

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT

PLU-I-H



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
PAYS DE L'AIGLE



3.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

HABITAT

⋮

DEPLACEMENTS

⋮

AMENAGEMENT

⋮

ECONOMIE

⋮

ENVIRONNEMENT

⋮

PATRIMOINE

SOMMAIRE

Préambule : Cadre législatif et réglementaire 4

- I. Article L.151-6 et L.151-7 et du Code de l'urbanisme 4
- II. Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation 4

Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles 8

- AUBE – OAP du Mesnil 8
- AUBE – OAP Strinz Margaretha 11

- AUGUAISE – OAP La Bouchardière 14

- CHANDAI - OAP de Bourth 17

- CRULAI - OAP de la Beaudinière 20

- LA-FERTE-EN-OUCHE OAP Anceins 23
- LA-FERTE-EN-OUCHE OAP de Gauville 26
- LA-FERTE-EN-OUCHE OAP des Forges 29
- LA-FERTE-EN-OUCHE OAP du Moulin 32
- LA-FERTE-EN-OUCHE OAP Les Pérelles (St Nicolas des Laitiers) 35

L'AIGLE OAP de Chennebrun.....	38
L'AIGLE OAP des Sapins	41
L'AIGLE OAP Jean Lesage.....	44
L'AIGLE OAP Marc Vaux.....	47
MOULINS-LA-MARCHE OAP Sainte-Gauburge.....	50
SAINT-HILAIRE-SUR-RISLE OAP de la Sapaie.....	53
SAINT-MARTIN D'ECUBLEI OAP des Acacias.....	56
SAINT-MICHEL-TUBOEUF OAP Les Bruyères.....	59
SAINT-OUEN-SUR-ITON OAP Désiré Guillemarre.....	62
SAINT-OUEN-SUR-ITON OAP Fernand Michaux.....	65
SAINT-OUEN-SUR-ITON OAP Saint-Aubin.....	68
SAINT-SULPICE-SUR-RISLE OAP de la Boissière.....	71
SAINT-SULPICE-SUR-RISLE OAP de la Fonte.....	74
SAINT-SULPICE-SUR-RISLE OAP de la Troche	77
SAINT SYMPHORIEN DES BRUYERES OAP des Bredollières 1.....	80
SAINT SYMPHORIEN DES BRUYERES OAP des Bredollières 2.....	83
SAINT SYMPHORIEN DES BRUYERES OAP des Planchettes.....	86

1

**Préambule :
Cadre législatif et
réglementaire**

Préambule : Cadre législatif et réglementaire

I. Article L.151-6 et L.151-7 et du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager

5° Prendre la forme de schéma de principes d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à mettre en parallèle avec le règlement écrit et graphique.

Le contenu des OAP

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

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

Le PLUi comporte 3 cahiers d'OAP :

- **1^{er} cahier : Schémas de secteurs.**

Sont développés les **OAP sectorielles**, venant définir les principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux et futures zones à urbaniser.

Pour chacun des secteurs, les OAP définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue.

Certains secteurs concernés par une OAP sont soumis à un phasage avec des ouvertures à court terme.

Pour les ouvertures à l'urbanisation, les zones de long terme sont classées en zone 2AU.

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

- **Court et moyen terme : Zones urbanisées sur la période 2024-2030 ;**
- **Long terme : Zones urbanisées après 2030**
- **Zones 2AU urbanisées après 2030 soumises à évolution du PLUi.**

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

- **2e cahier : OAP Thématique – Patrimoine, Paysage et continuités écologiques**

Ce cahier rappelle les éléments de contexte liés aux thématiques du des continuités écologiques et précise des orientations en faveur de leur préservation et bonne prise en compte.

Il est complété par un guide sur les haies produit à l'échelle du département.

- **3e cahier : OAP « Dents creuses »**

L'enjeu de l'OAP est d'accompagner la densification du bâti. Il s'agit de proposer des alternatives

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

Le PLUi compte 27 OAP dites sectorielles : 23 à vocation d'habitat et 4 à vocation d'activités économiques

LIBELLE	SURF_HA	COMMUNE	LIEU-DIT	NOM_ATLAS_OAP	ECHEANCIER
1AU - Ub	0,3	Anceins	Anceins	OAP Anceins	court terme
1AU - Ub	0,59	Aube	Le Chesnet	OAP Strinz Margaretha	court terme
1AU - Uc	0,84	Aube	Le Sapin	OAP du Mesnil	court terme
1AU - Ub	0,2	Auguaise	Auguaise	OAP La Bouchardière	court terme
1AU - Uc	1,19	Chandai	Chandai	OAP de Bourth	court terme
1AU - Ub	2,57	Crulai	Crulai	OAP de la Beaudinière	50% court terme /50% long terme
1AU - Ub	0,67	Gauville	Champ Des Prés Loyer	OAP de Gauville	court terme
1AU - Ub	0,56	Heugon	Heugon	OAP du Moulin	court terme
1AU - Ub	1,31	La Ferté-Frênel	Le Bourg	OAP des Forges	court terme
1AU - Ub	2,99	L'Aigle	Le Bois Robert	OAP des Sapins	50% court terme /50% long terme
1AU - Uc	5,11	L'Aigle	Immeuble Saint- exupéry	OAP Marc Vaux	50% court terme /50% long terme
1AU - Uc	0,67	L'Aigle	Le Chaillouet	OAP de Chennebrun	court terme
1AU - Uc	0,93	L'Aigle	Immeuble Poitou	OAP Jean Lesage	court terme
1AU - Uz	1,44	Moulins-la-Marche	Le Champ Paulin	OAP Sainte-Gauburge	court terme
1AU - Uh	0,59	Saint-Hilaire-sur-Risle	Bois Moitié	OAP de la Sapaie	court terme
1AU - Uc	0,69	Saint-Martin-d'Écublei	Saint-martin- d'écublei	OAP des Acacias	court terme
1AU - Uc	2,36	Saint-Michel-Tuboeuf	La Moussintrie	OAP Les Bruyères	50% court terme /50% long terme
1AU - Ub	0,36	Saint-Nicolas-des-Laitiers	La Kerminette	OAP Les Pérelles (St Nicolas des Laitiers)	court terme
1AU - Uc	1,38	Saint-Ouen-sur-Iton	Le Clos De L'iton	OAP Saint Aubin	court terme
1AU - Uc	1,69	Saint-Ouen-sur-Iton	Le Clos De L'iton	OAP Désiré Guillemarre	court terme
1AU - Uz	15,15	Saint-Ouen-sur-Iton	La Foucardière	OAP Fernand Michaux	court terme
1AU - Ub	0,94	Saint-Sulpice-sur-Risle	La Fonte	OAP de la Fonte	court terme
1AU - Uc	3,59	Saint-Sulpice-sur-Risle	Lardrier	OAP de la Boissière	50% court terme /50% long terme
1AU - Uh	0,4	Saint-Sulpice-sur-Risle	La Troche	OAP de la Troche	court terme
1AU - Ub	1,86	Saint-Symphorien-des-Bruyères	La Pièce Aux Huguenots	OAP des Planchettes	court terme
1AU - Uz	2,49	Saint-Symphorien-des-Bruyères	Le Cauche De La Sapaie	OAP des Bredollières 2	court terme
1AU - Uz	3,63	Saint-Symphorien-des-Bruyères	La Maladrie	OAP des Bredollières 1	court terme

2

Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles

Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles

AUBE – OAP du Mesnil

Vocation : Habitat/Équipement

Zonage : 1 AU - Uc

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 10 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est situé en entrée de village, à l'ouest. Il est directement connecté au cœur de village (proximité de l'église et des équipements publics). L'école, la Poste et la Mairie sont tous accessibles à moins de 10 minutes à pied.

