des haies multispécifiques (regroupant plusieurs essences végétales), pouvant être doublées par des murets de qualité et d'une hauteur limitée, assureront la transition paysagère avec les parcelles agricoles ou naturelles à proximité. Il est recommandé d'éviter les clôtures de type plaques de béton moulé, parpaings non enduits et peints, palplanches aspect béton, toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires. Les extensions urbaines intégreront des aménagements permettant l'intégration paysagère des constructions : merlons paysagers, talus plantés, etc.

Dans la mesure du possible, des perméabilités entre les espaces naturels (boisements, cours d'eau) et le front bâti seront mis en place. Un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles sera favorisé ainsi que la création de percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le grand paysage des futures opérations d'aménagement

Assurer des lisières urbaines de qualité, transition paysagères et écologiques avec le tissu urbain

Le traitement des lisières urbaines prendra en compte et respectera l'existant à travers différents critères pouvant varier suivant les caractéristiques du site (limiter le vis-à-vis, marge de recul plus importante, traitement paysager des limites, qualité architecturale, homogénéité des formes urbaines, etc.). Les nouvelles opérations et quartiers devront se « greffer » de manière homogène avec le tissu existant en s'inspirant des formes urbaines anciennes, en particulier concernant les façades à l'alignement ou côté voirie pour les opérations en centre-bourg. L'aménagement des liaisons piétonnes, rues, places des nouvelles opérations devra rechercher un lien et une porosité avec le tissu existant.

Préserver les fronts bâties patrimoniaux

Le front bâti désigne l'alignement des façades principales des éléments bâties donnant sur l'espace public.

Les compositions urbaines des ensembles bâties patrimoniaux seront préservées. La destruction d'éléments bâties situés dans un front bâti patrimonial est interdite, sauf pour des raisons de sécurité. Les éléments bâties délaissés ou dégradés devront être réhabilités en respectant les caractéristiques architecturales de l'existant.

Les nouvelles constructions situées à l'intérieur ou en continuité des fronts bâties patrimoniaux devront respecter les caractéristiques architecturales de l'existant. De la même manière, l'implantation du bâti vis-à-vis des limites séparatives et de la voirie et la volumétrie de celui-ci sera choisi dans la continuité de l'existant.

Un traitement paysager adapté sera effectué sur les espaces libres en bord de voirie :

- Les clôtures devront être de teinte sobre. L'utilisation de matériaux naturels et locaux sont encouragés ;
- Les haies pourront être constituées d'éléments arborés et arbustifs. Les haies monospécifiques sont interdites. Les haies d'essences locales déjà existantes seront à conserver.

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes principaux

Veiller à la bonne qualité architecturale des entrées de ville et de bourg

Un soin qualitatif sera porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics le long des axes principaux d'entrée de ville :

- Les matériaux utilisés pour les constructions devront s'harmoniser avec l'architecture traditionnelle des bâtis en centre-bourg ;
- Les clôtures utilisées devront être de couleur sobre. L'utilisation de matériaux naturels (clôtures en bois, murets en pierre) sera encouragée.

Concernant les espaces publics :

- Le mobilier urbain (notamment les candélabres) utilisé devra être similaire à celui déjà implanté et ne devra pas empêcher la bonne lisibilité de l'horizon de l'entrée de ville ;

Préserver et conforter la végétalisation des principaux axes d'entrée de ville et de bourg

- Les éléments végétalisés (haies, boisements, alignements d'arbres, parterres végétaux, etc.) implantés le long des axes de circulation et participant à la qualité paysagère des séquences d'entrée de ville devront être préservés.
- Les aménagements futurs de ces axes principaux de circulation seront végétalisés sans qu'ils soient nécessairement arborés. Les aménagements paysagers devront renforcer l'identité urbaine de ces axes et participer à l'amélioration esthétique du tissu urbain.

Favoriser l'aménagement de cheminements doux

Ces axes principaux d'entrée de ville seront autant que possible accompagnés de pistes cyclables et de cheminements doux piétons. Ces voies cyclables et piétonnes seront préférentiellement en propre, séparées du réseau viaire par des aménagements végétalisés afin de garantir la sécurité des usagers.

Le choix du revêtement et la taille des voies seront adaptés à la fréquentation et aux usages de celles-ci.

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes principaux

Améliorer l'intégration des zones économiques et commerciales en entrée de ville et de bourg

Un soin qualitatif sera porté au traitement architectural et paysager des constructions industrielles ou commerciales :

- Une réflexion sur les volumes et les couleurs utilisées en façade devra être menée ;
- Les espaces de stationnement et zones de dépôt/stockage devront être implantés préférentiellement à l'arrière du bâti ;
- Les espaces à l'interface entre le bâti et la voirie seront végétalisés avec des essences locales ;
- Les clôtures utilisées devront être de couleur sobre. L'utilisation de matériaux naturels (clôtures en bois, murets en pierre) sera encouragée.

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables

Garantir une urbanisation raisonnée

LBN Communauté affirme dans son PADD sa volonté de modération de la consommation d'espace et encourage ainsi le développement de l'urbanisation au sein du tissu urbain existant (*orientation 2 : Développer une réponse en matière de logement qui s'appuie sur les potentiels existants et qui renforce l'armature*).

Dans la continuité de cet esprit, le PLUi encourage des formes urbaines plus compactes. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension (un objectif minimal de densité est proposé en fonction du contexte géographique et urbain de chaque secteur faisant l'objet d'une OAP).

Il s'agit d'une densité brute en logements par hectare (nombre de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise la densité minimale à atteindre sur les secteurs stratégiques de projet. Certains, du fait de leurs configurations (proximité du centre-bourg, etc.), ont vocation à accueillir une densité de construction plus élevée que sur des secteurs pavillonnaires classiques.

Renforcer la qualité des formes urbaines

Une attention particulière devra être portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées en lien avec l'environnement paysager immédiat s'il est qualitatif ou en lien avec les principes architecturaux et paysagers historiques.

Afin de respecter le caractère rural et bucolique du territoire, les formes urbaines devront s'adapter aux morphologies urbaines du territoire. Les formes urbaines seront plus compactes et bien intégrées aux trames bâties et viaires existantes. Elles devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Préserver l'intimité du voisinage

Les formes bâties dans la mesure du possible devront alignées sur l'axe de desserte et/ou alignées par rapport aux constructions existantes. Les jardins seront préférentiellement implantés à l'arrière du bâti pour permettre une intimité vis-à-vis de l'axe de desserte. Les implantations des constructions seront aménagées de manière à créer des espaces d'intimité et à limiter le vis-à-vis avec le voisinage par des décalages et des décrochés dans les volumes.

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

Les **espaces naturels d'agrément** sont des **aires de « respiration » paysagères** publiques ou privées, situées dans le tissu urbain.

Dans les espaces publics, les habitants et les visiteurs bénéficieront d'équipements favorisant la détente, le loisir et la promenade.

Les aménagements proposeront des espaces végétalisés dits de respiration qui favoriseront les liens sociaux.

Dans les espaces privés, il sera attendu le maintien et la montée en qualité des ambiances paysagères perçues depuis l'espace public. Ces espaces devront maintenir une perméabilité forte des sols de façon à favoriser la végétalisation et la plantation d'arbres.

Entretenir le caractère naturel des espaces d'agréments

Les essences locales, ornementales et adaptées aux nouvelles conditions climatiques permettront de lutter contre le **phénomène d'ilot de chaleur** en maintenant des zones plus fraîches. Ils jouent un rôle d'espace tampon entre les secteurs denses et moins denses.

Les plantations existantes seront à préserver autant que possible. Les espaces d'agrément situés à proximité immédiate d'un cours d'eau devront être en cohérence avec le maintien voire le renforcement des fonctionnalités écologiques de la trame bleue. Ces espaces naturels d'agrément seront aménagés en appui d'équipements légers, poreux et réversibles. Ils devront privilégier l'usage de matériaux naturels, locaux et biosourcés. Les revêtements des chemins et voies prioriseront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, une perméabilité de façon à assurer l'infiltration des eaux. Des jointures pourront ainsi être enherbées.

Renforcer la nature dans les villes et les bourgs

Afin d'apporter une meilleure qualité de vie dans les centralités et répondre au besoin grandissant de disposer et d'accéder aux espaces communs de respiration, le territoire renforcera les espaces de nature en ville pour favoriser la biodiversité à l'intérieur du tissu urbain. Le territoire aura une attention particulière pour proposer une offre en espaces verts ouverts au public.

La gestion de ces espaces devra s'appuyer sur les principes de gestion différenciée : limiter voire supprimer les intrants phytosanitaires et les bâches plastiques, valoriser les déchets verts, économiser les apports en eau... Des parcours pédagogiques et des expositions pourront être créés notamment en lien avec les équipements publics.

Le fleurissement privé, c'est-à-dire à l'initiative des particuliers, sera encouragé pour l'embellissement des communes.

Les éléments végétaux et patrimoniaux constituent des habitats potentiels pour la faune et la flore et participent au maintien et à la qualité des paysages.

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

Renforcer la nature dans les villes et les bourgs

À ce titre, les éléments végétaux et patrimoniaux d'intérêt (murets, arbres remarquables ou isolés dans l'espace public ou privé, haies, talus, cours d'eau, berges, zones humides, chemins ruraux...) seront maintenus le plus possible dans les projets d'aménagements lors de rénovations, extensions et constructions. La plantation d'arbres est encouragée dans les espaces urbains diffus.

Les aires de stationnement publiques et privées, les trottoirs et les toits sont des lieux stratégiques de végétalisation (haies arbustives) et seront réalisés autant que possible avec des revêtements perméables.

Les cheminements doux bénéficieront également d'un traitement plus perméable aux abords de noues ou fossés de manière à drainer plus facilement les écoulements lors d'épisode pluvieux.

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

Le bioclimatisme a pour principe de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement. Il prend en compte différents éléments du contexte environnemental : relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruits, végétation existante, ensoleillement, etc.

L'objectif principal est d'obtenir le confort le plus naturel possible dans les bâtiments en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles.

Ce principe est applicable sur le territoire de LBN afin de réduire les déperditions énergétiques et limiter les consommations énergétiques. Pour se faire les nouvelles constructions s'inspireront des principes de construction bioclimatique suivante :

- Une orientation et une isolation des bâtiments
- Une utilisation de matériaux à haute performance énergétique

Inscrire le projet d'aménagement dans son contexte local

Les nouvelles constructions et installations devront utiliser préférentiellement des matériaux de construction locaux afin de s'inscrire dans l'existant.

De la même manière, la végétation ornementale, et surtout les haies en limites parcellaires devront être composées d'essences locales, adaptées au site.

La nouvelle construction ou installation devra s'adapter aux caractéristiques physiques du site et non l'inverse (notamment au niveau de la variation du relief).

L'objectif étant d'intégrer le plus possible les caractéristiques des habitations traditionnelles qui répondaient bien souvent à des contraintes propres à leur site d'implantation.

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

Optimiser l'implantation du projet d'aménagement sur ses parcelles

Afin de bénéficier au maximum des apports de chaleur et de lumière des rayons solaires, les nouvelles constructions devront dans la mesure du possible exposer leur façade principale et les ouvertures sur une orientation sud préférentiellement, est ou ouest.

De la végétation judicieusement positionnée pourra protéger l'habitation des vents dominants.

Les espaces libres seront dans la mesure du possible orientés vers le sud.

Les logements traversants seront privilégiés afin de bénéficier d'un apport lumineux maximal.

Encourager les formes urbaines bas-carbone

Afin de lutter contre les déperditions d'énergie au sein du bâti, celui-ci devra présenter une forme compacte. La mitoyenneté des nouvelles constructions est à favoriser. Les matériaux de constructions devront préférentiellement avoir des propriétés d'inertie thermique.

La végétalisation des toitures terrasses et à faibles pentes est encouragée en tant qu'élément isolant naturel et favorisant la limitation des consommations énergétiques du bâti.

Promouvoir une production d'énergies renouvelables respectueuse du cadre bâti et paysager

LBN Communauté a comme objectif de réduire la dépendance énergétique du territoire en renforçant le développement des énergies renouvelables et locales.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés. Ils devront s'insérer dans l'environnement paysager et bâti. La conception des nouvelles constructions devra permettre l'intégration des dispositifs de production d'énergie, notamment de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

L'utilisation d'énergies renouvelables dans les équipements à vocation collective, dans les projets d'habitat groupé, pour les activités économique ou encore industrielle est particulièrement encouragée (bâtiments publics, stations d'épurations, piscines, campings, etc.).

Les panneaux solaires en toiture sont encouragés et seront installés de manière à s'insérer à l'architecture du bâti.

Le développement du photovoltaïque est privilégié sur les toitures des bâtiments des zones industrielles et commerciales, ainsi que dans les espaces de friches dans un objectif de reconversion de site.

Le territoire souhaite diversifier la production d'énergie avec le développement de l'éolien, de la méthanisation ainsi que par la mise en place de réseau de chaleur.

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera effectuée par la mise en œuvre de compensations face au phénomène d'imperméabilisation des sols causé par l'urbanisation nouvelle.

Transformer les espaces minéraux en végétalisant

Le fleurissement privé, c'est-à-dire à l'initiative des particuliers, peut s'avérer intéressant pour l'embellissement des communes. En pied de murs et de façade, cette végétation qui participe à un espace public agréable et de qualité, sera favorisée.

Sont également encouragés la « débétonisation » de certains espaces minéralisés (parkings, trottoirs, friches...) en vue d'encourager l'appropriation de ces espaces par les habitants et leur végétalisation (jardinage, ornementation, activités de loisirs...).

Les toits, les aires de stationnements, les murs, les bords de routes, les jardins, les cours... sont autant d'espaces potentiellement minéraux qu'il est nécessaire de questionner en vue de favoriser et renforcer la nature en ville en lien avec la perméabilisation des sols et l'infiltration des eaux pluviales afin de mieux les gérer.

La végétalisation des toitures terrasses et à faibles pentes constitue un levier important visant à renforcer la biodiversité en milieu urbain et pourra donc être favorisée.

Les aires de stationnement publiques et privées constituent souvent de vastes espaces minéraux. Il s'agit de renforcer à la fois leur végétalisation et leur perméabilisation. Pour cela, les aires de stationnement pourront être rendues perméables avec des revêtements adéquats à la fréquentation et l'usage de celles-ci.

Par ailleurs, les aires de stationnement pourront être végétalisées avec des haies arbustives et/ou arborées. Les entrées de garage dans les tissus pavillonnaires pourront également être perméabilisées avec des revêtements adéquats.

Limiter l'imperméabilisation du territoire

L'augmentation de l'imperméabilisation des terres, surtout en milieu urbain empêche la bonne infiltration des eaux pluviales dans les sols. Le ruissellement ainsi provoqué ou la stagnation importante de ces eaux peut conduire à l'exposition des populations à des risques d'inondation et/ou à la destruction de biens matériels.

Lors de la mise en place de nouveaux aménagements, une réflexion sur les matériaux utilisés devra être menée afin de favoriser la perméabilité de ceux-ci. Cette réflexion se fera particulièrement sur les espaces de stationnement qui constituent d'importantes surfaces minéralisées, ou encore sur les pistes cyclables et cheminements doux.

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales

Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle

Le PLUi de LBN encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre la gestion des eaux pluviales sur site en prévoyant l'implantation de noues, de fossés, de bassins de rétention et de puits d'infiltration.

Ces aménagements devront faire l'objet de traitements paysagers soignés de manière qu'ils participent également à la bonne qualité du cadre de vie des habitants.

La proportion des surfaces minérales devra être limitée notamment par l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation de cheminements doux, des aires de stationnement...Les projets d'aménagement devront favoriser une gestion à la parcelle ou à l'opération des eaux pluviales.

2/ Bilan de la programmation

Secteurs d'OAP Habitat en zone U et en extension

LBN Communauté	Nombre de secteurs d'OAP	Dont en extension	Densité lgt/ha	Surface en ha	Dont en extension	Nombre de logements	Dont en extension
Territoire de Vie de Brûlon	16	8	X	9,46	6,33	152	99
Brûlon	7	1	17	4,79	2,4	87	41
Saint-Denis-d'Orques	1	1	16	0,89	0,89	15	15
Avessé	1	1	15	0,89	0,79	12	12
Chevillé	1	1	15	0,59	0,59	9	9
Fontenay-sur-Vègre	3	2	15	0,64	0,42	9	6
Poillé-sur-Vègre	1	1	15	0,79	0,79	10	10
Viré-en-Champagne	2	1	15	0,87	0,45	10	6
Territoire de vie de Coulans-sur-Gée	14	10	X	8,03	6,02	128	105
Coulans-sur-Gée	2	2	17	2,87	2,87	50	50
Amné-en-Champagne	4	2	15	1,58	0,59	21	10
Brains-sur-Gée	7	5	15	2,80	1,78	45	33
Crannes-en-Champagne	1	1	15	0,78	0,78	12	12

Secteurs d'OAP Habitat en zone U et en extension

LBN Communauté	Nombre de secteurs d'OAP	Dont en extension	Densité lgt/ha	Surface en ha	Dont en extension	Nombre de logements	Dont en extension
Territoire de Vie de Loué	24	15	X	13	8,49	210	136
Loué	4	2	17	5,33	3,43	91	58
Chantenay- Villedieu	1	1	16	0,32	0,32	6	6
Auvers-sous- Montfaucon	3	1	15	0,84	0,28	12	4
Chemiré-en- Charnie	1	1	15	0,25	0,25	4	4
Chassillé	1	1	15	0,38	0,38	6	6
Epineu-le- Chevreuil	2	1	15	0,53	0,28	10	4
Joué-en-Charnie	2	1	15	1,29	0,27	19	4
Longnes	3	1	15	1,42	0,90	22	14
Mareil-en- Champagne	2	1	15	0,44	0,18	8	4
Maigné	1	1	15	0,24	0,24	4	4

Secteurs d'OAP Habitat en zone U et en extension

LBN Communauté	Nombre de secteurs d'OAP	Dont en extension	Densité lgt/ha	Surface en ha	Dont en extension	Nombre de logements	Dont en extension
Saint-Christophe-en-Champagne	1	1	15	0,72	0,72	11	11
Saint-Ouen-en-Champagne	1	1	15	0,39	0,39	6	6
Saint-Pierre-des-bois	0	0	15	0	0	0	0
Tassillé	1	1	15	0,17	0,17	3	3
Vallon-sur-Gée	1	1	15	0,68	0,68	8	8
Territoire de vie de Noyen-sur-Sarthe	8	3	X	7,18	2,79	118	39
Noyen-sur-Sarthe	6	1	17	6,13	1,74	101	33
Pirmil	1	1	15	0,38	0,38	6	6
Tassé	1	1	15	0,67	0,67	11	0
LBN Communauté	62	36	X	37,67	23,63	608	379

Secteurs d'OAP Economie en zone U et en extension

La programmation à vocation activités

Le choix de développement en matière de développement de l'intercommunalité correspond aux besoins identifiés pour le territoire sur la durée du PLUi poursuivre. Ainsi, 29,44 hectares seront destinés à une vocation économique.

La programmation à vocation équipements

Le choix de développement en matière de développement de l'intercommunalité correspond aux besoins identifiés pour le territoire sur la durée du PLUi poursuivre. Ainsi, 0,85 hectares seront destinés à une vocation d'équipements.

3/ OAP par bourg



AMNE



Périmètres

- OAP en extension
- OAP en zone U

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver
- Ordures ménagères
- ✚ Cimetière
- 🕒 Arrêt de bus

Eléments linéaires

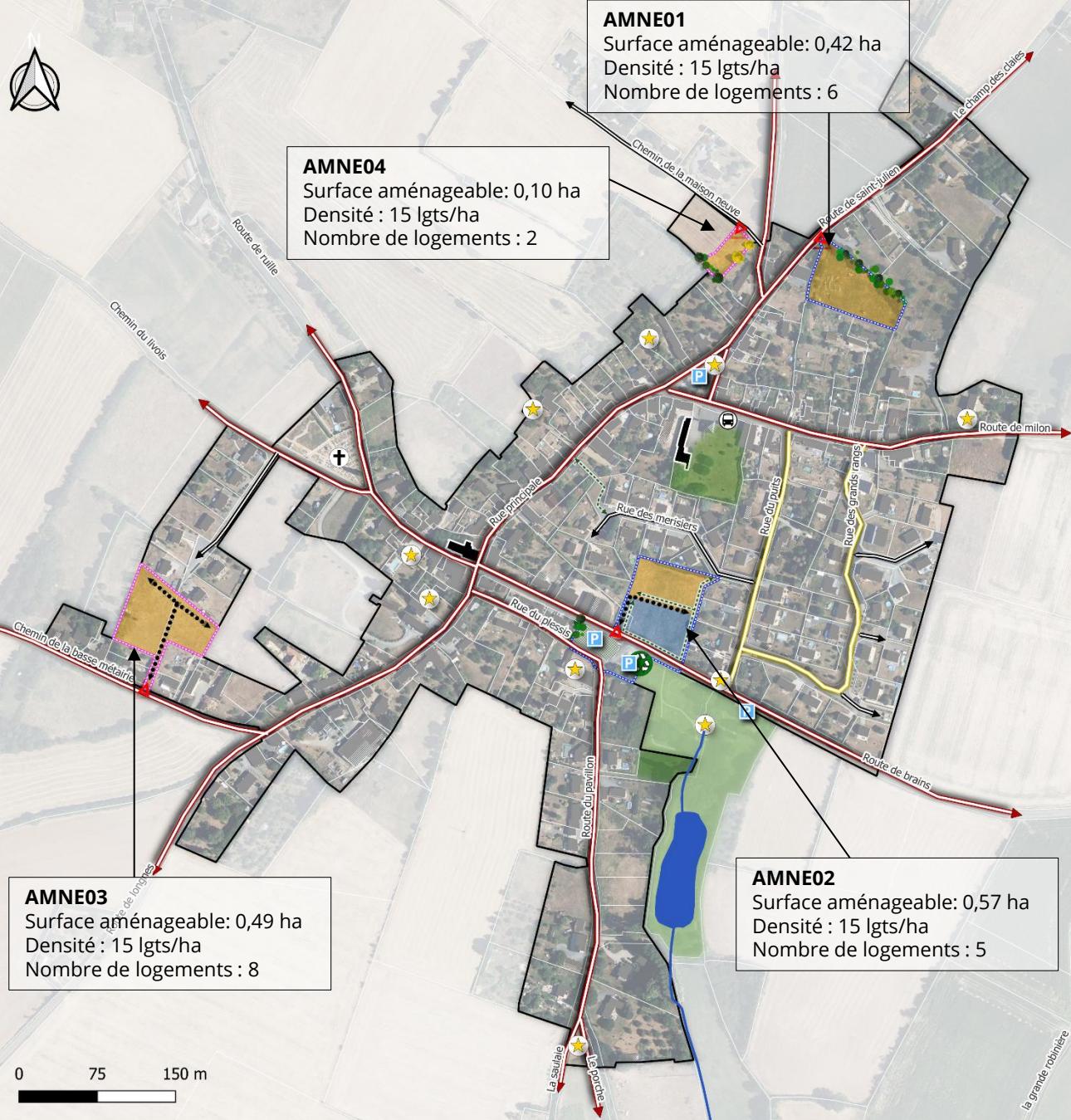
- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Cours d'eau

Eléments surfaciques

- Zone non aedificandi
- Habitat
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Espace public à dominante végétale
- Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

CITADIA





Secteur	<u>AMNE01 : Le champ des claires</u>
<u>Etat des lieux :</u>	
Superficie	0,42 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet s'intègre au tissu urbain au sud, étant actuellement dépourvu de toute construction. Il est enclavé par des fonds de jardin. Au sud, les constructions correspondent au bourg ancien, avec un ensemble de bâtiments datant de l'avant guerre.</p>
Enjeux	<p>Aménagement paysager de l'entrée de ville. Favoriser une intégration paysagère du secteur de projet. Gestion de l'intimité vis-à-vis des habitations voisines . Préserver les éléments paysagers.</p>
<u>Programmation :</u>	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 6.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.
<u>Principes d'aménagement :</u>	
Principes d'accès et de desserte	<p>L'accès aux logements sera réalisé par la route «Le Champ des Claires » à l'ouest du site. Une voie de desserte locale devra desservir l'ensemble des logements prévus. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu. La haie au nord sera intégrée à l'aménagement. Le reste des éléments végétaux peuvent-être également conservés dans la mesure du possible. Conserver au maximum le caractère perméable du site.</p>



Secteur	<u>AMNE02 : Route de Brains</u>
<u>Etat des lieux :</u>	
Superficie	0,57 ha dont 0,37 ha à vocation équipement
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	Le secteur du projet est une parcelle agricole nue de toute construction. Il s'inscrit au cœur du centre-bourg, entouré de maisons pavillonnaires. Au sud, il est en contact direct avec un espace public naturel
Enjeux	Favoriser une intégration paysagère en centre-bourg du secteur de projet Gestion de l'intimité vis-à-vis des bâtiments limitrophes. Densification douce en cœur de ville.
<u>Programmation :</u>	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 5.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée est l'habitat individuel et/ou groupé.
Echéance	2026-2031.
Consommation ENAF	Oui.
<u>Principes d'aménagement :</u>	
Principes d'accès et de desserte	L'accès aux logements se fera par la route de Brains, au sud du secteur. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble des habitations. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols. Des cheminements doux sont prévus le long de la route de Brains ainsi que de la voie de desserte locale.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâts seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu. Conserver au maximum le caractère perméable du site.



Secteur	<u>AMNE03 : La Basse Métairie</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,49 ha
Zonage	1AUh
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet est une grande surface enherbée dénudée de toute construction. Il s'inscrit au sud ouest du bourg entre un petit lotissement pavillonnaire de la fin des années 2000 au nord et du bâti diffus au sud et d'autres parcelles enherbées à l'ouest et à l'est.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Favoriser une intégration paysagère du secteur de projet.</p> <p>Gestion de l'interface avec le lotissement existant.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 8.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée est l'habitat individuel et/ou groupé.
Echéance	2026-2031.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>L'accès aux habitations se fera par un accès unique sur le chemin de la Basse Métairie.</p> <p>Une voie de desserte locale devra desservir l'ensemble des logements prévus.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>Les futures habitations devront être en harmonie avec les habitations existantes.</p> <p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p> <p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu.</p> <p>Conserver au maximum le caractère perméable du site.</p>



Secteur

AMNE04 : La Maison Neuve

Etat des lieux :

Superficie	0,10 ha
-------------------	---------

Zonage	1AUh
---------------	------

Caractéristiques du secteur	Le secteur du projet est une partie d'une parcelle agricole nue de toute construction. Il se trouve au nord du bourg, entouré d'autres parcelles agricoles. On retrouve quelques bâtiments à proximité, exclusivement des maisons d'habitation de différentes époques.
------------------------------------	--

Enjeux	Développer une offre de logement sur la commune qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec les espaces agricoles à proximité et les maisons d'habitation du secteur de projet.
---------------	---

Programmation :

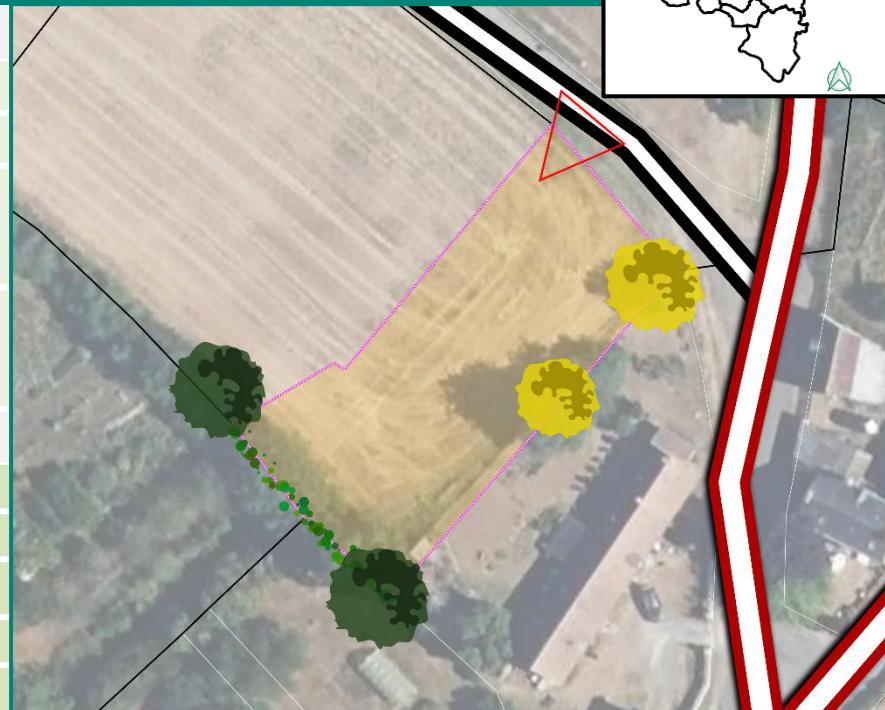
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
-------------------------	--

Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 2.
---------------------------	--

Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée est l'habitat individuel et/ou groupé.
--------------------------	--

Echéance	2026-2031.
-----------------	------------

Consommation ENAF	Oui.
--------------------------	------



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	L'accès aux habitations se fera par un accès unique sur le chemin de la Basse Métairie. Une voie de desserte locale devra desservir l'ensemble des logements prévus. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
---	---

Principes urbanistiques et architecturaux	Les futures habitations devront être en harmonie avec les habitations existantes. L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâts seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis.
--	--

Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu. Conserver au maximum le caractère perméable du site.
--	---



Périmètres

- OAP en extension
- OAP en zone U

Elements ponctuels

- △ Accès principal
- ✚ Cimetière
- ⌚ Arrêt de bus

Eléments linéaires

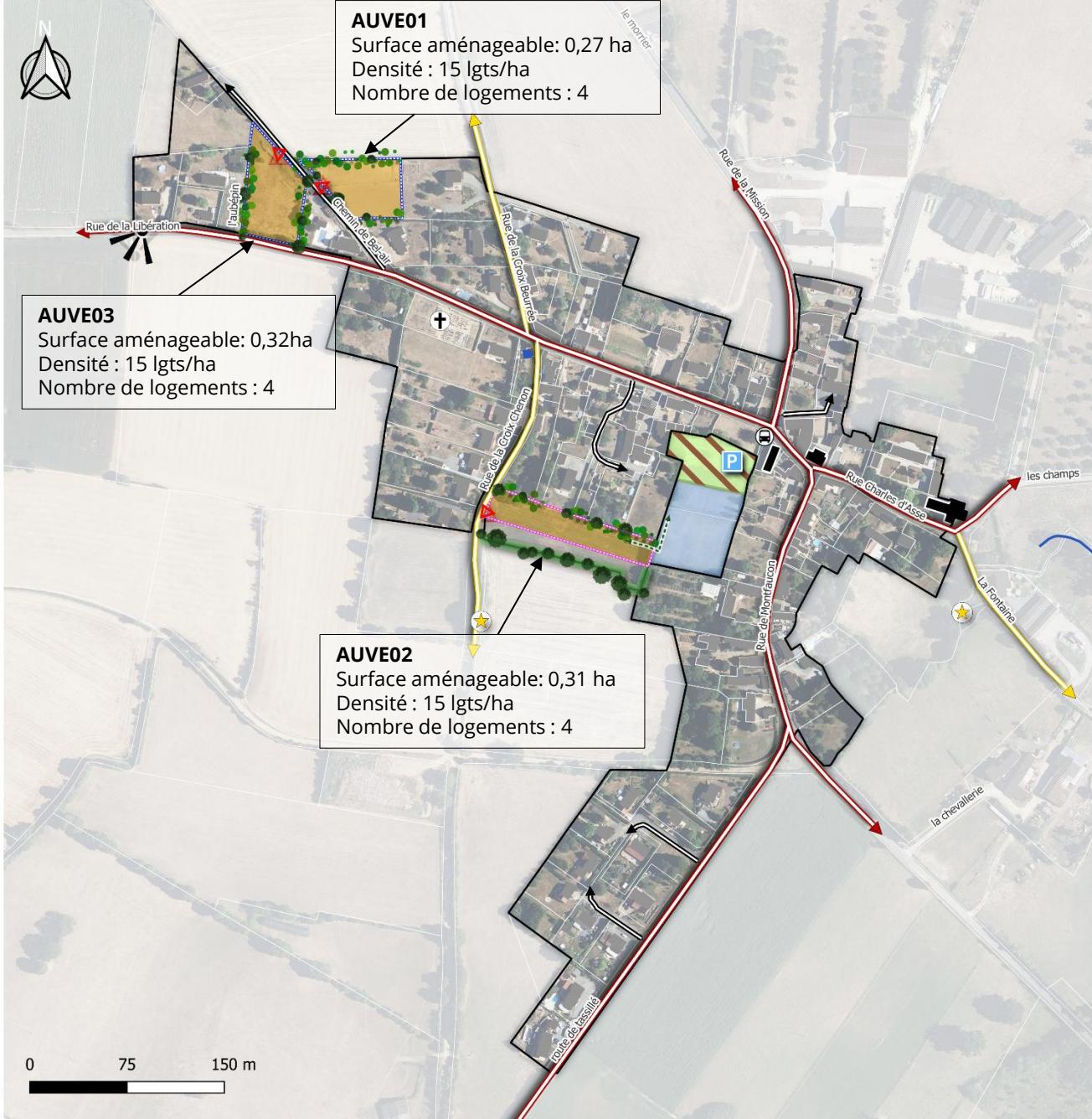
- Voie primaire
- Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère

Eléments surfaciques

- Habitat
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Espace public et partagé mixte
- Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

 CITADIA





Secteur

AUVE01 : Bel Air

Etat des lieux :

Superficie	0,27 ha
Zonage	<i>Ub</i>
Caractéristiques du secteur	Le secteur du projet est une parcelle agricole utilisée pour de l'élevage. Il y a un bâti léger au nord est. Il se trouve au nord ouest du bourg, bordé au nord par une parcelle agricole et des bâtis très diffus, exclusivement des maisons d'habitation.
Enjeux	Développer l'offre de logement sur la commune. Intégrer les nouvelles habitations en abord immédiat de parcelles agricoles. Gestion de l'intimité vis-à-vis des bâtiments limitrophes.

Programmation :

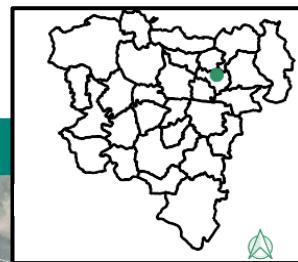
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 4.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036
Consommation ENAF	Non.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	La desserte du secteur se fera par un unique accès sur le chemin Bel Air. D'autres accès pourraient-être envisagés au regard des projets portés. Une voie de desserte locale devra permettre l'accès aux différents logements. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu. Les haies en limite séparatives au nord et au sud du secteur devront être conservées et renforcées. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. Conserver au maximum le caractère perméable du site.

AUVERS-SOUS-MONTFAUCON



Secteur

AUVE02 : Rue de la Croix Chenon

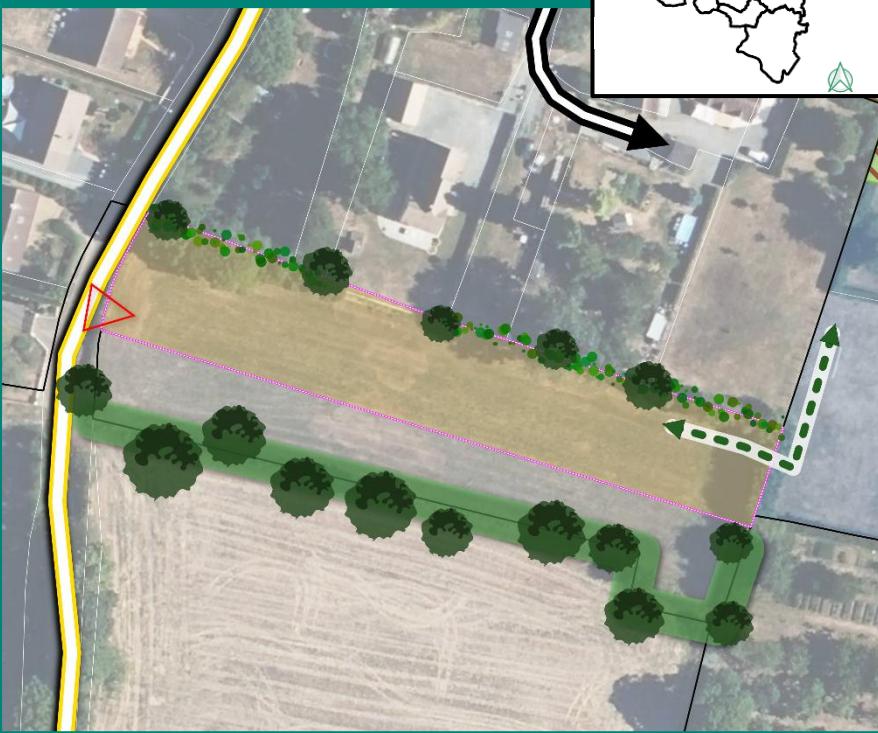
Etat des lieux :

Superficie 0,28 ha

Zonage 1AUh

Caractéristiques du secteur
Le secteur du projet est une parcelle agricole sans construction. Elle est bordée par des terrains agricoles au sud, des maisons de la fin des années 1970 à l'ouest, et une maison individuelle datant de 2015 au nord.

