

Département de L'Eure-et-Loir

# Communauté de Communes de L'Orée-du-Perche

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### PIÈCE N°4 - ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT



Elaboration du PLUi - Document arrêté le :

Document approuvé le :



## PREAMBULE

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dispose que «*le P.L.U.I peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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. ( ... )*».

Ainsi, le présent document expose les orientations particulières d'aménagement retenues dans le cadre du P.L.U.I de la Communauté de communes de l'Orée du Perche.

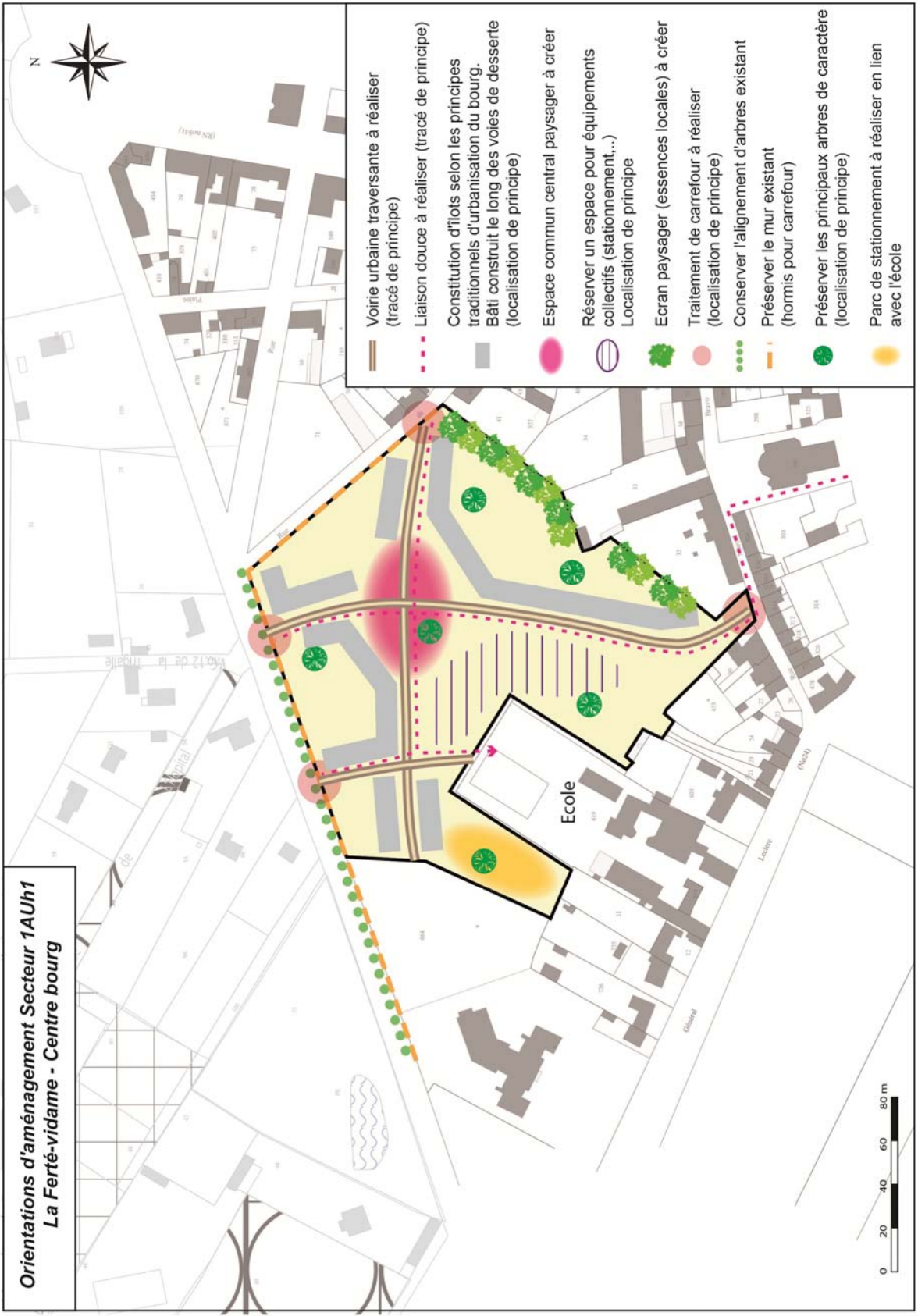
Ces orientations particulières d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être **compatibles** avec les orientations particulières d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