Il est desservi par la Rue du Mesnil qui connecte directement au centre-village et qui offre un accès de qualité et sécurisé.

Au nord, l'habitat est constitué de logements collectifs fin XXe en R+1 avec un parcellaire assez dense. A l'ouest et au nord-est du terrain, le bâti est également ancien mais avec une densité moindre et un bâti plus lâche.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué d'un réseau de haies bordant toute la parcelle et par un espace boisé au sud-ouest.

Le secteur couvre une surface de 0,86 ha.





**AUBE
OAP du Mesnil**

-  Périmètre OAP
-  Accès principal
-  Voie primaire
-  Haie paysagère à préserver
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
-  Secteur de mixité fonctionnelle (équipements)

Mission : PLU Pays de l'Aigle
Sources : BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation : Criadra Conseil le 13.07.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé au nord par la rue du Mesnil.

Desserte :

Deux voies d'accès permettront une desserte du site.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

Le site pourra accueillir par ailleurs des équipements.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de la voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

AUBE – OAP Strinz Margaretha

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Ub

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 7 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est situé en cœur de village. Il est directement connecté au cœur de village (proximité de l'église et des équipements publics). L'école, la Poste et la Mairie sont tous accessibles à moins de 5 minutes à pied.

Il est desservi par la Rue Strinz Margaretha et la route d'Ecorcei qui connecte directement au centre-village et qui offre un accès de qualité et sécurisé.

Au nord et à l'ouest, l'habitat est constitué de maisons individuelles fin XXe-début XXIe en R+1 avec un parcellaire assez dense. A noter la

présence d'une école maternelle et la bibliothèque municipale au nord.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué de quelques arbres structurants bordant la parcelle et d'un talus à préserver. A l'est du site se situe une friche agricole, et son réseau de haies.

Le secteur couvre une surface de 0,5 ha.





Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé au nord par la rue Strinz Margaretha et à l'est par la route d'Ecorcei.

Desserte :

La desserte des habitations se fera par des accès mutualisés.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

Principes de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

AUGUAISE – OAP La Bouchardière

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Ub

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 2 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est situé en coeur de village, au sein du lieu-dit de la Bouchardière. Il est directement connecté au cœur de village (proximité de l'église à moins de 5 minutes à pied).

Il est desservi par la RD 298 qui connecte directement au centre-village et qui offre un accès de qualité et sécurisé.

Au nord, l'habitat est constitué de maisons individuelle début XXIe en R+1 avec un parcellaire assez dense. A l'ouest, des maisons milieu XIXe-début XXe plus denses sont présentes. A noter la présence d'une exploitation agricole à l'est du site.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué d'un réseau de haies.

Le secteur couvre une surface de 0,2 ha.





Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé au nord par la route de la Bouchardière.

Desserte :

La desserte des habitations se fera par un accès mutualisé.

Un cheminement en site propre sera assuré le long de la rue de la Binodière pour rejoindre le centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

Principes de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

CHANDAI - OAP de Bourth

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Uc

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 15 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est situé en entrée de village nord. Il est directement connecté au cœur de village (proximité de l'église et des équipements publics). La Poste et l'Église sont tous accessibles à moins de 5 minutes à pied.

Il est desservi par la Route de Bourth (RD 28) et la rue des Massellins qui connecte directement au centre-village et qui offre un accès de qualité et sécurisé.

De part et d'autre du secteur, l'habitat est constitué de maisons individuelles en R+1 avec un parcellaire assez dense. Le parc est bien plus ancien à l'ouest qu'à l'est.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué d'un réseau de haies et d'un ensemble boisé au nord, bordant l'Iton.

Le secteur couvre une surface de 1,2 ha.





CHANDAI OAP de Bourth

-  Périmètre OAP
-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Voie primaire
-  Haie paysagère à préserver
-  Frange naturelle paysagère à créer
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Mission : PLU Pays de l'Aigle
Sources : BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation : Citadix Conseil le 13.07.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé au nord-ouest par la rue des Massellins et au sud-est par la route de Bourth.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur en reliant les deux accès désignés.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées.

Des espaces publics communs seront créés afin de favoriser le lien social.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

CRULAI - OAP de la Beaudinière

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Ub

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 30 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : 50% court terme / 50% long terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est situé au sein du village. Il est directement connecté au cœur de village (proximité de l'église et des équipements publics). L'école, la Mairie et la salle polyvalente sont tous à moins de 5 minutes à pied. Des commerces sont présents quasiment en face du secteur de projet.

Il est desservi par la Rue du Pays d'Ouche (RD 918) qui connecte directement au centre-village et qui offre un accès de qualité et sécurisé.

A l'ouest, l'habitat est constitué de maisons individuelles du XXe en R+1 avec un parcellaire assez dense.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué d'un réseau de haies bordant la parcelle.

Le secteur couvre une surface de 2,5 ha.





CRULAI OAP de la Beadinière

-  Périmètre OAP
-  Accès principal
-  Élément végétal à préserver
-  Voie primaire
-  Modes actifs à créer
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Mission : PLU Pays de l'Aigle
Sources : BD TOPOIS / BD ORTHOIS
Réalisation : Citadia Conseil le 13.07.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé à l'ouest par la rue du Pays d'Ouche.

Desserte :

La desserte viaire formera une impasse à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé par la rue du Pays d'Ouche.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées.

Des espaces publics communs seront créés afin de favoriser le lien social.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

LA-FERTE-EN-OUCHÉ OAP Anceins

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Ub

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 3-4 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est situé en entrée de village-ouest de la commune déléguée d'Anceins. Il est directement connecté au cœur de village. L'église est accessible à moins de 5 minutes à pied.

Il est desservi par la route de la Cidrerie qui connecte directement au centre-village et qui offre un accès de qualité et sécurisé.

A l'ouest, l'habitat est constitué de maisons individuelles du XIXe en R+1 avec un parcellaire assez dense. A noter qu'une activité est située à proximité du secteur de projet.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué d'un réseau de haies.

Le secteur couvre une surface de 0,3 ha.





Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé au nord par la route du Bourg.