Enjeux
Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.
Favoriser une intégration paysagère avec les espaces agricoles à proximité et les maisons d'habitation du secteur de projet.
Donner un accès par voie douce aux équipements sportifs.



Programmation :

Densité minimale La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.

Logements attendus Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 4.

Typologie de bâti La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.

Echéance 2036-2041.

Consommation ENAF Oui.

Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte L'unique accès du secteur se fera par la rue de la Croix Chenon. D'autres accès pourraient-être envisagés au regard des projets portés. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de garantir un accès direct aux différentes habitations. Un cheminement doux sera aménagé à l'est. Il permettra au nouvelles et anciennes habitations à l'ouest de se rendre rapidement aux équipements sportifs et de loisirs. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.

Principes urbanistiques et architecturaux L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.

Principes paysagers et environnementaux Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu. Les haies en limites séparatives au nord et au sud devront être conservées et renforcées. Une zone de tampon végétale devra être renforcée au sud le long du champ. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.



Secteur

AUVE03 : La Libération

Etat des lieux :

Superficie

0,32 ha

Zonage

Ub

Caractéristiques du secteur

Le secteur du projet est une grande parcelle enherbée dénudée de toute construction. Elle est bordée au nord comme au sud de parcelles agricoles tandis qu'à l'ouest et à l'est on retrouve des maisons d'habitations très diffuses.

Enjeux

Gestion de l'interface avec les habitations voisines.
Développer l'offre de logement sur la commune.
Favoriser une intégration paysagère avec les espaces agricoles à proximité et les maisons d'habitation du secteur de projet.

Programmation :

Densité minimale

La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.

Logements attendus

Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 4.

Typologie de bâti

La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.

Echéance

2031-2036.

Consommation ENAF

Non.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte

Un accès principal se fera par la route de Bel air au nord.
Une voie de desserte locale sera aménagée afin de garantir un accès direct aux différentes habitations.
Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.

Principes urbanistiques et architecturaux

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.
La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis.

Principes paysagers et environnementaux

Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu.
Les haies en limites séparatives à l'est et à l'ouest devront être conservées et renforcées.
L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.



AVESSE

0 10 20 m



Périmètres
Périphériques
OAP en extension

Éléments ponctuels
Aire de stationnement



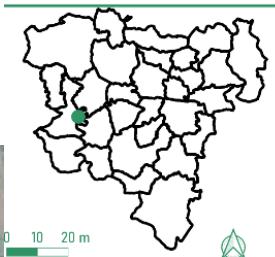
Éléments linéaires
Voie primaire
Voie de desserte locale
Mode doux structurant
Haie paysagère à créer ou à préserver

Éléments surfaciques
Habitat

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN, Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Avril 2025

CITADIA





Secteur	<u>AVES01 : Le Jardin</u>
<u>Etat des lieux :</u>	
<i>Superficie</i>	0,79 ha
<i>Zonage</i>	1AUh
<i>Caractéristiques du secteur</i>	Le secteur du projet est un espace agricole sans construction. Au sud et à l'est il y a de grandes parcelles agricoles tandis qu'au nord on retrouve plutôt une zone résidentielle aux bâtis diffus datant des années 2000 et une maison de 2020.
<i>Enjeux</i>	Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec les espaces agricoles à proximité et les maisons d'habitation du secteur de projet. Aménagement paysager de l'entrée de ville.
<u>Programmation :</u>	
<i>Densité minimale</i>	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
<i>Logements attendus</i>	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 12.
<i>Typologie bâtie attendue</i>	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel et/ou intermédiaire.
<i>Echéance</i>	Moyen terme.
<u>Principes d'aménagement :</u>	
<i>Principes d'accès et de desserte</i>	L'unique accès voirie se fera par l'est du secteur sur la route du Jardin. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble des logements prévus. Un cheminement doux sera aménagé à l'ouest. Il permettra de connecter le nouveau quartier au reste du bourg par voie douce. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
<i>Principes urbanistiques et architecturaux</i>	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
<i>Principes paysagers et environnementaux</i>	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Une haie au sud devra-t-elle être plantée afin de délimiter le nouveau quartier et les parcelles agricoles. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.


Périmètres

- OAP en extension
- OAP en zone U

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- P Aire de stationnement
- + Cimetière
- Arrêt de bus

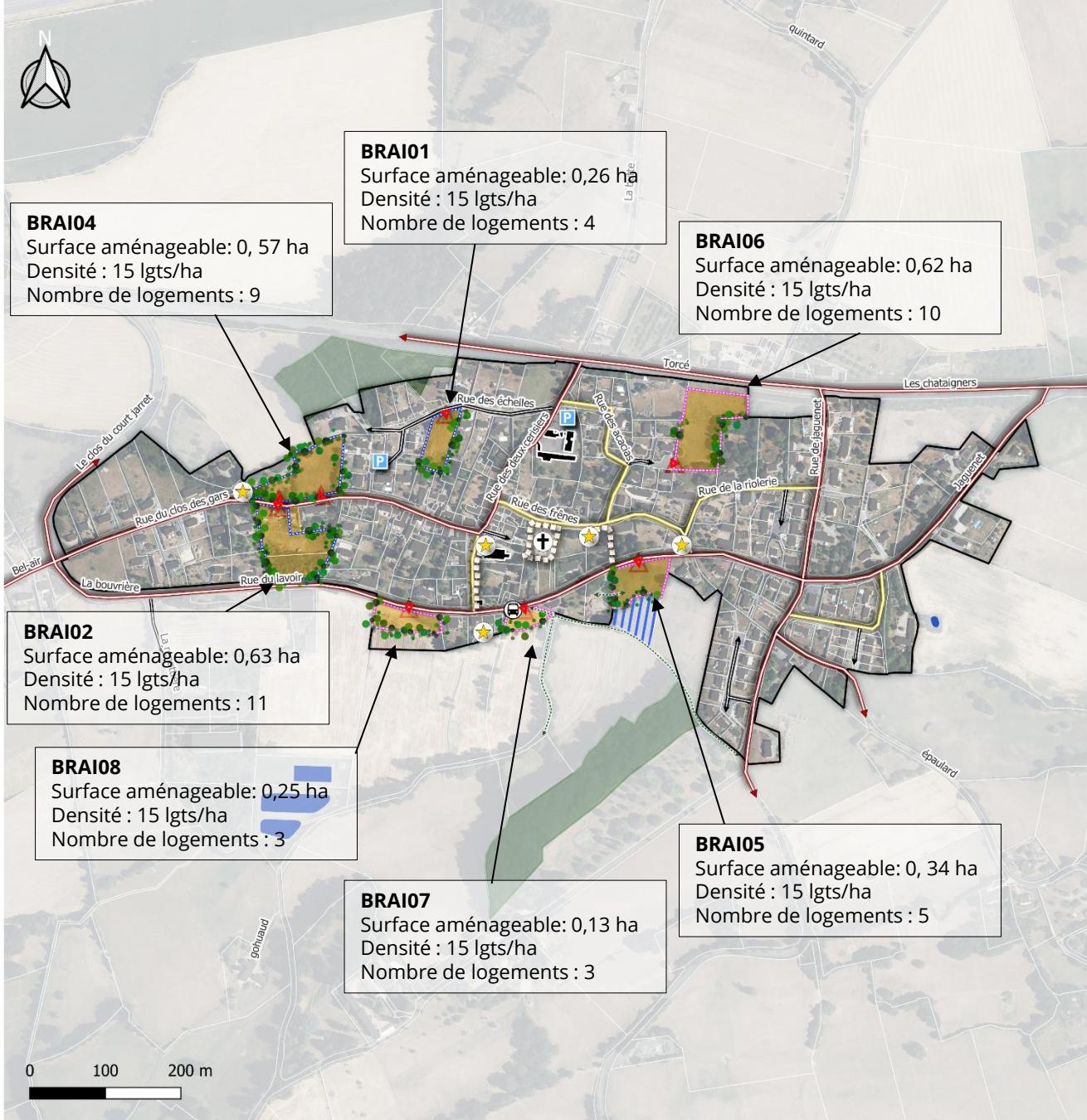
Eléments linéaires

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Muret en pierre / soubassement à préserver

Elements surfaciques

- Habitat
- Espace naturel
- III Zone humide
- Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

BRAINS-SUR-GEE



Secteur	<u>BRAI01 : Rue des Echelles</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,26 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet est une friche enclavée par des maisons d'habitation. Au sud on retrouve des bâtis du centre bourg datant d'avant 1918. Les maisons individuelles qui bordent le secteur, elles, datent des années 2000 et 2010.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Densification douce en cœur de ville.</p> <p>Végétation qualitative du site.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 11.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Le secteur sera desservi par un unique accès provenant de la rue des Echelles au nord.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble des habitations prévues.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>La haie au sud et à l'est de secteur devra être conservée et renforcée.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>

BRAINS-SUR-GEE



Secteur	<u>BRAI02 : Rue du Lavoir</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,63 ha
Zonage	1AUh / Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet est une friche sans construction solide mais avec quelques installations légères. On retrouve autour, des maisons individuelles très éparsillées, bâties sur différentes périodes entre l'avant guerre et la fin des années 2010. Espace végétalisé au sud.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Développer l'offre de logement sur la commune.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 4.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui sur 0,52 ha au sud du secteur.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Il y aura un unique accès situé au nord, sur la rue du Clos des Gars.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée pour desservir l'ensemble des logements prévus.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Les haies le long des limites séparatives devront être conservées et renforcées.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>

BRAINS-SUR-GEE



Secteur	<i>BRAI04 : Rue du Clos des Gars</i>
<u>Etat des lieux :</u>	
Superficie	0,57 ha
Zonage	1AUH
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur est une prairie sans construction, composée de nombreux talus, arbres et haies. À l'est, on trouve un petit lotissement pavillonnaire datant des années 2000, tandis qu'au nord se situe une parcelle agricole. Le secteur est proche du centre-bourg.</p>
Enjeux	<p>Gestion de l'interface avec les habitations et l'espace agricole. Traitement des éléments de paysage présent sur le site. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p>
<u>Programmation :</u>	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 9.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.
<u>Principes d'aménagement :</u>	
Principes d'accès et de desserte	<p>Le secteur sera desservi par deux accès au sud depuis la rue du Clos des Gars. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de relier les deux accès au sud permettant ainsi de desservir l'ensemble du secteur. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Les haies le long des limites séparatives au nord et à l'ouest devront être conservées et renforcées. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>

BRAINS-SUR-GEE



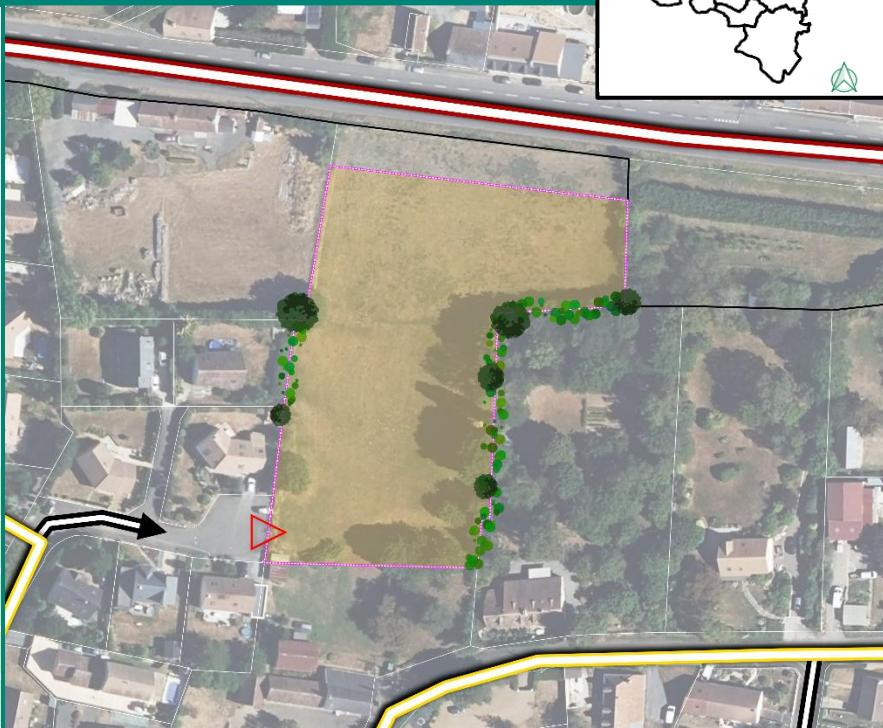
Secteur	<u>BRAI05 : City-stade</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,34 ha
Zonage	1AUh
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur est une parcelle agricole dédiée à l'élevage, dépourvue de toute construction. On y observe une pente assez marquée du nord au sud. À l'ouest, on trouve le city-stade, tandis qu'au sud, des parcelles agricoles abritent des zones humides.</p>
Enjeux	<p>Gestion de l'interface avec l'espace agricole au sud et l'équipement sportif à l'ouest.</p> <p>Développer l'offre de logement sur la commune.</p> <p>Donner un accès par voie douce aux équipements sportifs.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 5.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui .
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Un accès unique sera aménagé au nord du secteur sur la rue du Lavoir.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble des habitations.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p> <p>Un cheminement doux sera aménagé afin de relier les futures habitations au city-stade.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'aménagement des maisons devra prendre en compte la pente importante présente sur le site.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Les haies le long des limites séparatives au sud et à l'ouest devront être conservées et renforcées.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



BRAINS-SUR-GEE



Secteur	<u>BRAI06 : Rue de Jaguenet</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,62 ha
Zonage	1AUh
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet est une prairie dépourvue de toute construction. À l'ouest, on trouve un lotissement pavillonnaire datant des années 2000. À l'est et au sud, il s'agit plutôt d'habitations individuelles dispersées, bâties entre 1850 et aujourd'hui.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Favoriser une intégration paysagère avec les maisons d'habitation.</p> <p>Aménagement paysager de l'entrée de ville.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 10.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Un accès unique sera aménagé à l'est du site sur la rue de Jaguenet.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée au sein du secteur afin de desservir l'ensemble du site.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Les haies le long des limites séparatives au sud et à l'ouest devront être conservées et renforcées.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



BRAINS-SUR-GEE



Secteur	<u>BRAI07 : Rue du Lavoir 2</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,13 ha
Zonage	1AUh
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet est un terrain agricole dépourvu de toute construction. Il est bordé au nord par la rue du Lavoir ainsi que des maisons de ville en bord de route à proximité. Il y a un cheminement piéton à l'est. Au sud on retrouve un grand espace agricole.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Favoriser une intégration paysagère avec les maisons d'habitation.</p> <p>Aménagement paysager de l'entrée de ville.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 3.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Un accès unique sera aménagé au nord du site depuis la rue du Lavoir.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée au sein du secteur afin de desservir l'ensemble du site.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Des haies le long des limites séparatives au sud et à l'ouest devront être plantées.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>

BRAINS-SUR-GEE



Secteur	<u>BRAI08 : Rue du Lavoir 3</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,25 ha
Zonage	1AUh
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet est un terrain agricole dépourvu de toute construction. Il est bordé au nord par la rue du Lavoir ainsi que des maisons de ville en bord de route à proximité. Au sud et à l'ouest on retrouve un grand espace agricole.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Favoriser une intégration paysagère avec les maisons d'habitation.</p> <p>Aménagement paysager de l'entrée de ville.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 3.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Un accès unique sera aménagé au nord du site depuis la rue du Lavoir.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée au sein du secteur afin de desservir l'ensemble du site.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Des haies le long des limites séparatives au sud et à l'ouest devront être plantées.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>

Périmètres

OAP en extension



Elements ponctuels

Accès principal

Eléments linéaires

➡ Voie primaire

↔ Voie de desserte locale

.... Haie paysagère à créer ou à préserver

— Frange naturelle paysagère

Elements surfaciques

Habitat

■ Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

■ Equipement d'intérêt collectif et service public

■ Plan d'eau ou surface hydrographique

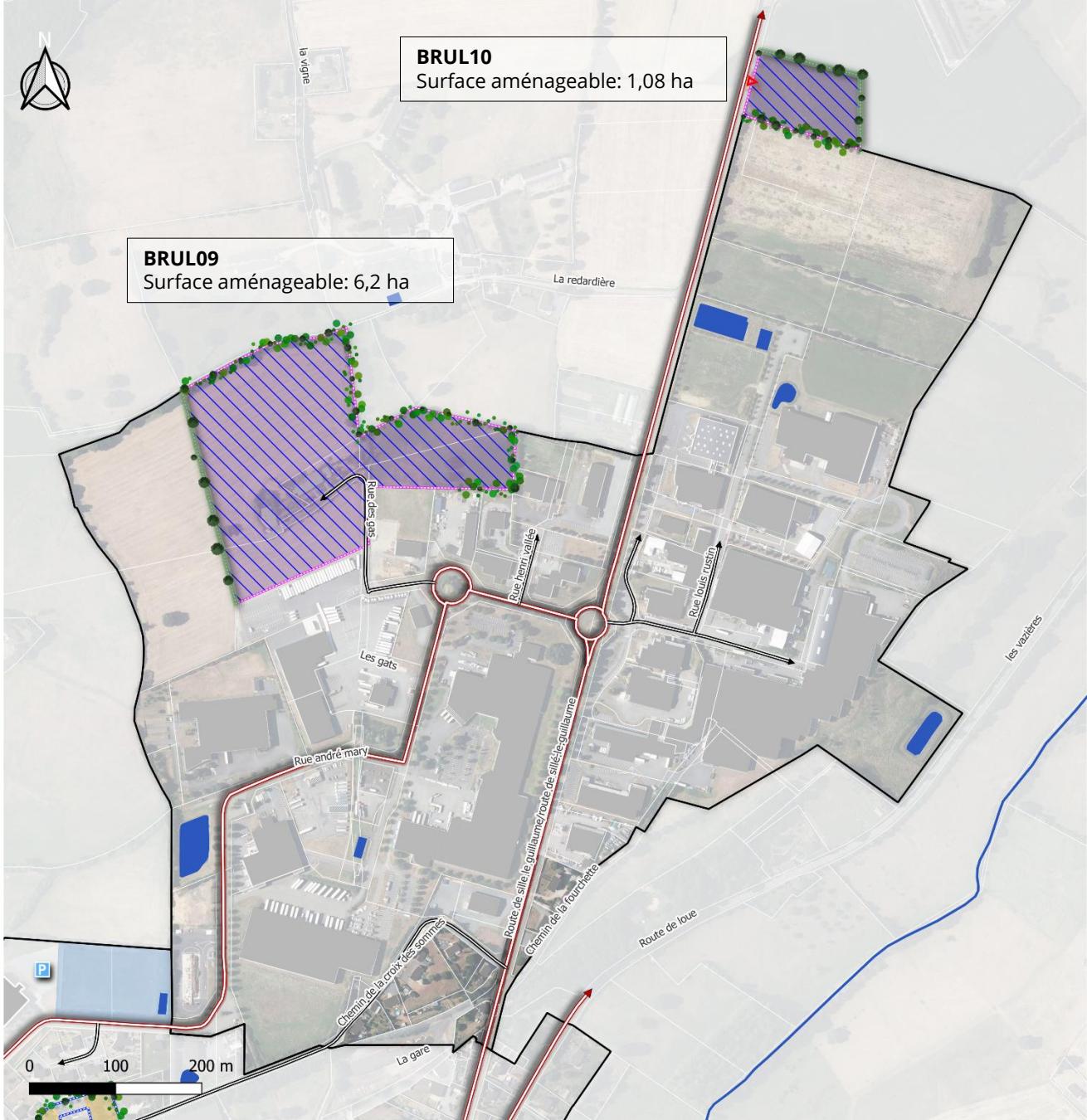
Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Août 2025

LBN
Communauté de communes

PLUi
LBN COMMUNAUTE



CITADIA





Secteur	<u>BRUL09: Rue André Mary</u>
<u>Etat des lieux :</u>	
Superficie	6,2 ha (dont 5,22 en 1AUx)
Zonage	1AUx / Ux
Caractéristiques du secteur	
Enjeux	Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante. Gestion qualitative de l'entrée de ville et maintien des séquences paysagères.
<u>Programmation :</u>	
Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui hors bâti existant.
<u>Principes d'aménagement :</u>	
Principes d'accès et de desserte	L'unique accès au site s'effectuera par le sud depuis l'accès qui donne sur la Rue André Mary. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact. Une frange paysagère naturelle devra-t-elle être plantée à l'ouest afin d'assurer une transition qualitative avec l'espace agricole. Une haie devra être conservée et renforcée au sud et à l'ouest avec des essences locales. Une étude zone humide devra être effectuée afin de connaître la faisabilité du projet.





Secteur	<u>BRUL10: Route de Sillé</u>
Etat des lieux :	
Superficie	1,08 ha
Zonage	1AUx
Caractéristiques du secteur	
Enjeux	Développement de l'activité économique. Gestion qualitative de l'entrée de ville et maintien des séquences paysagères.
Programmation :	
Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	L'unique accès au site s'effectuera par l'ouest depuis la départementale 4. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact. Une frange paysagère naturelle devra-t-elle être plantée au nord et à l'est afin d'assurer une transition qualitative avec l'espace agricole. Une haie devra être plantée au sud avec des essences locales.



Périmètres

OAP en zone U

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- Aire de stationnement
- Ordures ménagères

Eléments linéaires

→ Voie primaire

→ Voie secondaire

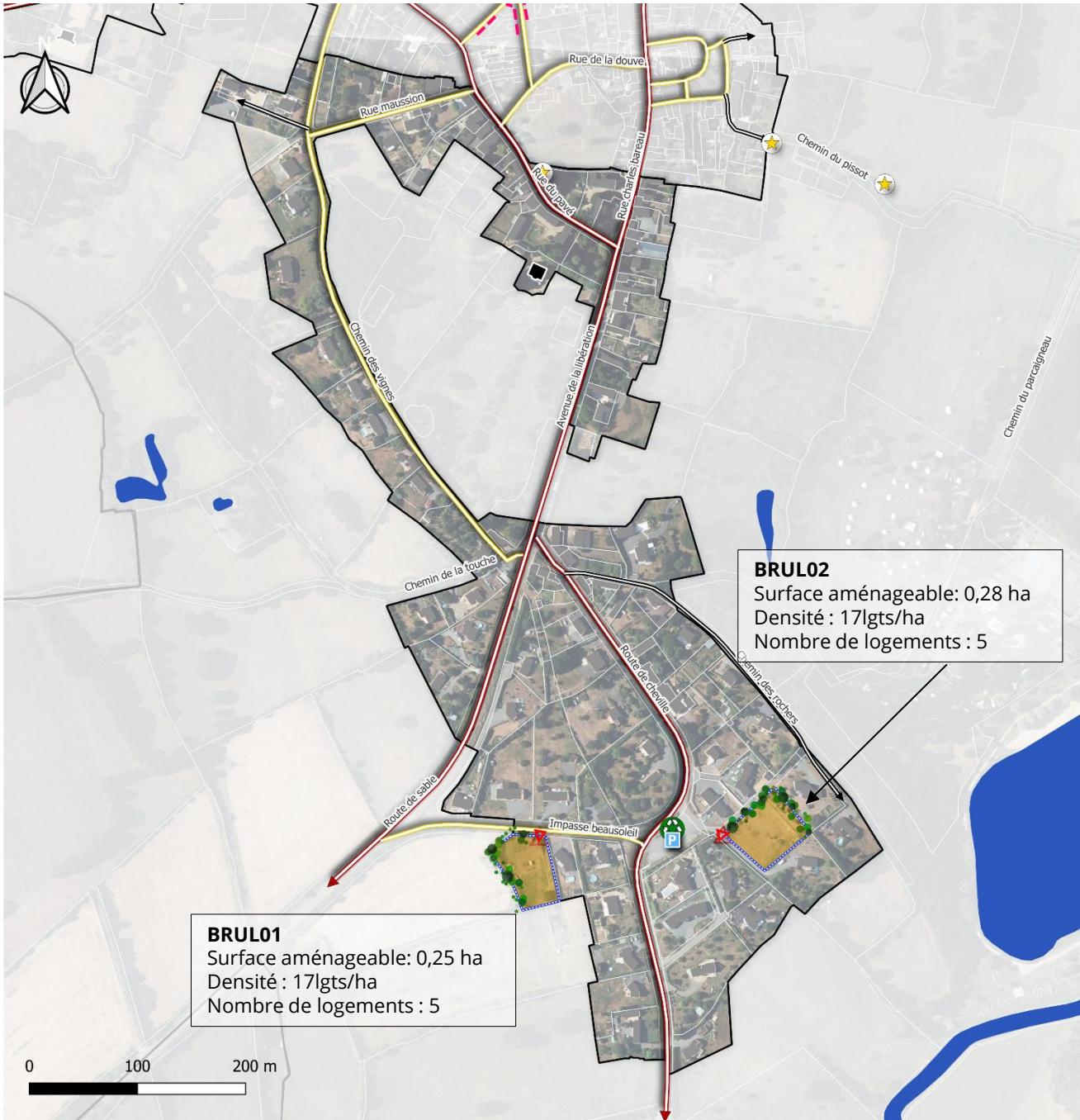
↔ Voie de desserte locale

■ Haie paysagère à créer ou à préserver

Elements surfaciques

■ Habitat

■ Plan d'eau ou surface hydrographique



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Août 2025

 **CITADIA**



Secteur	<u>BRUL01 : Impasse Beausoleil</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,25 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet est une friche urbaine, composée d'une partie artificialisée et d'un espace enherbé. À l'ouest et au sud, il y a des espaces agricoles, tandis qu'à l'est et au nord, on retrouve des maisons individuelles datant des années 2000-2010.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Favoriser une intégration paysagère avec les maisons d'habitation.</p> <p>Aménagement paysager de l'entrée de ville.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 5.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Le secteur sera desservi par un accès unique au nord, depuis l'impasse Beausoleil.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Les haies le long des limites séparatives à l'ouest devront être conservées et renforcées.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



Secteur	<u>BRUL02 : Route de Chevillé</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,28 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	Le secteur est une parcelle enherbée avec un bâti léger. Il est entouré de maisons individuelles des années 2000-2010 avec une densité élevée.
Enjeux	Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec les maisons d'habitation du secteur de projet.
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 5.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	Un seul accès sera aménagé au sud ouest du site, depuis la route de Chevillé. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble des habitations. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Les haies le long des limites séparatives au nord et à l'ouest devront être conservées et renforcées. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.



Périmètres

- OAP en extension
- OAP en zone U

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- △ Accès principal
- Aire de stationnement à cr
- Aire de stationnement
- ➡ Circulation à sens unique
- Ordures ménagères
- ✚ Cimetière
- Arrêt de bus

Eléments linéaires

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Muret en pierre / soubassement à préserver
- Conforter les linéaires commerçants

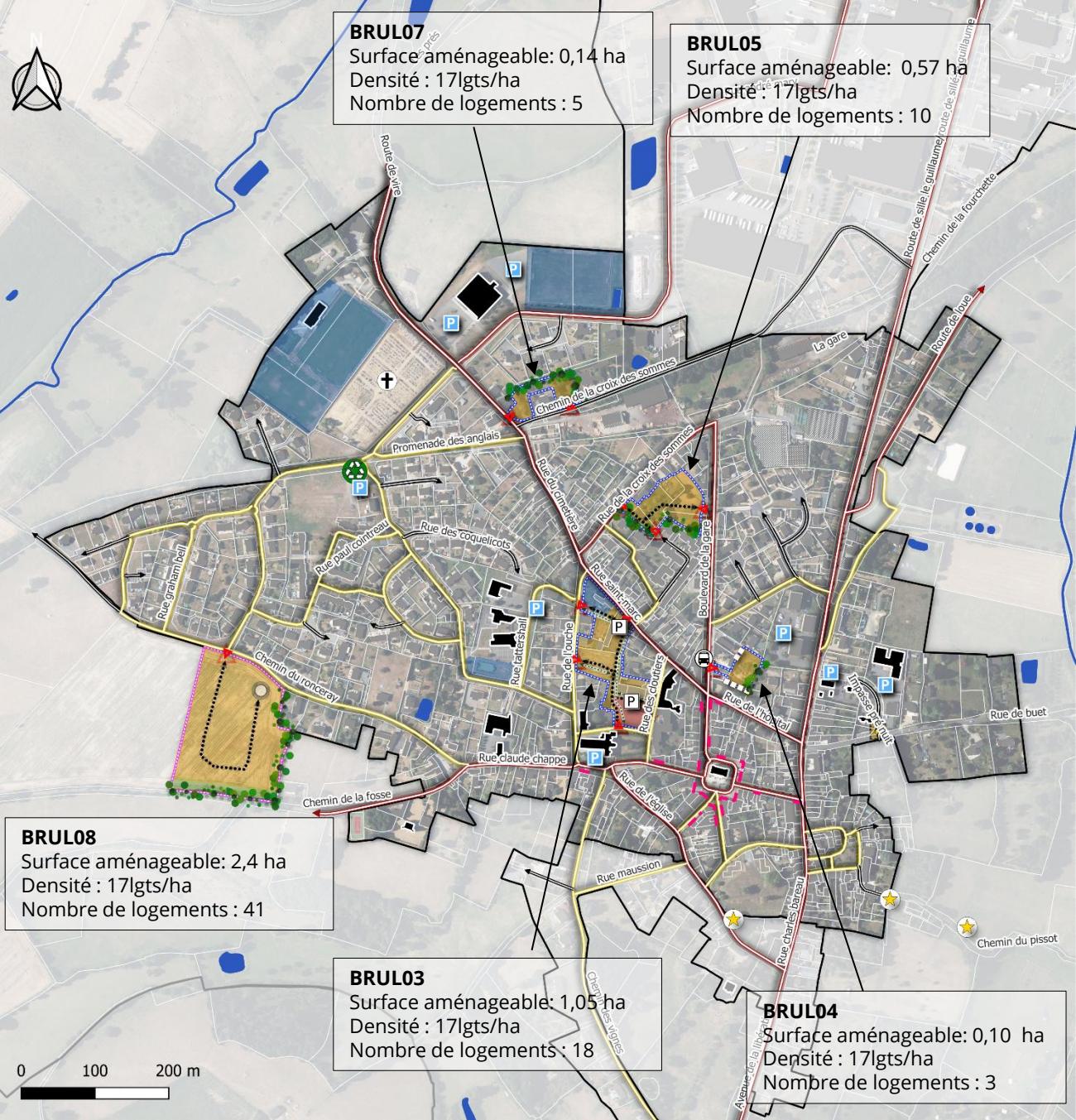
Elements surfaciques

- Habitat
- Habitat intermédiaire ou petit collectif
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Espace public à dominante végétale
- Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025



CITADIA



BRULON



Secteur	<u>BRUL03 : Rue de l'Ouche</u>
Etat des lieux :	
Superficie	1,05 ha
Zonage	Ua / Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur se trouve en centre-ville, dans un environnement urbain dense mêlant à la fois logements pavillonnaires et habitats collectifs. Le site constitue un secteur de renouvellement urbain avec des fonds de jardin, des bâtis légers et bâtis durs. A proximité on retrouve l'Eglise Saint-Pierre, le Prieuré ainsi que la maison de retraite. A l'ouest il y a un petit lotissement pavillonnaire des années 1980-1990.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec le centre historique et les habitations à proximité.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 26.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée est l'habitat intermédiaire ou collectif.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Le secteur sera desservi par cinq accès permettant de desservir l'ensemble du site. Il y aura deux accès à l'ouest sur la rue de l'Ouche, un au nord sur la rue Saint-Marc, un à l'est sur la rue des Cloutiers et un est prévu au sud sur la place Gautier Chevreuil. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de faire le lien entre les différents accès et de fluidifier la circulation. Un cheminement doux sera aménagé pour relier le campus des écoles à l'ilot et se prolongera reliant la rue Saint-Marc à la place de l'Eglise. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>Implantation d'une micro-crèche au nord en réhabilitant l'aile ouest de la maison existante et en fabriquant une extension donnant sur la rue de l'Ouche en continuité du campus scolaire. Aménagement de 11 parcelles en lanières allant de 200m² à 400m² pour accueillir des maisons mitoyennes. Les maisons sont accessibles depuis la sente du cœur d'ilot, ou directement depuis la rue de l'Ouche, pour les deux maisons associées (14 logements individuels, 12 appartements dans le petit bâtiment collectif). L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie. L'implantation du bâti devra également s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration, ...)</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



Secteur	<u>BRUL04 : Boulevard de la Gare</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,10 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur est situé à proximité du centre bourg historique avec des bâtis d'avant guerre à proximité. A l'ouest on y trouve de l'habitat collectif. La départementale 35 passe à proximité du site. Des maisons individuelles des années 1980 se trouvent au nord.</p>
Enjeux	<p>Densifier harmonieusement le cœur de ville. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec le centre historique.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 3 .
Typologie de bâti	La typologie bâti la plus appropriée est l'habitat individuel ou intermédiaire.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>L'unique accès se fera depuis le Boulevard de la Gare à l'ouest. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie. L'implantation du bâti devra également s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration, ...) Conserver les murets présents à l'ouest et au sud.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. La haie le long de la limite séparative à l'ouest devra être conservée et renforcée. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



Secteur	<u>BRUL05 : Rue de la Croix des Sommes</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,57 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet est implanté sur des fonds de jardin et un espace dépourvu de construction. Au sud, il y a des maisons mitoyennes, tandis qu'à l'ouest, au nord et à l'est, on trouve plutôt du bâti plus diffus.</p>
Enjeux	<p>Densifier harmonieusement le cœur de ville. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec le centre historique et les habitations à proximité.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 10.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée est l'habitat individuel ou intermédiaire.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Afin de desservir l'ensemble du site, trois accès seront aménagés, l'un à l'ouest depuis la rue de la Croix des Sommes, l'un au sud depuis la résidence St Marc et l'un à l'est depuis le boulevard de la Gare. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de faire le lien entre les différents accès et de fluidifier la circulation. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie. L'implantation du bâti devra également s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration, ...)</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Les haies le long des limites séparatives au sud devront être conservées et renforcées. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



Secteur

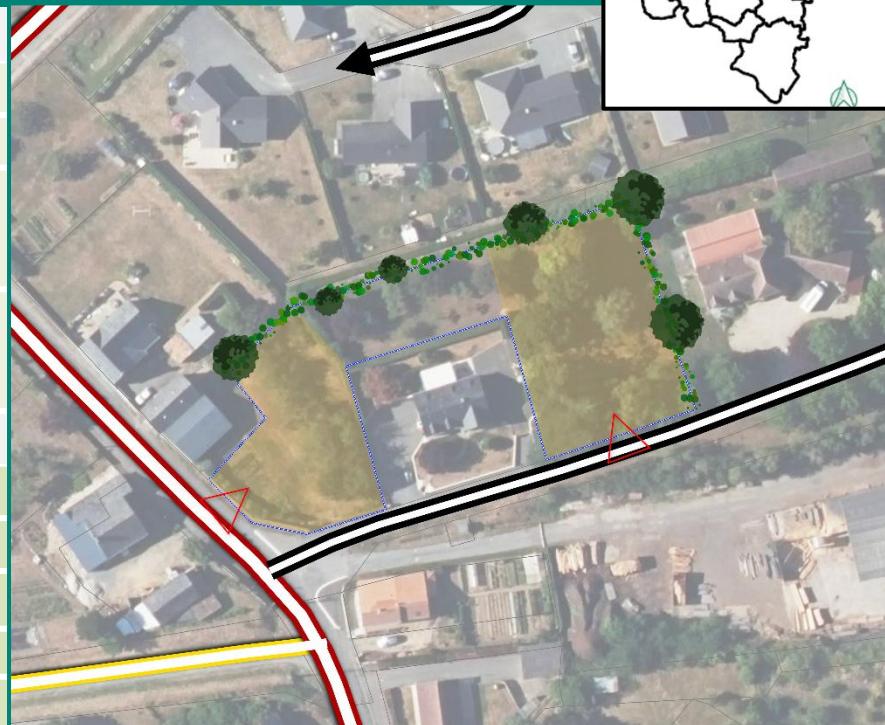
BRUL07 : Chemin de la Croix des Sommes

Etat des lieux :

Superficie	0,14 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet se situe sur des fonds de jardin dépourvus de toute construction. Il se trouve au nord du centre-bourg historique. Au nord, il y a un petit lotissement pavillonnaire datant des années 2010. Au sud, on retrouve des bâtis plus diffus.</p>
Enjeux	<p>Densifier harmonieusement le cœur de ville. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec le centre historique.</p>

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 5.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	<p>Afin de desservir le secteur, deux accès vont être aménagé, l'un à l'ouest depuis la rue du cimetière et un second au sud depuis le chemin de la Croix des Sommes. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie. L'implantation du bâti devra également s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration, ...)</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Les haies le long des limites séparatives au nord devront être conservées et renforcées. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