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

Les orientations particulières d'aménagement retenues sont présentées aux pages suivantes sur les secteurs suivants :

- Le secteur 1AUh1 de La ferté-Vidame
- Le secteur 1AUh2 de La ferté-Vidame
- Le secteur 1AUh3 de Lamblore
- Le secteur 1AUh4 de Lamblore
- Le secteur 1AUh5 de Rohaire
- Le secteur 1AUh6 des Ressuintes
- Le secteur 1AUX de Lamblore

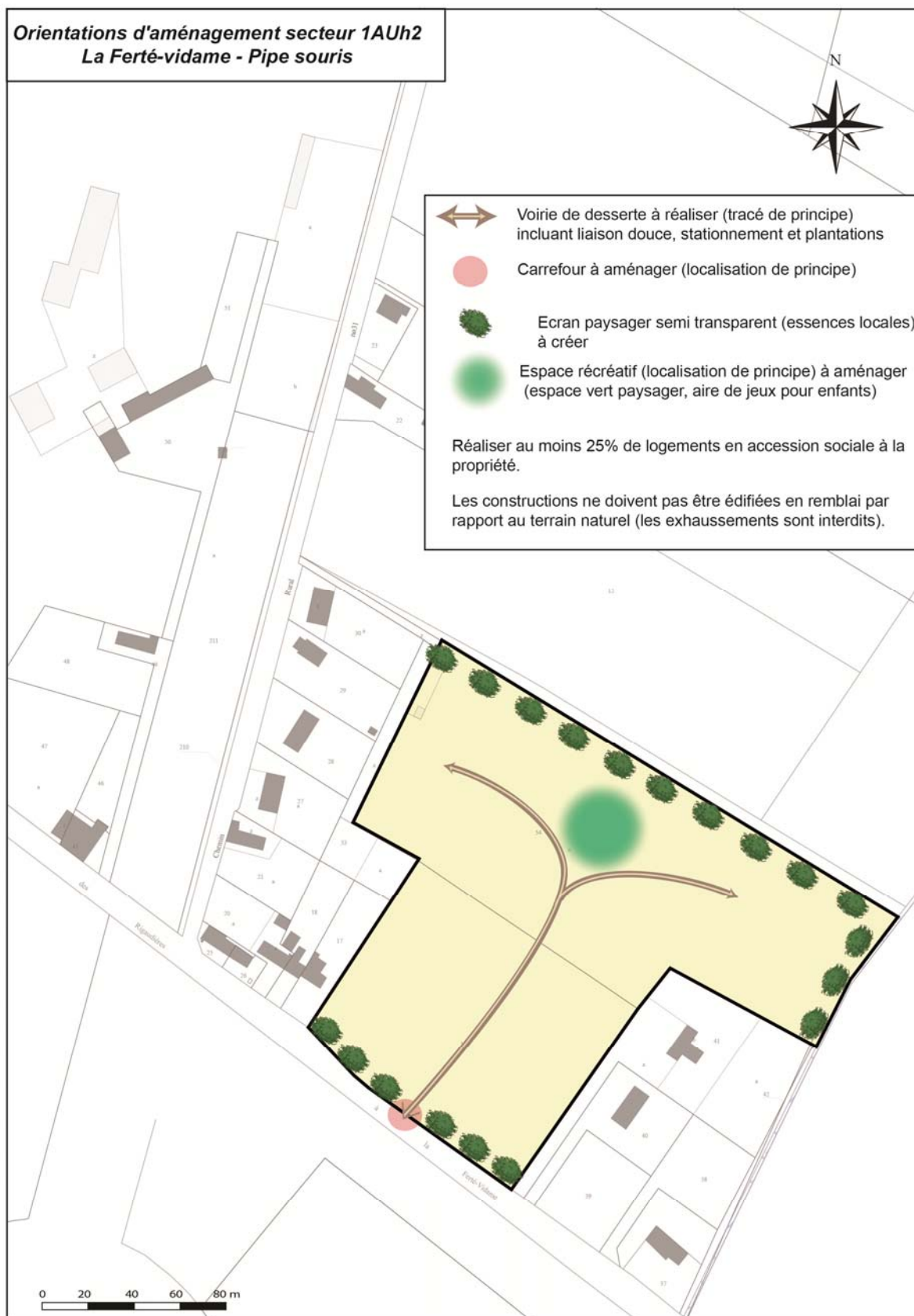
Ces orientations seront mises en œuvre dans le respect de la réglementation accessibilité par l'application du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics (PAVE) dès validation de ce dernier