Desserte :

La desserte des habitations se fera par des accès mutualisés.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

Principes de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

LA-FERTE-EN-OUCHÉ OAP de Gauville

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Ub

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 7 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est situé en entrée de village-nord-ouest de la commune déléguée de Gauville. Il est directement connecté au cœur de village. L'église, la mairie et l'école primaire sont accessibles à moins de 5 minutes à pied.

Il est desservi par la route de la Ferté-Fresnel (RD 12) au sud et la route de Couvains au nord, qui connecte directement au centre-village et qui offre un accès de qualité et sécurisé.

A l'ouest, l'habitat est constitué de maisons individuelles du XIXe en R+1 avec un parcellaire assez dense. A noter qu'un bâti est présent au sein du secteur de projet.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué De quelques arbres.

Le secteur couvre une surface de 0,6 ha.





LA-FERTE-EN-OUCHÉ OAP de Gauville

-  Périimètre OAP
-  Mutualisation des entrées
-  Haie paysagère à préserver
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Mission : PLU Pays de l'Aigle
Sources : BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation : Citadéo Conseil le 13.07.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé à l'ouest par la route de La Ferté Fresnel Gauville et la route de Couvains.

Desserte :

La desserte des habitations se fera par des accès mutualisés.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

Principes de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

LA-FERTE-EN-OUCHÉ OAP des Forges

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Ub

Densité du programme : 15 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 20 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est situé en entrée de village-est de la commune déléguée d'Anceins. Il est directement connecté au cœur de village. L'église, les commerces structurants et la mairie sont accessibles à moins de 5 minutes à pied. Le secteur de projet est situé à proximité immédiate de l'école primaire.

Il est desservi par la rue Ménil Rousset qui connecte directement au centre-village et qui offre un accès de qualité et sécurisé.

A l'ouest, l'habitat est constitué de maisons individuelles du XIXe en R+1 avec un parcellaire assez dense.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué de quelques haies.

Le secteur couvre une surface de 1,3 ha.





LA-FERTE-EN-OUCHÉ
OAP des Forges

-  Périmètre OAP
-  Aire de retournement
-  Accès principal
-  Voie primaire
-  Frange naturelle paysagère à créer
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Mission : PLU Pays de l'Aigle
 Sources : BD TOPO® / BD ORTHO®
 Réalisation : Citadix Conseil le 13.07.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé à l'ouest par la rue de Ménil Rousset.

Desserte :

La desserte viaire formera une impasse à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé rue Ménil Rousset. La desserte créée permettra une liaison à terme avec la zone 2AU à l'est.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées.

Des espaces publics communs seront créés afin de favoriser le lien social.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

LA-FERTE-EN-OUCHÉ OAP du Moulin

Vocation : Habitat

Zonage : 1AU-Ub

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 7 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est directement connecté au cœur de village de la commune déléguée d'Heugon. L'église et la mairie sont accessibles à moins de 5 minutes à pied.

Il est desservi par la rue du Moulin et la rue des Petits Ecoliers. La rue des Petits Ecoliers connecte directement au centre-village et qui offre un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de maisons individuelles du XIXe en R+1 avec un parcellaire assez dense.




Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué d'arbres structurants.

Le secteur couvre une surface de 0,56 ha.





LA-FERTE-EN-OUCHÉ
OAP du Moulin

-  Périimètre OAP
-  Mutualisation des entrées
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Mission : PLU Village Intercommunal
Sources : BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation : Gladia Coréel le 03.10.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé par la rue des Petits Ecoliers et la rue du Moulin.

Desserte :

La desserte des habitations se fera par des accès mutualisés.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

Principes de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

LA-FERTE-EN-OUCHE OAP Les Pérelles (St Nicolas des Laitiers)

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Ub

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 3-4 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est directement connecté au cœur de village de la commune déléguée de Saint Nicolas des Laitiers. L'église est accessible à moins de 5 minutes à pied.

Il est desservi par la route des Pérelles qui connecte directement au centre-village et qui offre un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de maisons individuelles du XXe en R+1 avec un parcellaire assez dense.

Le terrain est en prairie et le paysage proche est constitué de réseaux de haies.

Le secteur couvre une surface de 0,3 ha.





Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé au nord et au sud par la route des Perelles.

Desserte :

La desserte viaire formera une impasse à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé par la route des Perelles, avec une voie de retournement.

Une voie de desserte est déjà existante au sud, et devra être pérennisée.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

Principes de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

L'AIGLE OAP de Chennebrun

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Uca

Densité du programme : 17 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 10 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est directement connecté en entrée de ville-sud de l'Aigle. Le centre-ville est accessible à moins de 10 minutes à pied.

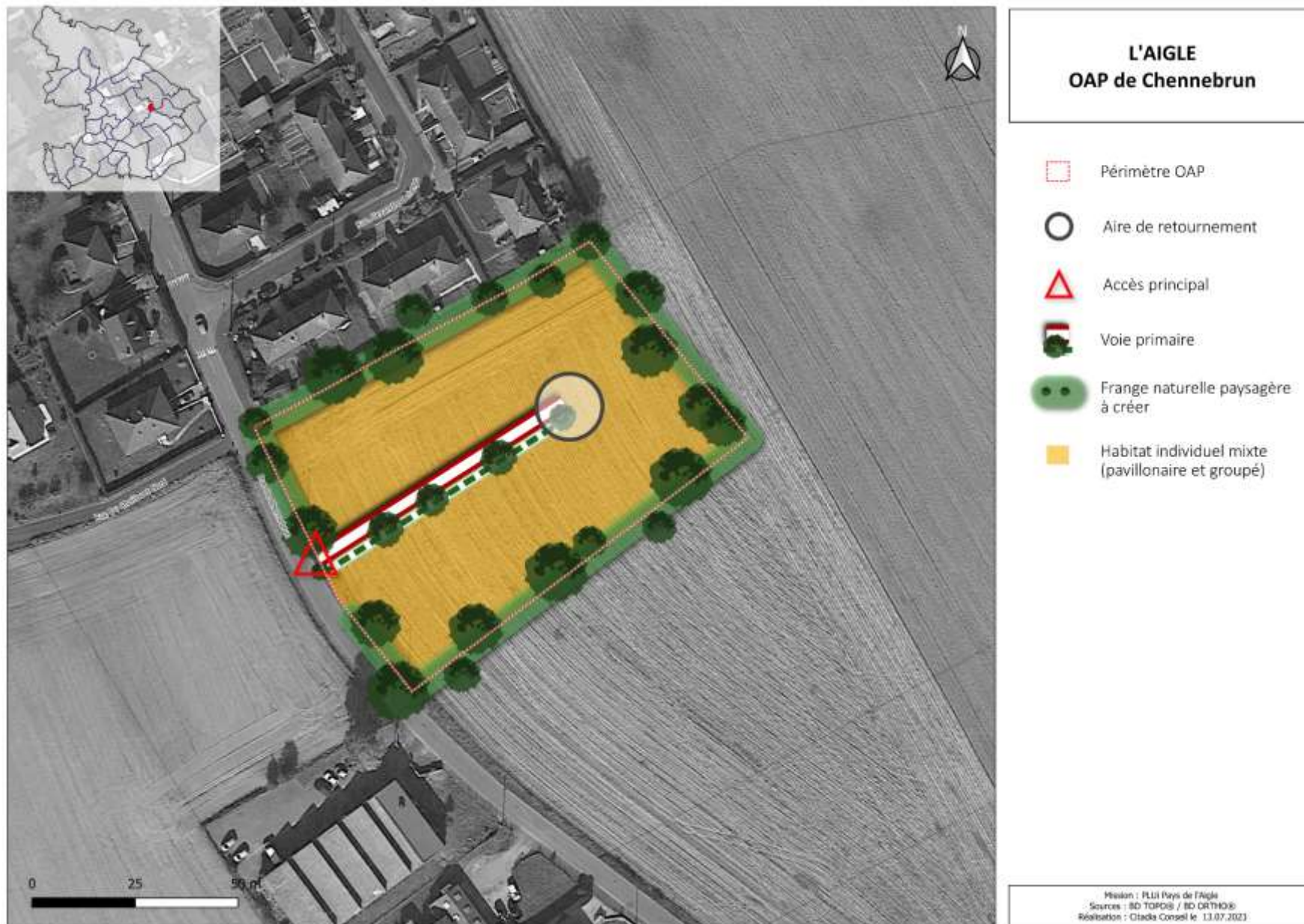
Il est desservi par la rue de Chennebrun qui connecte directement au centre-ville et qui offre un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de maisons individuelles du milieu XXe-XXIe siècle, en lotissement, en R+1 avec un parcellaire assez dense.