Secteur	<u>BRUL08 : Chemin du Ronceray</u>
Etat des lieux :	
Superficie	2,4 ha
Zonage	1AUh
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet est une surface agricole, dépourvue de toute construction. Au nord, on retrouve des lotissements pavillonnaires récents, datant des années des années 2000-2010. A l'exception de la limite nord, le secteur est bordé par de grandes parcelles agricoles.</p>
Enjeux	<p>Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les habitations.</p> <p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 41.
Typologie de bâti	La typologie la plus appropriée est l'habitat individuel et/ou intermédiaire.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Deux accès seront aménagés au nord du site, depuis le chemin du Ronceray.</p> <p>Des voies de dessertes locales seront aménagées sur le site avec une aire de retournement à l'est afin de desservir l'ensemble du site et d'assurer une fluidité du trafic.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu urbain existant (gabarit des constructions, intégration...) et limiter les vis-à-vis avec le voisinage tout en s'adaptant à la topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Une haie au sud devra-t-elle être plantée afin de délimiter le nouveau quartier et les parcelles agricoles tout en permettant une meilleure gestion des eaux pluviales.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



CHANTENAY-VILLEDIEU

Périmètres

- OAP en extension
- OAP en zone U

■ Zone 2AUh

Elements ponctuels

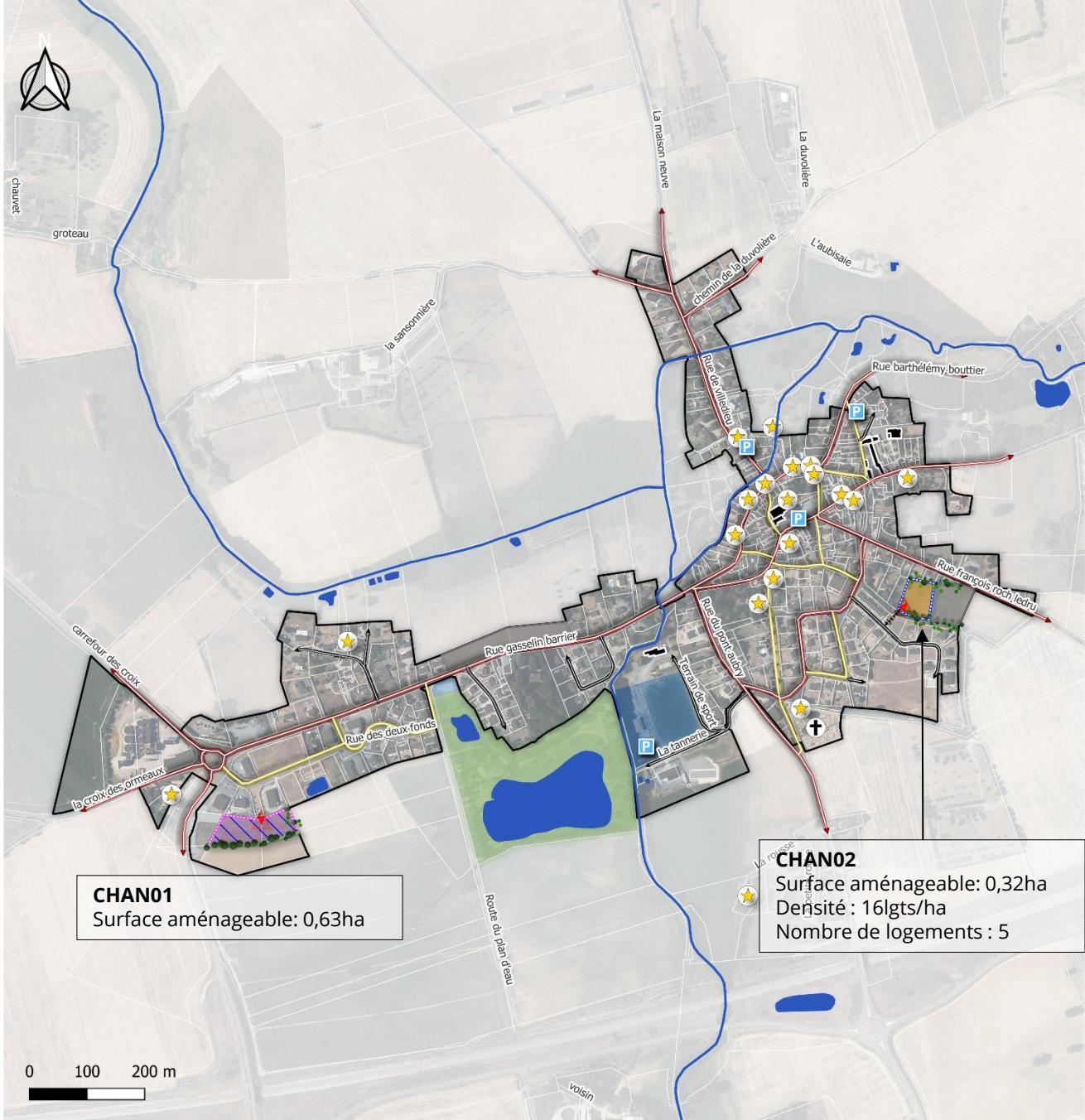
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- Aire de stationnement
- ⊕ Cimetière

Eléments linéaires

- Voie primaire
- Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère
- Cours d'eau

Elements surfaciques

- Habitat
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Espace public à dominante végétale
- Plan d'eau ou surface hydrographique



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025


CITADIA

CHANTENAY-VILLEDIEU



Secteur

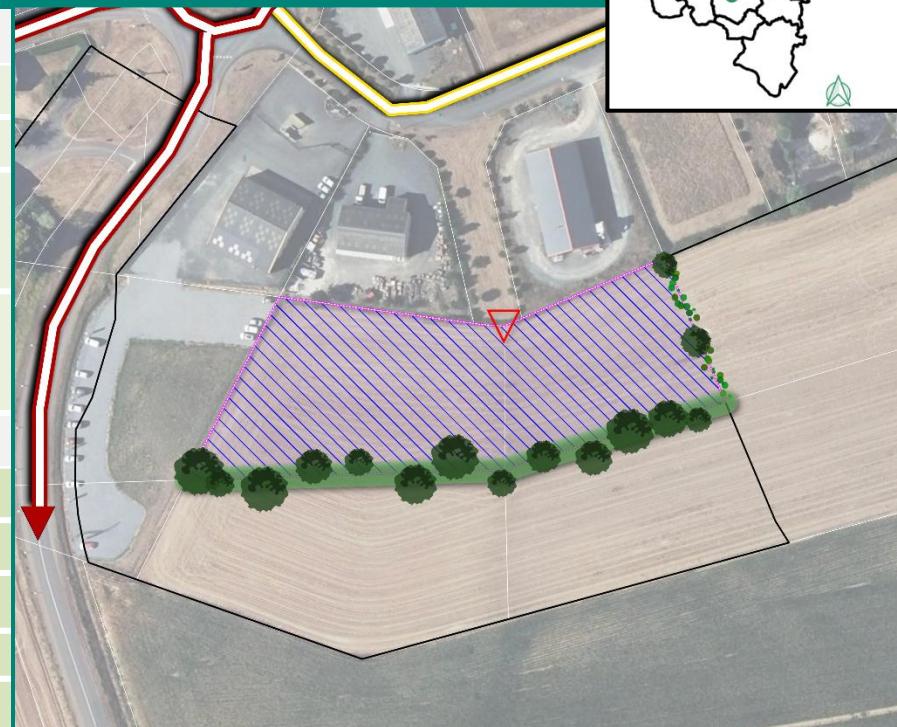
CHAN01 : ZA des Croix

Etat des lieux :

Superficie	0,63 ha
Zonage	1AUx
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet est situé à l'ouest de la commune, dans le prolongement de la zone d'activités artisanales existante (ZA des Croix). A proximité du site on retrouve la départementale 35 et la 22. Les parcelles concernées sont actuellement à destination agricoles.</p>
Enjeux	<p>Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante. Gestion qualitative de l'entrée de ville et maintien des séquences paysagères.</p>

Programmation :

Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	L'unique accès au site s'effectuera par le nord depuis l'accès qui donne sur la route ZA des Croix. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact. Une frange paysagère naturelle devra-t-elle être plantée au sud afin d'assurer une transition qualitative avec l'espace agricole. Une haie devra être plantée à l'est avec des essences locales.

CHANTENAY-VILLEDIEU



Secteur	<u>CHAN02 : Rue François Roch Ledru 1</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,32 ha
Zonage	1AUH
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur est une parcelle enherbée dépourvu de construction. Il est bordé à l'est par une seconde parcelle enherbée. Au sud on retrouve des maisons individuelles diffuses des années 2000-2010 tandis qu'au nord ce sont des maisons en limite séparative, le long de la voirie.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Favoriser une intégration paysagère avec les maisons d'habitation du secteur de projet.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 16 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 5.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>L'unique accès du secteur se fera au sud ouest par une voirie permettant de connecter le secteur avec la rue de la Champagne.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée pour desservir l'ensemble du site.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Les haies le long des limites séparatives au nord et au sud devront être conservées et renforcées.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



CHASSILLE EST

Eléments linéaires

- ➡ Voie primaire
- ➡ Voie secondaire



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Août 2025



CITADIA



CHASSILE OUEST

Périmètres

■ OAP en extension

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- Aire de stationnement

Eléments linéaires

→ Voie primaire

← Voie secondaire

↔ Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

■ Habitat

■ Plan d'eau ou surface hydrographique



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Août 2025



CITADIA

0 25 50 m

champ reineau



Secteur	<u>CHAS01 : Rue des Planches</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,38 ha
Zonage	1AUH
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet est situé dans une prairie non bâtie, au sud-est de la commune. Au sud du site, on trouve des parcelles similaires, enherbées avec des constructions légères. A l'ouest, présence de bâti ancien, de l'avant guerre, qui correspond au centre-bourg. A l'est ce sont des maisons individuelles des années 1980 et 2000.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Favoriser une intégration paysagère avec les habitations à proximité.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 6.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Un accès unique sera aménagé au sud-ouest de la parcelle, depuis la rue des Planches.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble des habitations du site.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Les haies le long des limites séparatives à l'ouest devront être conservées et renforcées.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



Périmètres

OAP en extension

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver
- ⊕ Cimetière

Eléments linéaires

→ Voie primaire

→ Voie secondaire

↔ Voie de desserte locale

··· Haie paysagère à créer ou à préserver

Elements surfaciques

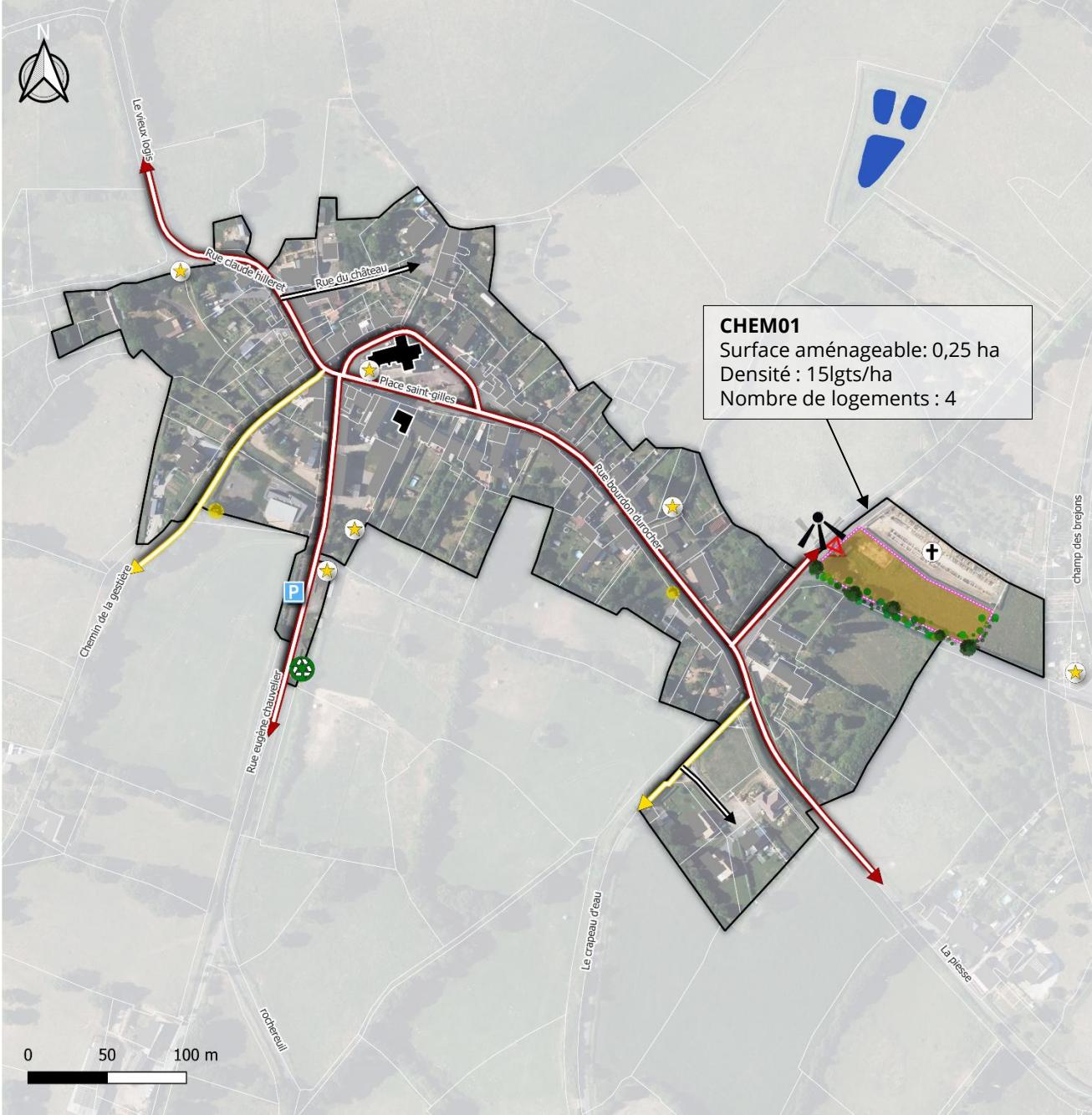
■ Habitat

■ Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Août 2025



CITADIA



CHEMIRE-EN-CHARNIE



Secteur

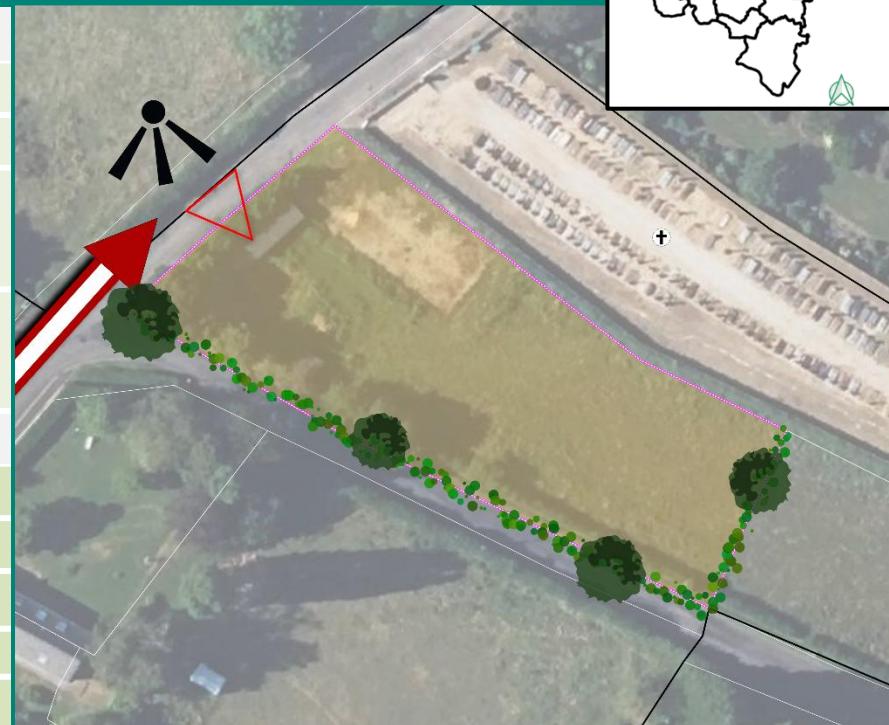
CHEM01 : La Croix de Pierre

Etat des lieux :

Superficie	0,25 ha
Zonage	1AUh
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur se trouve à l'est de la commune, dans une prairie ponctuée de petites constructions légères. Il est limitrophe du cimetière au nord. Au sud, on trouve d'autres prairies similaires à celle du secteur. Bien qu'il ne soit pas directement attenant au centre-bourg, il en reste néanmoins connecté.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec les habitations à proximité. Gestion qualitative de l'entrée de ville.</p>

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 4.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036
Consommation ENAF	Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	<p>L'unique accès du site se fera par le prolongement de la route de la Croix de Pierre à l'ouest. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à R+1+Comble. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Les haies au sud et à l'est des limites séparatives devront être conservées et renforcées. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



CHEVILLE

Périmètres

■ OAP en extension

■ Zone 2AUH

Elements ponctuels

△ Accès principal

Eléments linéaires

← Voie primaire

← Voie de desserte locale

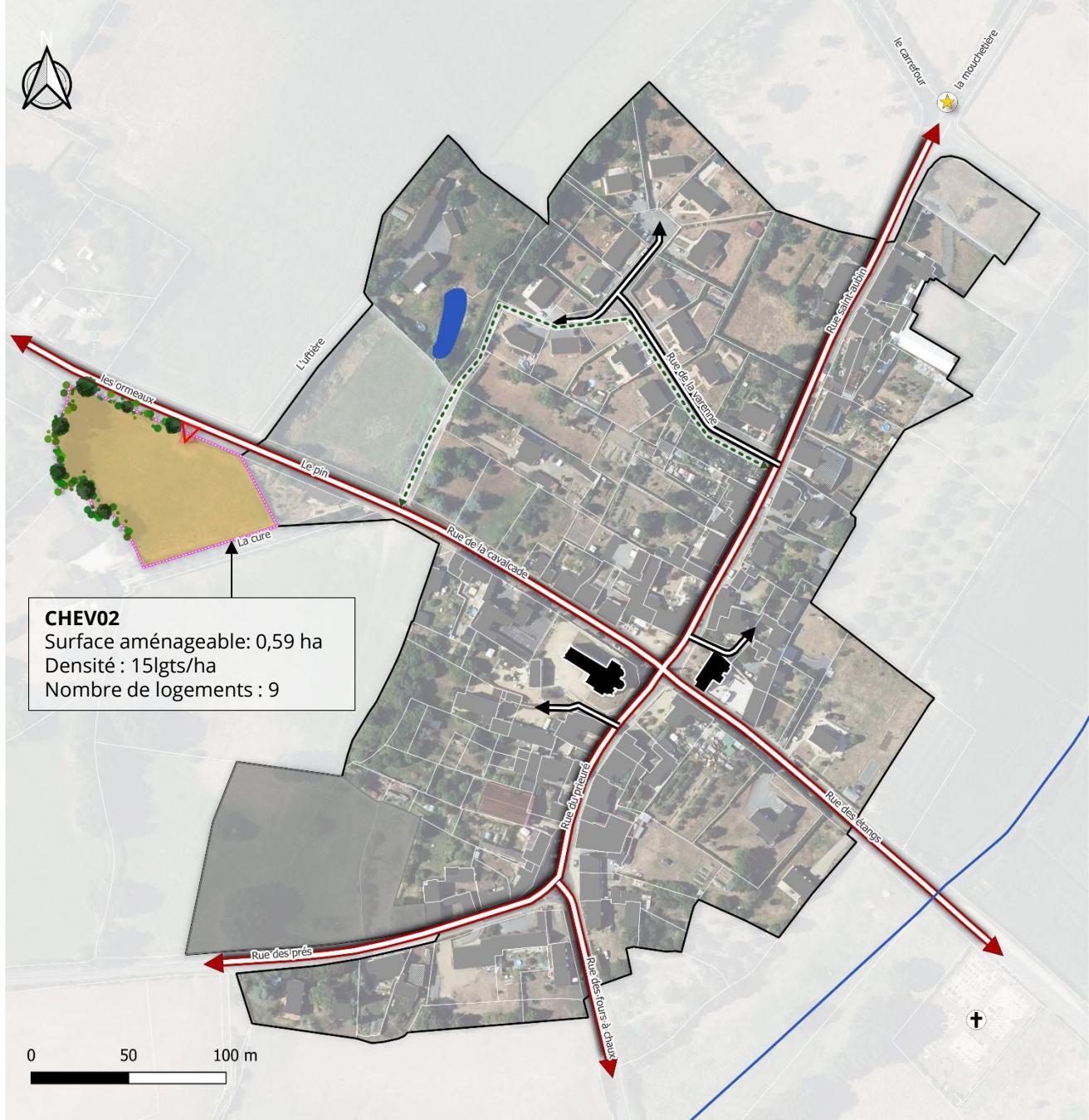
--- Mode doux secondaire

---- Haie paysagère à créer ou à préserver

Eléments surfaciques

■ Habitat

■ Plan d'eau ou surface hydrographique



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Août 2025

 CITADIA



Secteur

CHEV02 : Les Ormeaux

Etat des lieux :

Superficie	0, 59 ha
Zonage	1AUH
Caractéristiques du secteur	<p>Ce site est actuellement une prairie dépourvue de construction située tout à l'ouest du bourg. Le site est bordé par des espaces agricoles au nord et au sud avec une grande bâtisse d'avant guerre au sud-ouest.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Favoriser une intégration paysagère avec les habitations à proximité.</p> <p>Gestion qualitative de l'entrée de ville.</p> <p>Traitement des éléments de paysage présents sur le site.</p>



Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 9.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036
Consommation ENAF	Oui.

Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	<p>Le secteur sera desservi par un unique accès au nord, depuis la route du hameau des Ormeaux.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>La haie paysagère en limite séparative à l'ouest devra être conservée et renforcée.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



COULANS-SUR-GÉE BOURG

Périmètres

- OAP en extension
- OAP en zone U

■ Zone 2AUh

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- ▲ Accès principal
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver
- Circulation à sens unique
- ⊕ Cimetière

Eléments linéaires

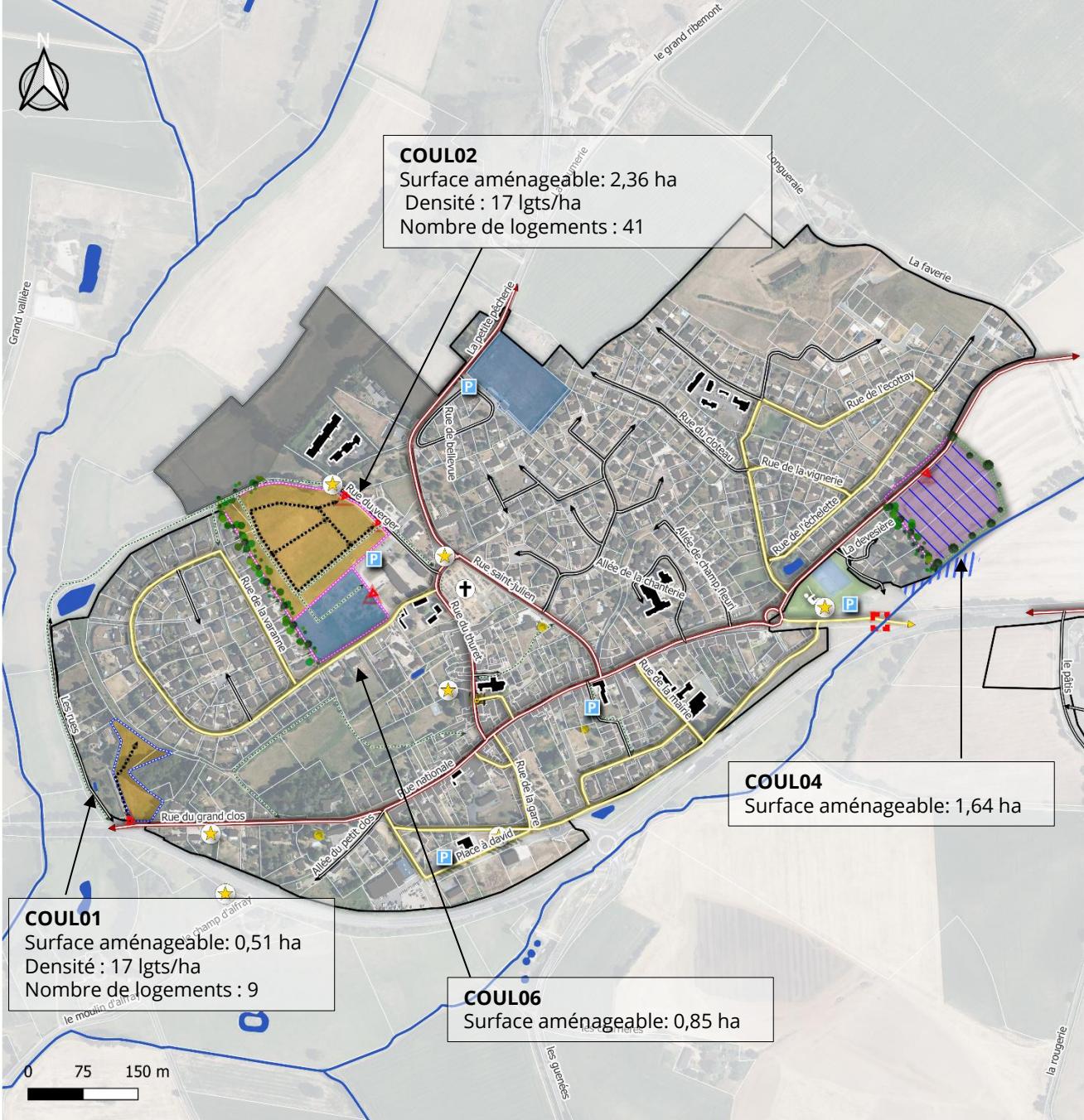
- Voie primaire
- Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale à terme
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère
- Cours d'eau

Elements surfaciques

- Habitat
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Espace public à dominante végétale
- Zone humide
- Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025


CITADIA



COULANS-SUR-GEE



Secteur

COUL01 : Les Rues

Etat des lieux :

Superficie 0, 51 ha

Zonage 1AUH

Caractéristiques du secteur
La partie est du secteur est une prairie alors que la partie ouest correspond à des jardins avec des plantations et des arbres. Il y a une pente importante du nord-est au sud-ouest avec un talus sur la limite séparative au sud. Au nord on trouve un lotissement pavillonnaire. Au sud il y a la départementale 357.

Enjeux
Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.
Favoriser une intégration paysagère avec les habitations à proximité.
Gestion qualitative de l'entrée de ville.

Programmation :

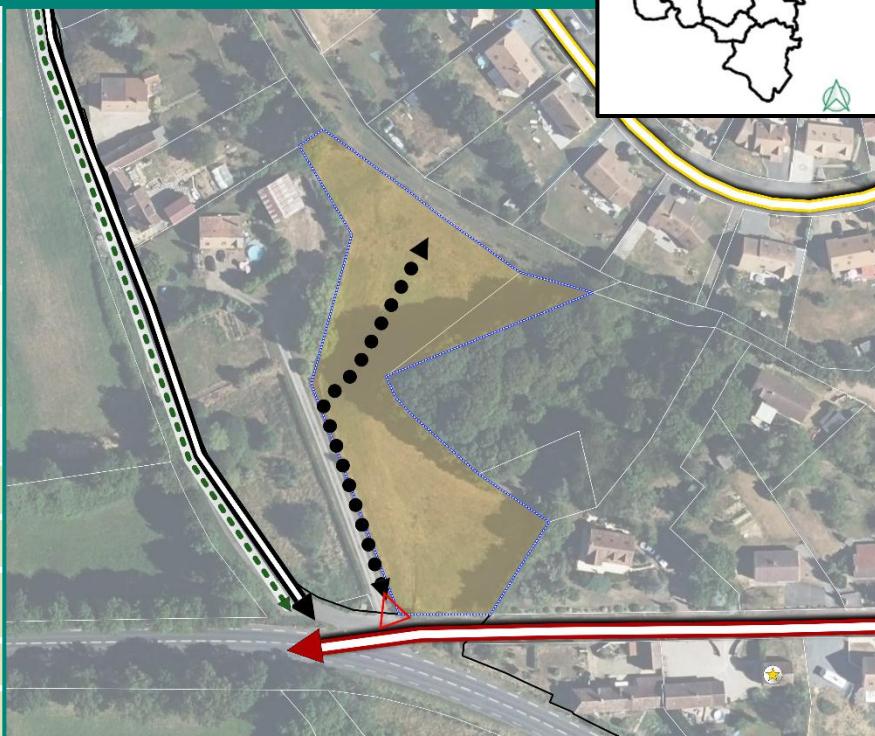
Densité minimale La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.

Logements attendus Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 9.

Typologie de bâti La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel et/ou intermédiaire.

Echéance 2036-2041.

Consommation ENAF Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte Deux accès devront être aménagés l'un au sud sur le carrefour rue du Grand Clos et le second sur la route Les Rues. Une voie de desserte locale devra être aménagée afin de desservir l'ensemble des logements ainsi qu'en connectant les deux accès pour une meilleure fluidité du trafic. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.

Principes urbanistiques et architecturaux L'implantation des bâtiments devra prendre en compte la forte topographie du site avec une pente du nord-est au sud-ouest. Si cela est possible, l'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu urbain existant (gabarit des constructions, intégration...) et limiter les vis-à-vis avec le voisinage.

Principes paysagers et environnementaux Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, notamment avec le bois à l'est, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.

COULANS-SUR-GEE



Secteur

COUL02 : Rue de la Chérence

Etat des lieux :

Superficie	2,36 ha
Zonage	1AUH
Caractéristiques du secteur	Le site est situé à l'ouest du centre-ville, sur une grande parcelle agricole dépourvue de construction. A l'ouest, le site est frontalier à un grand lotissement pavillonnaire très dense des années 2000-2010. Au nord il y a des parcelles agricoles ainsi qu'un centre médical.
Enjeux	Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines du lotissement dense à l'ouest. Favoriser une intégration paysagère avec les habitations à proximité. Gestion de l'interface avec le lotissement et l'espace agricole.

Programmation :

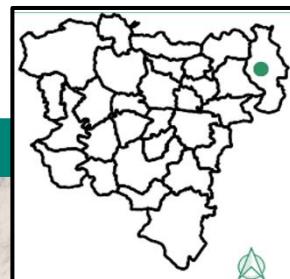
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 41.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel et/ou intermédiaire.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Afin de desservir l'ensemble du secteur, deux accès seront aménagés au nord-est sur la route Le Verger. Des voies de dessertes locales seront aménagées formant des boucles afin de desservir l'ensemble du site et de connecter les deux accès pour la fluidité du trafic. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et devront être perméables. Un cheminement doux traversera le site afin de l'étendre tout en permettant aux futurs habitants de se déplacer à vélo ou à pied.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu urbain existant (gabarit des constructions, intégration...) et limiter les vis-à-vis avec le voisinage tout en s'adaptant à la topographie. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Une haie à l'ouest devra-t-elle être plantée afin de délimiter le nouveau quartier et le lotissement tout en permettant une meilleure gestion des eaux pluviales. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.

COULANS-SUR-GEE



Secteur

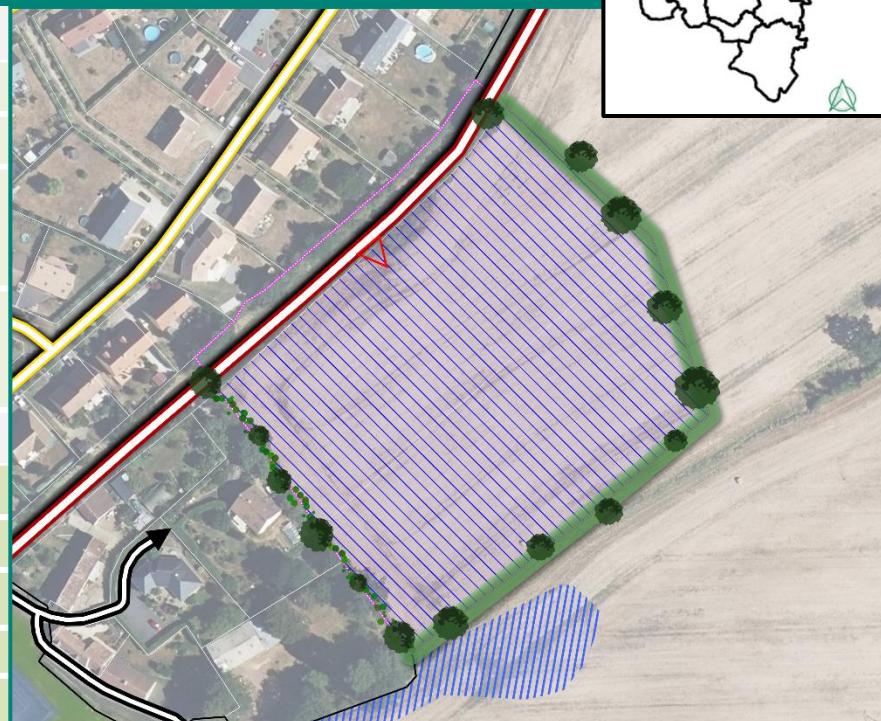
COUL04 : Rue de l'Echelette

Etat des lieux :

Superficie	1,64 ha
Zonage	1AUx
Caractéristiques du secteur	Le secteur de projet est un espace agricole dépourvu de toute construction située au sud-est de la ville, dans le prolongement de la zone d'activité au sud. A l'est on retrouve des terrains agricoles, au nord un lotissement pavillonnaire, et au sud on y trouve la départementale 357.
Enjeux	Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante. Maintien des séquences paysagères.

Programmation :

Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Il y aura un accès aménagé au nord depuis la rue de l'Echelette. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact. Une étude zone humide devra-t-être effectuée pour s'assurer de la non-présence de zones humides sur le secteur notamment au sud-ouest. La haie à l'ouest devra être conservée et renforcée avec des essences locales. Frange paysagère à l'est pour assurer une transition qualitative avec l'espace agricole et améliorer l'insertion paysagère en entrée de ville.

COULANS-SUR-GEE



Secteur	<u>COUL06 : Rue de la Chérence 2</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,85 ha
Zonage	1AUe
Caractéristiques du secteur	<p>Le site est situé à l'ouest du centre-ville, sur une petite parcelle agricole dépourvue de construction. A l'ouest, le site est frontalier à un grand lotissement pavillonnaire très dense des années 2000-2010. Au nord il y a un second périmètre OAP à vocation d'habitat.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement d'équipement d'intérêt collectif et service public avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines de la ville. Favoriser une intégration paysagère avec les habitations à proximité. Gestion de l'interface avec le lotissement et le périmètre d'OAP.</p>
Programmation :	
Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Équipement d'intérêt collectif et service public
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Afin de desservir l'ensemble du secteur, un accès sera aménagé au nord-est sur la route au nord-est. Une voie de desserte locale pourra-t-être aménagée si besoin selon l'aménagement du secteur.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et devront être perméables. Un cheminement doux traversera le site afin de l'étendre tout en permettant aux futurs habitants aux alentours de se déplacer à vélo ou à pied.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu urbain existant (gabarit des constructions, intégration...) et limiter les vis-à-vis avec le voisinage tout en s'adaptant à la topographie.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Une haie à l'ouest devra-t-être plantée afin de délimiter le nouvel équipement et le lotissement tout en permettant une meilleure gestion des eaux pluviales.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



COULANS-SUR-GEE

Eléments linéaires

↔ Voie de desserte locale

Eléments surfaciques

■ Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

■ Zone humide

■ Plan d'eau ou surface hydrographique



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

CITADIA



COULANS-SUR-GEE



Périmètres

■ OAP en extension

Elements ponctuels

△ Accès principal

Eléments linéaires

···· Haie paysagère à créer ou à préserver

Elements surfaciques

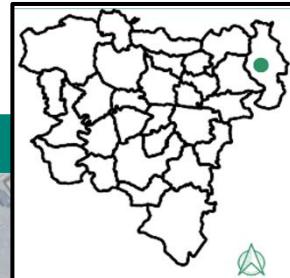
■ Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

CITADIA

COULANS-SUR-GEE



Secteur

COUL05: Beauregard

Etat des lieux :

Superficie	0,75 ha
Zonage	1AUx
Caractéristiques du secteur	Le secteur du projet est situé au sud de la commune, dans le prolongement de la zone d'activités artisanales existante (ZA Beauregard). A proximité du site on retrouve la départementale 50. Les parcelles concernées sont actuellement à destination agricoles.
Enjeux	Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante. Maintien des séquences paysagères.



Programmation :

Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.

Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Un accès unique sera aménagé pour desservir le site provenant du nord, depuis la route Beauregard (D50). Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact. La haie au nord et à l'est devra être renforcée avec des essences locales.