Afin de poursuivre un aménagement cohérent du secteur 1AUh1, situé en centre bourg de La Ferté-Vidame, dont l'urbanisation se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont la plupart figurent sur le plan joint) :

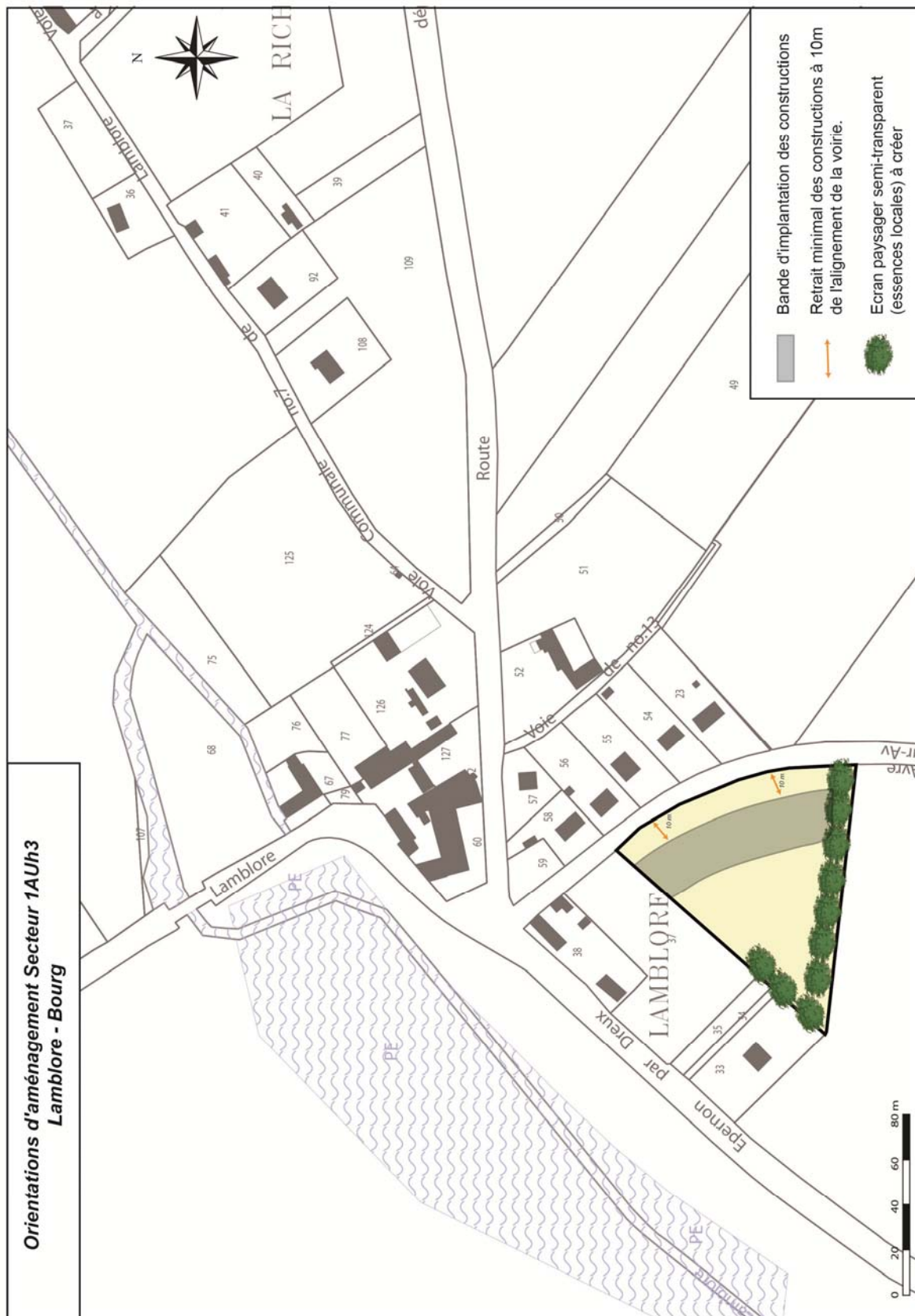
- Mailler le secteur par des voiries urbaines traversantes afin de relier les différentes rues existantes (avenue De Gaulle, rue Bravo et rue de la Clouterie) avec traitement sécurisé des carrefours à réaliser.
- Mailler le secteur par des liaisons douces traversantes afin de relier les différentes rues existantes (avenue De Gaulle, rue Bravo et rue de la Clouterie) et l'école.
- L'organisation du secteur reprendra la forme du bourg : constitution d'îlots selon les principes traditionnels d'urbanisation du bourg avec le bâti construit le long des voies de desserte.
- Créer un espace commun central paysager dédié à la vie du quartier.
- Prévoir un espace d'accueil d'équipements collectifs incluant notamment du stationnement.
- Nécessité de réaliser un parc de stationnement en lien avec l'école.
- Créer un écran paysager avec des essences locales (ou réutiliser celles existantes) sur la limite Sud-Est du secteur.
- Conserver l'alignement d'arbres existant le long de l'Avenue De Gaulle et préserver les principaux arbres de caractère présents sur le site.
- Préserver le mur existant le long de l'avenue De Gaulle et de la rue de la Clouterie, hormis aux endroits où il sera nécessaire de réaliser les carrefours.