Le terrain est cultivé et le paysage proche ne possède pas de haies structurantes.

Le secteur couvre une surface de 0,6 ha.





Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé à l'ouest par la rue de Chennebrun.

Desserte :

La desserte viaire formera une impasse à double sens avec voie de retournement pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé par la rue de Chennebrun.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

Principes de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

L'AIGLE OAP des Sapins

Vocation : Habitat/Commerces

Zonage : 1 AU - Ub

Densité du programme : 17 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 40 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : 50% court terme / 50% long terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est directement connecté en entrée de ville-sud de l'Aigle. Le centre-ville est accessible à moins de 15 minutes à pied.

Il est desservi par l'avenue du Perche et la rue des Sapins de l'Aigle. Cette dernière est connectée directement au centre-ville et offre un meilleur accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de logements collectifs au nord, en R+2 du XXIe siècle, et de maisons individuelles R+1 à l'ouest et à

l'est, du XXe siècle. A noter la présence d'activités économiques à l'ouest du secteur de projet.

Le terrain est en prairie et le paysage proche possède des haies structurantes et des espaces boisés.

Le secteur couvre une surface de 3 ha.





L'AIGLE
OAP des Sapins

-  Périmètre OAP
-  Accès principal
-  Voie primaire
-  Haie paysagère à préserver
-  Frange naturelle paysagère à créer
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
-  Secteur de mixité fonctionnelle (équipements)

Mission : PLU Pays de l'Aigle
Sources : BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation : Citadis Conseil le 13.07.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé au nord par la rue des Sapins de L'Aigle.

Desserte :

La desserte viaire formera une impasse à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé par la rue des Sapins de L'Aigle.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

Des commerces pourront être implantés sur la partie ouest du secteur le long de l'Avenue du Perche.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées.

Des espaces publics communs seront créés afin de favoriser le lien social.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

L'AIGLE OAP Jean Lesage

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Uca

Densité du programme : 17 logements / ha minimum

Nombre de logements : 10 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est directement connecté en entrée de ville-sud de l'Aigle. Le centre-ville est accessible à moins de 15 minutes à pied.

Il est desservi par la rue Jean Lesage et la rue du Chaillouet Nord, qui connectent directement au centre-ville et offrent un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de logements collectifs au nord, en R+4 du XXe siècle, et de maisons individuelles R+1 à à l'est, du

XXIe siècle, en lotissement. A noter la présence du gymnase intercommunal et du collège Molière à l'ouest du secteur de projet.

Le terrain est en prairie et le paysage proche possède un réseau de haies structurantes à l'ouest et un espace boisé, jouxtant un bâti existant.

Le terrain couvre une surface de 1,10 ha.





L'AIGLE
OAP Jean Lesage

-  Périmètre OAP
-  Aire de retournement
-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Voie primaire
-  Voie de desserte à créer
-  Modes actifs à créer
-  Haie paysagère à préserver
-  Frange naturelle paysagère à créer
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
-  Espace public à dominante végétale
-  Pièce d'eau

Mission : PLU Pays de l'Aigle
Sources : BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation : Oubda Conseil le 13.07.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé au sud-ouest par la rue Jean Lesage et au nord-est par la rue du Chaillouet Nord.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur, en reliant les deux accès créés.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées.

Des espaces publics communs seront créés afin de favoriser le lien social, notamment à proximité de la mare.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

La mare existante devra être préservée.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

L'AIGLE OAP Marc Vaux

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Uca

Densité du programme : 17 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 87 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : 50% court terme / 50% long terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est directement connecté en entrée de ville-sud de l'Aigle. Le centre-ville est accessible à moins de 10 minutes à pied.

Il est desservi par la rue de la Merillère, la rue de l'Horloge et la rue Marc Vaux, qui connectent directement au centre-ville et offre un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de maisons individuelles R+1 du XXe siècle, en lotissement, hormis au sud du secteur. A noter la présence d'une activité économique à l'ouest du secteur de projet.

Le terrain est en partie cultivé et le paysage proche possède un réseau de haies structurantes au sein du secteur de projet et quelques arbres structurants, joutant un bâti existant.

Le terrain couvre une surface de 5,10 ha.





Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé à l'ouest par la rue de la Merillère, au nord-est par la rue de l'Horloge et à l'est par la rue Marc Vaux.

Desserte :

La desserte viaire formera une impasse à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé par la rue de l'Horloge au nord-est, et le même principe sera appliqué pour l'accès rue de la Merillère à l'ouest. La desserte créée permettra une liaison à terme avec la zone 2AU au sud.

A l'est par la rue Marc Vaux, la desserte des habitations se fera par des accès mutualisés.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations. Le cheminement piéton existant Rue Clémenceau sera préservé.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées.

Des espaces publics communs seront créés afin de favoriser le lien social.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible. Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie. Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

MOULINS-LA-MARCHE OAP Sainte-Gauburge

Vocation : Economique

Zonage : 1 AU - Uz

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est directement connecté en entrée de village-nord de Moulins-la-Marche. L'église, la gendarmerie et la mairie sont accessibles à moins de 10 minutes à pied.

Il est desservi par la route de Sainte-Gauburge, qui connecte directement au centre-village et offre un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de quelques maisons individuelles dispersées, en R+1 du XXe siècle, principalement au nord. A noter la présence d'activités économiques au sud du secteur de projet, notamment la déchetterie.