CRANNES-EN-CHAMPAGNE

Périmètres

■ OAP en extension

■ Zone 2AUh

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver
- ✚ Cimetière

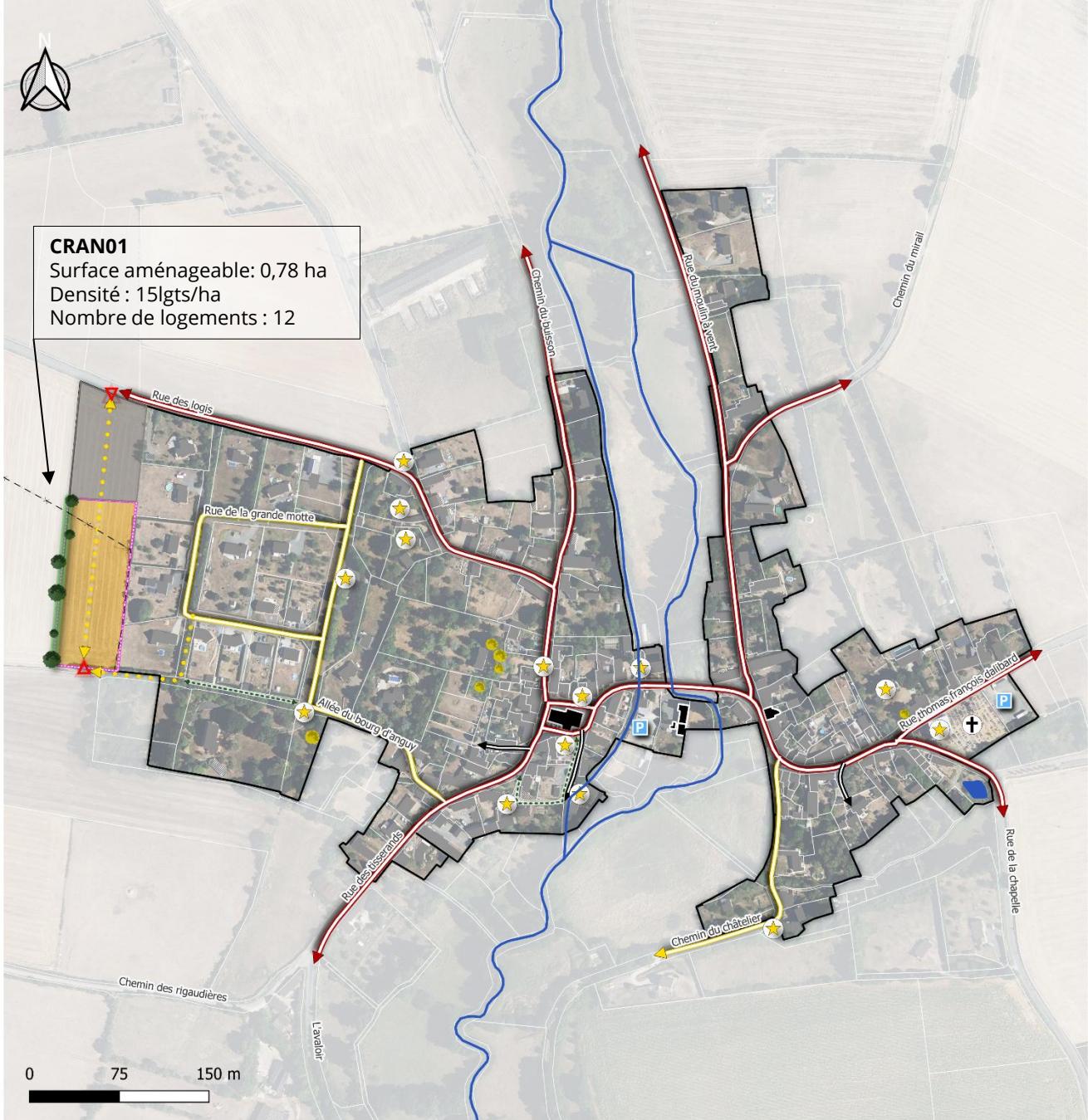
Eléments linéaires

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie secondaire à terme
- ↔ Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Frange naturelle paysagère
- × Ligne électrique à haute tension
- Cours d'eau

Elements surfaciques

■ Habitat

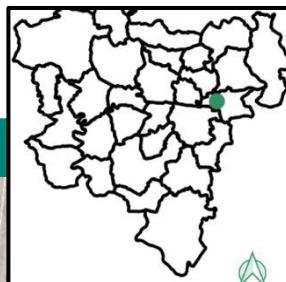
■ Plan d'eau ou surface hydrographique



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

 CITADIA

CRANNES-EN-CHAMPAGNE



Secteur

CRAN01 : Bourg d'Anguy

Etat des lieux :

Superficie

0,78 ha

Zonage

1AUH

Caractéristiques du secteur

Ce secteur est situé à l'ouest de la commune, à proximité de la départementale 68. La parcelle concernée est actuellement à destination agricole. Sur tout le flanc ouest, le secteur est frontalier à de grandes parcelles agricoles. A l'est on y trouve un lotissement pavillonnaire dense.

Enjeux

Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles. Traitement qualitatif d'une entrée de ville. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.

Programmation :

Densité minimale

La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.

Logements attendus

Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 12.

Typologie de bâti

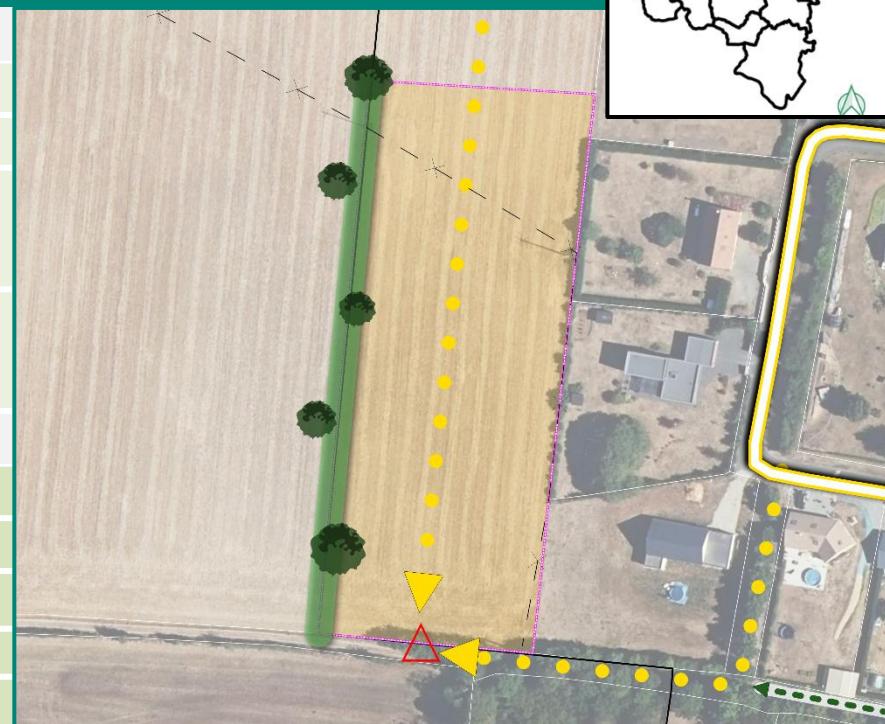
La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.

Echéance

2031-2036.

Consommation ENAF

Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte

Un seul accès est pour l'instant prévu au sud avec l'aménagement d'une voirie secondaire depuis la route du Bourg d'Anguy.

La voie secondaire permettra de desservir le secteur dans sa globalité du sud au nord.

Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et devront être perméables.

Principes urbanistiques et architecturaux

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu urbain existant (gabarit des constructions, intégration...) et limiter les vis-à-vis avec le voisinage.

La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.

Principes paysagers et environnementaux

Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.

Une frange paysagère naturelle devra-t-elle être plantée à l'ouest afin d'assurer une transition qualitative avec l'espace agricole.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.


Périmètres

- OAP en extension
- OAP en zone U

Elements ponctuels

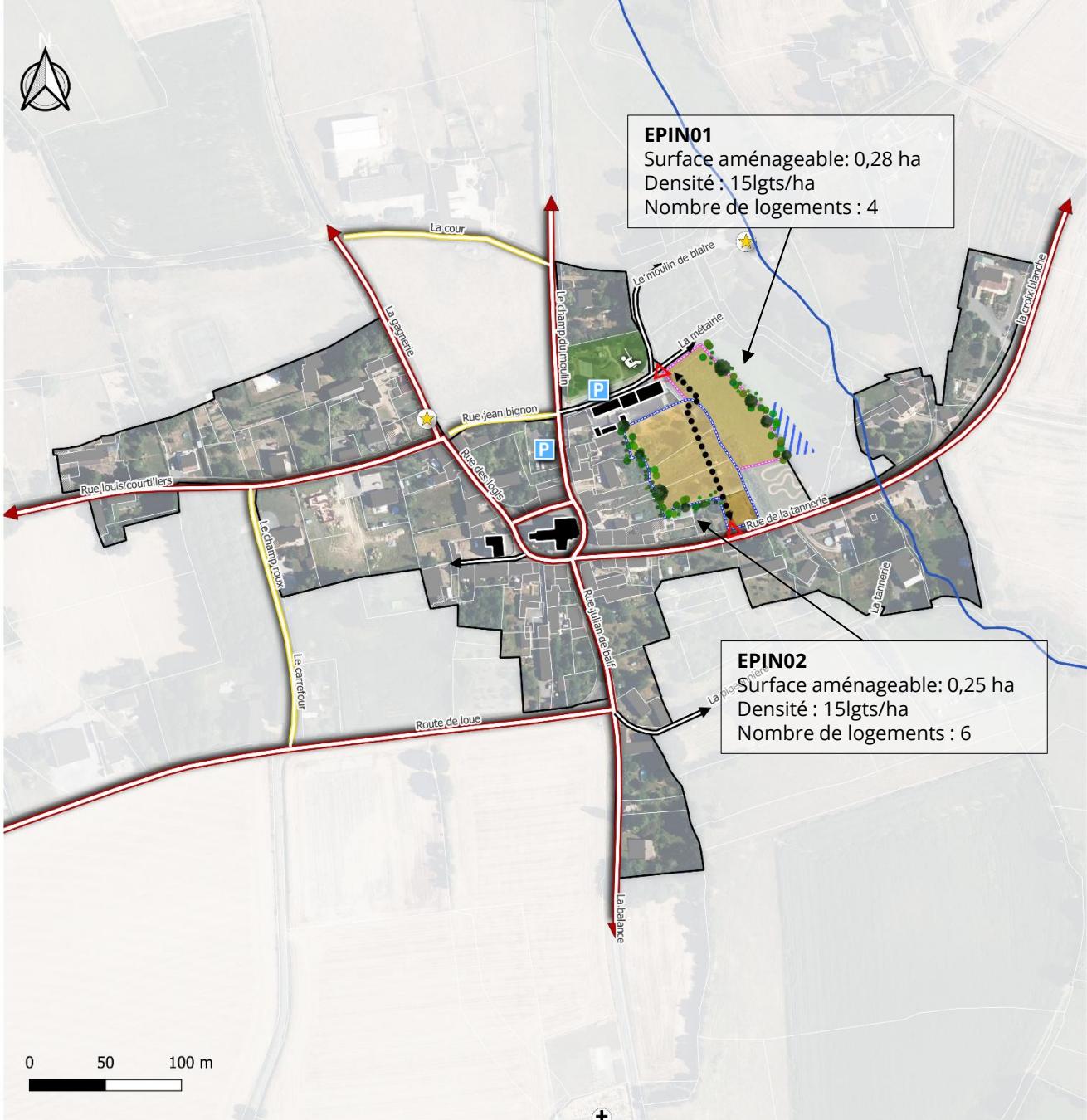
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- P Aire de stationnement
- G Aire de jeux

Eléments linéaires

- Voie primaire
- Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Cours d'eau

Elements surfaciques

- Habitat
- Espace public à dominante végétale
- Zone humide



EPINEU-LE-CHEVREUIL



Secteur

EPIN01 : La Métairie

Etat des lieux :

Superficie 0,28 ha

Zonage 1AUH

Caractéristiques du secteur
Le secteur est un terrain vague enherbé dépourvu de construction. Il se situe à l'entrée de bourg à l'est. Il est frontalier à l'ouest avec le centre-bourg historique avec des bâtis datant d'avant 1918. A l'est on y trouve la suite du terrain vague ainsi qu'une zone humide.

Enjeux
Aménagement paysager de l'entrée de ville.
Intégration paysagère du projet avec le centre-bourg.
Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification douce, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.

Programmation :

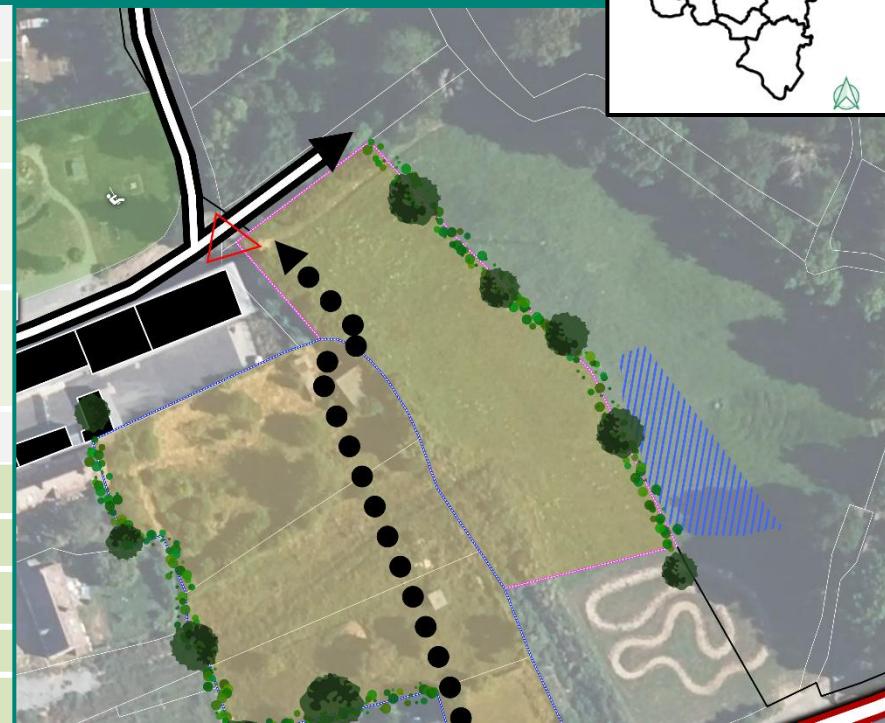
Densité minimale La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.

Logements attendus Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 4.

Typologie de bâti La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.

Echéance 2031-2036.

Consommation ENAF Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte Un unique accès est prévu au nord est depuis la rue Jean Bignon.
Une voie de desserte locale va être aménagée en connexion avec le secteur de projet frontalier à l'ouest afin de desservir l'ensemble des deux secteurs.
Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et devront être perméables.

Principes urbanistiques et architecturaux L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.
La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.

Principes paysagers et environnementaux Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.
Une haie paysagère en limite séparative à l'est devra être plantée avec des essences locales.
L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.

EPINEU-LE-CHEVREUIL



Secteur	<u>EPIN02 : Rue de la Tannerie</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,25 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur est un terrain vague enherbé dépourvu de construction. Il se situe à l'entrée de bourg à l'est. Il est frontalier à l'ouest avec le centre-bourg historique avec des bâtis datant d'avant 1918. A l'est on y trouve la suite du terrain vague ainsi qu'une zone humide.</p>
Enjeux	<p>Aménagement paysager de l'entrée de ville. Intégration paysagère du projet avec le centre-bourg. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification douce, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 6.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Un unique accès est prévu au sud depuis la rue de la Tannerie. Une route à réaménager desservira les fonds de parcelle. Une voie de desserte locale va être aménagée en connexion avec le secteur de projet frontalier à l'est afin de desservir l'ensemble des deux secteurs. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et devront être perméables.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Une haie paysagère en limite séparative à l'ouest devra être plantée avec des essences locales. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



FONTENAY-SUR-VEGRE

Périmètres

■ OAP en extension

■ OAP en zone U

■ Zone 2AUh

Elements ponctuels

★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser

△ Accès principal

■ Aire de stationnement

⊕ Ordures ménagères

Eléments linéaires

— Voie primaire

— Voie secondaire

— Voie secondaire à terme

— Voie de desserte locale

— Mode doux secondaire

— Haie paysagère à créer ou à préserver

— Muret en pierre / soubassement à préserver

Elements surfaciques

■ Habitat individuel pavillonnaire

■ Habitat

■ Espace public à dominante végétale

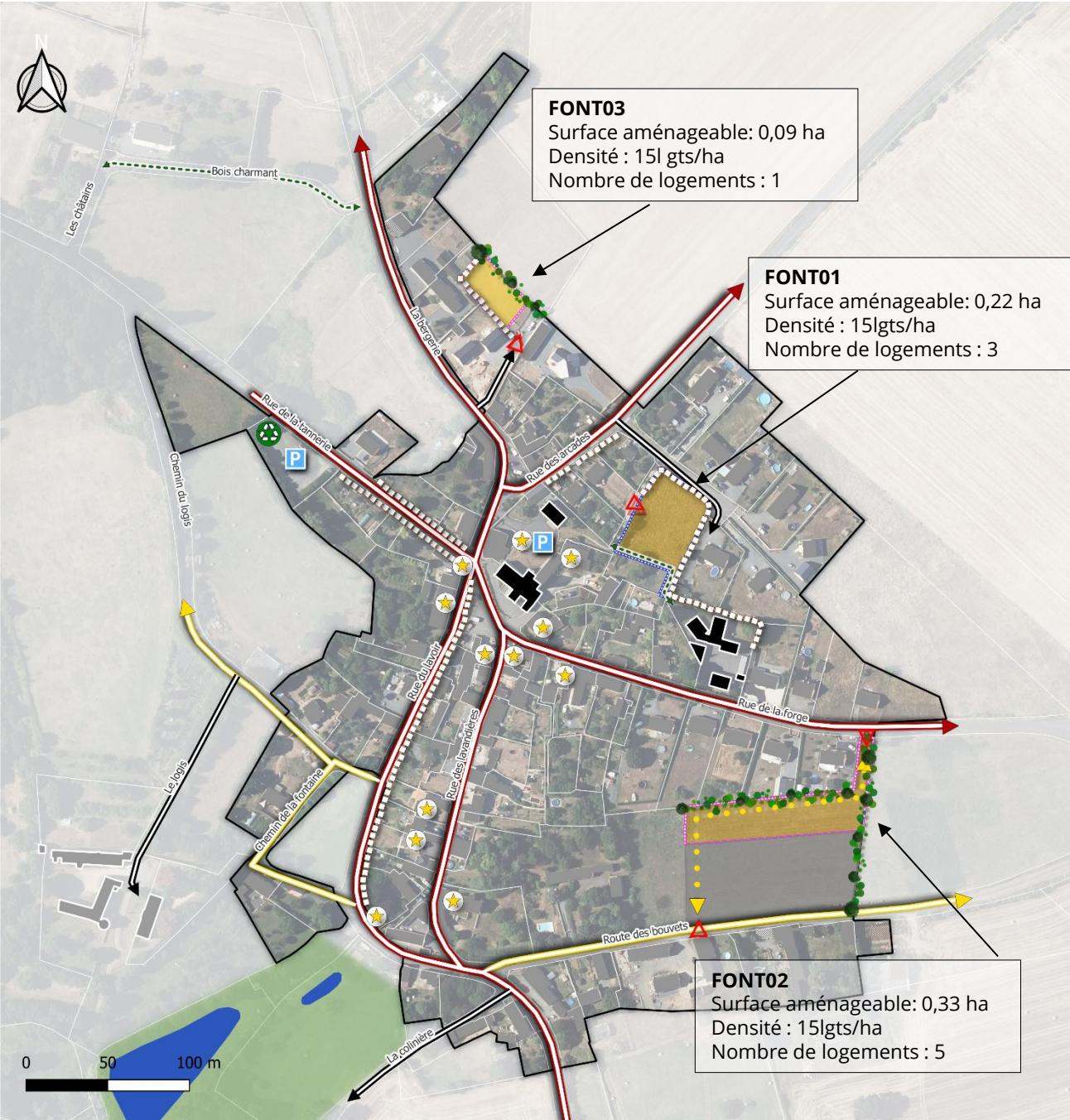
■ Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,

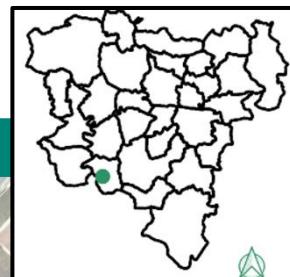
Photographie aérienne IGN

Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

CITADIA



FONTENAY-SUR-VEGRE



Secteur

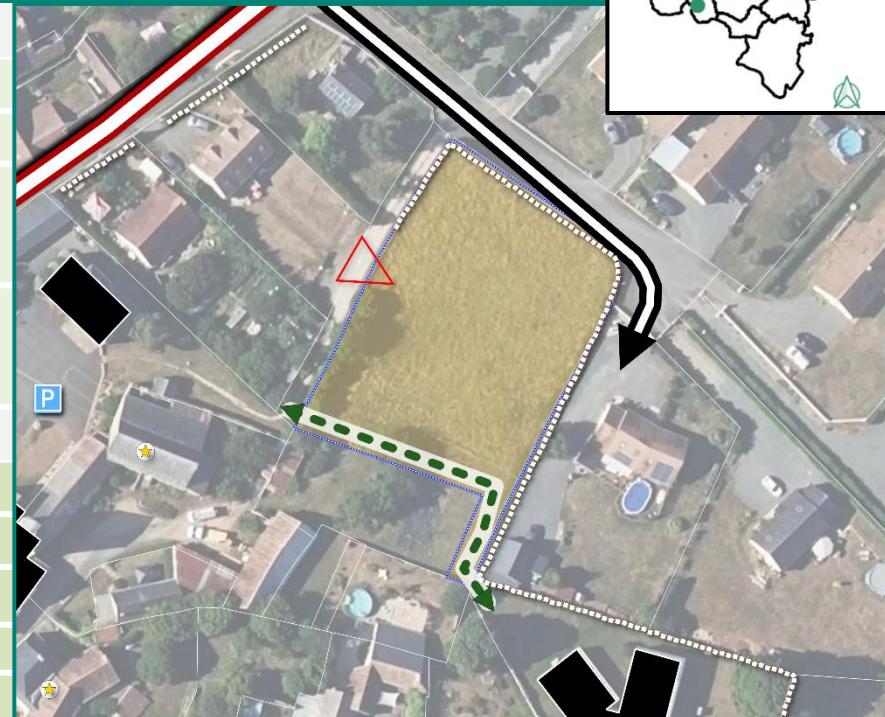
FONT01 : Impasse de la Roquentinière

Etat des lieux :

Superficie	0,22 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur du projet est un terrain enherbé dépourvu de construction en plein centre-bourg. Il se situe à l'arrière de la mairie et du bourg historique avec des bâtis datant d'avant 1918. Au nord on y trouve des petites maisons individuelles des années 2000.</p>
Enjeux	<p>Intégration paysagère du projet avec le centre-bourg. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification douce, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec les habitations à proximité.</p>

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 3.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2026-2031.
Consommation ENAF	Non.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	<p>Un unique accès sera aménagé pour desservir le secteur à l'ouest, depuis le chemin qui découle de l'impasse de la Roquentinière. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble des habitations prévues. Un cheminement doux sera aménagé du sud à l'ouest afin de relier l'école et la mairie. Le stationnement se fera à la parcelle.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété notamment par le muret au nord et à l'ouest qui devra être conservé. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>

FONTENAY-SUR-VEGRE

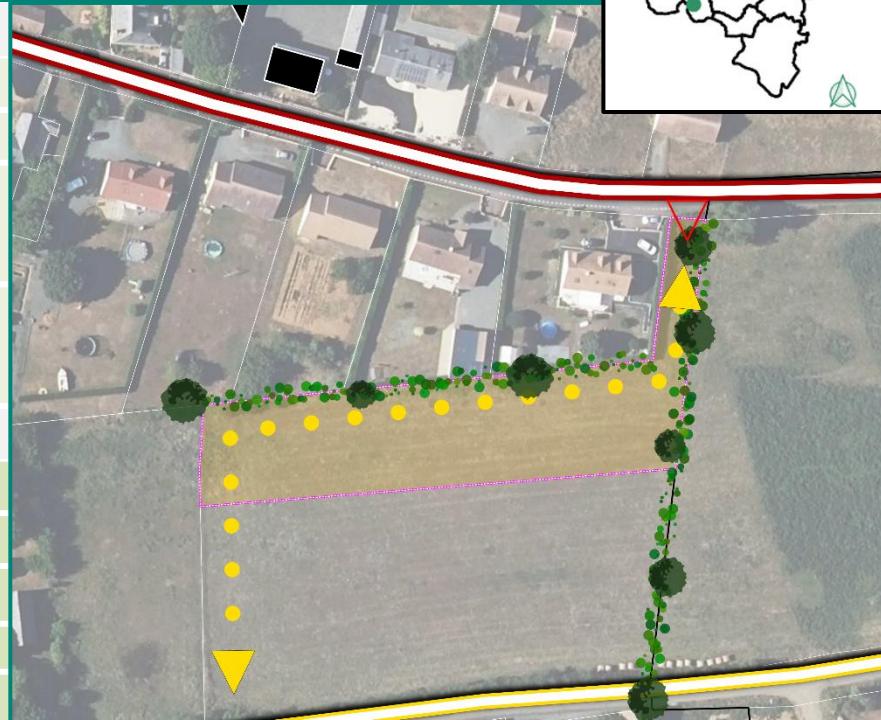


Secteur

FONT02 : Rue de la Forge

Etat des lieux :

Superficie	0,33 ha
Zonage	1AUh
Caractéristiques du secteur	Le secteur de projet est une parcelle agricole dépourvue de construction. Il se situe à l'est du bourg entre une rangée de maisons lotissement de la fin des années 1990 au nord et des terres agricoles au sud.
Enjeux	Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification douce, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentour. Aménagement paysager de l'entrée de ville.



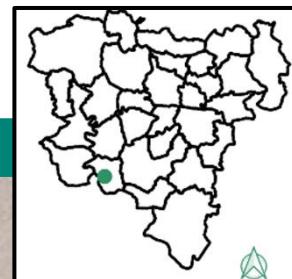
Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 5.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.

Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Un accès est prévu au nord depuis la rue de la Forge qui sera l'unique accès du site. Un second accès sera prévu ensuite, en lien avec le secteur au sud. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site, en direction du sud pour anticiper la possible connexion avec un futur site de projet. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et devront être perméables.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. La haie paysagère en limite séparative au nord devra être conservée et renforcée avec des essences locales. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.

FONTENAY-SUR-VEGRE



Secteur

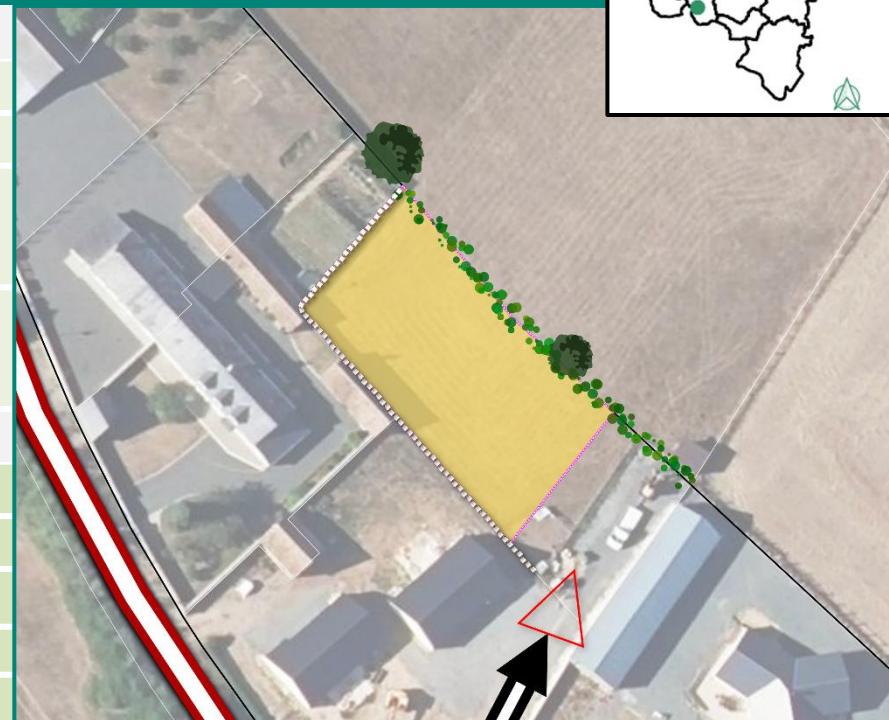
FONT03 : Bel air

Etat des lieux :

Superficie	0,09 ha
Zonage	1AUH
Caractéristiques du secteur	Le secteur est un espace agricole dépourvu de toute construction située au nord du bourg. Il est bordé par des terrains agricoles au nord et des habitations datant de l'avant guerre au sud avec notamment une maison mitoyenne.
Enjeux	Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification douce, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec les habitations à proximité. Aménagement paysager de l'entrée de ville.

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 1.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2026-2031.
Consommation ENAF	Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Un unique accès sera aménagé pour desservir le secteur à l'ouest, depuis le chemin qui découle de l'impassée de la Roquentinière. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir les deux habitations prévues. Un cheminement doux sera aménagé du sud à l'ouest afin de relier l'école et la mairie. Le stationnement se fera à la parcelle.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Une haie paysagère devra être plantée sur la limite séparative au nord avec des essences locales. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.



Périmètres

OAP en extension

Zone 2AUH

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- ▢ Aire de stationnement à cr
- ▢ Aire de stationnement
- Element végétal à préserver
- ✚ Cimetière
- אוטובוס Arêt de bus

Eléments linéaires

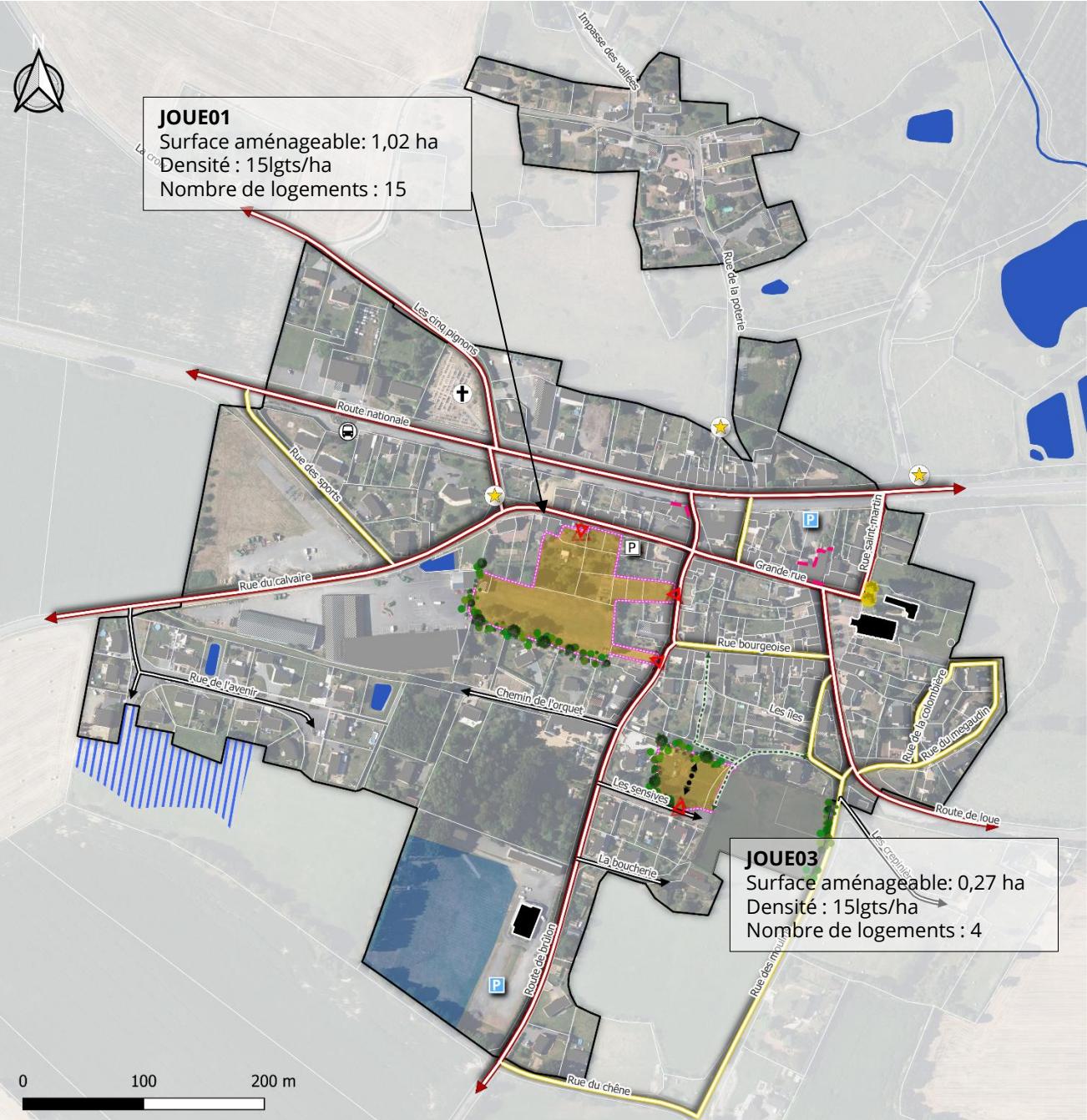
- Voie primaire
- Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale à terme
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- - Conforter les linéaires commerçants

Elements surfaciques

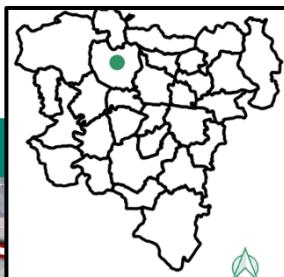
- Habitat
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Zone humide
- Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

CITADIA



JOUE-EN-CHARNIE



Secteur

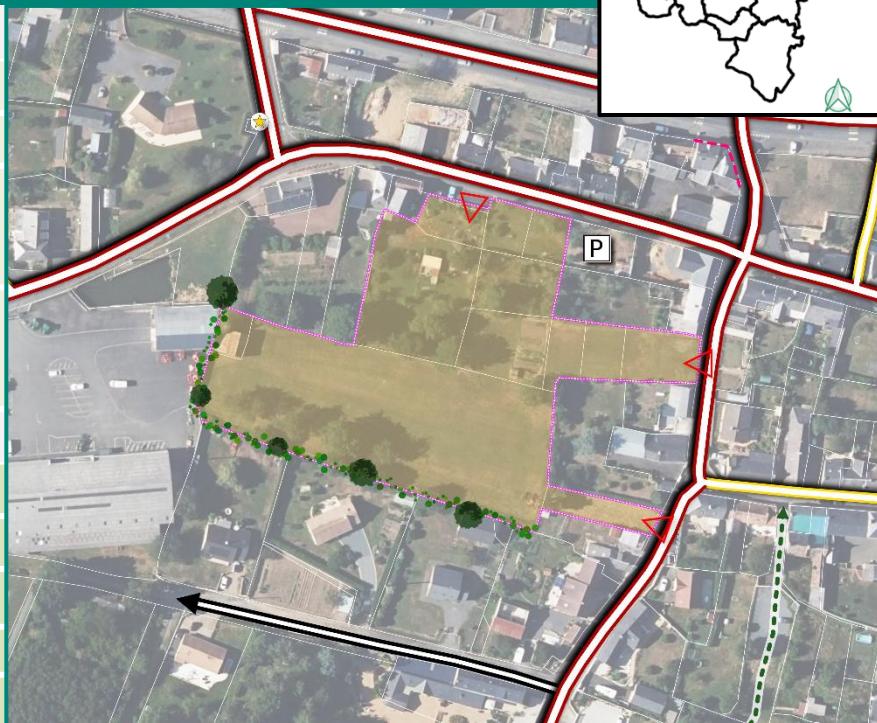
JOUE01 : Route de Brûlon

Etat des lieux :

Superficie	1,02 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur de projet est une parcelle agricole ainsi que des fonds de jardin. Il se situe en plein centre-bourg avec le bourg historique au nord et à l'est, un espace commercial à l'ouest et des maisons individuelles plus récentes, des années 2000 au sud.</p>
Enjeux	<p>Intégration paysagère du projet avec le centre-bourg. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification douce, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Redynamiser le cœur de la commune.</p>

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 15.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui en partie, 0,6 ha sur les 1,02 ha au total.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	<p>Le secteur sera desservi par 3 accès dont 2 se feront par la rue du Calvaire au nord et 1 autre au nord depuis la route de Brûlon. Des voies de dessertes locales seront aménagées afin de desservir l'ensemble du site et de connecter les 4 accès pour la fluidité du trafic. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et devront être perméables.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. La haie paysagère en limite séparative au sud devra être conservée et renforcée avec des essences locales. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>

JOUE-EN-CHARNIE



Secteur

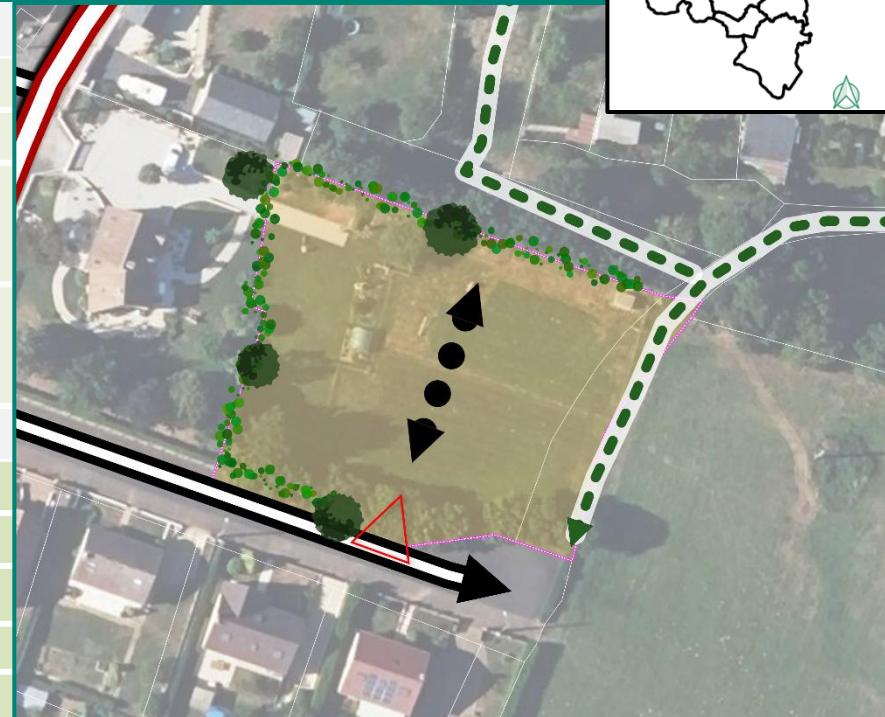
JOUE03 : Les Sensives

Etat des lieux :

Superficie	0,27 ha
Zonage	1AUH
Caractéristiques du secteur	Situé au sud du bourg, le secteur est un espace agricole dépourvu de toute construction. Au sud et à l'est on y trouve d'autres parcelles agricoles tandis qu'à l'ouest et au nord ce sont des maisons individuelles des années 1970-1980.
Enjeux	Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec les espaces agricoles à proximité et les maisons d'habitation du secteur de projet.