Afin de poursuivre un aménagement cohérent du secteur 1AUh2, situé le long de la rue des Bruyères à La Ferté Vidame, dont l'urbanisation se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont la plupart figurent sur le plan joint) :

- Réaliser une voirie de desserte structurante sur le secteur depuis la rue des Bruyères. Cette voirie structurante doit intégrer une liaison douce, du stationnement et des plantations.
- Réaliser l'aménagement sécurisé d'un seul carrefour sur la rue des Bruyères.
- Réaliser un écran paysager semi transparent avec des essences locales sur le pourtour du secteur, en limite avec le parcellaire environnant.
- L'aménagement d'un espace vert public paysager, récréatif ou de loisir intégrant notamment une aire de jeux pour enfants, afin de donner un cadre de vie agréable aux habitants
- Réaliser au moins 25 % de logements en accession sociale à la propriété.
- Les constructions ne doivent pas être édifiées en remblai par rapport au terrain naturel (les exhaussements sont interdits).



**Orientations d'aménagement Secteur 1AUh3  
 Lamblore - Bourg**












Afin de poursuivre un aménagement cohérent du secteur 1AUh3, situé à Lamblore, dont l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont la plupart figurent sur le plan joint) :

- Réaliser un écran paysager semi transparent avec des essences locales sur le pourtour du secteur, en limite avec le parcellaire environnant.
- Les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum depuis l'alignement de la RD 102 et s'implanter dans la bande constructible figurant au document graphique.

**SECTEUR FERTE VIDAME - LAMBLORE**



**LEGENDE**

-  Périmètre du projet Habitat Eurélien (secteur UBb)
-  Périmètre du secteur UBb
-  Emplacement réservé pour espace vert et de loisirs
-  Zones humides potentielles à préserver
-  Liaisons douces à créer (tracé de principe)
-  Accès véhicules unique avec traitement sécurisé et carrefour à réaliser
-  Parkings couverts groupés à réaliser (localisation de principe)
-  Haies à préserver
-  Limite des communes Ferté Vidame et Lamblore

Afin de poursuivre un aménagement cohérent du secteur 1AUh4, sur Lamblore, dont l'urbanisation se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont la plupart figurent sur le plan joint) :