Le terrain est cultivé et le paysage proche possède trois réseaux de haies structurantes au sein du secteur de projet, jouxtant un bâti existant.

Le terrain couvre une surface de 1,40 ha.





Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé à l'ouest par la route de Sainte-Gauburge.

Desserte :

La desserte viaire formera une impasse à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé par la route de Sainte-Gauburge.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil d'activités économiques.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

SAINT-HILAIRE-SUR-RISLE OAP de la Sapaie

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Uh

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 6 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est directement connecté en entrée de village-est de Saint-Hilaire-sur-Risle. L'église et la mairie sont accessibles à moins de 10 minutes à pied.

Il est desservi par la route de la Sapaie, qui connecte directement au centre-village et offre un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de quelques maisons individuelles en R+1 du XXe siècle, à l'ouest du secteur de projet.

Le terrain est en prairie et le paysage proche possède un réseau de haies structurantes au sein du secteur de projet, jouxtant un bâti existant.

Le terrain couvre une surface de 0,5 ha.





Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé au nord par la route de la Sapaie.

Desserte :

La desserte viaire formera une impasse à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé par la route de la Sapaie.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

Principes de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

SAINT-MARTIN D'ECUBLEI OAP des Acacias

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Uc

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 7 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

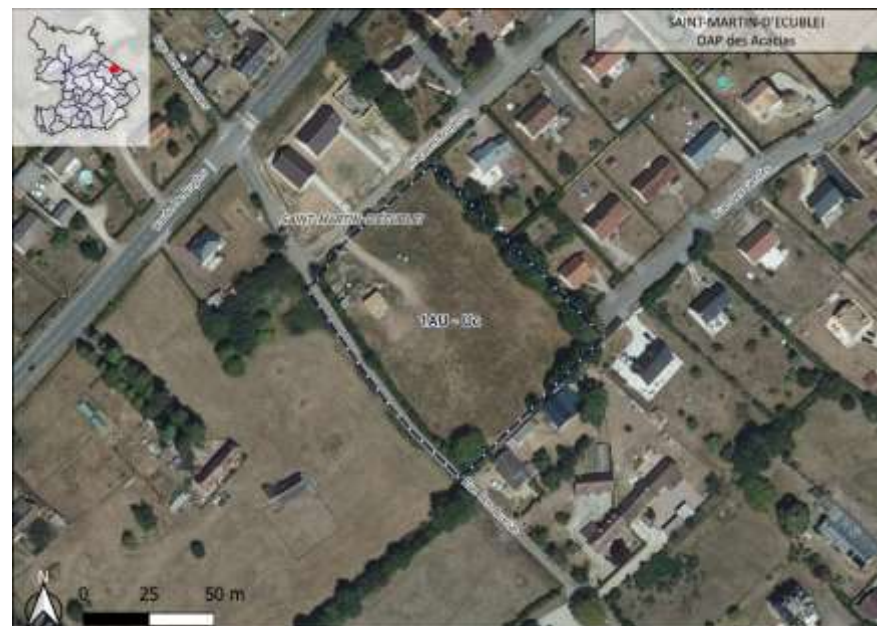
Le terrain objet de l'OAP est directement connecté en coeur de village de Saint-Martin d'Ecublei. L'église et la mairie sont accessibles à moins de 10 minutes à pied.

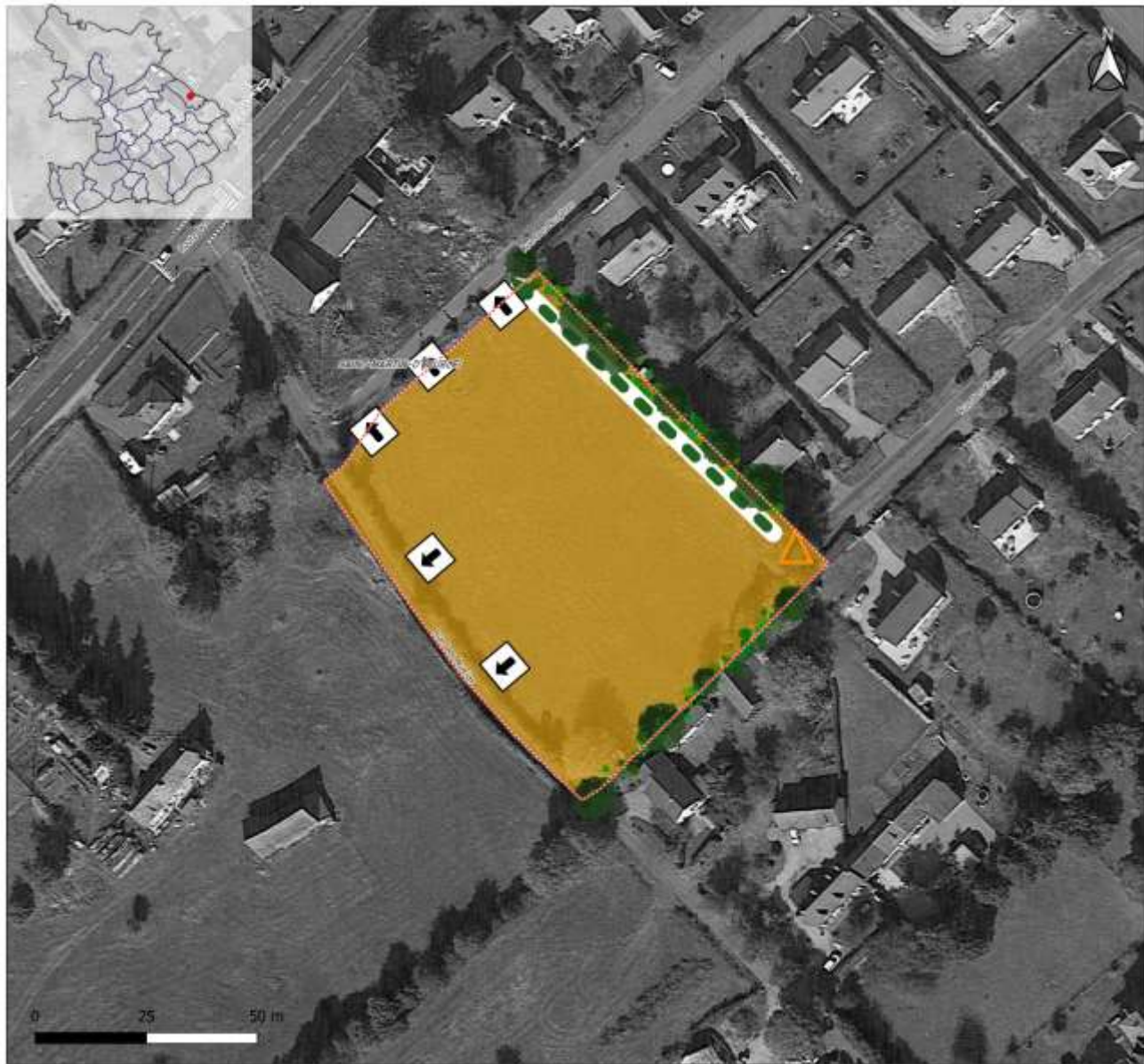
Il est desservi par la rue des Acacias, la rue des Bruyères et la rue des Genêts, qui connectent directement au centre-village et offrent un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de maisons individuelles avec une densité importante à la parcelle, en R+1 du XXe-XXIe siècle, sous la forme d'un lotissement au nord notamment.