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 4.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Il y aura 1 accès aménagés pour desservir l'ensemble du site depuis la route Les Sensives. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et devront être perméables. Un cheminement doux sera aménagé du nord au sud afin de connecter le nouveau quartier au réseau actuel.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. Les haies à l'ouest et au nord devront être conservées et aux mieux renforcées.



JOUÉ-EN-CHARNIE

Périmètres

OAP en extension

Elements ponctuels

Accès principal

Eléments linéaires

Voie primaire

Voie de desserte locale

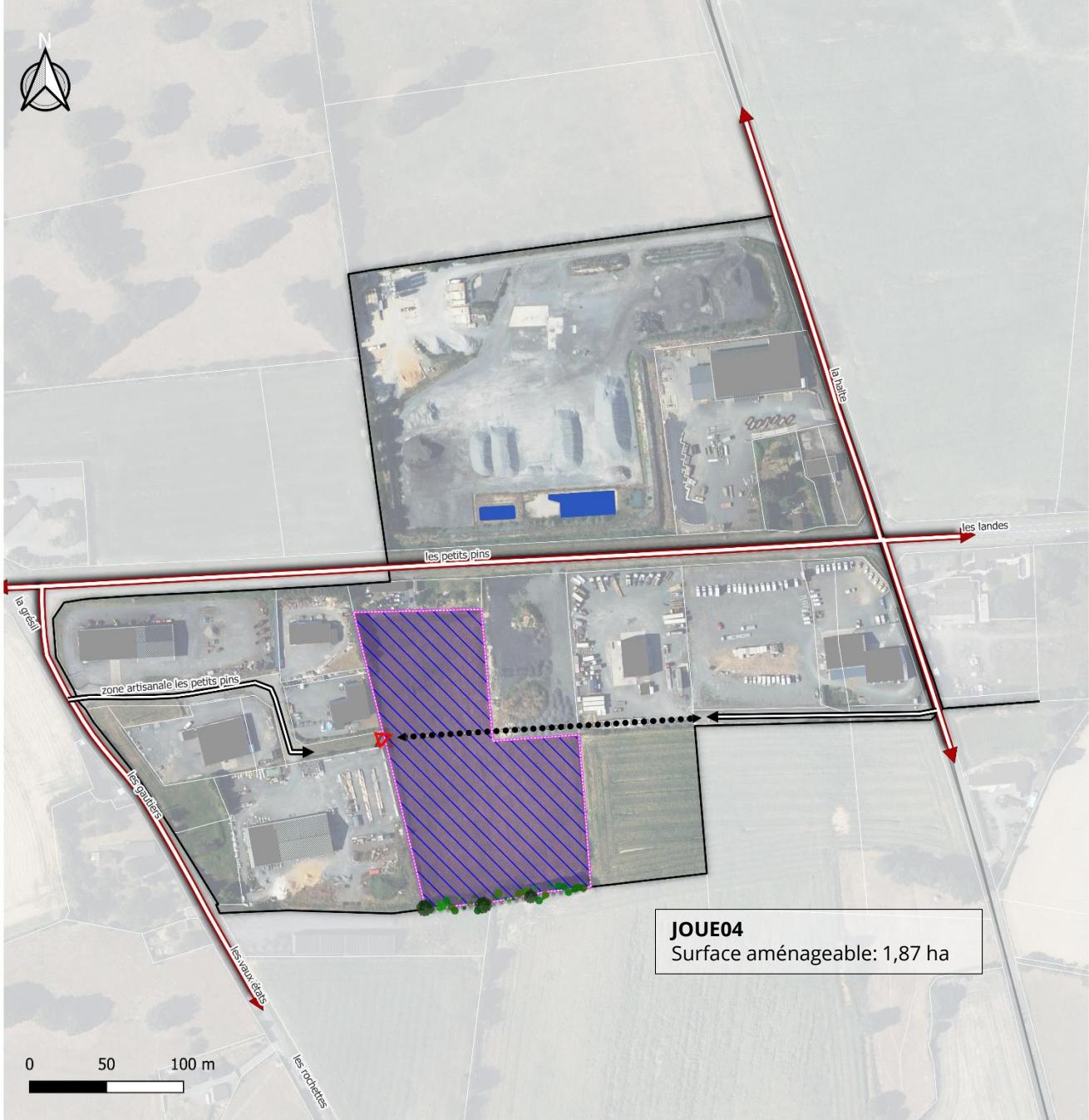
Voie de desserte locale à terme

Haie paysagère à créer ou à préserver

Eléments surfaciques

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Plan d'eau ou surface hydrographique



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

CITADIA

JOUE-EN-CHARNIE



Secteur

JOUE04 : Les Petits Pins

Etat des lieux :

Superficie

1,87 ha

Zonage

1AUx

Caractéristiques du secteur

Le secteur de projet est situé au dans le prolongement de la zone d'activités existante. Il est sur une parcelle agricole et est à proximité de la départementale 357.

Enjeux

Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe.
Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante.
Maintien des séquences paysagères.

Programmation :

Densité minimale

Sans objet.

Logements attendus

Sans objet.

Typologie de bâti

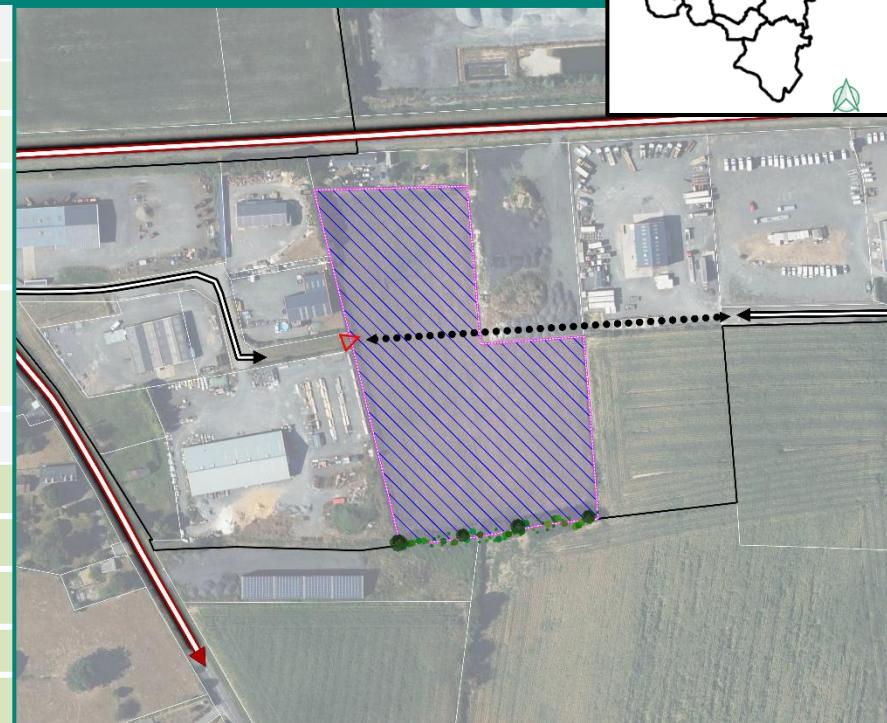
Activités économiques.

Echéance

2031-2036.

Consommation ENAF

Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte

Un accès unique sera aménagé pour desservir le site provenant du nord, depuis la route ZA Les Petits Pins.
Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site.
Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.

Principes urbanistiques et architecturaux

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...).
Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.
En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact.
Une étude zone humide devra-t-être effectuée afin de connaître la faisabilité du projet.
La haie au nord et à l'est devra être renforcée avec des essences locales.



Périmètres

- OAP en extension
- OAP en zone U

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver
- Circulation à sens unique
- ⊕ Cimetière
- Arrêt de bus

Eléments linéaires

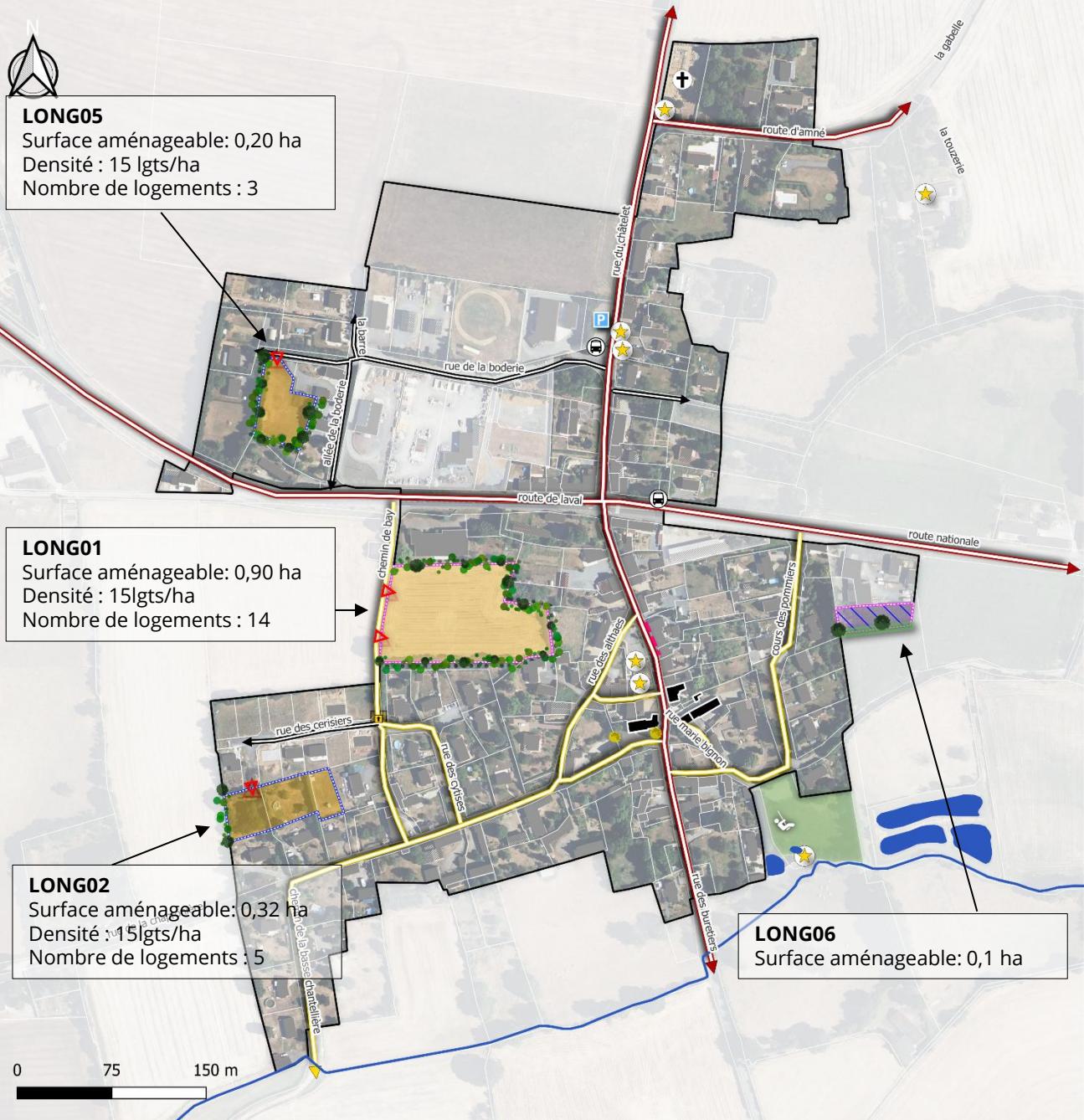
- Voie primaire
- Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère
- Conforter les linéaires commerçants
- Cours d'eau

Eléments surfaciques

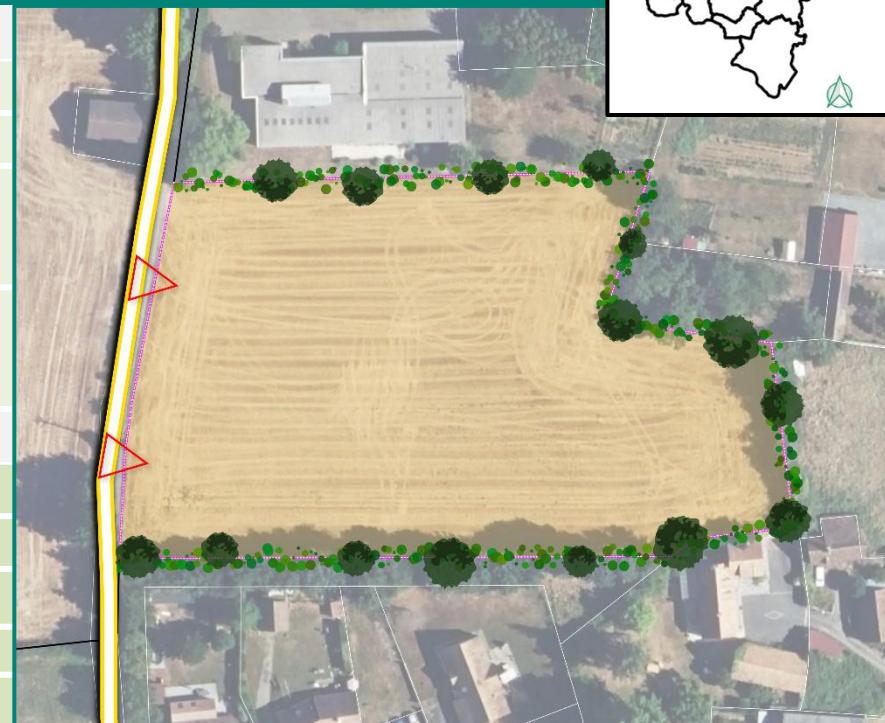
- Habitat
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Espace public à dominante végétale
- Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

CITADIA



LONGNES



Secteur

LONG01 : Rue des Cytisses

Etat des lieux :

Superficie	0,90 ha
Zonage	1AUh
Caractéristiques du secteur	Situé tout à l'ouest du bourg, le secteur de projet est actuellement un espace agricole dépourvu de construction. A l'ouest on y trouve une autre parcelle agricole, à l'est des fonds de jardin constituant un second secteur de projet et au sud un petit lotissement pavillonnaire datant du début des années 2000.
Enjeux	Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les habitations. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 14.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.

Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Le secteur sera équipé de deux accès à l'ouest, depuis la rue des Cytisses. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site en reliant les deux accès permettant de fluidifier le trafic. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à R+1+Comble. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité et les haies présentes. Les haies en limites séparatives au nord, à l'est et au sud devront être conservées et si possible renforcées. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.

LONGNES



Secteur	<u>LONG02 : Rue des Cerisiers</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,32 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	Situé au sud ouest du bourg, le secteur de projet est un ensemble de fonds de jardin. Les maisons individuelles autour sont récentes, des années 2000-2010. La densité y est très faible. A l'ouest on y trouve une grande parcelle agricole.
Enjeux	Densifier harmonieusement le bourg. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec les habitations à proximité.
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 5.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	Un accès unique sera aménagé au nord provenant de la rue des Cerisiers. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. La haie au sud devra être conservée et renforcée pour conserver la délimitation avec l'espace agricole. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.

LONGNES



Secteur

LONG05 : Allée de la Boderie

Etat des lieux :

Superficie	0,20 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	Situé à l'est du bourg, le secteur de projet est sur un terrain agricole. Au sud et à l'est on y trouve de grands espaces agricoles tandis qu'au nord il y a une activité économique. A l'ouest il y a des maisons individuelles et des fonds de jardin.
Enjeux	Articulation du secteur de projet avec l'activité économique limitrophe. Gestion qualitative de l'entrée de ville et maintien des séquences paysagères.

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 3.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Un accès unique sera aménagé au nord provenant de l'Allée de la Boderie. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité et les haies présentes. Les haies en limites séparatives devront être conservée et renforcée pour une meilleure intégration des nouvelles habitations. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.

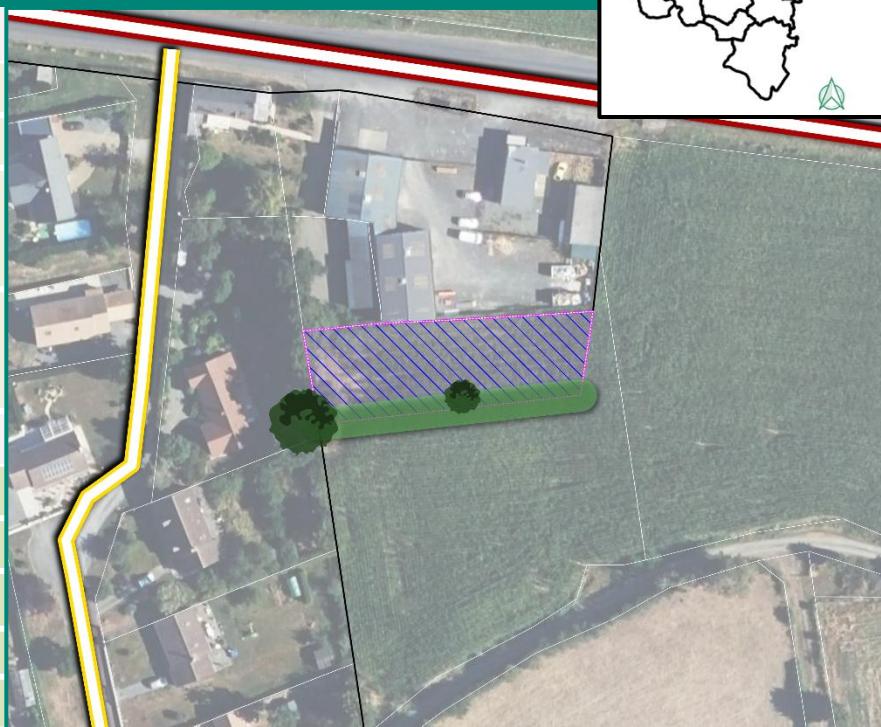
LONGNES



Secteur	<u>LONG06 : La Croix des Pommiers</u>
---------	---------------------------------------

Etat des lieux :

Superficie	0,11 ha
Zonage	1AUx
Caractéristiques du secteur	Le secteur de projet est situé au dans le prolongement de la zone d'activités existante. Il est sur une parcelle agricole et est à proximité de la départementale 357.
Enjeux	Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante. Maintien des séquences paysagères.



Programmation :

Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.

Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. Une frange paysagère naturelle devra-t-être plantée au sud afin d'assurer une transition qualitative avec l'espace agricole. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact.



Périmètres

OAP en extension

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- Aire de stationnement à créer
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver
- Circulation à sens unique
- Ordures ménagères
- ⊕ Cimetière

Eléments linéaires

— Voie primaire

— Voie secondaire

↔ Voie de desserte locale

↔ Voie de desserte locale à terme

··· Haie paysagère à créer ou à préserver

···· Muret en pierre / soubassement à préserver

— Conforter les linéaires commerçants

Elements surfaciques

■ Habitat

··· Tourisme et loisirs

■ Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

■ Equipement d'intérêt collectif et service public

··· Zone humide

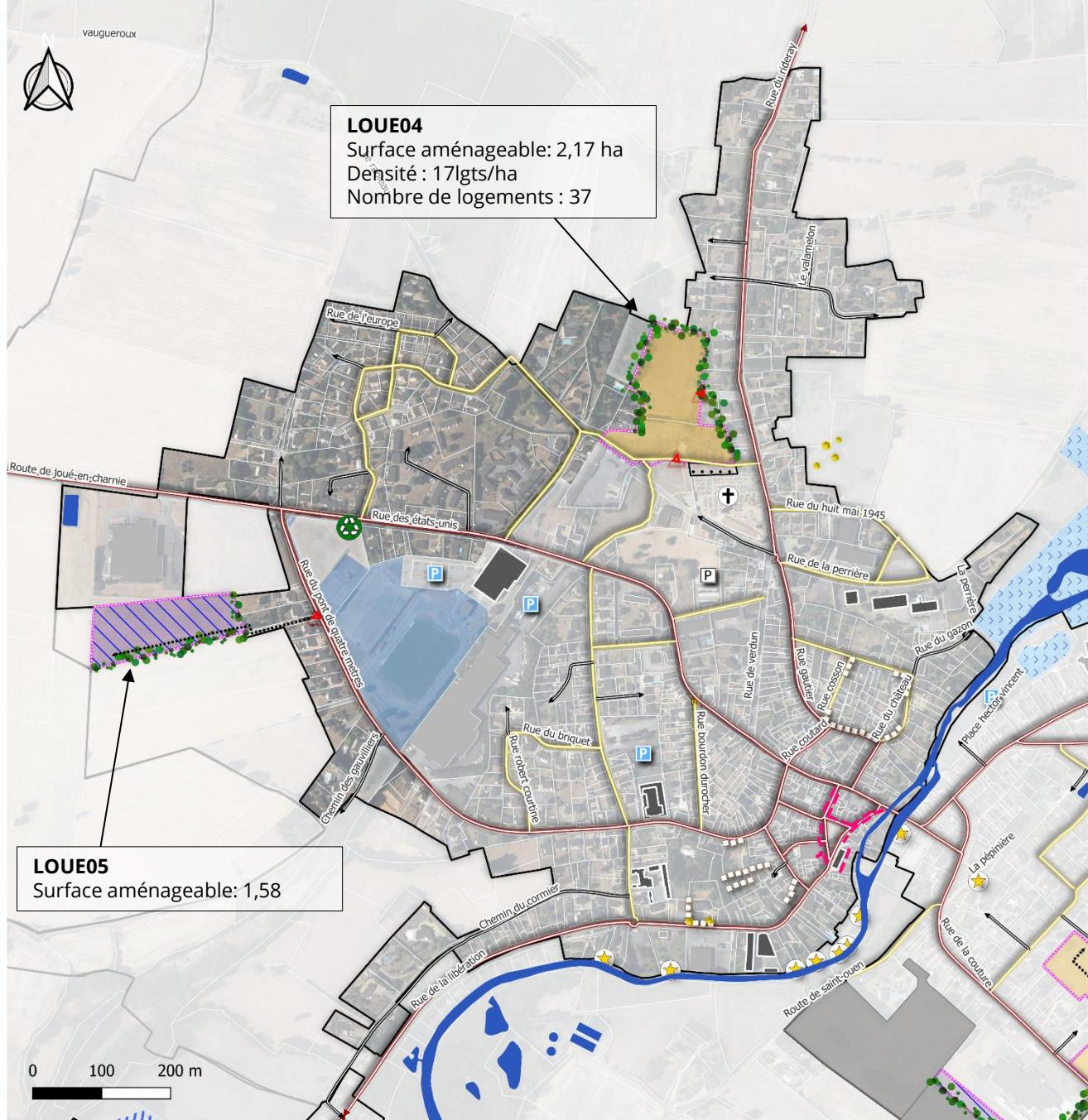
··· Extension de cimetière

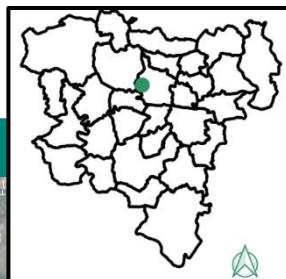
■ Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN

Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

CITADIA





Secteur

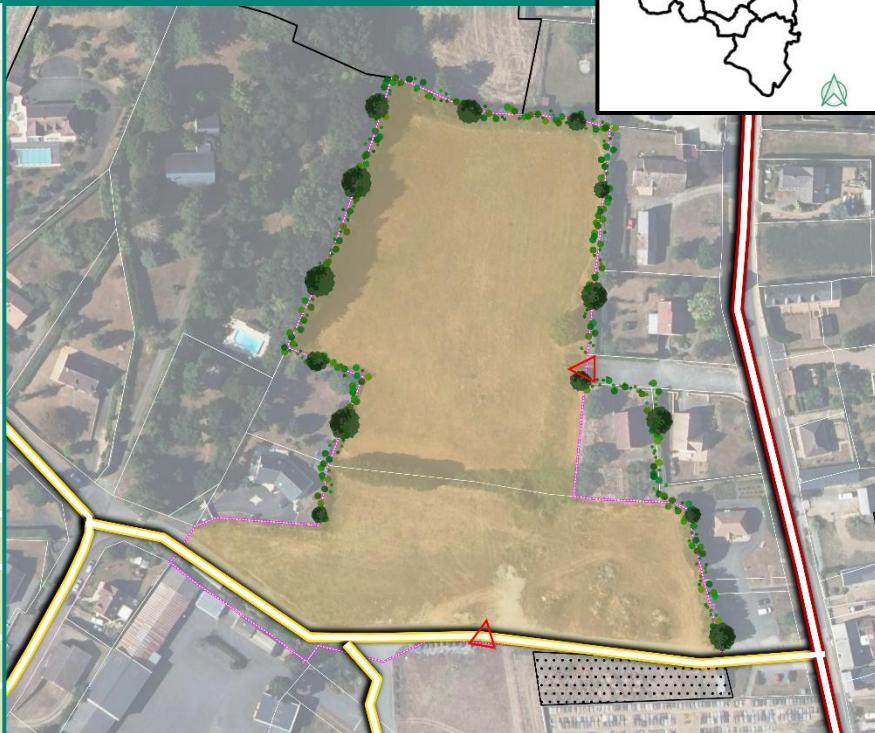
LOUE04 : Chemin du Cimetière

Etat des lieux :

Superficie	2,17 ha
Zonage	Ub / 1AUh
Caractéristiques du secteur	Situé au nord du centre ville, le secteur est composé de terrains vagues enherbés. Il est limitrophe au cimetière au sud-est et est bordé par le chemin du cimetière au sud. A l'ouest on y trouve la maison médicale tandis qu'au sud le centre-bourg historique.
Enjeux	Respecter les identités paysagères et architecturales de la commune. Favoriser la densification douce en ville. Intégration des nouvelles constructions dans l'existant. Gestion de l'interface avec les habitations voisines.

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 37.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif.
Echéance	2026-2031.
Consommation ENAF	Oui en partie, 1,20 ha sur 2,17 ha au total.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	La desserte s'effectuera par 2 accès, l'un au sud depuis le chemin du cimetière, un second à l'est depuis la rue Eugène Allain. Un aménagement de voirie sera effectué afin de desservir l'ensemble du site en tenant compte des voiries déjà existantes. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité et ses haies. Les haies en limites séparatives devront être conservées et renforcées pour une meilleure intégration du projet. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.



Secteur

LOUE05 : Rue du Pont de Quatre Mètres 3

Etat des lieux :

Superficie	1,58 ha
Zonage	1AUx
Caractéristiques du secteur	Situé à l'ouest de la ville, le secteur est sur une grande parcelle agricole. Il est bordé au nord par une entreprise tandis que tout autour on retrouve des terrains agricoles.
Enjeux	Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante. Gestion qualitative de l'entrée de ville et maintien des séquences paysagères.

Programmation :

Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Un accès unique sera aménagé à l'est, depuis le secteur de projet frontalier à l'ouest Une voie de desserte locale sera aménagée depuis la continuité de la voirie à l'ouest, afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact.



Périmètres

- OAP en extension
- OAP en zone U
- Zone 2AUh

Éléments ponctuels

- ★ Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver

Éléments linéaires

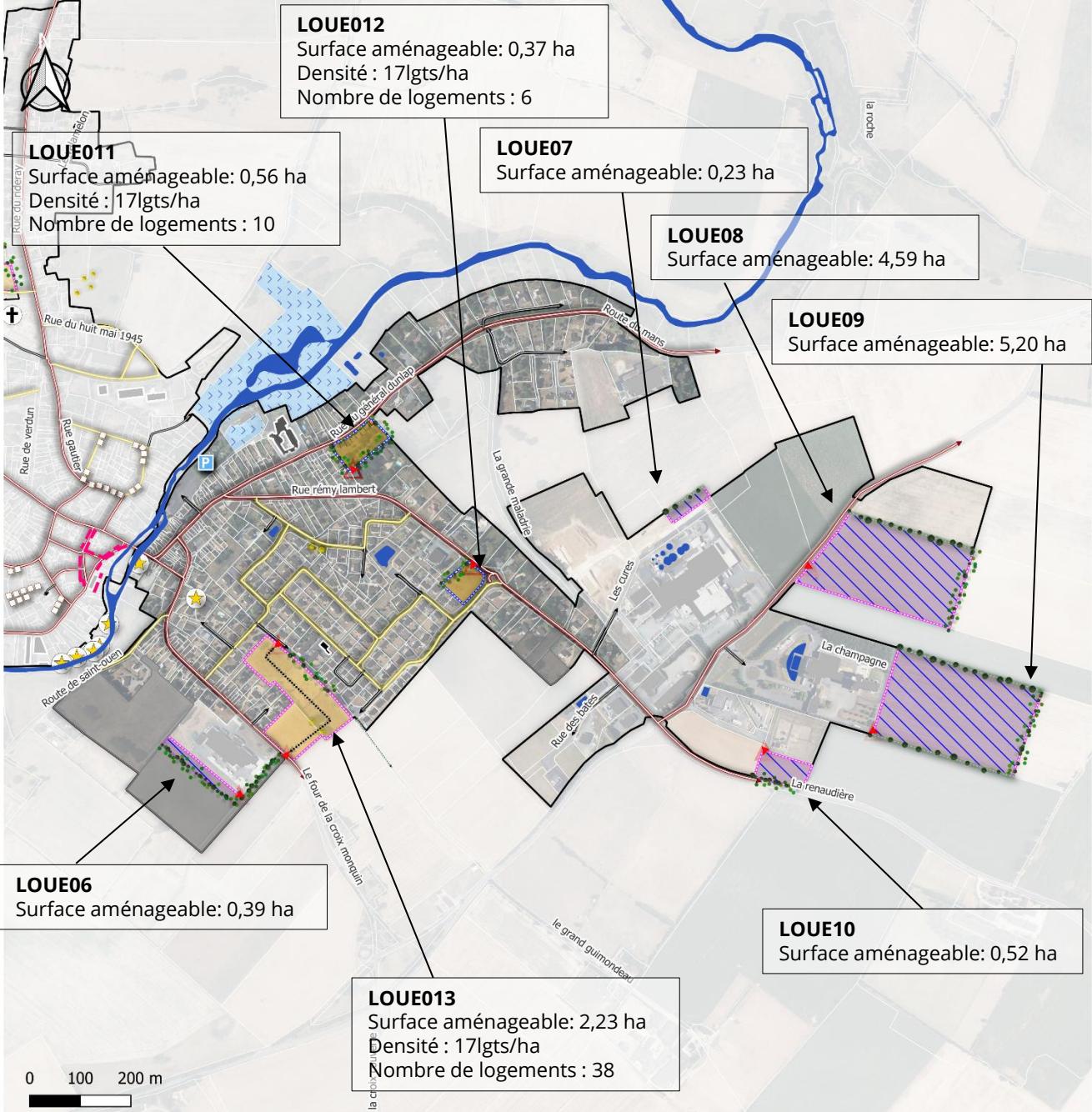
- Voie primaire
- Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Relief/talus à préserver
- Cours d'eau

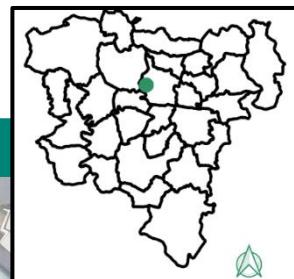
Éléments surfaciques

- Habitat
- Tourisme et loisirs
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- Bâtiment à démolir
- Extension de cimetière
- Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

CITADIA





Secteur

LOUE06: Rue de la Couture

Etat des lieux :

Superficie

0,39 ha

Zonage

IAUx

Caractéristiques du secteur

Situé le plus au sud de la ville, le site de projet est un espace enherbé dépourvu de toute construction. Il est au milieu de grandes parcelles agricoles sauf au nord où l'on y trouve une activité économique.

Enjeux

Permettre le développement de l'activité économique au nord en créant des connexions.

Gestion qualitative de l'entrée de ville.

Programmation :

Densité minimale

Sans objet.

Logements attendus

Sans objet.

Typologie de bâti

Activités économiques.

Echéance

2026-2031.

Consommation ENAF

Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte

Une partie dédiée à l'activité économique aura un accès depuis la route de l'entreprise.

Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et devront être perméables.

Principes urbanistiques et architecturaux

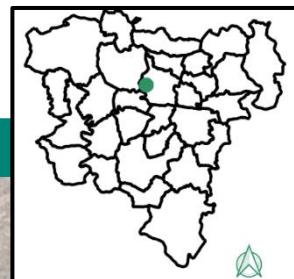
Le secteur sera dédié à l'activité économique. Une haie sera plantée au sud pour faire une zone tampon avec les espaces agricoles.

La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.

Principes paysagers et environnementaux

Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.



Secteur

LOUE07 : Les Cures

Etat des lieux :

Superficie	0,23 ha
Zonage	IAUx
Caractéristiques du secteur	Site étant un espace enherbé dépourvu de toute construction. Il est au milieu de grandes parcelles agricoles sauf au sud où l'on y trouve une activité économique.
Enjeux	Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante. Maintien des séquences paysagères.

Programmation :

Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2026-2031.
Consommation ENAF	Non.

Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Un accès unique sera aménagé à l'est, depuis la route Les Cures Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. Une frange paysagère naturelle devra-t-elle être plantée au nord afin d'assurer une transition qualitative avec l'espace agricole. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact.





Secteur

LOUE08 : La Champagne 1

Etat des lieux :

Superficie	4,59 ha
Zonage	1AUx

Caractéristiques du secteur
Le site est un très grand espace agricole au milieu d'autres terres agricoles. Une route est présente à l'ouest du secteur.

Enjeux
Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe.
Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante.
Gestion qualitative de l'entrée de ville et maintien des séquences paysagères.

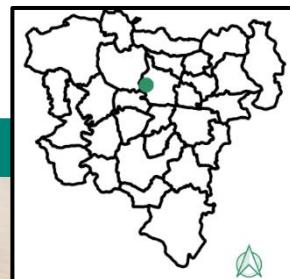
Programmation :

Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2026-2031.
Consommation ENAF	Oui.