- Respecter une densité comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare dont environ la moitié en accession sociale à la propriété
- La moitié des logements environ devra être en mitoyenneté par 2 ou par 3
- Créer un seul accès véhicules au secteur depuis la rue Thibault avec traitement sécurisé du carrefour à réaliser
- L'organisation du secteur reprendra la forme de « hameaux », organisés autour d'une placette, mutualisant les stationnements. Il est imposé de créer deux espaces de stationnement regroupé, clairement identifiés à l'intérieur du secteur (en entrée) afin de limiter la circulation automobile au cœur des îlots. Dans ces espaces de stationnement, des halles pourront compléter le stationnement aérien ; ces stationnements mutualisés serviront à l'occasion d'espace collectif dédié à la vie du quartier
- Réaliser des abris sécurisés à usage exclusif de garages à vélos et poussettes (de plain pied, proches de l'entrée des habitations,...) pour tous les logements
- Réaliser un maillage de cheminement piéton-cycle traversant le secteur et permettant, d'une part de relier la rue Thibault à l'espace vert et de loisirs qui sera aménagé en limite Nord du secteur et aux équipements sportifs situés plus au Nord, et d'autre part de relier la rue Thibault aux espaces d'habitat existants et l'Est du centre-bourg
- Préserver la trame bocagère et la renforcer : préserver les haies existantes ; la haie le long de la rue Thibault sera préservée ou à reconstituer selon un principe de haie vive
- Concevoir les espaces verts de façon à pouvoir les entretenir en laissant les déchets sur place (mulching, broyage)

- Réaliser la collecte des eaux pluviales aérienne des espaces publics par caniveaux et noues plantées avec création d'un bassin tampon régulateur ; pour les espaces privés, prévoir une régulation des eaux pluviales à la parcelle avec une cuve de stockage par logement de 200 litres minimum et avec un trop plein se rejetant dans les noues des espaces publics, sauf impossibilité technique ou topographique et sous réserve d'une étude à l'appui
- Privilégier l'orientation du parcellaire et des logements avec une façade au Sud (+ ou - 30 °)
- Imposer un niveau de performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur et au minimum égal ou inférieur à 65 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire
- La collecte des déchets se fera uniquement sur la rue Thibault à l'entrée du secteur





Afin de poursuivre un aménagement cohérent du secteur 1AUh5, situé à Rohaire, dont l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont la plupart figurent sur le plan joint) :

- Réaliser une voirie de desserte traversante sur le secteur, à sens unique, avec entrée et sortie sur la voie communale.
- Réaliser l'aménagement sécurisé de deux accès depuis la voirie de desserte sur la voie communale.
- Réaliser un écran paysager semi transparent avec des essences locales sur le pourtour du secteur, en limite avec le parcellaire environnant.
- Conserver les bosquets et haies existants sur le secteur.

Les constructions ne doivent pas être édifiées en remblai par rapport au terrain naturel (les exhaussements sont interdits).



Afin de poursuivre un aménagement cohérent du secteur 1AUh6, situé aux Ressuintes, dont l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont la plupart figurent sur le plan joint) :

- Réaliser une voirie de desserte traversante sur le secteur, à sens unique, avec entrée et sortie sur la voie communale.
- Réaliser l'aménagement sécurisé de deux accès depuis la voirie de desserte sur la voie communale.
- Réaliser un écran paysager semi transparent avec des essences locales sur le pourtour du secteur, en limite avec le parcellaire urbanisé environnant.
- Conserver les bosquets et haies existants sur le secteur.

Les constructions ne doivent pas être édifiées en remblai par rapport au terrain naturel (les exhaussements sont interdits).



Afin de poursuivre un aménagement cohérent du secteur 1AUX, situé le long de la RD 941 à Lamblore, dont l'urbanisation se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont la plupart figurent sur le plan joint) :

- Réaliser une rue intérieure secondaire dans le prolongement de la voirie existante sur la zone d'activités actuelle et une rue intérieure secondaire perpendiculaire à la précédente assurant un branchement sur la RD 941 et laissant la possibilité d'extension dans une phase ultérieure ; à l'intersection de ces deux rues, il est à prévoir une placette d'articulation.
- Constituer un espace de parking autour de la rue intérieure.
- Prévoir des bandes boisées accueillant un assainissement à ciel ouvert le long de la rue intérieure et en limite Ouest de la zone.
- Réaliser un traitement paysager dans l'objectif de recomposer l'entrée de ville.
- Créer des haies séparatives permettant l'intégration de clôtures privatives.