Le terrain est en prairie et le paysage proche possède un réseau de haies structurantes au sein du secteur de projet.

Le terrain couvre une surface de 0,6 ha.





SAINT-MARTIN-D'ECUBLEI
OAP des Acacias

-  Périimètre OAP
-  Accès secondaire
-  Mutualisation des entrées
-  Modes actifs à créer
-  Haie paysagère à préserver
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Mission : PLU Pays de l'Aigle
 Sources : BD TOPOR / BD ORTHOR
 Réalisation : Clodia Conseil le 13.07.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé à l'ouest par la rue des Bruyères, le sud la rue des Acacias et l'est la rue des Genêts.

Desserte :

La desserte des habitations se fera par des accès mutualisés rue des Bruyères et rue des Acacias.

Un accès pourra être mobilisé selon les besoins rue des Genêts.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

Principes de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

SAINT-MICHEL-TUBOEUF OAP Les Bruyères

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Uc

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 28 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : 50% court terme / 50% long terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est directement connecté en entrée de village-sud de Saint-Michel-Tuboeuf. L'église et la mairie sont accessibles à moins de 10 minutes à pied.

Il est desservi par la rue de la Sablonnière et le lotissement des Bruyères qui connectent directement au centre-village et offrent un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de maisons individuelles en R+1 du XXe siècle, en lotissement, à l'est.

Le terrain est cultivé et le paysage proche possède un espace densément boisé au nord du secteur de projet.

Le terrain couvre une surface de 2,30 ha.

Le terrain est actuellement occupé par une prairie.





SAINT-MICHEL-TUBOEUF
OAP Les Bruyères

-  Périimètre OAP
-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Voie primaire
-  Voie secondaire
-  Frange naturelle paysagère à créer
-  Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
-  Habitat individuel (pavillonnaire)
-  Espace public à dominante végétale

Mission : PLU Pays de l'Aigle
Sources : BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation : Citadix Conseil le 13.07.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé à l'ouest par la rue de la Sablonnière et à l'est par le lotissement des Bruyères.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé depuis la rue de la Sablonnière jusqu'au lotissement des Bruyères.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées.

Des espaces publics communs seront créés afin de favoriser le lien social.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

SAINT-OUEN-SUR-ITON OAP Désiré Guillemarre

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Uc

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 19 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est directement connecté en entrée de village-nord de Saint-Ouen-sur-Iton. L'église et la mairie sont accessibles à moins de 5 minutes à pied.

Il est desservi par la rue de la Sablonnière et la rue Désiré Guillemarre, qui connectent directement au centre-village et offrent un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de quelques maisons individuelles dispersées, en R+1 du fin XXe siècle, à l'ouest et au sud.

Le terrain est en culture et le paysage proche possède des haies structurantes, au bord de l'Iton.

Le terrain couvre une surface de 1,60 ha.





Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé à l'ouest par la rue de la Sablonnière et à l'est rue Désiré Guillemarre.

Desserte :

La desserte viaire formera une impasse à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé par la rue de La Sablonnière. La desserte créée permettra une liaison à terme avec la zone 2AU.

La desserte des habitations se fera par des accès mutualisés rue Désiré Guillemarre.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées.

Des espaces publics communs seront créés afin de favoriser le lien social.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

SAINT-OUEN-SUR-ITON OAP Fernand Michaux

Vocation : Economique

Zonage : 1 AU – Uz1

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est directement connecté à la zone d'activité de Saint-Ouen-sur-Iton.

Il est desservi par la rue Fernand Michaux et le lieu-dit de La Foucardière.

Le secteur de projet est environné d'activités économiques.

Le terrain est en prairie et le paysage proche possède des haies structurantes.

Le terrain couvre une surface de 15 ha.

Le terrain est actuellement occupé par une prairie.





Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé au nord par la rue Fernand Michaux et au sud par la route de La Foucardière.

Desserte :

La desserte viaire formera une impasse à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis les accès créés.

Un cheminement en site propre sera assuré.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil d'activités économiques.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

SAINT-OUEN-SUR-ITON OAP Saint-Aubin

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Uc

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 16 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est directement connecté en entrée de village-sud de Saint-Ouen-sur-Iton. L'église et la mairie sont accessibles à moins de 5 minutes à pied, à proximité immédiate du site de projet.

Il est desservi par la rue Saint-Aubin et la rue des Ponts de l'Iton, qui connectent directement au centre-village et offrent un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de maisons individuelles avec une densité parcellaire, en R+1 du XXe siècle, à l'ouest et à l'est.

Le terrain est en prairie et le paysage proche possède des haies structurantes, au nord et au sud du secteur de projet.

Le terrain couvre une surface de 1,30 ha.





SAINT-OUEN-SUR-ITON
OAP Saint-Aubin

-  Périmètre OAP
-  Aire de retournement
-  Voie primaire
-  Frange naturelle paysagère à créer
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
-  Secteur de mixité sociale et fonctionnelle

Mission : PLU Pays de l'Aigle
 Sources : BD TOPOR / BD ORTHOR
 Réalisation : Clodia Conseil le 13.07.2022

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé au nord par la rue des Ponts de l'Iton.

Desserte :

La desserte viaire formera une impasse à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé par la rue des Ponts de l'Iton.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés. Des logements seniors pourront être présent ainsi qu'un hébergement jeunes sur le secteur de projet.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées.

Des espaces publics communs seront créés afin de favoriser le lien social.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

SAINT-SULPICE-SUR-RISLE OAP de la Boissière

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Uca

Densité du programme : 17 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 59 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : 50% court terme / 50% long terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est connecté en entrée de village de Saint-Sulpice-sur-Risle et entrée de Ville de l'Aigle. Le centre-ville est accessible en 15 minutes depuis le site de projet.

Il est desservi par la route de La Boissière et l'avenue du Pays d'Ouche, qui connectent directement au centre-village et offrent un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de maisons individuelles avec une densité parcellaire, en R+1 du fin XXe siècle, au nord.

Le terrain est en prairie et le paysage proche possède des haies structurantes.

Le terrain couvre une surface de 3,5 ha.





SAINT-SULPICE-SUR-RISLE
OAP de la Boissière

-  Périimètre OAP
-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Mutualisation des entrées
-  Voie primaire
-  Haie paysagère à préserver
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Mission : PLUI Pays de l'Aigle
 Sources : BD TOP200 / BD ORTHO2018
 Réalisation : Citadix Conseil le 13.07.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé au sud-ouest par l'avenue du Pays d'Ouche et au nord par la route de la Boissière.

Desserte :

La desserte des habitations se fera par des accès mutualisés au nord route de la Boissière.