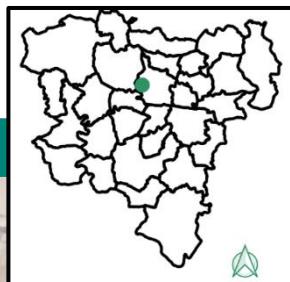


Principes d'aménagement :

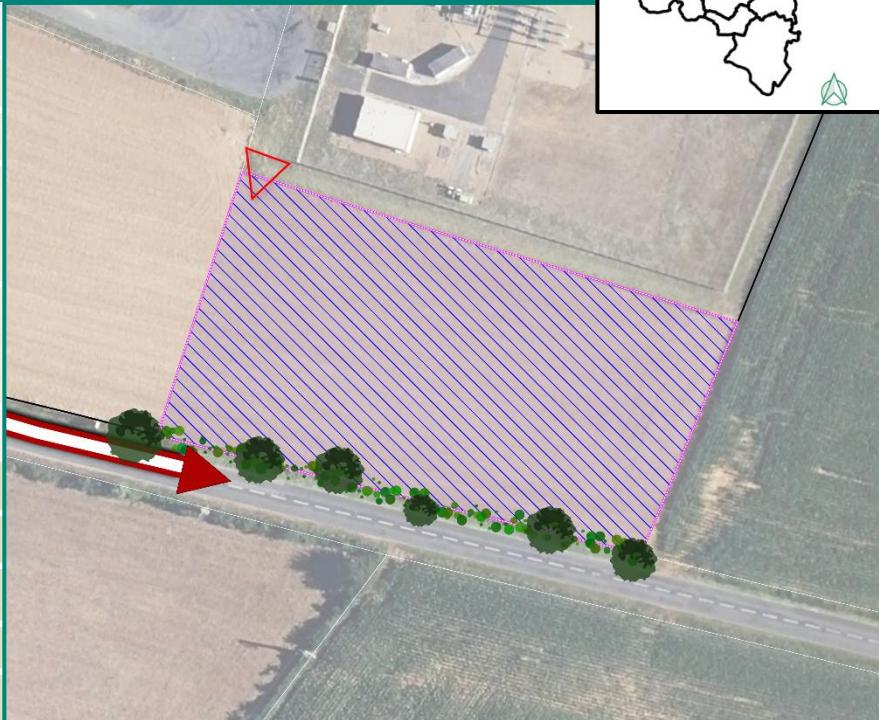
Principes d'accès et de desserte	1 accès sera aménagé à l'ouest, depuis la route qui borde le secteur à l'ouest. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. Une frange paysagère naturelle (haute tige de préférence) devra-t-être plantée au nord afin d'assurer une transition qualitative avec l'espace agricole. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact. Des haies devront être plantées à l'est et au nord pour faire la démarcation avec l'espace agricole et pour une meilleure gestion des eaux pluviales.



Secteur	<u>LOUE09 : La Champagne 2</u>
Etat des lieux :	
Superficie	5,20 ha
Zonage	1AUx
Caractéristiques du secteur	Le site est un très grand espace agricole au milieu d'autres terres agricoles. Une route est présente à l'ouest du secteur.
Enjeux	Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante. Gestion qualitative de l'entrée de ville et maintien des séquences paysagères.
Programmation :	
Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2026-2031.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	Un accès unique sera aménagé à l'ouest, depuis la route La Champagne. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. Une frange paysagère naturelle (haute tige de préférence) devra-t-elle être plantée au sud et au nord afin d'assurer une transition qualitative avec l'espace agricole. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact. Des haies devront être plantées tout autour du secteur de projet pour faire la démarcation avec l'espace agricole et pour une meilleure gestion des eaux pluviales.



Secteur	<u>LOUE10 : La Champagne 3</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,52 ha
Zonage	1AUx
Caractéristiques du secteur	Le site est un grand espace agricole au milieu d'autres terres agricoles. Il y a une activité économique au nord et une route est présente au sud du secteur.
Enjeux	Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante. Gestion qualitative de l'entrée de ville et maintien des séquences paysagères.
Programmation :	
Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2026-2031.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	Un accès unique sera aménagé au nord, depuis la voie qui desserre la zone d'activité au nord. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact. Une haie devra être plantée au sud pour faire la démarcation avec la route.





Secteur	<u>LOUE011 : Rue du Général Dunlap</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,56 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur situé à l'est de la commune est un fond de jardin d'une grande propriété. Il est composé de nombreux éléments végétaux dont des arbres ainsi qu'un bâtiment au nord. Au sud on retrouve des lotissements pavillonnaires dense tandis qu'au nord ce sont des maisons d'avant guerre.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Favoriser une intégration paysagère avec les maisons d'habitation.</p> <p>Gestion qualitative de l'entrée de ville et maintien des séquences paysagères.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 10.
Typologie de bâti	La typologie la plus appropriée est l'habitat individuel et/ou intermédiaire.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Un accès unique sera aménagé au sud ouest, depuis la rue Rémy Lambert depuis la propriété existante.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>Le bâtiment au nord devra-t-il être démolie.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>L'alignement d'arbres ainsi que les haies en limites séparatives devront être conservées et renforcées pour une meilleure intégration du projet.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



Secteur

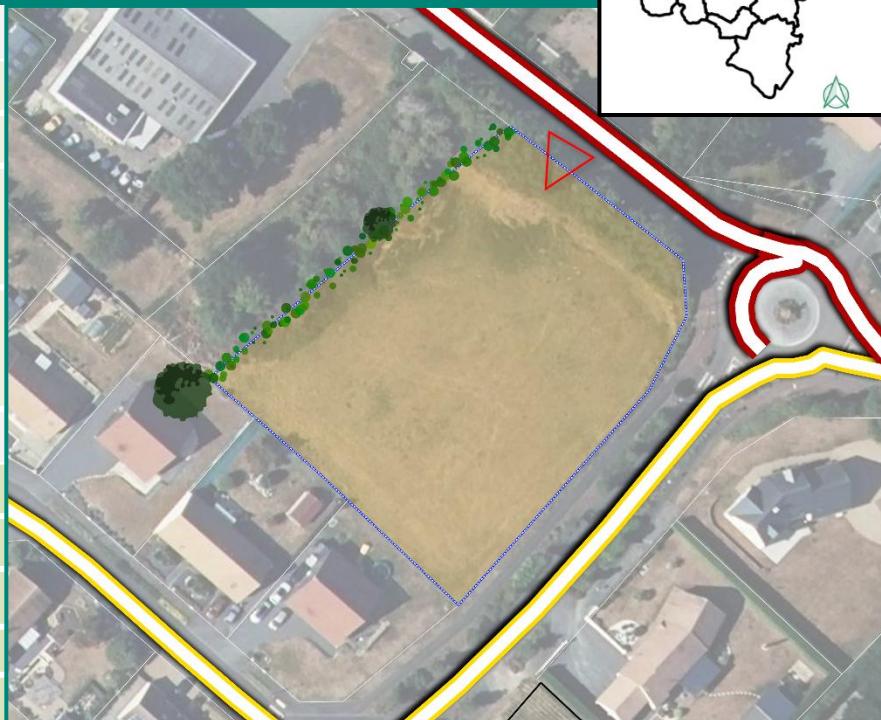
LOUE12 : Rue des Genévrier

Etat des lieux :

Superficie	0,37 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	Situé au plus à l'est de la commune, le secteur est une petite prairie dépourvue de construction. Il est limitrophe à des grands quartiers pavillonnaires, des années 1980 au nord et des années 2000-2010 au sud et à l'ouest. Il y a une pente assez importante d'ouest en est.
Enjeux	Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec les maisons d'habitation du secteur de projet en prenant compte de la topographie.

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 6.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Un seul accès sera aménagé au nord depuis la rue Rémy Lambert. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	Prendre en compte la pente importante pour l'orientation des maisons mais si cela est possible, l'orientation des façades principales et des pièces à vivre pourra être orientée vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Les haies en limites séparatives au nord devront être conservées et renforcées pour une meilleure intégration du projet. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.



Secteur

LOUE13 : Rue des Ormes

Etat des lieux :

Superficie 2,23 ha

Zonage 1AUH

Caractéristiques du secteur
Le secteur de projet situé au sud de la commune, correspond à des parcelles agricoles, une partie pour de l'élevage et une seconde actuellement cultivée. Mis à part au sud où l'on y trouve un espace agricole, le secteur est frontalier à des lotissements pavillonnaires denses notamment au nord.

Enjeux
Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les habitations.
Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.

Programmation :

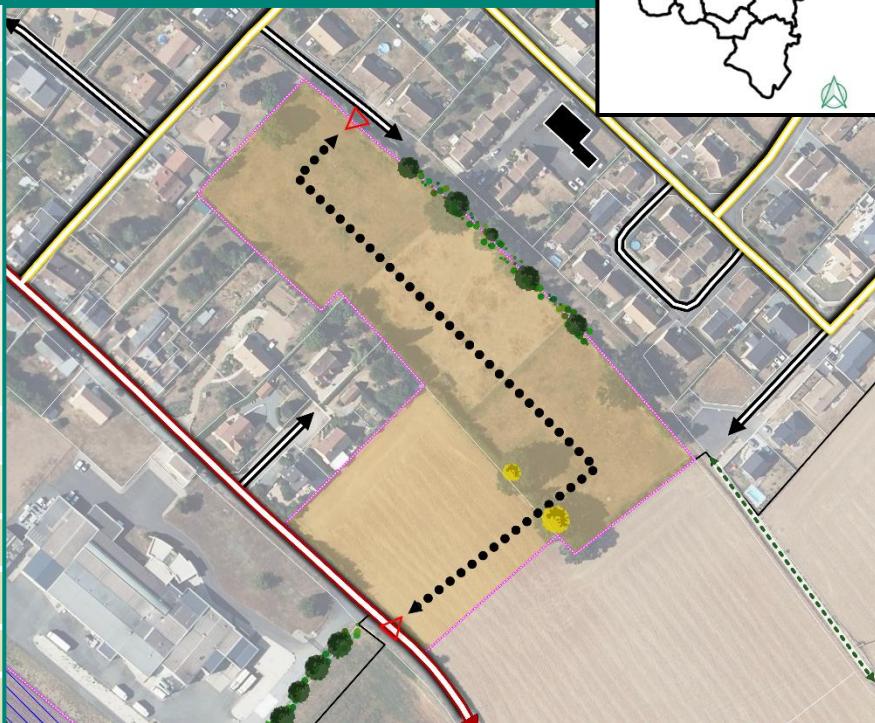
Densité minimale La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.

Logements attendus Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 38.

Typologie de bâti La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.

Echéance 2031-2036.

Consommation ENAF Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Il y aura 2 accès d'aménagés sur le site, l'un au sud depuis la rue de la Couture, et un au nord depuis la rue des Ormes. Des voies de dessertes locales seront aménagées formant des boucles afin de desservir l'ensemble du site et de connecter les trois accès pour la fluidité du trafic. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et devront être perméables.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Les haies en limites séparatives au nord devront être conservées pour une meilleure intégration du projet ainsi que les arbres identifiés. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.



MAIGNE

Périmètres

OAP en extension

Accès principal

Aire de stationnement

Arrêt de bus

Eléments linéaires

Voie primaire

Voie secondaire

Voie de desserte locale

Haie paysagère à créer ou à préserver

Eléments surfaciques

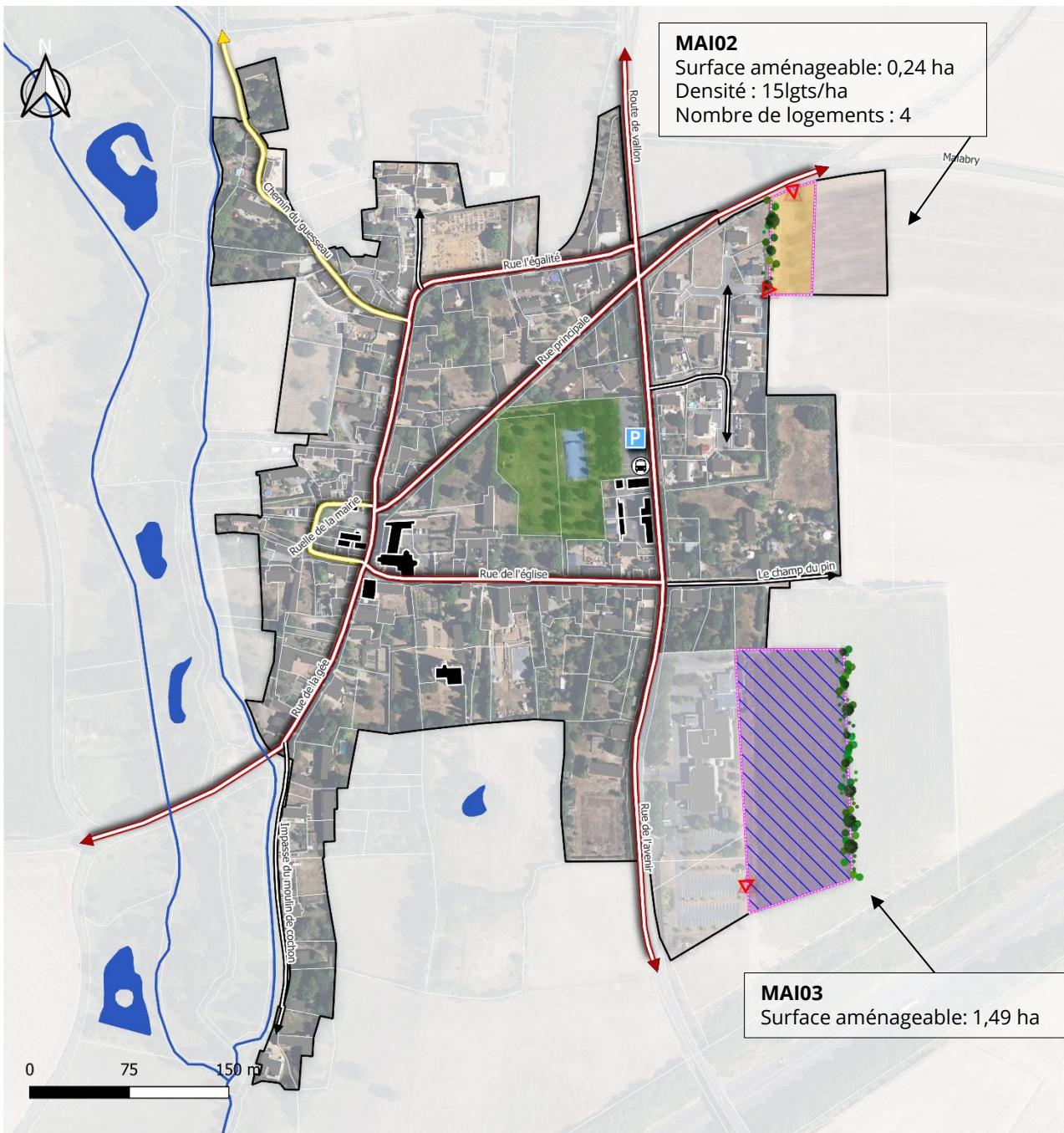
Habitat

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

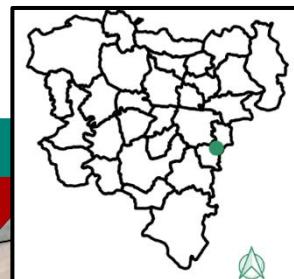
Equipement d'intérêt collectif et service public

Espace public à dominante végétale

Plan d'eau ou surface hydrographique



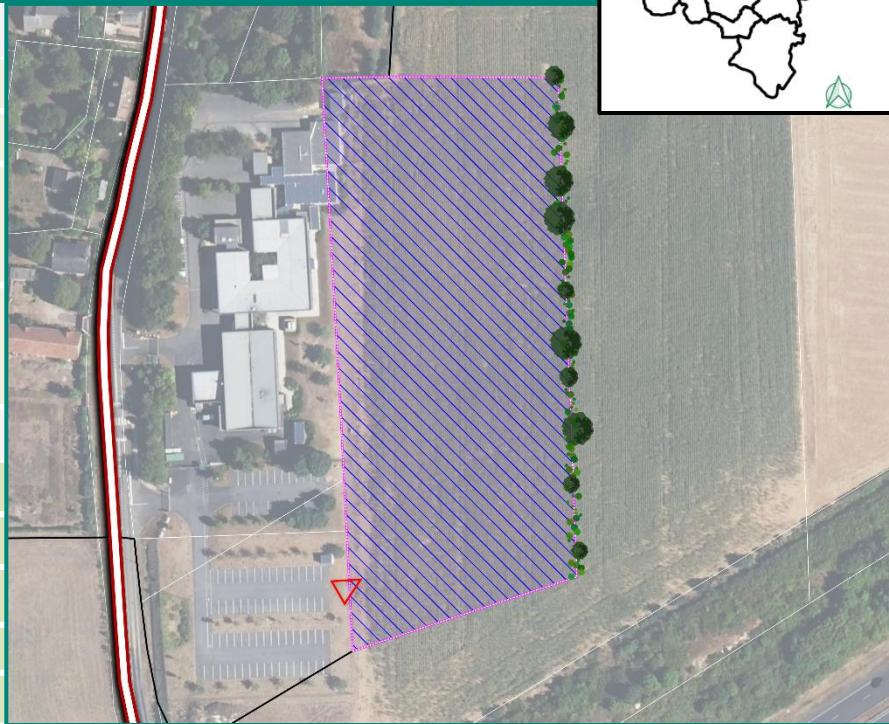
Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025



Secteur	<u>MAIG02 : Malabry</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,24 ha
Zonage	1AUH
Caractéristiques du secteur	Le secteur de projet situé au nord-est du bourg est un espace agricole dépourvu de construction. Mis à part à l'ouest où l'on y trouve un petit lotissement dense, le secteur est bordé par des terrains agricoles.
Enjeux	Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les habitations. Traitement qualitatif d'une entrée de ville. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 4.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	Fin de desservir le secteur, 2 accès sont prévus, l'un depuis la route de Malabry au nord et un second depuis la rue Guy d'Andigné du lotissement à l'ouest. Des voies de dessertes locales seront aménagées formant des boucles afin de desservir l'ensemble du site et de connecter les deux accès pour la fluidité du trafic. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et devront être perméables.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Des haies en limites séparatives à l'ouest et à l'est devront être plantées pour une meilleure intégration du projet et mieux gérer le ruissellement. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.



Secteur	<u>MAIG03 : Rue de l'Avenir 2</u>
Etat des lieux :	
Superficie	1,49 ha
Zonage	1AUx
Caractéristiques du secteur	Le secteur de projet situé au sud-ouest du bourg est un espace agricole dépourvu de construction. On retrouve à l'ouest l'activité économique.
Enjeux	Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante. Gestion qualitative de l'entrée de ville et maintien des séquences paysagères.
Programmation :	
Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	Un accès unique sera aménagé au sud, depuis le parking actuel. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact. Une haie devra être plantée à l'est pour faire la démarcation avec l'espace agricole et pour une meilleure gestion des eaux pluviales.





Périmètres

- OAP en extension
 - OAP en zone U
 - Zone 2AIIb

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
 - ▲ Accès principal
 - Aire de stationnement
 - Élement végétal à préserver
 - ⊕ Cimetière
 - ⌚ Arrêt de bus

Fléments linéaires

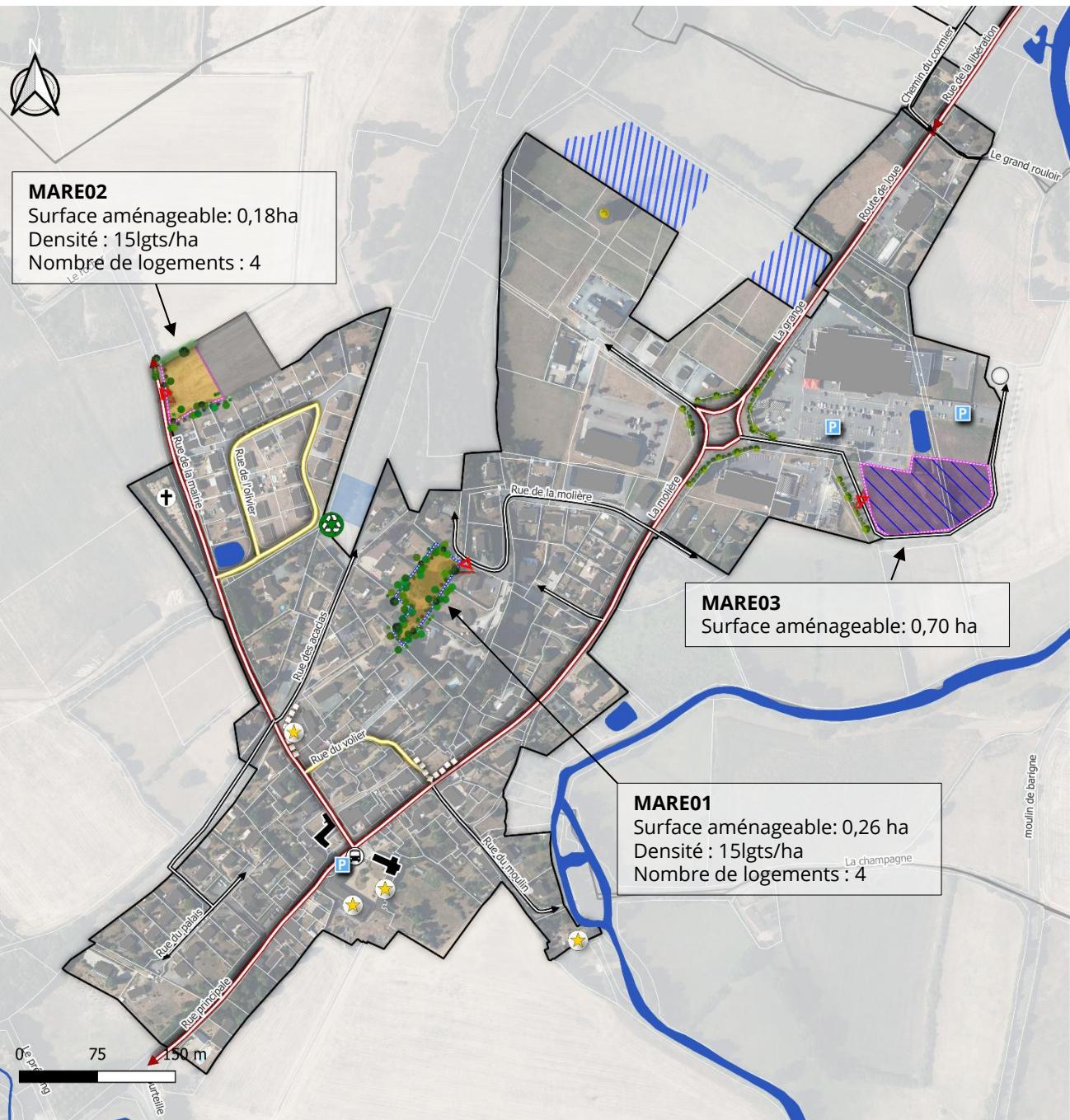
- Voie primaire
 - Voie secondaire
 - ↔ Voie de desserte locale
 - Haie paysagère à créer ou à préserver
 - Frange naturelle paysagère
 - Muret en pierre / soubassement à préserver
 - Alignement d'arbres à préserver ou à créer
 - Cours d'eau

Elements surfaciques

- Habitat
 - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
 - Equipement d'intérêt collectif et service public
 - Zone humide
 - Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

 CITADIA



MAREIL-EN-CHAMPAGNE



Secteur

MARE01 : Rue de la Molière

Etat des lieux :

Superficie	0,26 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	Situé au nord du centre-bourg, le secteur correspond à des fonds de jardin dépourvu de construction. Tout autour on y trouve des maisons individuelles diffuses. Au nord ouest il existe un lotissement pavillonnaire dense des années 2010.
Enjeux	Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Densification douce en cœur de bourg. Végétation qualitative du site.

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 4.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2026-2031.
Consommation ENAF	Non.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Un seul accès sera aménagé au nord-est, depuis la rue de la Molière. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Les haies en limites séparatives devront être conservées et au mieux renforcées pour une meilleure intégration du projet. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.

MAREIL-EN-CHAMPAGNE



Secteur

MARE02 : Rue de la Mairie

Etat des lieux :

Superficie 0,18 ha

Zonage 1AUH

Caractéristiques du secteur
Situé au nord-ouest du bourg, le secteur de projet est une terre agricole. Il est bordé de tout part, par des espaces agricoles sauf à la limite sud où l'on trouve un lotissement pavillonnaire dense des années 2010.

Enjeux
Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les habitations.
Traitement qualitatif d'une entrée de ville.
Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.

Programmation :

Densité minimale La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.

Logements attendus Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 4.

Typologie de bâti La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.

Echéance 2026-2031.

Consommation ENAF Oui.



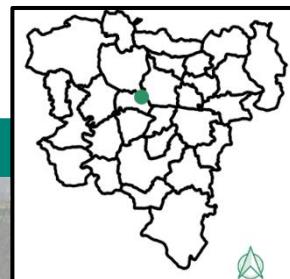
Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte
Un seul accès sera aménagé au nord-est, depuis la rue de la Mairie.
Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur.
Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.

Principes urbanistiques et architecturaux
L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.
La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.

Principes paysagers et environnementaux
Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.
La haie en limite séparative au sud devra être conservée et au mieux renforcé pour une meilleure intégration du projet.
Une frange paysagère naturelle devra-t-elle être plantée au nord afin d'assurer une transition qualitative avec l'espace agricole.
L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.

MAREIL-EN-CHAMPAGNE



Secteur

MARE03 : La Grange

Etat des lieux :

Superficie 0,70 ha

Zonage 1AUx

Caractéristiques du secteur

Enjeux Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante.

Maintien des séquences paysagères.

Programmation :

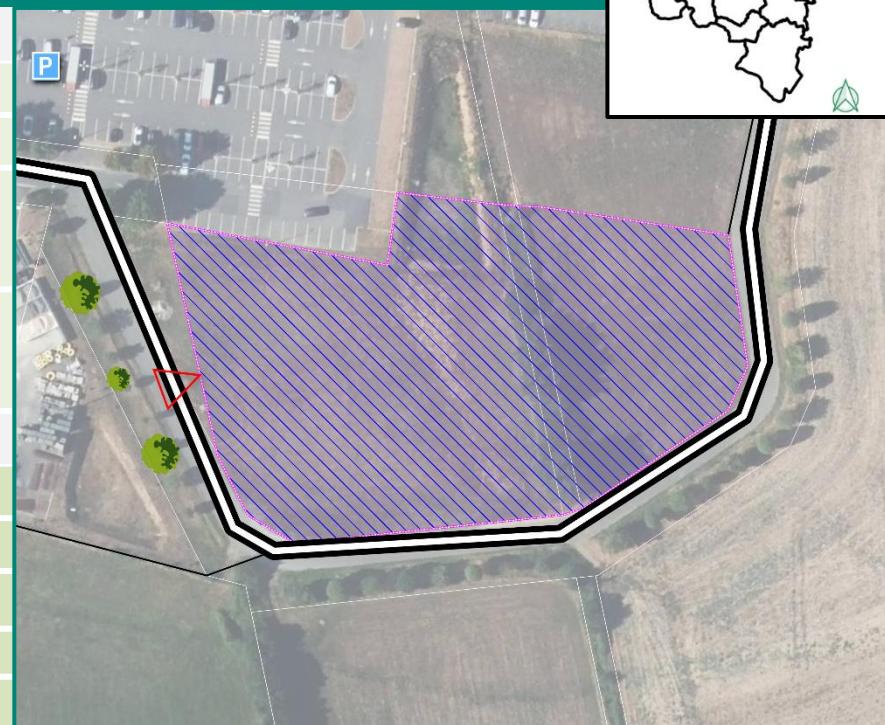
Densité minimale Sans objet.

Logements attendus Sans objet.

Typologie de bâti Activités économiques.

Echéance 2031-2036.

Consommation ENAF Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte Un accès unique sera aménagé à l'ouest, depuis la voirie locale La Grange. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.

Principes urbanistiques et architecturaux L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.

Principes paysagers et environnementaux L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact. Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent pour tout aménagement sur le secteur.



NOYEN-SUR-SARTHE NORD

Périmètres	Elements ponctuels
OAP en extension	△ Accès principal
OAP en zone U	
Zone 2AUh	

Eléments linéaires

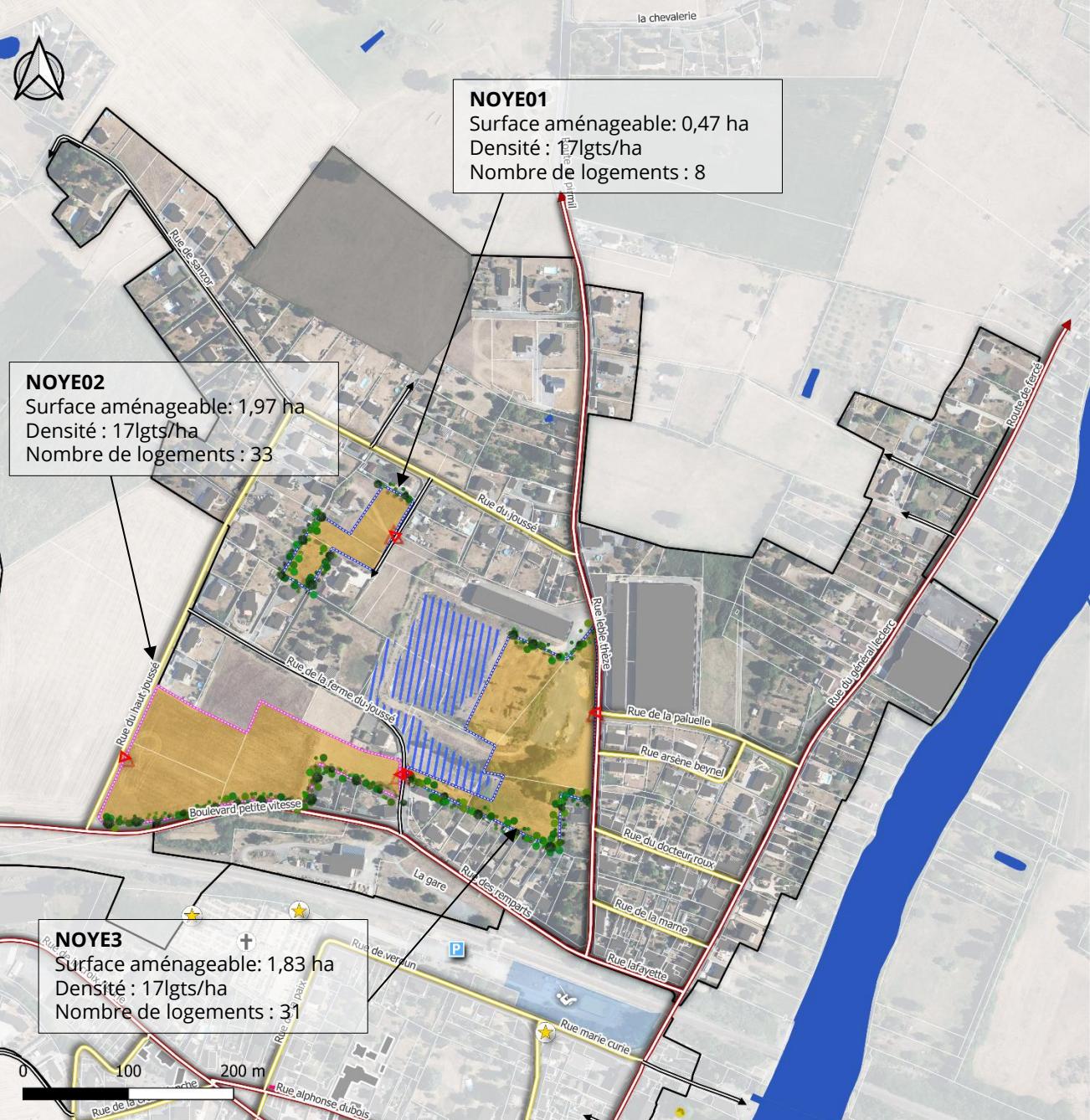
- Voie primaire
- Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Eléments surfaciques

- Habitat
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Zone humide
- Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

 CITADIA



NOYEN-SUR-SARTHE



Secteur

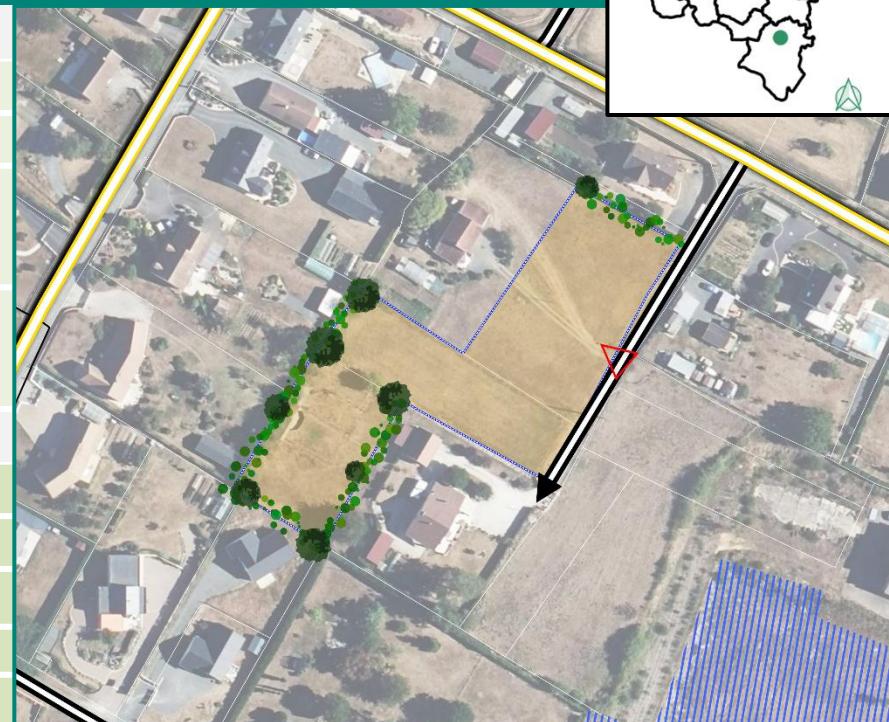
NOYE01 : Le Clos du Jousse

Etat des lieux :

Superficie	0,47 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	Situé au nord-ouest de la ville, le secteur correspond à des fonds de jardin dépourvu de construction. Autour du site on retrouve de nombreuses maisons individuelles des années 1990 à 2020 ainsi que des parcelles agricoles au sud-est.
Enjeux	Densifier harmonieusement le nord de la ville. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Favoriser une intégration paysagère avec les habitations à proximité.

Programmation :

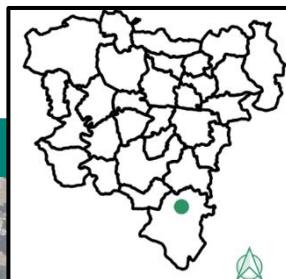
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 8.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.



Principes d'aménagement :

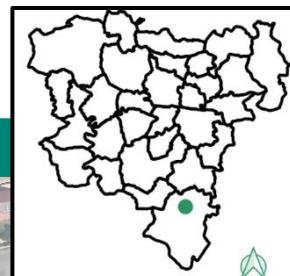
Principes d'accès et de desserte	Un seul accès sera aménagé au nord-est, depuis l'impasse le Clos du Jousse. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Les haies en limites séparatives devront être conservées et renforcées pour une meilleure intégration du projet. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.

NOYEN-SUR-SARTHE



Secteur	<u>NOYE02 : Rue La Haut Jousse</u>
Etat des lieux :	
Superficie	1,97 ha (dont 1,74 en 1AU)
Zonage	1AU / Ub
Caractéristiques du secteur	Situé au nord-ouest de la ville, le secteur correspond à des terres agricoles. A l'ouest on y trouve d'autres espaces agricoles tandis qu'au sud il y a une ligne de chemin de fer. Au nord il y a un lotissement pavillonnaire des années 1990-2000.
Enjeux	Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les habitations. Gestion de la topographie et des eaux pluviales et de ruissellement. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 33.
Typologie de bâti	La typologie la plus appropriée est l'habitat individuel et/ou intermédiaire.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui en partie (1,74ha).
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	Il y aura deux accès qui seront aménagés, l'un sur la rue Le Haut Jousse à l'ouest et le second à l'est sur la rue le Prime du Jousse. Une voie de desserte locale sera aménagée d'ouest en est afin de desservir l'ensemble du secteur et reliant les deux accès. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. La haie en limite séparative au sud devra être conservée et au mieux renforcé pour une meilleure intégration du projet et limiter les nuisances dues au chemin de fer. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.

NOYEN-SUR-SARTHE



Secteur

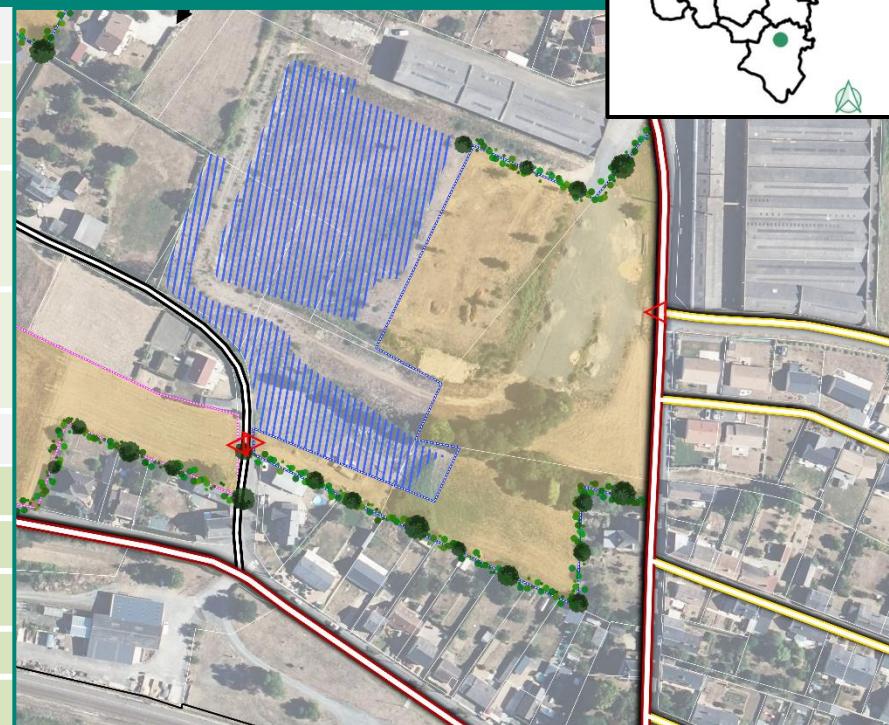
NOYE3 : Rue le Prime du Jousse

Etat des lieux :

Superficie	1,83 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	Le secteur est une friche urbaine avec des prairies, des petites parcelles agricoles et une zone de gravillons utilisée comme parking. Il est une dent creuse entre les lotissements pavillonnaires au nord, aux activités éco à l'est et des maisons de villes individuelles plus anciennes au sud
Enjeux	Traitement qualitatif d'une entrée de ville. Gestion de la topographie et des eaux pluviales et de ruissellement. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 31.
Typologie de bâti	La typologie la plus appropriée est l'habitat individuel et/ou intermédiaire.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Il y aura deux accès qui seront aménagés, l'un sur la rue le Prime du Jousse à l'ouest et le second à l'est sur la rue Leble Thèze. Une voie de desserte locale sera aménagée d'ouest en est afin de desservir l'ensemble du secteur et reliant les deux accès. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Des haies au nord et au sud devront être plantées pour une meilleure intégration du projet. Une étude zone humide devra-t-elle effectuée afin de connaître la faisabilité du projet. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.



NOYEN-SUR-SARTHE CENTRE

Périmètres

OAP en zone U

Elements ponctuels

- Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Accès principal
- Aire de stationnement
- Aire de jeux
- Ordures ménagères
- Cimetière
- Arrêt de bus

Eléments linéaires

Voie primaire

Voie secondaire

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale à terme

Haie paysagère à créer ou à préserver

Muret en pierre / soubassement à préserver

Conforter les linéaires commerçants

Eléments surfaciques

Habitat

Equipement d'intérêt collectif et service public

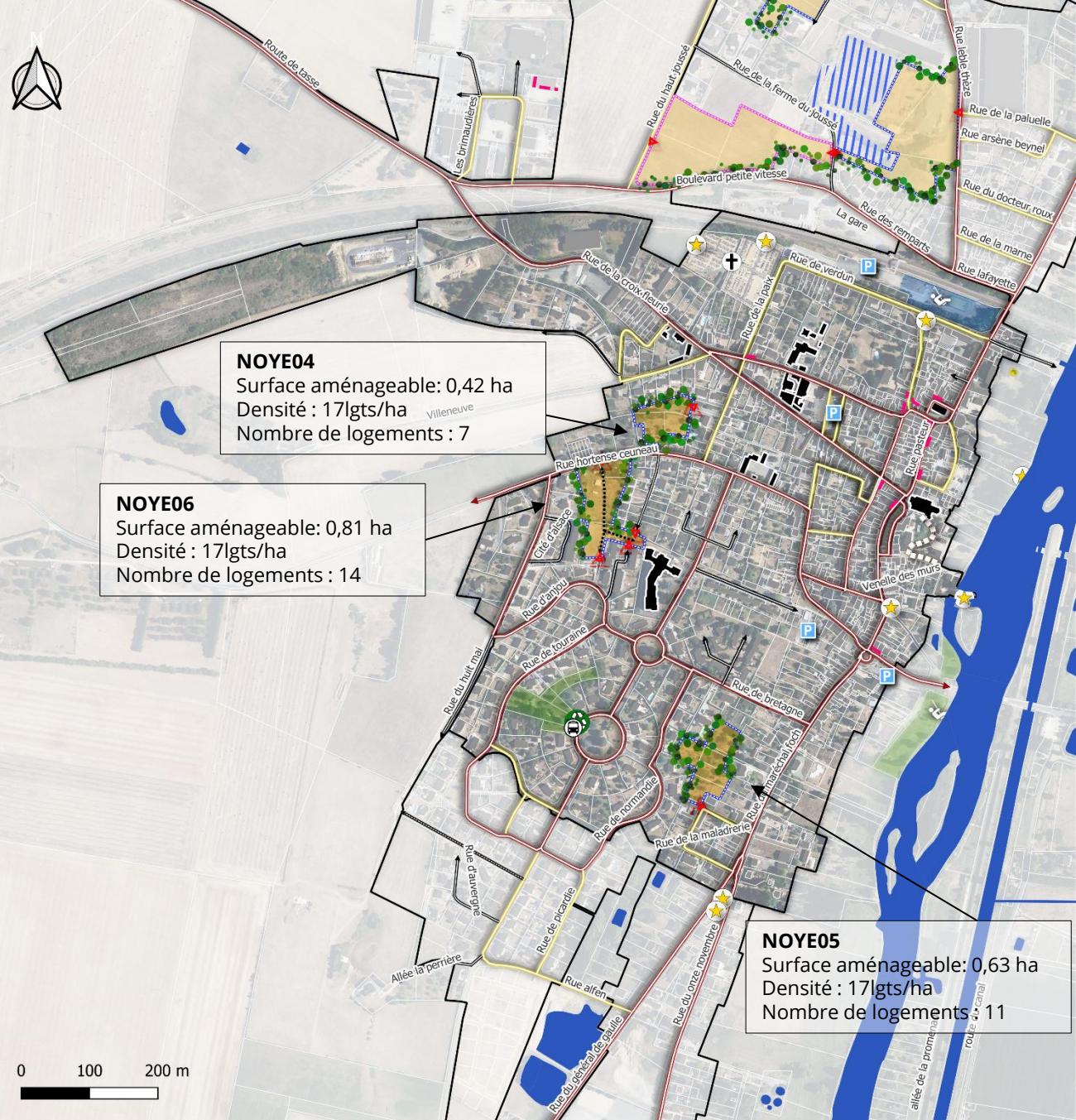
Espace public à dominante végétale

Zone humide

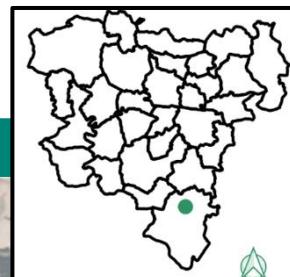
Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

0 100 200 m



NOYEN-SUR-SARTHE



Secteur

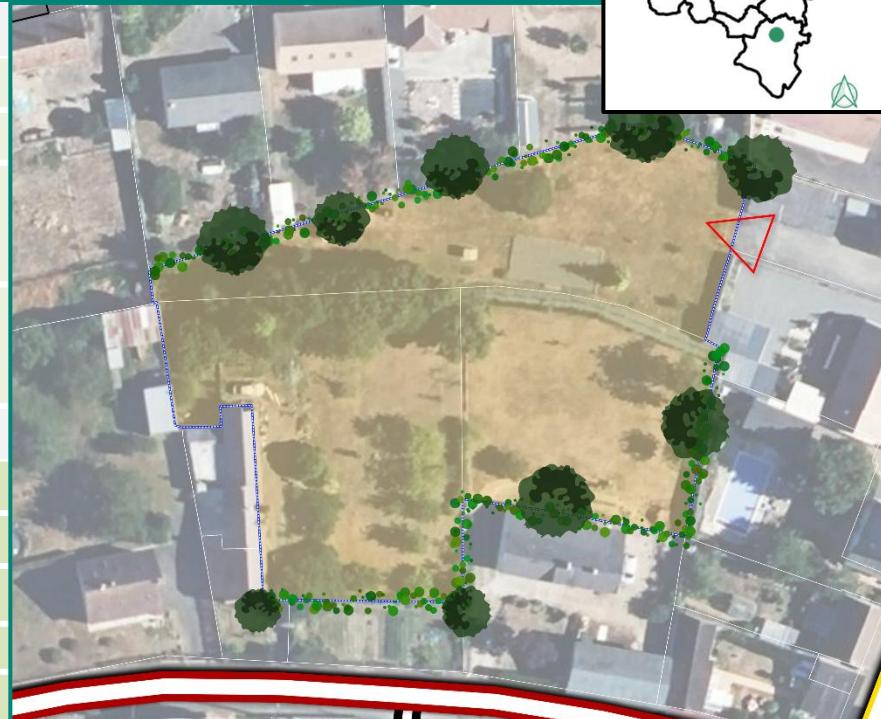
NOYE04 : Rue Berthelot

Etat des lieux :

Superficie	0,42 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	Situé à l'ouest de la ville, le secteur de projet correspond à des fonds de jardin dépourvu de construction. La densité est importante à proximité avec une diversité de maisons individuelles de différente période allant d'avant 1918 au début des années 2000
Enjeux	Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Densification douce en cœur de bourg. Végétation qualitative du site.

Programmation :

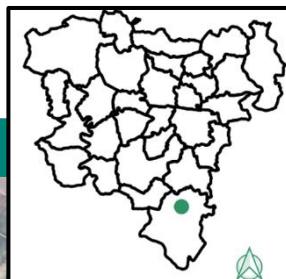
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 7.
Typologie de bâti	La typologie la plus appropriée est l'habitat individuel et/ou intermédiaire.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Le secteur sera desservi par un unique accès provenant de la rue Berthelot. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble des habitations prévues. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Les haies au sud et au nord du secteur devront être conservées et renforcées. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.

NOYEN-SUR-SARTHE



Secteur	<u>NOYE05 : Rue de la Maladrerie</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,63 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur est un assemblage de fonds de jardin donnant une parcelle densifiable importante. Il se trouve en plein centre-ville. Il se trouve entre le centre ville historique avec des maisons de ville le long de la voirie et bâti avant 1918 à l'est et le grand lotissement pavillonnaire des années 1980.</p>
Enjeux	<p>Respecter les identités paysagères et architecturales de la commune. Favoriser la densification douce en ville. Intégration des nouvelles constructions dans l'existant. Végétalisation qualitative du site.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 11.
Typologie de bâti	La typologie la plus appropriée est l'habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Un unique accès sera aménagé au sud, depuis la rue de la Maladrerie, pour desservir l'ensemble du site. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble des habitations prévues. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Les haies sur les limites séparatives du secteur devront être conservées et renforcées. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



NOYEN-SUR-SARTHE



Secteur

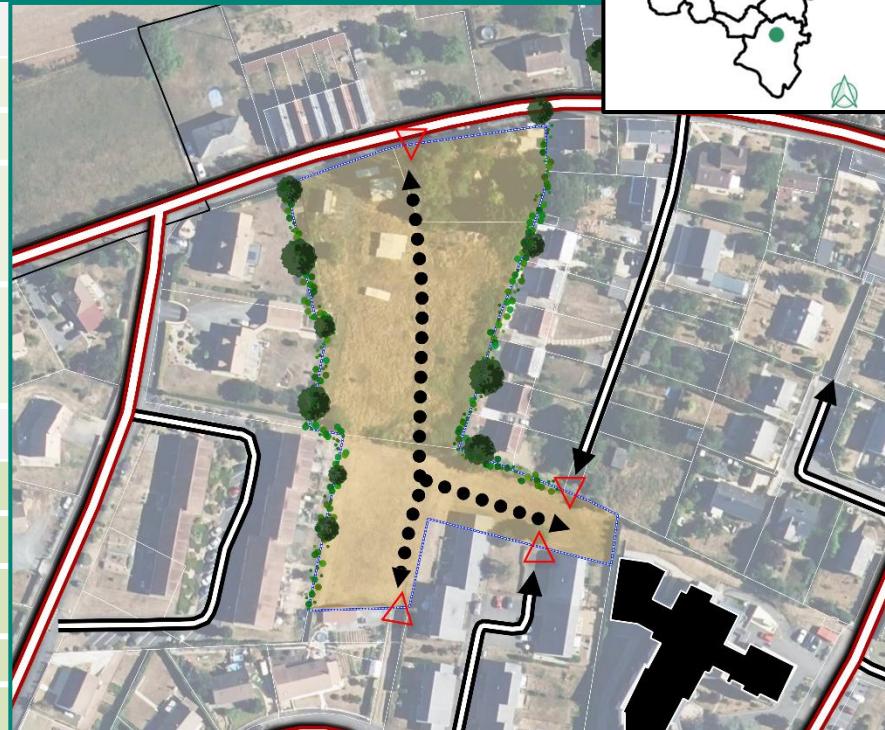
NOYE06: Rue Hortense Ceuneau

Etat des lieux :

Superficie	0,81 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur est une prairie avec du bâti léger, situé à l'ouest de la ville. Autour du secteur il y a de nombreux types d'habitations avec notamment du collectif de 1974 au sud, des lotissements pavillonnaires très denses au sud et à l'est et quelques maisons individuelles diffuses à l'ouest.</p>
Enjeux	<p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Favoriser une intégration paysagère avec les habitations à proximité.</p> <p>Végétation qualitative du site.</p>

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 17 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 11.
Typologie de bâti	La typologie la plus appropriée est l'habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	<p>Il y aura 4 accès aménagés pour desservir le site, l'un au nord sur la rue Hortense Ceuneau, l'un au sud sur la rue d'Anjou, et deux autres qui se font face provenant de la cité des Jardins et la cité de Bourgogne.</p> <p>Un aménagement de voirie sera effectué afin de desservir l'ensemble du site en connectant les accès afin de fluidifier le trafic.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Les haies sur les limites séparatives du secteur devront être conservées et renforcées.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



NOYEN-SUR-SARTHE SUD



Eléments ponctuels

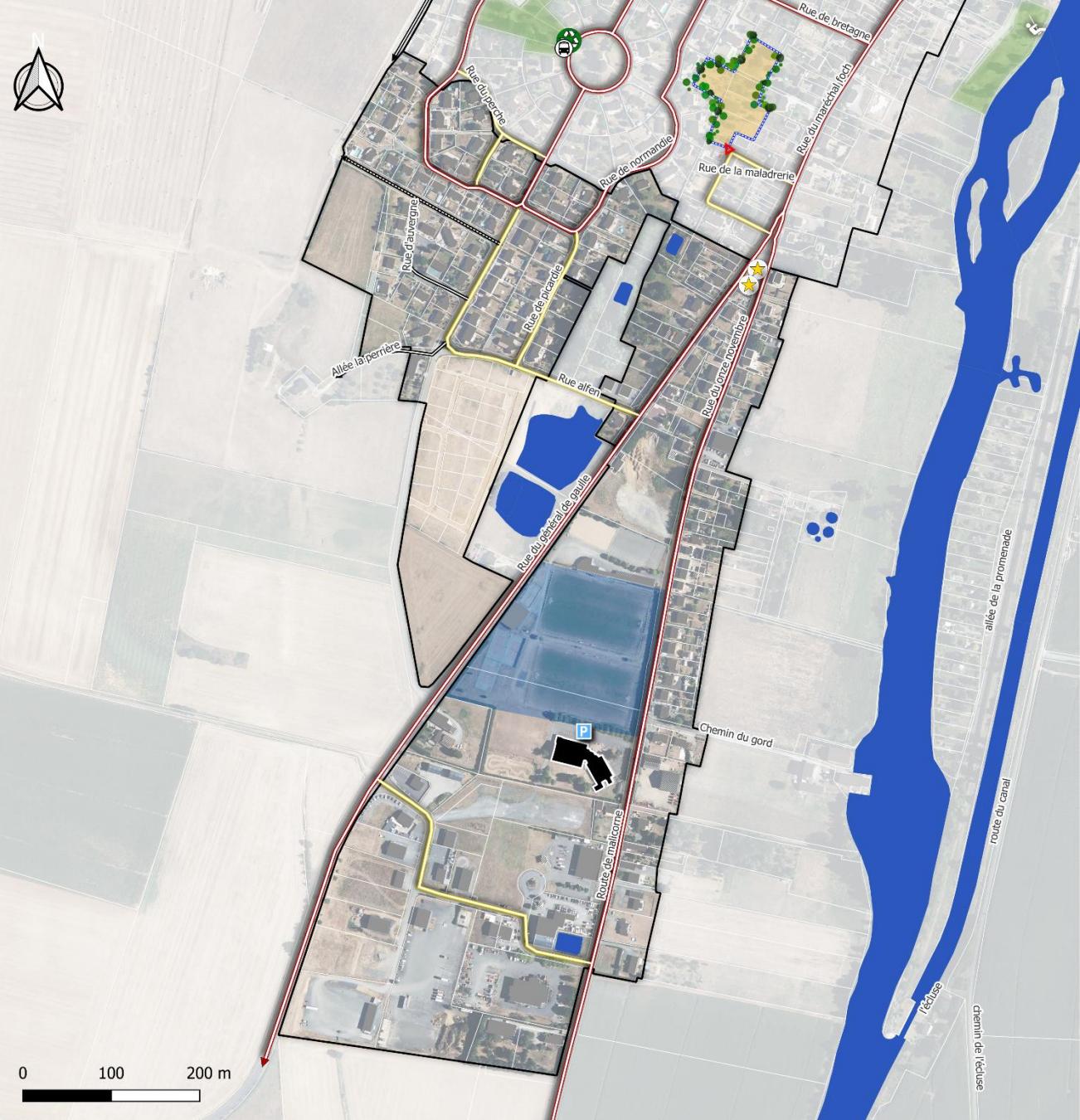
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- P Aire de stationnement

Eléments linéaires

- Voie primaire
- Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à restructurer

Eléments surfaciques

- Habitat
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Espace public à dominante végétale
- Plan d'eau ou surface hydrographique



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

 **CITADIA**



NOYEN-SUR-SARTHE



Périmètres Elements ponctuels

■ OAP en extension

△ Accès principal

Eléments linéaires

↔ Voie secondaire

→ Voie de desserte locale

··· Haie paysagère à créer ou à préserver

- - Conforter les linéaires commerçants

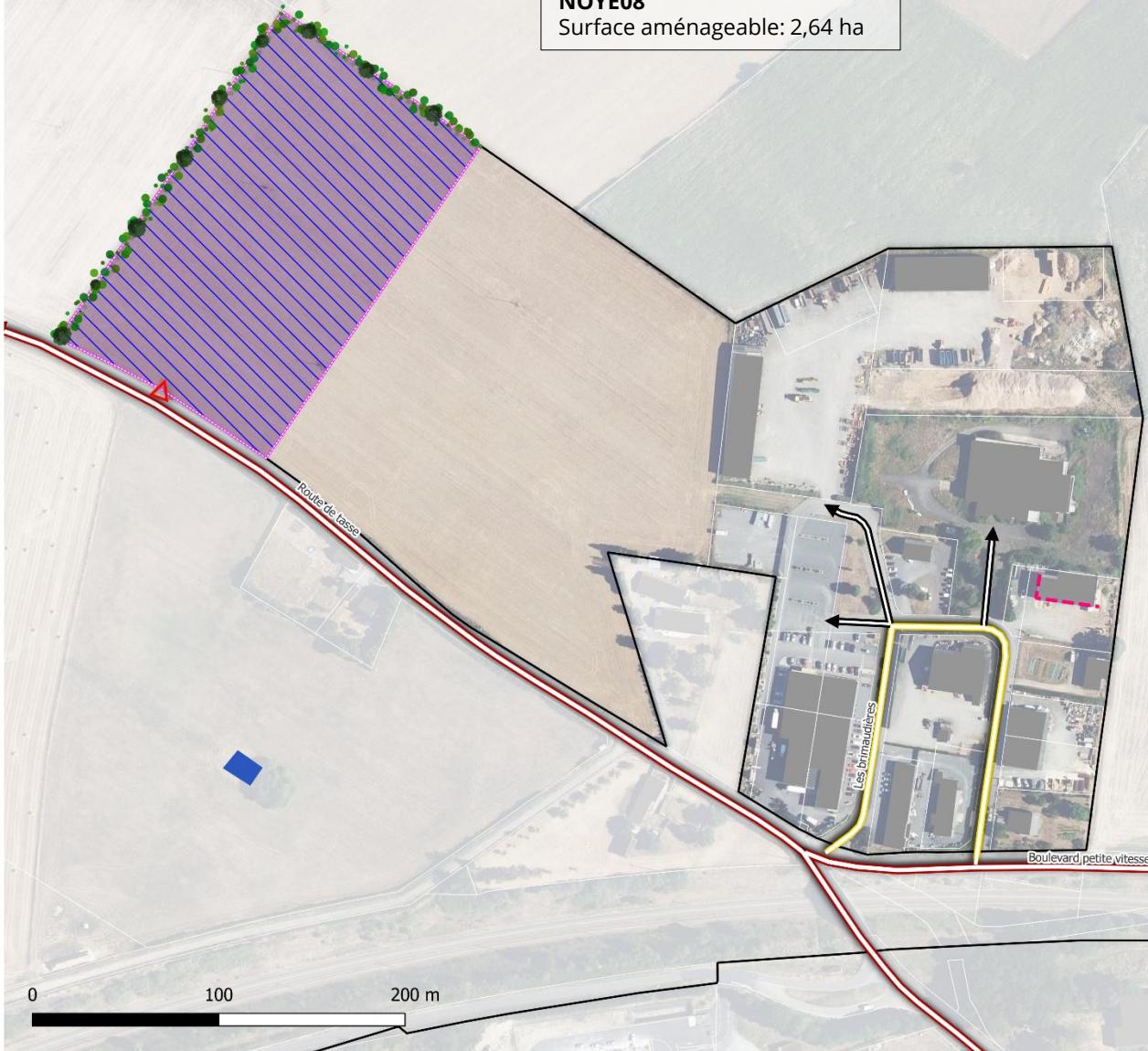
Eléments surfaciques

■ Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

■ Plan d'eau ou surface hydrographique

NOYE08

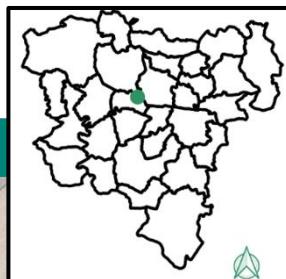
Surface aménageable: 2,64 ha



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

CITADIA

NOYEN-SUR-SARTHE



Secteur	<u>NOYE08 : Route de Tassé</u>
Etat des lieux :	
Superficie	2,64 ha
Zonage	1AUx
Caractéristiques du secteur	
Enjeux	Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante. Gestion qualitative de l'entrée de ville et maintien des séquences paysagères.
Programmation :	
Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	Un accès sera aménagé au sud, depuis la route de Tassé. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact. Une haie devra être plantée au nord pour faire la démarcation avec l'espace agricole et pour une meilleure gestion des eaux pluviales.



NOYEN-SUR-SARTHE

Périmètres **Elements ponctuels**

■ OAP en zone U

△ Accès principal

Eléments linéaires

- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Eléments surfaciques

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN

Réalisation : CITADIA, Septembre 2025



CITADIA

0 50 100 m

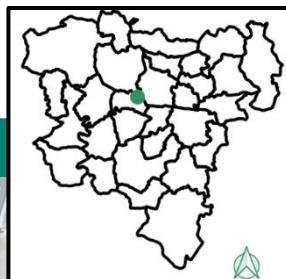
les basques morandières

NOYE09

Surface aménageable: 1,1 ha



NOYEN-SUR-SARTHE



Secteur

NOYE09 : Les Halandières

Etat des lieux :

Superficie	1,1 ha
Zonage	Ux

Caractéristiques du secteur

Enjeux	Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante. Maintien des séquences paysagères.
---------------	---

Programmation :

Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Un accès unique sera aménagé à l'ouest, depuis la route locale qui desserre la zone d'activité des Halandières. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact. Une haie devra être plantée au sud et les alignements d'arbres à l'ouest et à l'est devront être conservées.



PIRMIN

Périmètres

OAP en extension

Zone 2AUh

Elements ponctuels

Accès principal

Aire de stationnement

Cimetière

Eléments linéaires

Voie primaire

Voie secondaire

Voie de desserte locale

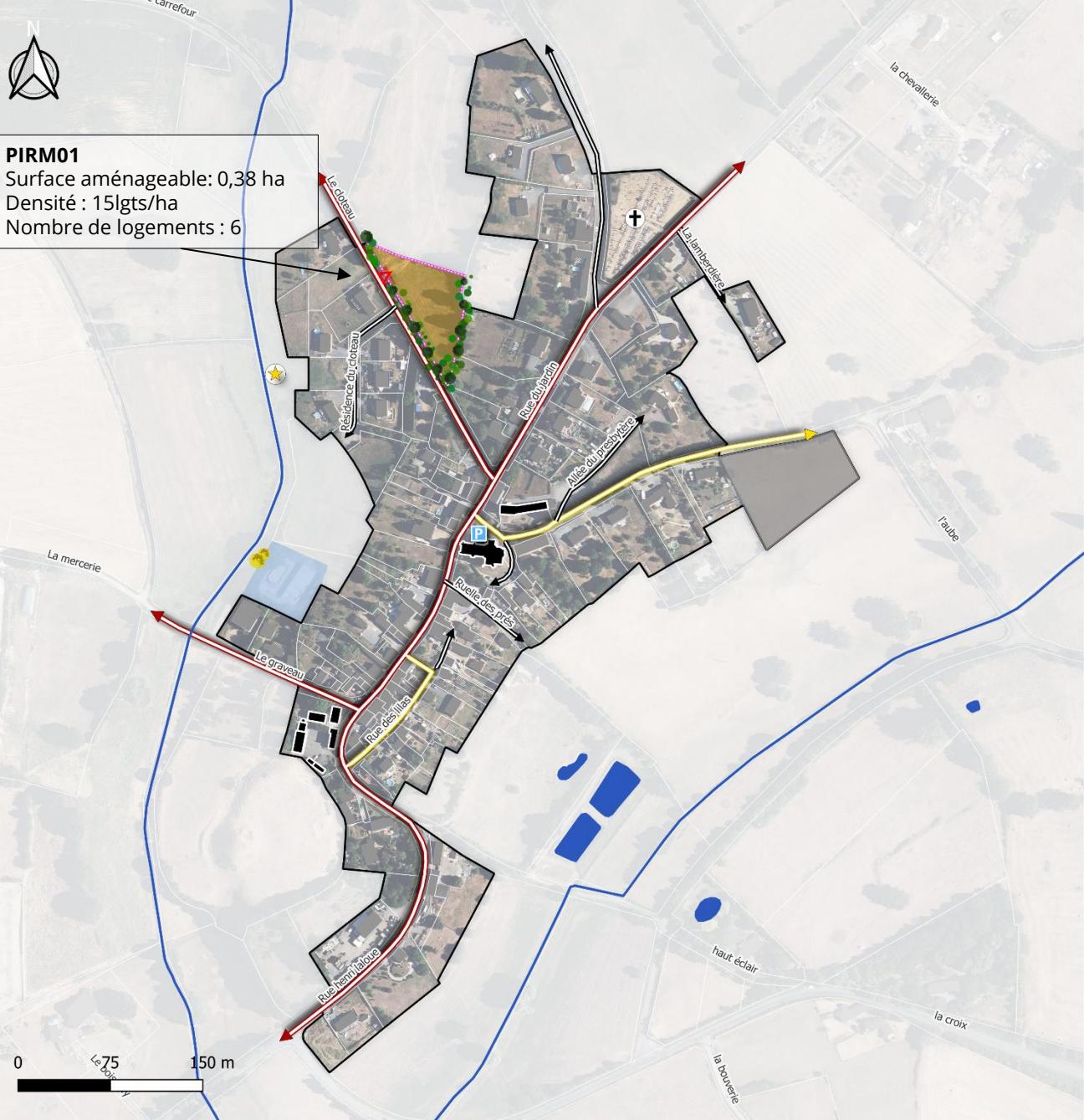
Haie paysagère à créer ou à préserver

Elements surfaciques

Habitat

Equipement d'intérêt collectif et service public

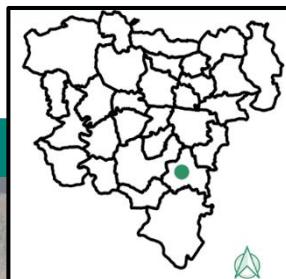
Plan d'eau ou surface hydrographique



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025



CITADIA



Secteur	<u>PIRM01 : Le Cloteau</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,38 ha
Zonage	1AUH
Caractéristiques du secteur	<p>Situé au nord-ouest du bourg, le secteur est une prairie dépourvue de construction. Au nord on y trouve un espace agricole tandis qu'à l'ouest il y a un petit lotissement pavillonnaire au sud des maisons individuelles;</p>
Enjeux	<p>Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les habitations.</p> <p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Traitement qualitatif d'une entrée de ville.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 6.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	20-2031.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Un seul accès sera aménagé à l'ouest, depuis la route du Cloteau.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>La haie en limite séparative à l'est, est à conserver celle long de la route est à renforcer pour réduire les nuisances apportées par la voirie.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>


Périmètres

OAP en extension

Zone 2AUH

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver
- ⊕ Cimetière

Eléments linéaires

Voie primaire

Voie secondaire

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale à terme

Mode doux secondaire

Haie paysagère à créer ou à préserver

Cours d'eau

Elements surfaciques

Habitat

Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,

Photographie aérienne IGN

Réalisation : CITADIA, Septembre 2025



POILLE-SUR-VEGRE



Secteur

POIL01 : Rue de Verdelles

Etat des lieux :

Superficie	0,79 ha
Zonage	1AUH
Caractéristiques du secteur	Situé au centre de l'espace urbain, le secteur est une parcelle agricole entre les deux centralités de la commune. L'ancien bourg se situe à l'est avec des bâtis le long de la voirie ainsi qu'un autre bourg du même type plus au nord-ouest. A l'ouest, on y trouve un lotissement pavillonnaire.
Enjeux	Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Développer l'offre de logement sur la dent creuse.

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 10.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Un unique accès sera aménagé à l'est sur la rue de Verdelles. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Les haies présentes en limites séparatives devront être conservées et renforcées dans le meilleur des cas. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.



SAINTE-CHRISTOPHE-EN-CHAMPAGNE

Périmètres

OAP en extension

Zone 2AUh

Éléments ponctuels

Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser

Aire de retournement

Accès principal

Éléments linéaires

Voie primaire

Voie de desserte locale

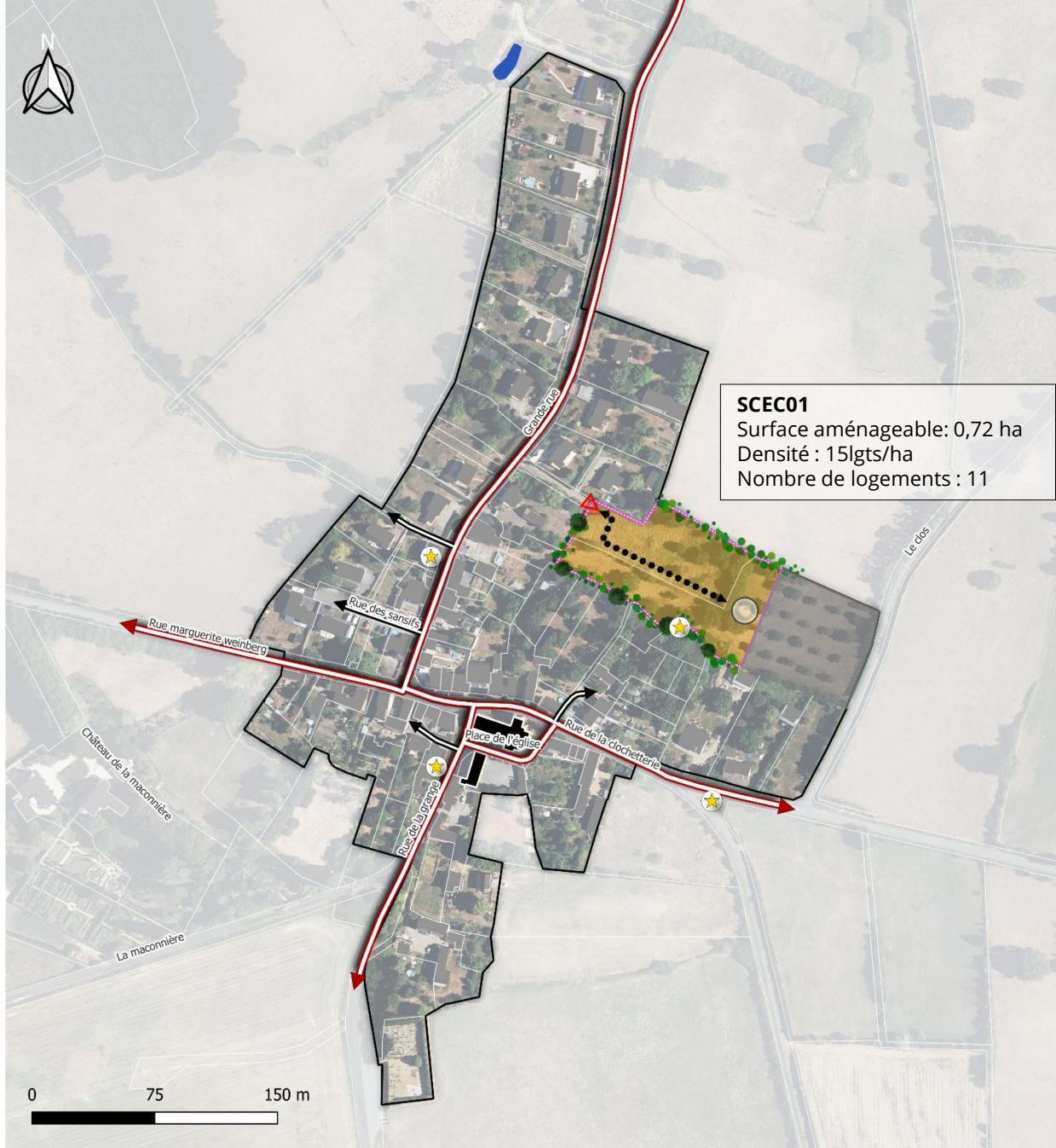
Voie de desserte locale à terme

Haie paysagère à créer ou à préserver

Éléments surfaciques

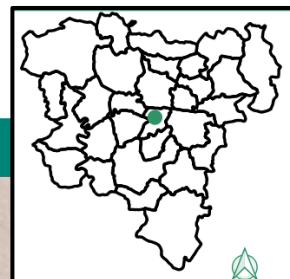
Habitat

Plan d'eau ou surface hydrographique



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

 CITADIA



Secteur	<u>SCEC01 : Grande Rue</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,72 ha
Zonage	1AUh
Caractéristiques du secteur	<p>Situé au nord-est du bourg, le secteur de projet est un espace agricole avec de nombreux éléments végétaux dépourvu de construction. Au sud on retrouve un espace très végétalisé tandis qu'au nord c'est une parcelle agricole. A l'ouest il y a des maisons individuelles diffuses.</p>
Enjeux	<p>Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les habitations.</p> <p>Développer l'offre de logement sur la dent creuse permettant la connexion entre les tissus urbains présents.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 11.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Le secteur sera desservi par un accès à l'ouest depuis la Grande Rue.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur d'ouest en est.</p> <p>Une aire de retournement sera aménagée à l'est du secteur pour fluidifier le trafic.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Les haies présentes en limites séparatives au nord et au sud devront être conservées et renforcées dans le meilleur des cas.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>

Périmètres

OAP en extension

- Elements ponctuels**
 - ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
 - ▲ Accès principal
 - Aire de stationnement
 - ◆ Aire de jeux
 - ⊕ Cimetière
 - bus Arrêt de bus

Eléments linéaires

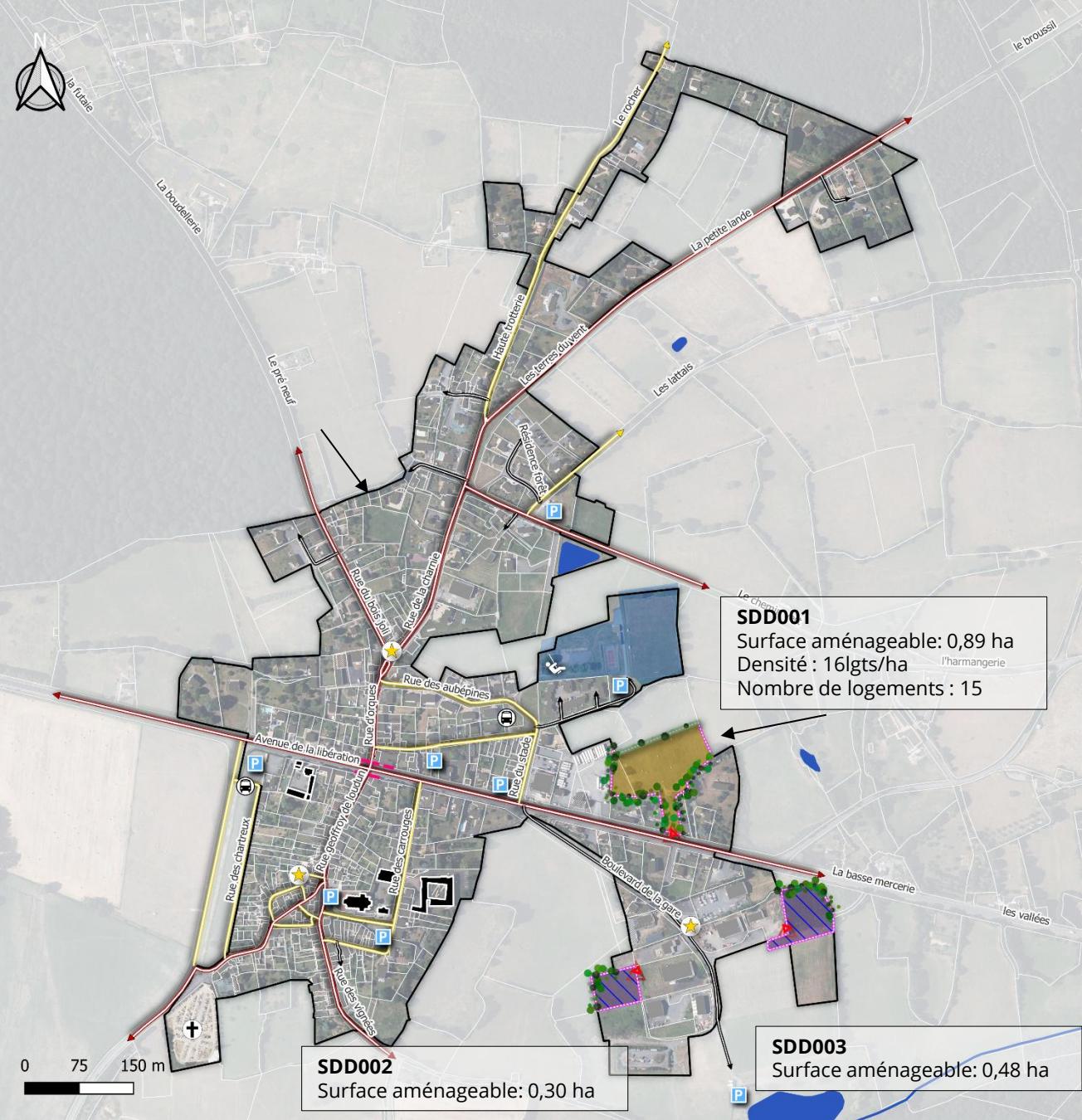
- Voie primaire
 - ↔ Voie secondaire
 - ↔ Voie de desserte locale
 - *** Haie paysagère à créer ou à préserver
 - Frange naturelle paysagère
 - - Conforter les linéaires commercants

Elements surfaciques

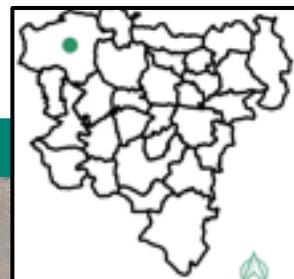
- Habitat
 - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
 - Equipement d'intérêt collectif et service public
 - Plan d'eau ou surface hydrographique

Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

 CITADIA



SAINT-DENIS-D'ORQUES



Secteur

SDDO01: Avenue de la Libération

Etat des lieux :

Superficie 0,89 ha

Zonage 1AUh

Caractéristiques du secteur
Le secteur est un espace agricole dépourvu de toute construction située à l'est du bourg. Au nord on retrouve des parcelles agricoles tandis qu'à l'ouest on y trouve une activité économique et qu'au sud il y a la départementale 357 ainsi que quelques maisons individuelles.