La desserte viaire formera une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis l'accès créé par la route de la Boissière et l'avenue du Pays d'Ouche.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées.

Des espaces publics communs seront créés afin de favoriser le lien social.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

SAINT-SULPICE-SUR-RISLE OAP de la Fonte

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Ub

Densité du programme : 17 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 15 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est connecté en entrée de village de Saint-Sulpice-sur-Risle et entrée de Ville de l'Aigle. Le centre-ville est accessible en 15 minutes depuis le site de projet.

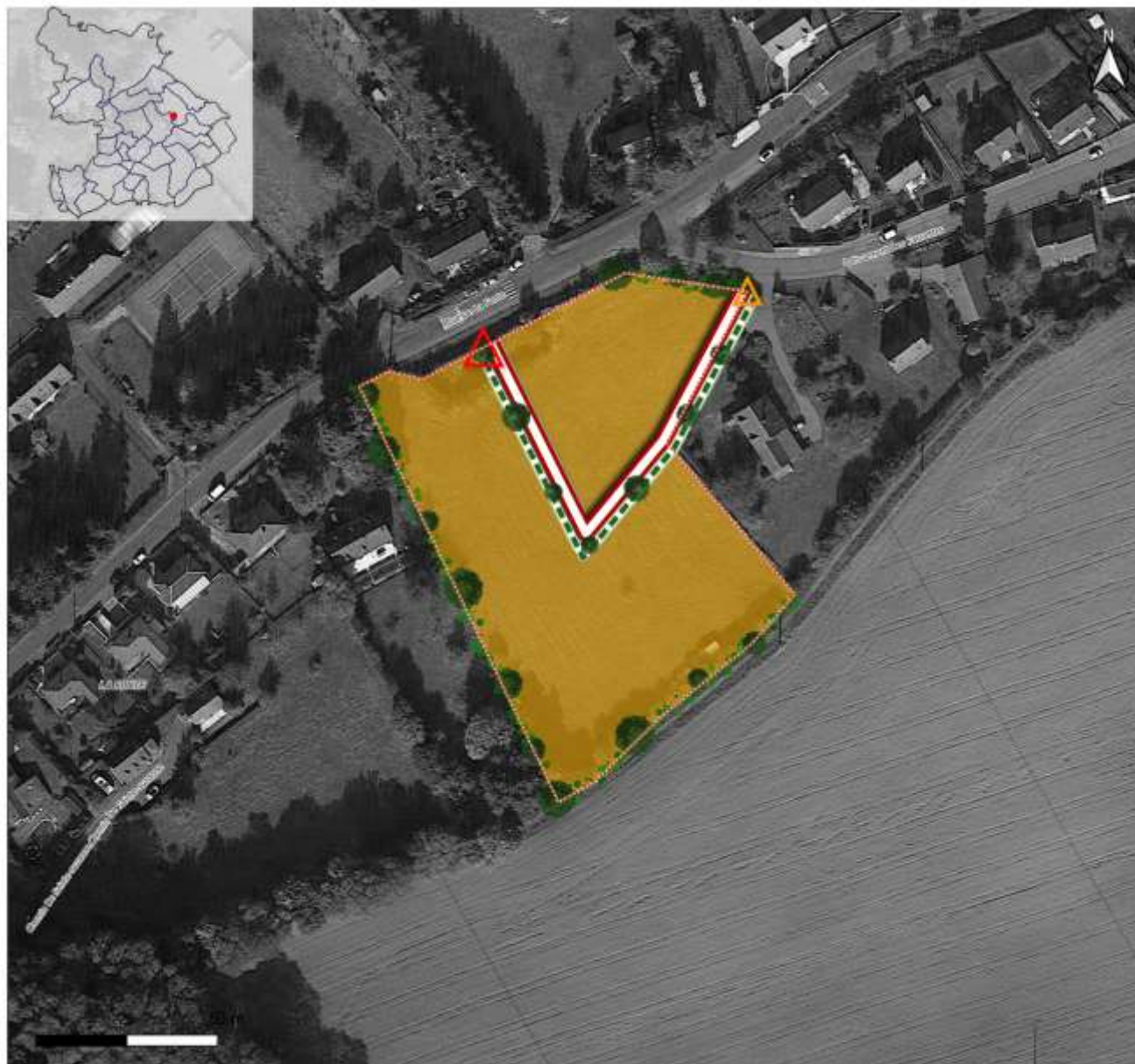
Il est desservi par la rue de la Fonte qui connecte directement au centre-village et offre un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de maisons individuelles avec une densité parcellaire, en R+1 du fin XXe siècle, au nord, à l'ouest et à l'est.

Le terrain est en prairie et le paysage proche possède des haies structurantes bordant le site de projet.

Le terrain couvre une surface de 0,94 ha.





SAINT-SULPICE-SUR-RISLE
OAP de la Fonte

-  Périimètre OAP
-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Voie primaire
-  Haie paysagère à préserver
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Mission : P.U.I. Pays de l'Aigle
Sources : BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation : Coadis Conseil le 13/07/2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé au nord par la rue de la Fonte.

Desserte :

La desserte viaire formera une voie à double sens pour desservir l'ensemble du secteur depuis les accès créés par la rue de la Fonte.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées.

Des espaces publics communs seront créés afin de favoriser le lien social.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

SAINT-SULPICE-SUR-RISLE OAP de la Troche

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Uh

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 5 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est connecté au sein du lieu-dit de la Troche, à Saint-Sulpice-sur-Risle.

Il est desservi par la route de La Troche, qui connecte directement au centre-village et offre un accès de qualité et sécurisé.

L'habitat environnant est constitué de maisons individuelles avec une densité parcellaire, en R+1 du XXe siècle, à l'ouest et au sud.


Le terrain est en prairie et le paysage proche possède des haies structurantes.

Le terrain couvre une surface de 0,4 ha.





SAINT-SULPICE-SUR-RISLE
OAP de la Troche

-  Périimètre OAP
-  Frange naturelle paysagère à créer
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Mission : PLU Pays de l'Aigle
 Sources : BD TOPO® / BD ORTHO®
 Réalisation : Cibada Conseil le 13.07.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé à l'ouest par la route de la Troche.

Desserte :

La desserte des habitations se fera par des accès mutualisés.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

Principes de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

SAINT SYMPHORIEN DES BRUYERES OAP des Bredollières 1

Vocation : Economique

Zonage : 1 AU - Uz

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est connecté en entrée de village de Saint Symphorien des Bruyères.

Il est desservi par la rue des Bredollières.

Le secteur est environné par une zone d'activités économique au sud.

Le terrain est en prairie et le paysage proche possède des haies structurantes à l'est et un ensemble boisé au nord.

Le terrain couvre une surface de 3,62 ha.





ST SYMPHORIEN DES BRUYERES
OAP des Bredollières 1

-  Périmètre OAP
-  Accès principal
-  Frange naturelle paysagère à créer
-  Economie

Mission : PLU Pays de l'Aigle
 Sources : BD TOPO® / BD ORTHO®
 Réalisation : Citadis Conseil le 13.07.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

Les accès routiers seront réalisés à l'est par la rue des Bredollières.

Desserte :

Un cheminement en site propre sera assuré.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil d'activités économiques.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

SAINT SYMPHORIEN DES BRUYERES OAP des Bredollières 2

Vocation : Economique

Zonage : 1 AU - Uz

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Situé au sein de la zone d'activité économique de Saint Symphorien des Bruyères dans le lieu-dit du Cauche de la Sapaie, le secteur couvre une surface de 2,49 ha. Le site est accessible par la rue des Bredollières.

Le terrain est actuellement occupé par une prairie et possède quelques arbres structurants.





**SAINT SYMPHORIEN DES
BRUYERES
OAP des Bredollières 2**

-  Périmètre OAP
-  Accès principal
-  Economie

Mission : PLU Pays de l'Aigle
Sources : BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation : Citadja Conseil le 13.07.2023

Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

Les accès routiers seront réalisés au sud par la rue des Bredollières.

Desserte :

Un cheminement en site propre sera assuré.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil d'activités économiques.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.

SAINT SYMPHORIEN DES BRUYERES OAP des Planchettes

Vocation : Habitat

Zonage : 1 AU - Ub

Densité du programme : 12 logements / ha minimum

Nombre de logements : Environ 22 logements

Mode de mise en œuvre opérationnelle : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser par phase.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Situation et description du site :

Le terrain objet de l'OAP est connecté en entrée de village de Saint Symphorien des Bruyères. La mairie et l'église sont accessibles en moins de 5 minutes à pied.

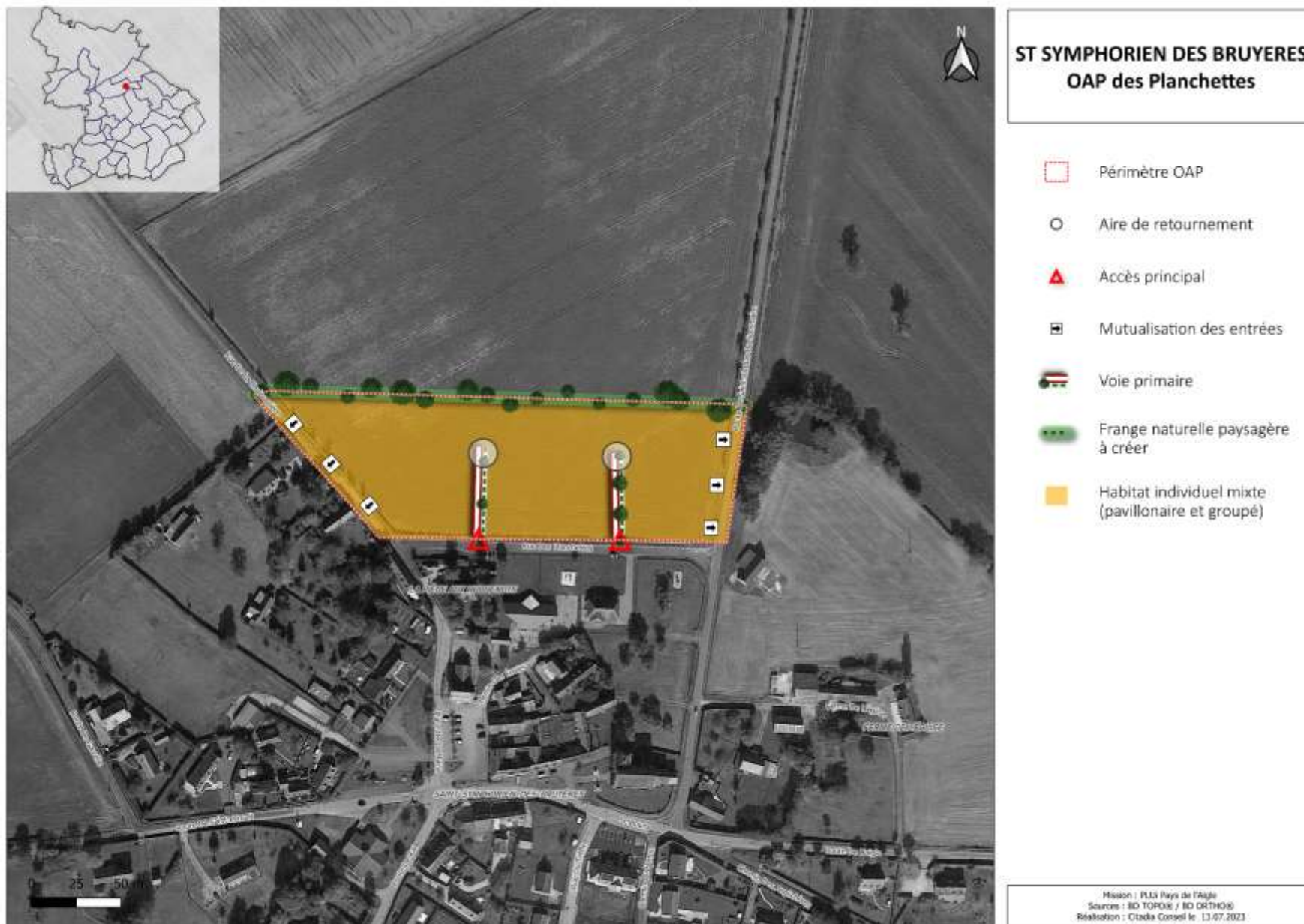
Il est desservi par la rue de la Chaloussière, la rue des Planchettes et la route de Saint Nicolas de Sommaire, qui assurent une desserte de qualité au centre-village.

Le secteur est environné par des maisons dispersées du XXe de type R+1 au sud et à l'ouest du secteur.

Le terrain est cultivé et le paysage proche possède des haies structurantes à l'est, à l'ouest et au sud, ainsi qu'un talus.

Le terrain couvre une surface de 1,8 ha.





Accessibilité, desserte et fonctionnement urbain :

Accès

L'accès routier sera réalisé par la rue de la Chaloussière, la rue des Planchettes et la route de Saint Nicolas de Sommaire.

Desserte :

La desserte des habitations se fera par des accès mutualisés le long de la rue de la Chaloussière et de la route de Saint Nicolas de Sommaire.

La desserte viaire formera deux voies à double sens en impasse pour desservir l'ensemble du secteur depuis les accès créés par la rue des Planchettes.

Un cheminement en site propre sera assuré pour rejoindre le centre-bourg.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

La mixité urbaine et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements pavillonnaires et groupés.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements diversifiées.

Des espaces publics communs seront créés afin de favoriser le lien social.

Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :

Qualité architecturale et formes urbaines :

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Principe de traitement paysager :

Les compositions paysagères existantes devront être conservées le mieux possible.

Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

Des haies basses viendront border la zone en limite de voirie.

Les traitements paysagers devront permettre d'assurer une gestion des eaux pluviales sur site.