Enjeux
Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les habitations.
Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.

Programmation :

Densité minimale La densité minimale sur le secteur de projet est de 16 lgt/ha.

Logements attendus Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 14.

Typologie de bâti La typologie la plus appropriée est l'habitat individuel et/ou intermédiaire.

Echéance 2031-2036.

Consommation ENAF Oui.



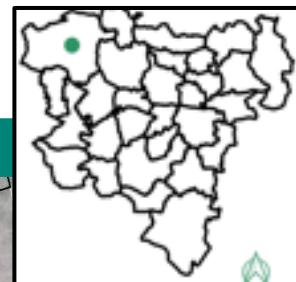
Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte Afin de desservir le secteur de projet, un accès sera aménagé, situé au sud depuis la départementale 357. Une voie de desserte locale sera aménagée permettant de desservir l'ensemble du secteur. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.

Principes urbanistiques et architecturaux L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.

Principes paysagers et environnementaux Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Les haies à l'ouest et à l'est devront être conservées et aux mieux renforcées. Une frange paysagère naturelle devra-t-elle être plantée au nord afin d'assurer une transition qualitative avec l'espace agricole. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.

SAINT-DENIS-D'ORQUES



Secteur

SDDO02: Boulevard de la Gare

Etat des lieux :

Superficie	0,30 ha
Zonage	1AUx
Caractéristiques du secteur	Le site est un petit espace agricole au milieu d'autres terres agricoles. Une activité économique présente à l'ouest.
Enjeux	Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe. Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante. Gestion qualitative de l'entrée de ville et maintien des séquences paysagères.

Programmation :

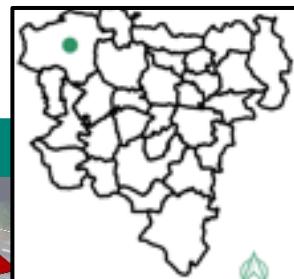
Densité minimale	Sans objet.
Logements attendus	Sans objet.
Typologie de bâti	Activités économiques.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Un accès unique sera aménagé à l'est, depuis une route aménagée à terme à l'est. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site. Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...). Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.
Principes paysagers et environnementaux	L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun. En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact. Une haie devra être plantée à l'ouest pour faire la démarcation avec l'espace agricole et pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

SAINT-DENIS-D'ORQUES



Secteur

SDDO03: Impasse de la Gare

Etat des lieux :

Superficie

0,48 ha

Zonage

1AUx

Caractéristiques du secteur

Le site est un petit espace végétal au milieu d'autres terres agricoles. Une activité économique présente à l'est. Il y a une départementale au nord.

Enjeux

Articulation du secteur de projet avec la zone d'activité limitrophe.
Gestion des flux sur la voirie d'accès à la zone d'activité existante.
Gestion qualitative de l'entrée de ville et maintien des séquences paysagères.

Programmation :

Densité minimale

Sans objet.

Logements attendus

Sans objet.

Typologie de bâti

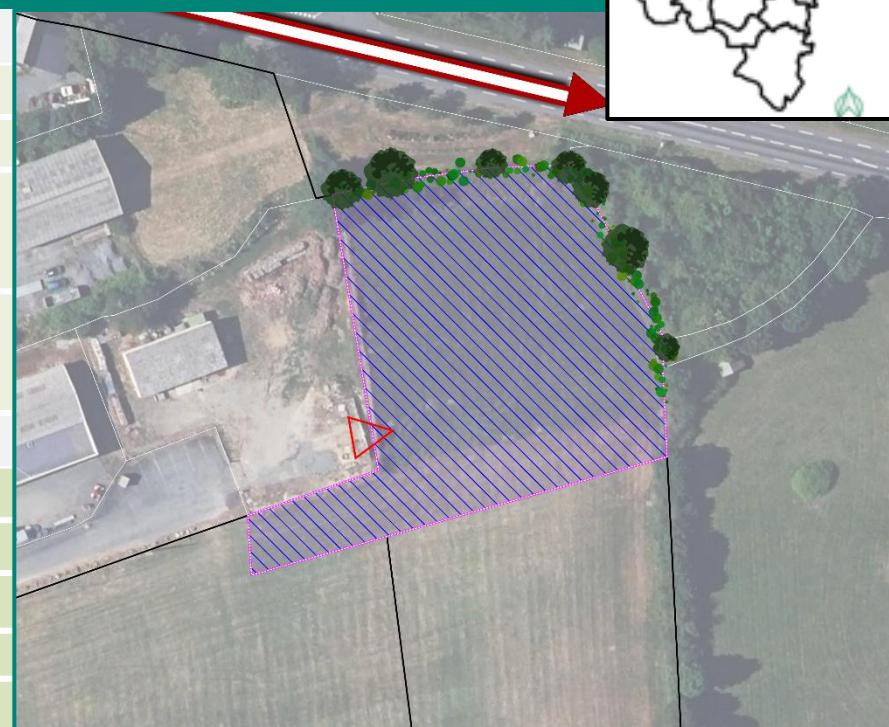
Activités économiques.

Echéance

2031-2036.

Consommation ENAF

Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte

Un accès unique sera aménagé au sud-ouest, depuis l'impasse de la Gare.
Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du site.
Les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.

Principes urbanistiques et architecturaux

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration...).
Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même des opérations. La perméabilité des stationnements est souhaitée.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.
En outre, les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact.
La haie devra être conservée et renforcée au nord pour faire une zone tampon avec la départementale 357



SAINT-QUEN-EN-CHAMPAGNE

Périmètres

OAP en extension

Zone 2AUH

Elements ponctuels

Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser

Aire de stationnement

Element végétal à préserver

Eléments linéaires

Voie primaire

Voie secondaire

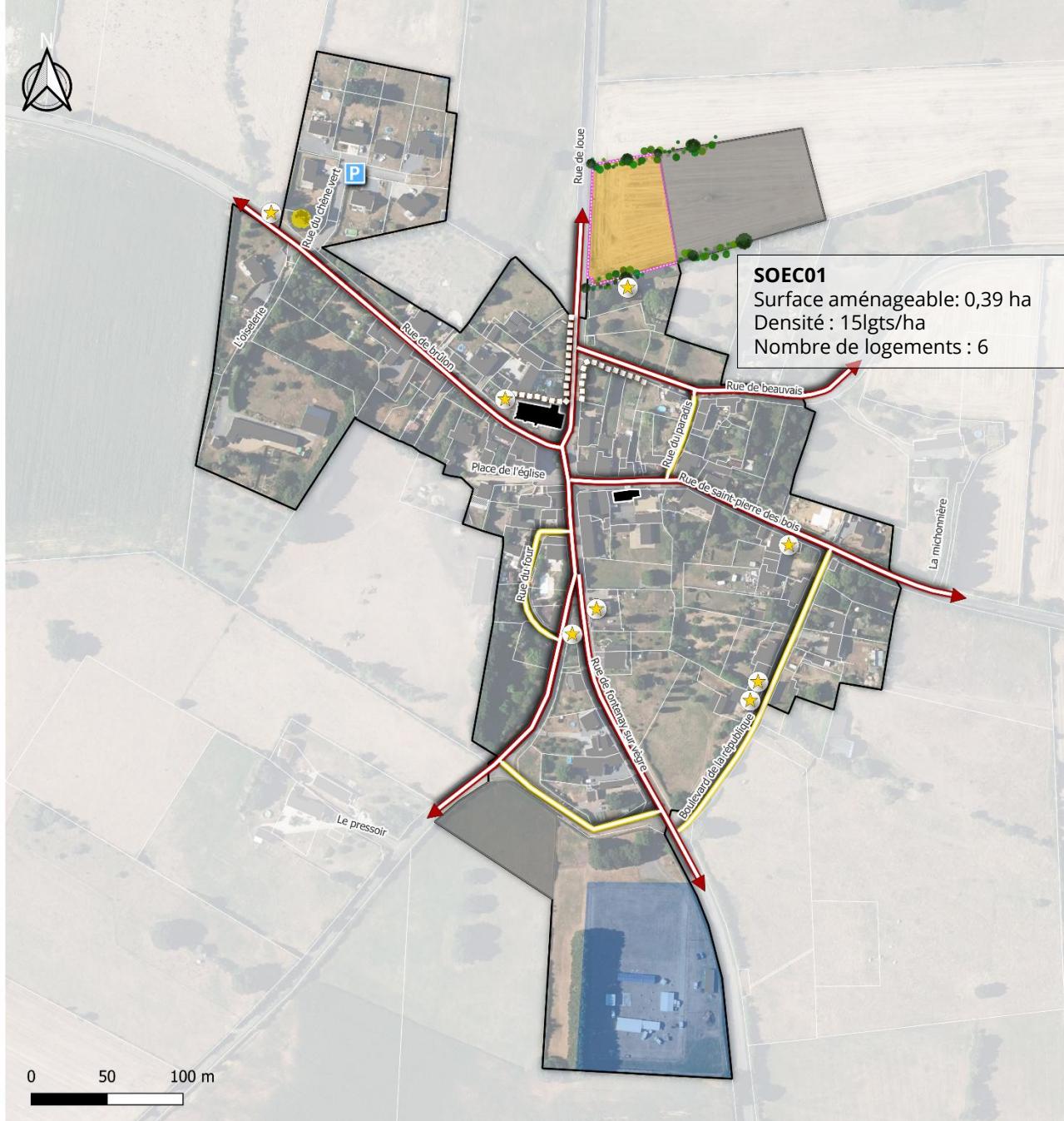
Haie paysagère à créer ou à préserver

Muret en pierre / soubassement à préserver

Elements surfaciques

Habitat

Equipement d'intérêt collectif et service public



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

 CITADIA



Secteur

SOEC01 : Rue de Loue

Etat des lieux :

Superficie	0,39 ha
Zonage	1AUH
Caractéristiques du secteur	Situé au nord du bourg, le secteur de projet est une parcelle agricole dépourvue de construction. Mis à part sur la limite sud où l'on retrouve un élément de patrimoine et des fonds de jardin, le secteur est bordé par des terrains agricoles.
Enjeux	Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les habitations. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 6.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Il y aura un accès aménagé sur le secteur, depuis la rue de Loué. Une voie de desserte locale sera aménagée reliant les deux accès permettant de desservir l'ensemble du secteur et de fluidifier le trafic. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Une haie devra-t-elle être plantée au nord afin d'avoir une meilleure gestion des eaux pluviales et de délimiter le secteur avec l'espace agricole. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.



SAINT-PIERRE-DES-BOIS EST

Eléments linéaires

- ➡ Voie primaire
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Voie de desserte locale



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

 CITADIA



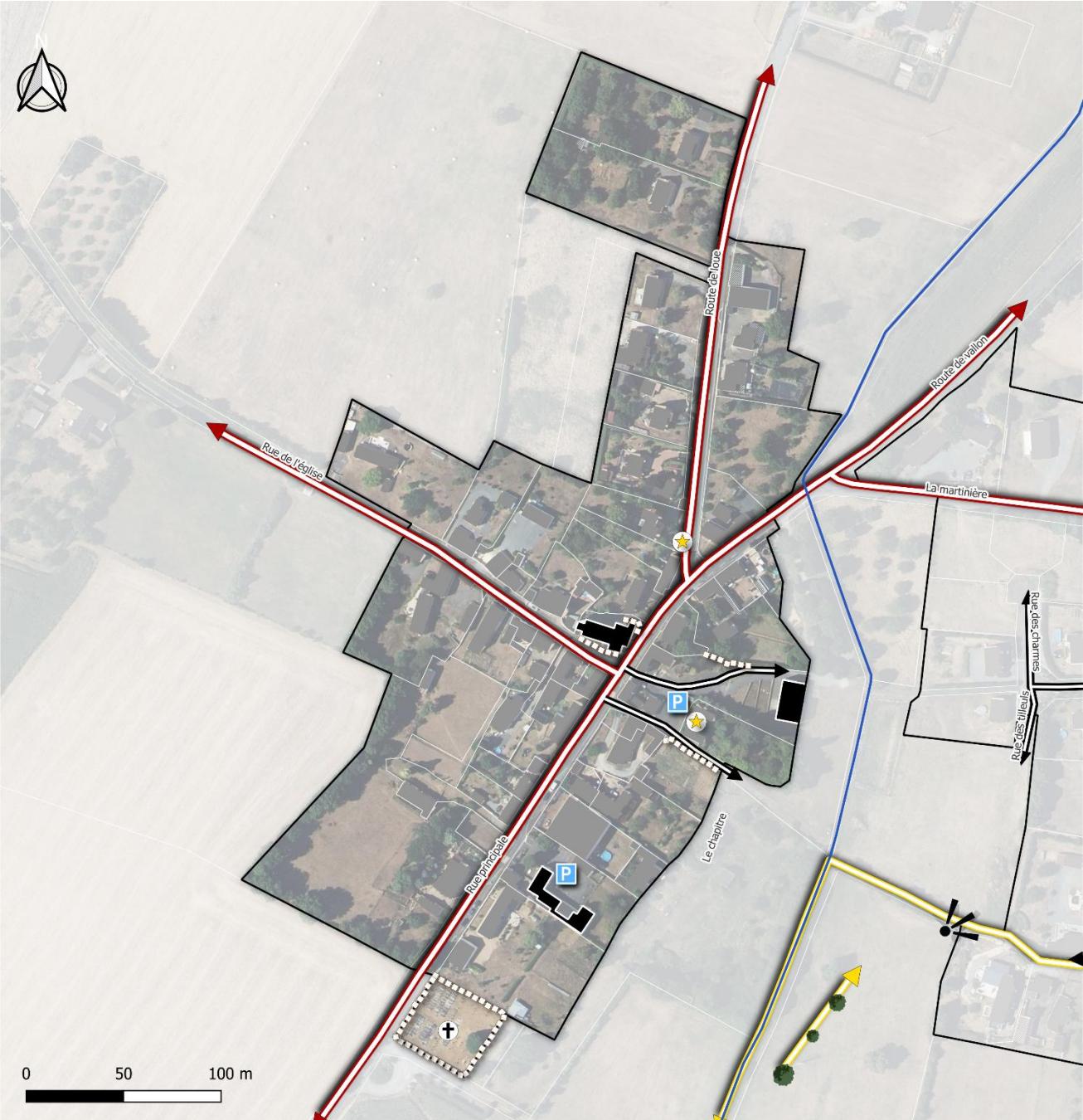
SAINT-PIERRE-DES-BOIS OUEST

Éléments ponctuels

- ★ Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement
- ⊕ Cimetière

Éléments linéaires

- Voie primaire
- ↔ Voie de desserte locale
- Muret en pierre / soubassement à préserver



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

CITADIA


Périmètres

OAP en zone U

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- Element végétal à préserver
- ⊕ Cimetière

Eléments linéaires

- Voie primaire
- Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale à terme
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Muret en pierre / soubassement à préserver

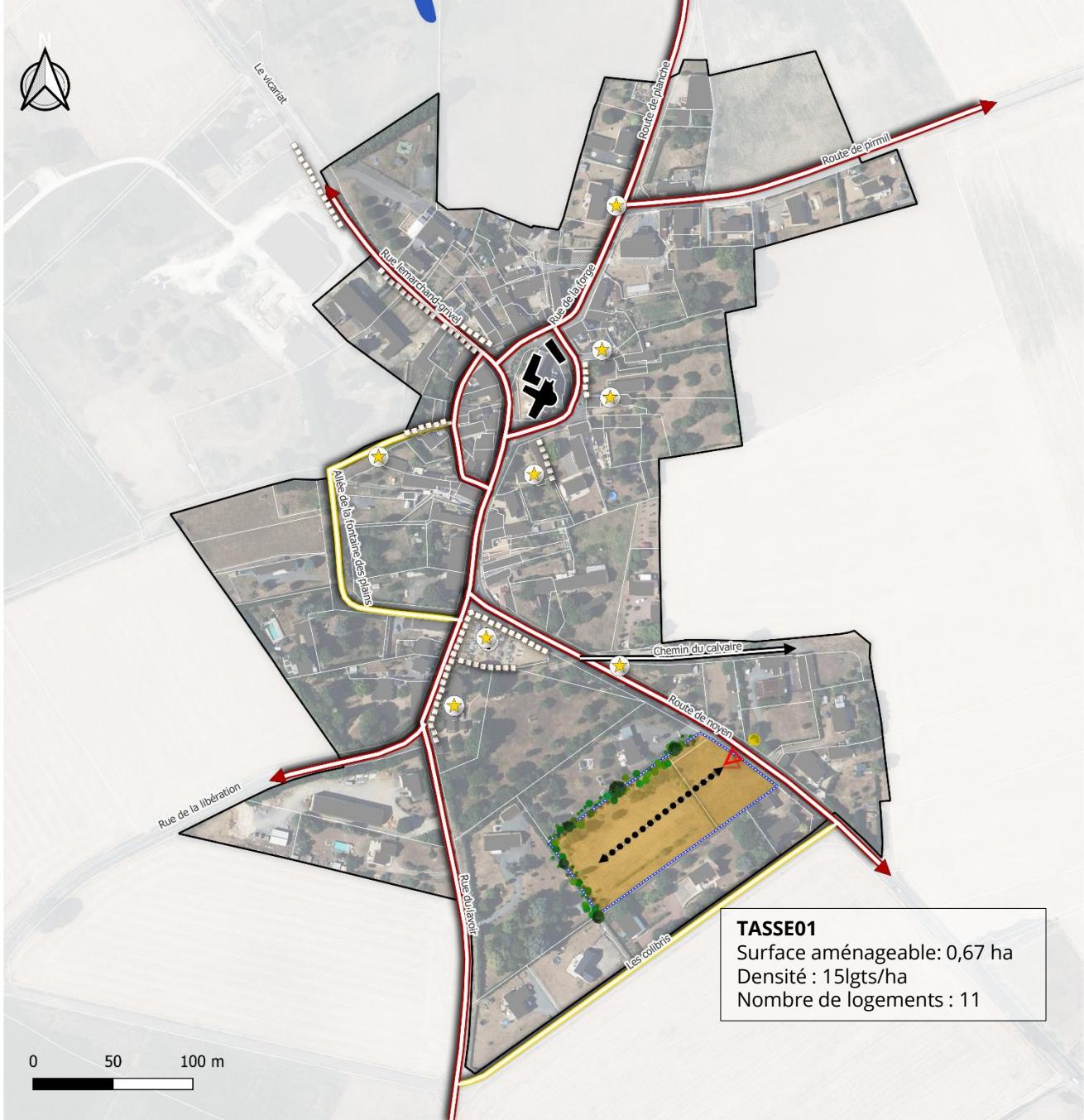
Eléments surfaciques

- Habitat
- Plan d'eau ou surface hydrographique

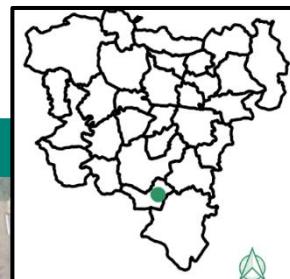
Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,

Photographie aérienne IGN

Réalisation : CITADIA, Septembre 2025



TASSE



Secteur	<u>TASSE01 : Rue du Lavoir</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,67 ha
Zonage	Ub
Caractéristiques du secteur	<p>Situé au sud du bourg, le secteur de projet est sur un fond d jardin, un espace agricole et une petite prairie à la fois. Il est délimité par la départementale 35 à l'est et par des maisons individuelles très diffuses au sud et au nord.</p>
Enjeux	<p>Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les habitations.</p> <p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Traitement qualitatif d'une entrée de ville.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 11.
Typologie de bâti	La typologie la plus appropriée est l'habitat individuel et/ou intermédiaire.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Afin de desservir le secteur de projet, un accès sera aménagé, situé au nord-est depuis la départementale 35.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée permettant de desservir l'ensemble.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>La haie au nord devra-t-elle être conservée.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



TASSILLE

Périmètres

■ OAP en extension

■ Zone 2AUH

Éléments ponctuels

★ Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser

△ Accès principal

● Élément végétal à préserver

Éléments linéaires

→ Voie primaire

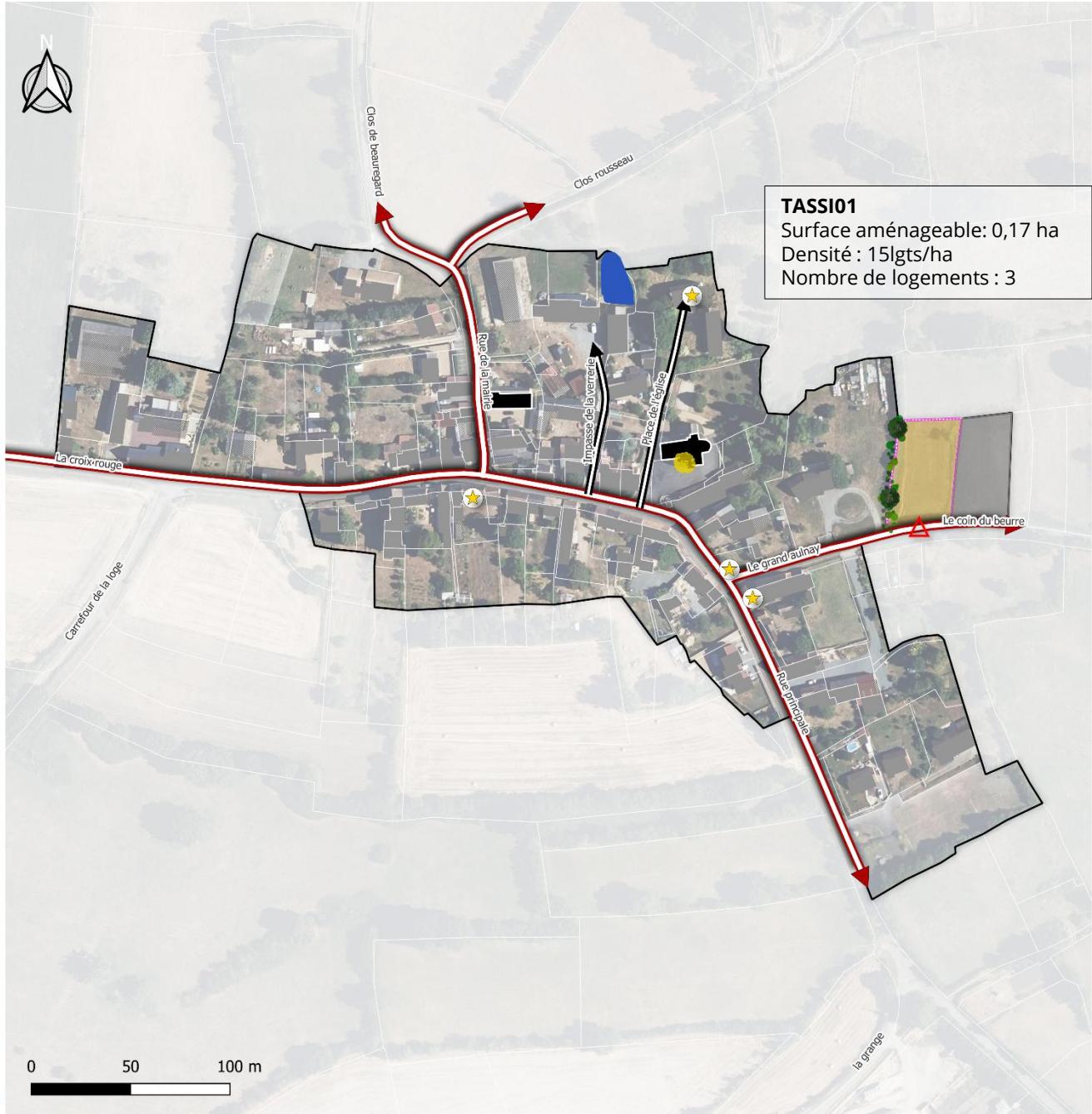
↔ Voie de desserte locale

··· Haie paysagère à créer ou à préserver

Éléments surfaciques

■ Habitat

■ Plan d'eau ou surface hydrographique



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

CITADIA

TASSILLE



Secteur	<u>TASSI01 : La Ramette</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,17 ha
Zonage	1AUh
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur de projet est un espace agricole actuellement cultivée qui se situe à l'est du bourg. Il est bordé au nord et à l'est par des parcelles agricoles tandis qu'au sud on retrouve une route et à la suite des fonds de jardins cultivés.</p>
Enjeux	<p>Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les habitations.</p> <p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p> <p>Traitement qualitatif d'une entrée de ville.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 3.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Un unique accès sera aménagé au sud sur la route de La Ramette</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Une haie devra-t-elle renforcée à l'ouest.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



VALLON-SUR-GEE



Périmètres

■ OAP en extension

Elements ponctuels

△ Accès principal

■ Zone 2AUH

Eléments linéaires

→ Voie primaire

→ Voie secondaire

↔ Voie de desserte locale

■ Haie paysagère à créer ou à préserver

--- Conforter les linéaires commerçants

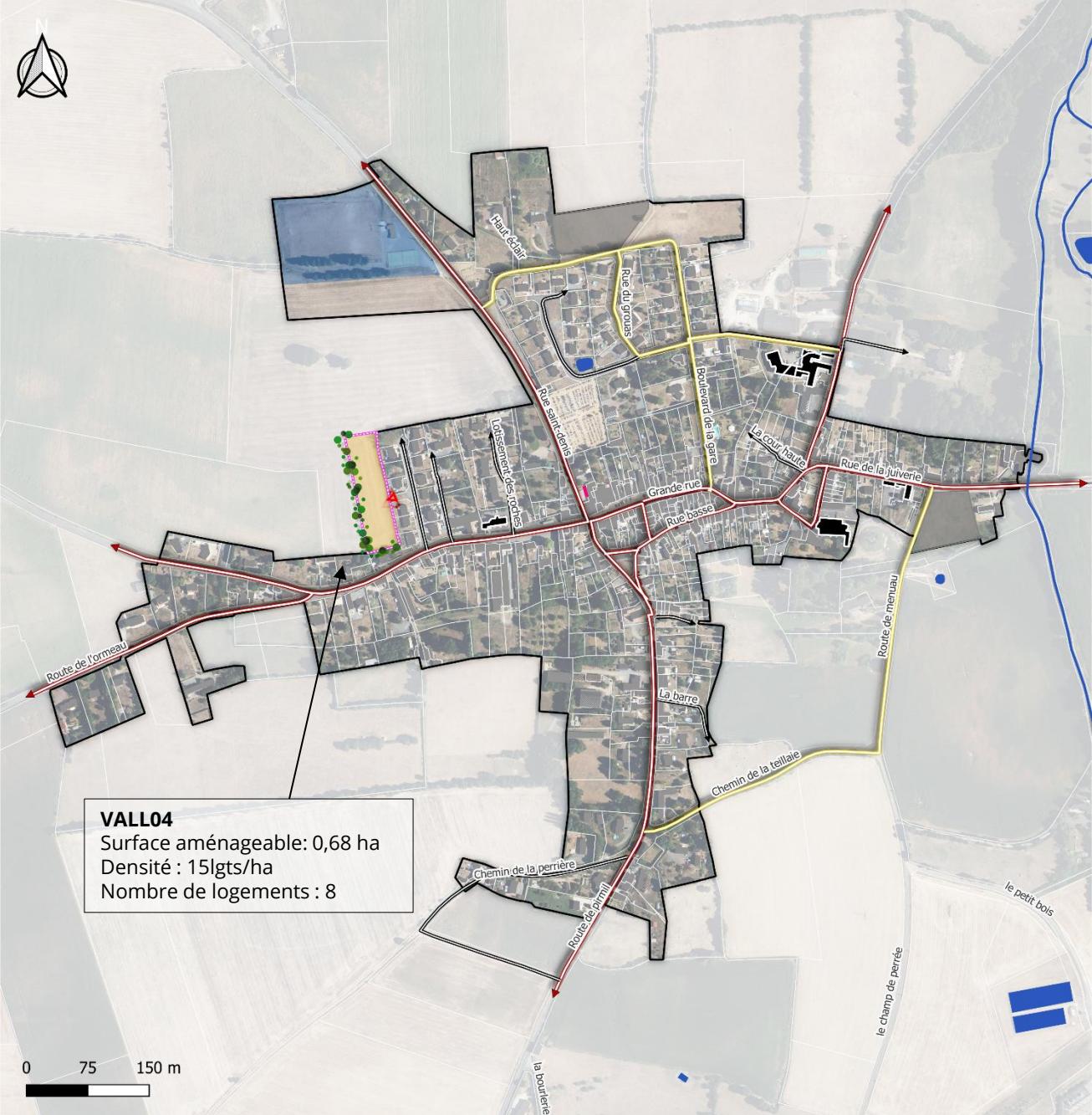
— Cours d'eau

Elements surfaciques

■ Habitat

■ Equipement d'intérêt collectif et service public

■ Plan d'eau ou surface hydrographique



Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025

 CITADIA

VALLON-SUR-GEE



Secteur

VALL04 : Lotissement la Gouillardise

Etat des lieux :

Superficie	0,68 ha
Zonage	1AUH
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur de projet est un espace agricole qui se situe à l'ouest du bourg. Il est bordé au nord et à l'ouest par des parcelles agricoles. On retrouve à l'est un lotissement pavillonnaire.</p>
Enjeux	<p>Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les habitations.</p> <p>Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p>



Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 8.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Oui.

Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	<p>Un unique accès sera aménagé à l'est sur la route du lotissement la Gouillardise.</p> <p>Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur.</p> <p>Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité.</p> <p>Une haie devra-t-elle être plantée à l'ouest et au sud.</p> <p>L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>



VIRE-EN-CHAMPAGNE

Périmètres

- OAP en extension
- OAP en zone U
- Zone 2AUh

Elements ponctuels

- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- △ Accès principal
- P Aire de stationnement
- Element végétal à préserver

Eléments linéaires

- Voie primaire
- Voie secondaire
- - - Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Muret en pierre / soubassement à préserver

Elements surfaciques

- Habitat
- Bâtiment à démolir
- Plan d'eau ou surface hydrographique

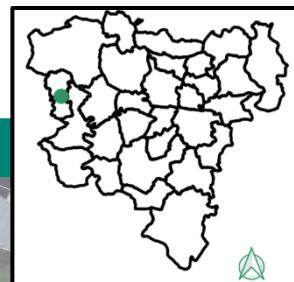
Sources : Cadastre PCI 01/2024 IGN,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025



CITADIA

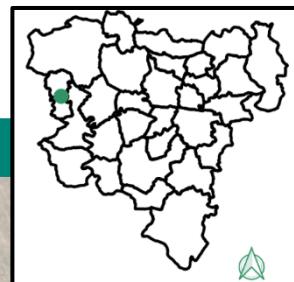


VIRE-EN-CHAMPAGNE



Secteur	<u>VIRE02 : Place de l'Eglise</u>
Etat des lieux :	
Superficie	0,27 ha
Zonage	Ua
Caractéristiques du secteur	<p>Le secteur est un espace planté et enherbé dépourvu de toute construction, situé au sud-ouest du bourg à l'arrière de la mairie et de l'église qui se trouve au nord du site. A l'ouest et au sud, il est bordé par des espaces agricoles tandis qu'à l'ouest on y trouve la départementale 107.</p>
Enjeux	<p>Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les bâtiments historiques. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours.</p>
Programmation :	
Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 4.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2031-2036.
Consommation ENAF	Non.
Principes d'aménagement :	
Principes d'accès et de desserte	<p>Un unique accès sera aménagé à l'ouest sur la départementale 107. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols. Un cheminement doux traversera le site au nord afin de garantir une connexion douce au centre-bourg.</p>
Principes urbanistiques et architecturaux	<p>L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie.</p>
Principes paysagers et environnementaux	<p>Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Une haie devra-t-elle être plantée au sud afin d'avoir une meilleure gestion des eaux pluviales et de délimiter le secteur avec l'espace agricole. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.</p>

VIRE-EN-CHAMPAGNE



Secteur VIRE03 : Rue des Chênes

Etat des lieux :

Superficie	0,6 ha
Zonage	Ub et 1AUH

Caractéristiques du secteur
Le secteur est un espace enherbé avec deux constructions au nord-est du bourg. Il est entouré d'espaces agricoles et est bordé par la rue des Chênes à l'ouest.

Enjeux
Intégration paysagère du site en situation de frange urbaine avec une transition à assurer avec les espaces agricoles et les bâtiments historiques. Permettre le développement de logements avec une réflexion de densification, qui s'inscrit dans les formes urbaines alentours. Traitement qualitatif d'une entrée de ville.

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 6.
Typologie de bâti	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	2026-2031.
Consommation ENAF	Oui en partie (0,45 ha sur 0,6 ha)



Principes d'aménagement :

Principes d'accès et de desserte	Un unique accès sera aménagé à l'ouest sur la rue des Chênes. Une voie de desserte locale sera aménagée afin de desservir l'ensemble du secteur. Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.
Principes urbanistiques et architecturaux	L'orientation des façades principales et des pièces à vivre sera orientée préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal, de réduire les consommations énergétiques et de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables. De manière à s'intégrer dans la morphologie urbaine environnante, les hauteurs de bâtis seront limitées à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîte. La forme urbaine sera composée d'une architecture adaptée au site et à ses alentours ainsi qu'à sa topographie. Démolir les deux bâtiments à l'ouest du secteur. Une maison de santé sera reconstruite à l'ouest, au lieu où les bâtiments seront démolis.
Principes paysagers et environnementaux	Une attention particulière devra être donnée aux traitements paysagers des limites de propriété, afin de maîtriser l'impact visuel de l'opération de densification sur le voisinage, et de conserver l'esprit végétal qui occupe le lieu notamment par sa perméabilité. Une haie devra-t-elle être plantée au sud afin d'avoir une meilleure gestion des eaux pluviales et de délimiter le secteur avec l'espace agricole. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun.