

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUi approuvé le 9 mai 2022

3ème déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le 15 juin 2026

1ère révision allégée du PLUi approuvée le 15 juin 2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 15 juin 2026



## O. A. P.

Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation  
sectorielles

# 3b



## **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### **Préalable**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Ces OAP peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité. Les OAP viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat, des activités économiques, des équipements publics et plus largement de l'organisation attendues pour l'aménagement de futurs quartiers.

En matière d'habitat, une soixantaine orientations d'aménagement et de programmation précisent les modalités d'aménagement des secteurs support de développement résidentiel des zones à urbaniser (1AU) et de terrains d'importance inscrits en zone urbaine (Ua). Il sera recherché par le porteur de projet la variété des constructions attendues, privilégiant la diversité architecturale et urbaine.

La dizaine de zones à urbaniser à vocation d'activités sont encadrées par des OAP, dont le degré de précision est variable en fonction de l'état d'avancement des projets. Les OAP à vocation d'équipements ou d'encadrement de sites patrimoniaux viennent compléter les grands principes d'aménagement attendus par la collectivité.

De manière globale, le porteur de projet devra prendre en considération les risques et nuisances potentiels des terrains visés par une OAP en consultant la base de données Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>) et en s'informant des servitudes d'utilités publiques et des contraintes annexées au présent dossier (pièces 6. A/6. B /7. A/7. B).

Cependant, conformément à l'avis exprimé par les services de l'Etat lors de l'arrêt du document, il est précisé dans le tableau ci-après la sensibilité relative au phénomène de retrait et de gonflement des argiles des terrains sujets à l'urbanisation et encadrés par une OAP.

| Baigneaux             |  | Guilleville            |  | Levesville-la-Chenard       |  | Péronville              |  | Trancrainville                                                            |  |
|-----------------------|--|------------------------|--|-----------------------------|--|-------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------|--|
| Zone Ub et zone 1AU   |  | Zone 1AU               |  | Zone Uj                     |  | Zone 1AU                |  | Zone Ua                                                                   |  |
| Bazoches-en-Dunois    |  | Zone Ua                |  | Loigny-la-Bataille          |  | Poinville               |  | Varize                                                                    |  |
| Zone 1AU              |  | Guillonville           |  | Zone 1AU/2AU                |  | Zone 1AU                |  | Zone 1AU                                                                  |  |
| Beauvilliers          |  | Zone 1AU               |  | Louville-la-Chenard         |  | Poupry                  |  | Villars                                                                   |  |
| Zone 1AU              |  | Zone Ua                |  | Zone 1AU                    |  | Zones 1AU et 2AU        |  | Zone 1AU                                                                  |  |
| Zone Ne               |  | Intréville             |  | Lumeau                      |  | Zone AUx                |  | Ymonville                                                                 |  |
| Courhebaye            |  | Zone 1AU               |  | Zone 1AU                    |  | Zone Nj                 |  | Zone 1AU                                                                  |  |
| Zone Ua               |  | Zone 1AU               |  | Moutiers-en-Beauce          |  | Prasville               |  | Zone 1AUe                                                                 |  |
| Dambron               |  | Janville-en-Beauce     |  | Zone 1AU                    |  | Zone 1AU                |  |                                                                           |  |
| Zone 1AU              |  | Zone Ua                |  | Neuvy-en-Beauce             |  | Réclainville            |  |                                                                           |  |
| Eole-en-Beauce        |  | Zone 1AU Est           |  | Zone 1AU                    |  | Zone 1AU Sud            |  |                                                                           |  |
| Fains – zone 1AU      |  | Zones 1AU et 2AU Sud   |  | Nottonville                 |  | Zone 1AU Nord           |  |                                                                           |  |
| Viabon- zone 1AU Sud  |  | Zone 1AU Puiset        |  | Zone 1AU                    |  | Santilly                |  |                                                                           |  |
| Viabon- zone 1AU Nord |  | Zone 1AUx Puiset       |  | Oinville-Saint-Liphard      |  | Zone 1AU                |  |                                                                           |  |
| Viabon- zone 1AUx     |  | Zone 1AUx              |  | Zone 1AU                    |  | Terminiers              |  |                                                                           |  |
| Fresnay-l'Evêque      |  | Zone 1AUx Puiset A10   |  | Zone Ua                     |  | Zone 1AU                |  |                                                                           |  |
| Zone 1AU (23.08.44)   |  | Les Villages vovéens   |  | Orgères-en-Beauce           |  | Zone Ua (rue des Clos)  |  |                                                                           |  |
| Zone 1AU              |  | Zone 1AU Saint-Nicolas |  | Zone 1AU (cimetière)        |  | Zone Ua                 |  |                                                                           |  |
| Garancières-en-Beauce |  | Zone 1AU Rouvray       |  | Zones 1AU et Ua             |  | Zone 1AUx               |  | <b>LEGENDE</b><br>Exposition moyenne<br>Exposition faible<br>Non concerné |  |
| Zone 1AU              |  | Zone Ua Rouvray        |  | Zone 1AUx (ZA Champ Belon)  |  | Toury                   |  |                                                                           |  |
| Gommerville           |  | Zone 1AU Montainville  |  | Zone 1AUx (Extension SCAEL) |  | Zone 1AU (Maupertuis)   |  |                                                                           |  |
| Zones Njp et N        |  | Zone 1AU Sud Voves     |  | Ouarville                   |  | Zone 1AU (Saint-Péravy) |  |                                                                           |  |
| Zone 1AU              |  | Zone 1AU Ouest Voves   |  | Zone 1AU                    |  | Zone 1AU (voie ferrée)  |  |                                                                           |  |
| Ua « prieuré »        |  | Zone 1AU Est Voves     |  | Zone 1AUx (village)         |  | Zone 1AU(Boissay)       |  |                                                                           |  |
| Gouillons             |  | Zone 1AUx Voves        |  | Zone 1AUx                   |  | Zone 1AU Sud            |  |                                                                           |  |
| Zone 1AU              |  | Zone 1AUe Voves        |  | Oysonville                  |  | Zone 1AUx               |  |                                                                           |  |
| Zone Ua               |  |                        |  | Zone 1AU                    |  |                         |  |                                                                           |  |
|                       |  |                        |  | Zone 1AUe                   |  |                         |  |                                                                           |  |



### Baigneaux : zone Ub et zone 1AU

Le bourg de Baigneaux connaît une structure bâtie assez aboutie dans son centre avec peu d'espace libre ; en revanche, sa périphérie est assez lâche. Au sud, des parcelles disponibles sont encore nombreuses et offrent la possibilité à environ **8 nouvelles** constructions de venir s'y implanter. En contiguïté, et pour compléter cette offre, il est proposé de classer quelques terrains en zone 1AU donnant la possibilité de relier la rue de Patay à la rue d'Oneux et de lotir une douzaine de constructions. La présence et le maintien d'un chemin agricole au sud permettra de clarifier la future limite du bourg. Celui-ci sera encadré de haies garantissant une heureuse transition avec le milieu agricole.

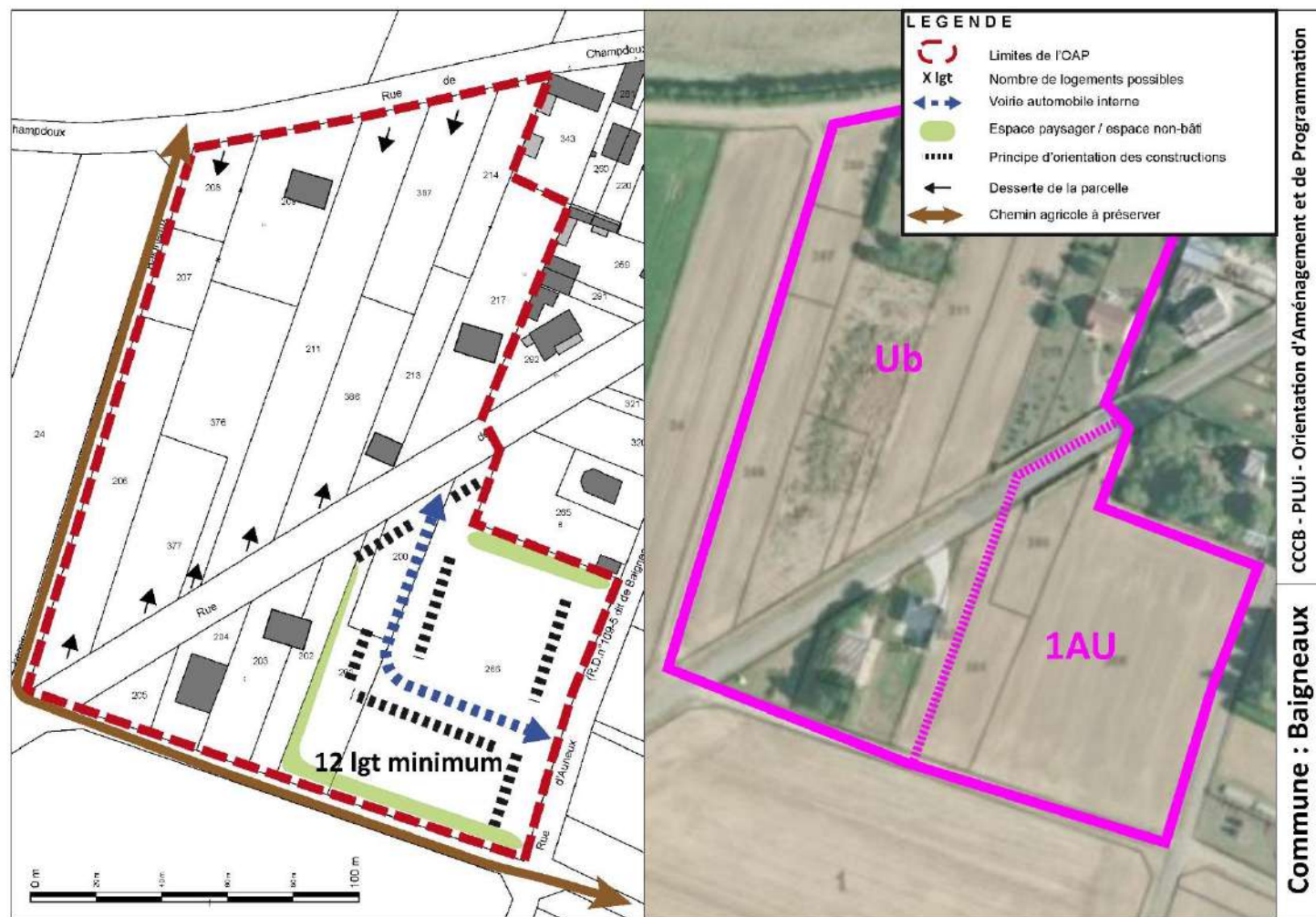
Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface zone 1AU : 0,8 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 12  
logements au minimum**





### **Bazoches-en-Dunois : zone 1AU**

En contact immédiat avec les équipements publics (mairie, école, centre d'accueil périscolaire), l'accessibilité à cette zone à urbaniser doit être prévue depuis la voie de la Chardonnette. Toute entrée ou sortie à partir de la RD27 est proscrite.

La desserte des lots à bâtir doit s'opérer à partir d'une nouvelle voie.

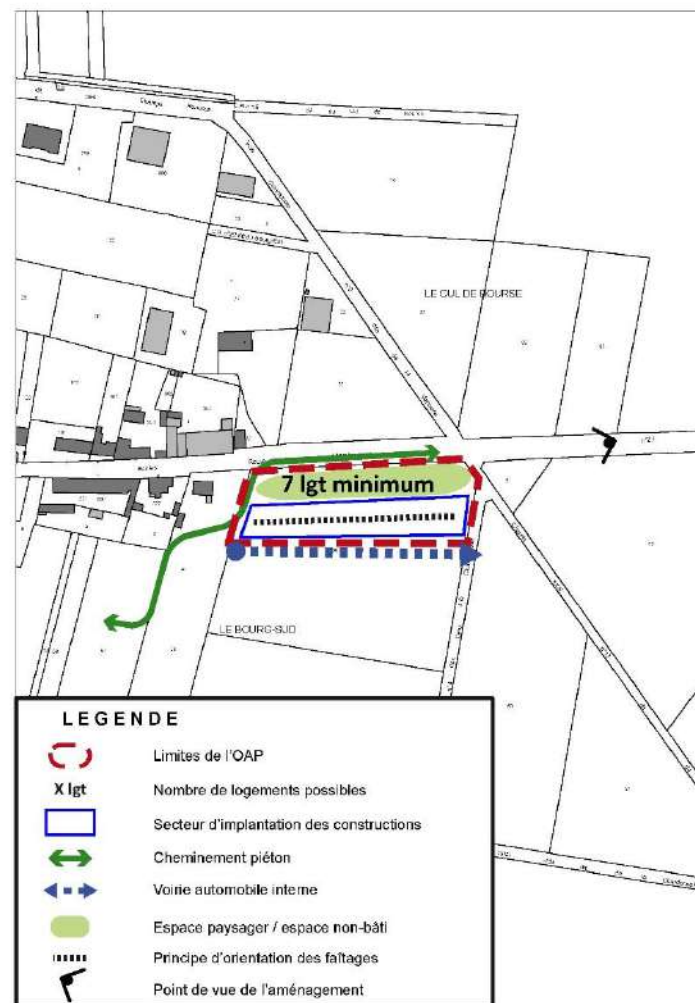
Pour assurer un premier plan qualitatif, la frange nord de la zone à urbaniser doit être dédiée aux jardins. Enfin un cheminement piéton devra être aménagé depuis et vers les équipements publics.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

Surface : 0,5 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 7 au minimum**



### Beauvilliers : zone 1AU

Situé à la périphérie Est du village, sur la route de Prasville, cette zone à urbaniser propose une assiette foncière d'environ 3000m<sup>2</sup>. La desserte devra s'effectuer à partir de la rue du Château d'eau. L'accès aux parcelles sera individualisé, et la position des constructions reprendra, préférentiellement, les orientations de faîtage Est – Ouest communément constatées sur le village. Un traitement paysager en contact avec les franges agricoles devra assurer la bonne insertion de l'opération dans son environnement proche et lointain.

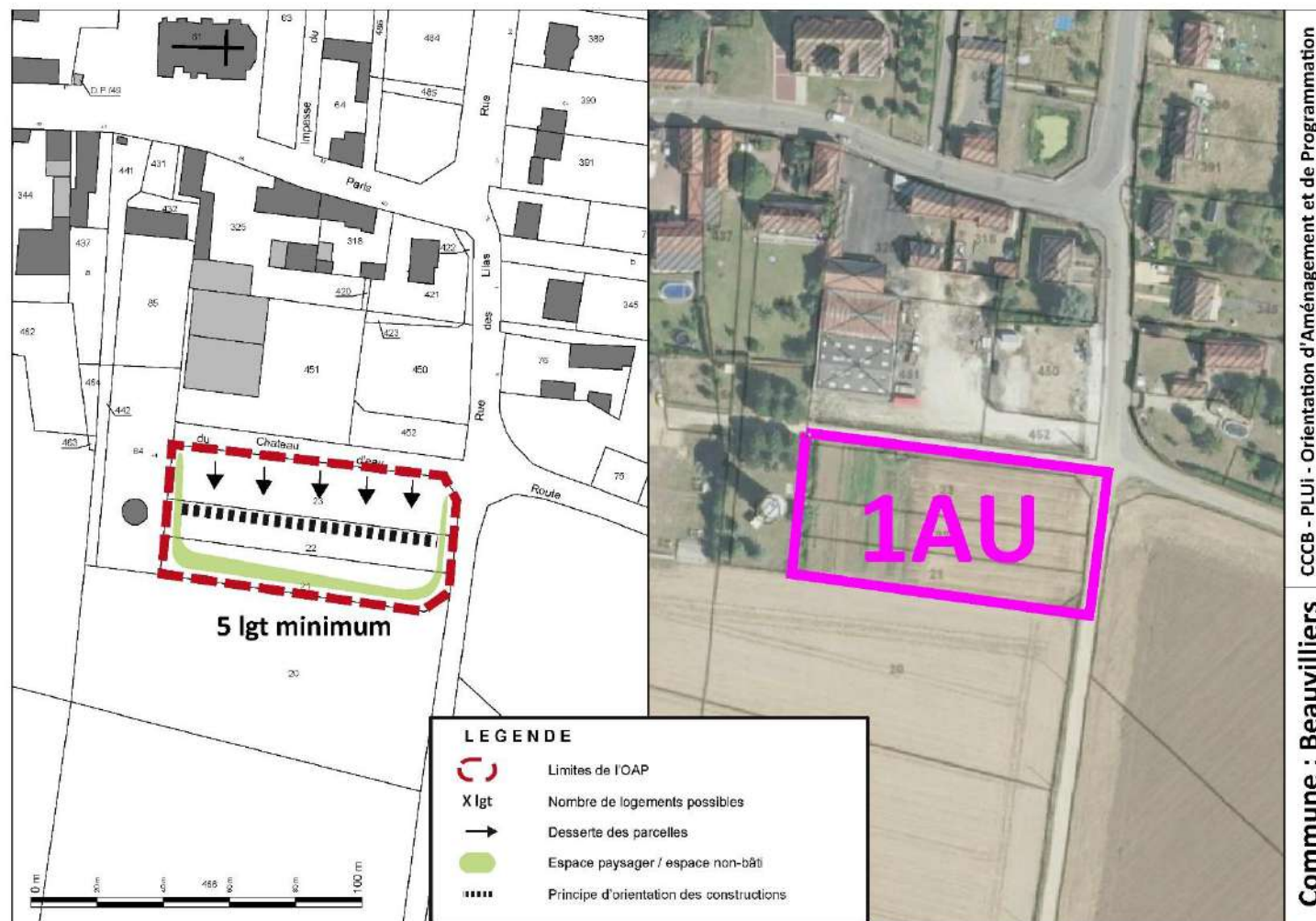
Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,3 ha

Densité SCOT brute :  
20 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 5 au minimum**





### Beauvilliers : zone NE

Situé en limite sud du village, cette zone à vocation d'équipements a pour vocation de renforcer l'offre sportive et pédagogique de la commune. Cette zone s'articule autour d'un arboretum, mais également d'un plateau sportif (terrain de foot, city stade, parcours santé...) et d'une zone de détente.

Surface : 2,8 ha





### Courbehaye : zone Ua

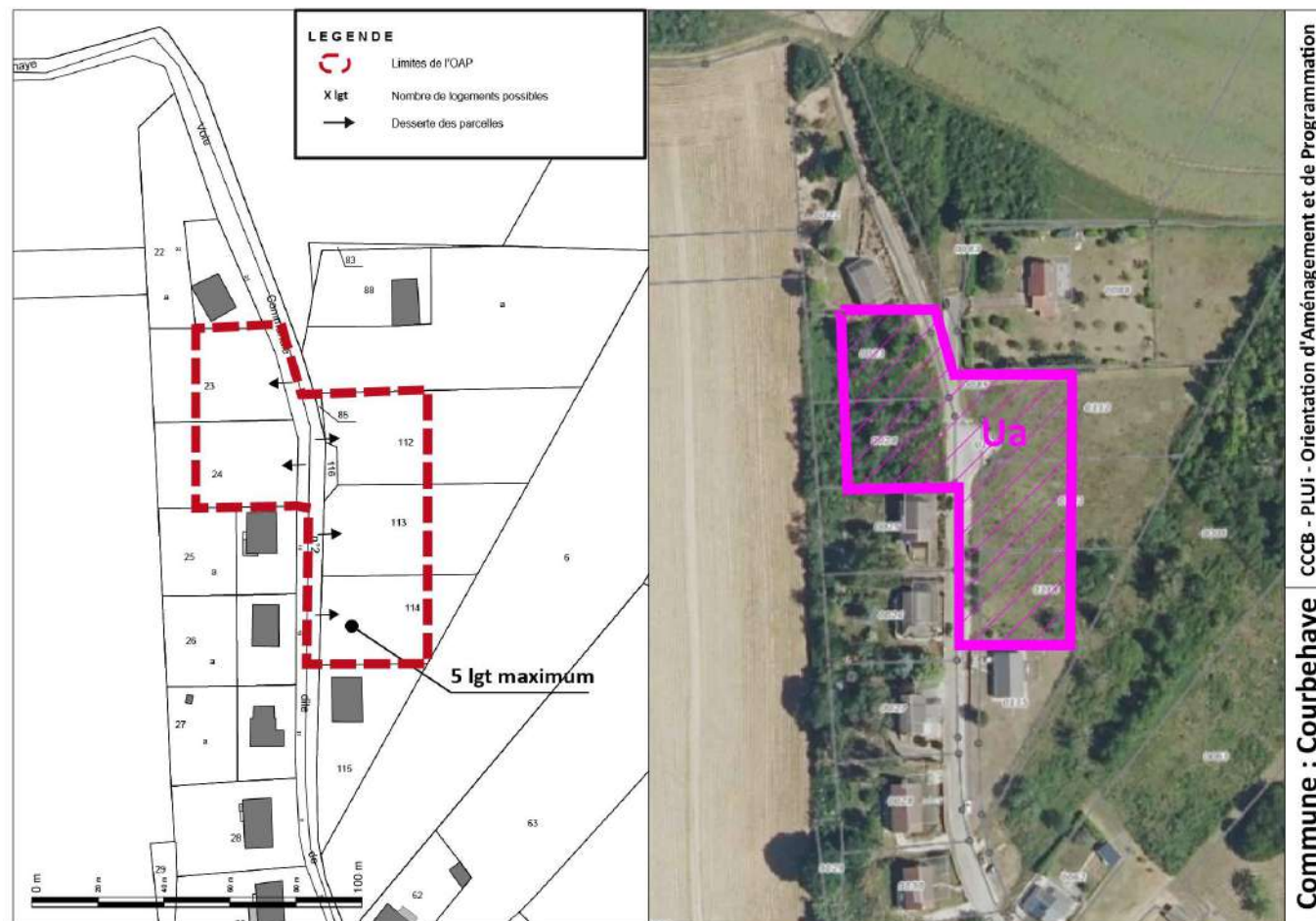
Au regard des possibilités constructives, ces espaces en creux ont déjà fait l'objet de divisions foncières. Ainsi cette OAP a pour objectif de formaliser et de finaliser l'occupation de l'enveloppe bâtie du bourg historique de Courbehaye.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

Surface : 0,38 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 5 au minimum**



### **Dambron : zone 1AU**

En complément de la mutation du corps de ferme voisin, cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur les deux terrains agricoles situés au Sud-Est du village. L'orientation des constructions sera préférentiellement d'axe Nord-Est / Sud-Ouest par mimétisme avec les constructions situées face à l'opération.

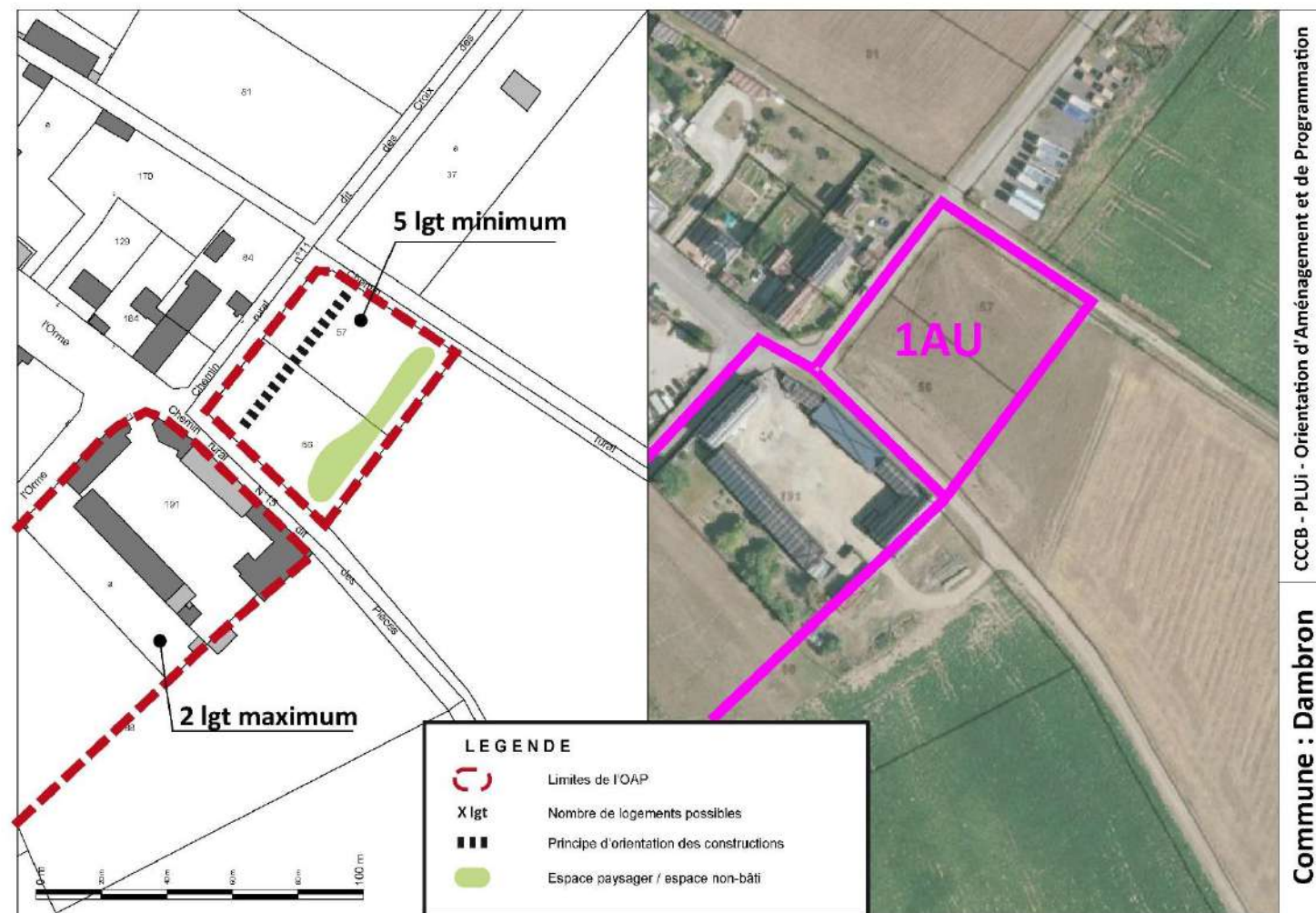
Un traitement paysager en contact avec les franges agricoles devra assurer la bonne insertion de l'opération dans son environnement proche et lointain.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,3 ha

Densité SCOT brute :  
20 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 5 au minimum**





### Eole-en-Beauce - Fains : zone 1AU

Propriété communale, ce terrain permettra de finaliser l'enveloppe urbaine de Fains entre la rue Saint Julien et le cimetière. Compte-tenu de la qualité de l'espace paysager au droit de la rue, les lots à bâtir devront prendre corps à l'arrière de la zone naturelle.

L'accès aux lots s'opérera à partir du chemin rural de Fains et la desserte devra être traversante.

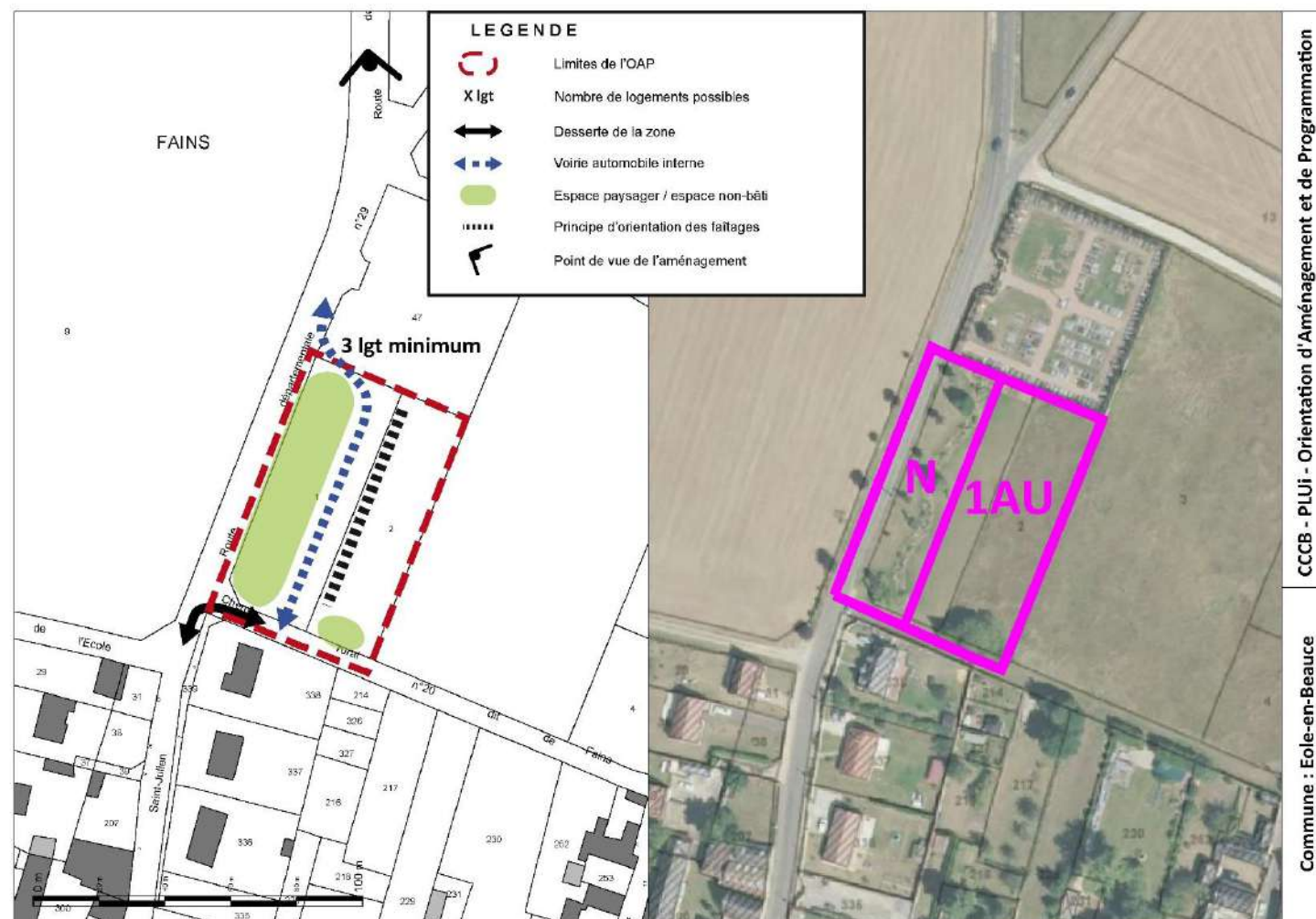
A l'image des constructions voisines, les faitages de constructions s'orienteront suivant un axe Nord-Sud.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet, et une attention particulière sera portée sur le maintien de la séquence « entrée de ville -cimetière ».

Surface : 0,25 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 3  
au minimum**





# Eole-en-Beauce - Viabon : zone 1AU

Cette OAP vise à poursuivre l'urbanisation du village en complètement du dernier lotissement rue du 19 mars 1962). La réalisation d'un chemin de contournement pour le transport des extractions de carrière doit permettre d'accéder à la zone à partir du chemin rural. La desserte s'opérera à partir d'une voie interne. L'avènement de cette zone doit permettre l'aménagement et la requalification de l'espace public en entrée de village.

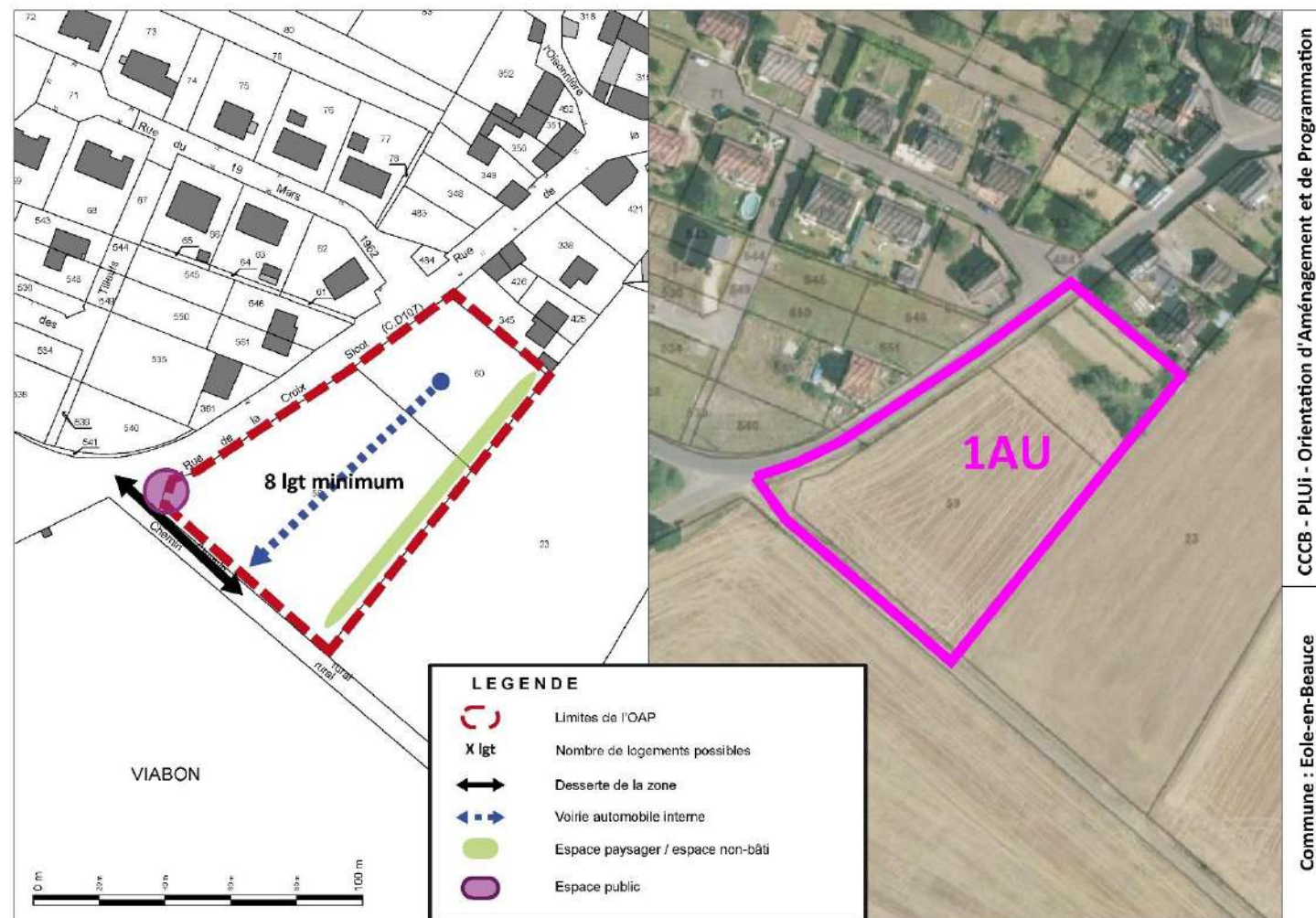
Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

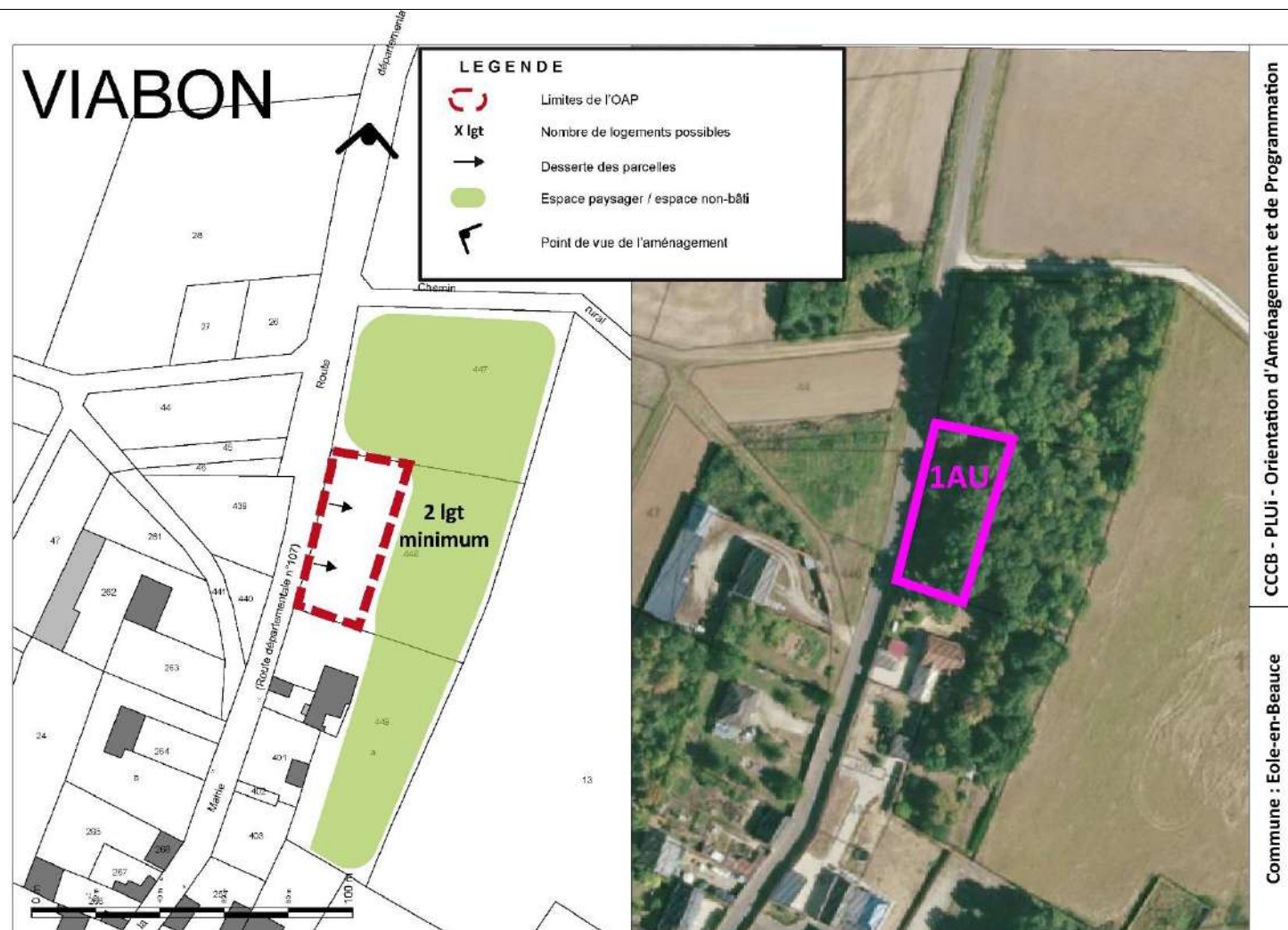
Surface : 0,54 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

Nombre de logements prévus : 8  
au minimum



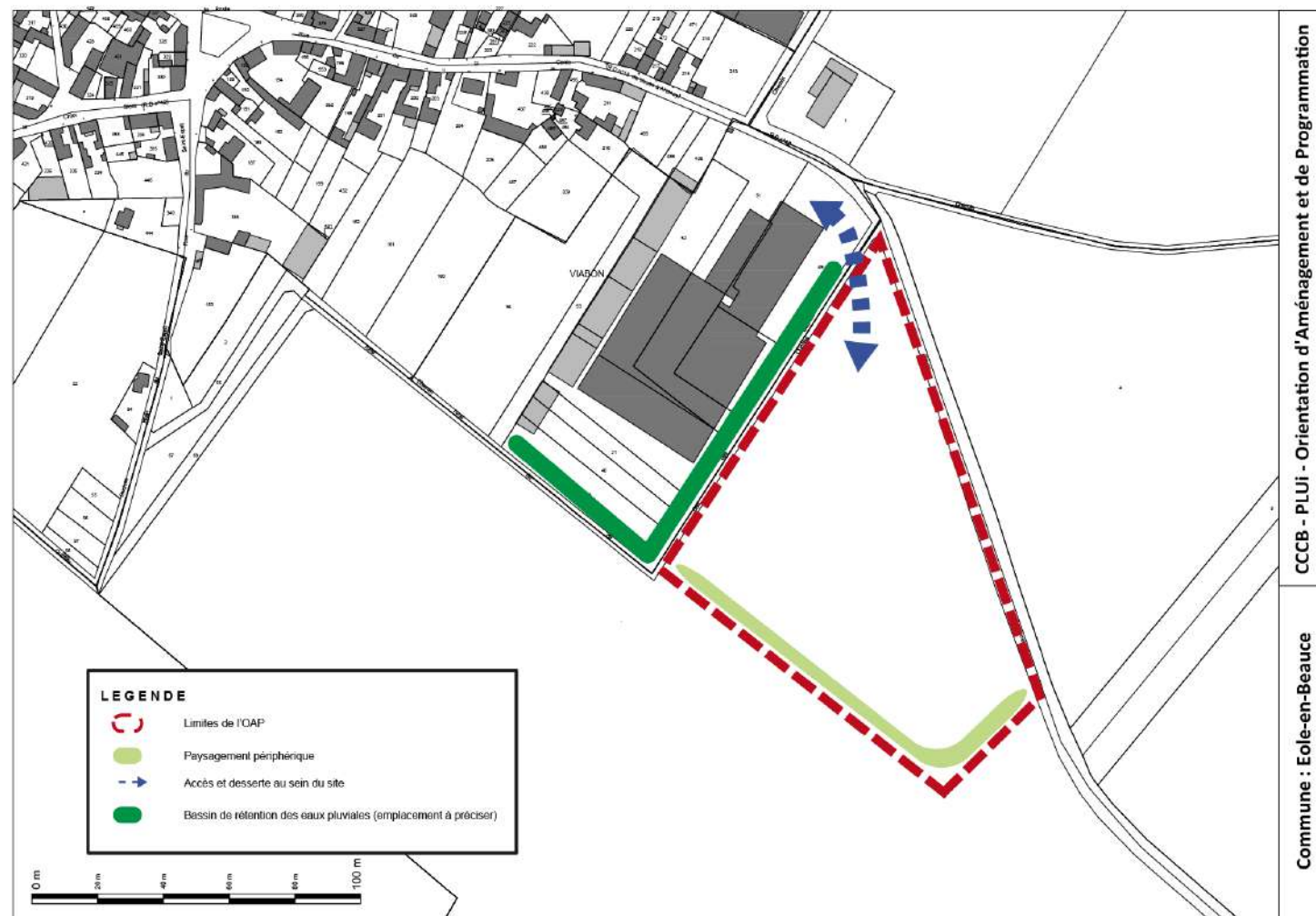
**Nombre de logements prévus : 2 au minimum**



**Eole-en-Beauce - Viabon : zone 1AUx**

Cette zone d'extension est liée aux besoins de l'entreprise Pommier en pleine croissance.

Comme pour le site existant, il est attendu le paysagement des limites périmétrales de la zone 1AUx et une desserte interne des nouveaux bâtiments à partir de la parcelle déjà bâtie. L'idée force étant de ne pas multiplier les sorties sur la RD10 (rue de la Conie).





#### **Fresnay-l'Évêque – zone 1AU – rue du 23 août 1944**

L'objectif cette orientation d'aménagement et de programmation est d'encadrer l'urbanisation de l'un des derniers secteurs en creux du village concomitamment à la réhabilitation de l'ancien corps de ferme de la rue du 23 août 1944. L'idée force est d'engager une opération d'ensemble visant à la mixité du programme. Cette zone à urbaniser doit permettre la réalisation d'habitat groupé et individuel à proximité immédiate du centre du village qui concentre les équipements, services et commerces du bassin de vie local.

#### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

- Construire une offre de logements adaptés à la demande.

Dans la partie centrale de l'opération, il est attendu la réalisation de petits collectifs, et/ou de maisons mitoyennes afin d'accueillir une population prioritairement âgée.

- Accès et desserte.

Pour le secteur le plus à l'Ouest, les accès existants sont maintenus. Deux entrées/sorties permettent d'accéder depuis la rue du 23 août 1944. Le premier permet une circulation directe avec le centre-ville, le second permet de bénéficier de la politique de gestion du stationnement mise en place par la commune en créant une circulation continue et coordonnée. L'opération permet également de mieux assurer la mise en accessibilité des cheminements piétons avec le quartier Nord (lotissement du Carreau) en permettant une circulation plus aisée à l'intérieur du secteur plutôt que sur les cheminements étroits de la rue du 23 août 1944.

Pour le secteur le plus à l'Est, la desserte s'effectuera par la rue de la Garenne.

Les deux secteurs seront reliés entre eux par une déambulation piétonne, évitant ainsi le trafic automobile de non-résidents.

- Environnement et paysage

Le site à aménager prend place sur les arrières d'un ancien corps de ferme, dont la qualité des murs de clôture est encore prégnante. En ce sens, ces murs de clôture doivent être conservés.

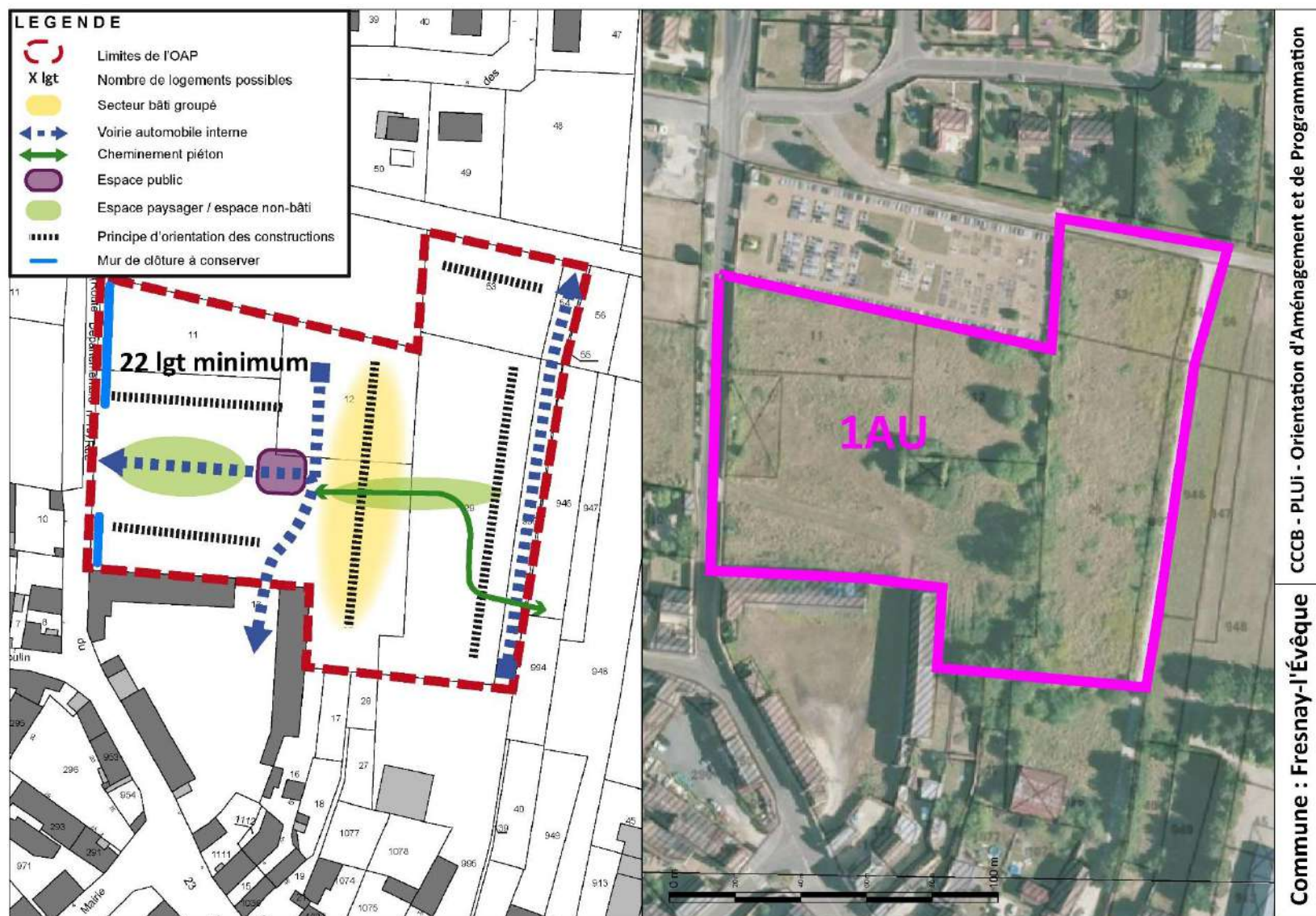
Des espaces paysagers doivent être aménagés soit pour des raisons techniques (gestion de l'eau pluviale), soit pour des motivations d'ordre esthétique ou ludique.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet et une attention particulière sera portée sur la relation avec le cimetière voisin.

Surface : 1,2 ha

Densité SCOT brute : 26 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 22 au minimum**



### **Fresnay-l'Évêque – zone 1AU – rue Jules Rousseau**

Cette orientation d'aménagement et de programmation définit les principes d'urbanisation attendus sur une enclave agricole située sur la frange Sud-Est du village. A l'image des habitations construites le long de la rue Jules Rousseau, la typologie des logements prévus sera d'obédience pavillonnaire.

#### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

- **Accès et desserte**

Compte-tenu du programme, il conviendra d'aménager l'accès à la zone à partir du chemin rural existant. La desserte de la zone s'effectuera à partir d'une voie centrale, et en impasse. Ainsi de part et d'autre de la voie, chaque lot à bâtir pourra être desservi.

- **Espace public**

Une forme de centralité du quartier doit être envisagée pour éviter que la forme urbaine ne se définisse qu'à travers son organisation viaire. Cet espace central peut être multifonctionnel (stationnement, espace paysager ou ludique...)

- **Forme et typologie urbaine**

L'idée est de respecter la forme urbaine environnante, et notamment le sens des faitages (parallèle à la voie) et l'orientation Est-Ouest des constructions pour garantir un apport solaire optimal.

- **Paysage**

Un traitement paysager devra assurer la bonne insertion de l'opération dans son environnement proche et lointain.

- **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est à prévoir lors de l'aménagement de la zone.

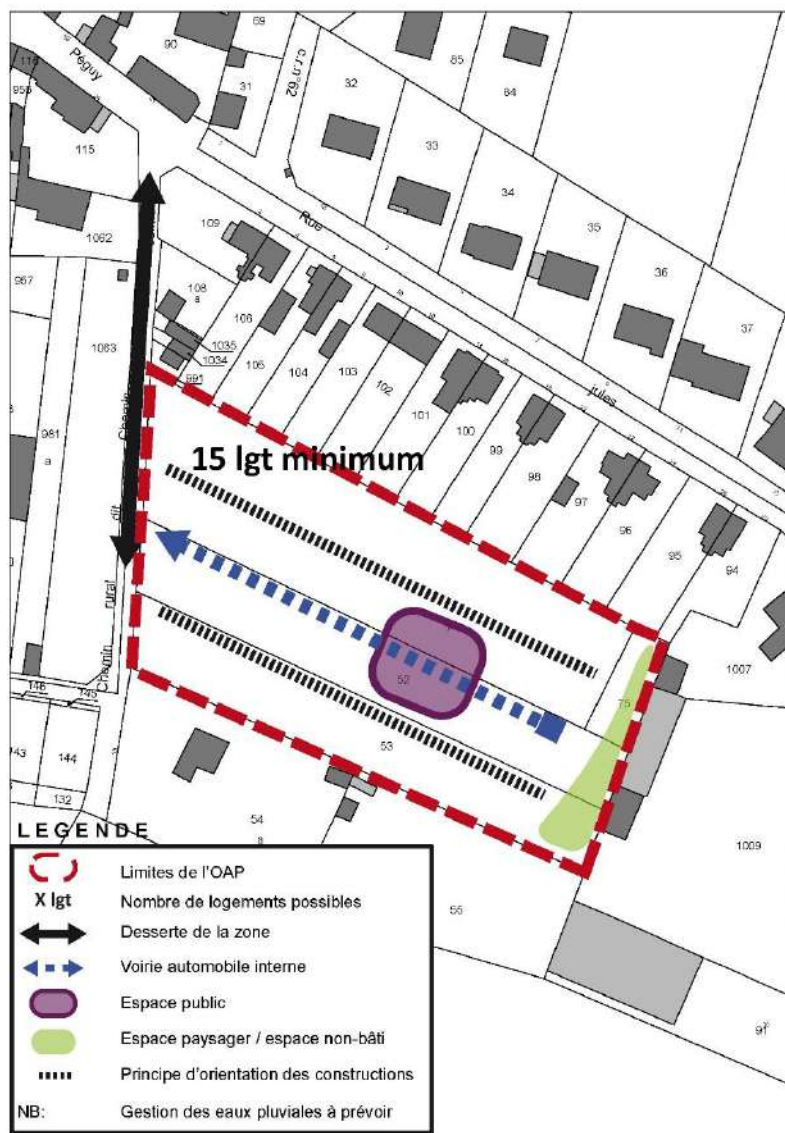
A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 1 ha

Densité SCOT brute : 26 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 15 au minimum**





**Garancières - en – Beauce : zone  
1AU**

Les terrains forment une vraie poche sans construction à l'intérieur du tissu bâti, au pied de l'église.

Le dessin ne permet pas que les automobiles puissent traverser le quartier pour rejoindre le chemin rural plus à l'Est. Les arbres existants sont à conserver et plus particulièrement les arbres des extrémités Ouest et Est qui sont situés sur les espaces publics à venir.

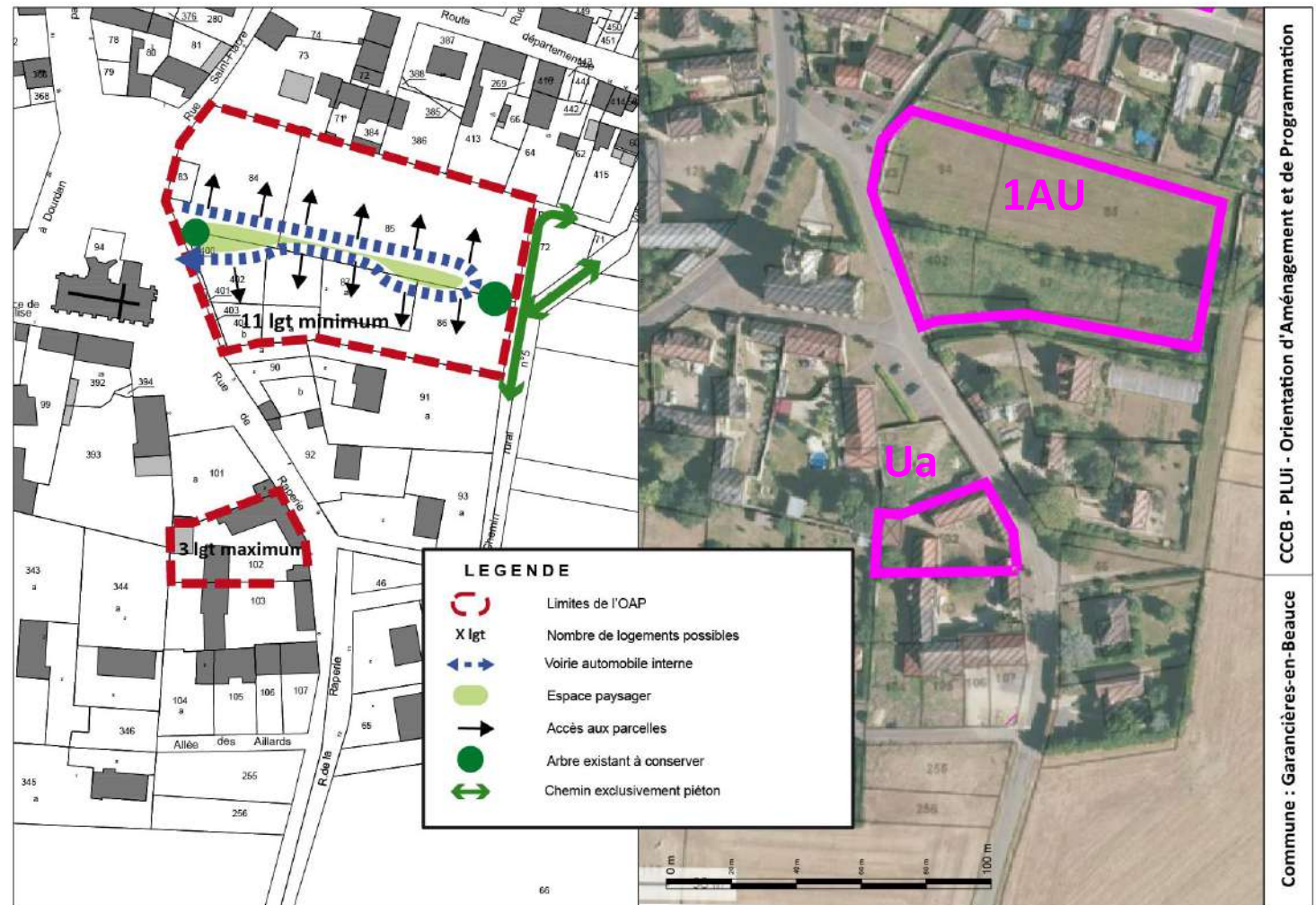
La trame viaire attendue doit être suffisante pour permettre la giration des véhicules de défense incendie.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

Surface : 0,63 ha

Densité SCOT brute :  
20 logements /ha

Nombre de logements prévus : 11  
au minimum



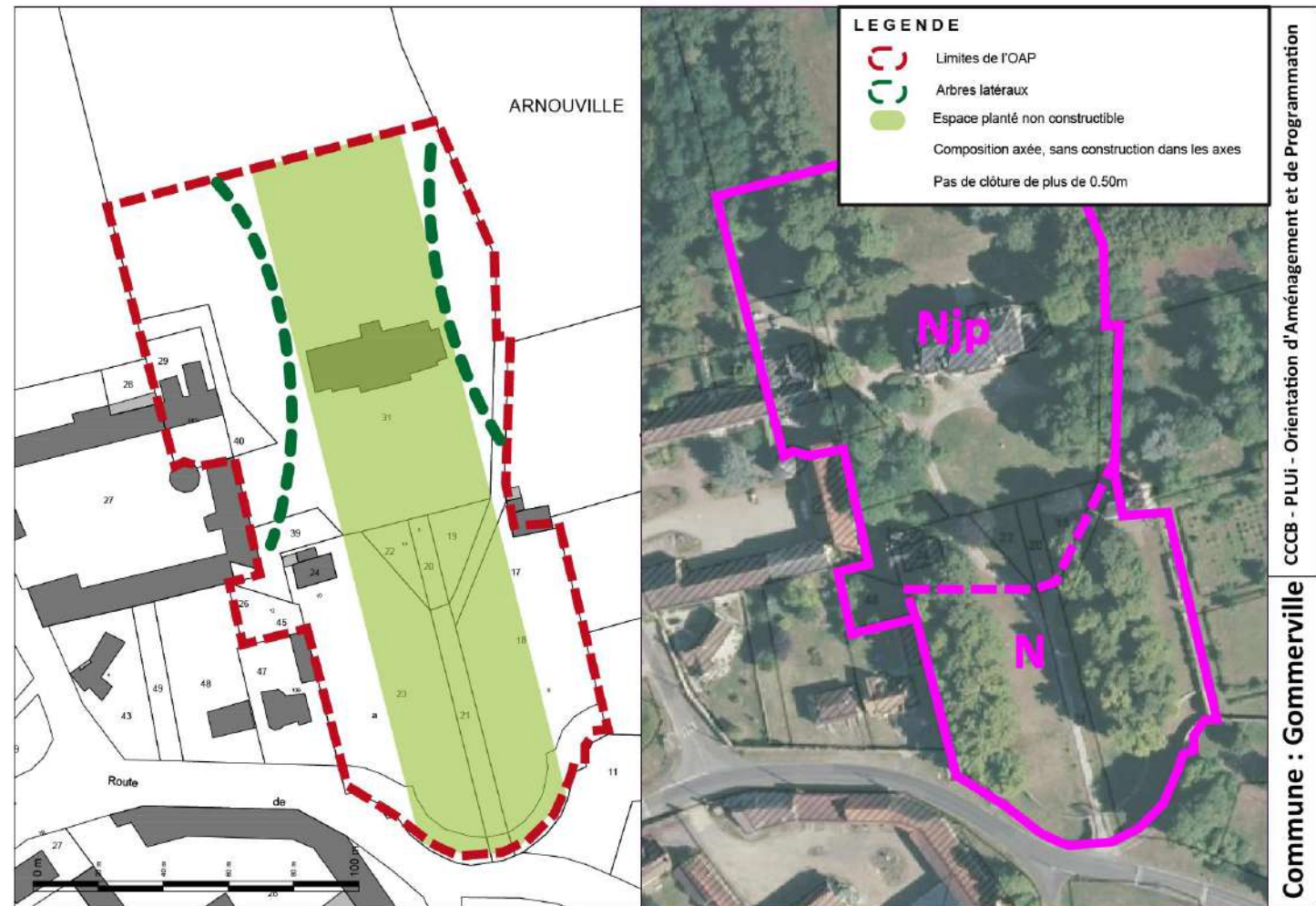


## **Gommerville : zone Njp et zone N**

### **Hameau d'Arnouville**

L'objectif de cette orientation d'aménagement de programmation n'est pas la construction de logements mais la conservation et la réutilisation du château d'Arnouville. Aujourd'hui ce château est situé entre son parc au Nord, sa ferme, à l'Ouest et sa cour qui rejoint la route d'Angerville au Sud.

Quelle que soit sa vocation future, l'axe du château, en dehors de l'emprise du monument, reste inconstructible. Les appuis sur les bois de part et d'autre sont à respecter. Les arbres existants latéralement sont à conserver.





### Gommerville : zone 1AU

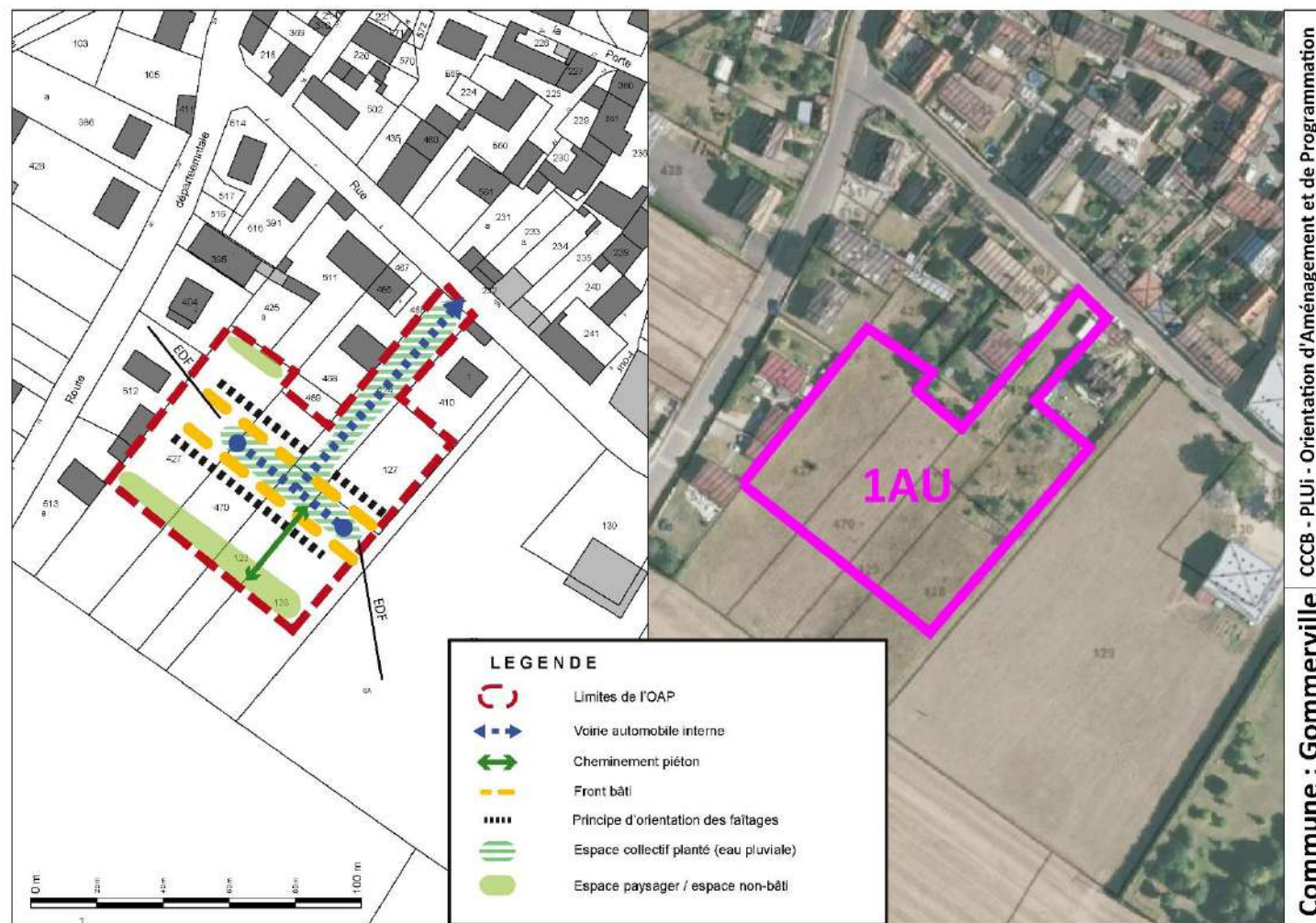
Le terrain a un accès étroit et est traversé par une ligne électrique moyenne tension. Les espaces publics sont dessinés sous cette contrainte. Compte tenu des contraintes de propriété et de constructions alentour, l'aménagement est dessiné en impasse mais il est évolutif : à terme le dessin du quartier peut s'étendre vers l'Est.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,32 ha

Densité SCOT brute :  
20 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 5 au moins**



**Gommerville : le prieuré ou « villa  
Beau Soleil »**

Ce site correspond à une occupation ancienne autour d'une ancienne chapelle.

Le site est clos, en partie boisé et accueille un groupe de familles vivant assez retirées de la vie du village avec une salle commune, la chapelle et 4 logements : le logement du gardien et 3 familles résidentes. La commune ne souhaite pas que le nombre de logements croisse pour que le site perde de son intérêt historique, se banalise et forme une entité à part.

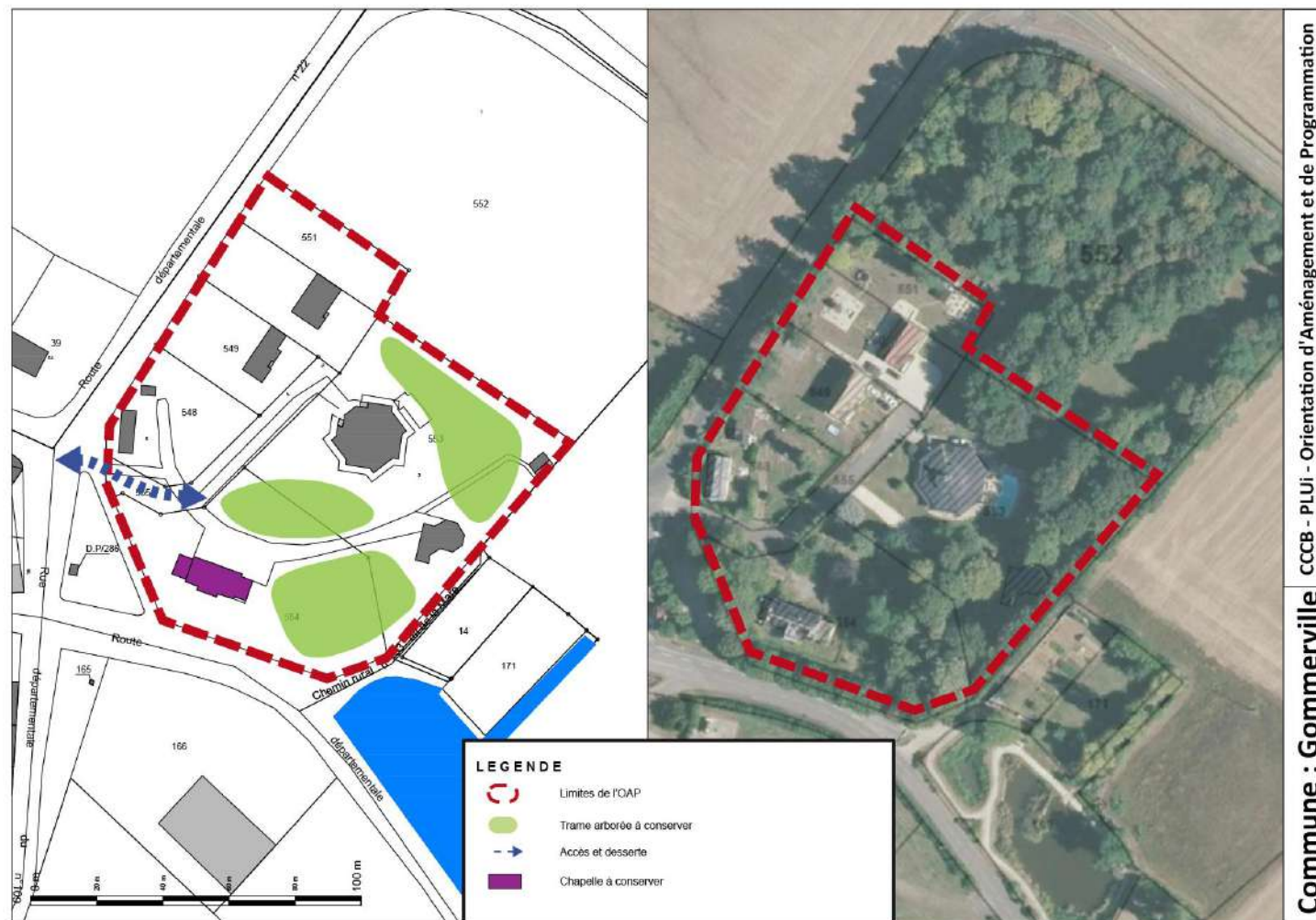
Le nord de la parcelle est inconstructible, classé N.

L'entrée du site sera conservée comme seule entrée possible les arbres seront conservés ou à défaut remplacés un nombre équivalent. Le bâtiment patrimonial, ancienne chapelle, le plus au Sud se la parcelle, sera conservé.

Surface : 1,24 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements maximum  
autorisé : 5, dont 2 au maximum  
dans le bâtiment patrimonial**



CCCB - PLUi - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune : Gommerville



### Gouillons : zone 1AU

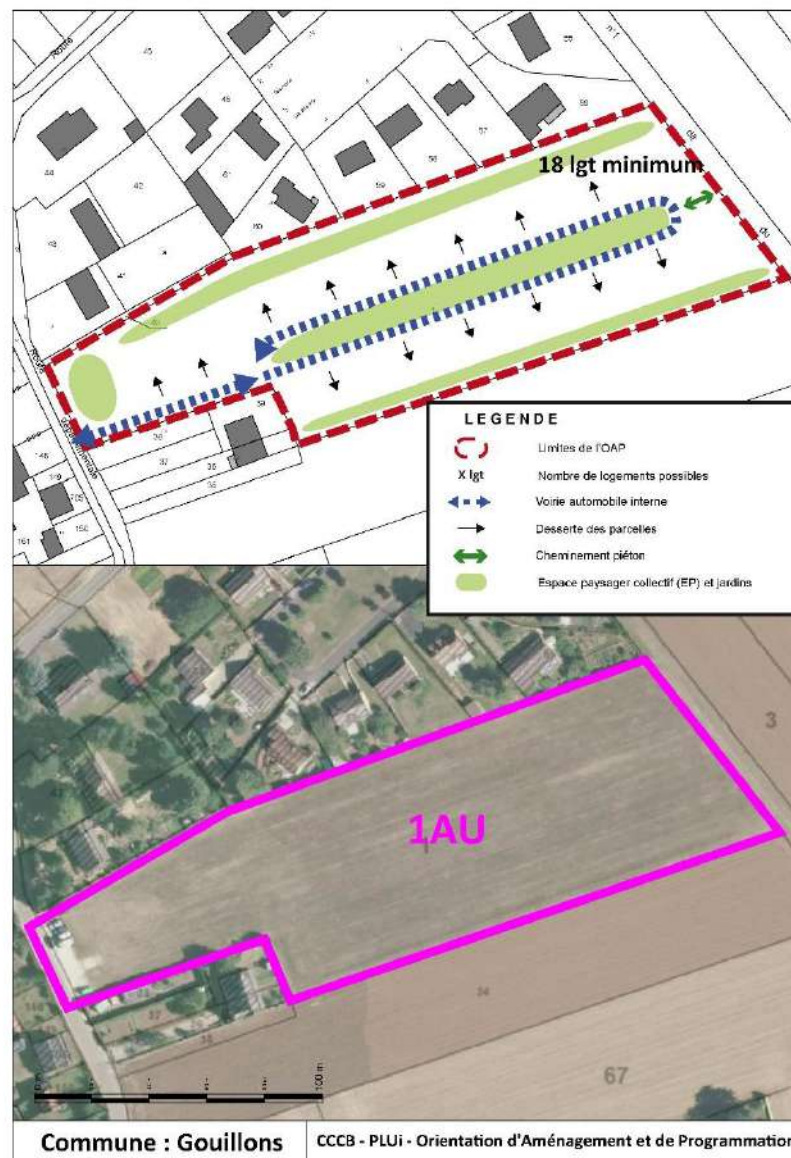
Le terrain tout en longueur est propriété communale. Tous les réseaux sont présents le long de la route départementale limitrophe. Le chemin rural à l'Est doit rester dévolu à une circulation agricole et les lotissements voisins ne laissent pas de possibilités d'installer une voirie inter-quartiers : le dessin sera par conséquent autour d'une impasse, suffisante pour prévoir la giration des véhicules de défense incendie, mais avec un seuil non construit à l'entrée et des contacts entre les parcelles par les jardins.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 1,46 ha

Densité SCOT brute : 16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 18 au moins**





### Gouillons : zone Ua

La rue de Saint Marc au Nord du village laisse la possibilité de construire. Inversement, la commune souhaite garder l'intérieur des îlots en jardins et notamment leur desserte par la petite sente.

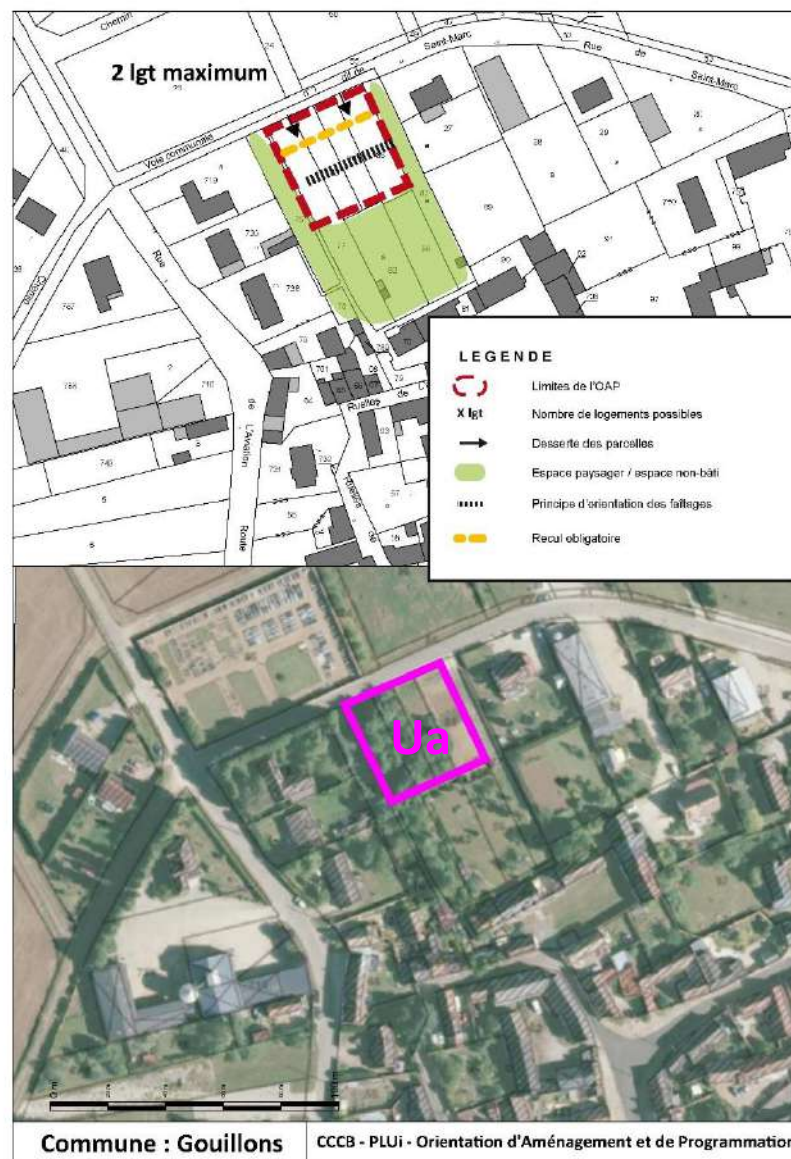
Le recul des façades des futurs logements a pour but de permettre le stationnement des véhicules sur les parcelles et non sur l'espace public.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet et une attention particulière sera portée sur la relation avec le cimetière voisin.

Surface : 0,14 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 2**



### Guilleville : zone 1AU

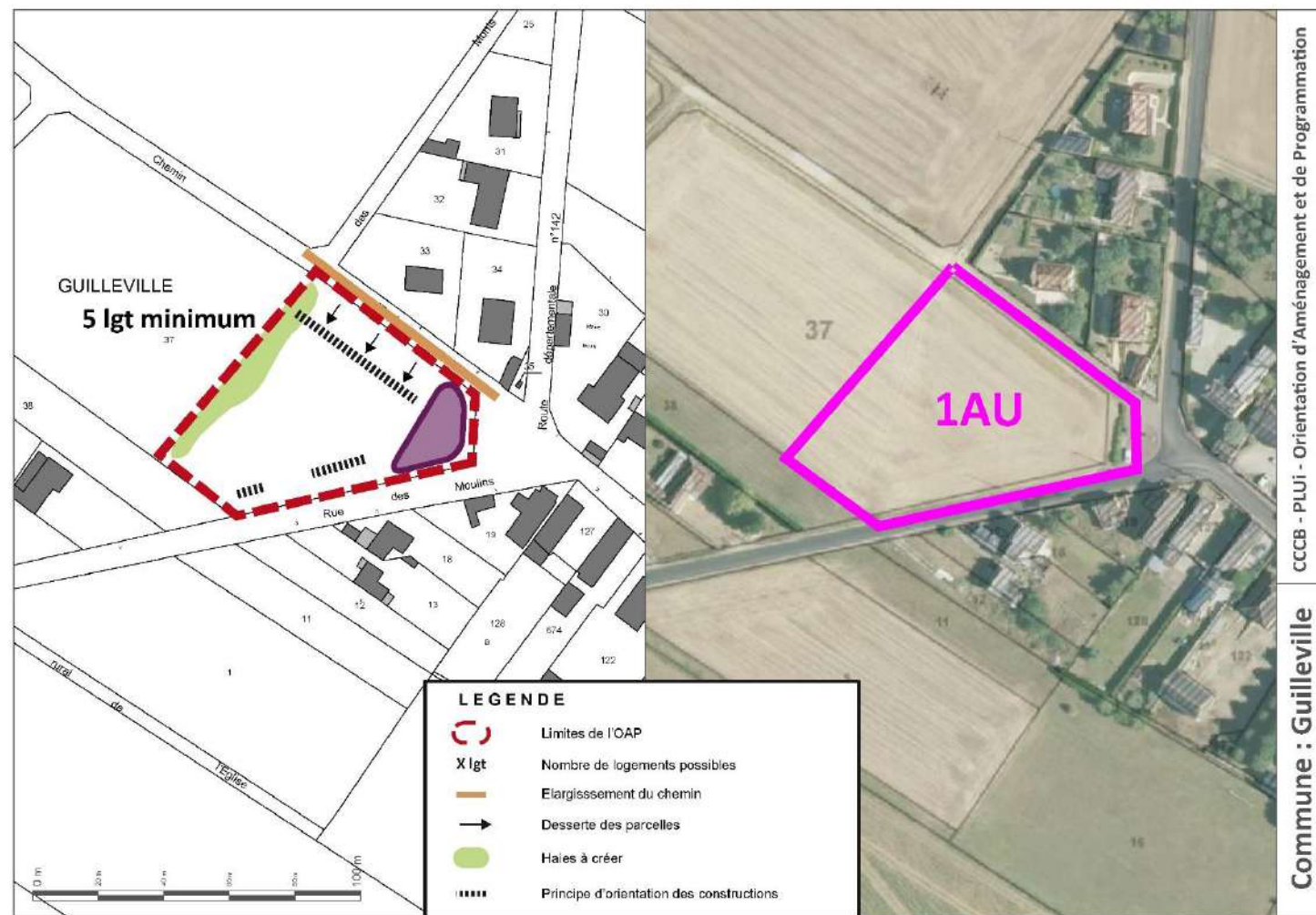
L'orientation d'aménagement et de programmation doit permettre la requalification de l'entrée de bourg. Par ailleurs, la disposition des constructions devra s'effectuer au regard des axes de desserte, à savoir la rue des Moulins et le chemin d'Espiers. Ce dernier doit être élargi et aménager pour assurer la bonne desserte des constructions.

Un traitement paysager en contact avec les franges agricoles devra assurer la bonne insertion de l'opération dans son environnement proche et lointain.

Surface : 0,4 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 5**





### Guilleville : zone Ua

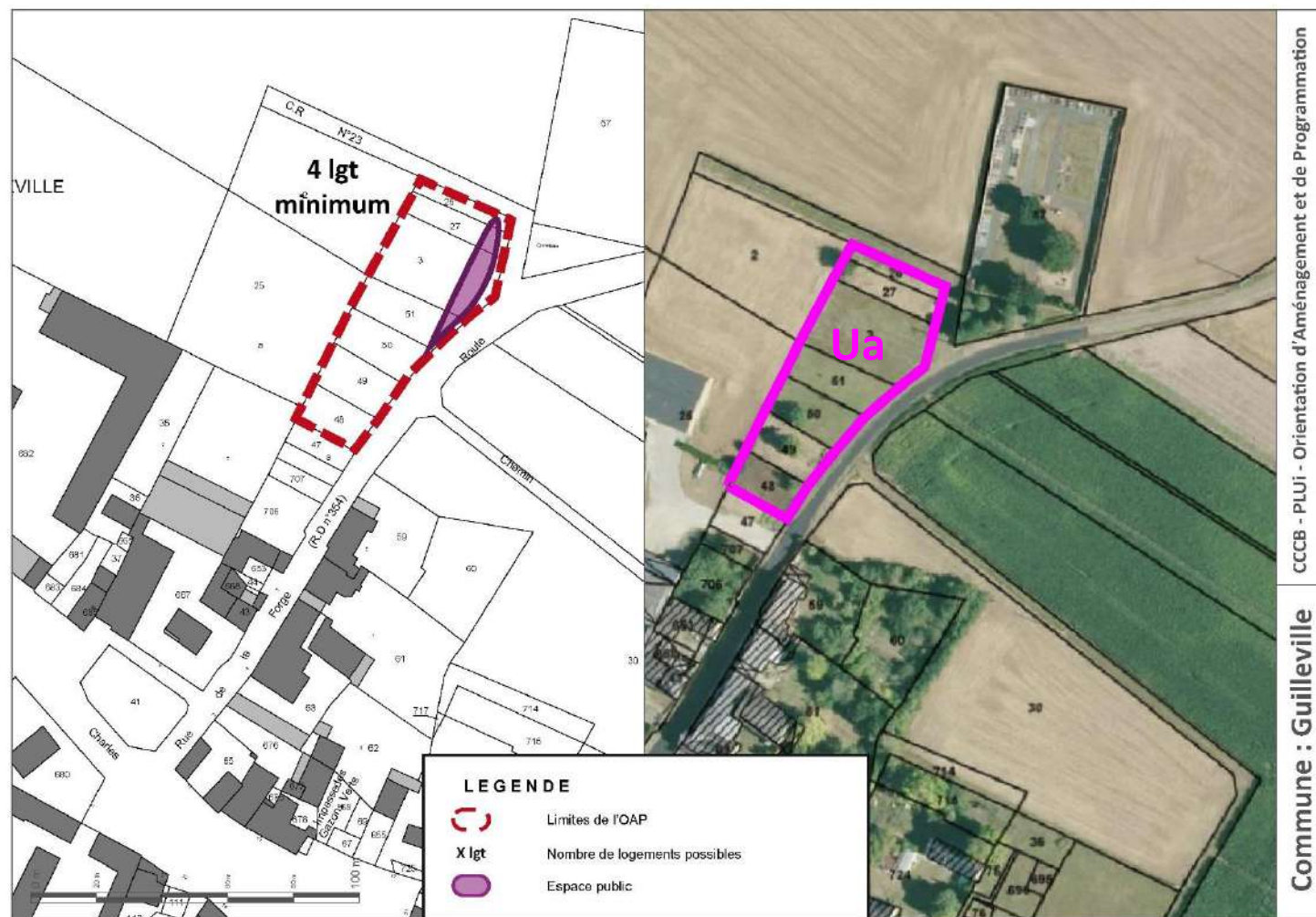
Cette OAP vise à finaliser l'urbanisation du village sur sa partie nord. En effet, entre la dernière habitation du village et le cimetière, il existe des terrains aujourd'hui affectés à l'agrément (jardins) qui peuvent faire l'objet d'une urbanisation immédiate en raison de leur accessibilité et de leur desserte par les réseaux (rue de la Forge).

De plus, l'OAP prévoit l'aménagement d'un espace public en relation avec le cimetière.

Surface : 0,22 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 4**





### Guillonville : zone 1AU

Cette OAP encadre l'urbanisation d'une enclave agricole située sur la frange Est du bourg.

Le principe d'aménagement est d'organiser un nouveau quartier rattaché pleinement à l'ensemble du village. Ce quartier sera donc traversant (rue de la Haute Porte / rue de Villecerne) et structuré autour d'un espace public central.

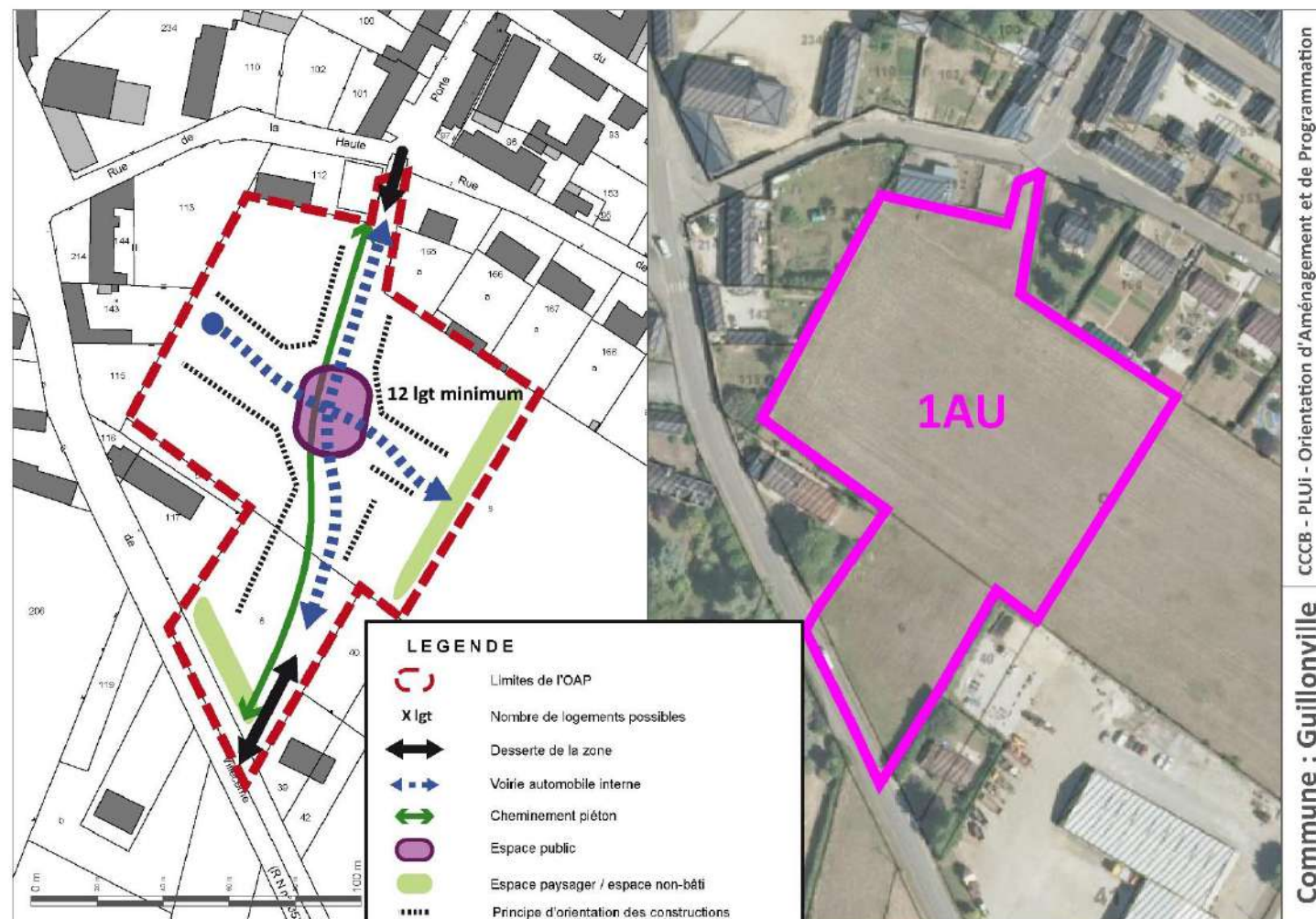
Une antenne en attente devra être assurée sur la frange Est de la zone dans l'éventualité d'une extension ultérieure.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,9 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 12**



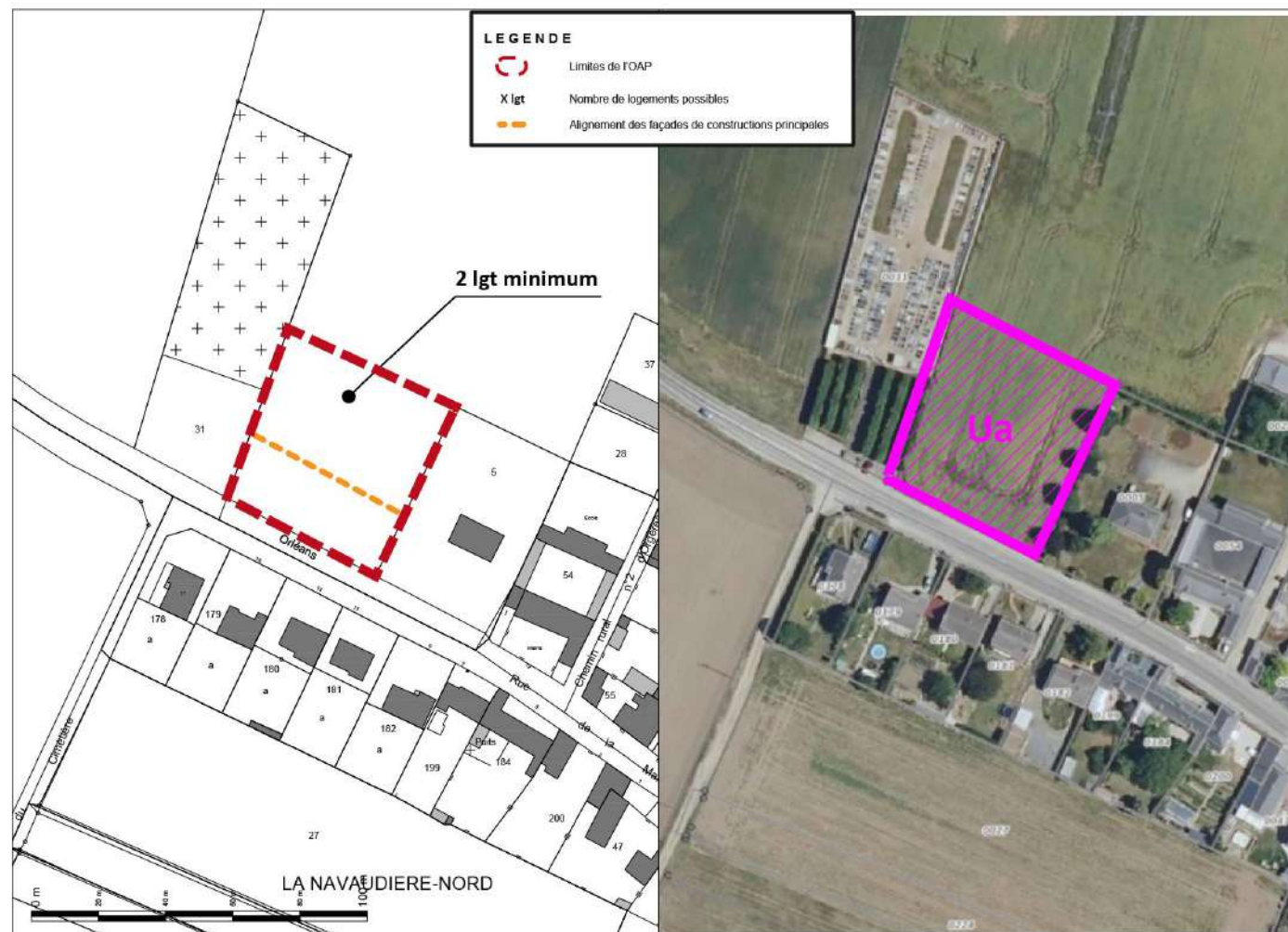
### Guillonville : zone Ua

Cette OAP vise à finaliser l'urbanisation du bourg de Guillonville entre les dernières constructions et le cimetière. Hormis le caractère programmatique attendu (2 constructions minimum), cette OAP prescrit l'implantation des constructions à l'alignement de la façade de la construction voisine (parcelle 5 section YR)

Une attention particulière sera portée sur le maintien de la séquence « entrée de ville - cimetière ».

Surface : 0,3 ha

**Nombre de logements prévus : 2 minimum**





### Intréville : zone 1AU

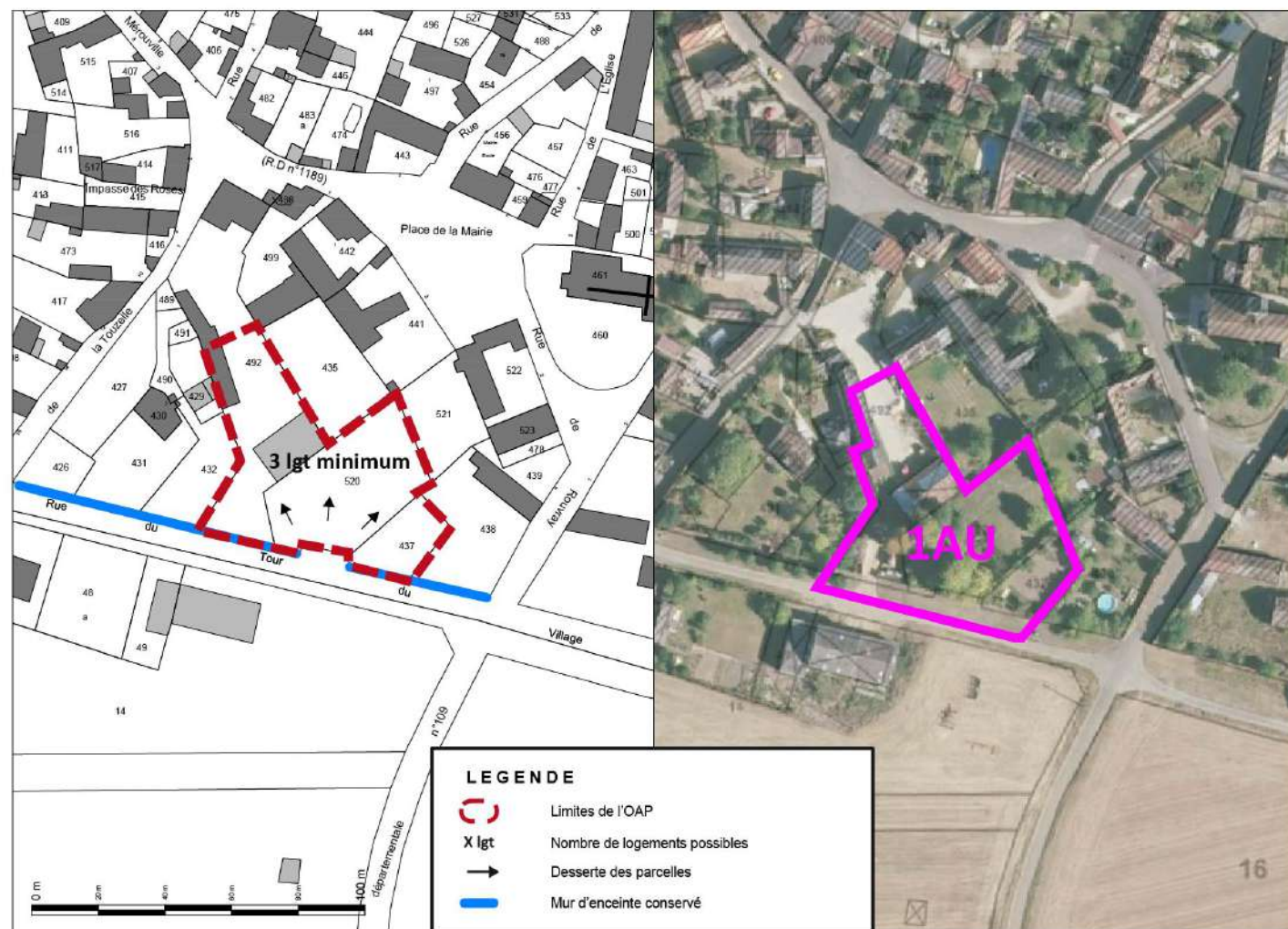
Le terrain est à l'intérieur des murs qui entourent le village, parcelles de jardins et dépendances d'une exploitation agricole. Il permet de déboucher sur le chemin de contournement : un percement du mur est nécessaire mais à un seul endroit. A ce titre, le percement envisagé dans le mur ancien devra présenter un aspect qualitatif dans son rendu.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

Surface : 0,22 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 3 au minimum**





### Intréville : zone 1AU

Le terrain, tout en longueur, est à l'intérieur du mur d'enceinte. Aujourd'hui ce sont des jardins qui n'ont pas de débouché sur les rues intérieures du village. La desserte sera effective par 2 espaces collectifs qui minimiseront le percement du mur autour du village.

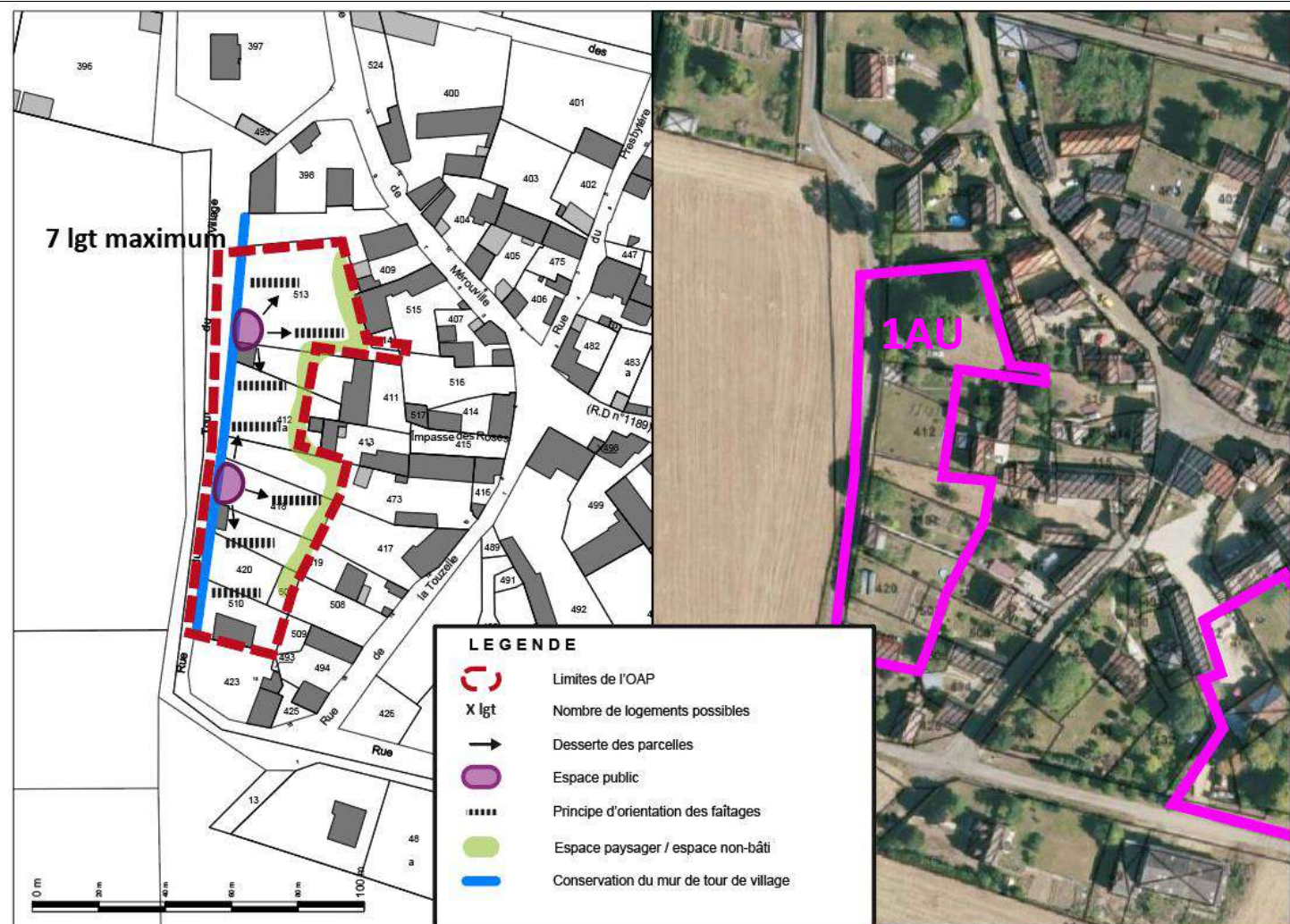
Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,38 ha

Densité SCOT brute : 16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 7 au maximum**



### **Janville-en-Beauce : zone Ua : centre bourg**

#### **Contexte**

Il s'agit d'un site central, en bordure du cœur historique de Janville, idéalement situé plein sud sur la rue du Mail-du-Rond. Aujourd'hui les constructions existantes ne sont pas à la hauteur d'un bourg centre et représentent un potentiel de densification non négligeable tout en valorisant cet espace et ce foncier.

#### **Enjeux**

- Embellissement de cette partie des mails
- Meilleure utilisation du foncier
- Déplacement de l'activité automobile dans une zone mieux adaptée

#### **Objectifs**

- Créer des logements de ville, dans des gabarits comme ceux existants au bord des mails, R + 1 + C voire R + 2 + C.
- Offrir du stationnement en suffisance, les mails étant fort sollicités lors du marché hebdomadaire

#### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

- Préserver le volume bâti

Un volume bâti existe rue du Moulin-à-Vent qui devra être respecté : soit une reconstruction dans le même gabarit, à plus ou moins un mètre à l'égout du toit, soit maintien de la façade. Un accès charretier sera créé ou maintenu pour accéder à un espace de stationnement à aménager à l'arrière de la construction ; ce stationnement pourra être aérien ou souterrain.

- Exploiter le cœur d'îlot

Le cœur d'îlot est un espace à valoriser et y prévoir un espace jardin serait évidemment une qualité supplémentaire pour l'opération. Une liaison piétonne entre l'opération rue du Mail-du-Rond et la rue du Moulin-à-Vent pourra être aménagée mais cela n'a pas d'incidence sur le fonctionnement urbain, ces deux opérations peuvent être indépendantes. Pour l'opération de la rue du Mail-du-Rond, il est évidemment indispensable de réserver du stationnement en suffisance et le recours à du stationnement souterrain peut être justifié dans la mesure où existe déjà une différence de niveau qui serait ainsi valorisée ; l'accès au stationnement souterrain et la trémie devront faire l'objet d'une implantation particulièrement étudiée pour la sécurité de tous les usagers mais aussi pour ne pas dénaturer cette portion du bourg.

- Valoriser la façade côté mail du Rond

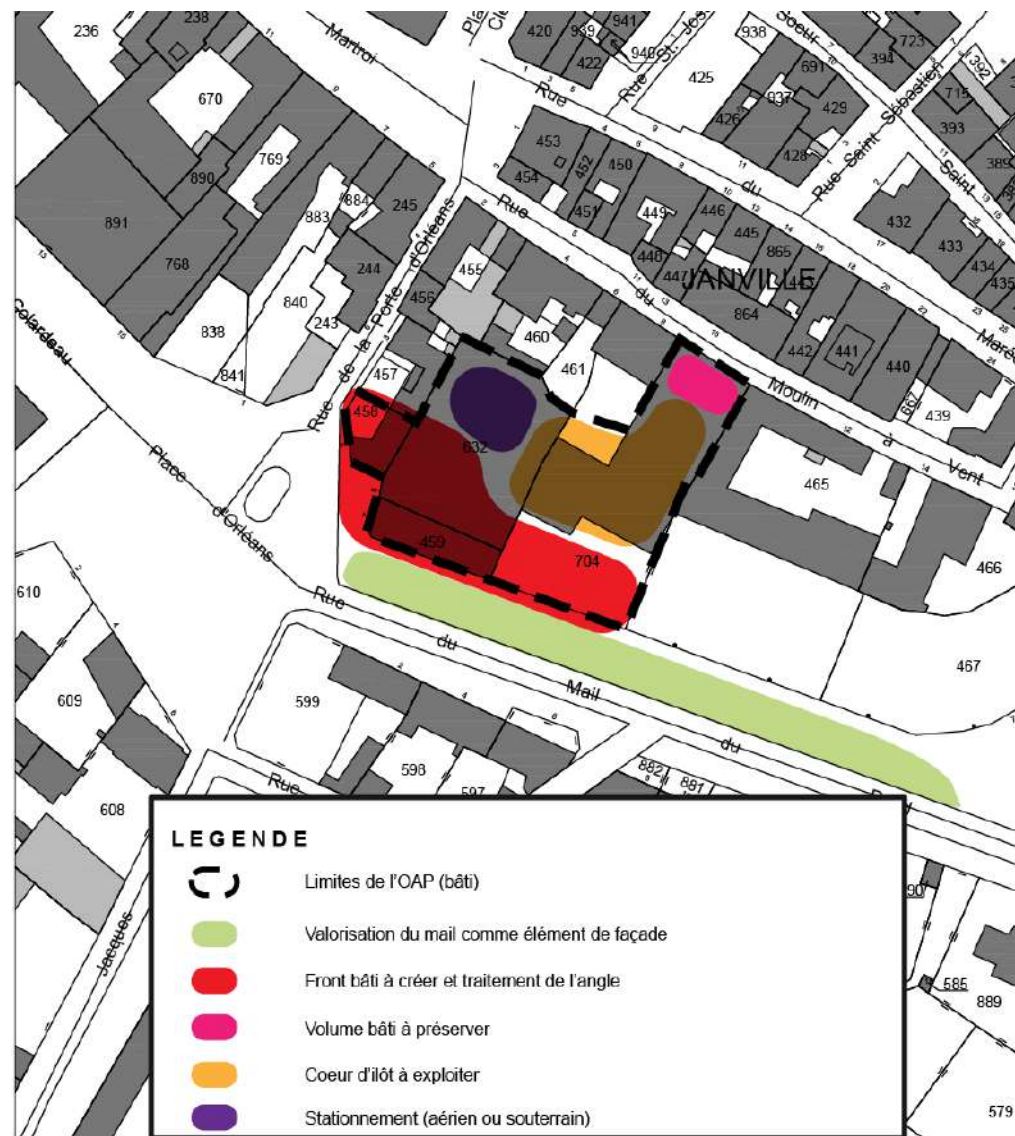
Les constructions nouvelles devront dans la mesure du possible être constituées de logements traversants. L'architecture dialoguera avec les arbres du mail et s'intégrera dans l'environnement bâti ; contemporaine ou non, elle sera soumise à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

- Créer un front bâti d'intérêt urbain et traiter l'angle

Les constructions présenteront un gabarit d'au moins R + 1 + C voire R + 2 + C ce deuxième niveau pouvant être traité en attique par exemple pour une meilleure intégration. Un soin particulier sera porté au traitement architectural de l'angle sud-ouest de même qu'à l'extrémité est de la construction, en évitant tout décor superflu. Le nombre de logements créer sur l'ensemble sera d'au moins une trentaine.

- Offrir du stationnement résidentiel

L'ensemble de l'opération devra prévoir du stationnement interne en suffisance sur les parcelles concernées pour éviter tout conflit d'usage.





### **Janville-en-Beauce : zone 1AU à l'Est**

#### **Contexte**

La zone 1AU à l'est de la commune est limitée au nord par la voie ferrée et se situe en arrière de la rue du Mail du Jeu-de-Paume. Elle est installée à proximité de la gendarmerie et en particulier de ses logements de fonction ainsi qu'à une très courte distance des commerces dont le supermarché.

Entre la voie ferrée et les terrains mobilisables se trouve un sentier, le sentier de Bellevue majoritairement utilisé par l'activité agricole. Des promenades dans la campagne sont toutes proches en longeant la voie ferrée. A terme une liaison douce sera complétée permettant de relier sur 3 km environ la gare SnCF de Toury en passant sous la Rd 2020.

Cette orientation d'aménagement et de programmation prend en compte la présence de plantes patrimoniales protégées : l'orchidée pyramidale (*Anacamptis pyramidalis*) espèce protégée et déterminante de ZNIEFF et la chlore perfoliée (*Blakstonia perfoliata*) espèce déterminante de ZNIEFF. Ces deux espèces sont notées comme « de préoccupation mineure sur la liste rouge des espèces menacées de la région Centre – Val de Loire ».

#### **Enjeux**

- Équilibrage de l'urbanisation vers l'est pour valoriser le caractère central et facilement accessible des équipements scolaires, sportifs, médicaux et culturels
- Intégration de nouveaux logements dans le tissu du bourg
- Densité de logements et modération de la consommation d'espace
- Intégration paysagère de cette urbanisation par le traitement de la transition ville-campagne en limite est

#### **Objectifs**

- Offrir une extension cohérente avec le tissu bâti existant
- Intégrer l'extension au paysage de plaine grâce à des franges arborées
- Produire du logement relativement dense pour acter l'économie d'espace et pour offrir des « produits » immobiliers plus accessibles et correspondant à la demande actuelle
- Assurer une bonne cohabitation avec l'activité agricole en tournant vers cette dernière les fonds de jardins

#### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

- Circulation automobile bouclée

La circulation des véhicules ne doit pas être en impasse sauf éventuellement pour la desserte de quelques logements ; elle peut être à sens unique pour augmenter la capacité de stationnement sur le futur domaine public.

- Zone d'implantation des logements, densité

Les logements seront disposés de part et d'autre de la voie de façon à constituer des cœurs d'îlot calmes et verdoyants.

- Traitement de la transition bourg-campagne

Une plantation au moins arbustive (quelques mètres de hauteur adulte) sera établie en fond d'opération ; l'ouvrage hydraulique de recueil des eaux de ruissellement pourra être installé dans cette frange et dans ce cas traité en espace planté.

Cette frange boisée sera composée d'essences indigènes, dont la hauteur adulte sera calée en fonction de la situation locale, donc pas de grands arbres mais des arbustes et des arbres de quatrième grandeur : noisetiers, cerisiers de Sainte-Lucie, cornouillers mâles et sanguins, sureaux, troènes vulgaires, ifs, églantiers, érables champêtres, cytises, fusains d'Europe... Ces végétaux offriront gîte et couvert à l'avifaune.

L'éclairage public, s'il est nécessaire, sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité...).

- Extension de la gendarmerie

Les logements de la gendarmerie doivent pouvoir être établis dans cette partie de l'opération et rester indépendants, desservis uniquement par le sud au travers de l'actuelle gendarmerie. A court terme, il n'est pas utile de prévoir une liaison de ces logements vers le nord, à long terme il faudra pouvoir accrocher ces logements au reste de l'opération.

- Privilégier les fonds de jardin à proximité du hangar agricole

Pour limiter les conflits d'usage et préserver l'indépendance de l'activité agricole, il est nécessaire que la plupart des parcelles autour du hangar soient disposées en sorte de tourner les fonds de jardin vers l'activité agricole.

Surface : 3,5 ha

**Nombre de logements prévus : 50**

Densité brute : 18 logements /ha

Cette orientation d'aménagement et de programmation prend également en compte la présence de plantes protégées : l'orchidée pyramidale et la chlore perfoliée.

### **Gestion des espaces non construits**

Les plantes protégées aiment les sols secs, calcaires, une végétation rase en fin d'hiver. Elles ont trouvé un secteur de développement favorable grâce à l'abandon momentané de la culture et le développement d'une végétation herbacée peu développée. L'habitat naturel qui s'y développe n'est pas patrimonial car dégradé. Le champignon qui permet le développement des graines est probablement disséminé dans le sol. Les conditions qui ont permis l'expression de ces plantes sont cependant réunies et il est important de les maintenir dans le cadre du projet d'aménagement de la zone.

En résumé, toutes les conditions qui ont donné la possibilité de la venue des plantes sont donc réunies. Il est important de les préserver.

- **Constitution**

Les espaces publics sont dessinés en réseau pour pouvoir traverser le quartier futur et former des espaces conséquents tout en étant utilitaires. La voirie évitera le nord de la zone et les logements seront limités sur le secteur à enjeux environnementaux pour préserver une zone herbacée à intégrer aux espaces paysagers.

Un espace paysager constitué de la végétation herbacée en place sera préservé au Nord-Ouest de l'opération. Il assurera une transition avec les habitations existantes et permettra de garantir un milieu favorable à l'expression des plantes patrimoniales identifiées sur le secteur.

Les abords des chemins et voies seront simplement enherbés, semés avec une graine simple.

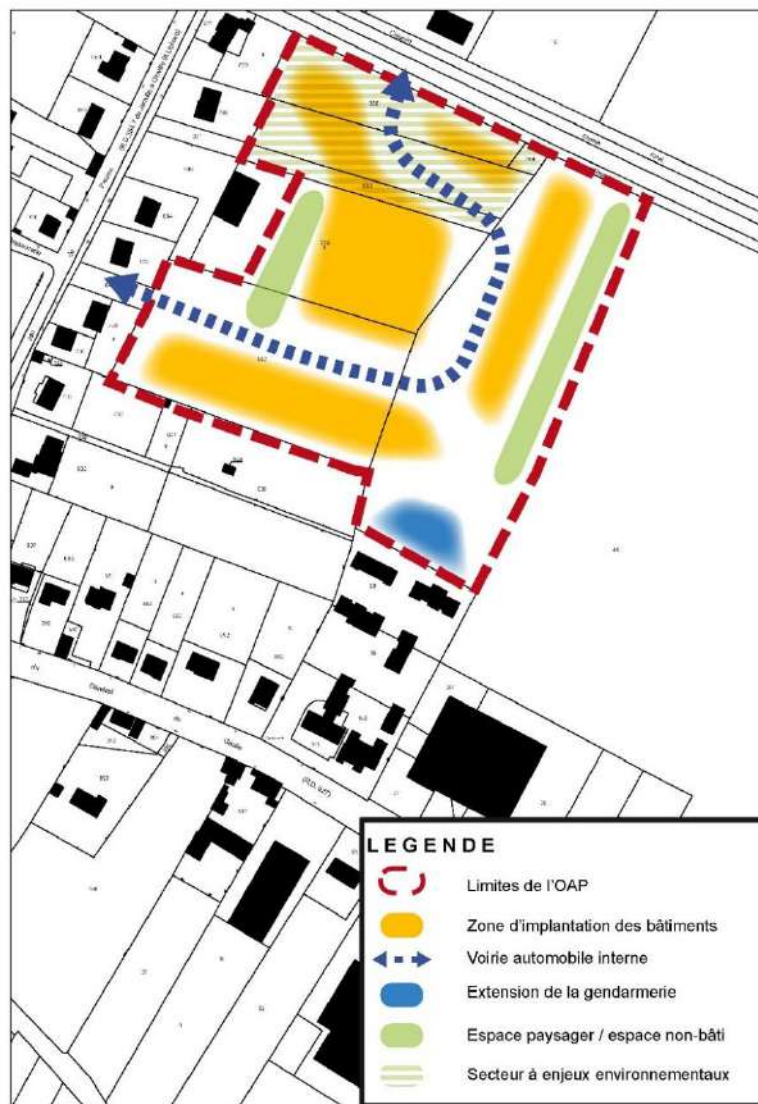
- **Chantier**

Lors du chantier les surfaces seront protégées du passage des engins et du stockage de matériaux. La terre végétale ne sera pas retournée et aucun apport de terre extérieur ne sera réalisé sur ces futurs espaces publics.

- **Gestion**

Une fois le quartier construit, il ne faut pas tondre les abords des chemins mais faucher en fin de printemps quand les plantes sont fanées et que les graines sont émises (fin juin, juillet) notamment pour la partie herbacée préservée située dans la frange Nord-Ouest du secteur à enjeux environnementaux. Au-delà de cette première fauche de l'année, la surface peut être tondue ; il est important qu'une dernière tonte intervienne avant l'hiver.





### **Janville-en-Beauce : zone 1AU au Sud-Est et zone 2AU au Sud**

#### **Contexte**

La zone 1AU est adossée au cimetière et située au sud-est du bourg la parcelle est accessible au nord par la Rd927 et au sud par la route de Poinville.

La zone 2AU est accessible au nord par la route de Poinville.

Les deux zones se situent à proximité d'une zone commerciale et à deux pas du centre bourg et de ses commerces. Proximité des équipements scolaires.

Facilité d'accès à Toury et à sa gare SNCF

#### **Enjeux**

- Équilibrage de l'urbanisation vers l'est pour valoriser le caractère central et facilement accessible des équipements scolaires, sportifs, médicaux et culturels
- L'intégration de nouveaux logements dans le tissu du bourg
- La liaison des nouveaux logements au bourg
- La densité des logements
- L'adaptation de l'offre de logements aux jeunes ménages ou aux personnes âgées
- L'intégration paysagère de l'extension (zone 2AU)
- La possibilité d'une extension probable à long terme (2AU)

#### **Objectifs**

- Offrir une extension cohérente avec le tissu bâti existant
- Produire du logement relativement dense
- Maintenir un accès facile et indépendant à l'exploitation agricole voisine
- Coordonner une extension cohérente avec le tissu bâti existant (2AU)
- Intégrer l'extension au paysage de plaine grâce à une frange arborée (2AU)
- Préserver une accroche de voirie et réseaux à plus long terme (2AU)

#### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

##### **Zone 1AU :**

- Circulations automobiles

La desserte de l'opération devra être étudiée de façon à relier les deux rues, rue du Maréchal-Foch (Rd 927) et route de Poinville pour faciliter les échanges ; si la voie est établie à sens unique cela pourra permettre une meilleure prise en compte de la sécurité routière pour l'accroche à la Rd 927 (l'aménageur sollicitera l'avis du gestionnaire de la voie, en l'occurrence le conseil départemental) et cela permettra de réaliser un plus grand nombre de places de stationnement sur le domaine public.

- Préserver la circulation d'engins agricoles

L'exploitation agricole, immédiate voisine de l'opération, doit pouvoir fonctionner de façon totalement indépendante de l'opération d'urbanisation : il est indispensable de lui réserver un accès suffisamment large pour l'évolution du matériel.

- Zone d'implantation des logements, densité

Les logements seront disposés de part et d'autre de la voie de façon à réserver à l'arrière des jardinets et à l'avant de l'espace pour le stationnement des voitures (voire en plus des jardinets si c'est possible).

La densité de logements ne pourra être inférieure à la vingtaine de logements à l'hectare : le public visé sera soit des jeunes ménages soit des personnes âgées soit les deux ; cette opération serait idéalement réalisée par un bailleur social de façon à maîtriser l'offre locative et à induire un rajeunissement de population.

La proportion de logements locatifs sociaux sera de 100 % sur l'ensemble de la zone. Le logement locatif social est entendu comme un logement géré par des organismes publics ou semi-publics tels qu'offices publics d'Hlm, offices publics d'aménagement et de construction, coopératives ou sociétés anonymes d'Hlm, sociétés d'économie mixte, entreprises sociales pour l'habitat. Il peut s'agir aussi de bailleurs privés propriétaires de logements conventionnés en accord avec l'agence nationale pour l'habitat (Anah) et/ou suite à l'obtention de subventions pour l'amélioration de l'habitat.

#### **Zone 2AU :**

- Zone d'implantation des logements, densité

Les logements seront disposés de part et d'autre des voies internes de façon à présenter leur façade et non les fonds de parcelles sur l'espace public.

Le long de la route de Poinville, un espace sera aménagé de façon à permettre les accès directs aux parcelles par cette route, tout en n'y obérant pas la circulation notamment celle des engins agricoles. Cela implique qu'une bande sera affectée aux stationnements, au trottoir voire à des plantations le long de la route.

La densité brute moyenne minimale sera comprise entre une quinzaine et une vingtaine de logements à l'hectare pour l'ensemble de la zone concernée, réalisée en une ou plusieurs tranches d'aménagement. La densité de logements brute moyenne est une densité rapportée non au terrain d'assiette des constructions mais à un espace brut à urbaniser et à aménager qui accueillera, en plus des nouveaux logements, infrastructures, espaces collectifs, ouvrages hydrauliques, stationnements, trottoirs, chaussées....

- Créer plusieurs accès sur la parcelle

La desserte de l'opération devra s'accrocher sur la route de Poinville par au moins une voie, idéalement par deux voies. Un bouclage devra être possible sachant qu'au moins dans un premier temps une partie de la voirie restera en impasse aux voitures.

Si l'opportunité se présente, aménager une sente piétonne pourrait être aménagée vers le centre bourg. Si elle n'est pas réalisée en première elle pourrait l'être en deuxième phase.

La composition de l'espace public devra lui donner un caractère intime, sécurisant, convivial et bannira tout aspect uniquement routier. La qualité plutôt que la quantité



prévaudra pour l'espace collectif. La voirie sera traitée comme une rue.

- Aménager une frange arborée

La transition avec la plaine agricole doit être assurée par un espace planté et arboré, dont la hauteur adulte des sujets doit être choisie pour ne pas porter d'ombre sur les façades des constructions exposées plein sud. Cette frange peut servir d'espace de promenade ou occuper les fonds de jardins.

Elle peut le cas échéant recevoir un ouvrage hydraulique de recueil des eaux de ruissellement.

Cette frange boisée sera composée d'essences indigènes, dont la hauteur adulte sera calée en fonction de la situation locale, donc pas de grands arbres mais des arbustes et des arbres de quatrième grandeur. Il s'agira de noisetiers, cerisiers de Sainte-Lucie, cornouillers mâles et sanguins, sureaux, troènes vulgaires, ifs, églantiers, érables champêtres, cytises, fusains d'Europe... qui offriront gîte et couvert à l'avifaune.

L'éclairage public, s'il est nécessaire, sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité...).

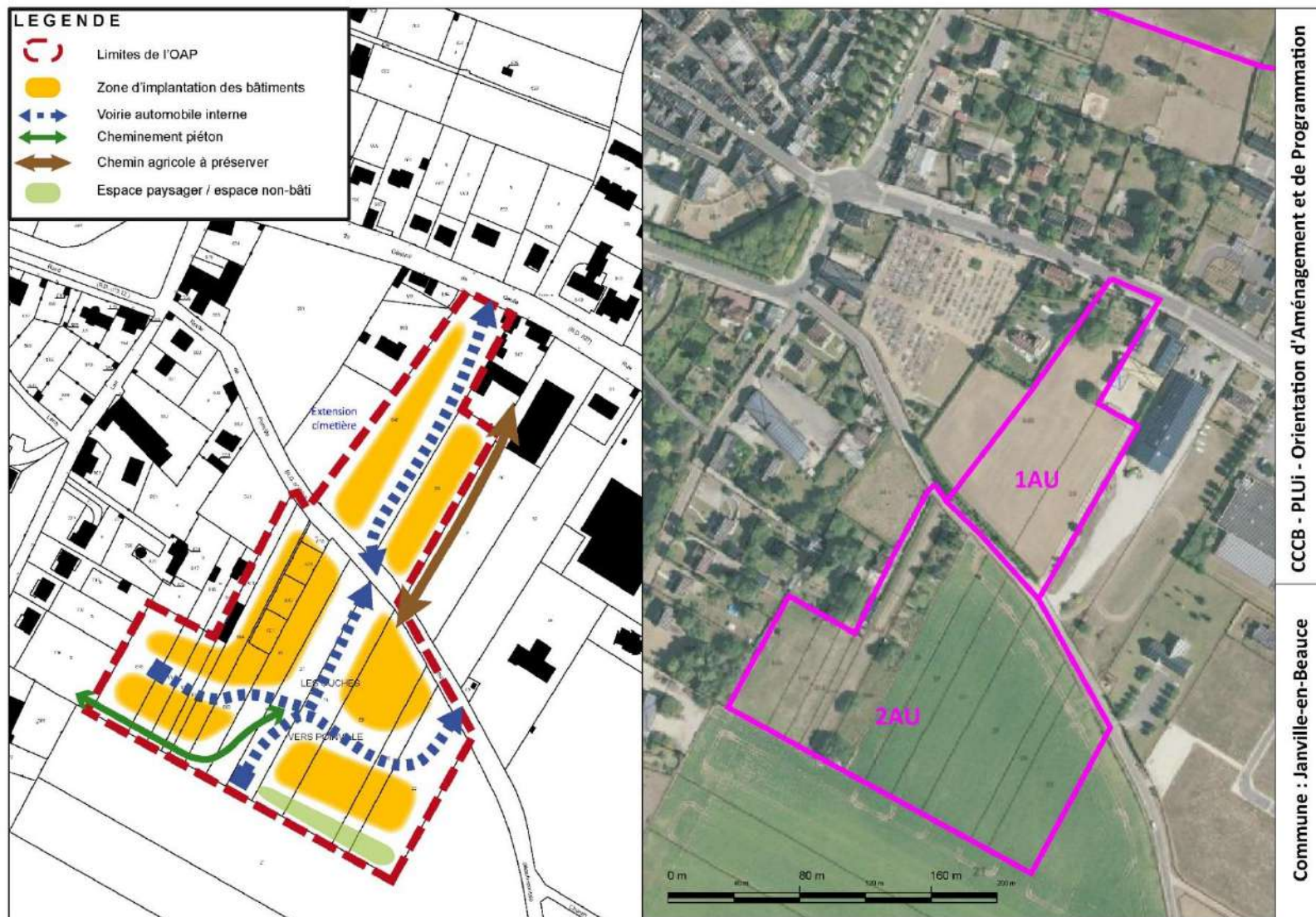
La composition et l'aménagement devront induire un découpage parcellaire relativement varié, offrant des parcelles de superficies différentes qui s'inscrivent dans la morphologie du tissu bâti existant, les jardins se développant en arrière. Le découpage parcellaire sera induit par la recherche d'une bonne exposition des constructions au soleil.

Il sera recherché une implantation des constructions plutôt traditionnelle, c'est-à-dire que les constructions seront disposées dans la mesure du possible pignon ou façade sur rue, principe qui pourra ne pas être systématique mais sera utilisé au moins pour donner l'accent sur tel point. Les espaces collectifs plantés participeront à la composition sans constituer des bouche-trous. Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers en dehors de l'emprise de la rue. Les limites côté zone agricole seront traitées de façon à laisser passer la petite faune : clôture de type grillage à moutons ou ganivelles de châtaignier par exemple.

Surface : 4,3 ha

**Nombre de logements prévus : 80**

Densité brute : 24 logements /ha





### **Janville-en-Beauce : zone 1AU au Puiset**

L'aménagement de ce secteur permet d'étoffer le bourg historique du Puiset en occupant des espaces de jardins plus ou moins entretenus.

Les accès se feront depuis la rue des Bergeries et la rue des Vignes ce qui permet de déboucher sur la RD 927.

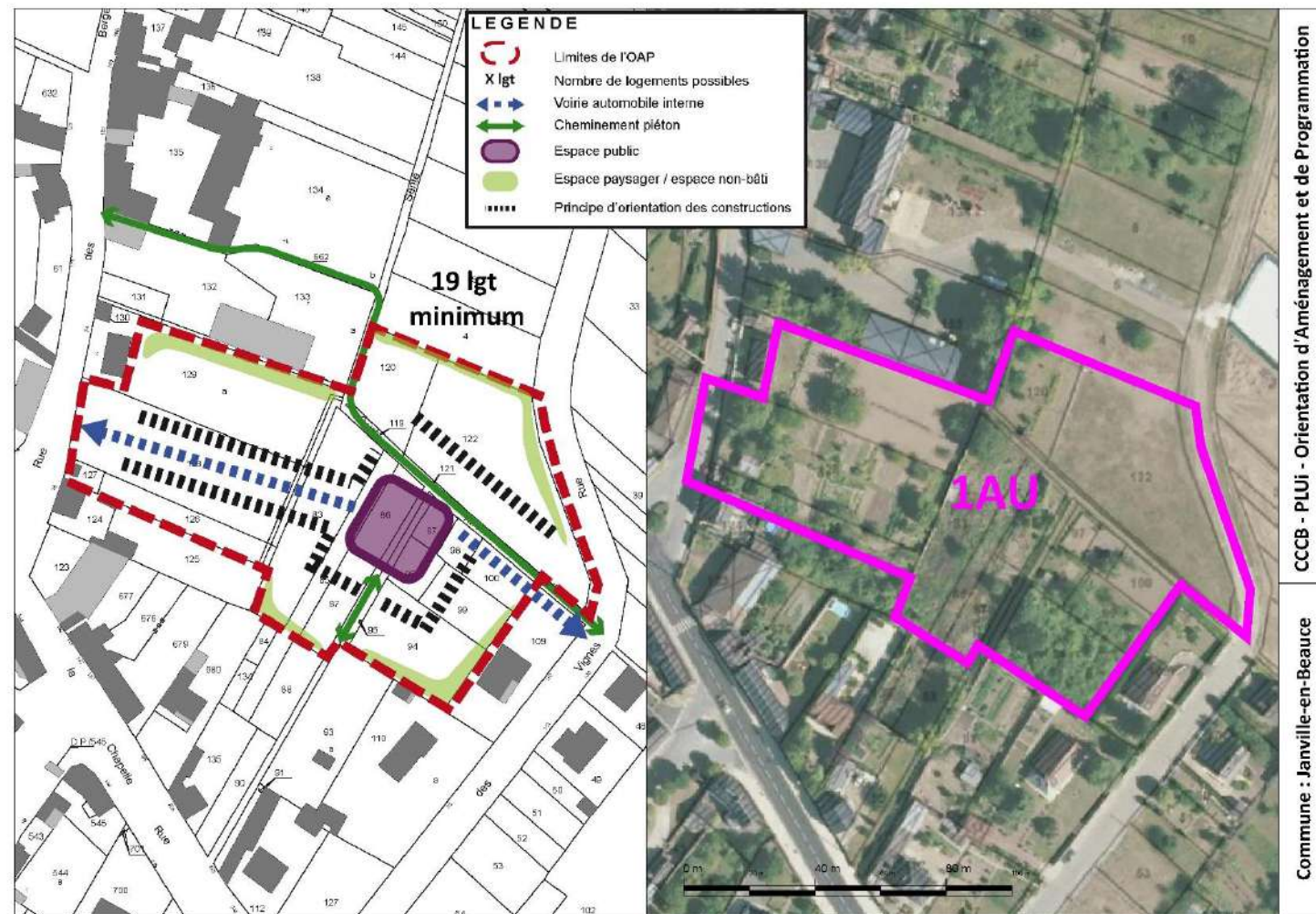
Les cheminements piétons viennent compléter le réseau de voiries principales et s'appuient sur les structures végétales qui seront préservées particulièrement en limite des parcelles adjacentes.

L'organisation de la zone se décline à partir d'un espace public transversal qui relie les deux points d'accès.

Surface : 0,95 ha

Densité SCOT brute :  
20 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 19  
logements au minimum**





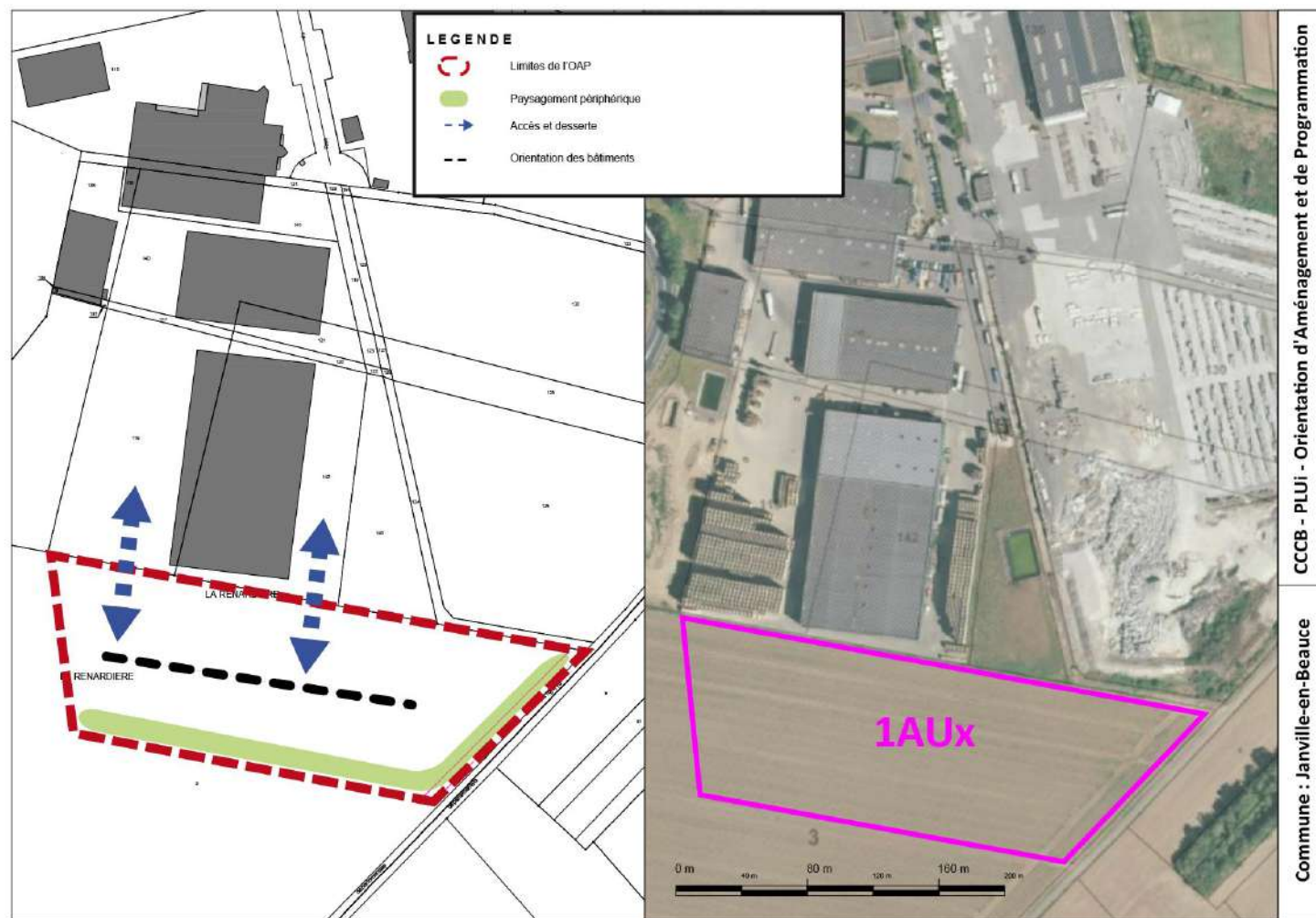
**Janville-en-Beauce : zone 1AUx au Puset : Pom'Alliance**

Cette OAP concerne uniquement l'extension du site de l'entreprise Pom'Alliance dans la zone d'activités du Puset.

Le terrain classé en zone 1AUx est destiné à accueillir les bâtiments liés à l'activité de l'entreprise en croissance constante.

Ainsi la desserte du terrain est assurée à partir du site existant. L'orientation des bâtiments doit s'effectuer au regard de la géométrie la plus favorable de la parcelle.

Un paysagement des limites périmétrales du site doit limiter l'impact visuel des bâtiments dans un environnement proche et lointain.

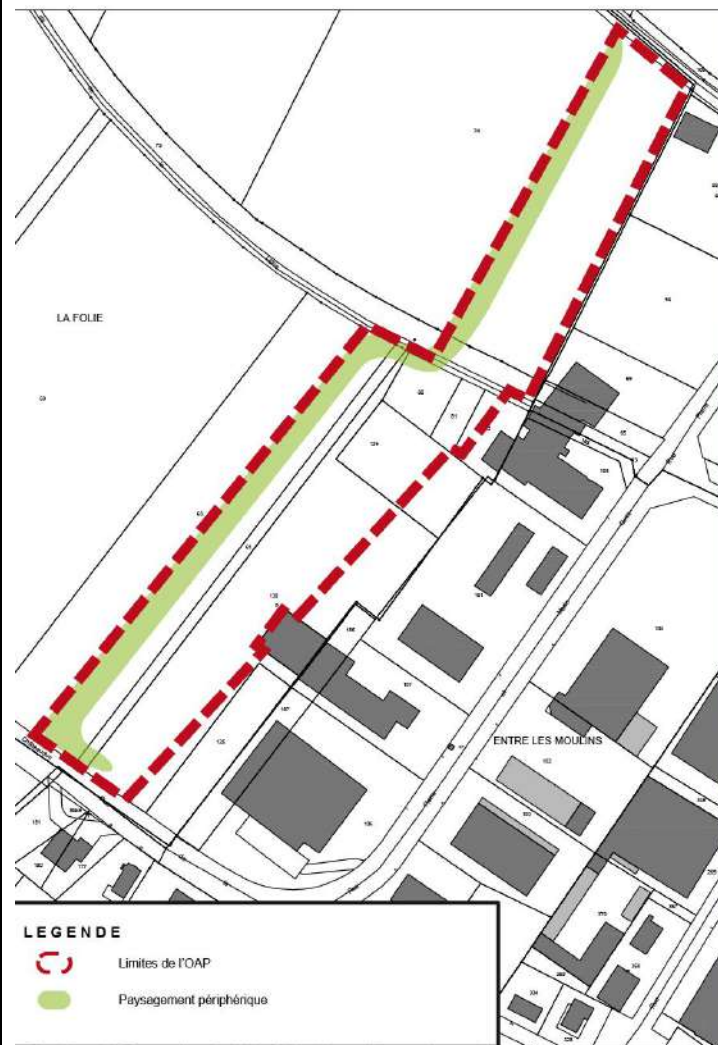


**Janville-en-Beauce : zone 1AUx :  
commune historique de Janville**

Ce secteur à aménager doit répondre à un complément de l'armature artisanale, industrielle et commerciale de Janville. Cette OAP prend corps en contact immédiat de la zone d'activité existante.

Il peut être entrevu soit l'implantation de nouvelles entreprises, soit des compléments des établissements déjà présents.

Outre le paysagement périphérique de la zone, son accessibilité doit être assurée à partir des unités existantes ou de la rue Pierre et Marie Curie. Il n'y aura donc pas d'entrée ou de sortie sur la rue de la Madeleine (route du Puiset).





**Janville-en-Beauce : zone 1AUx au Puiset :  
Parc d'activités**

Cette OAP concerne la création d'un parc d'activités à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A10.

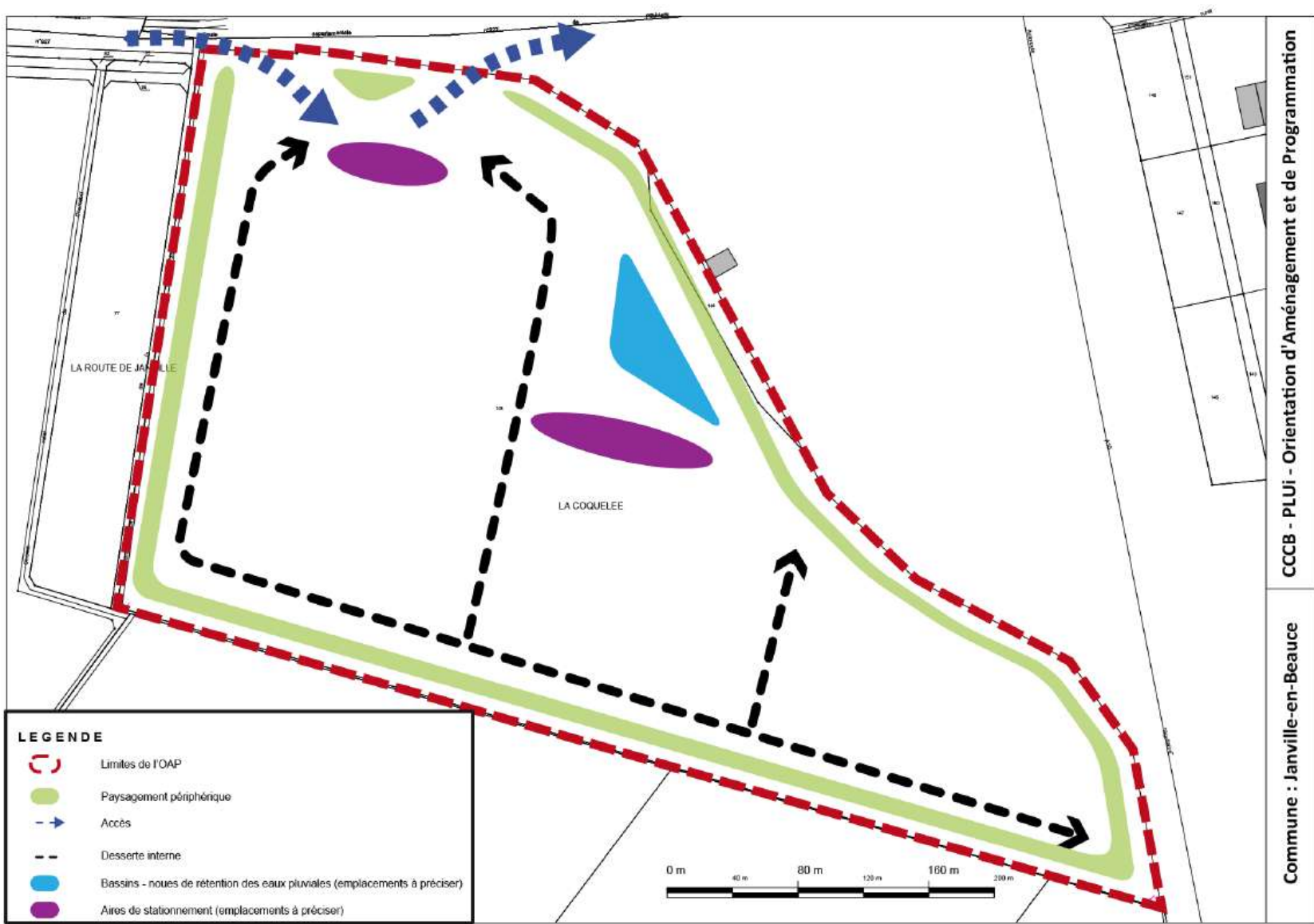
Essentiellement orienté vers la logistique, ce parc sera desservi par une voirie entrée / sortie sur site (voies d'insertion sur la parcelle). Par ailleurs, 2 entrées sorties indépendantes sont à prévoir pour les véhicules de secours. L'aménagement sera fait de telle manière qu'aucun véhicule ne soit en attente sur les voies de la zone et encore moins sur la RN254.

Le stationnement des poids lourds en attente de chargement/déchargement devra être assuré avant barriérage sur des espaces accessibles en permanence.

La gestion des eaux pluviales sera pleinement intégrée à l'aménagement global du secteur à urbaniser par le biais de noues et/ou de bassins de rétention : le site ne dispose pas d'exutoire naturel il est nécessaire de prévoir les infiltrations en conséquence.

L'attention portera en particulier sur la proximité de l'autoroute située en contrebas.

Un paysagement des limites périmétrales du site doit limiter l'impact visuel des bâtiments dans un environnement proche et lointain. Il s'agira d'aménagements paysagers avec un gradient de hauteur croissant en direction du projet constitué d'essences de type noisetier, érable champêtre... dont les hauteurs seraient à l'échelle du projet et des bâtiments sans créer de front planté. Dans la bande des 50m, l'intégration paysagère des occupations et utilisations des sols autorisées devra être assurée notamment pour les aires de stationnement. Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».





**Les Villages vovéens : zone 1AU**  
**Ouest Villeneuve-Saint-Nicolas**

L'ancienne commune de Villeneuve Saint-Nicolas prend corps sous la forme d'un village linéaire avec une épaisseur assez faible. L'aménagement de cette zone lui donne la possibilité de s'étoffer au Nord à partir de terrains bien desservis par les voies publiques qui l'entourent. Un seul accès est prévu pour ne pas contrecarrer la circulation des engins agricoles sur le chemin : le nouveau quartier sera ainsi en impasse.

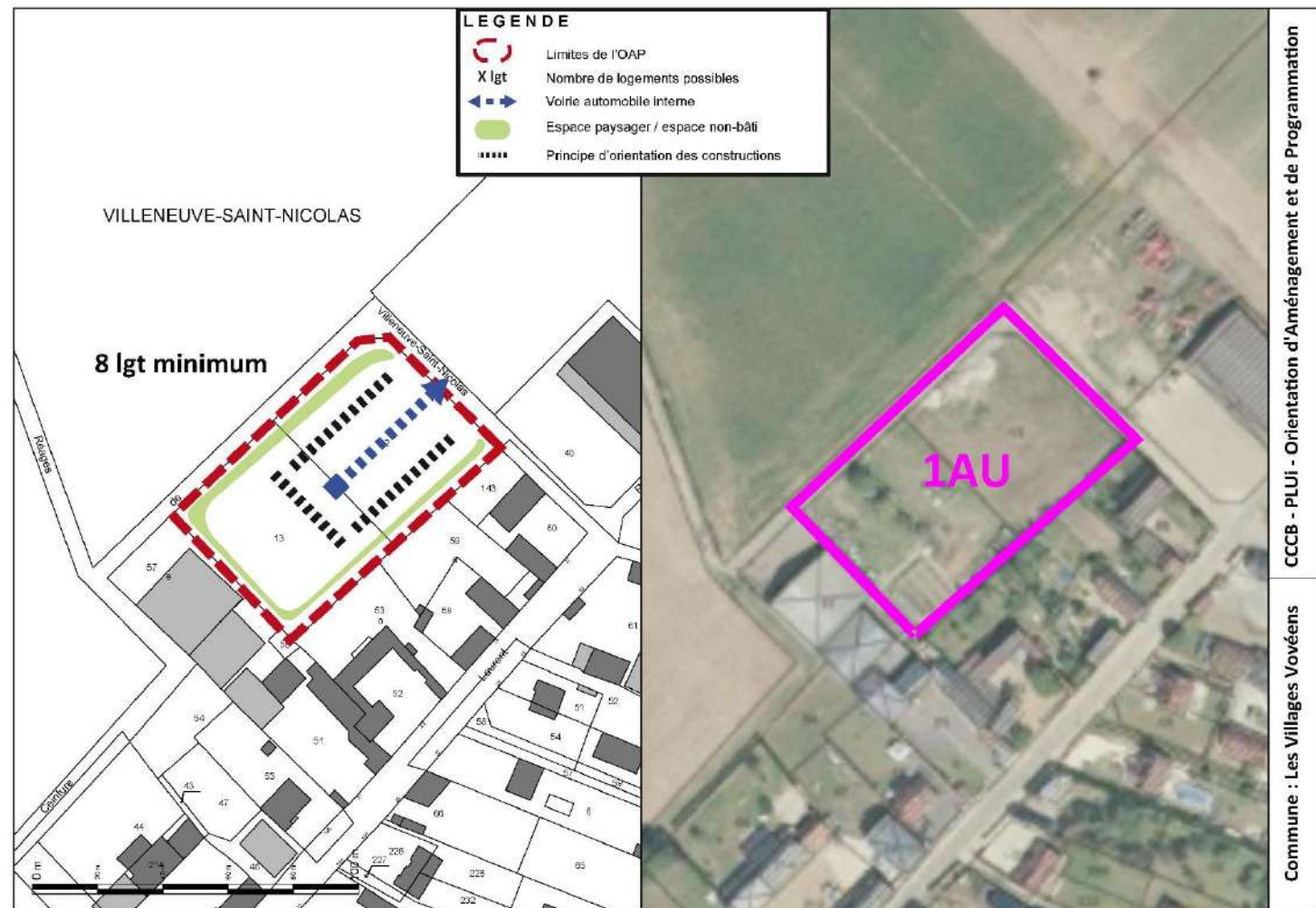
Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,44 ha

Densité SCOT brute :  
 16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 8**  
**logements au minimum**



**Les Villages vovéens : zone 1AU**  
**Rouvray – Saint Florentin**

L'ancienne commune est un village très entouré par les bois et appuyé en particulier sur le parc du château de Reverseaux. Le terrain fait partie intégrante de cette composition paysagère avec son périmètre boisé, qu'il importe de préserver et de maintenir à l'écart des constructions. Le projet sera donc la constitution d'une nouvelle entrée de village. Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

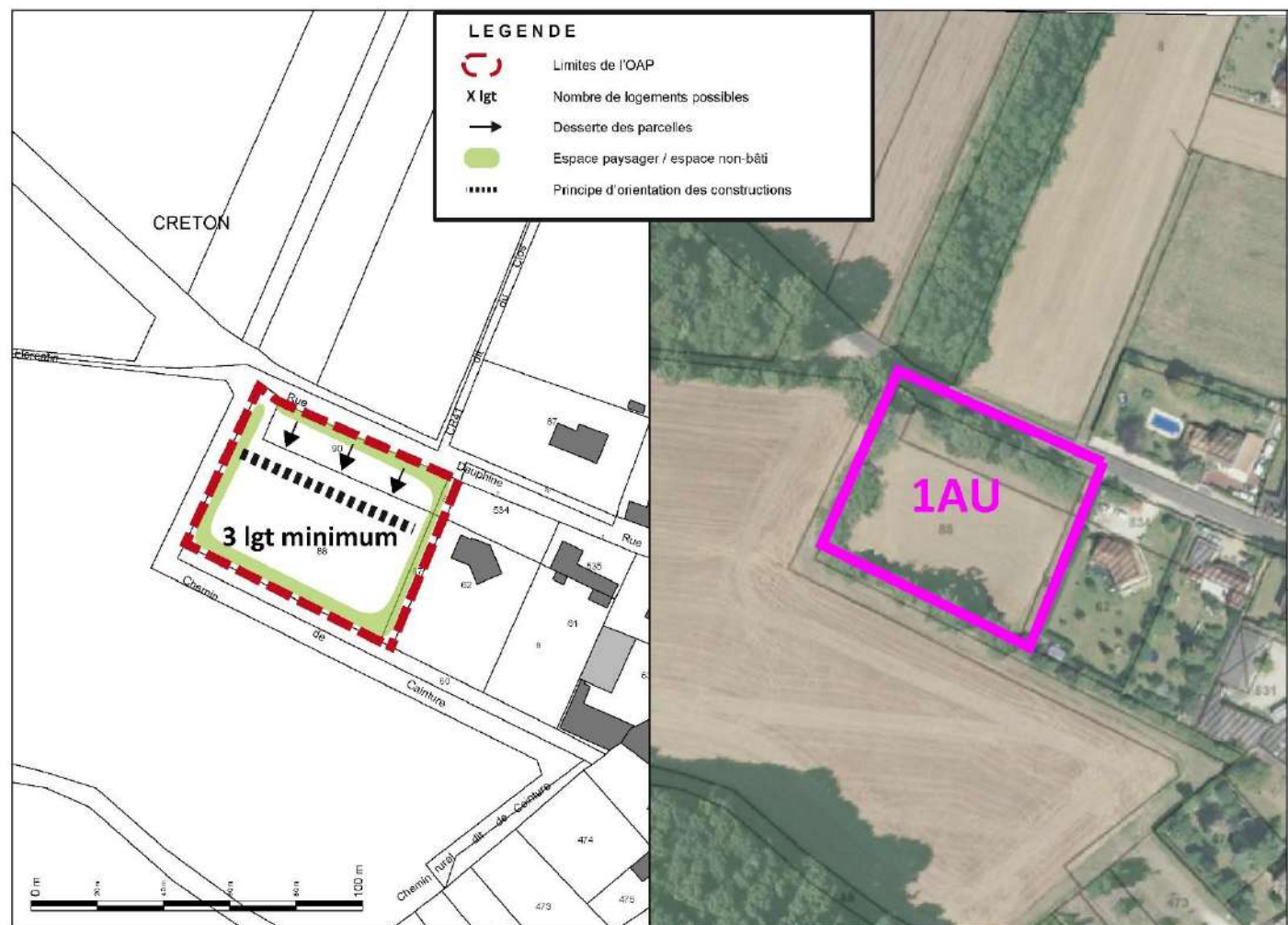
Les entrées individuelles des constructions seront directement aménagées à partir de la rue Dauphine, route départementale 12.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,32 ha

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Densité          | SCOT brute : |
| 16 logements /ha |              |

**Nombre de logements prévus : 3 à 4 logements au minimum**





### Les Villages vovéens : zone Ua Rouvray – Saint Florentin

Secteur préférentiel de développement dans le précédent document d'urbanisme (concomitamment avec la zone 1AU ci-dessus), ce terrain est encadré par une OAP en raison de son emprise foncière d'importance.

Cette enclave une fois urbanisée sera traversante (rue Dauphiné – rue du Château).

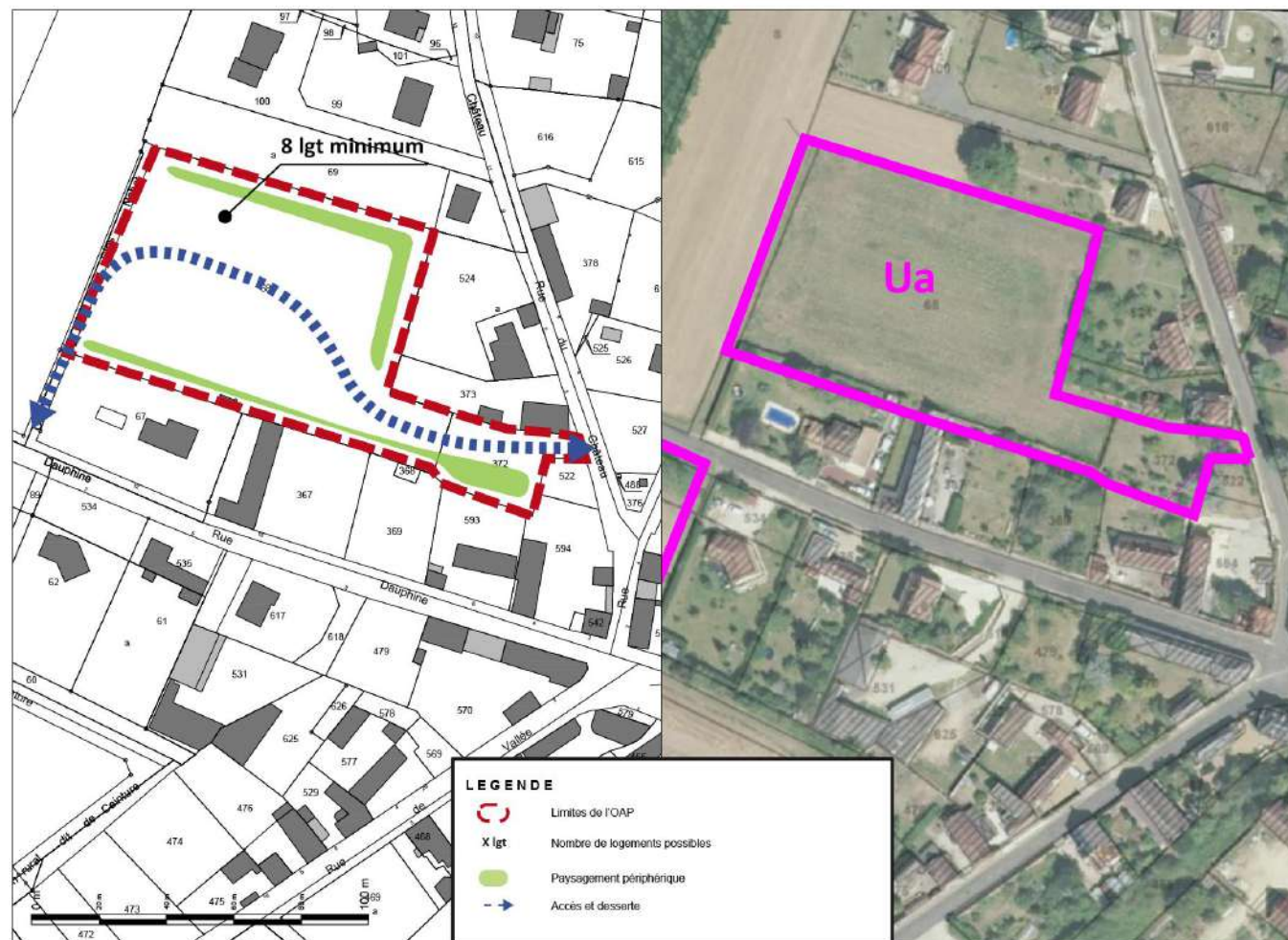
Une attention particulière sera engagée en matière d'espaces libres et/ou paysagers pour ménager les interfaces avec les habitations voisines.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,56 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 8  
logements au minimum**



CCCB - PLUi - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune : Les Villages Vovéens



### Les Villages vovéens : zone 1AU Montainville

L'ancien chef-lieu de commune est aussi un village proche du parc de Reverseaux. Par contrecoup, les bois semblent très présents dans le voisinage, relayés par les arbres des ouches autour du bâti. L'un de ces bosquets entoure une mare et constitue de fait l'extrémité Sud Est du village. Le nouveau quartier étire le tissu bâti jusqu'à cette dernière limite.

Les entrées - sorties seront directement par la RD 12. Les arrières des terrains ne seront pas construits et réservés aux jardins comme dans le reste du village.

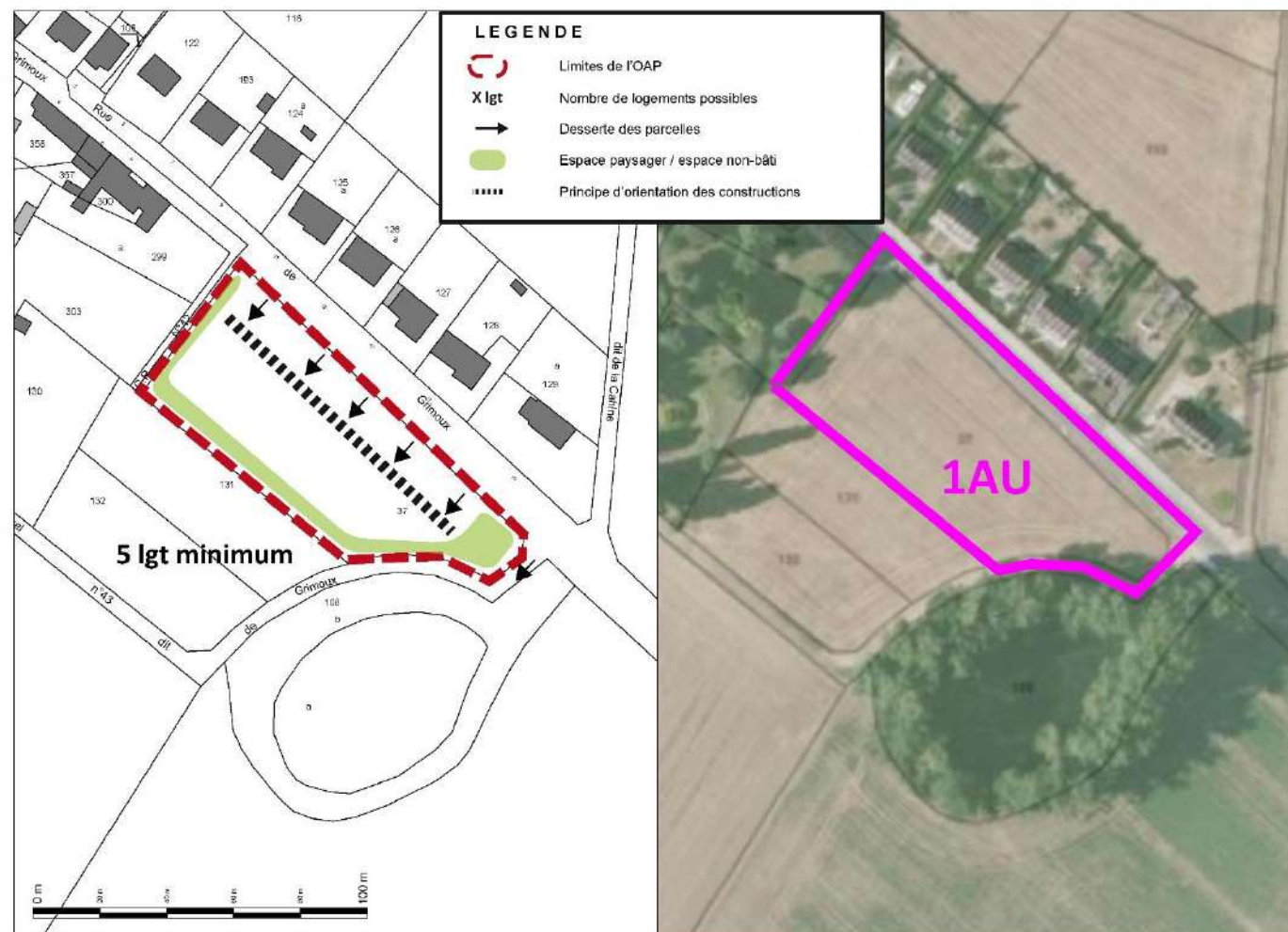
Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,46 ha

Densité \_\_\_\_\_ SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 5**  
**logements au minimum**



CCCB - PLUi - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune : Les Villages Vovéens

### **Les Villages vovéens – zone 1AU Sud - Voves**

Cet aménagement prend corps sur un terrain hors de l'enveloppe du bourg le long de la RD 29 qui mène à Orgères-en-Beauce et correspond à un permis d'aménager accordé, ce qui fige le caractère programmatique annoncé. Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

La configuration du terrain, isolé du reste du tissu bâti ne laisse que peu de possibilité pour le dessin ; la voirie est en impasse.

Aujourd'hui, le terrain n'est plus cultivé et s'est couvert de friche. Un oiseau protégé, la linotte en a profité pour s'y installer.

Cette orientation d'aménagement et de programmation prend en compte la présence d'un oiseau particulier : la linotte mélodieuse. Il s'agit d'un passereau protégé au niveau national et quasi menacé sur la Liste Rouge des espèces menacées de la région Centre – Val de Loire. :



Crédit photo : Gabriel Michelin, CDPNE

### **Gestion des espaces non construits**

Cette espèce est en déclin à cause de la disparition des haies et des jachères en contexte agricole.

Cet oiseau vit en effet dans les bois clairs, les friches, les lieux plantés d'arbustes. Sa présence est celle d'un opportuniste qui a profité de la déprise agricole depuis plusieurs années pour s'installer dans des secteurs de friches avec présence de buissons.

Pour maintenir sa présence, il est nécessaire d'inclure dans l'orientation d'aménagement de programmation de la zone AU, les haies qui bordent le sud de la portion de l'ancienne voie ferrée et immédiatement au nord, les terrains réservés pour un équipement public lié à l'assainissement (zone N). Si la linotte est tranquille et retrouve la qualité du couvert habituel, elle peut se déplacer et se reproduire. Une partie de l'espace réservé pour l'équipement public devra être géré pour favoriser l'installation de fourrés notamment en périphérie.

L'ancienne voie ferrée est un chemin de promenade ouvert aux circulations douces et donc potentiellement peut être dérangement.

- Constitution

Les espaces publics sont dessinés de manière continue entre la zone N (équipement public au nord) et le futur quartier.

- Chantier

Il serait préférable de ne pas mettre en chantier les 2 zones simultanément et surtout de ne pas commencer les travaux de construction du nouveau d'habitations en période de reproduction : mars à juillet.

- Gestion

Il est nécessaire pour garder la présence de l'oiseau de lui laisser son des habitats favorables. Pour cela, un plan de gestion adapté des espaces est à mettre en place en précisant avec les périodes d'entretien, le matériel utilisé :

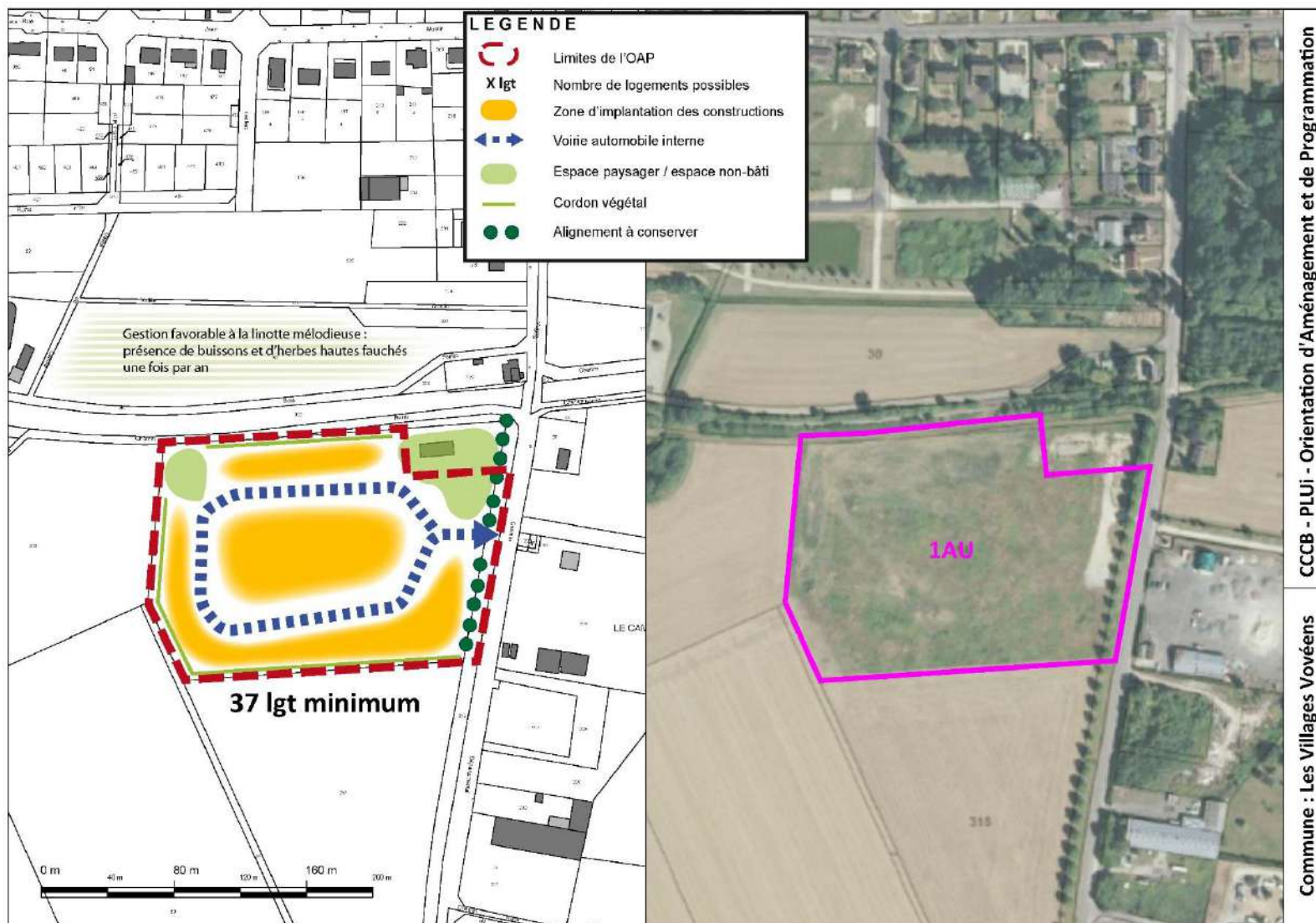
- les surfaces ne sont pas à tondre mais à faucher annuellement ou 2 fois par an sur une partie et sur une partie la plus large possible de manière pluri annuelle : tous les 3 à 5 ans, Ponctuellement, une partie peut être tondue pour faciliter les déplacements des personnes.
- un bosquet peut également être laissé ou replanté. Une haie arbustive sera plantée en limite sud et ouest afin de compenser la perte d'habitat favorable à la Linotte mélodieuse.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 2,6 ha

**Nombre de logements prévus : 37 logements au minimum**





**Les Villages vovéens**  
**zone 1AU Ouest - Voves**

L'aménagement concerné par cette OAP s'inscrit dans cette « limite urbaine » et se veut être une ultime tranche d'une opération globale projetée, et en grande partie réalisée, ces dernières années par un aménageur départemental, tranche dont le caractère programmatique a été entériné dans le cadre de l'opération globale.

Le projet à venir s'articule à partir d'un nouveau réseau viaire prenant corps entre la rue Martial Taugourdeau à l'Est et la rue de Châteaudun à l'Ouest.

Autour d'une voie principale, se grefferont des voies résidentielles en impasse et/ou connectées avec les voies adjacentes et seront support de programmes mixtes (habitat groupé à vocation sociale, habitat individuel libre...)

Les jardins et espaces non bâtis, permettront entre autres d'organiser la limite avec la voie ferrée et de créer des espaces collectifs à vocation récréative à forte valeur paysagère.

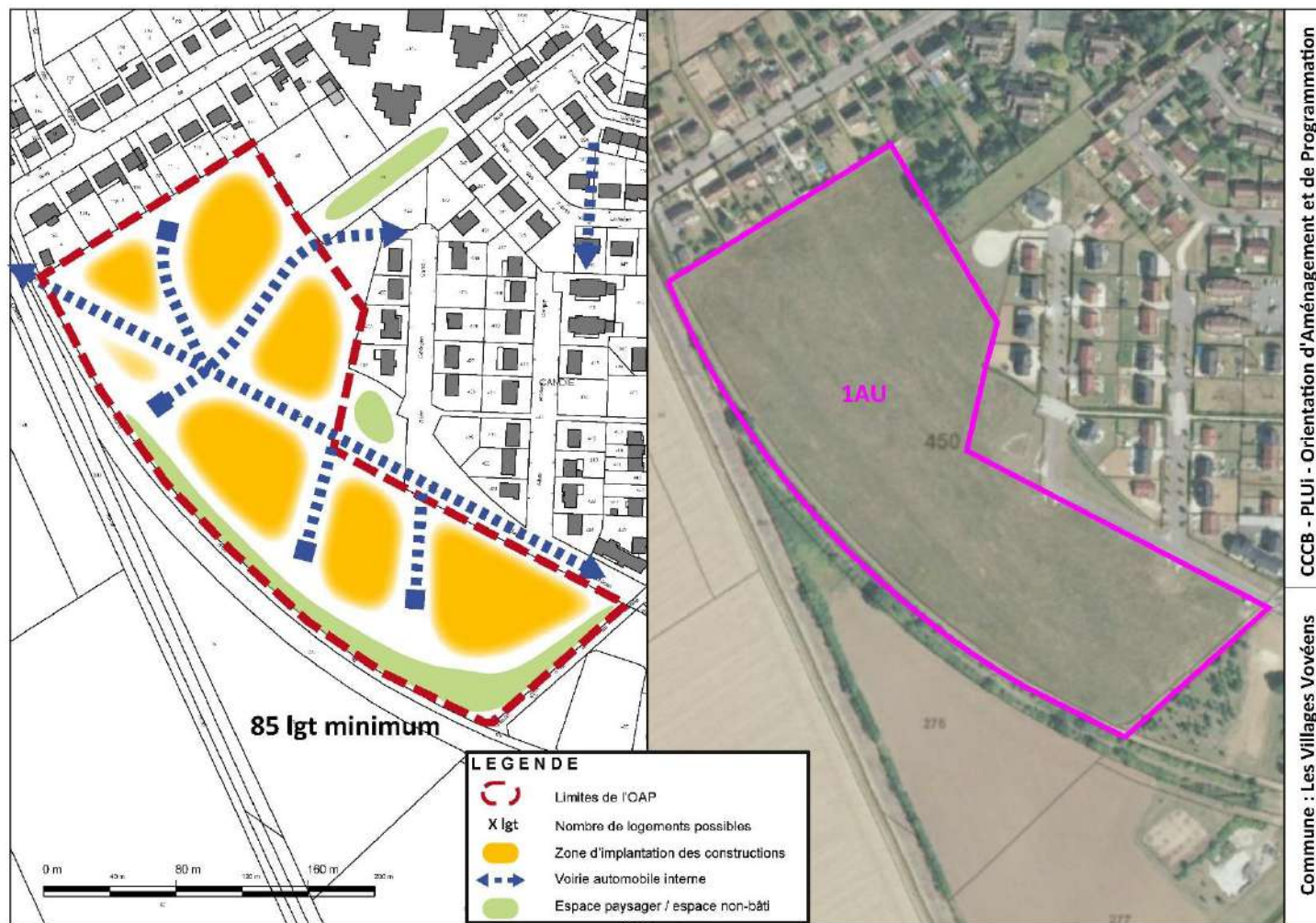
Les constructions et aménagements attendus devront prendre en considération le bruit généré par la ligne ferroviaire Chartres -Orléans sise sur la frange ouest de l'opération.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 5 ha

Densité SCOT brute : 26 logts /ha

**Nombre de logements prévus : 85 logements au minimum**





#### **Les Villages vovéens : zone 1AU Est**

Voves s'est surtout étendue dans la partie Sud et Ouest. L'aménagement projeté dans cette OAP, et dont le permis d'aménager a été accordé en 2018, permet de rééquilibrer le développement à l'Est vers les écoles et le collège, et vient se greffer à la future gendarmerie (2020/2021).

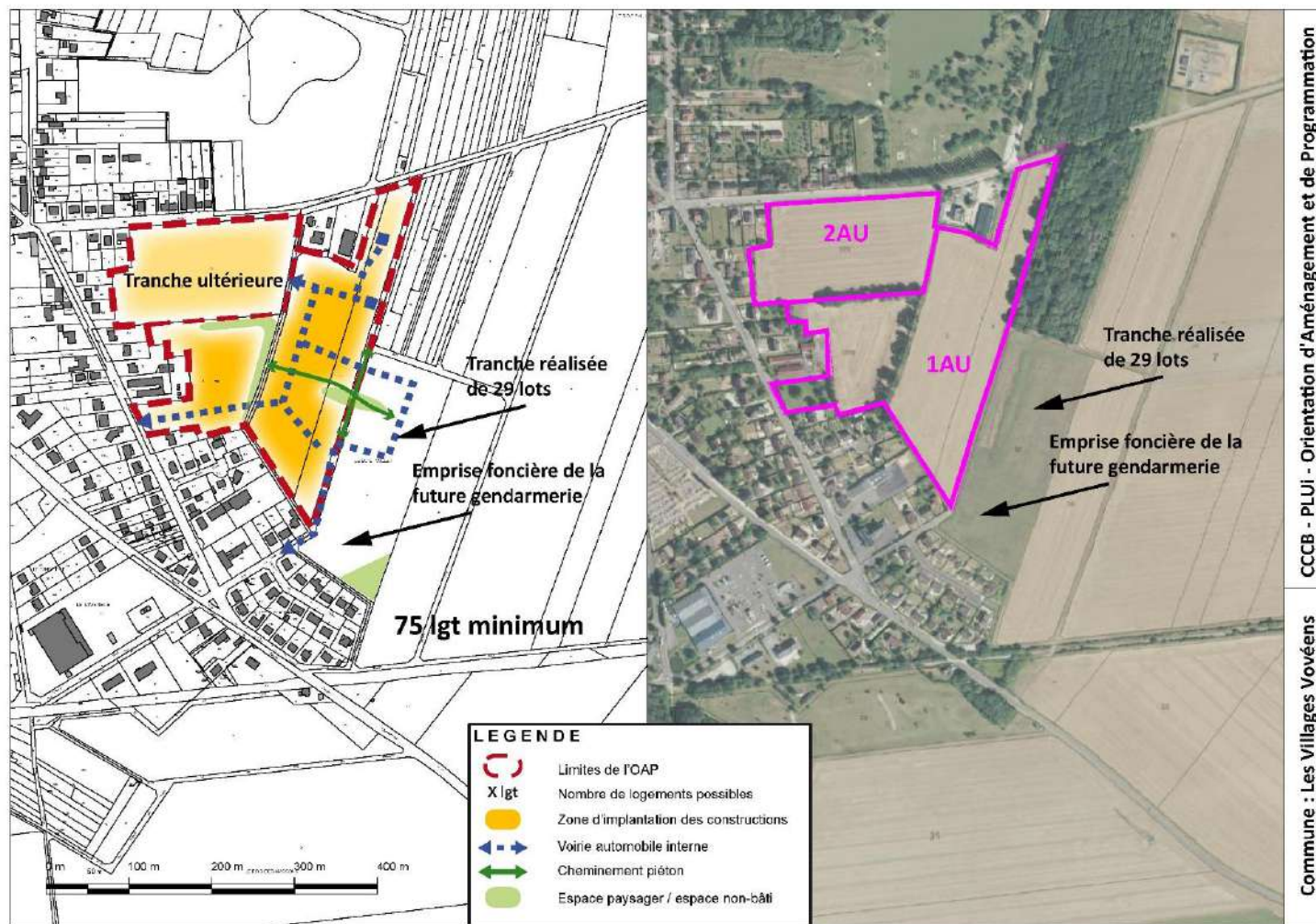
Les circulations de ce futur quartier s'organisent autour d'un nouveau maillage viaire développé à partir de la rue de Verdun et de la rue Pierre Curie à l'Ouest. En complément de la voirie, 2 chemins piétons permettent de créer des itinéraires doux indépendants de la circulation automobile. Leur jonction au centre du quartier, permet l'aménagement d'un petit parc promu à devenir un lieu de rencontre public.

D'un point de vue programmatique l'aménagement des décompose en 3 tranches de 78 logements. La première tranche (zone Ub) a été viabilisée fin 2019 et 7 maisons y sont déjà édifiées. Une tranche ultérieure viendra compléter sur la partie nord ce nouvel ensemble immobilier (zone 2AU).

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 7,8 ha

**Nombre de logements prévus : 75**



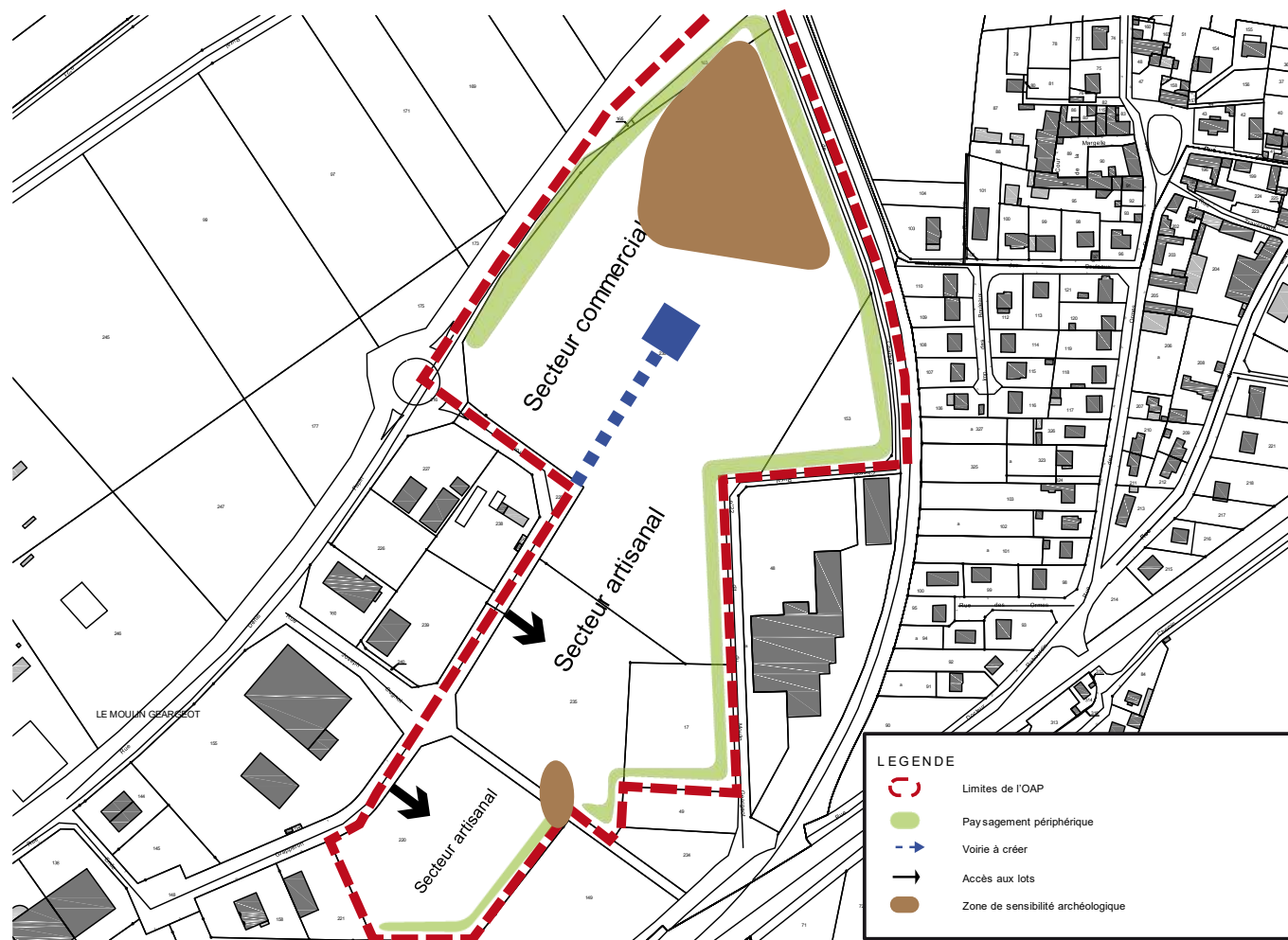
### Les Villages vovéens : zone 1AUx

Pour renforcer et compléter son offre économique, la mise en œuvre de cette OAP a pour vocation de finaliser l'aménagement de la zone d'activités du Moulin Geargeot.

Il est attendu une zone promouvant la mixité des activités tant commerciales qu'artisanales. Le secteur commercial prendra corps sur la frange nord en contact avec les commerces et services existants. La partie plus au sud tendra à offrir des terrains pour l'implantation de nouvelles activités artisanales.

L'accès à la zone s'effectuera exclusivement à partir de la rue Emile Grapperon.

Une attention particulière sera retenue pour préserver les secteurs de sensibilité archéologiques connus. En ce sens aucune forme d'imperméabilisation ne pourra y être attendue. Cette zone n'est pas strictement inconstructible mais toute construction ou modification de surface doit être précédées par des fouilles archéologiques.



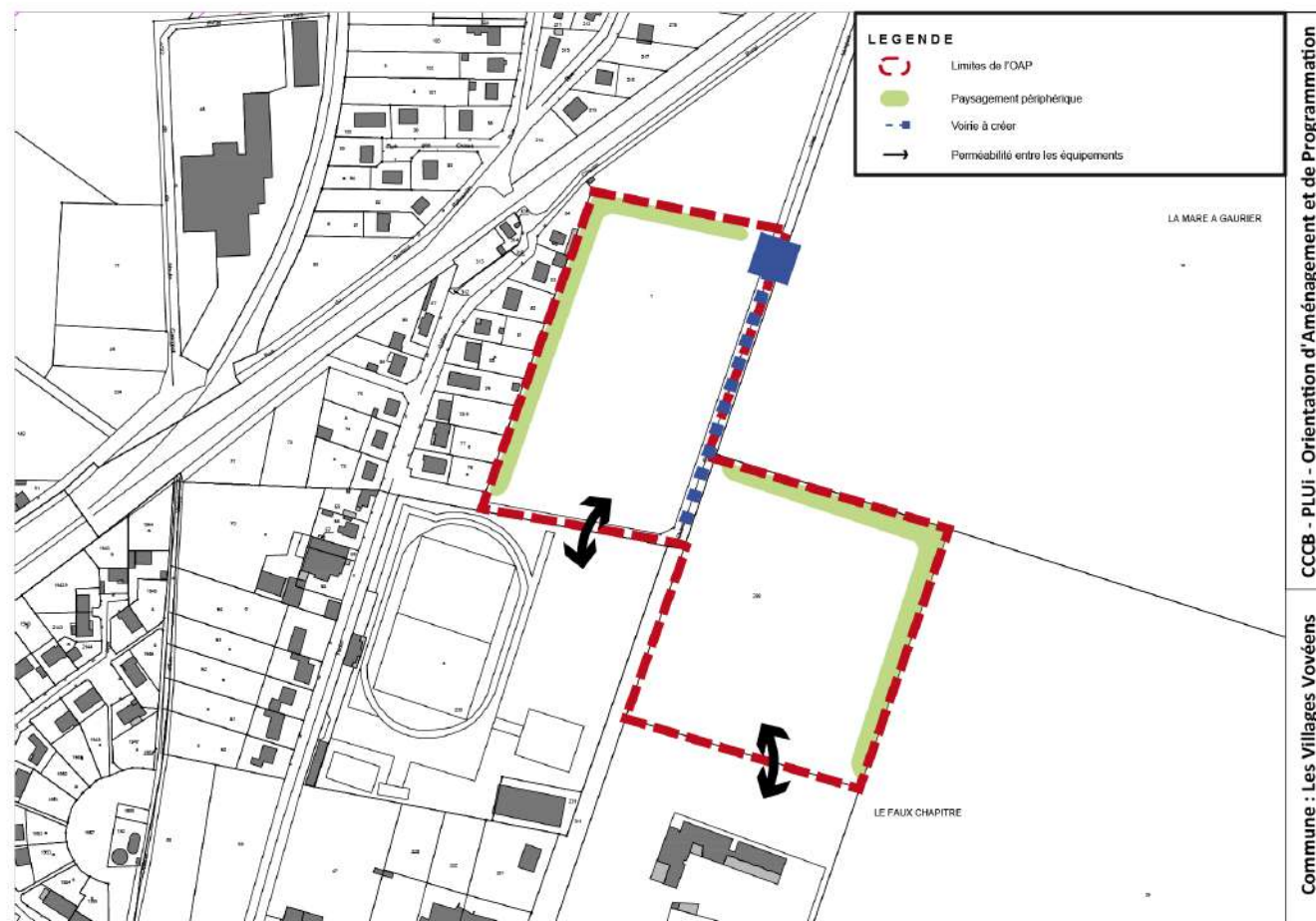


### Les Villages vovéens : zone 1AUe - équipements

L'espace du Fau Chapitre sur la commune historique de Voves regroupe des équipements d'importance tant pour les Villages vovéens que pour le territoire communautaire.

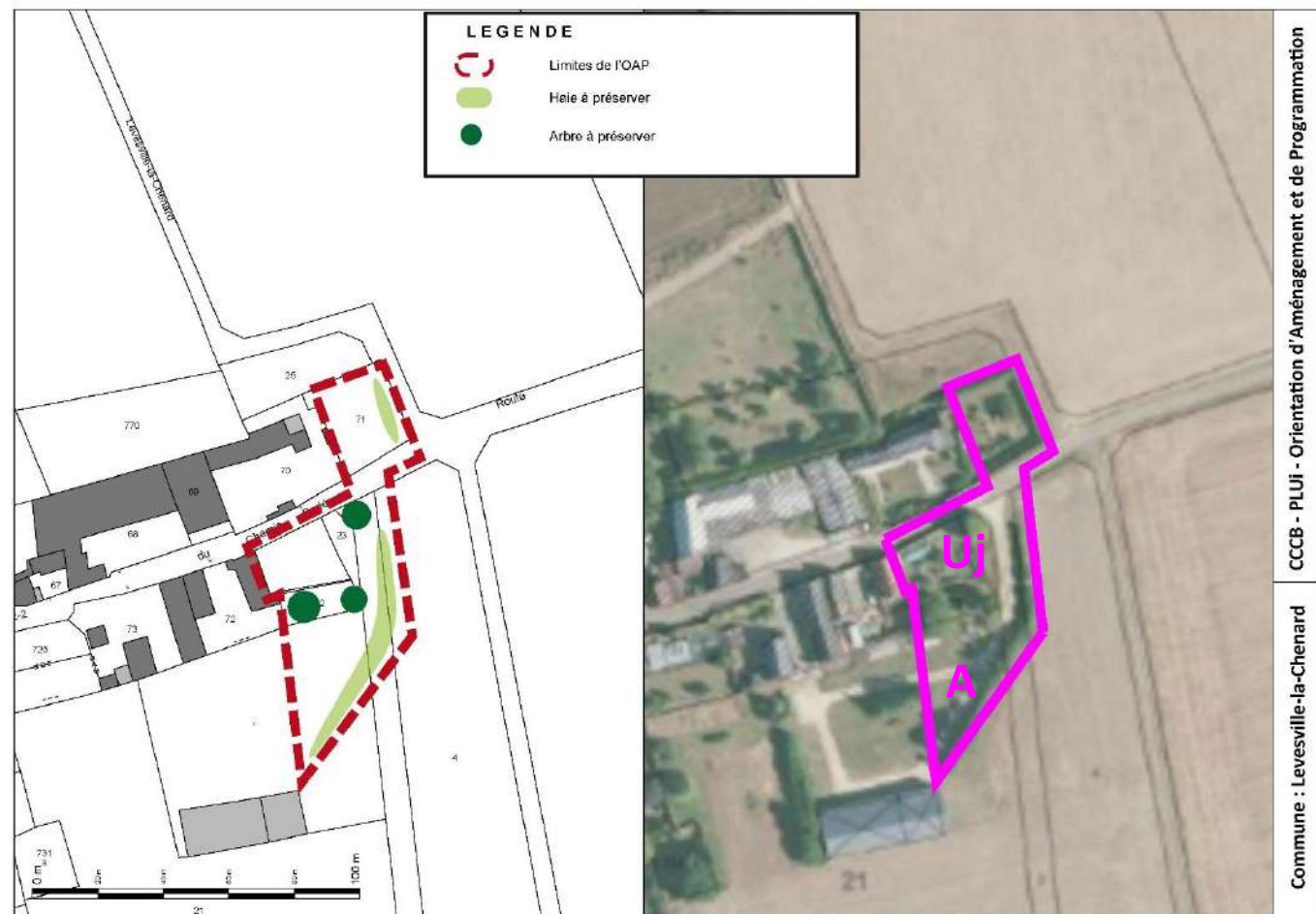
Pour garantir une offre de services en adéquation avec la demande l'augmentation démographique, cette OAP vient compléter les infrastructures et équipements existants (piscine, stade, tennis, groupe scolaire).

Cette extension, reprendra sur le plan qualitatif les aménagements déjà réalisés où se conjugueront espaces paysagers, zones dédiées au stationnement, dans un principe de circulation apaisée.



### Levesville-la-Chenard

Cette orientation d'aménagement et de programmation n'a pas pour but de guider la constructibilité sur un terrain. Elle a comme vocation de protéger un lieu simple et de bon aloi qui constitue une belle entrée de village, par la route de Mérouville qui croise à quelque distance le moulin, lui-même bâtiment classé. Les caractères du lieu sont donnés par la haie de la parcelle 71 et les quelques arbres lui répondant côté sud, puis par une nouvelle haie qui accompagne le chemin d'exploitation. La simplicité de cet aménagement qui n'a sans doute été conçu par aucun plan d'ensemble, la forte présence des plantes de hauteurs, de volumes et de caractéristiques différentes, donnent une profondeur de champ au regard et forment une transition douce entre le bâti compact du village et les champs grands ouverts.



### Loigny-la-Bataille : zone 1AU/2AU

Cette extension au Sud du village, propriété communale, se fera en deux temps même si cela nécessite d'amener tous les réseaux et par conséquent d'équiper un minimum de terrains pour tendre à un équilibre économique. Elle prend appui sur le terrain de sport d'un côté, et sur le bâti presque continu route de Lumeau, souligné par la silhouette haute du « couvent ».

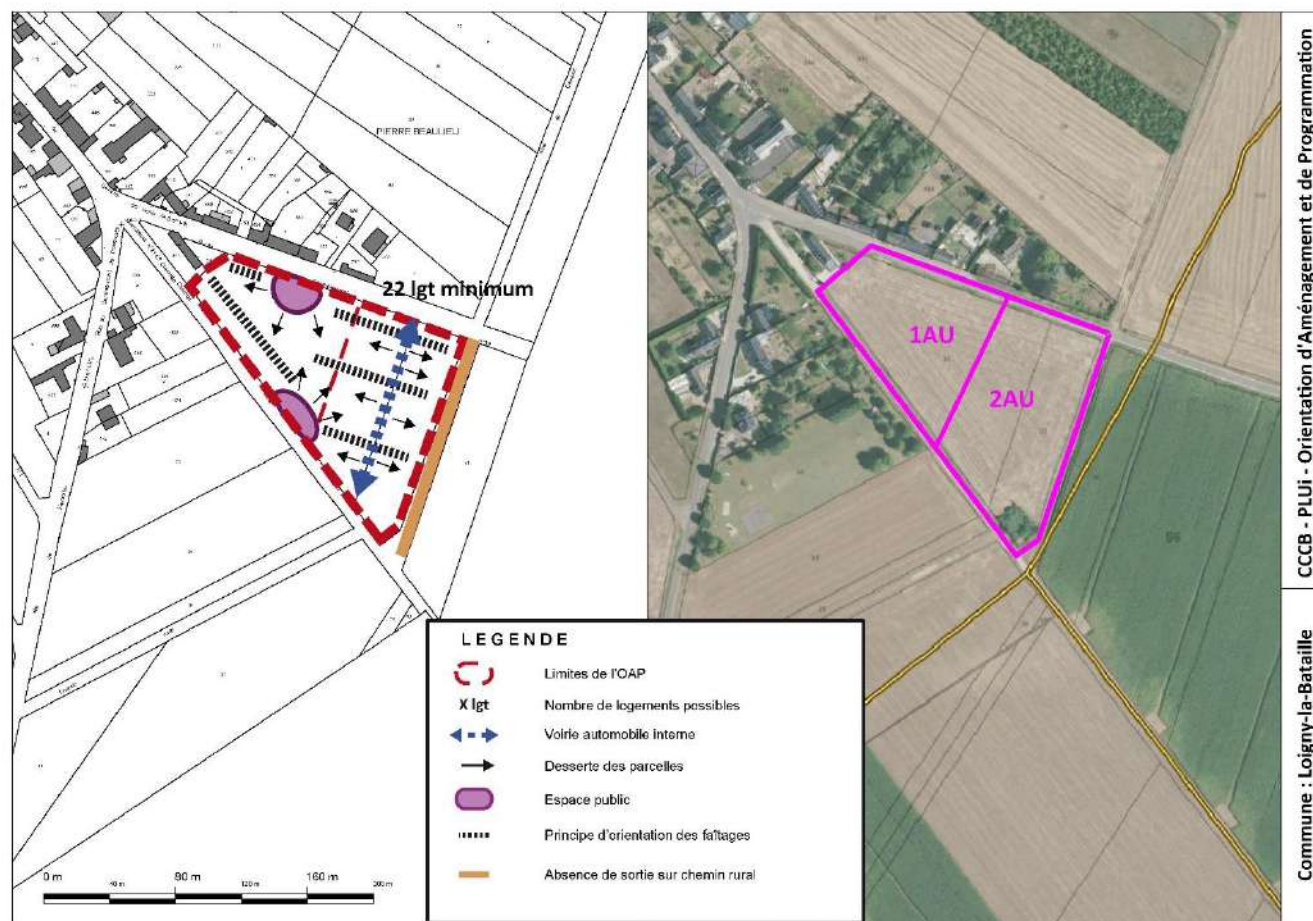
Il semble important de garder l'orientation Nord-ouest/ Sud Est des faîtages des maisons, constante sur une grande partie du village mais qui s'orientent différemment à partir de la naissance de la route de Lumeau en devenant parallèles à cette petite route. Pour intégrer ce changement dans le quartier, l'organisation du bâti se fera à partir de 2 placettes et d'une voie.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

Surface : 1,36 ha

Densité SCOT brute : 16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 22 au minimum**





### Louville-la-Chenard : zone 1AU

Cette zone à urbaniser prend corps au sein de l'espace bâti au Nord du village. Cette enclave agricole, difficilement exploitable, permettra une fois lotie de finaliser et de rendre plus cohérent l'organisation de la trame bâtie sur cette partie du village. L'idée est de constituer un front bâti au droit de la rue des Quatre Ormes tout en ménageant un accès à l'arrière des terrains pour l'implantation de nouvelles constructions à usage résidentiel. La densité attendue sera plus importante que celle constatée à la périphérie de l'opération. Par conséquent, pour s'assurer de la bonne insertion des constructions, des espaces paysagers, ou non bâtis, devront être garantis à l'arrière des lots à construire.

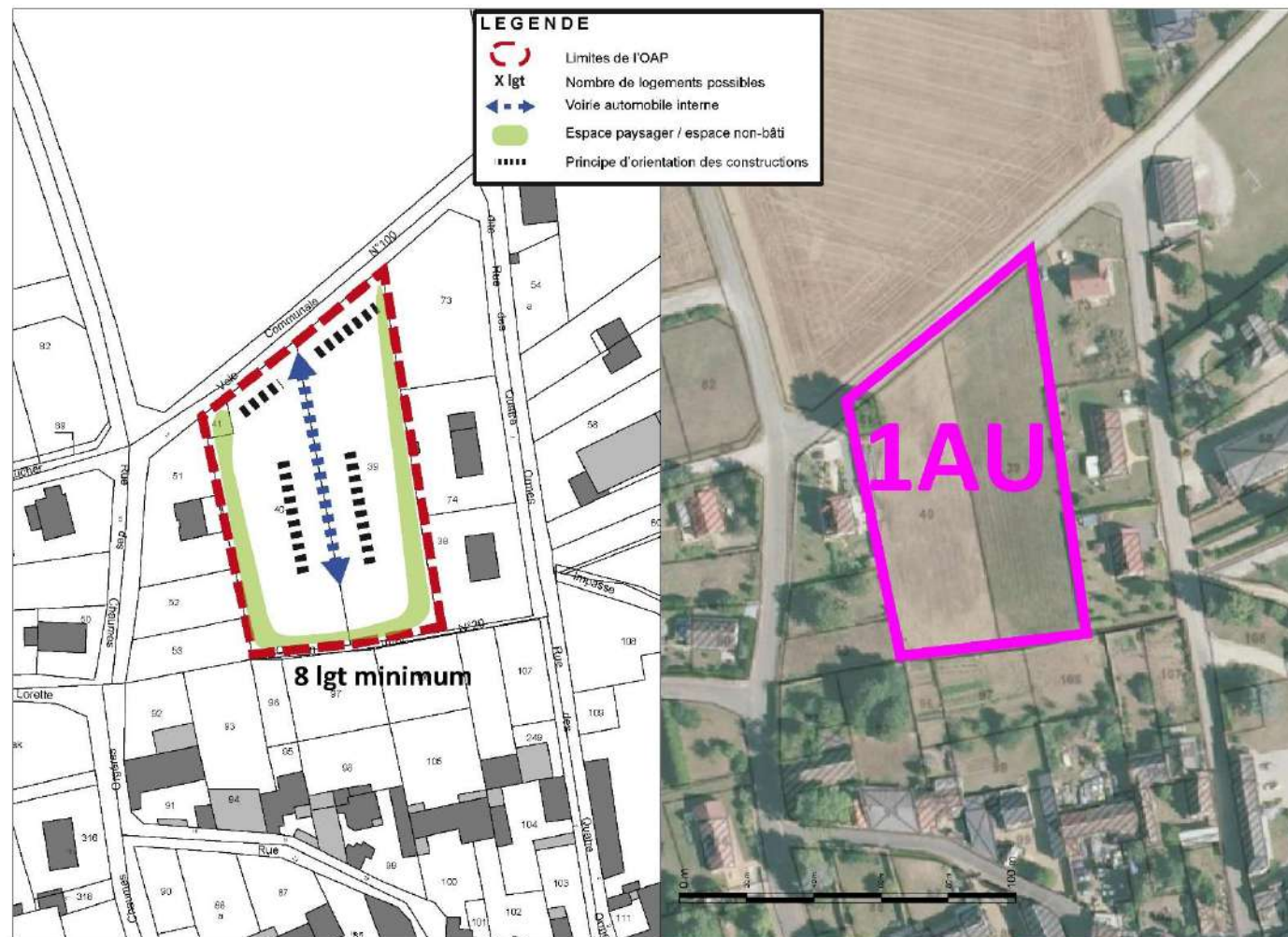
A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,45 ha

Densité SCOT brute :

16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 8 au minimum**



### Lumeau : zone 1AU

Sur la route de Janville-en-Beauce, ce terrain prend place entre le cimetière et une maison récente. Le principe d'aménagement retenu cherche à combler cet espace en creux dans la structure bâti du village. Au même titre que la maison voisine, les constructions attendues devront proposer une orientation de leur faitage suivant un axe Nord-Sud et l'accès aux terrains devra s'opérer depuis la rue du Parc.

L'arrière des terrains devra être dédié au jardin, ne laissant pas la possibilité d'aller construire en second « rideau ».

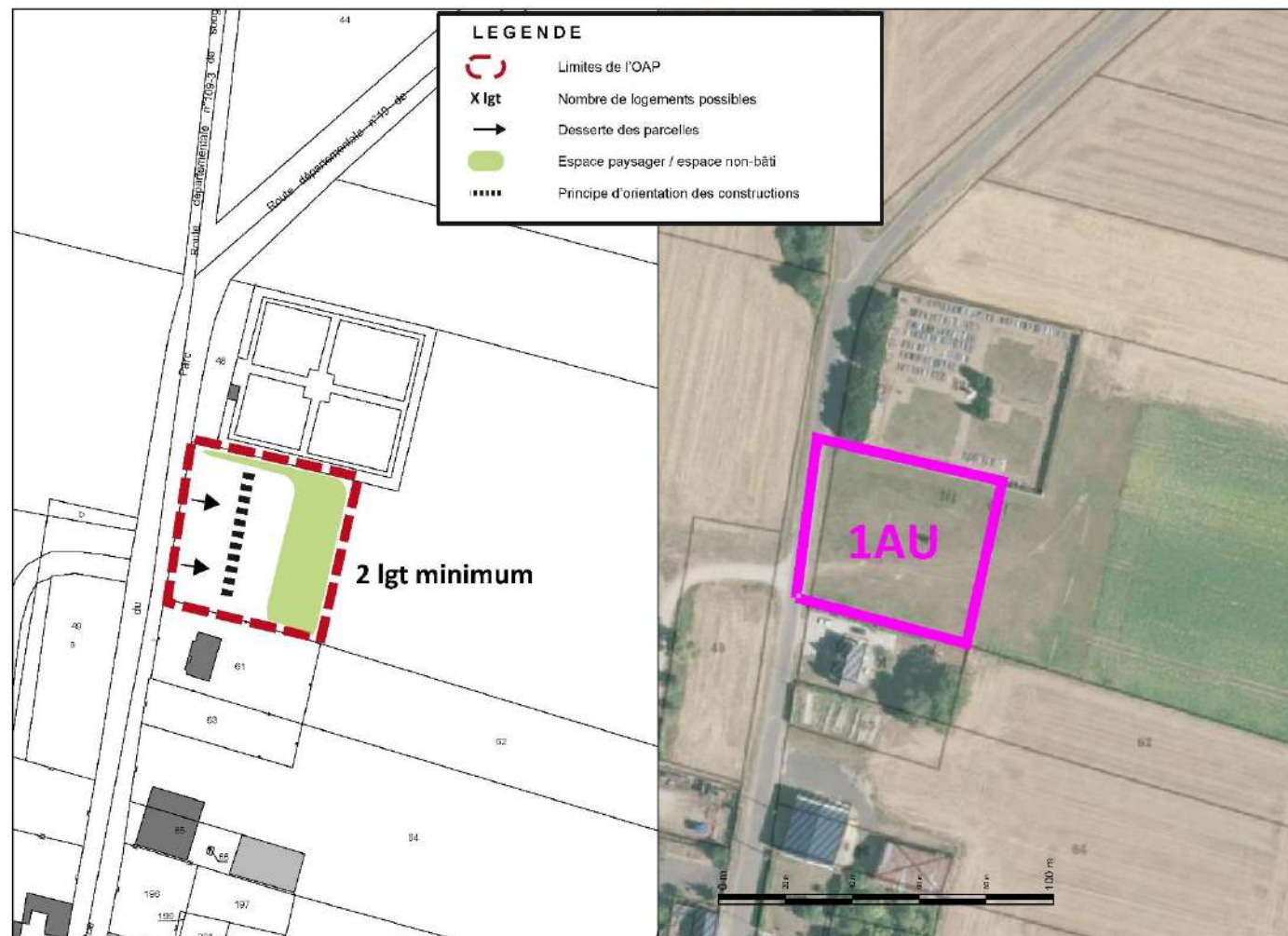
A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet, et une attention particulière sera portée sur le maintien de la séquence « entrée de ville -cimetière ».

Surface : 0,2 ha

Densité SCOT brute :

16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 2 au minimum**





### Moutiers-en-Beauce : zone 1AU

Cette extension urbaine a pour objectif la construction de maisons suivant une organisation similaire aux maisons existantes qui marquent l'entrée du village. Ainsi, l'accès aux parcelles s'opérera depuis la rue des Trois fleurs.

Il est attendu une orientation des faitages suivant un axe Ouest – Est.

Un traitement paysager en contact avec les franges agricoles devra assurer la bonne insertion de l'opération dans son environnement proche et lointain.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

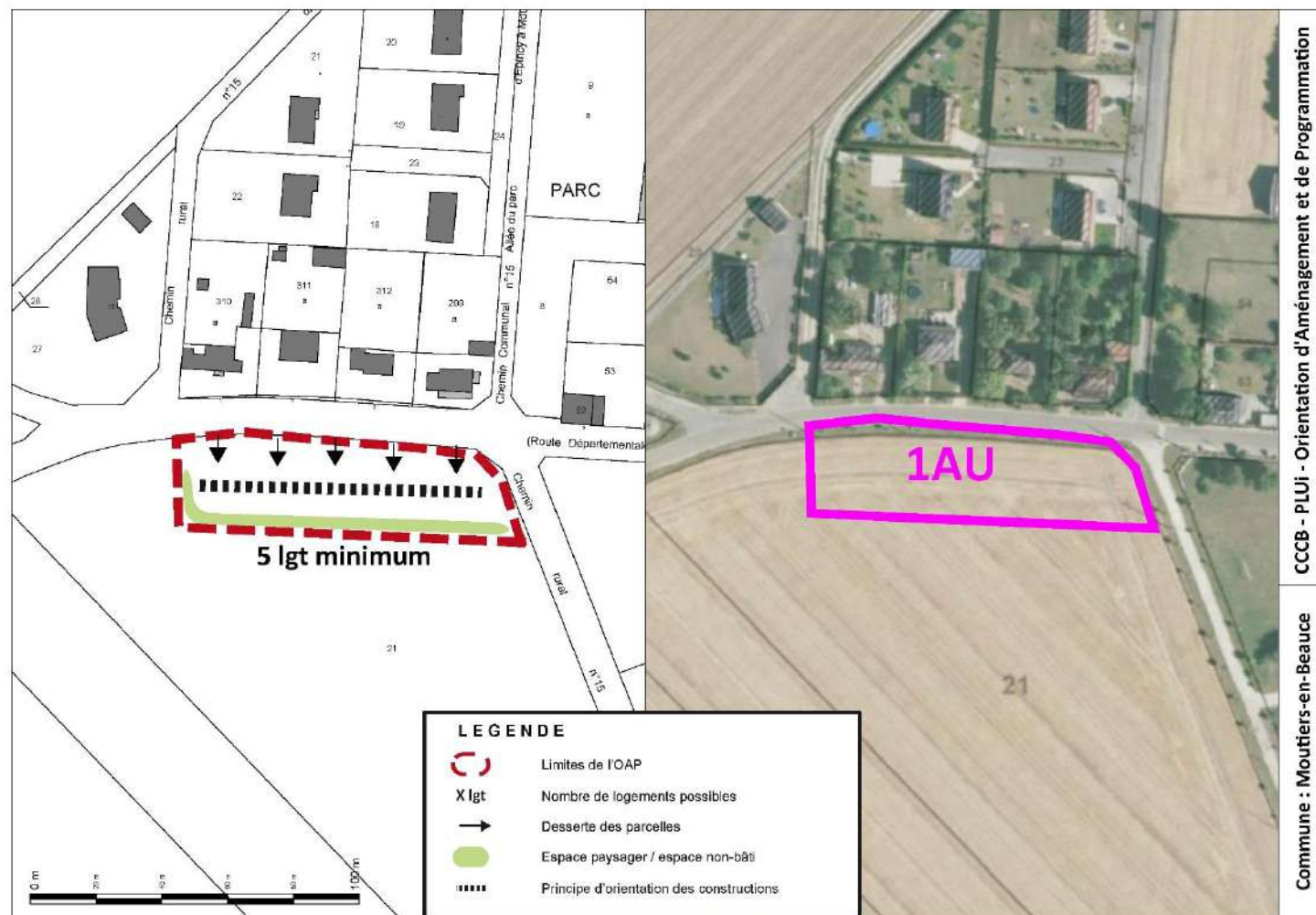
A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,26 ha

Densité SCOT brute :

16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 5 au minimum**





### Neuvy-en-Beauce : zone 1AU

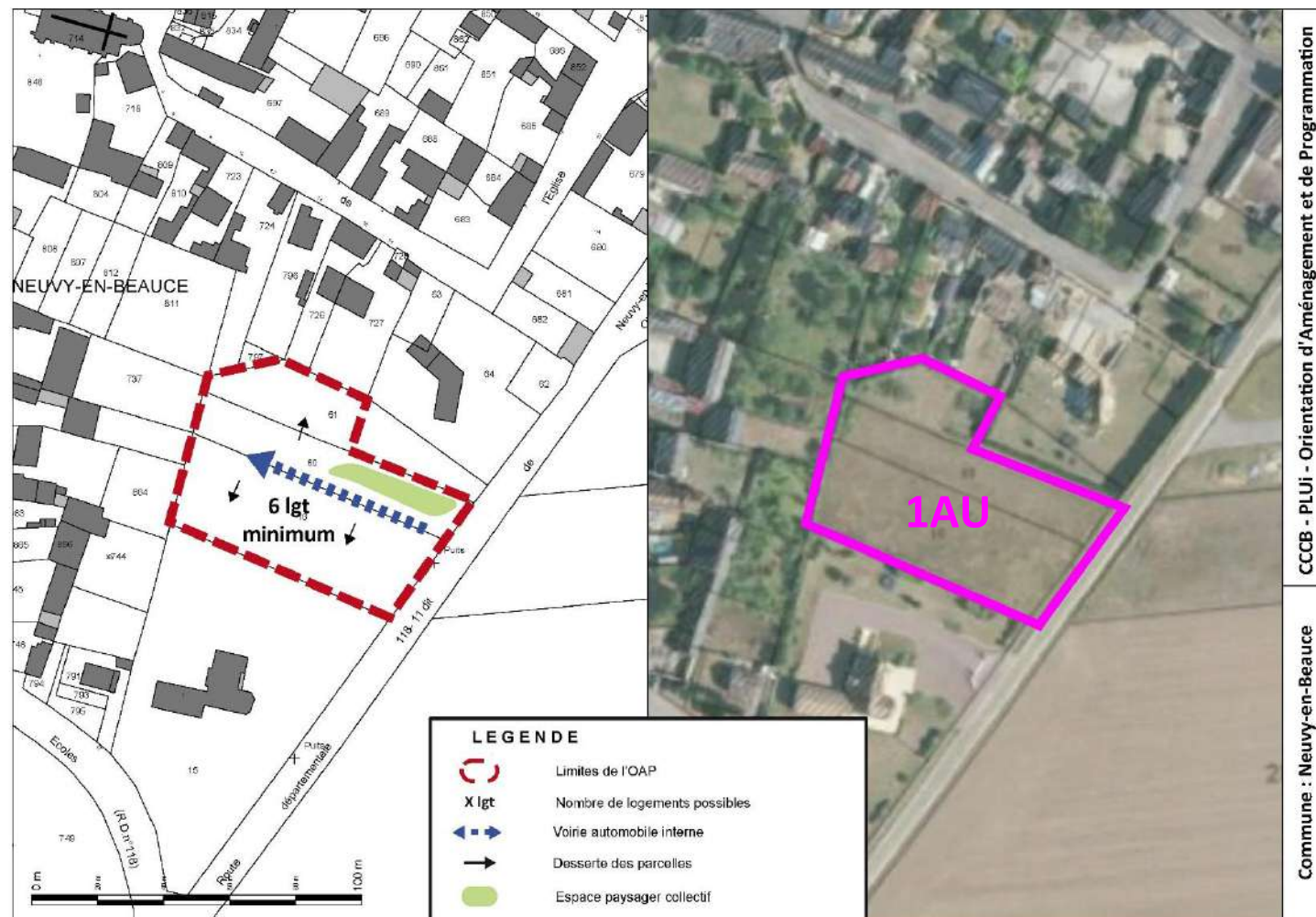
Le terrain est dans l'enveloppe du village et correspond à des parcelles cultivées et des jardins. Il offre une belle vue sur les arrières des maisons de la rue de l'église. Aucune sortie n'est possible vers l'intérieur du village.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

Surface : 0,45 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 6 au minimum**



### **Nottonville : zone 1AU**

Propriété communale, ce terrain est localisé à l'entrée Est du village, au droit du terrain de sport et à proximité des équipements publics (mairie, ancienne école...)

Cette réserve foncière doit permettre de compléter les constructions les plus récentes de la rue de la Poterie.

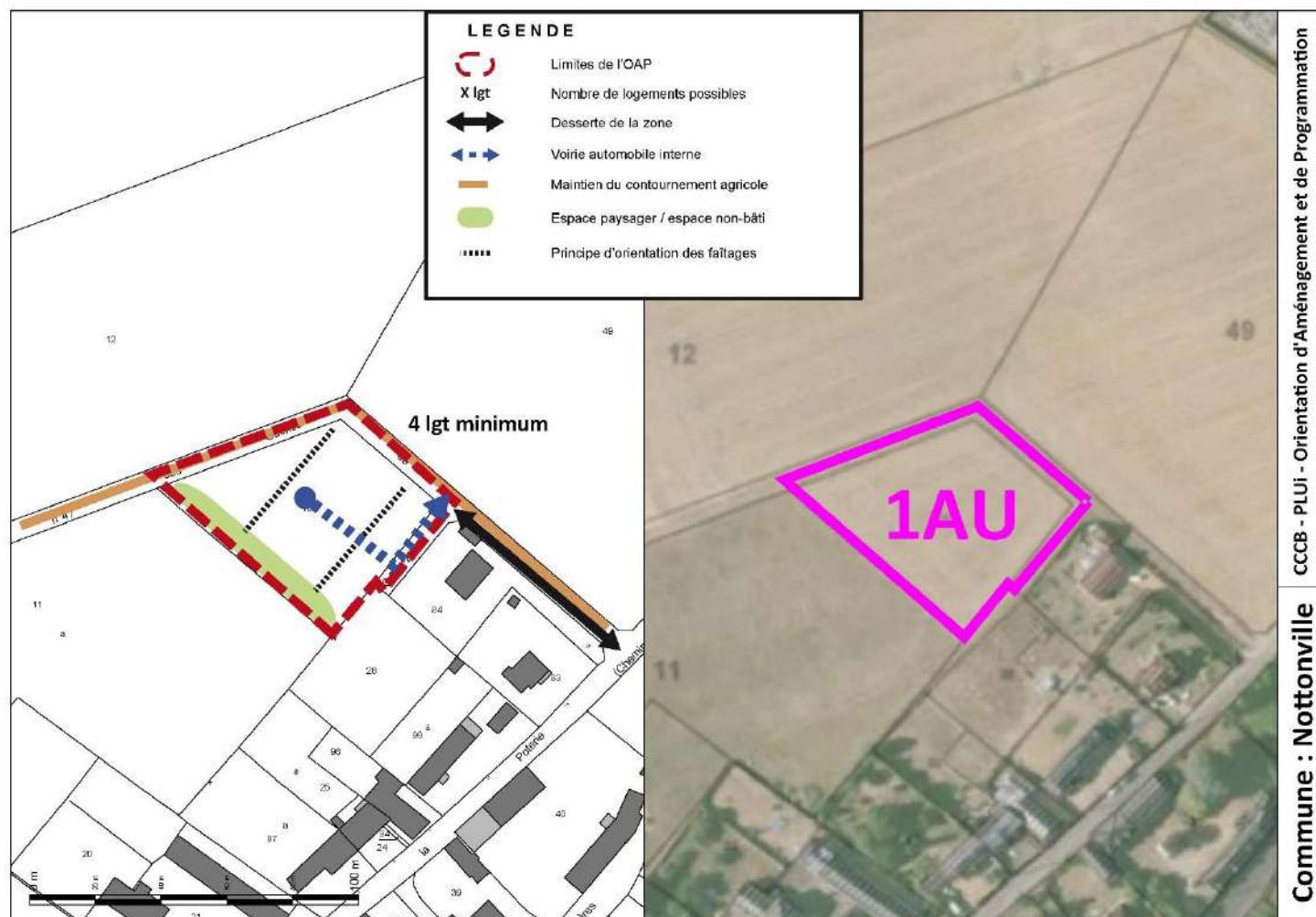
Pour préserver la silhouette du village les faitages seront préférentiellement orientés Est-Ouest.

L'accès à la zone doit également garantir la circulation des engins agricoles.

Surface : 0,32 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 4 au minimum**





### Oinville-Saint-Liphard : zone 1AU

Le terrain correspond à de nombreuses parcelles en lanières cultivées ou en friche en arrière du village. Il est séparé de la plaine agricole par le boisement à l'Est, de l'autre côté de la rue du Sentier de Garville. Une sente permet de retrouver la rue des Ecoles au Nord. Une maison isolée, récemment construite sur une parcelle illustre le risque de constructibilité à la parcelle. Au contraire le but de l'OAP est de permettre une opération d'ensemble permettant une gestion plus rationnelle du foncier.

La sente piétonne est conservée.

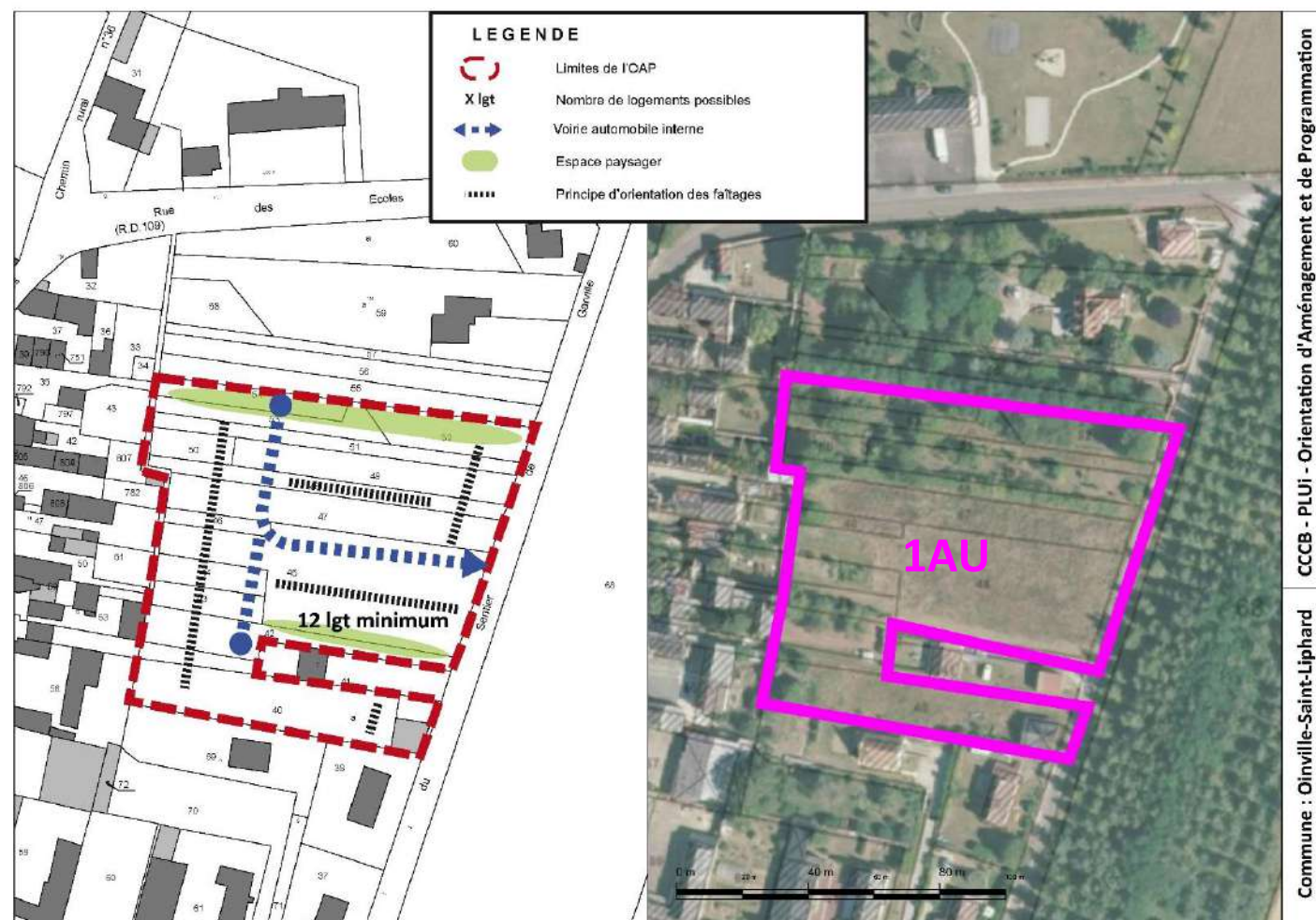
A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,9 ha

Densité SCOT brute :

16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 12**





### Oinville-Saint-Liphard : zone UA

Ces parcelles en arrivant dans le de village par la route de Janville sont également concernées par une orientation d'aménagement et de programmation « entrée de village ».

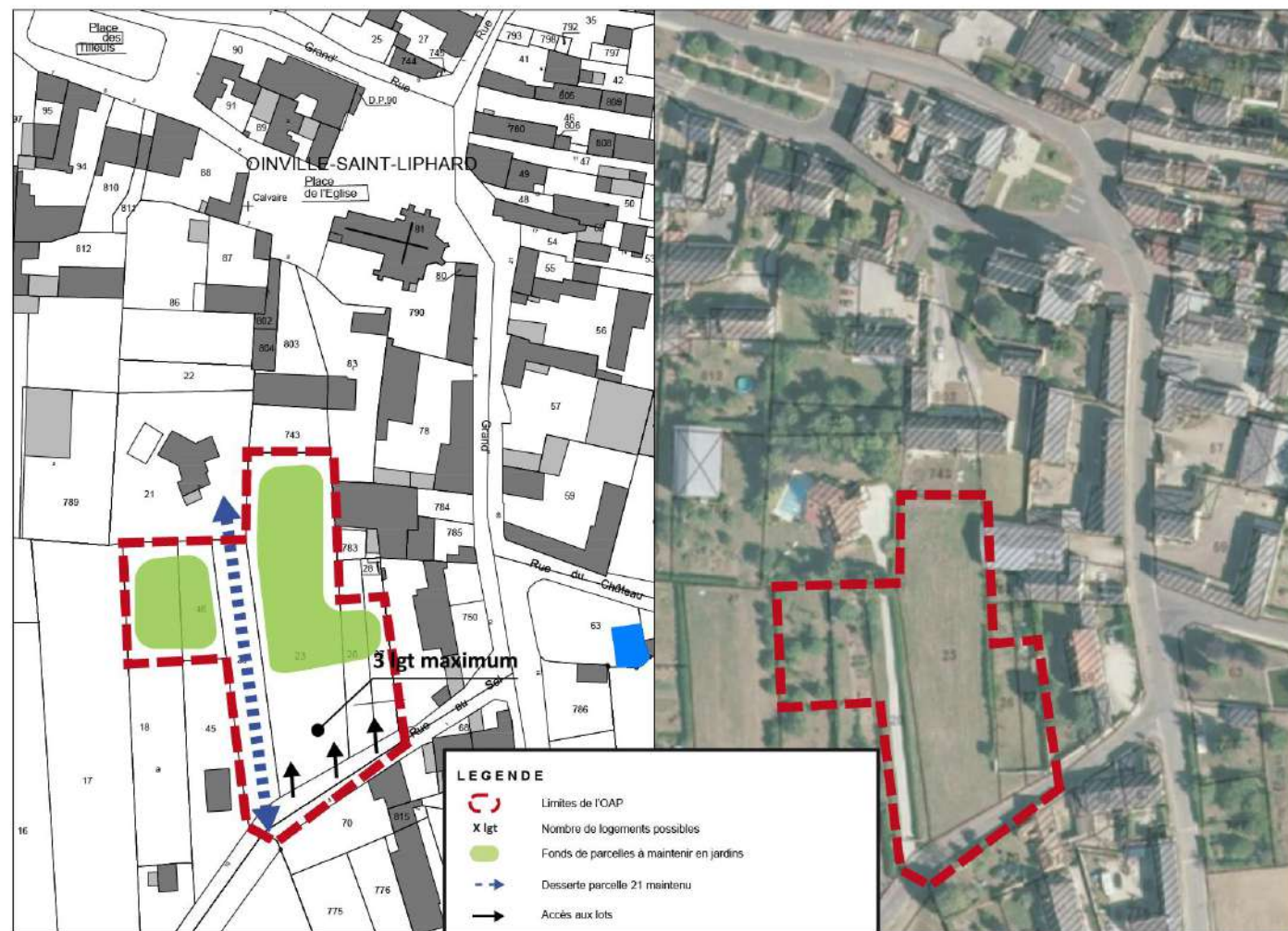
Elle est occupée par un chemin privé desservant la parcelle 21 et par des jardins et un champ cultivé.

Ce secteur est enclavé et ne donne la possibilité qu'à un seul accès. Afin d'éviter toute construction en second rideau ou des constructions se succédant autour de servitudes de dessertes sur des espaces privées, le nombre de logements est limité.

Surface : 0,5 ha

Densité SCOT brute : 16  
logements/ha

**Nombre de logements prévus : 3  
logements maximum**



CCCB - PLUi - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune : Oinville-Saint-Liphard

### Orgères-en-Beauce :

#### zone 1AU (secteur du cimetière)

Le bourg d'Orgères s'est surtout développé au nord de la RD 927. Ces terrains situés dans la partie méridionale du bourg offrent l'opportunité de lotir des terrains entre la rue Nationale et le cimetière.

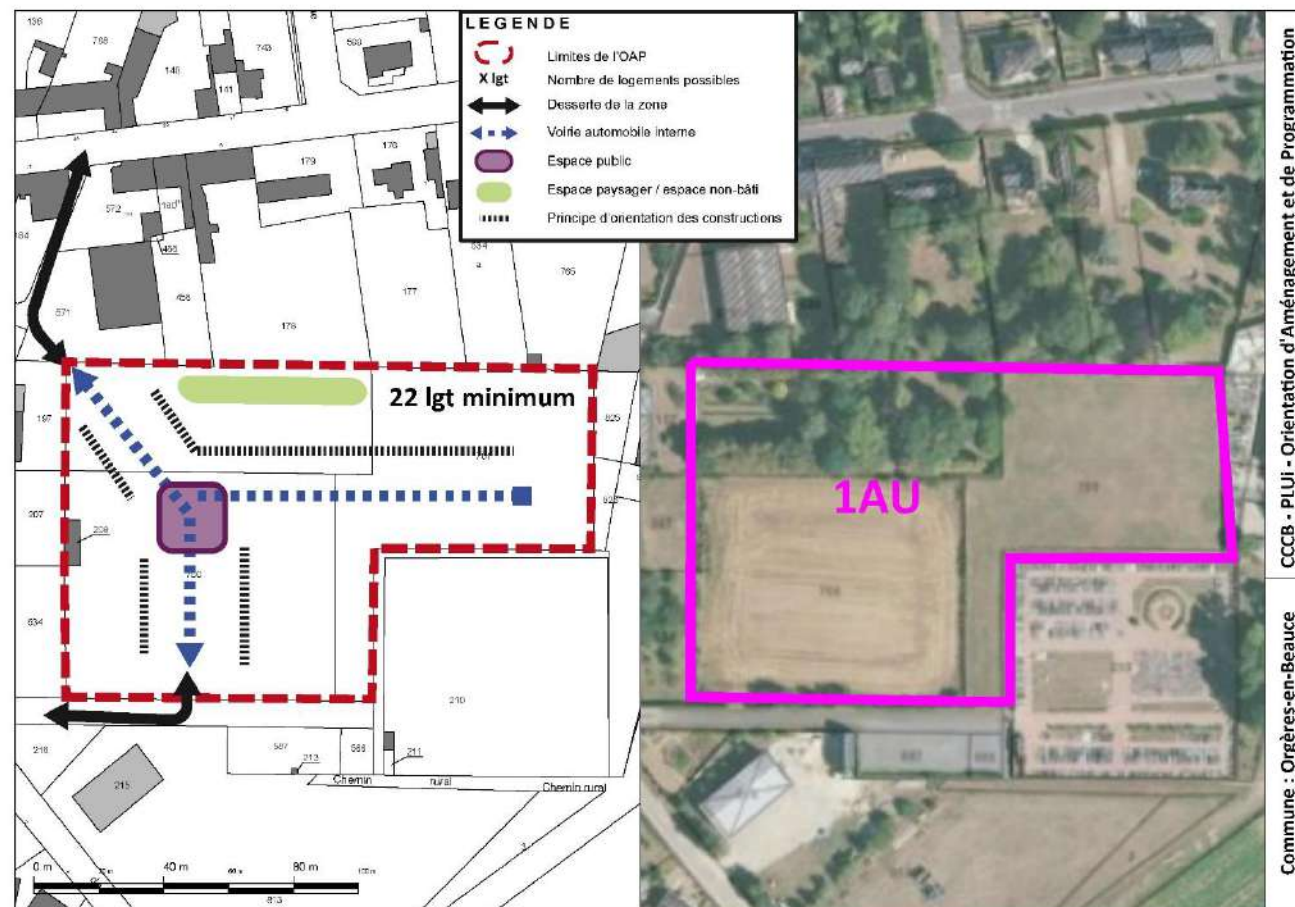
L'aménagement propose la création d'un nouveau quartier autour d'un espace public central qui permettra de desservir des constructions individuelles et individuelles groupées assez compactes. Le contact avec les jardins privés existants au Nord sera assuré par la conservation de bosquets et d'arbres de haute tige sur la parcelle au nord de l'opération.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 1,3 ha

Densité SCOT brute :  
26 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 22  
logements au minimum**





**Orgères-en-Beauce : zone 1AU et zone Ua (rue Nationale)**

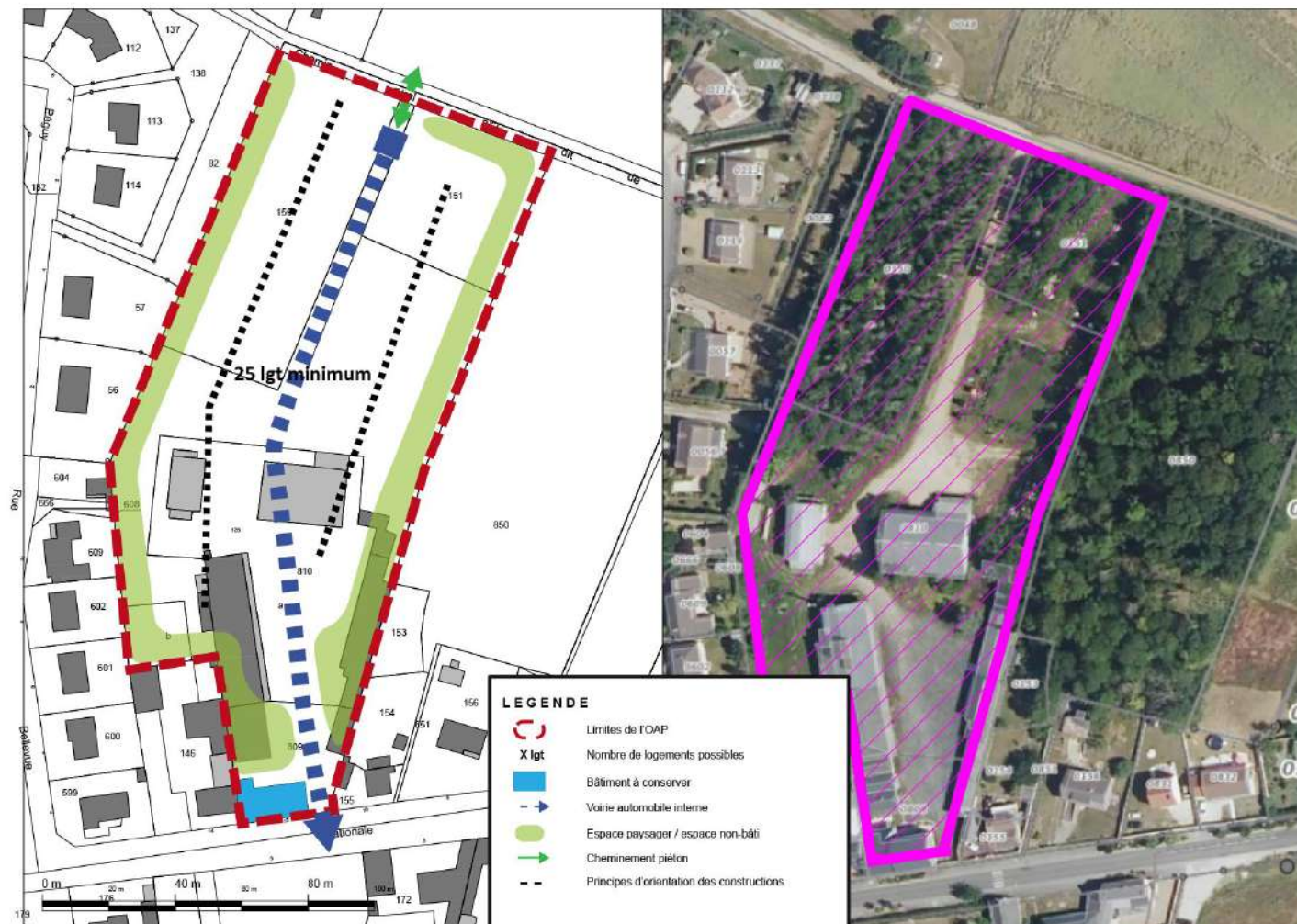
Dans le cadre de la cessation d'activité d'un corps de ferme, cette OAP vise à recomposer l'occupation du site à des fins résidentielles.

Il est attendu la démolition des hangars et autres bâtiments n'ayant plus d'utilité. La maison d'habitation donnant sur la rue Nationale sera maintenue eu égard à sa qualité architecturale.

Le programme mettra en œuvre des constructions individuelles et individuelles groupées. L'organisation urbaine sera assez compacte et les limites périphériques seront paysagées, notamment au regard des constructions voisines (rue Charles Peguy).

La desserte du site, depuis la rue Nationale proposera une voirie en impasse, avec une giration adaptée pour les véhicules de défenses incendies. Il peut être attendu un cheminement piéton au nord de l'opération visant à connecter le quartier au chemin existant.

Surface : 1,4 ha. Densité SCOT brute : 26 logements /ha. **Nombre de logements prévus : 25 logements au minimum**





**Orgères-en-Beauce : ZA du Champs Belon – zone 1AUx**

La commune souhaite finaliser l'urbanisation de sa zone d'activités dite du Champ Belon.

La zone est destinée à l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, de services.

L'accès doit s'effectuer depuis la rue Nationale.

La réalisation d'une voirie pour la desserte du SDIS sis à proximité, une antenne peut être imaginée pour connecter cette zone 1AUx à la ZA existante.

Une attention particulière veillera à traiter la frange sud de l'opération par une haie végétale.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.



CCCB - PLUi - Etudes capacitaires

Commune : Orgères-en-Beauce

## Orgères-en-Beauce : extension du site de la SCAEL

Cette zone à urbaniser est destinée à l'extension du site de la coopérative agricole voisine.

### Phasage :

La phase 1 comprend :

- la construction des premiers bâtiments logistiques : deux cellules de 3000 m<sup>2</sup> chacune pour stocker les semences
- la mise en place des accès par la RD29 et des voiries internes
- la réalisation de l'ensemble des aménagements paysagers structurants

La phase 2, sera réalisée à moyen terme (5-7 ans environ). Elle prévoit la construction d'une station de semences de 4000 m<sup>2</sup>.

La phase 3 prévoit l'extension des capacités logistiques induites par la phase 2.

### Desserte du site :

L'accès doit s'effectuer depuis la RD29 et devra être sécurisé.

Une portion de liaison douce devra être aménagée le long du secteur de projet, ce qui au minimum préservera la possibilité de connecter les bourgs de Fontenay-sur-Conie et Orgères-en-Beauce.

En phase pré-opérationnelle : des échanges et études seront engagés pour partager les itinéraires proposés (étude de giration, tests de déflexions, étude de capacité à l'appui) et en finalité une validation avec le Département et les collectivités concernées.

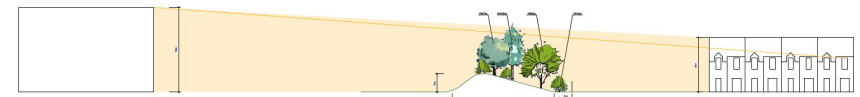
Afin de garantir la maîtrise des flux :

- les itinéraires seront orientés vers la RD 927, axe structurant adapté au trafic poids lourds
- une signalétique et un plan de circulation contractuel seront négociés avec les transporteurs

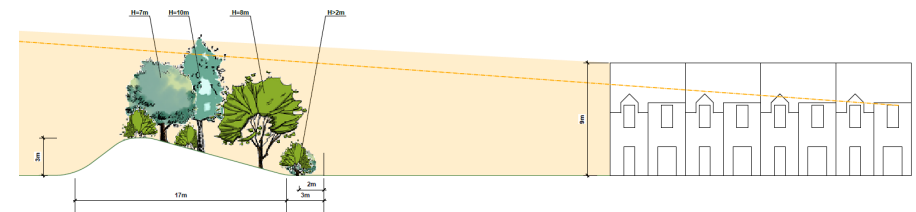
En cas de non-respect du plan de circulation, des sanctions seront définies, y compris financières.

### Intégration paysagère :

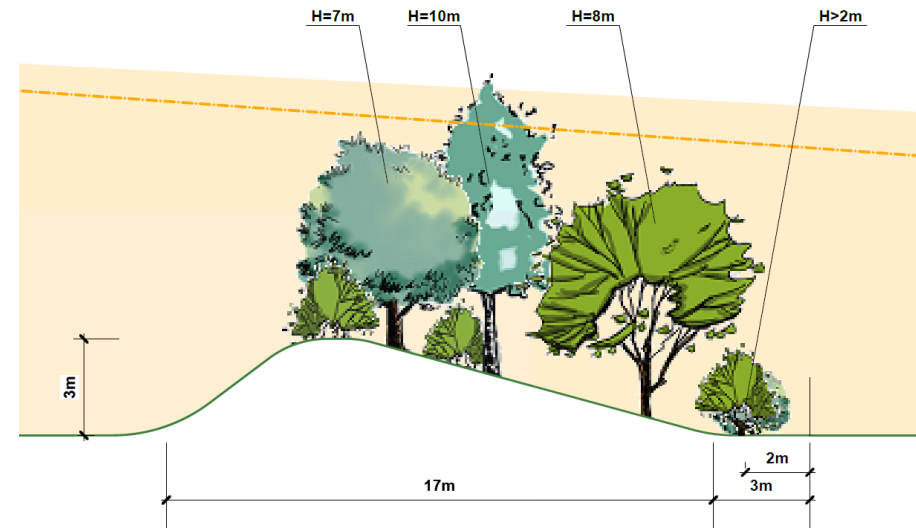
Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère de la frange sud de l'opération pour limiter l'impact visuel des bâtiments par rapport aux zones urbaines voisines (habitations, gendarmerie, gymnase). La réalisation d'une zone tampon de 20 mètres de large sur la frange sud de l'opération sera composée d'un merlon planté : la pente est douce côté habitations et plus abrupte côté activité. Le merlon sera « habillé » de bosquet et d'arbres de haut jet à l'échelle des futurs bâtiments. Les coupes ci-dessous ne sont pas prescriptives, mais illustrent le profil de la coupe et l'échelle des végétaux.



*Talus, obstacle visuel entre riverains et nouveaux bâtiments*



*Rapport d'échelle équivalent entre bâtiment d'habitation et plantations sur talus*



*Plantations sur talus mêlant arbres (2° et 3° grandeur) et arbustes*

Le projet devra également présenter un caractère qualitatif dans le traitement de cette nouvelle entrée de ville (frange nord et est), et ce conformément aux principes retenus dans l'OAP thématique : « entrées de ville et vues depuis les villages » du PLUi. Ainsi, une bande boisée d'une épaisseur de 30 mètres sera plantée au nord du secteur de projet. Le choix des essences plantées devra prendre en compte le document « Planter local ? Arbres et arbustes du Centre-Val de Loire – entité naturelle Beauce » présent dans les annexes documentaires du PLUi (document 8b du PLUi).

Les plantations devront être réalisées en phase 1 pour s'assurer que l'écran végétal soit bien développé voire à maturité lors de la mise en œuvre des phases 2 et 3.

#### **Biodiversité :**

Le maître d'ouvrage s'engage à mener un relevé annuel de la faune du site, d'en faire un bilan trisannuel et, le cas échéant, de mettre en œuvre des aménagements ou protocole permettant d'améliorer la biodiversité du site (mise en place de nichoirs, fauches et tailles de végétaux en dehors des périodes de nidification, maintien de zones d'habitat...).

#### **Risques et nuisances :**

La seule source de poussière potentielle pourrait être celle liée au déchargement des céréales. L'organisation du plan masse intégrera ce facteur pour l'éloigner et l'orienter au mieux par rapport aux zones habitées.







**Ouarville : zone 1AU**

L'opportunité d'aménager ces terrains est de créer une continuité et un lien urbain avec le tissu existant du village. Très en profondeur, la desserte n'est pas aisée et devra être conçue par la création d'une boucle autour du chemin rural n°23 et en impasse dans la partie la plus à l'Ouest. Seul un chemin piéton traversant les jardins avoisinants (le passage des Trois Marchands), permettra de rejoindre le centre du village.

L'organisation viaire et foncière de cet aménagement respecte les jardins alentour et développe un contact avec les espaces de culture plus à l'Est.

La première phase d'aménagement, correspondant au zonage 1AU, permet l'aménagement en épaisseur de la rue de la République.

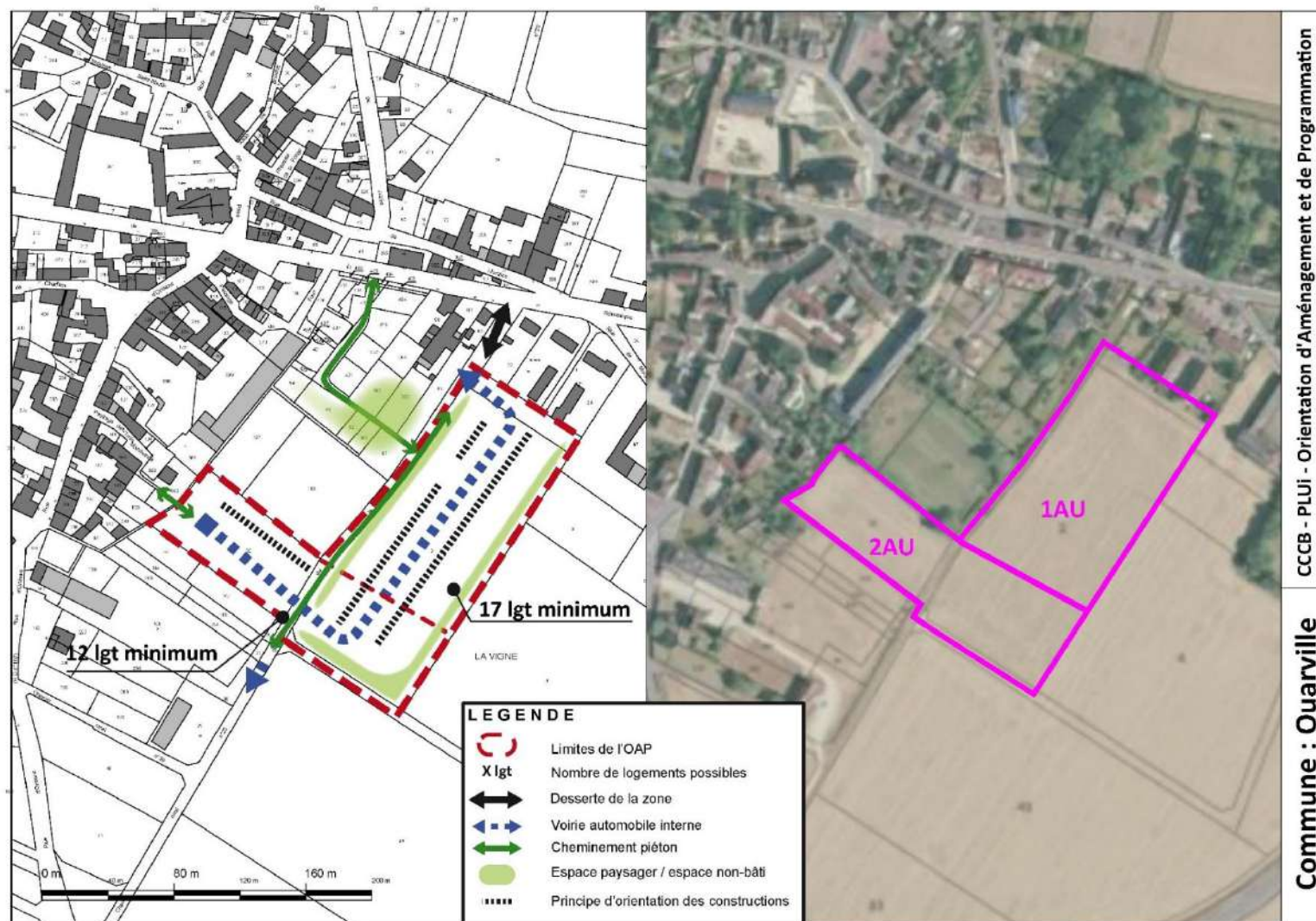
La seconde phase d'aménagement, correspondant au zonage 2AU, se retourne vers la rue d'Orléans. Une distance est laissée autour du corps de ferme un peu plus au nord.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 2,5 ha, soit 1 ha en 1AU et 0.8 ha en 2AU

Densité SCOT brute : 20 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 17 logements au minimum en 1AU et 12 au minimum en 2AU**



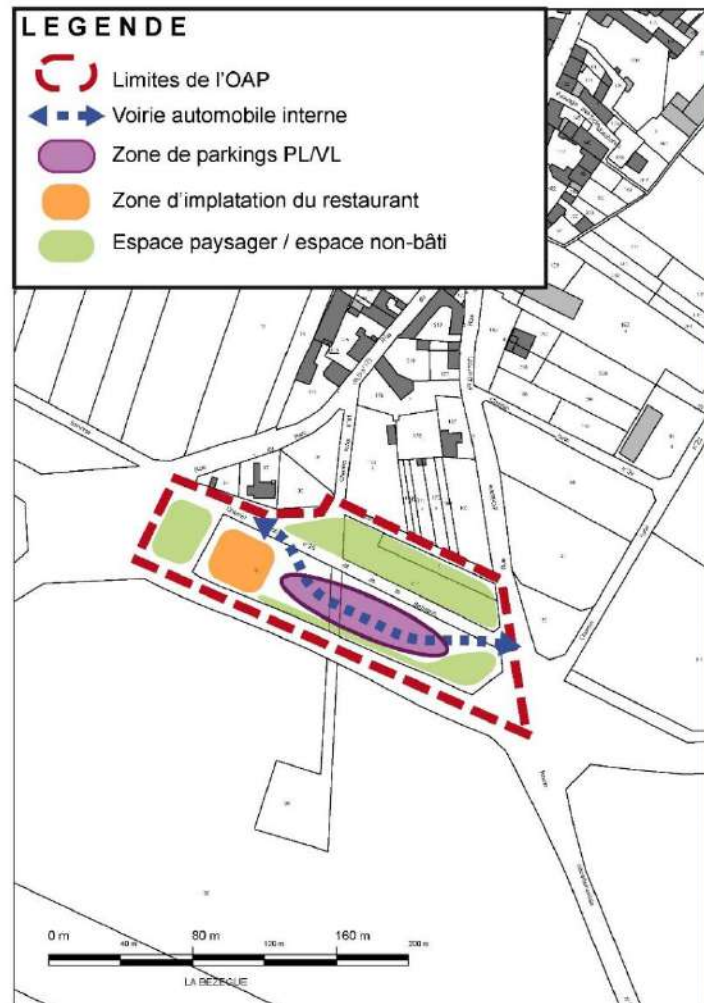


### Ouarville : zone 1AUx

La commune souhaite profiter de son contournement par la RD939 et de la distance entre la route et les premières maisons du village pour installer un restaurant routier. Ce service de restauration permettra au village et à l'ensemble du bassin de vie de trouver un service de restauration qui fait actuellement cruellement défaut aussi bien pour les locaux que pour les visiteurs.

L'aménagement s'appuierait sur les jardins situés au sud du village ; une limite franche avec le tissu bâti serait ainsi conservée.

Surface : 1,2 ha

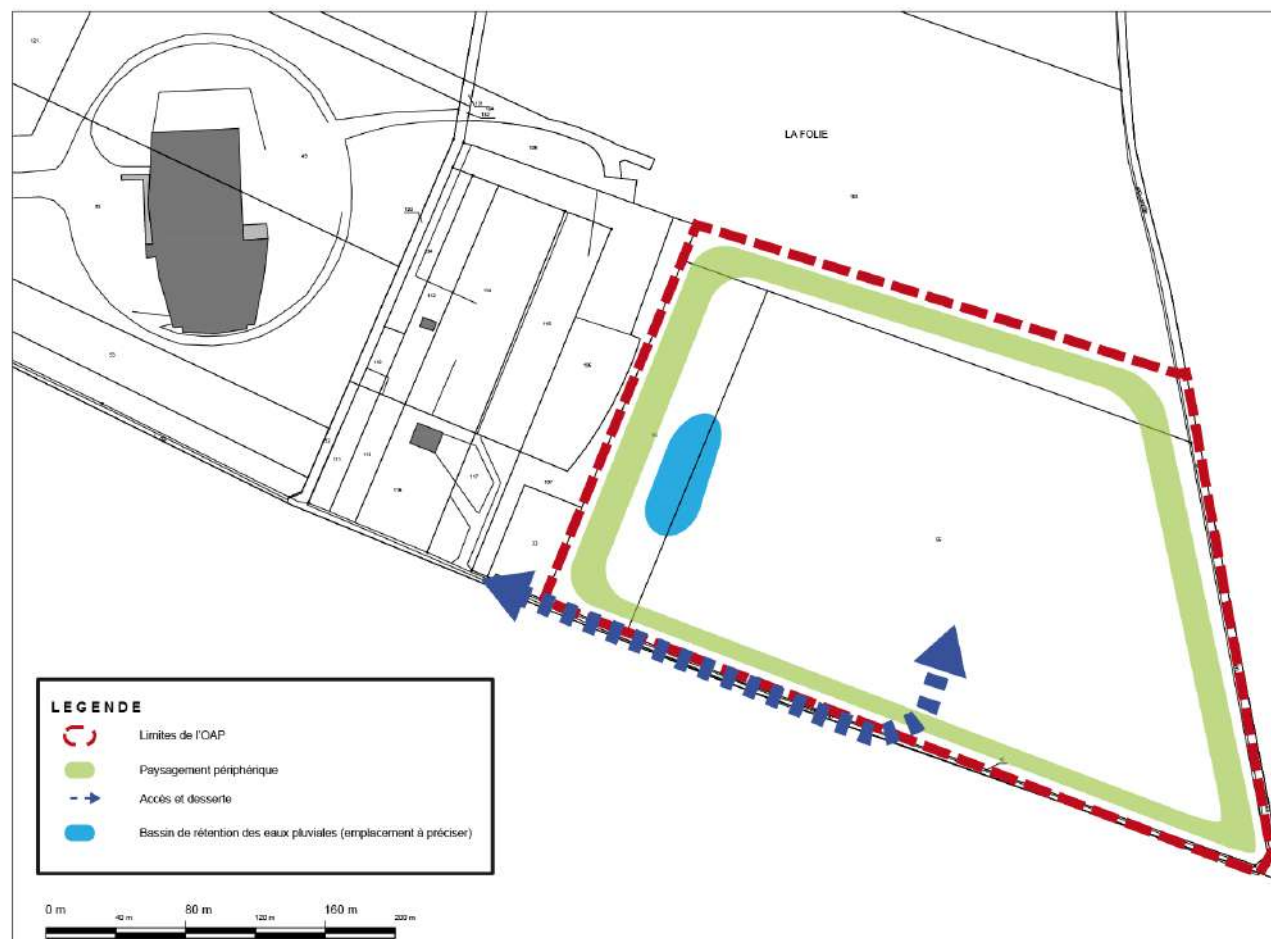


**Ouarville : zone 1Aux (Bois Gaillard)**

Cette OAP concerne uniquement l'extension prévue de la zone d'activités dite du Bois Gaillard.

Les terrains concernés sont destinés à un projet de production de protéines animales bénéficiant de la chaleur fatale issue de l'usine d'incinération voisine.

Les aménagements attendus devront s'inscrire dans la continuité des sites d'activités voisins.



Oysonville s'est beaucoup agrandi au cours des dernières années aux dépens de sa ceinture d'ouches. Les maisons se sont installées de manière linéaire le long des routes laissant les épaisseurs en jardin. Par cette opération, la commune souhaite redonner une épaisseur à partir de chemins ruraux existants.

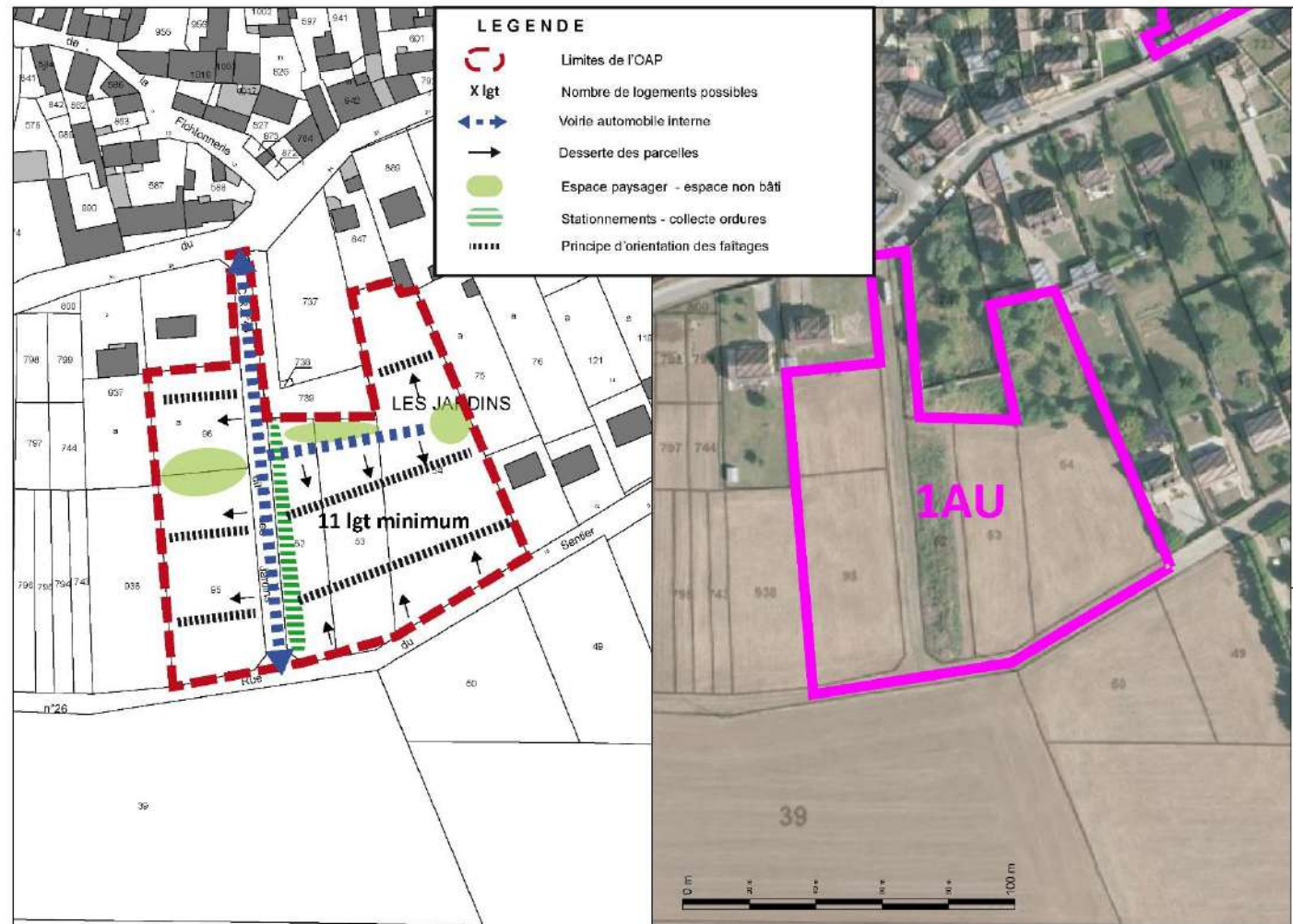
Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,95 h a

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 11  
au minimum**



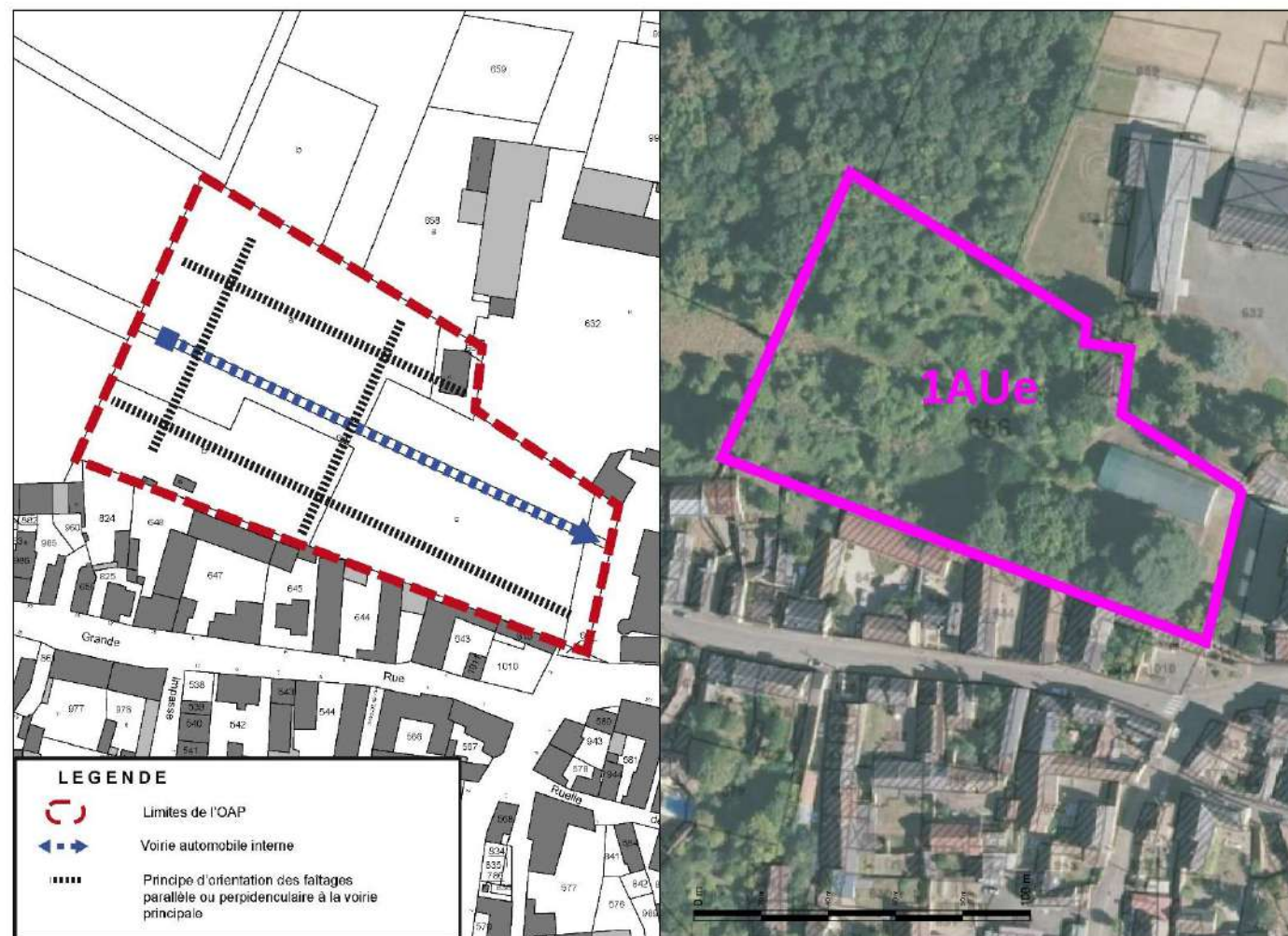


### Oysonville : zone 1AUe

Cette orientation d'aménagement de programmation a pour but d'encadrer la transformation d'une partie du parc du château et de permettre au château lui-même de trouver une nouvelle vocation. Dans ce site, la vocation est celle d'un accueil d'équipements à construire (gymnase, école, salle ...) pouvant profiter du reste du parc.

La composition reprend à la fois les axes de composition du parc mais aussi permet l'installation des constructions en pignon vis à vis des maisons riveraines pour éviter tout vis à vis frontal.

Surface : 0,95 ha



En périphérie Sud du village, ce terrain prolonge l'enveloppe bâtie du bourg. Sa localisation est à l'opposé des secteurs les plus sensibles sur le plan environnemental et paysager (la Conie). En limite Est de la zone, il est attendu la constitution d'un front bâti à l'image des constructions voisines (impasse du Midi). La desserte viaire doit prolonger l'impasse pour permettre l'accès aux parcelles. Compte-tenu de la présence d'arbres et arbustes sur la frange Sud de la zone, une attention particulière devra veiller au paysagement des fonds de parcelles. Enfin une circulation piétonne doit permettre de relier la zone à la rue principale du village

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Densité          | SCOT brute : |
| 16 logements /ha |              |

**LEGENDE**

- Limites de l'OAP
- X lgt
- Voirie automobile interne
- Circulation douce
- Front bâti
- Espace paysager / espace non-bâti

7 lgt minimum

0 m 2m 4m 6m 8m 10m 100 m



### Poinville : zone 1AU

Le terrain longe la route de Janville, il est situé dans le prolongement du village, à l'intérieur des routes et chemins de contournement. Le cimetière, voisin en partie Ouest avance de son côté sur les champs. La constitution du nouveau quartier s'appuie sur la création d'un espace public au carrefour de la grande rue. Les dispositions des maisons cherchent à produire des dessins de fronts de rue ou de place, le long de cette entrée de village.

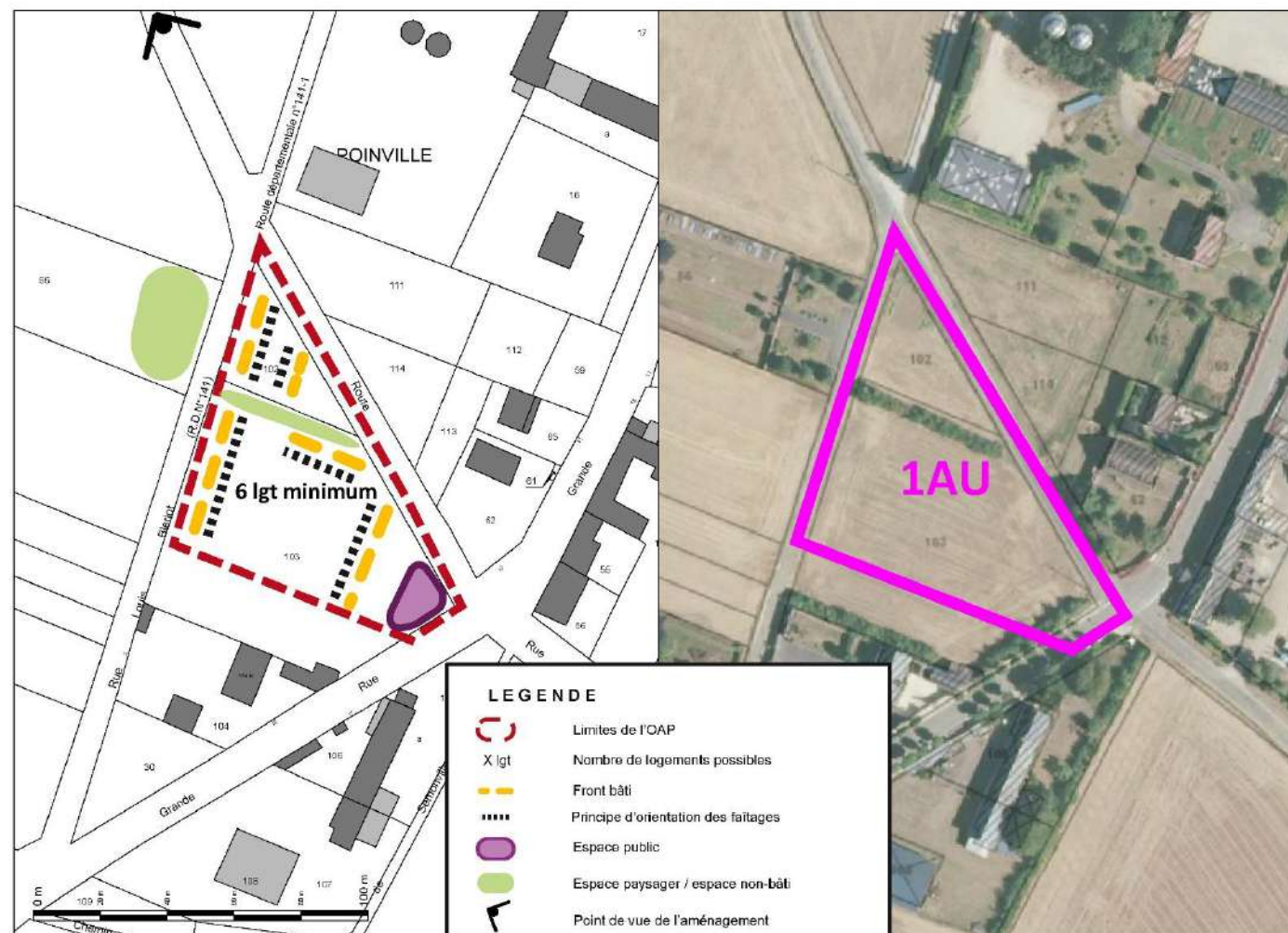
A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

Surface : 0,4 ha

Densité SCOT brute :  
20 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 6 au minimum**





### Poupry : zones 1AU et 2AU

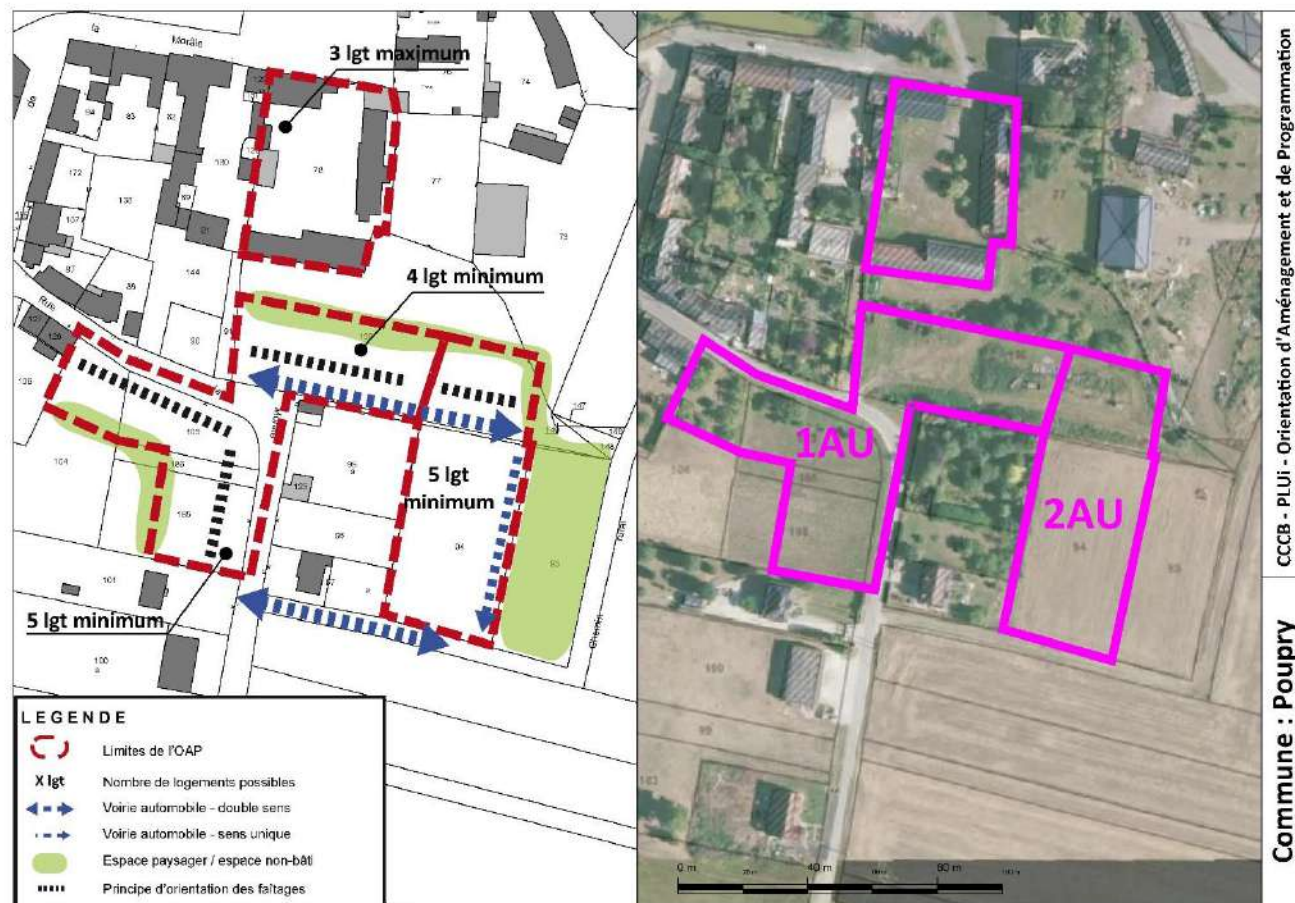
Le Sud du village correspond aux terrains les moins humides, desservis par la rue de Morâle.

Le dessin de l'orientation d'aménagement et de programmation est commun aux 2 zones d'aménagement. La première zone à urbaniser permet de recoudre le tissu étiré du village et lui donner une épaisseur. La seconde zone à proximité permet de prolonger les équipements nécessaires pour la desserte des logements en voie et réseaux.

Pour chacune la disposition des maisons reprend l'orientation des façades observées dans le village. Les parcelles sont organisées avec les jardins au contact des champs ou des constructions existantes.

Seule la zone à urbaniser à terme jouxtera le chemin de contournement agricole. A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Ces terrains sont également concernés par l'OAP « entrée de ville ».



CCCCB - PLUi - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune : Poupry

- Première zone, urbanisable à court terme

Surface : 0,55 ha Densité SCOT brute : 20 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 9 au minimum**

- Deuxième zone urbanisable à terme

Surface : 0,3 ha Densité SCOT brute : 20 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 5 au minimum**

### **Poupry : Zone d'activités interdépartementale de Poupry - Artenay**

Cette orientation d'aménagement et de programmation décline les principes pour accueillir la zone d'activités interdépartementale de Poupry - Artenay.

#### **PROGRAMMATION**

##### **1. Réalisation de la zone d'activités**

Les nouvelles installations et les nouvelles constructions liées auront lieu préférentiellement depuis le sud-ouest (échangeur avec l'autoroute) de la zone vers le nord-est (carrefour RD 10 déviée – RD 954).

Ces constructions et installations ne garderont qu'une surface la plus réduite possible de terrain délaissé :

- enclavé par le ou les projets d'installation et de construction,
- situé entre les projets de construction ou d'installation et les voiries publiques existantes ou à construire.

##### **2. Délaissés et emprises publiques entre les nouvelles parcelles**

Pour chaque nouvelle installation, le syndicat mixte présentera à l'appui du dépôt de permis de construire un plan de gestion concernant les emprises publiques et les délaissés entre les parcelles

- enclavées par le ou les projets d'installation et de construction,
- situées entre les projets de construction ou d'installation et les voiries publiques existantes ou à construire.

Ce plan de gestion précisera

- La vocation dans le temps des terrains délaissés : cultures, bois, loisirs, rétention d'eau pluviale, cadre paysager ...,
- L'entretien annuel et pluri-annuel des terrains délaissés et des emprises publiques.

##### **3. Réalisation de la liaison douce interne**

La liaison douce sera continue entre le pont au-dessus l'autoroute et le passage souterrain sous la bretelle au sud.

##### **4. Réalisation d'un stationnement dédié aux véhicules poids lourds**

Un stationnement sera réalisé selon l'avancement de la zone d'activités pour accueillir ces véhicules en dehors de la desserte des entreprises.

##### **5. Représentation des projets**

Lors du dépôt de permis de construire, les silhouettes des bâtiments et des installations seront représentées en perspective à partir d'au moins 3 points de vue particuliers (voir « OAP entrées de ville ») :

- Le carrefour de la route de Poupry (nouvelle RD 10 avec la RD 954),

- La RD 10, face au cimetière de Poupry,
- Un point variable situé au droit du projet le long de la RD 954.

Ces perspectives correspondront à la vision d'un piéton depuis l'accotement des routes. Elles devront permettre d'apprécier l'intégration des projets dans leur environnement :

- Inscription des bâtiments devant l'horizon ;
- Conformité visuelle des hauteurs avec les masses existantes : alignement d'arbres le long de la RD 954, petit bois correspondant au passage de la RD 10 au-dessus de l'autoroute, bois du nord de la zone, ou bâtiments déjà construits ;
- Organisation des différents volumes représentés avec le voisinage : bâtiments, stationnements, plantations, bassins, voies, espaces publics ;
- Façades et premier plan soignés avec leur accompagnement planté.

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

La zone est principalement destinée à une urbanisation sous forme d'activités logistiques, industrielles ou artisanales nécessitant des grands lots qui devront s'implanter sur la partie à l'Ouest de la voirie douce.

Les principes d'aménagement sont ainsi définis comme suit :

### 1. Accès, circulations, stationnements, réseaux

- La liaison depuis la bretelle d'accès à l'autoroute A10 est l'unique accès sur la RD 954 par le giratoire au Sud Est de la zone déjà existant. Cette liaison devra permettre tous les mouvements tournants.
- L'accès de cette desserte interne ne sera pas à partir de la nouvelle RD 10. Cette dernière restera une voie à caractère rural.

### 2. Espaces publics

- Réserver des emprises publiques de 10 mètres de large entre les grandes parcelles d'implantation Ouest - Est. Ces espaces publics pourront participer à la gestion de l'eau pluviale, au cheminement piéton. L'implantation de ces espaces est indicative sur le plan.
- Un espace public convivial d'une surface de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup> sera implanté près des bassins de rétention publics ; il sera desservi par la liaison douce.
- Cet espace public, destiné notamment à l'accueil des salariés travaillant sur la zone sera aménagé de manière simple, avec un mobilier minimal : quelques bancs, quelques arbres, une surface enherbée.

### 3. Aménagement paysager

- Conserver le petit bois existant à proximité du pont de la RD10, au-dessus de l'A10. Ce bosquet forme un repère en tant que masse et constitue un gabarit pour les hauteurs des bâtiments. Il accueille une végétation plantée et spontanée.



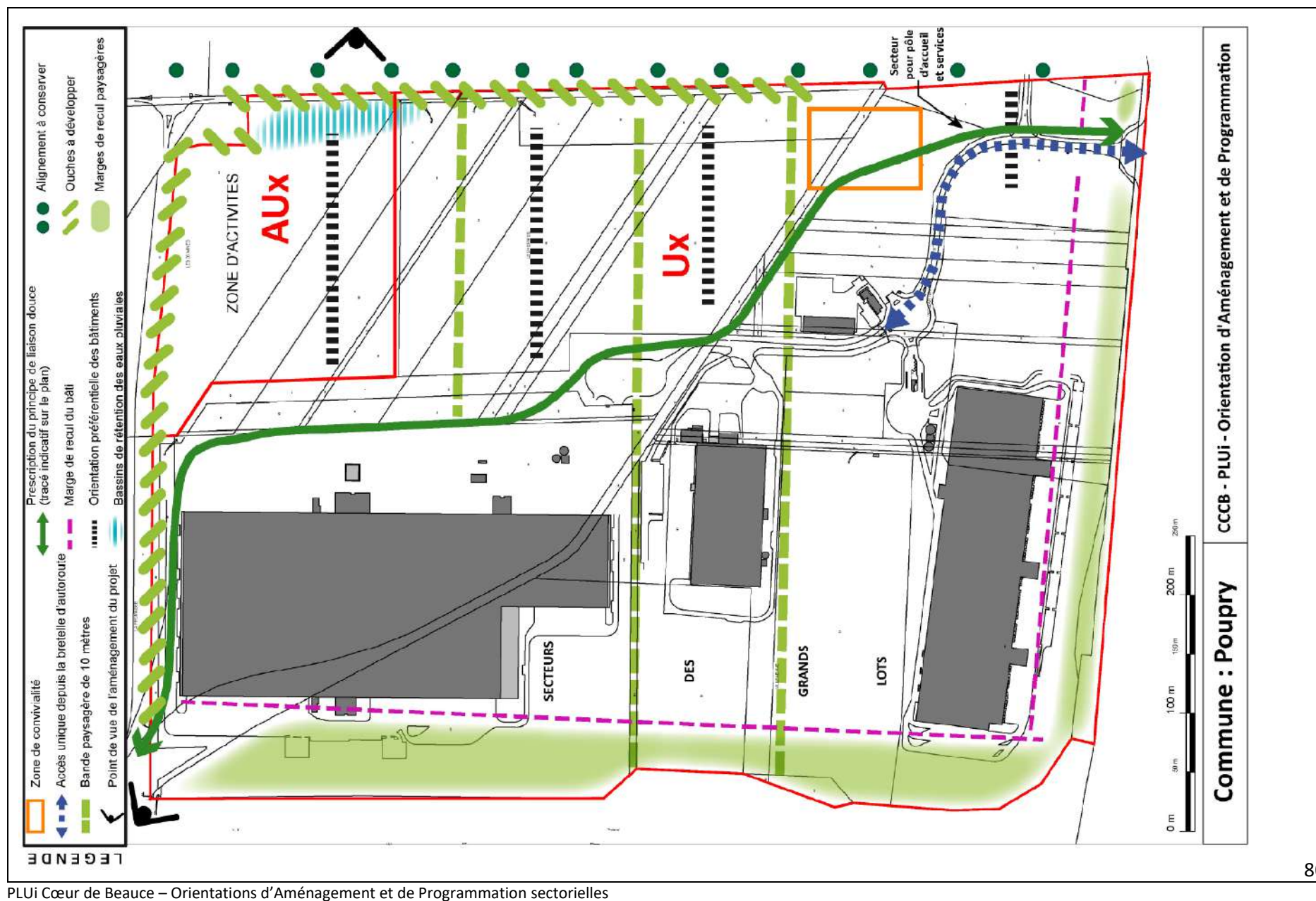
- Ménager depuis le nouveau tracé de la RD 10 une transition. Elle sera réalisée dans l'esprit des ouches autour du village sur l'extrémité nord des parcelles privées au contact de ce nouveau tracé de la RD 10 et sur l'emprise de la nouvelle route.
- Valoriser l'alignement existant le long de la RD 954 : les tilleuls forment un cadre physique pour cette zone.
- Traiter les marges de recul depuis l'autoroute A10 et sa bretelle d'accès pour maintenir des marges inconstructibles adaptées à l'importance de la voie et réglementer les occupations du sol sur les terrains.

Le long de la bretelle, les aménagements paysagers devront maintenir les vues sur le bourg d'Artenay et participer à la mise en valeur de l'entrée de la zone.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

#### 4. Implantation et orientation des constructions

- Implanter les grands lots au Sud - Ouest de la liaison douce.
- Implanter en partie Est des lots plus restreints destinés aux activités PME - PMI principalement avec un secteur réservé à l'aménagement d'un pôle d'accueil et de services réservé aux activités nécessaires aux besoins des entreprises installées dans la zone.
- Orienter l'implantation des futurs bâtiments : sur l'ensemble de la zone, l'implantation devra, de manière préférentielle, être perpendiculaire à l'autoroute A10 pour maintenir des percées visuelles. Cependant, le long de la bretelle de l'autoroute, l'implantation devra être parallèle à la bretelle pour cadrer les vues et mettre en valeur l'entrée de la zone. D'autres dispositions sont possibles si la volumétrie du bâtiment par rapport aux dimensions du terrain disponible le permet.
- Reculer les constructions depuis l'autoroute A10 : 100 mètres depuis l'axe, et sa bretelle d'accès : 50 mètres depuis l'axe.

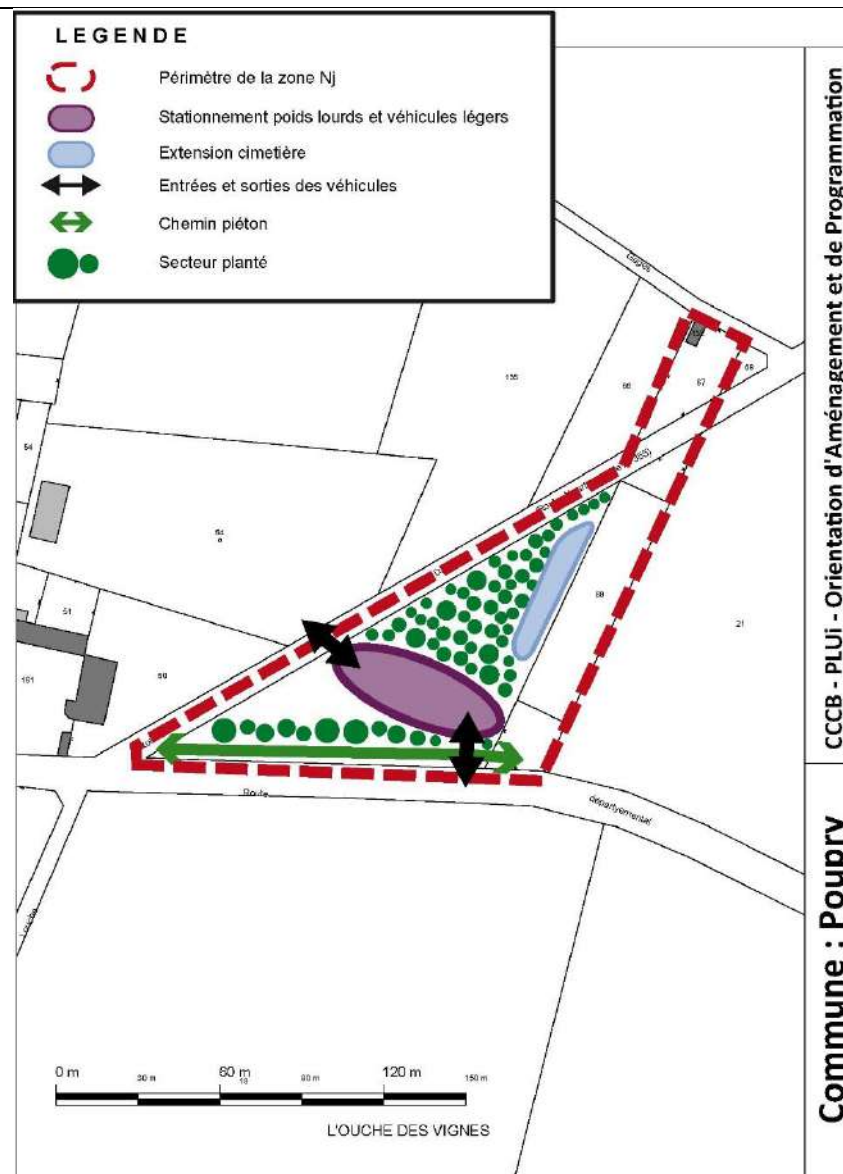


### Poupri

L'objectif de cette orientation d'aménagement et de programmation est de proposer une nouvelle entrée pour le village par la RD10, dont l'aménageur serait la commune.

La commune n'a que peu de stationnement autour du cimetière pour les cérémonies qui s'y déroulent. Par ailleurs, aucun cheminement sécurisé ne permet de se rendre du village au cimetière. Le dessin met en place ces équipements : cimetière et chemin piéton, et renforce le caractère boisé du seuil du cimetière pour l'étendre à tout le triangle entre la route de Dambron au Nord et la route d'Artenay au Sud.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».





### Prasville : zone 1AU

Prasville est un village dense entouré d'une « ceinture » de constructions pavillonnaires. La dernière « construction » route de Voves est le cimetière qui marque l'entrée du village.

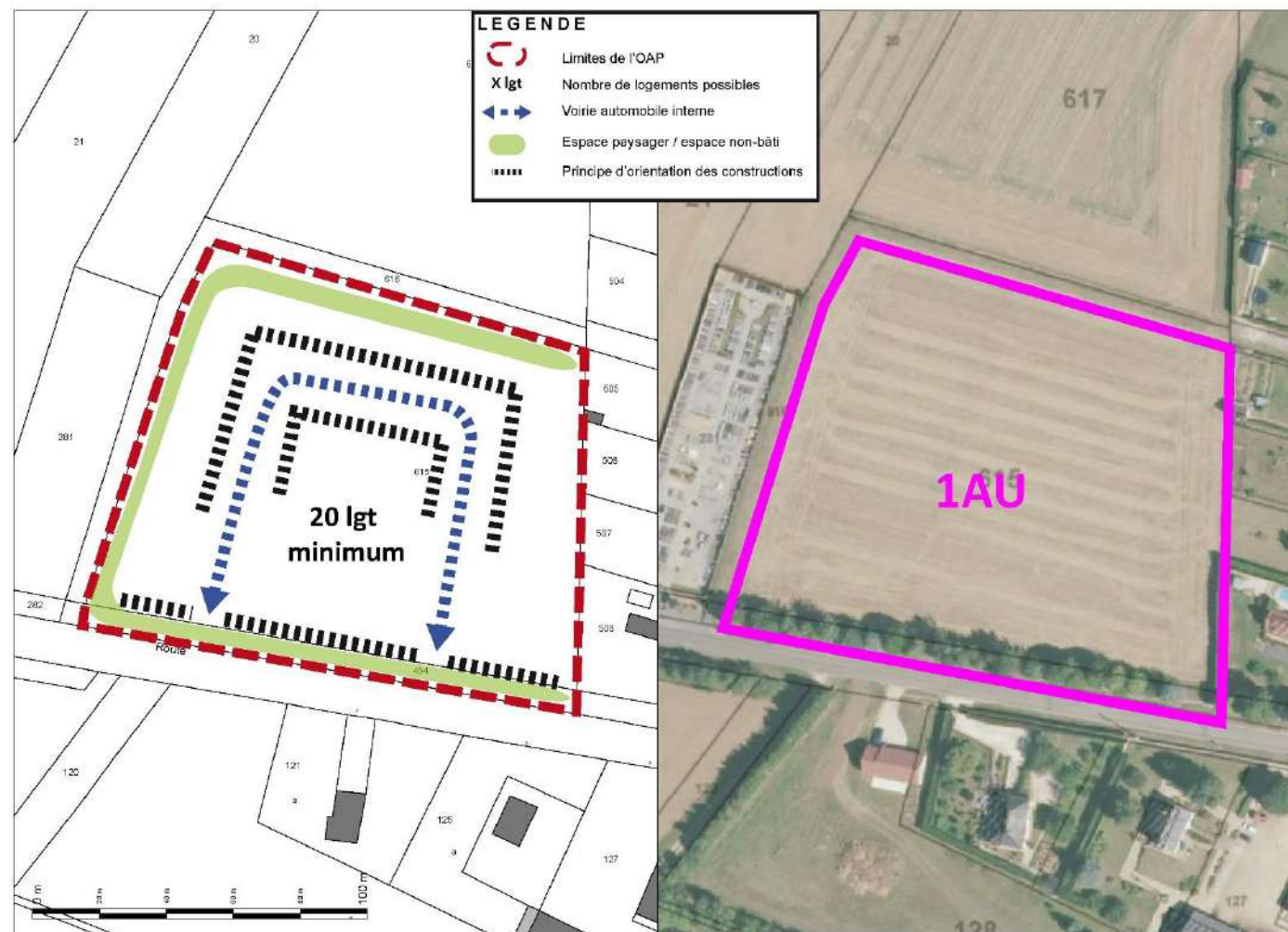
Avec sa profondeur, le terrain disponible offre l'opportunité de retrouver une certaine densité. L'objectif est d'organiser les logements autour d'une voirie en U et non en impasse. Le contact avec les champs, mais aussi la rue de la Mairie, est assuré par les jardins.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 1,4 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 20  
logements au minimum**



### Réclainville : zone 1AU Sud

Ces terrains en extensions sont contenus dans l'enveloppe du chemin de contournement agricole. Tout au sud du village, ils « ferment » l'arrivée par la rue Saint Pierre qui traverse le tissu ancien.

Les principes sont très simples ; une desserte à partir de la voie existante, un contact avec la plaine grâce aux jardins, les constructions seront disposées alignées avec la voie. Il n'y a pas de sortie automobile prévue sur le chemin rural.

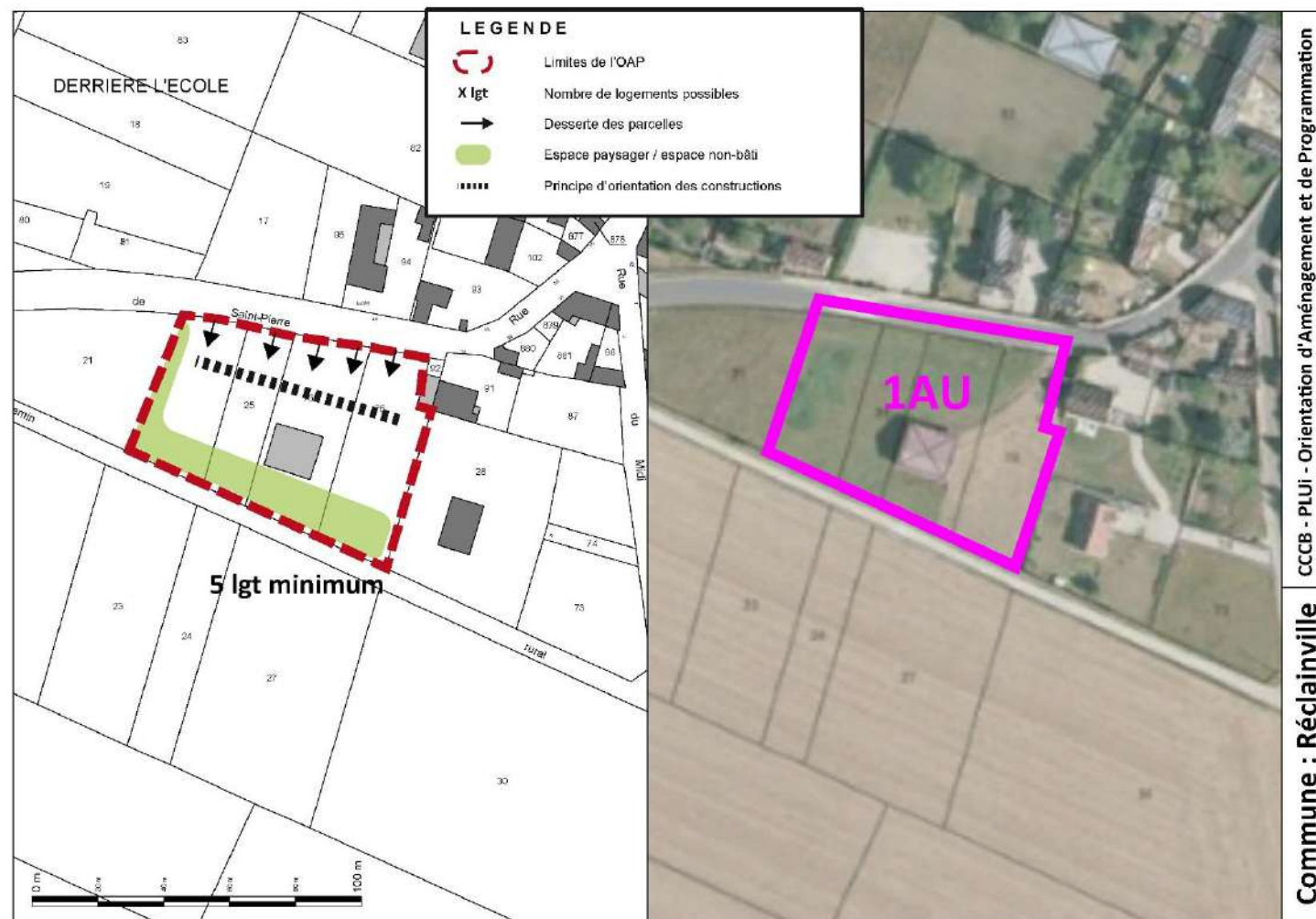
A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

Surface : 0,44 ha

Densité SCOT brute :  
20 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 5  
logements**



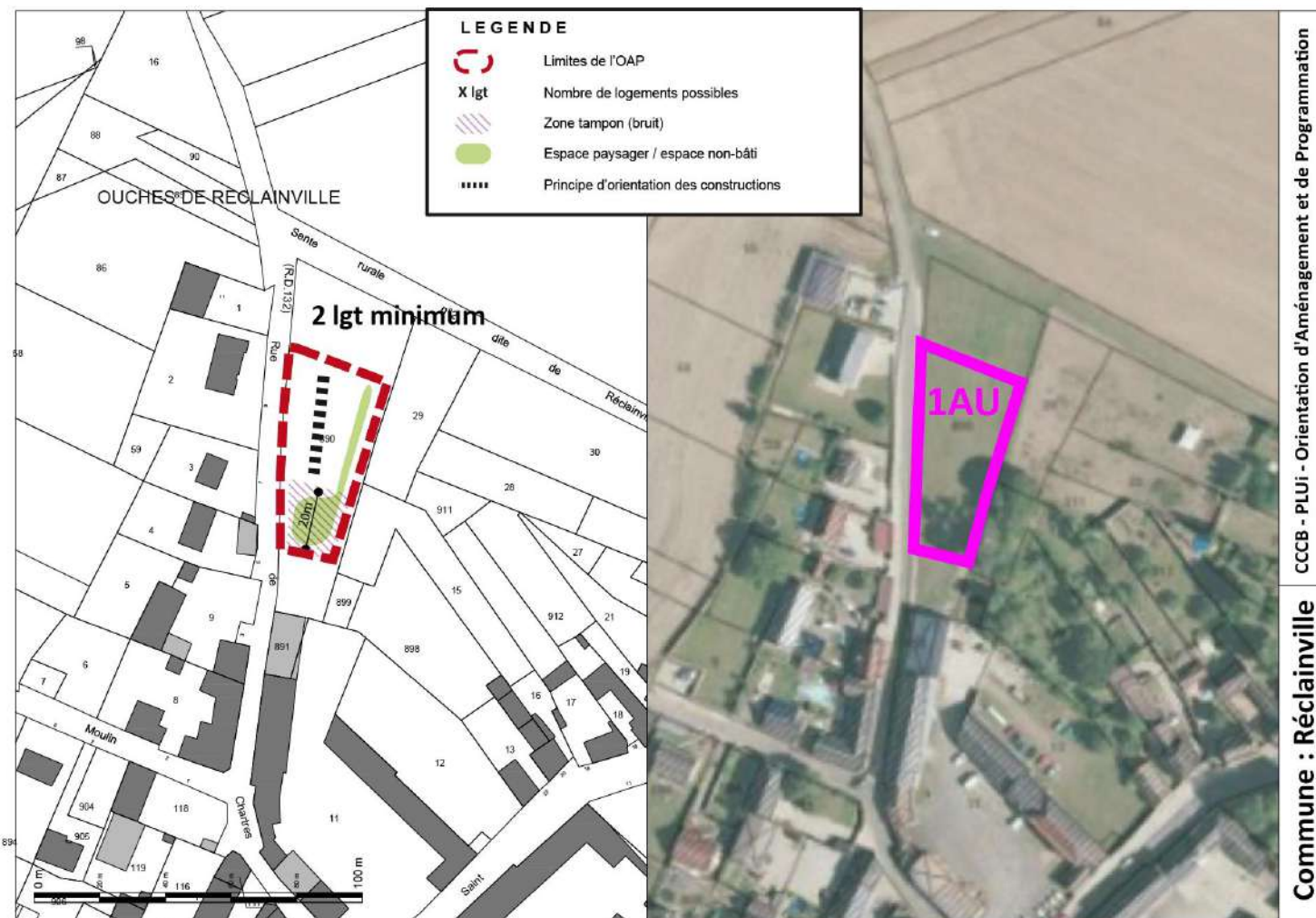
### Réclainville : zone 1AU Nord

L'aménagement de ces terrains en extension rue de Chartres, demande un éloignement des futures constructions de l'exploitation agricole riveraine au Sud d'au moins 20 m. Au-delà de cette contrainte, il s'agit d'une extension linéaire sur un parcellaire étroit, face à un tissu pavillonnaire existant.

Surface : 0,1 ha

Densité SCOT brute :  
15 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 2  
logements au minimum**





### Santilly : zone 1AU

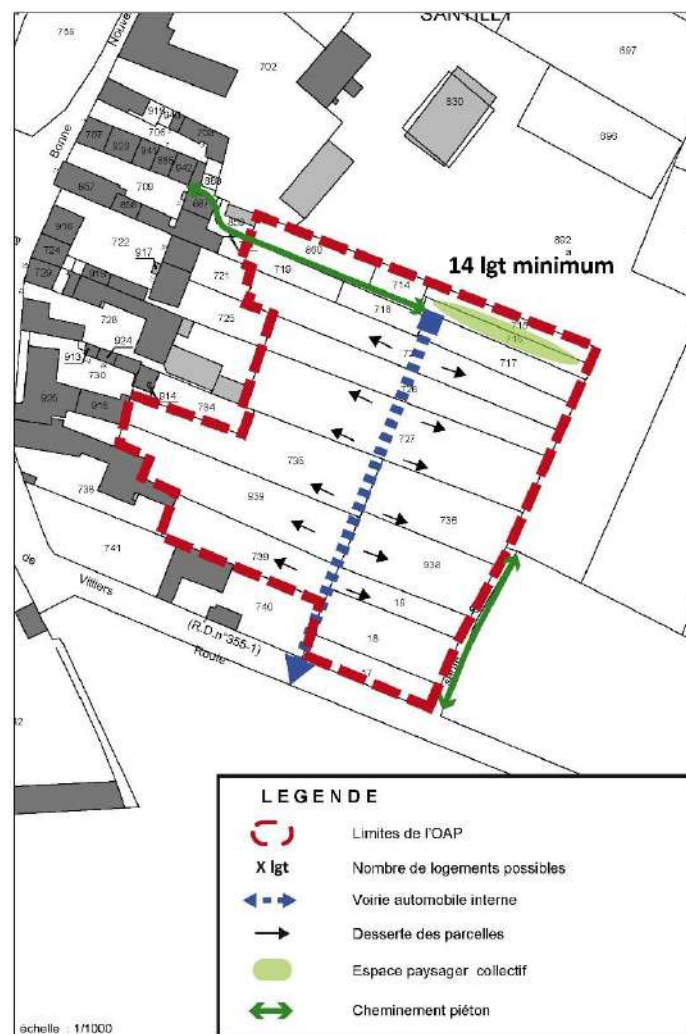
Les arrières des parcelles en lanières au Sud Est du village sont occupés par des jardins. Ils jouxtent le terrain de sport et offrent l'occasion d'épaissir le bourg. Ils ont à proximité immédiate du centre du village, soit par la route de Villiers, soit par une sente piétonne.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,9 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 14**



### **Terminiers : zone 1AU chemin de Barate**

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur un secteur située limite nord du centre bourg de la commune. Elle est bordée à l'ouest par la route départementale RD 355.6 (rue des Vignes) et à l'est par la route départementale RD 19 (rue de Charrette).

#### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

- Diversité de l'offre :

L'aménagement de la zone, dont le permis d'aménager vient d'être autorisé en début d'année 2020, prévoit la construction de lots individuels en accession libre et des logements sociaux. Avec 45 logements prévus sous la forme de logements individuels et d'individuels groupés, l'urbanisation de ce secteur permettra à la commune d'augmenter ses capacités d'accueil résidentiel.

- Accès et desserte

Les accès du quartier s'opéreront à partir d'une nouvelle voie reliant les rues des Vignes et de Charrette. A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

- Liaisons douces

Un trottoir devra longer chacune des nouvelles voies. L'aménagement d'un trottoir le long de la RD 355.6 (rue des Vignes) doit être envisagé pour rejoindre la circulation piétonne existante en vue de faciliter l'accès à l'école et aux équipements publics.

- Offre de stationnement

Chaque construction devra bénéficier d'une place de jour permettant le stationnement de 2 véhicules.

- Espaces publics

Les espaces publics seront traités simplement, notamment par la mise en place de voies aux largeurs de chaussée limitée. Ce principe vise à circonscrire les facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

- Assainissement

L'assainissement sur le projet devra être un assainissement individuel sur la parcelle.

- Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être gérées par des noues d'infiltration sans rejet dans l'environnement proche. Les eaux pluviales de chacun des lots devront être gérées à la parcelle.

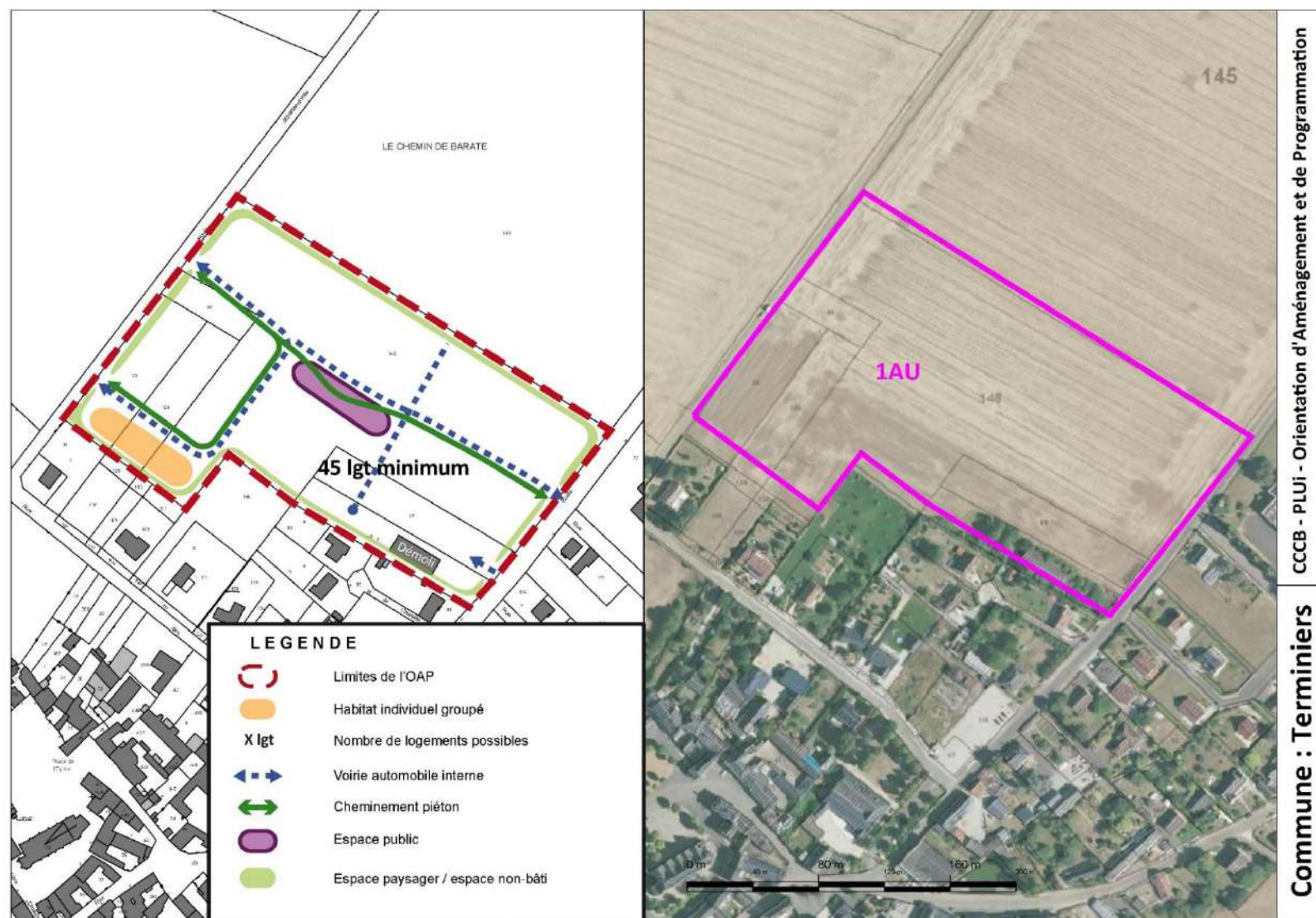
- Le paysage

Une attention particulière sera apportée au traitement paysager par la mise en œuvre des dispositions suivantes :

- En limite périphérique nord-est et sud -ouest, l'arrière des lots, particulièrement ceux visibles en arrivant depuis la RD 355.6 et RD19 et ceux en limite de frange urbaine, devra être traité par la plantation en partie privative d'une haie variée et haute,
- Le linéaire de la rue de Charrette (RD19) devra être traité par une haie champêtre pour marquer l'entrée de bourg permettant ainsi de limiter les nuisances de la zone économique limitrophe,
- Le linéaire de la rue des Vignes (RD355.6) devra être aménagé sous forme d'une haie bocagère de type ouches afin d'être plus en cohérence avec le paysage agricole,
- L'espace public situé en partie intérieure de l'opération devra comporter des espaces verts sous formes de noues plantées,
- L'espace central devra comporter une aire de jeux pour enfants et des plantations variées,
- Le traitement des clôtures sur rue devra être homogène. Les places de jour ne devront pas être clôturées sur leur façade donnant sur la rue.

Cet aménagement est également concerné par l'orientation d'aménagement « entrée de ville ».





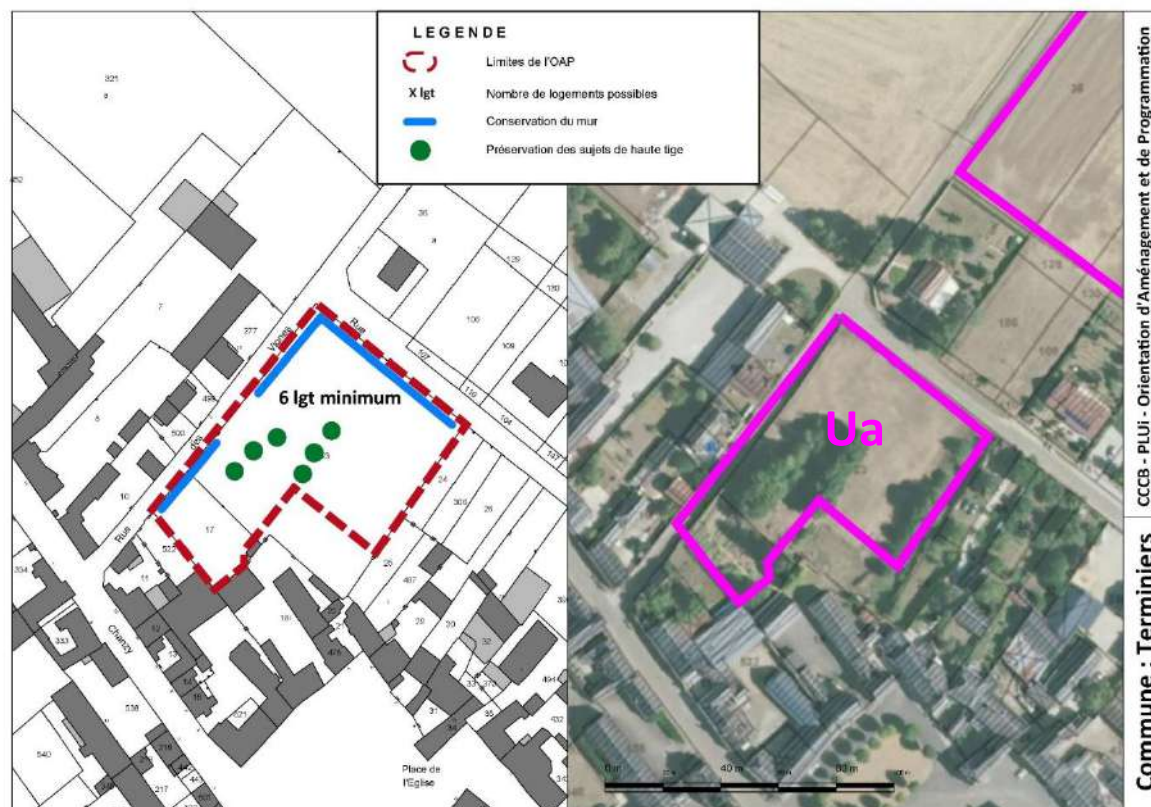
**Terminiers : zone urbaine rue des Clos**

Les terrains sis entre la rue des Clos et la rue des Vignes constituent une emprise disponible relativement importante dans le centre-bourg de Terminiers.

L'enjeu est de finaliser l'urbanisation de ce secteur par l'aménagement de 6 lots à bâtir. Néanmoins les terrains concernés présentent des arbres qu'il conviendra de préserver sur la parcelle. Par ailleurs, le périmètre de l'OAP est ceinturé d'un mur de clôture de bonne facture. Les ouvertures à créer devront ménager ce mur.

Surface : 0.5 ha

**Nombre de logements prévus : 6**





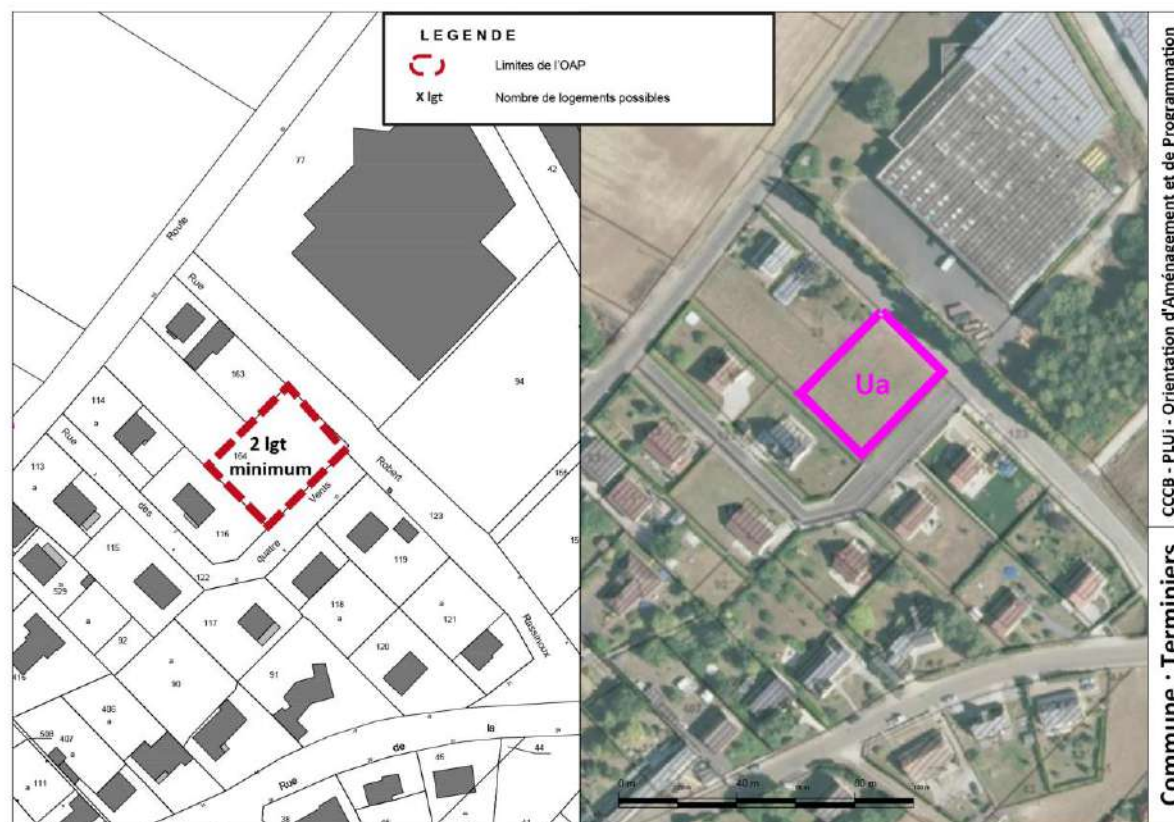
**Terminiers : zone urbaine rue  
des Quatre Vents**

Ce secteur est une friche située à la sortie de Terminiers (route de Lumeau). Classé dans le précédent PLU comme zone urbaine d'équipements publics, il s'avère que ces terrains sont susceptibles de recevoir à minima deux nouvelles constructions.

Il est attendu qu'en aucun cas l'accès aux parcelles à aménager ne devra se faire depuis la rue Rassinoux.

Surface : 0.1 ha

**Nombre de logements prévus : 2**





**Terminiers et Loigny-la-Bataille : zone 1AUx – extension de la Ferme des Arches**

Cette OAP encadre le développement de la Ferme des Arches qui regroupe des producteurs associés, organisés autour d'un site unique, pour une maîtrise complète de la filière. Cette entreprise privilégie la filière courte. Fort de son succès, la zone 1AUx est uniquement dédiée à l'extension du site. Pour limiter l'impact du trafic sur la RD19, il est attendu des accès périphériques.

L'ancienne ferme sera destinée aux bureaux liés à l'entreprise.

Pour assurer la bonne insertion du site, les limites seront traitées par une haie périmétrale.



### Toury : zone 1AU – la vallée de Maupertuis

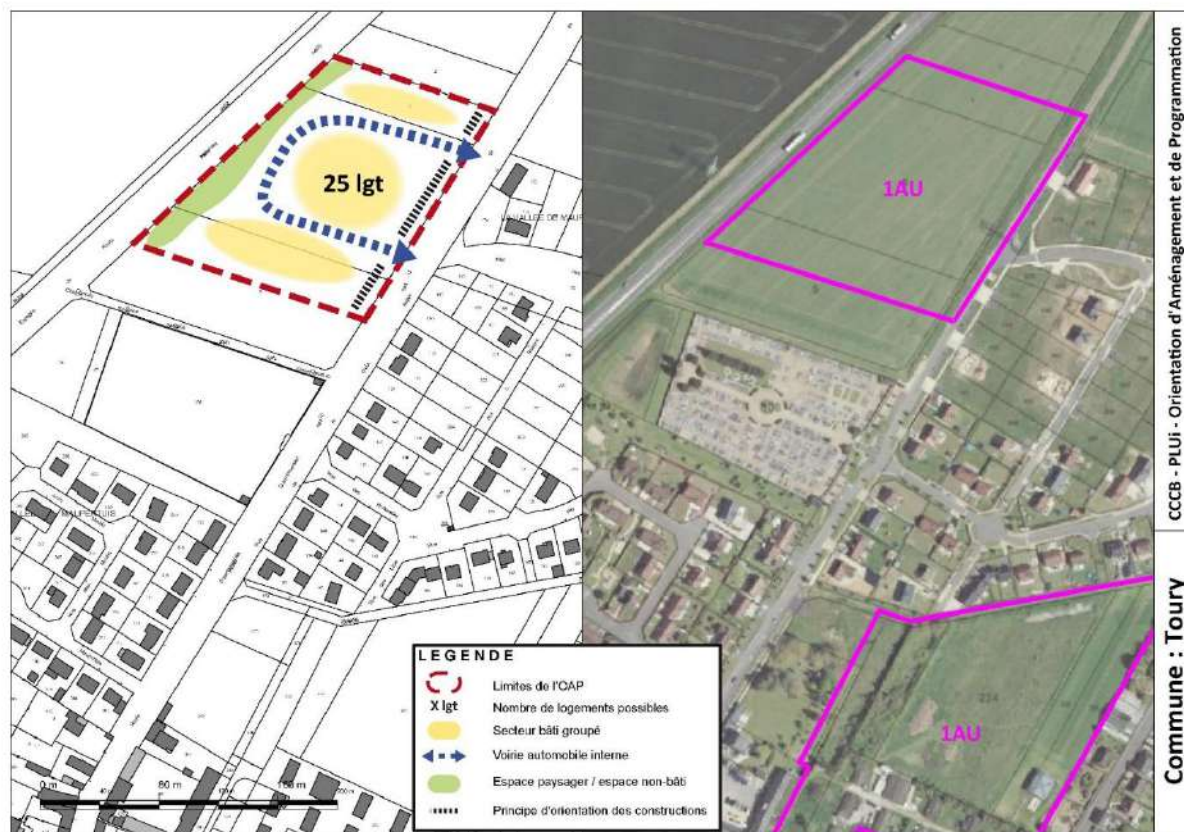
Cette extension achève l'urbanisation du nord du bourg, entre la RD2020 et la voie ferrée sous la forme d'un ensemble majoritairement pavillonnaire.

L'aménagement prévu de longue date s'inscrit dans la forme urbaine environnante et décline une densité moyenne. Sa configuration permet une extension voisine du cimetière. Sur sa frange ouest, l'aménagement « s'appuie » sur un prolongement du dispositif paysager anti-bruit le long de la RD2020.

La présence d'une ligne haute tension électrique sur la partie sud du site engendre une contrainte suffisante pour ne pas tendre à une densité de logements trop forte.

Surface : 2,2 ha

Nombre de logements prévus : 25



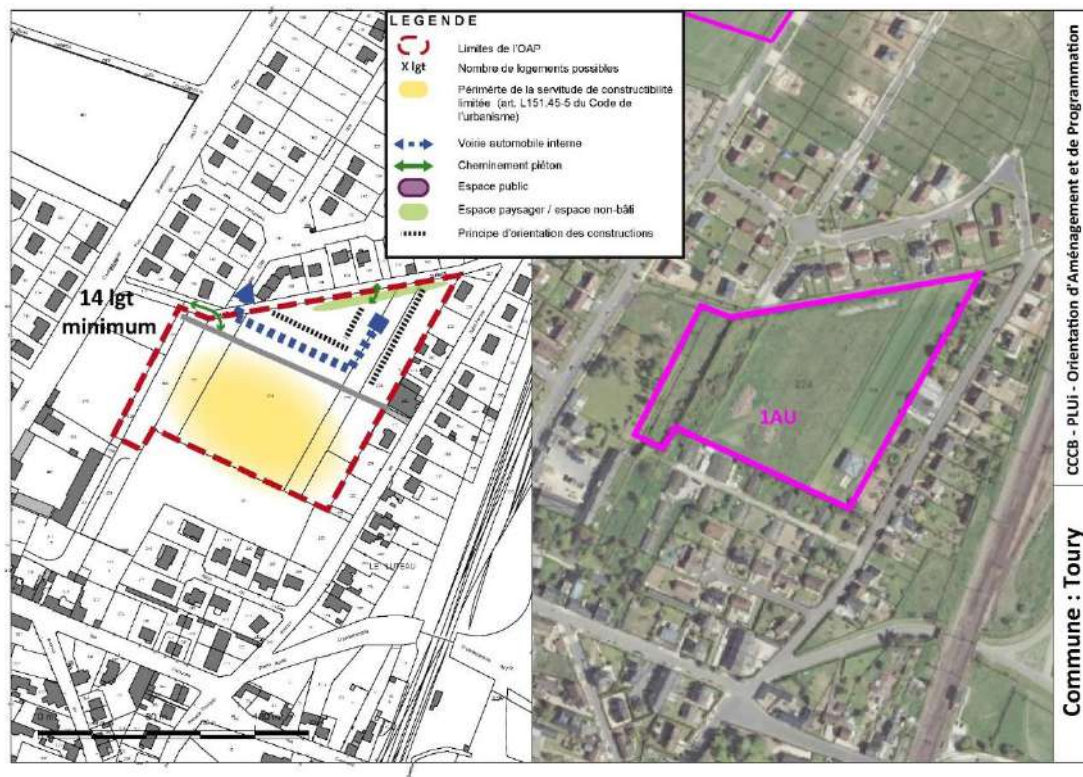
### Toury : zone 1AU sur la rue de Saint-Péravy

Les terrains situés à l'ouest de l'avenue Saint Péravy constituent aujourd'hui un espace en creux très vaste dans le tissu urbanisé de Toury entre la partie historique au sud et les nouveaux quartiers récemment lotis au nord.

Sans mettre en péril l'activité agricole voisine qui prend corps sous la forme d'espaces de débatement pour le poulailler voisin, il est proposé sur le court terme l'aménagement d'un petit secteur résidentiel d'une douzaine de maisons. Ce futur quartier serait desservi depuis la rue des Lilas située plus au nord et serait les prémices d'une urbanisation d'ensemble qui prendrait corps à terme sur l'emprise agricole voisine. *(Cette emprise agricole restant, sur le court terme, couverte par un périmètre d'attente empêchant ainsi toute forme d'aménagement isolé).*

Surface : environ 7400 m<sup>2</sup> / Densité SCOT brute : 26 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 12 à 14 logements**





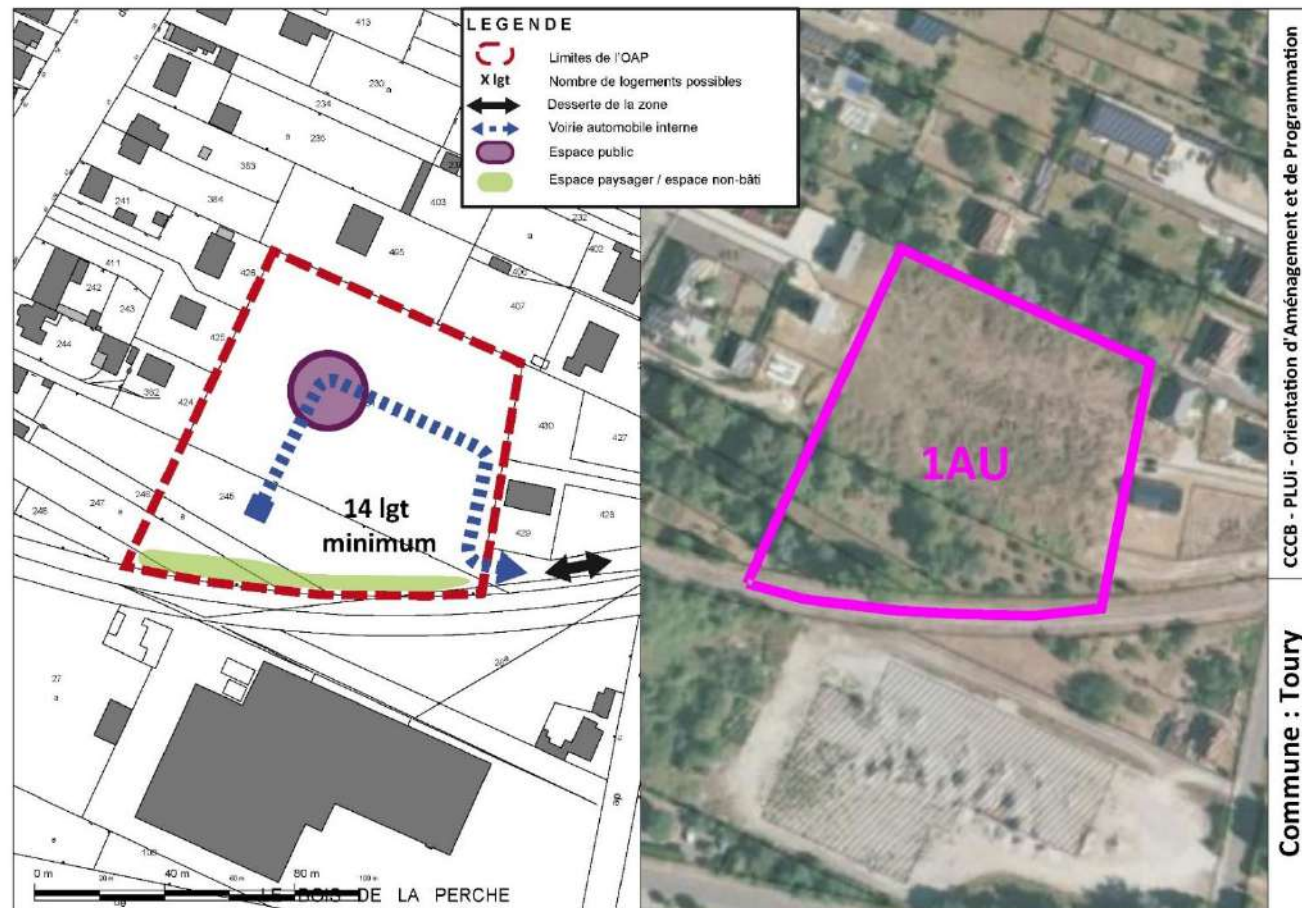
### Toury : zone 1AU – voie ferrée

Au sud du bourg, la voie ferrée qui relie Toury à Janville constitue une limite à la zone résidentielle. Un terrain d'environ 1 hectare et aujourd'hui libre de toute occupation constitue une vraie opportunité foncière au cœur de l'agglomération. Il n'offre toutefois pas d'opportunité d'un accès aisé vers les rues adjacentes.

Cette contrainte d'accès « unique » limite la circulation intérieure (difficulté pour le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères) et contraint à proposer une densité d'occupation moyenne en nombre de logements.

Surface : 0,9 ha

**Nombre de logements prévus :  
14 logements au minimum**



### **Toury : zone 1AU de Boissay**

Boissay est un ancien hameau que la commune a rattaché au centre bourg par la création du passage piéton sous la RD 2020. Les enfants y sont proches des écoles. La future déviation de la RD 927 en direction de Janville pacifiera la circulation sur le tracé actuel Ouest - Est qui isole le Petit Boissay du Grand Boissay.

Le principe est de créer une vraie centralité. L'aménagement porte autour de l'ancienne RD 927 devenant rue et place principale articulée avec une place perpendiculaire reliant la partie ancienne. Cet espace public est longé par des bâtiments d'habitat collectif. De nouvelles rues desservent en profondeur des logements individuels en bandes.

L'OAP a un potentiel de 42 logements au minimum sur une surface de 2 ha.

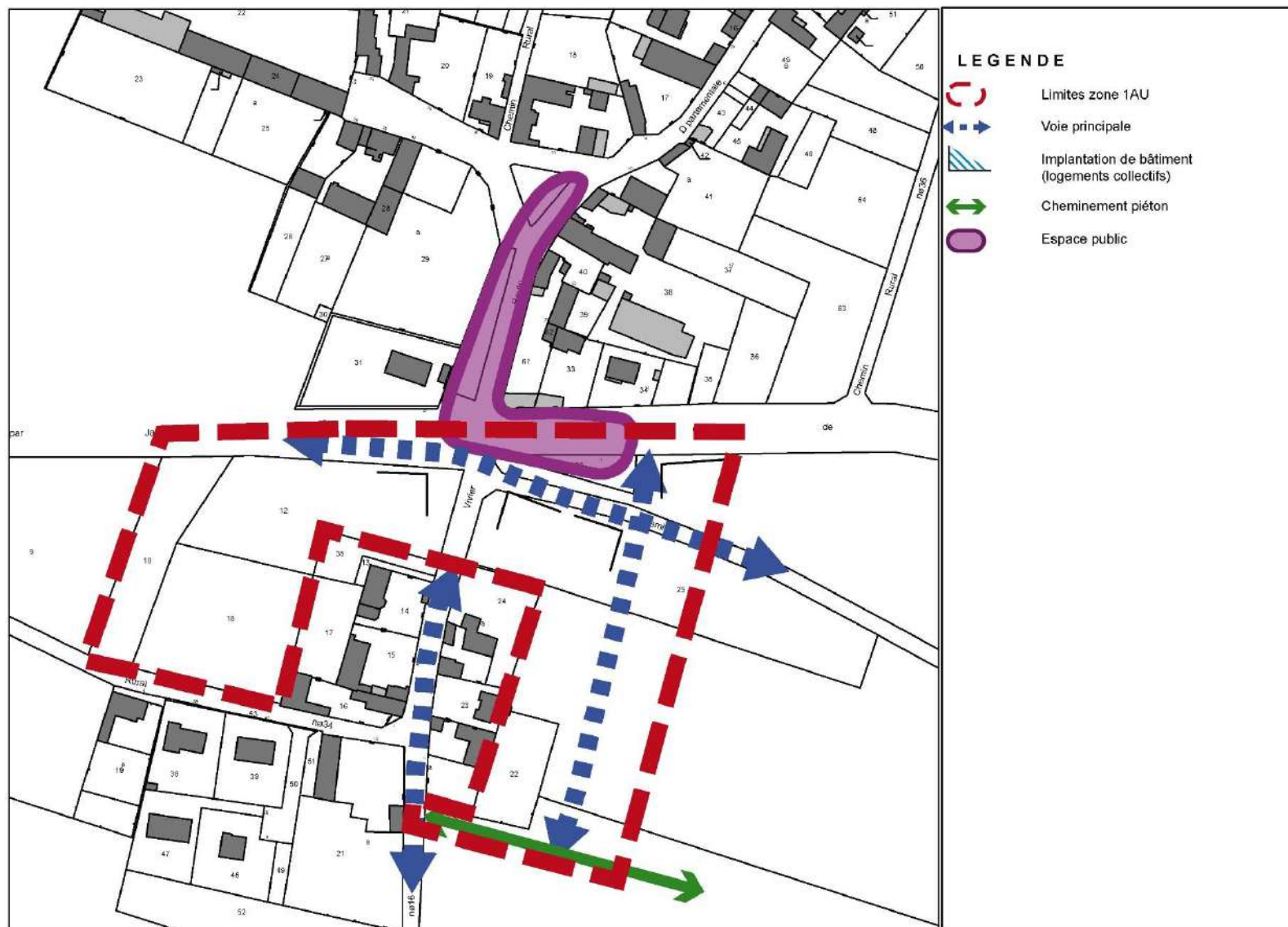
### **Un schéma en recommandation d'aménagement pour le long terme**

Compte tenu des capacités du site de Boissay, l'OAP ne reprend qu'une partie des terrains pressentis pour être urbanisés. L'orientation d'aménagement et de programmation n'est qu'un volet d'un projet plus vaste visant à redessiner l'ensemble du quartier.

Le schéma d'ensemble de Boissay, incluant le dessin de l'OAP figurera dans une recommandation d'aménagement, figurant dans le rapport de présentation. Ce schéma ne sera pas opposable aux tiers mais servira de référence pour la programmation à long terme de ce quartier et en particulier pour la mise en place d'un centre constitué autour d'espaces publics avec un maillage de voies.

Surface totale des terrains pressentis à long terme pour l'urbanisation : 8,35 ha

Nombre de logements possibles en appliquant la densité du SCoT : 170 logements





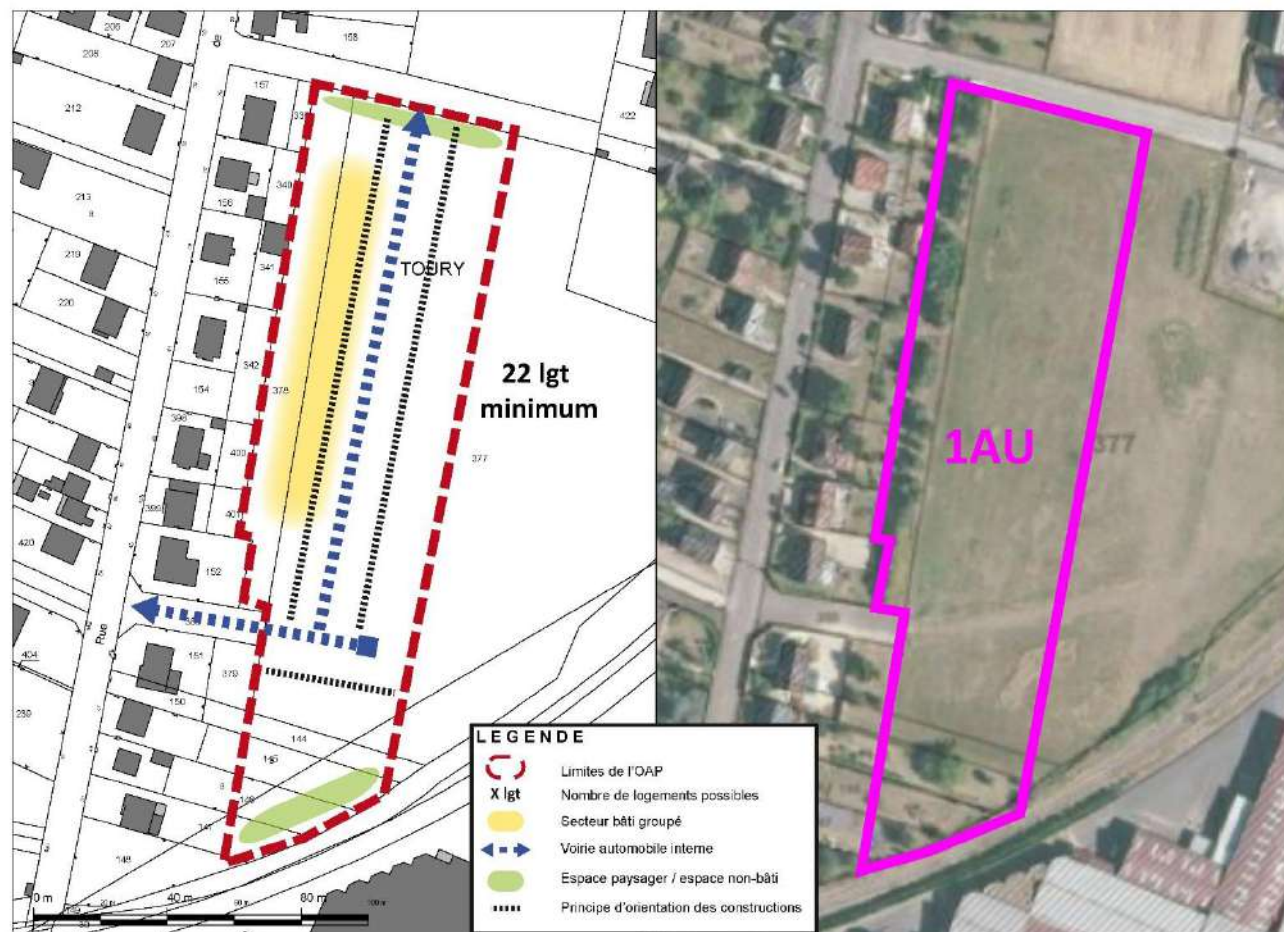
### Toury : zone 1AU Sud

Toujours dans cette partie Sud du bourg et liés à la voie ferrée de Janville, proche de la gare, ces terrains autrefois classés en zone d'extension industrielle offrent une situation originale. Les activités se sont plutôt déplacées à l'Est de la voie ferrée Paris Orléans ou plus au Sud. Une seule activité demeure le long des rails, une distance la maintient à l'écart. Le parc des bassins de stockage et infiltration des eaux de pluie un peu plus au nord changent l'aspect des lieux offrent désormais un environnement avenant.

Surface : 1 ha

Densité SCOT brute :  
26 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 22  
logements au minimum**



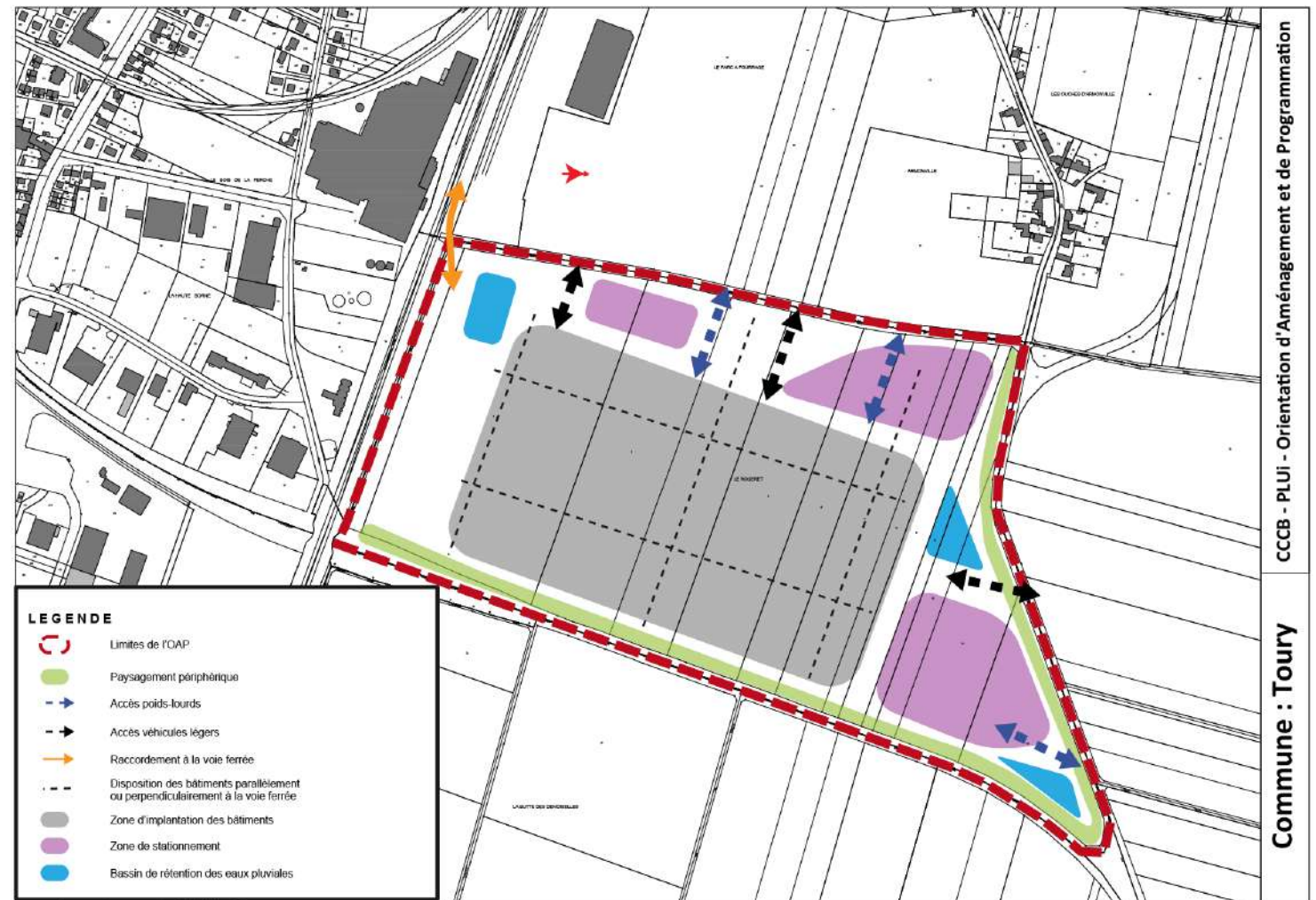
Cette zone 1AUX a pour vocation de compléter l'armature économique du bassin de vie de Toury. L'idée force est d'aménager un écoparc dédié à la logistique tout en profitant de l'infrastructure routière existante (A10) et à venir (A154) mais également de réseau ferré (ligne Paris-Orléans).

2 entrées sorties indépendantes sont à prévoir pour les véhicules de secours.

L'aménagement sera fait de telle manière qu'aucun véhicule ne soit en attente sur les voies de la zone et encore moins sur les routes de desserte.

Des bassins et des noues seront en mesure de gérer les eaux pluviales directement sur le site : le site ne dispose pas d'exutoire naturel, il est nécessaire de prévoir les infiltrations en conséquence.

Les bâtiments seront disposés parallèlement ou perpendiculairement à la voie ferrée Paris - Orléans. Des arbres seront plantés le long des voies de circulation et sur les parkings.





### Trancrainville : zone Ua

Au regard de son emprise, cet espace en creux est encadré par une OAP.

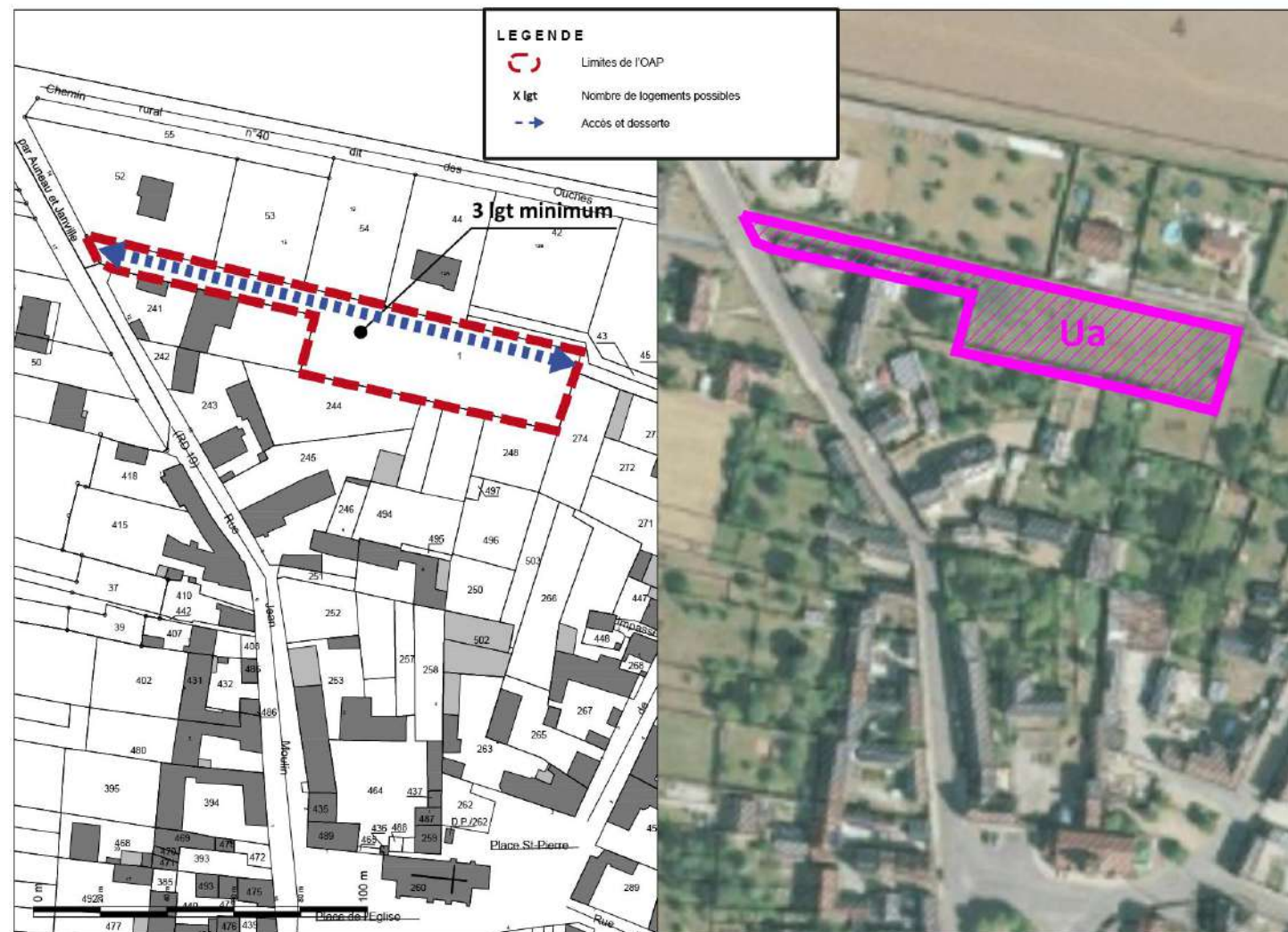
Il s'agit d'une enclave agricole difficilement exploitable eu égard à son environnement direct (habitation) et de sa configuration (lanière).

Sous réserve d'un accord avec les propriétaires des parcelles ZS43/46, il peut être envisagé une desserte traversante de la parcelle ZS1 (objet de l'OAP)

Surface : 0,2 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus : 3  
au minimum**





### **Varize : zone 1AU**

Le terrain encadré par cette orientation d'aménagement et de programmation est propriété communale. Situé en entrée de bourg ce terrain, une fois urbanisé permettra de finaliser l'enveloppe bâtie le long de la route d'Orgères. L'idée force de cette orientation est d'autoriser la mixité des usages sur la zone à aménager. En fonction de la demande, cette zone peut recevoir de petites unités artisanales et des constructions à vocation résidentielle. Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

L'implantation d'entreprises artisanales devra se faire impérativement le long de la RD927. Considérant le statut de la RD927, aucune entrée / sortie de véhicules ne pourra être envisagée au niveau de cette route. Par conséquent l'accès à la zone devra s'opérer à partir de la voie dite « chemin de Péronville ». Les lots à vocation artisanale seront donc desservis par une voirie interne. A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Cette orientation d'aménagement et de programmation prend en compte la présence d'une plante protégée : l'orchidée araignée, Espèce qui n'est pas protégée en région Centre Val de Loire.

Ainsi, la présence de l'orchidée araignée (voir ci-après « Gestion des espaces non-construits ») sur la zone impacte les emprises pouvant être destinées à recevoir de nouvelles habitations. En l'occurrence, à l'arrière de la zone peut être envisagé la réalisation de 5 logements minimum.

Crédit photo : Thierry Moreau, CDPNE



### **Gestion des espaces non construits**

L'orchidée araignée aime les sols secs, calcaires, une végétation rase en fin d'hiver. Elle a trouvé un secteur de développement favorable grâce à l'abandon momentané de la culture. Le champignon qui permet le développement des graines est probablement disséminé dans le sol. En résumé, toutes les conditions qui ont donné la possibilité de la venue de la plante sont donc réunies. Il est important de les préserver.

#### **• Constitution**

Les espaces publics sont dessinés en réseau pour pouvoir traverser le quartier futur et former des espaces conséquents tout en étant utilitaires. Les abords des chemins seront simplement enherbés, semés avec une graine simple.

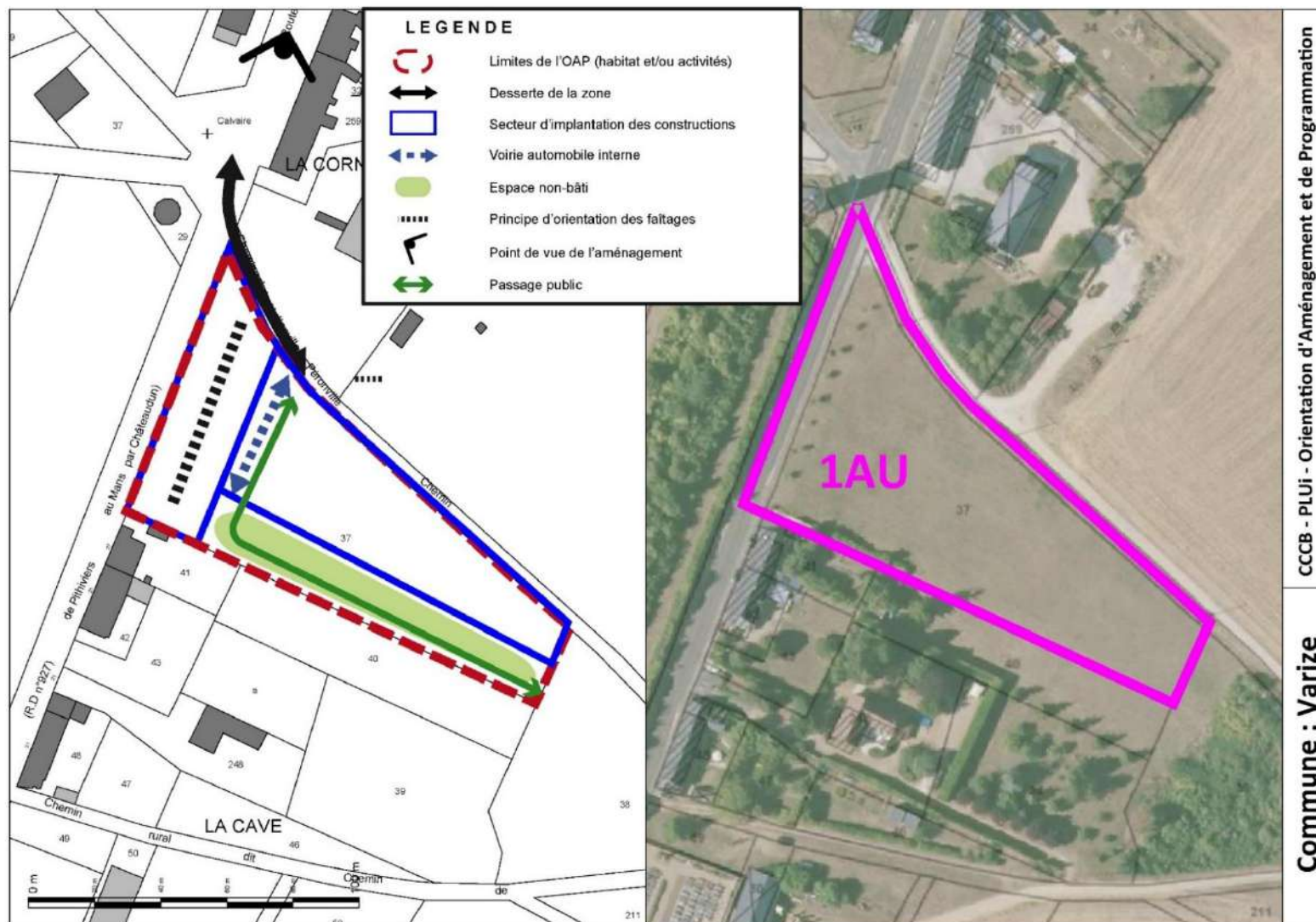
#### **• Chantier**

Lors du chantier les surfaces seront protégées du passage des engins et du stockage de matériaux. La terre végétale ne sera pas retournée et aucun apport de terre extérieure ne sera réalisé sur ces futurs espaces publics.

#### **• Gestion**

Une fois le quartier construit, il ne faut pas tondre les abords des chemins mais faucher en fin de printemps quand les plantes sont fanées et que les graines sont émises (fin juin, juillet). Au-delà de cette première fauche de l'année, la surface peut être tondue ; il est important qu'une dernière tonte intervienne avant l'hiver.

Nombre de logements  
prévus : 5 logements  
au minimum sur la  
partie arrière de la  
zone 1AU



### Villars : zone 1AU

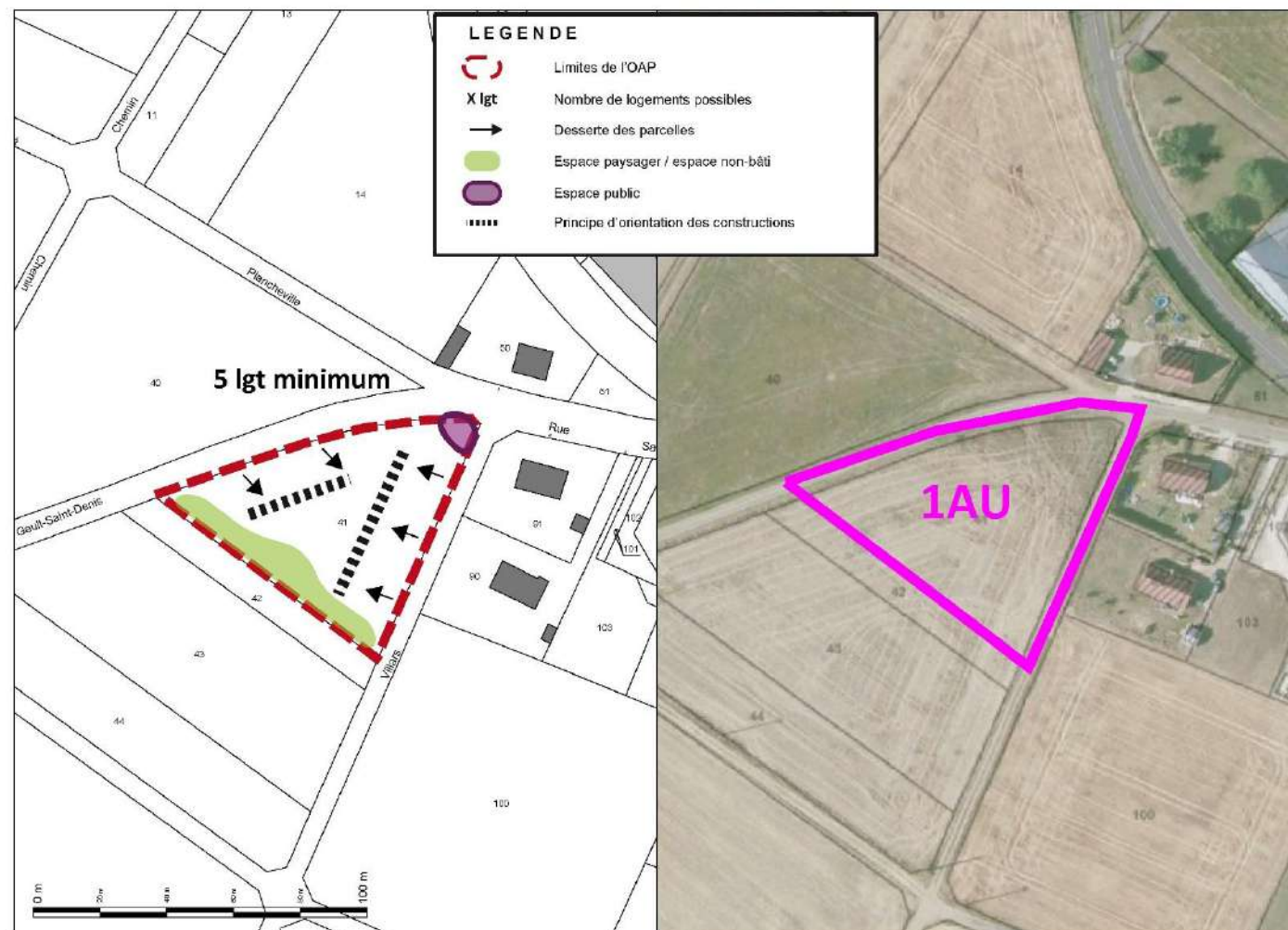
Le village de Villars est construit autour de la rue principale. Cette zone d'extension lui permet de donner un terme aux nouvelles constructions débutées rue de la Croix de Bois avec une densité réelle. La desserte de cette surface en triangle est assurée par 2 voies. Un espace public, au point le plus proche du village est à créer.

A titre de recommandation, la voirie et les plantations seront réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Surface : 0,32 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements prévus**  
**: 5 logements au minimum**





### Ymonville : zone 1AU

Ymonville est un village situé en limite de la route Orléans Chartres.

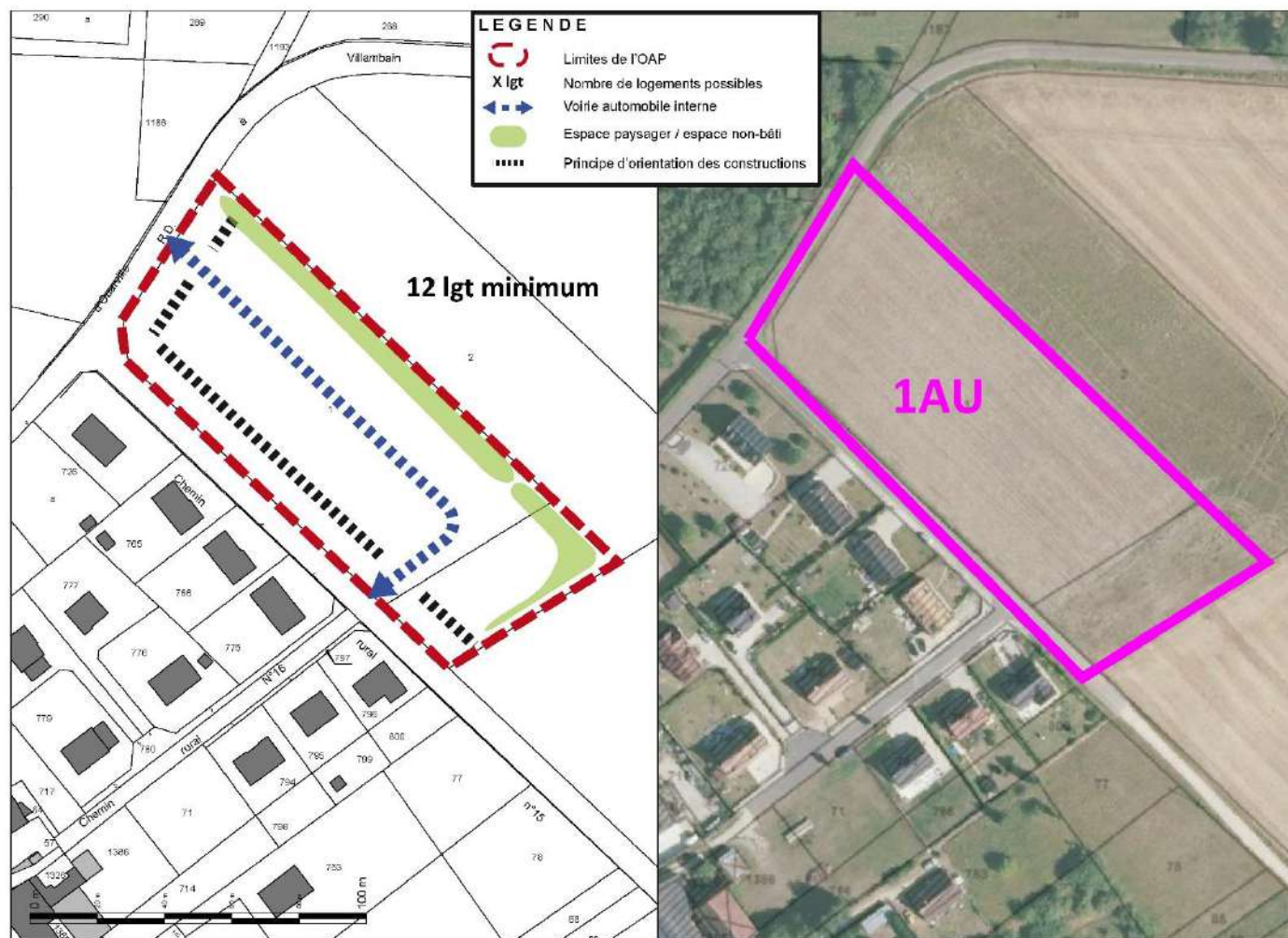
La partie agglomérée offrant peu d'opportunités foncières immédiates pour l'accueil de nouveaux arrivants, la municipalité souhaite permettre l'aménagement d'un terrain à l'Est du bourg.

Cet aménagement prolonge un lotissement pavillonnaire existant et cherche à installer une voirie qui ne soit pas en impasse. La transition avec la plaine agricole au Nord est assurée par les jardins des futurs logements.

Surface : 0,9 ha

Densité SCOT brute :  
16 logements /ha

**Nombre de logements  
prévus : 12 logements au  
minimum**

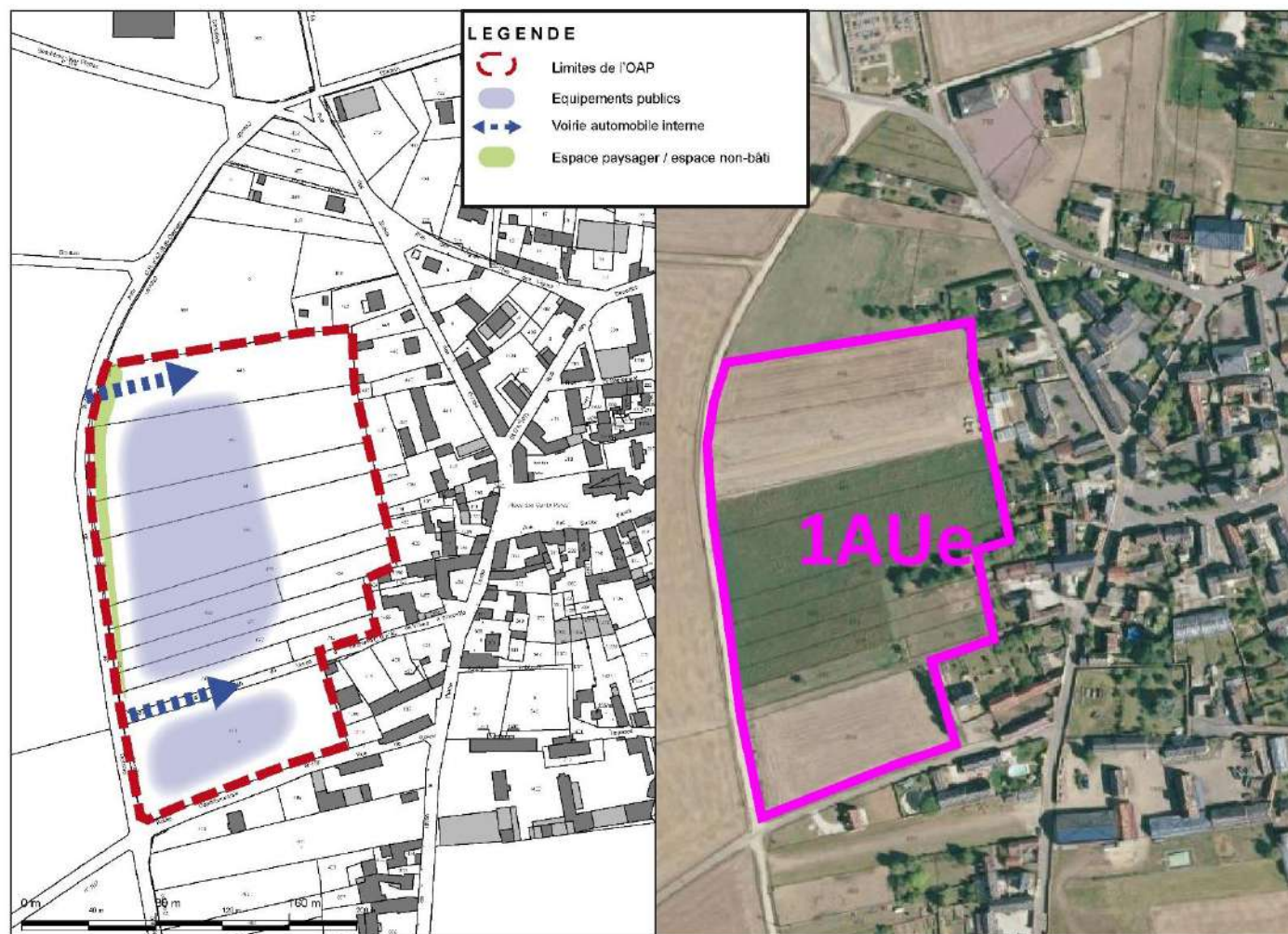


### Ymonville : zone 1AUe

En limite ouest du centre ancien, des écoles, du stade actuel, la commune, en lien avec la communauté de communes, veut promouvoir la création de nouveaux équipements publics structurants ayant une vocation communautaire.

En contact direct avec le groupe scolaire, le projet d'aménagement doit permettre la création d'un terrain de football synthétique sur environ 2 hectares, assorti de tribunes et de vestiaires et d'un ensemble d'espaces récréatifs (petits terrains de football). Ce nouvel ensemble sportif prend corps sur des parcelles encadrées à l'ouest par le chemin de contournement agricole et permet une desserte directe pour les usagers et visiteurs sans passer par le centre du village. Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

Surface : 4 ha

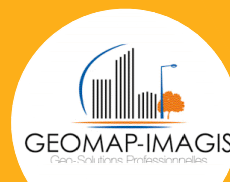




# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

| Arrêt                                                          | Enquête publique                                                 | Approbation                                               |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Vu pour être annexé<br>à la délibération du<br>24 février 2020 | Dossier mis à l'enquête<br>publique du 18 mai<br>au 29 juin 2021 | Vu pour être annexé<br>à la délibération du<br>9 mai 2022 |



## O. A. P.

Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation  
thématiques

# 3c



## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE : LA REUTILISATION DU BATI AGRICOLE**

Ces orientations visent à accompagner les transformations de bâtiments agricoles, ou de corps de fermes entiers qui n'ont plus d'usage agricole ou qui sont appelés à ne plus avoir d'usage agricole d'ici 10 ans. Ces bâtiments ont été identifiés dans chaque commune avec les élus municipaux concernés au cours d'ateliers en groupes, énoncés en assemblées plénières et vérifiées par chaque commune. Ce travail s'est échelonné sur une année.

La situation des bâtiments concernés par ces OAP est très variable ; ils peuvent être isolés, dans des écarts, des hameaux ou dans les villages, y compris des pôles de développement.

Le but des orientations d'aménagement et de programmation est de :

- permettre la réutilisation des bâtiments qui constituent un volume souvent conséquent dans le village ou très visible
- réutiliser, requalifier du bâti qui est un véritable patrimoine en lui donnant une nouvelle vocation
- accueillir de nouveaux habitants ou de nouvelles activités sans construire sur des terrains agricoles nus.

Chaque situation a été étudiée. Réunir plusieurs familles dans un bâtiment ou autour d'une cour pose souvent des questions de gestion de vie quotidienne et de voisinage, proches des cours communes fréquentes sur le territoire et que les élus n'ont pas envie de rencontrer à nouveau. Plusieurs règles d'usage de l'espace ont été fixées. L'aspect programmatique est quant à lui également précisé. **Ainsi chaque orientation d'aménagement et de programmation précise un nombre maximum de logements, considérant que le seuil minimal de logements possible est fixé à un (1) logement.**

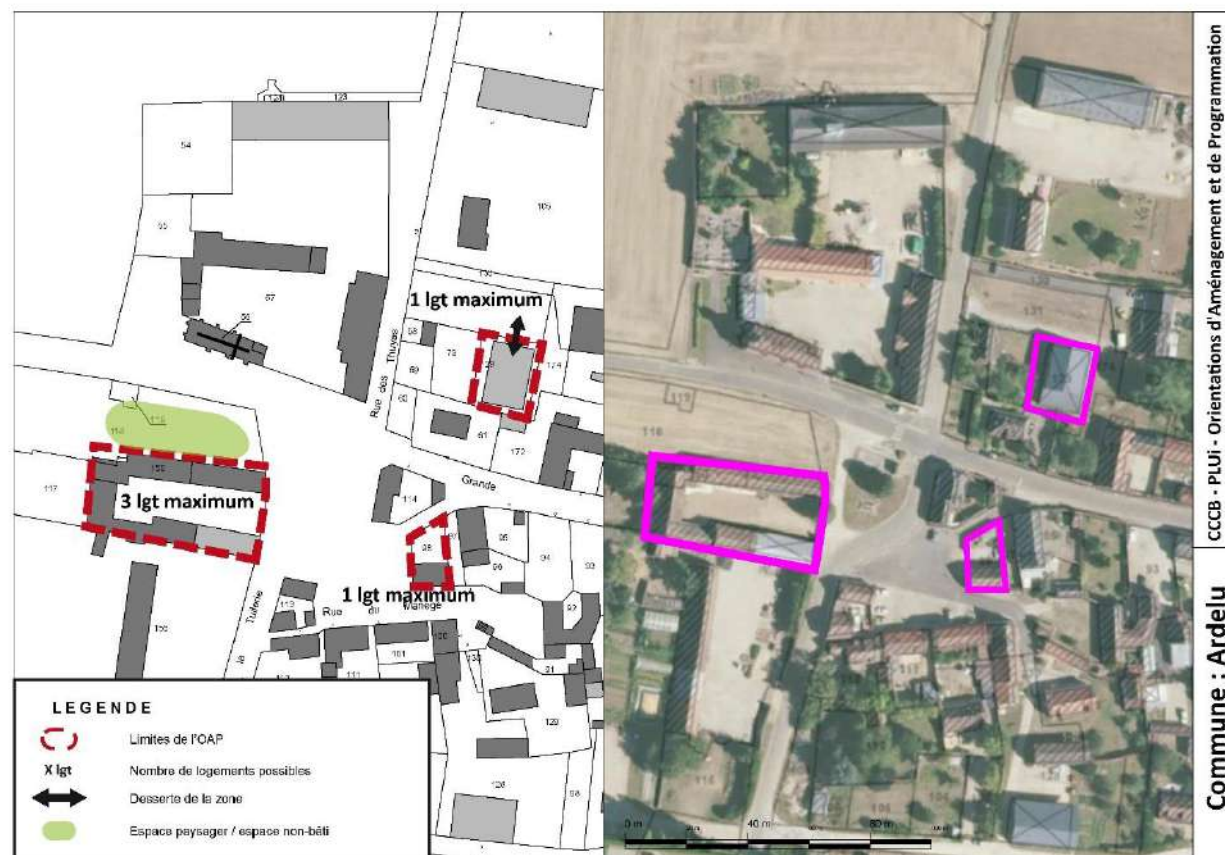
- à la fois pour assurer les besoins en services et réseaux
  - o capacités du tissu urbain environnant en commerces, écoles
  - o stockage et ramassage des ordures ménagères,
  - o stationnement des véhicules sur la parcelle,
  - o desserte en eau potable et sécurité incendie,
  - o capacité de la parcelle pour assainir les eaux usées
- mais aussi pour éviter
  - o le découpage jusqu'à l'absurde de bâtiments et de la cour, espace unitaire
  - o la multiplication des percements sur les murs des bâtiments
  - o et la multiplication de clôtures

La situation des communes plus ou moins soumise à la pression urbaine (forte dans le nord, le long de RD 2020 et dans la partie Ouest du territoire), la qualité de sa desserte et le niveau d'équipement et de services ont joué également sur le choix de possibilités de création de logements. De même, dans les fermes isolées ou les écarts, le nombre possible est réduit et il augmente dans les pôles communaux et encore plus dans les bourgs, respectant en cela la hiérarchie urbaine définie par le SCoT et reprise par le projet d'aménagement et de développement durables.

Certaines orientations d'aménagement et de programmation ne comportent qu'un seul chiffre, celui du nombre maximal de logements autorisés dans le périmètre. Plusieurs OAP ont également des indications de desserte, pour éviter la création de cour commune ou en diminuer l'impact.

Parfois, des indications plus précises concernent la préservation d'un mur de clôture, l'orientation de nouvelles constructions suivant la situation des corps de ferme, en entrée de village par exemple.

**Ardelu** : la ferme de l'ouest du village n'est plus en activités. Par ailleurs, 2 bâtiments : une ancienne grange (n°98) et un hangar (n° 129) peuvent être transformés. Pour ce dernier, les flèches d'accès ont pour but d'éviter de créer un logement en second rideau

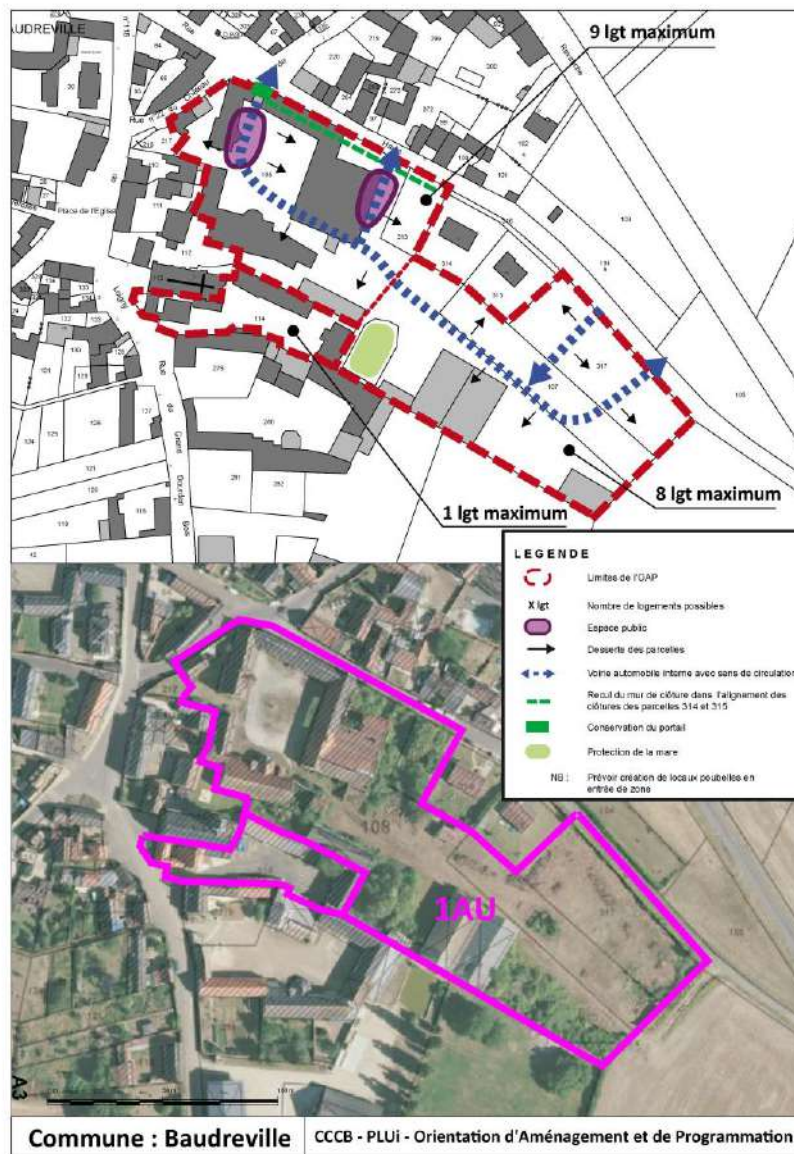


### **Baudreville :**

L'OAP du centre village est complexe. Elle peut être scindée en plusieurs parties mais toutes sont solidaires. Elle peut faire l'objet d'une opération unique sur une ou plusieurs parties, elle englobe :

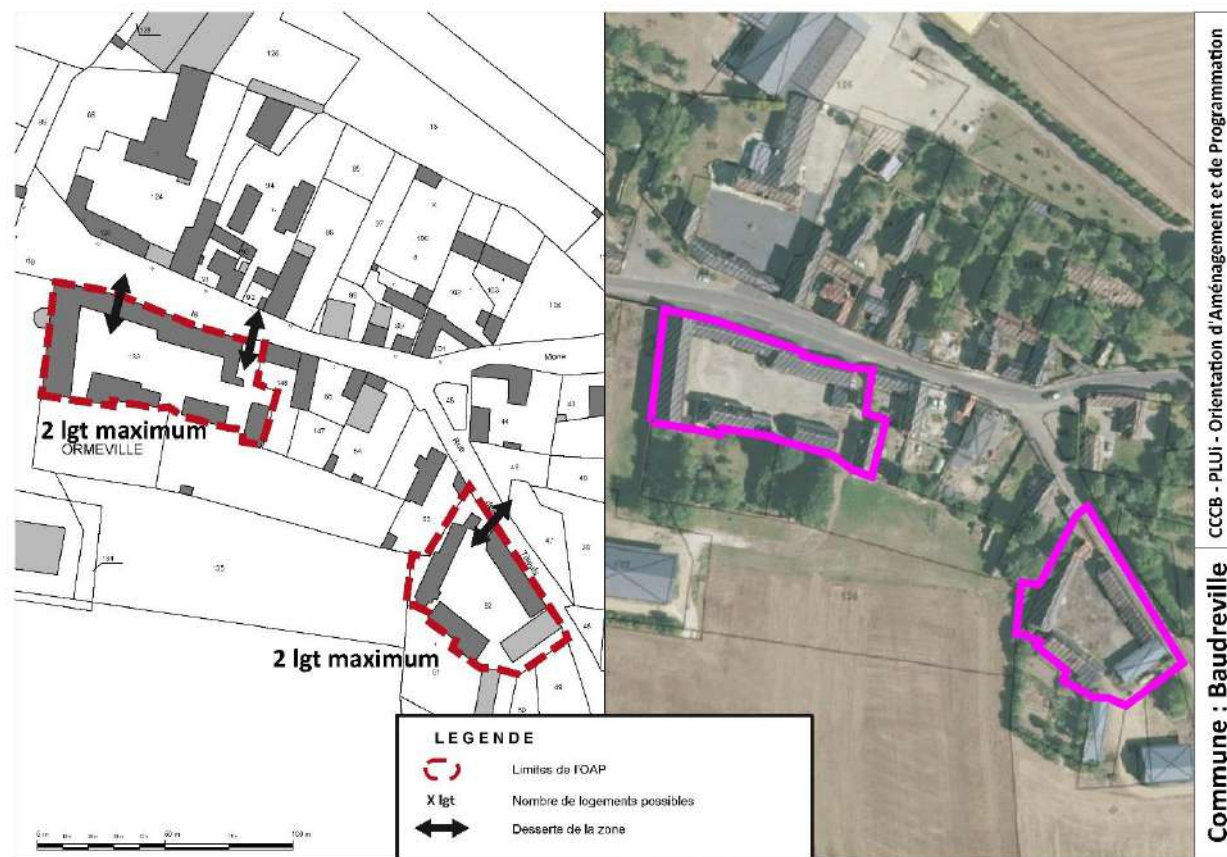
La ferme au sud de l'église (n°114), et l'ancienne ferme Thirouin qui tombe en ruine depuis plus de 10 ans. Le choix est fait de préserver le portail d'entrée et de reculer le mur le long de la rue Haute pour une meilleure desserte. Une circulation traversante irrigue tout le corps de ferme, avec des dessertes qui rejoignent la rue Haute. Un équilibre d'opération est recherché entre la création de nouveaux logements (partie Est, n° 108 et 313) et la rénovation du bâti (partie Ouest, n°107, 317). La mare au carrefour de tous ces bâtiments est à protéger pour son rôle de récupération d'eaux pluviales.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

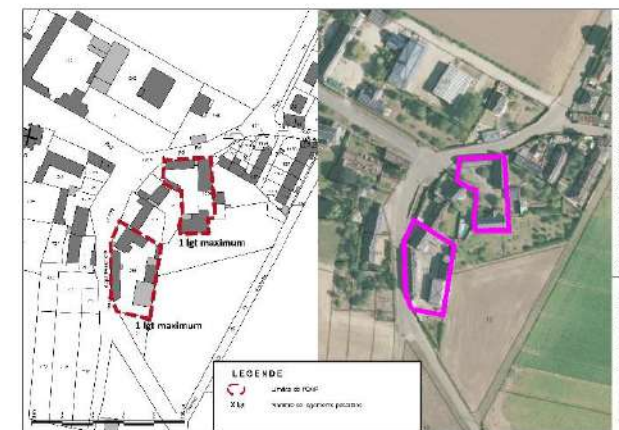
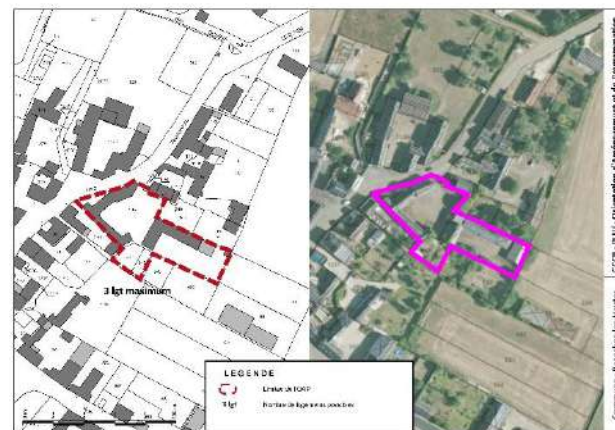




- A Ormeville, la ferme du centre (n°133) donne la possibilité de 2 accès. Le long bâtiment dessine à lui seul la rue du hameau. Toute transformation ou réhabilitation sera particulièrement soignée.

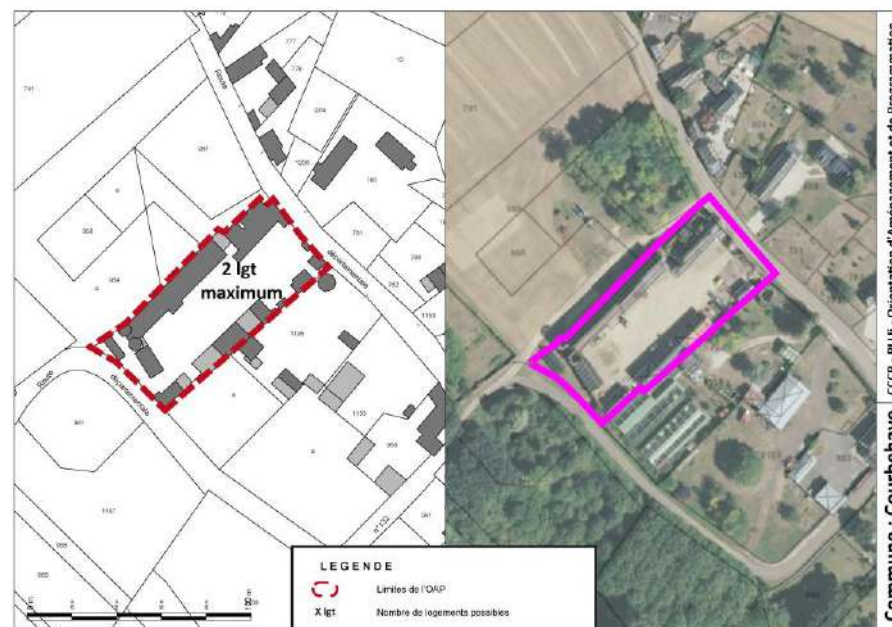


**Bazoches-les-Hautes** : l'ancienne ferme de Brandelon, (village principale) offre plus de possibilité que les 2 fermes de Bazoches, village plus petit et sans aucun service ni commerce.

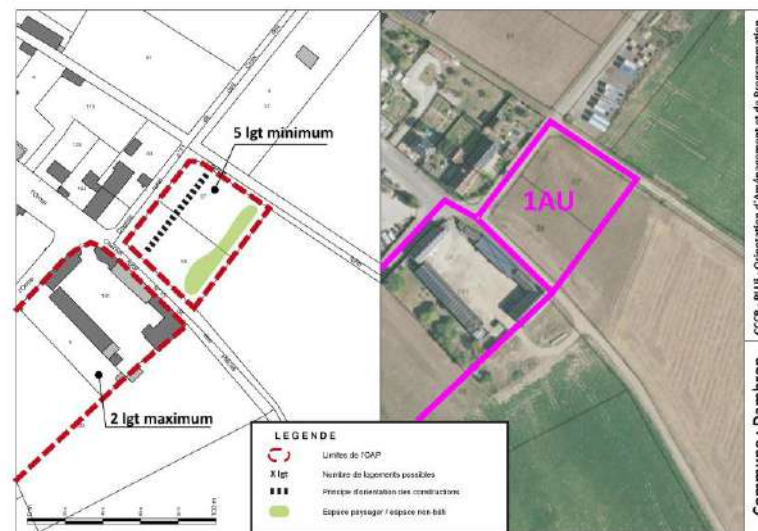


**Courbehaye** : Sur la frange Sud-Est du hameau d'Ormoy le corps de ferme peut être transformé en 2 logements au maximum.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

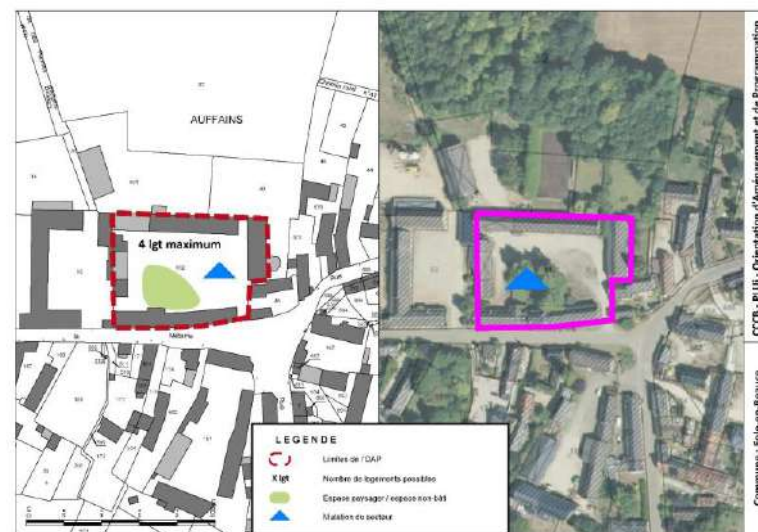


**Dambron** : En complément de l'opération attendue sur la zone à urbaniser voisine, ce corps de ferme, sis rue de l'Orme, peut être transformé en 2 logements au maximum.



### **Eole-en-Beauce :**

Auffains : d'une grande qualité architecturale (dont une maison XIX<sup>ème</sup>) ce corps de ferme se situe au centre du hameau (rue de la Métairie). Avec des bâtiments dont l'emprise au sol avoisine les 2000m<sup>2</sup>, le changement de destination possible permettra d'envisager plusieurs logements.



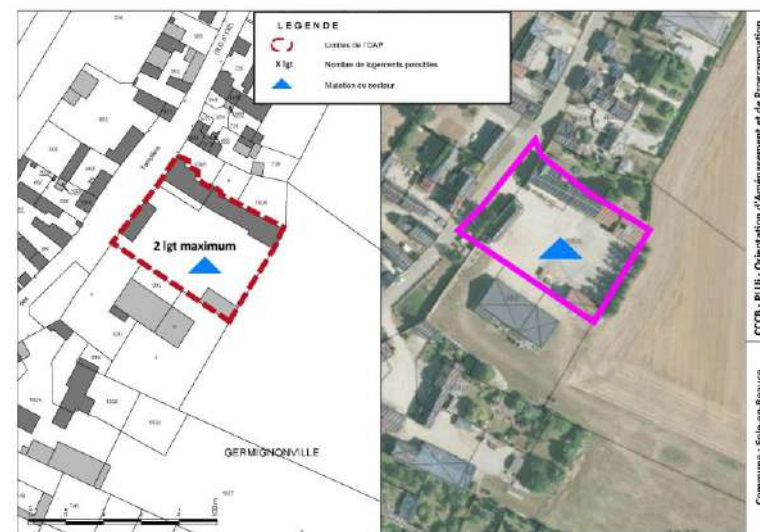


Granvilliers : isolé et dégradé, ce corps de ferme permet d'envisager des potentialités d'évolution par un changement de destination.

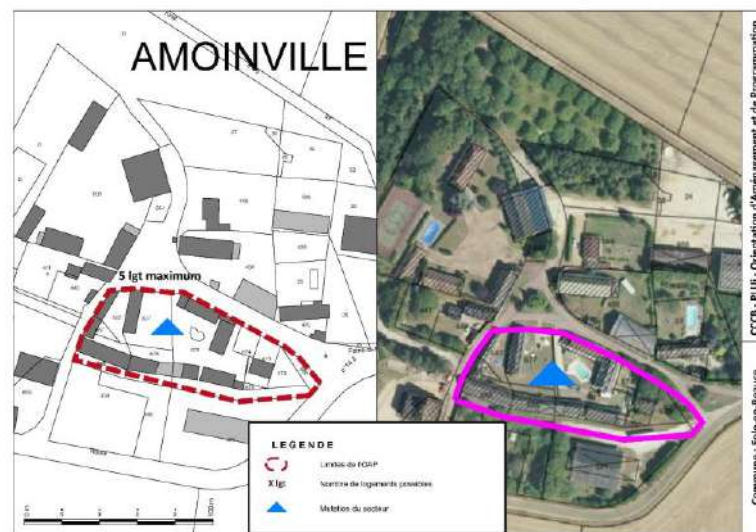
La destination hébergement y est par contre proscrite.



Germignonville : la mutation possible de ce corps de ferme est limitée à 2 logements autour d'une cour commune.



Amoinville : cet ensemble bâti est structuré autour de plusieurs bâtiments situés au centre d'Amoinville. Les bâtiments sur la frange Sud de l'OAP offrent un linéaire d'environ 80 mètres.



**Fresnay-l'Évêque** : A Sonvilliers, le corps de ferme doit pouvoir évoluer pour une occupation de bureau lié à une activité artisanale.



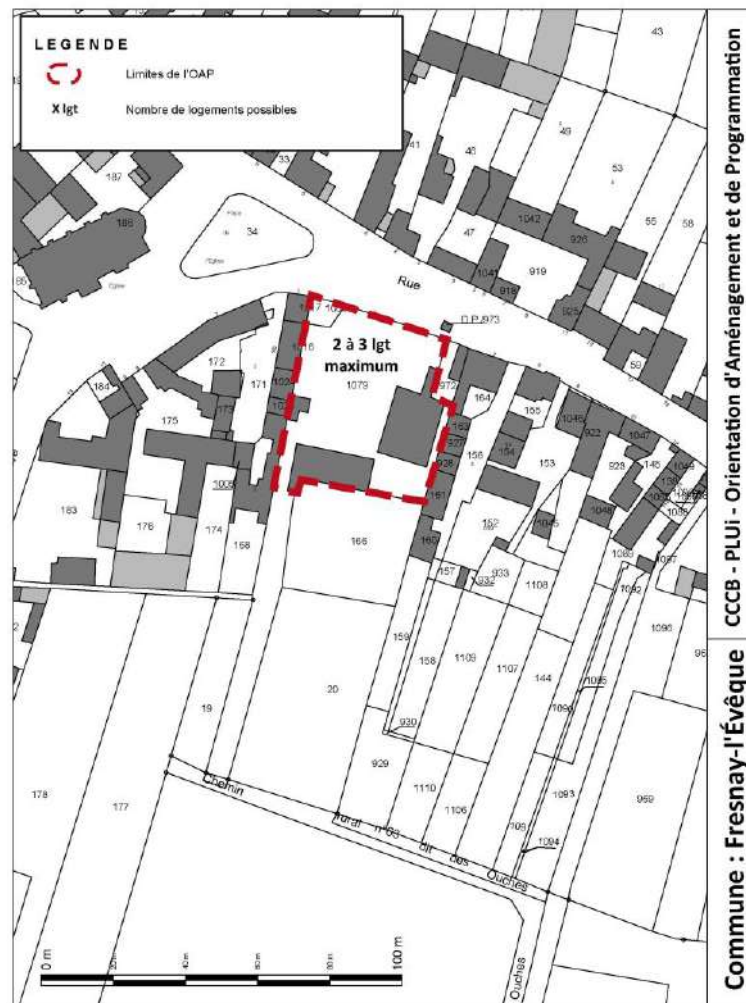


**Fresnay-l'Évêque** : Les bâtiments situés place de l'église pourront être dévoués à la réalisation de 2 à 3 logements.

Il est possible de réaliser un programme de logements semi-collectif dédié à l'accueil de personnes âgées.

La gestion des eaux pluviales devra obligatoirement être assurée sur la parcelle.

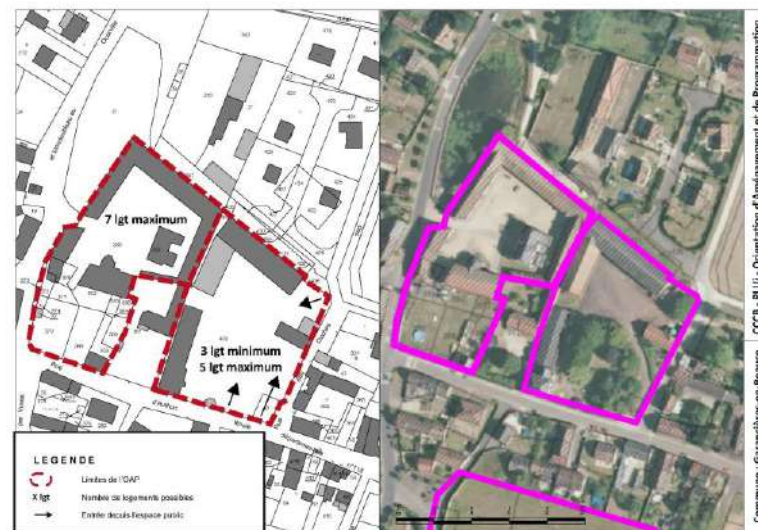
La capacité de stationnement devra être adaptée au programme retenu.



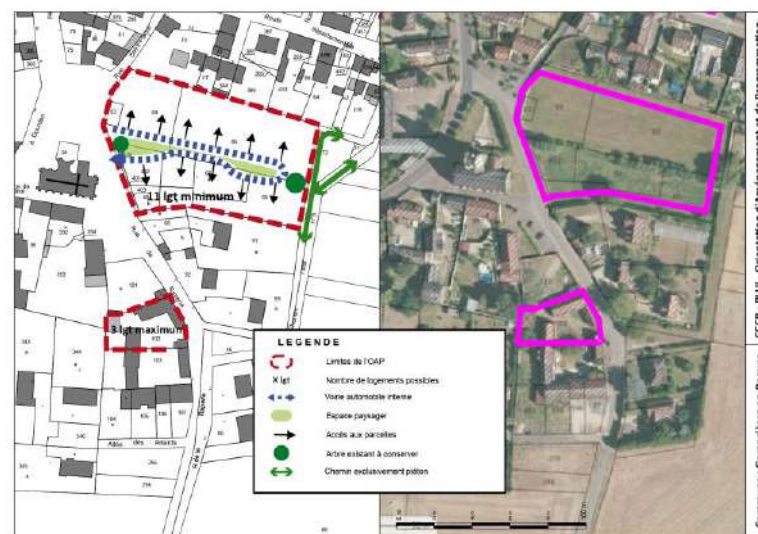
### Garancières-en-Beauce :

Les fermes du village sont généralement des gros bâtiments qui ont de grandes potentialités. L'une d'elle (n°439) donne plusieurs possibilités de desserte.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».



Une OAP est de taille plus réduite au sud du village, rue de la Raperie (n° 102). Il s'agit d'un corps de ferme de taille modeste.

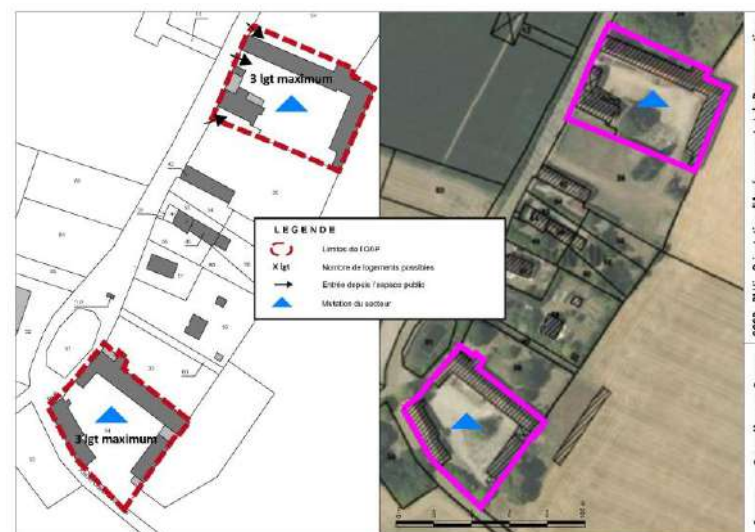


Une autre OAP est immédiatement contiguë (n°107). La commune est propriétaire de la parcelle voisine (n°106) et l'utilise comme dépôt de matériel municipal. Les autres parcelles (n°104, 105) sont occupées. La volonté est ne pas segmenter encore plus un ensemble architectural unitaire.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».



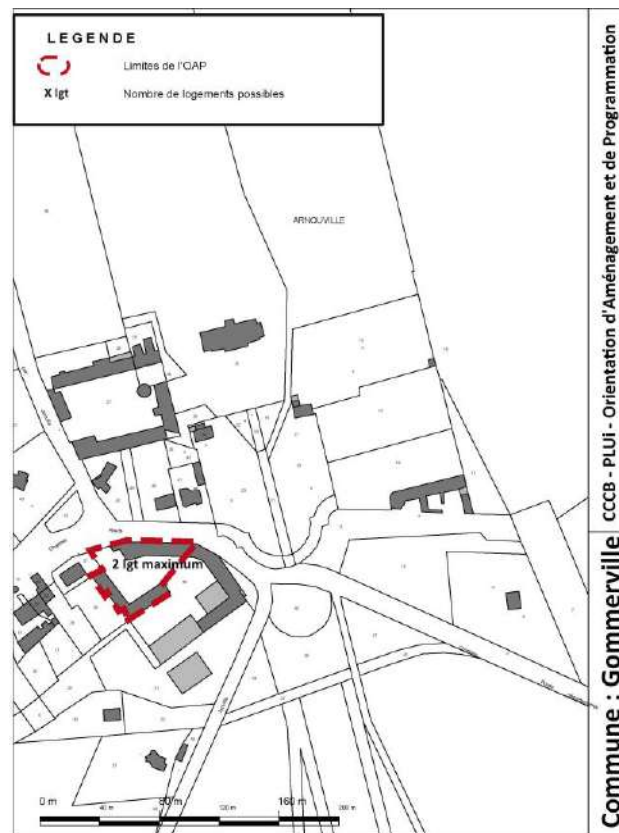
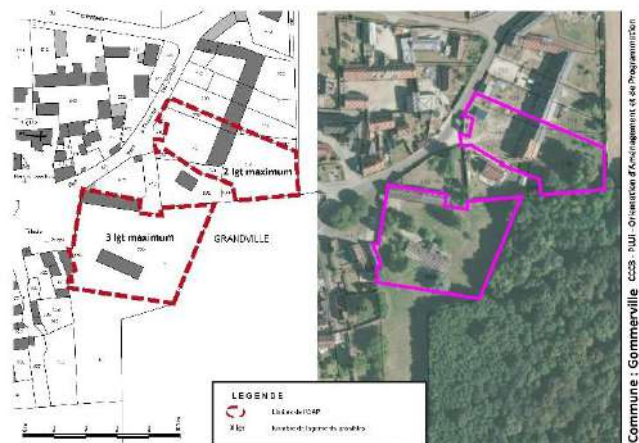
Dans l'écart de Sermonville, les 2 exploitations Nord (n°25) et Sud (n°34) sont concernées et peuvent être divisées au maximum en 3 logements chacune. Elles sont bien desservies par les réseaux et une station d'épuration existe sur place.



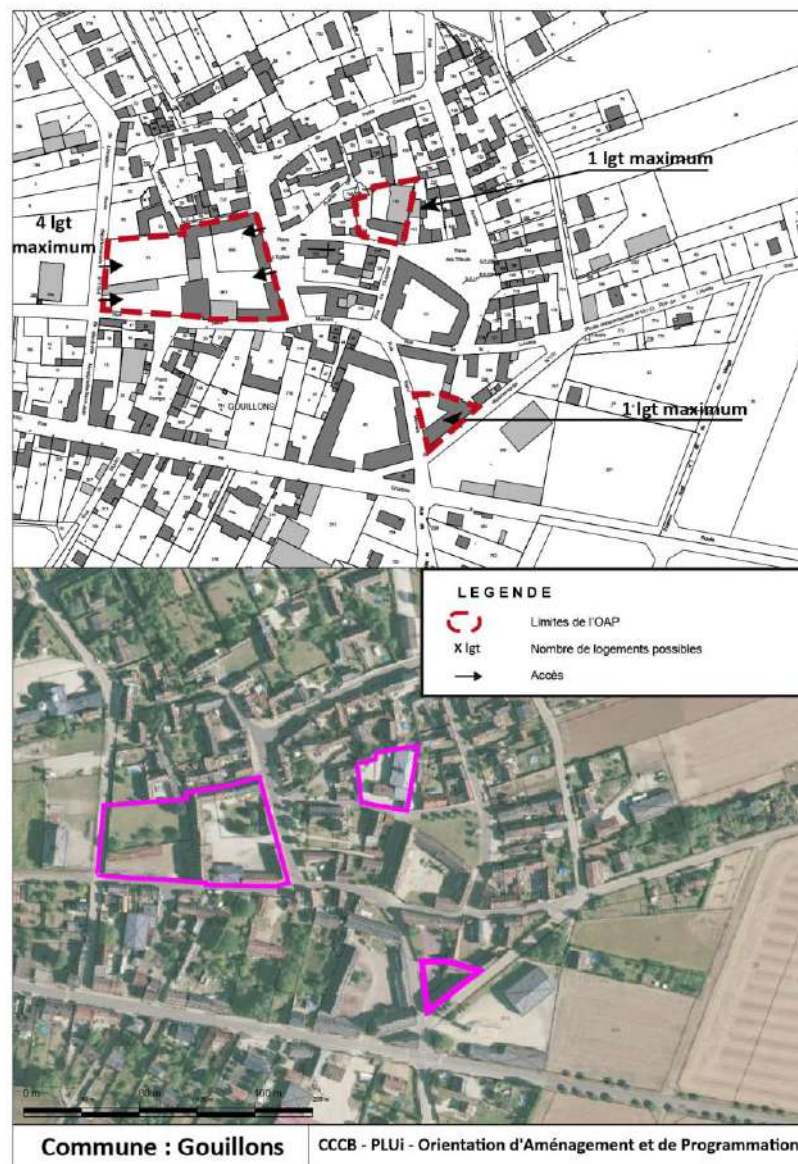


**Gommerville** a connu déjà la transformation de corps de fermes avec des résultats plus ou moins heureux.

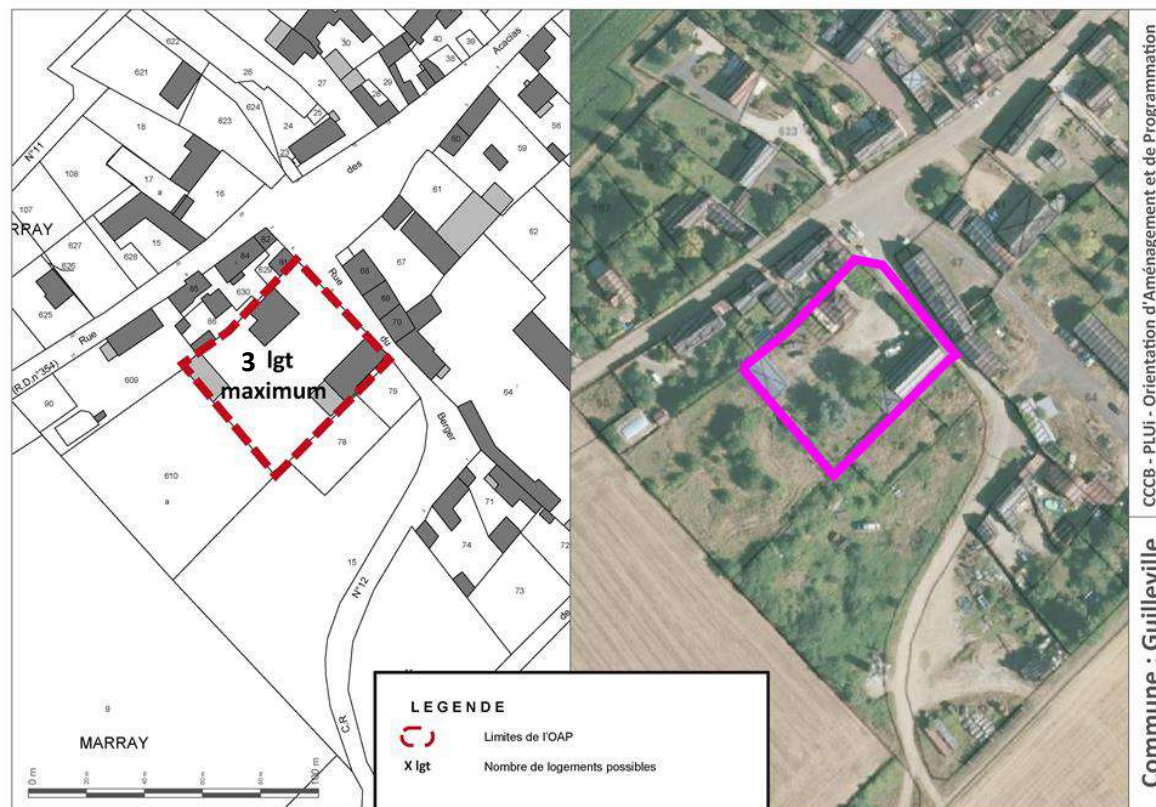
- Grandville : 3 fermes sont concernées. La ferme au Nord (n°591a et 586) offre la possibilité de créer 2 logements sans cour commune puisque 2 accès sont possibles.
- Arnouville : la transformation d'un corps de ferme (n°28) est encadrée par une OAP, limités au nombre maximal de logements autorisés.



**Gouillons**: 3 corps de ferme très enclavés au centre du village sont concernés. le plus vaste (n°51, 800, 801) offre 4 possibilités de desserte différentes pour 4 logements au total.

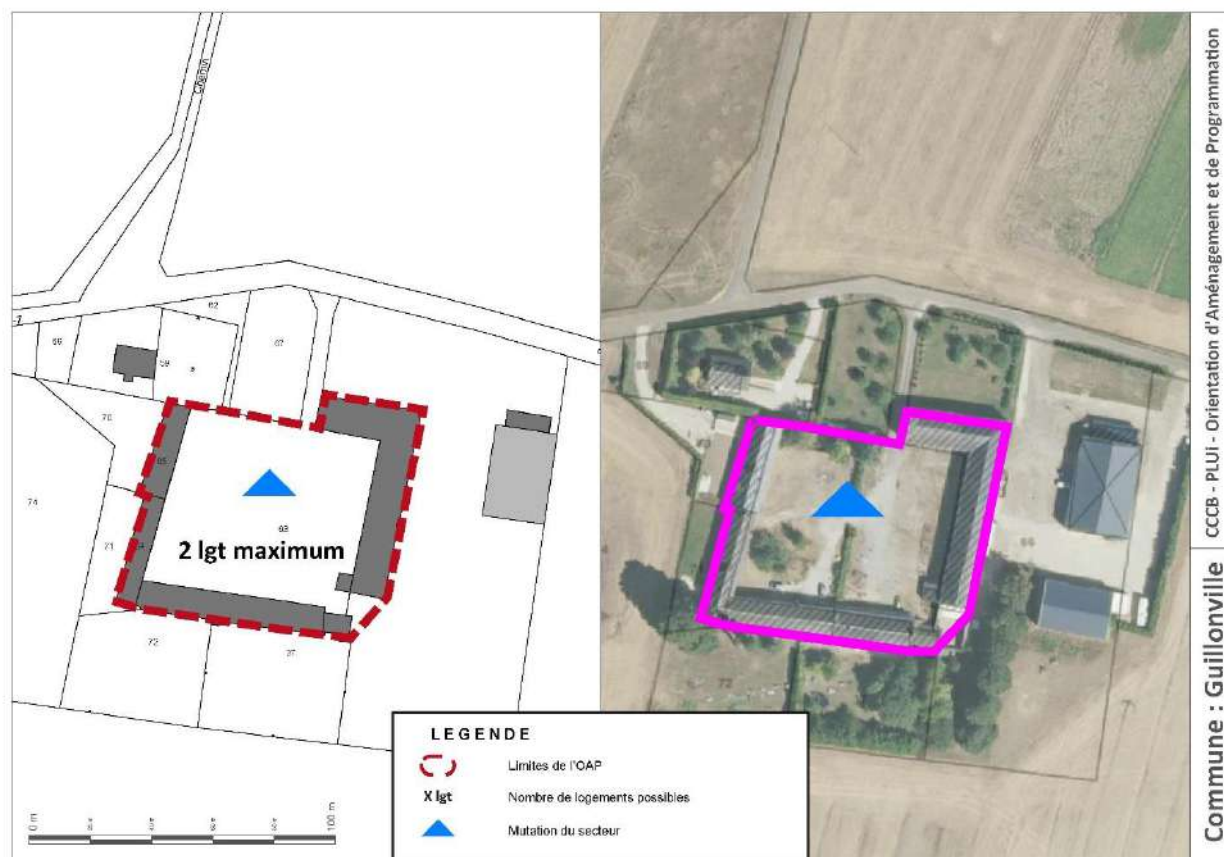


**Guilleville** : Sur le hameau de Marray, la ferme rue du Berger (n°610) peut être transformée en 3 logements au maximum



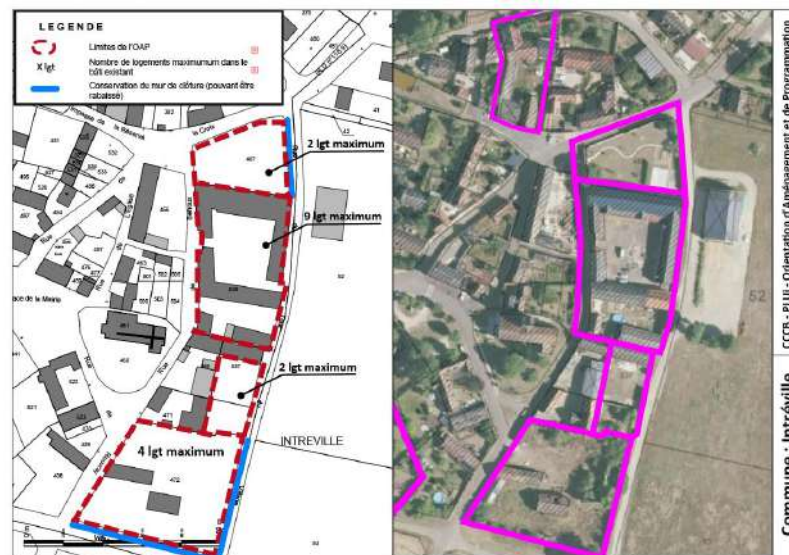
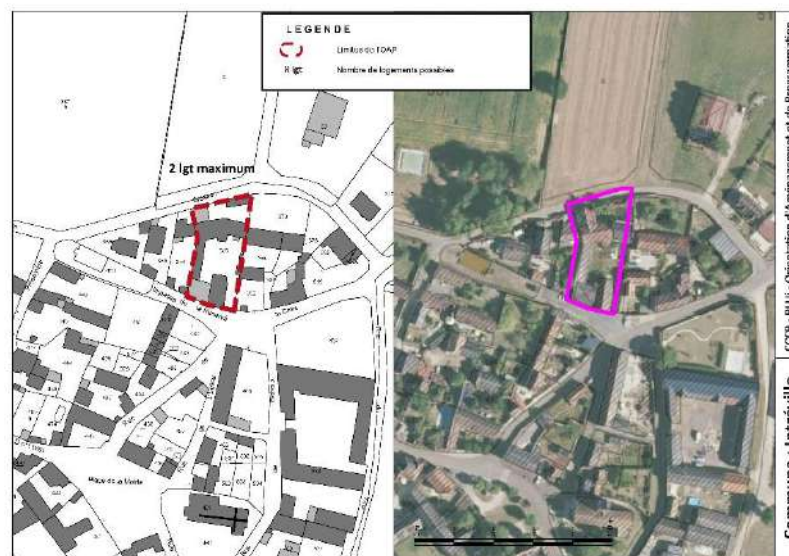


**Guillonville** : Le corps de ferme situé sur Bourneville offre beaucoup de possibilités, considérant les volumes qui le composent. Cependant, la cohérence de l'ensemble bâti ne se prête pas à la division. Ainsi, seuls 2 logements peuvent être envisagés en cas de changement de destination.



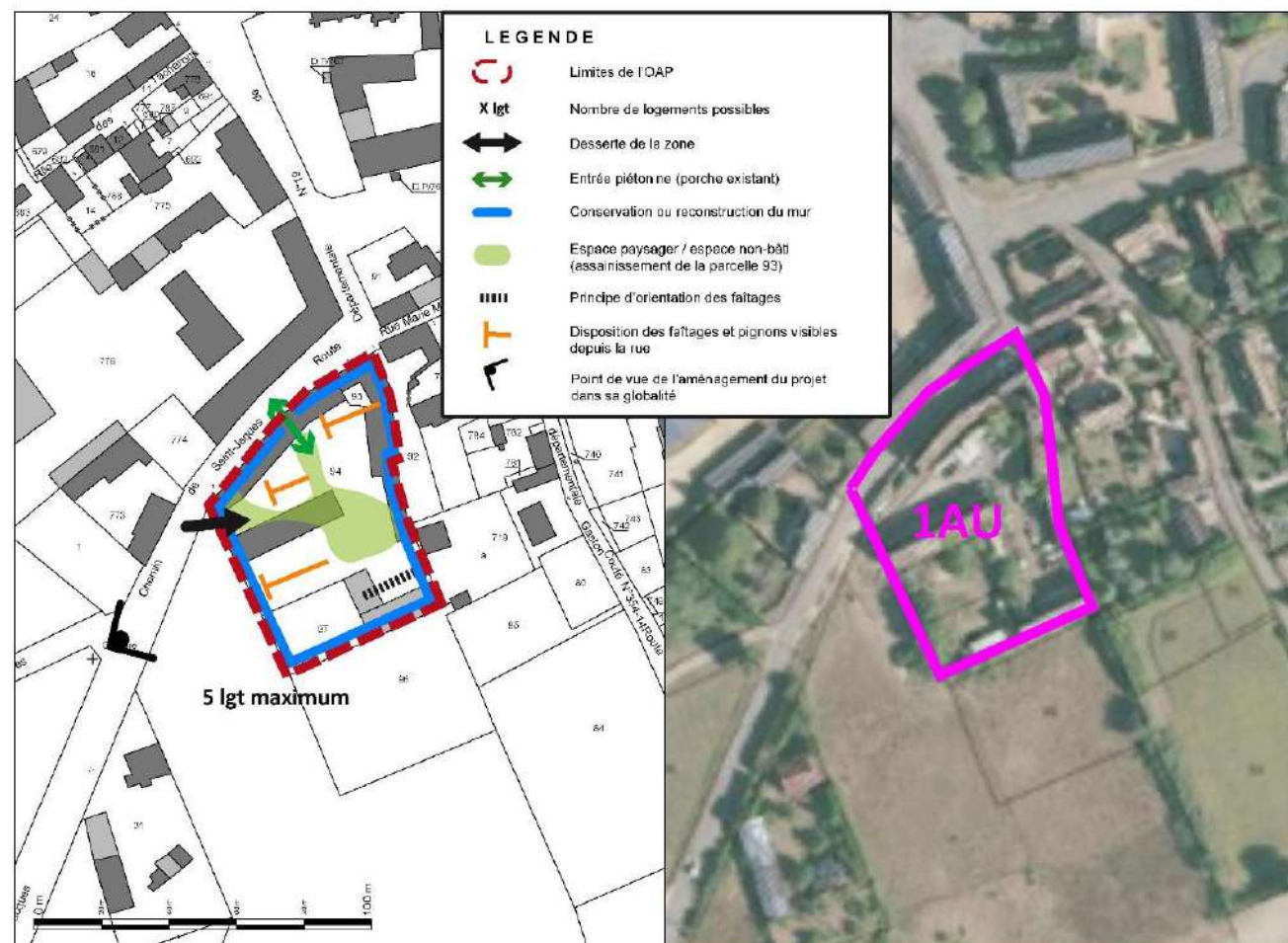
**Intréville:** 4 corps de ferme sont concernés. L'OAP sur l'un (n°383) offre la possibilité de 2 logements par contre sur les autres, les OAP sont accompagnées par le maintien du mur d'enceinte du village qui constitue l'enveloppe physique et symbolique d'Intréville. A ce titre, les percements envisagés dans les murs anciens devront présenter un aspect qualitatif dans leur rendu.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».



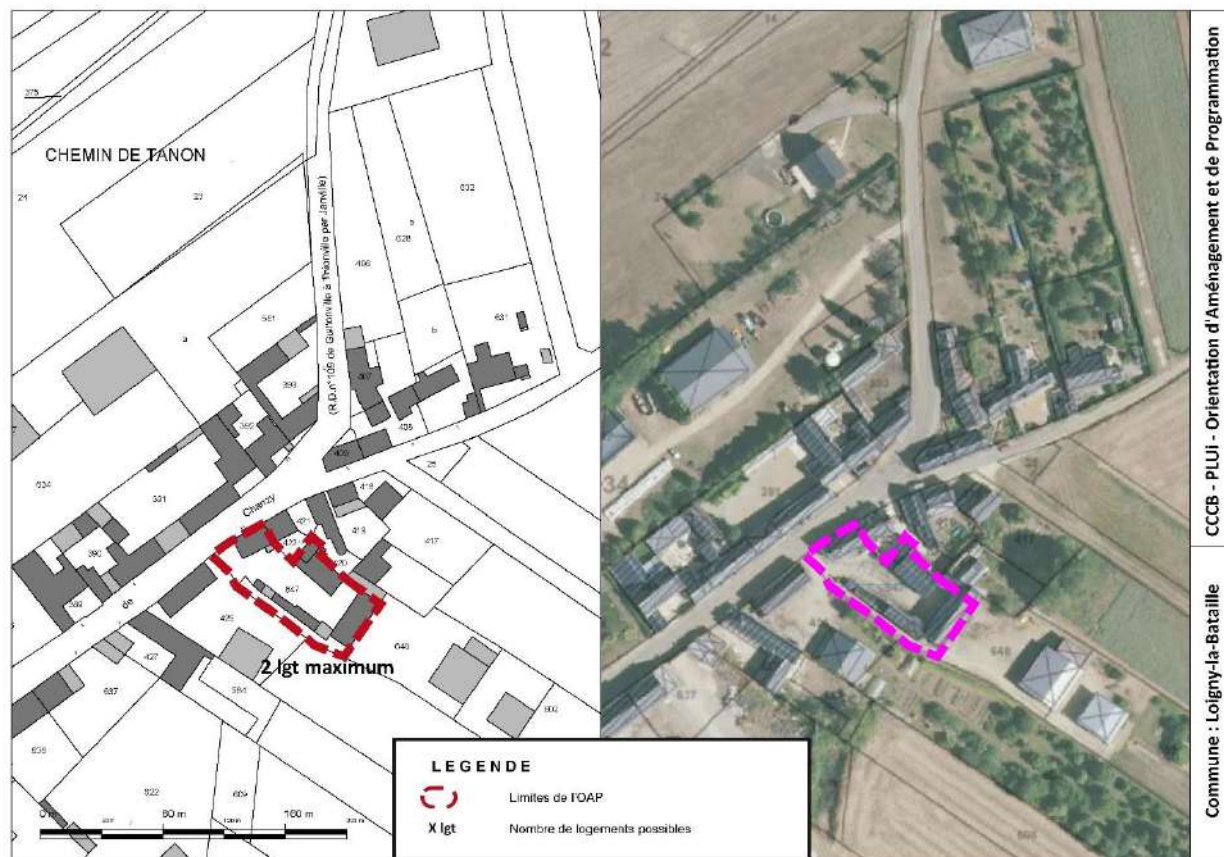
**Levesville-la-Chenard** : le corps de ferme est très dégradé et n'est plus que ruines. L'OAP propose une reconstruction en partie du bâti, une disposition en pignon pour accompagner l'entrée. Le mur de clôture est maintenu pour garder l'effet de goulot de l'entrée du village et pour ceindre l'ensemble de l'opération. Par contre, une entrée piétonne est à réaliser directement vers la rue Saint Jacques. L'espace central est non construit. Une partie de la surface doit être dévolue à l'assainissement y compris pour la parcelle 93 trop à l'étroit.

Enfin un point de vue désigne l'endroit d'où devront être réalisées les montages photos ou dessins qui représenteront l'opération à venir : il s'agit bien d'une entrée de village à requalifier. Ce terrain est concerné par l'OAP « entrée de ville ».

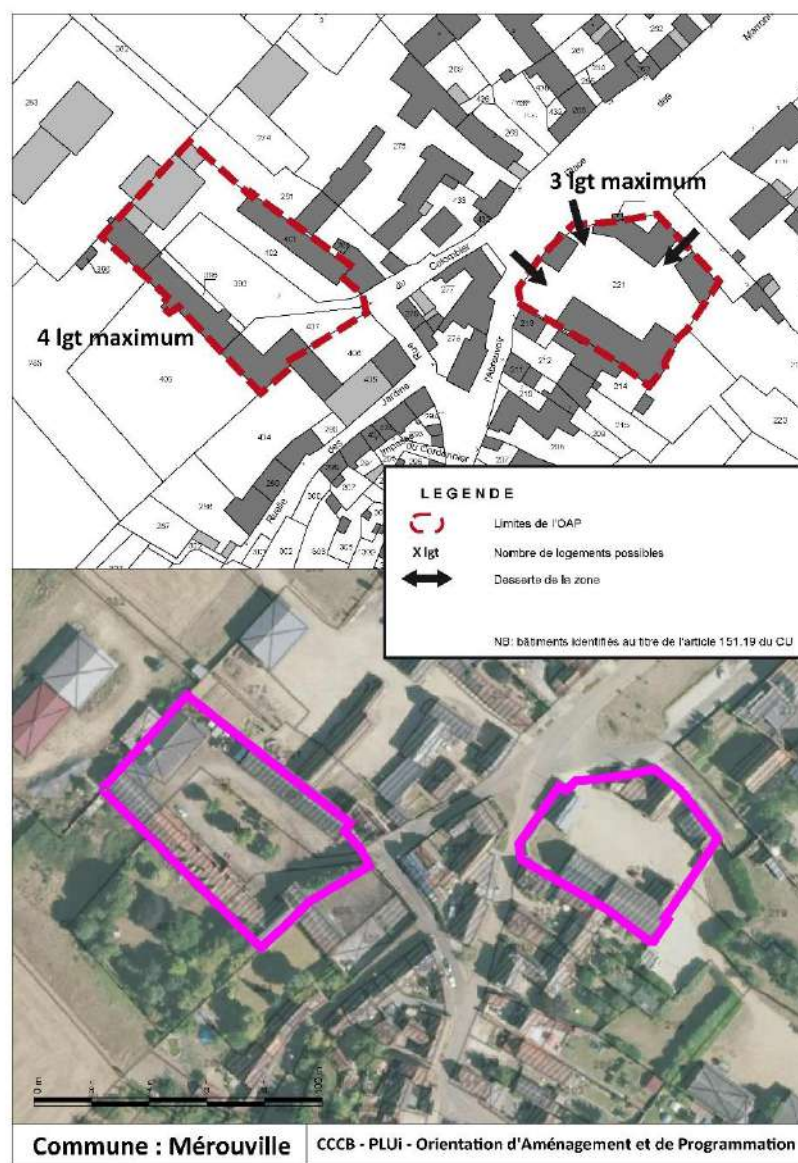




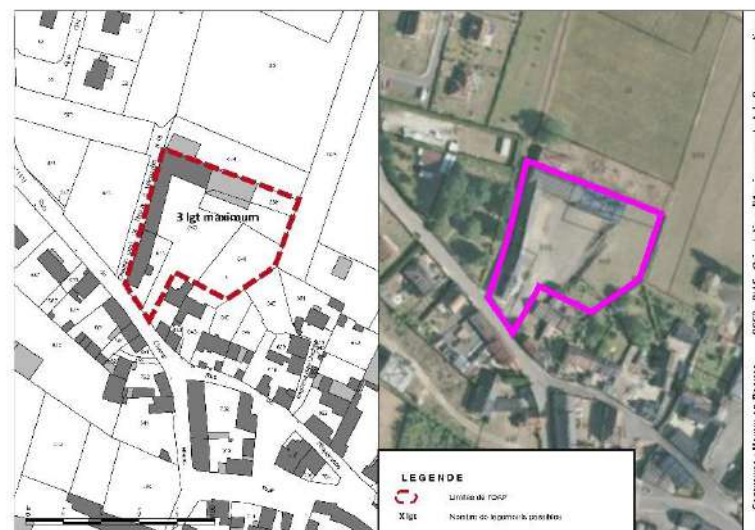
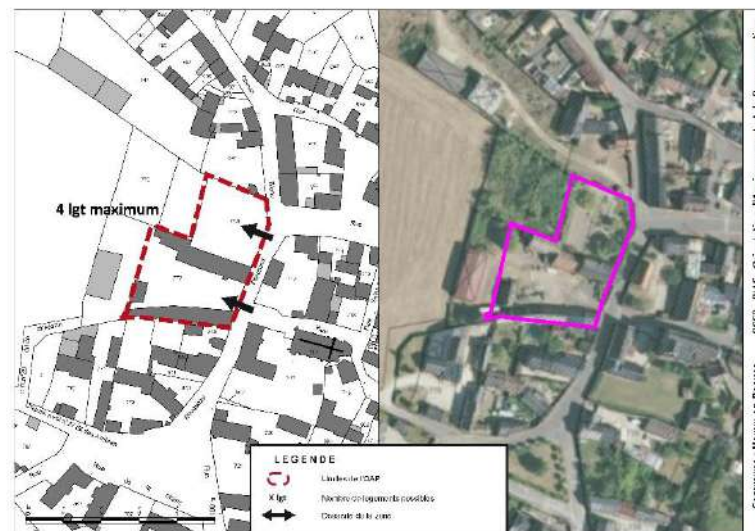
**Loigny-la-Bataille.** La ferme rue de Chanzy (n°647) peut être transformée en 2 logements au maximum.



**Mérouville** : 2 grands corps de ferme, structurants pour le village, sont concernés par les OAP. L'un est enclavé (n° 393, 395, 401, 402 et 407) rue du Colombier et n'offre qu'une seule entrée possible. Le second, entre la place et la rue de l'abreuvoir et une impasse au nord offre 3 dessertes pour 3 logements possibles. Les projets de réhabilitation et transformation devront prendre en compte l'article L 151.19 du code de l'urbanisme qui préserve l'architecture « ordinaire ».



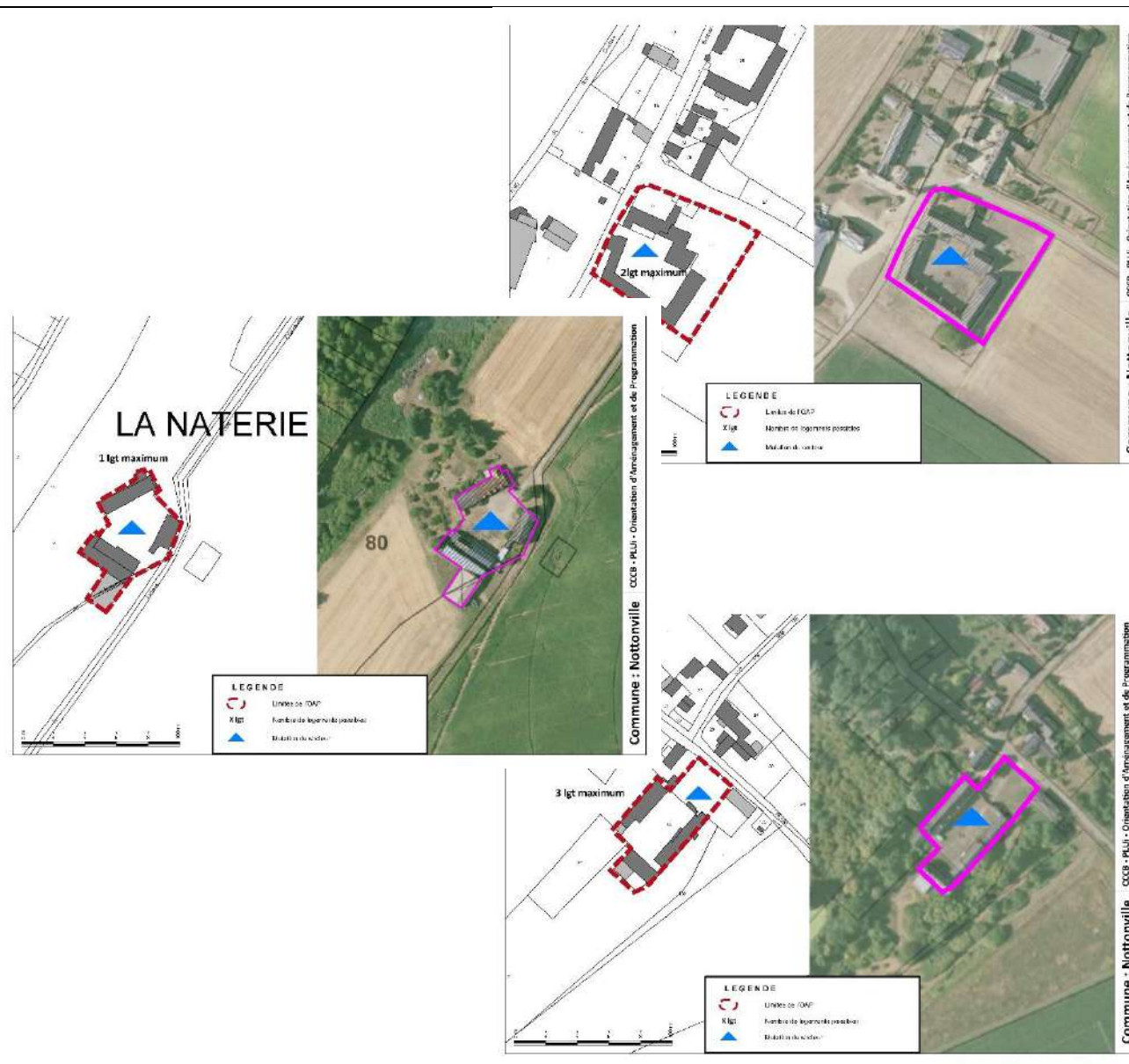
**Neuvy-en-Beauce.** Le corps de ferme (n° 778, 780) rue Rousseau Peschard, à l'Ouest du village est vaste, mais difficile à reconverter, notamment à cause de sa disposition en pignon par rapport à la rue. 2 entrées desserviront les 4 logements possibles. En revanche, 3 logements au maximum sont à répartir dans l'ancienne ferme (n° 638, 640, 843, 845) rue du Cheval Blanc.





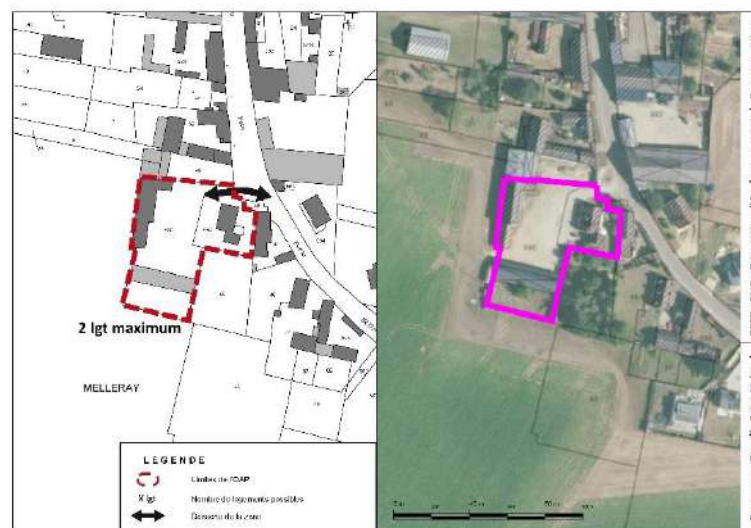
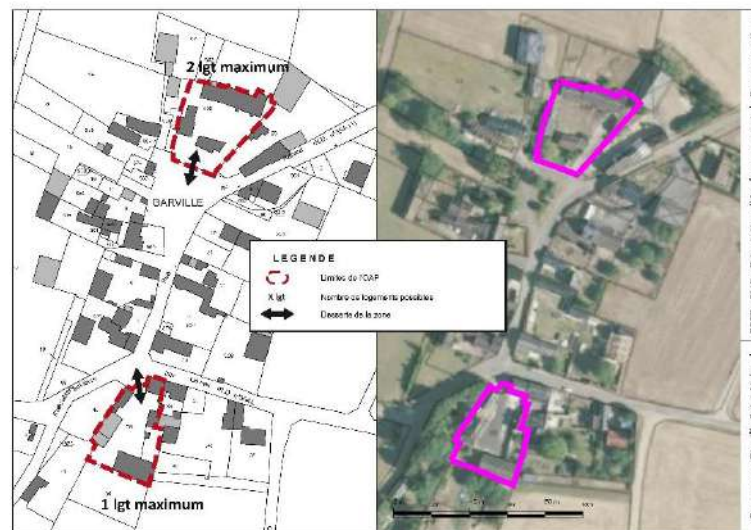
## Nottonville

- La Naterie. Ces bâtiments ne sont plus utilisés pour l'activité agricole. Le changement de destination doit permettre l'occupation des bâtiments par des tiers non agricole sans pour autant faire évoluer le nombre de logements possibles.
- Reclainville : Très bien préservés, ces bâtiments peuvent être transformés en 2 logements maximum.
- La Chenardière : en limite du Bois de la Chenardière, ce corps de ferme fait état de volumes importants, notamment dans leurs hauteurs, laissant la possibilité d'y aménager 3 logements.



### Oinville-Saint Liphard :

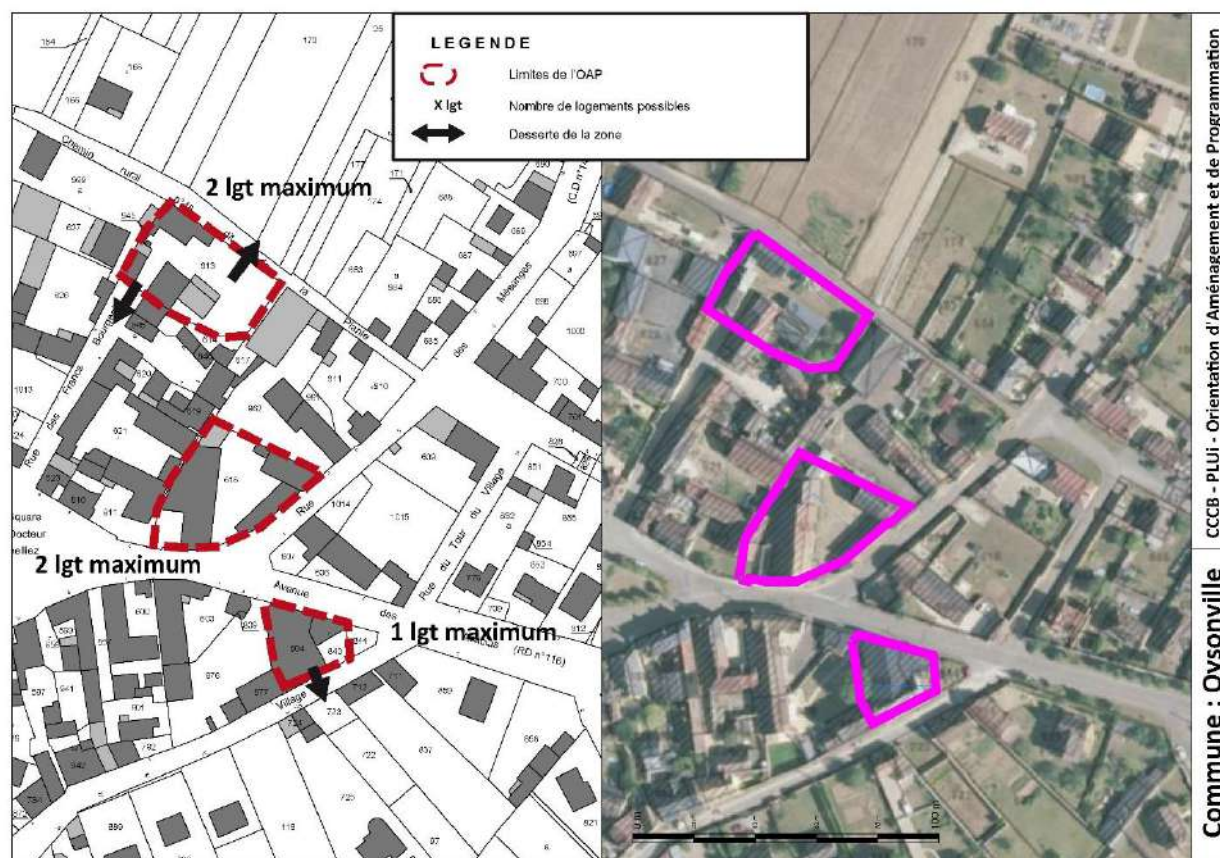
- Garville : 2 anciens corps de ferme cadrent le petit village. Au Nord, les bâtiments (n° 898) sont de meilleure qualité et peuvent laisser place à 2 logements, tandis qu'au Sud (n°39), un seul logement, conservant l'entrée actuelle est possible.
- Melleray : la ferme de l'entrée Sud (n° 559 et 560) ne présente qu'une seule entrée possible pour 2 logements.





**Oysonville** est soumis à une assez forte pression de construction liée à sa proximité avec la région Ile de France. Les bâtiments concernés par les OAP ne sont pas tous d'origine agricole mais ils offrent des opportunités en centre bourg. Les contraintes sont fortes ; les voies de circulations sont assez étroites, et Oysonville connaît de gros problèmes de gestion d'eau pluviale et encore plus d'eaux usées.

- La parcelle 613 n'est desservie que la petite rue des Francs Bourgeois et encore plus difficilement par le chemin rural dit de la Plante. Cette dernière voie n'offre aucune visibilité à son débouché sur la rue des mésanges et ne permet le passage que d'un véhicule à la fois dans chaque sens. Avec toutes ces contraintes, 2 logements sont possibles sur cette parcelle.
- La parcelle 618 est en situation en carrefour. Elle a aussi des débouchés mal aisés. 2 logements sont possibles.
- Enfin les parcelles 604 et 843 sont occupées par un seul bâtiment ; la contrainte d'assainissement conduit à n'autoriser qu'un seul logement avec pour simplifier et sécuriser les entrées et sortie, un seul débouché rue du Tour du Village.



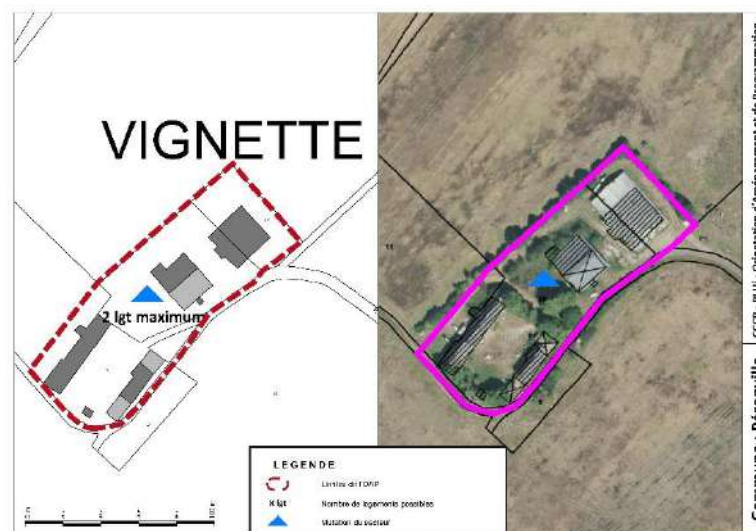
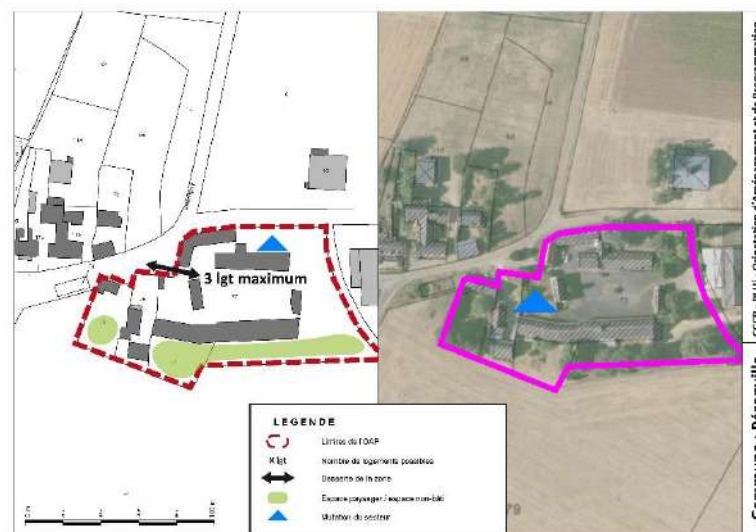
CCCB - PLUi - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune : Oysonville



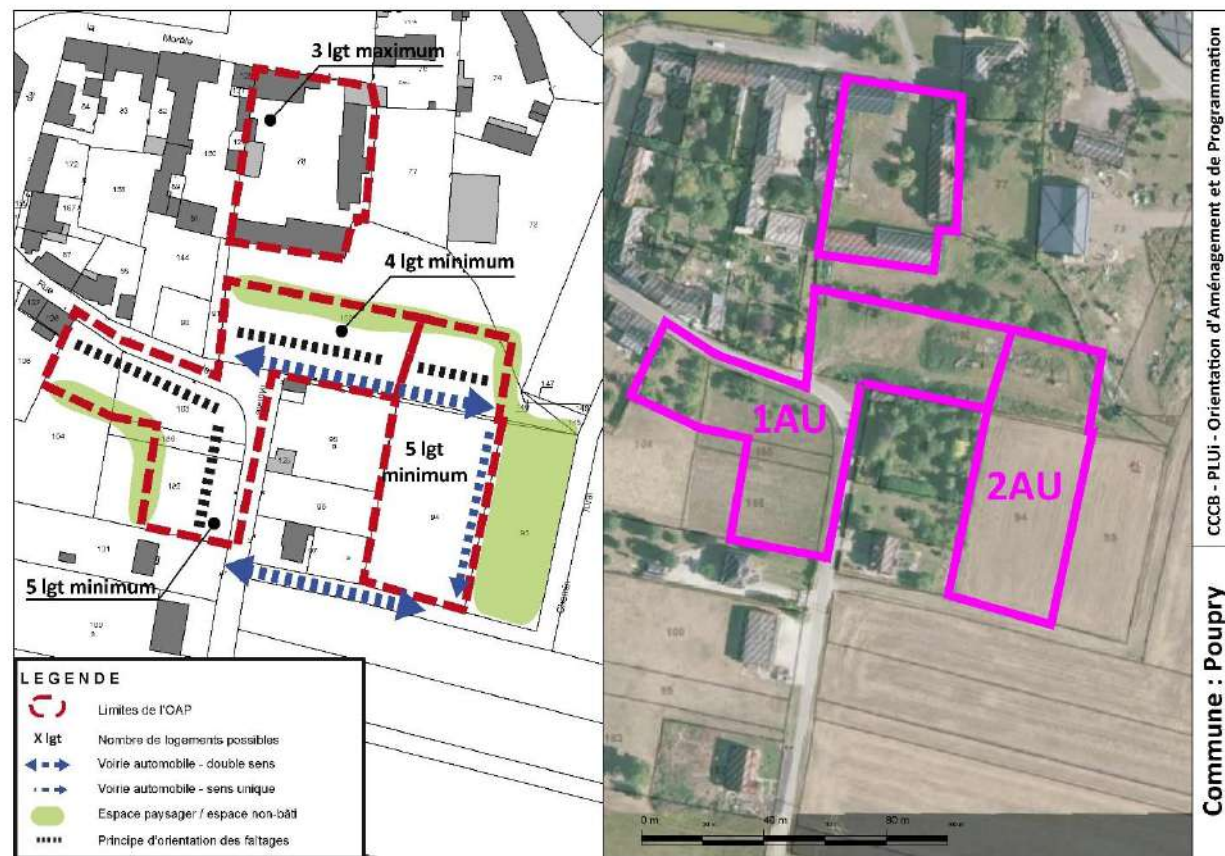
## Péronville

- Puerthe : les bâtiments de ce corps de ferme sont de bonne facture. Un seul accès, existant, pourra desservir 3 logements maximum.
- Vignette : d'emprise moindre ce corps de ferme se localise en bout de chemin (dit de la Vignette). Le changement de destination de ces bâtiments doit permettre l'aménagement de 2 logements maximum.



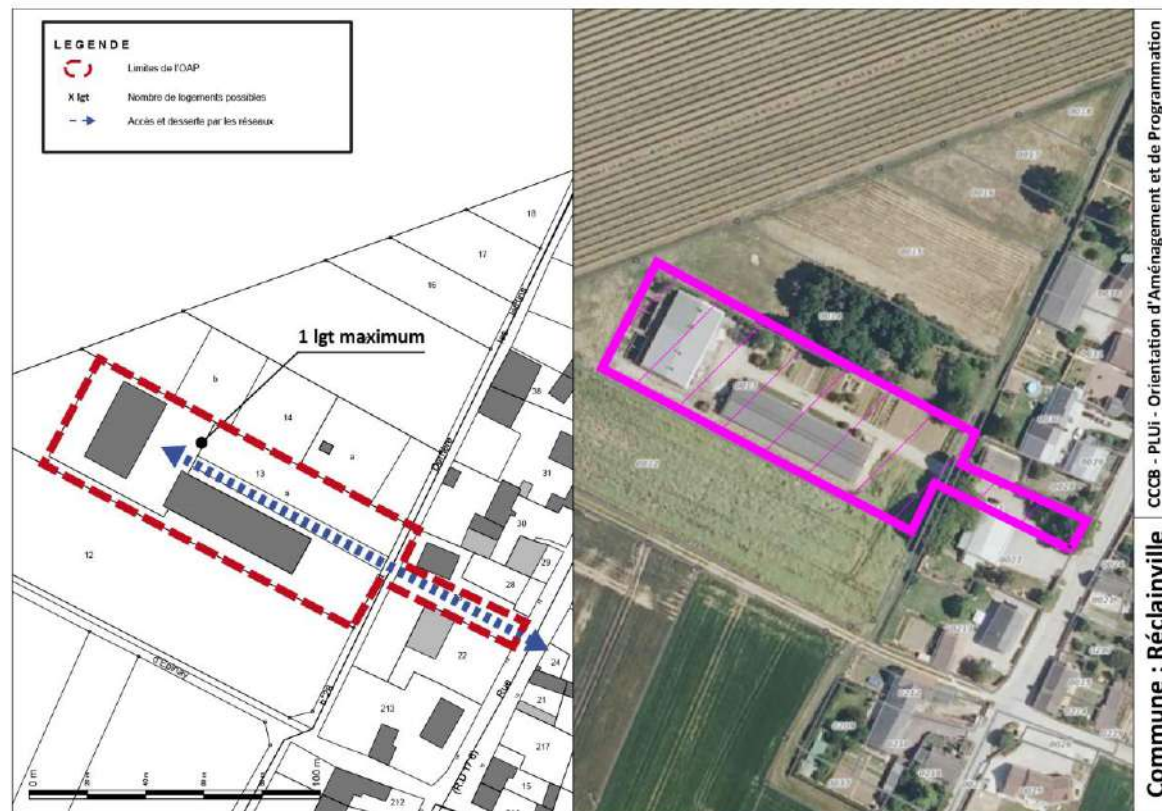
**Poupry** : la ferme (n°78), place de l'église et de la mairie, est bien située au centre du village. 3 logements y sont possibles.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».



**Réclainville** : Pour éviter l'abandon de bâtiments appartenant à une ancienne exploitation agricole, il est attendu par le biais de cette OAP de laisser la possibilité d'un changement de destination. Ainsi ces bâtiments peuvent être utilisés pour une mutation pour un logement (1) ou pour un local à vocation artisanale. Quelle que soit la destination retenue, l'accès et la desserte par les réseaux doivent être assurés à partir de la parcelle 23 section 0C (servitude de passage).

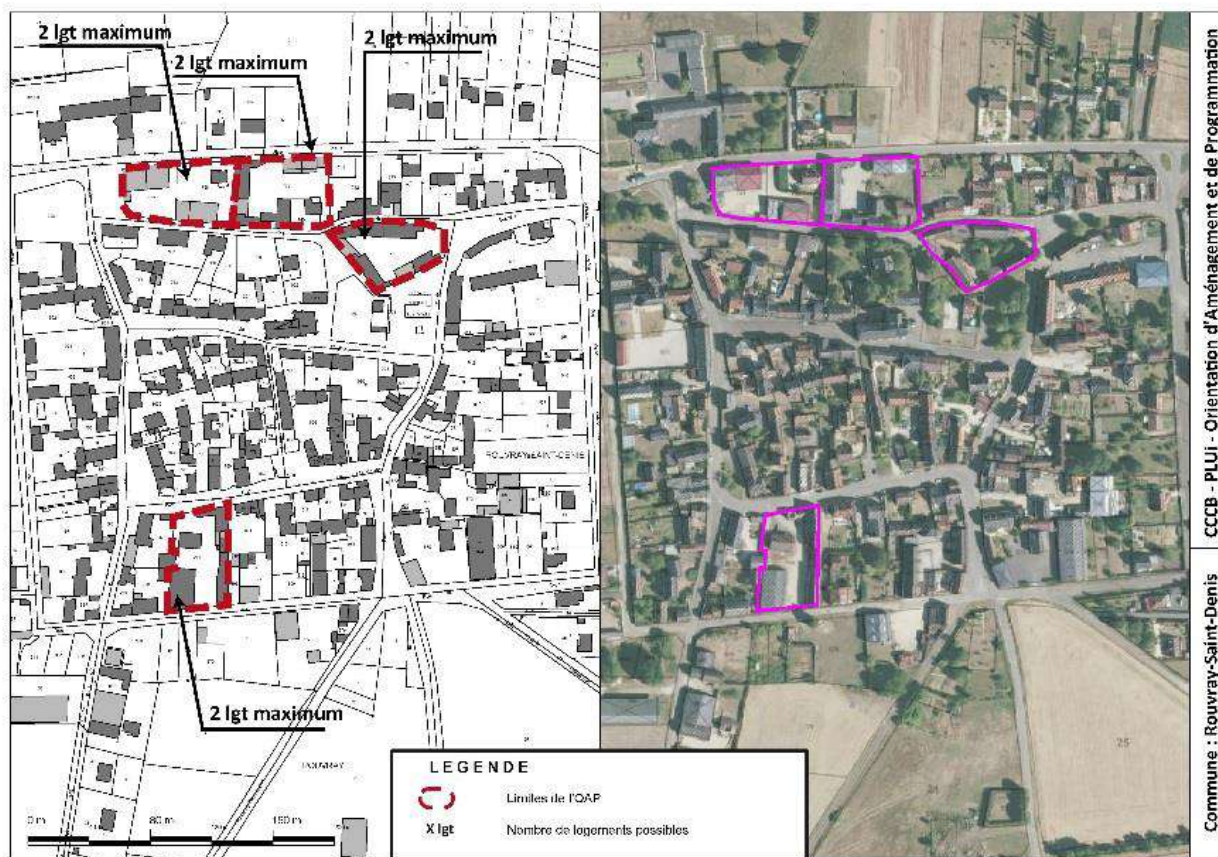
1 logement maximum.





**Rouvray Saint Denis** n'a pas d'extension parce que la desserte en eau potable de la commune est insuffisante. Par contre, plusieurs corps de ferme vont ou ont déjà quitté la vocation agricole. Pour chacun d'entre eux une limite de 2 logements au maximum est fixée

- 2 corps de ferme (n° 737 et 738 d'une part, 739 et 740 d'autre part) sont bien desservis par la rue des Noyers et la rue de la mairie
- Un troisième (n°751) est riverain de la seule rue de la mairie mais s'ouvre vers la place du monument aux morts
- Le quatrième (n°799) est entre la rue du Croc et la rue du Puits de la Ville.

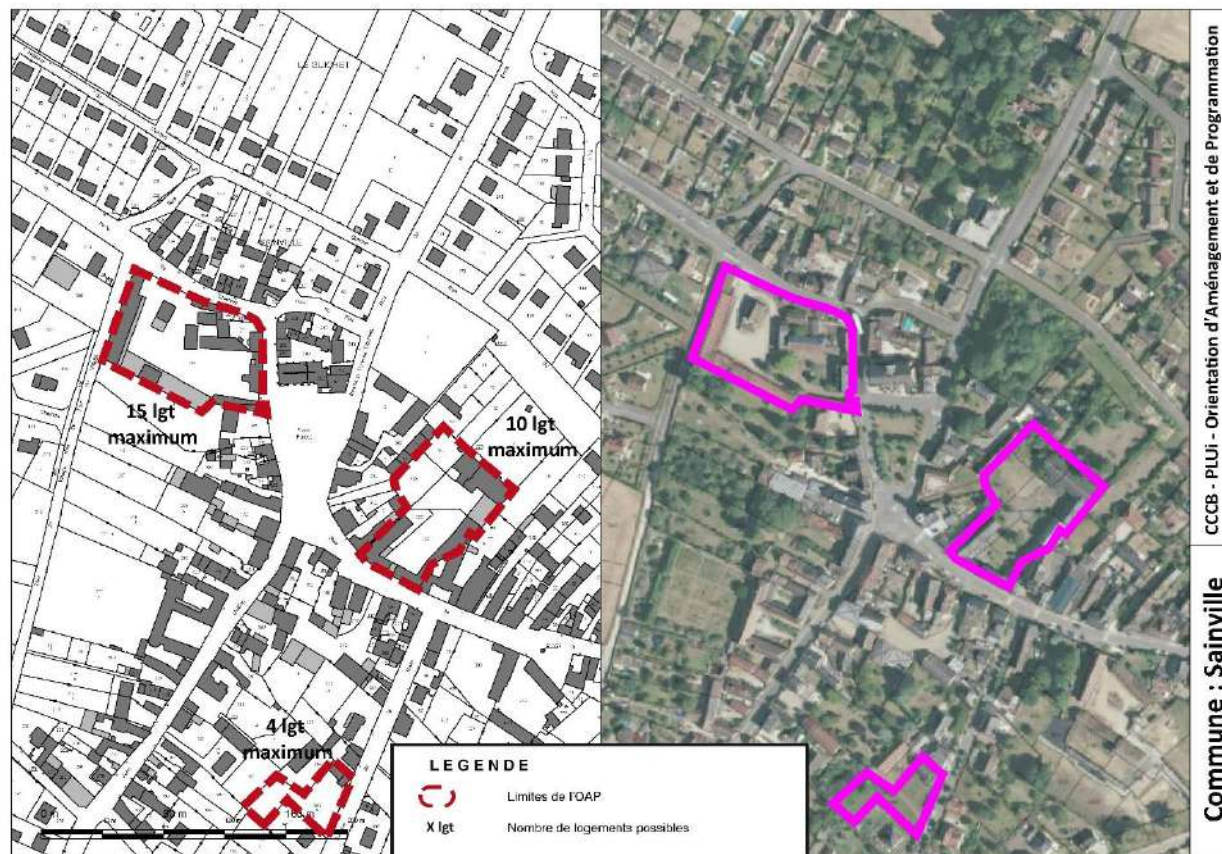


**Sainville** a déjà connu la réutilisation de fermes du village, plusieurs opérations sont en cours. Ce pôle secondaire, bien équipé avec écoles et commerces, assainissement collectif, est sous pression de l'Île de France. 2 grosses opérations sont à venir et une de taille plus modeste.

- Au sud (n°345), rue de la gare, 4 logements sont possibles
- A côté de l'église (n°240, 241, 242, 243) la ferme est bien desservie par la rue de Chartres et la place Farcot. 15 logements au maximum sont possibles.

Rue de la Porte d'Etampes (n° 321, 322, 323, 325), le corps de ferme est plus enclavé, 10 logements sont possibles.

Ces terrains sont également concernés par l'OAP « entrée de ville ».

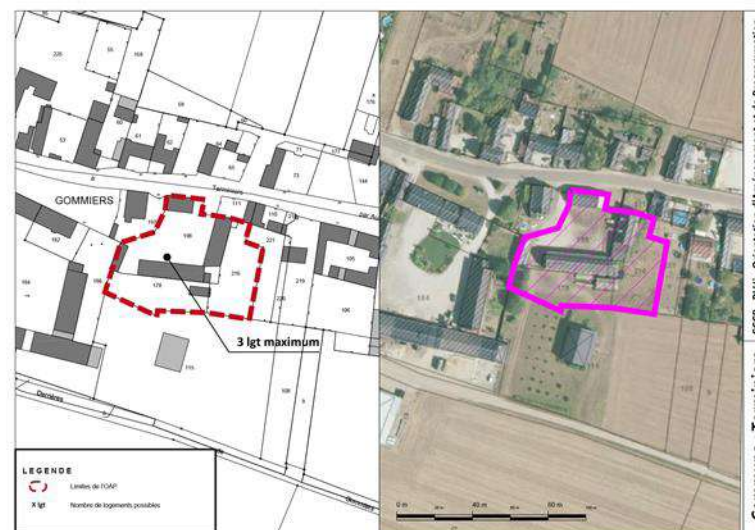
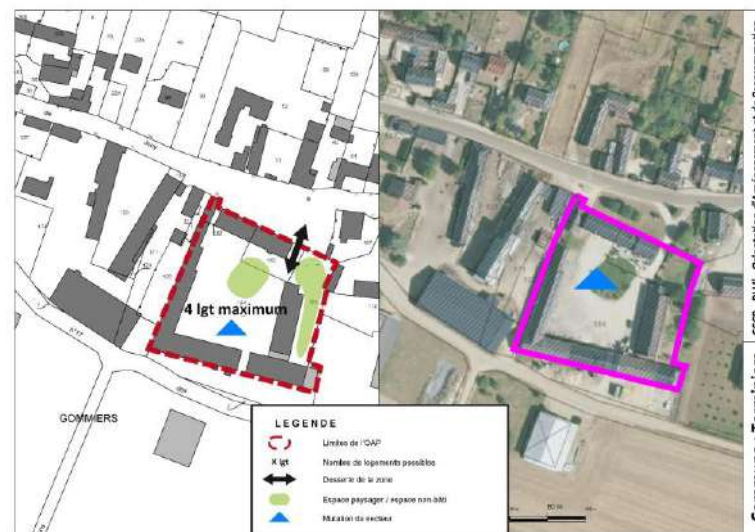




## Terminiers

Les 2 grands corps de ferme encadré par une OAP sont des ensembles structurant pour le hameau de Gommiers

- Sur la ferme la plus à l'ouest, l'unique accès existant pourra desservir 4 logements maximum. Le changement de destination de ces bâtiments ne doit pas porter préjudice aux éléments paysagers participant à la qualité du site.
- Sur le corps de ferme voisin (à l'est), les accès peuvent être différenciés. Le changement de destination de ces bâtiments porte sur la possibilité d'y réaliser 3 logements maximum. Le changement de destination de ces bâtiments ne doit pas porter préjudice aux éléments paysagers participant à la qualité du site.



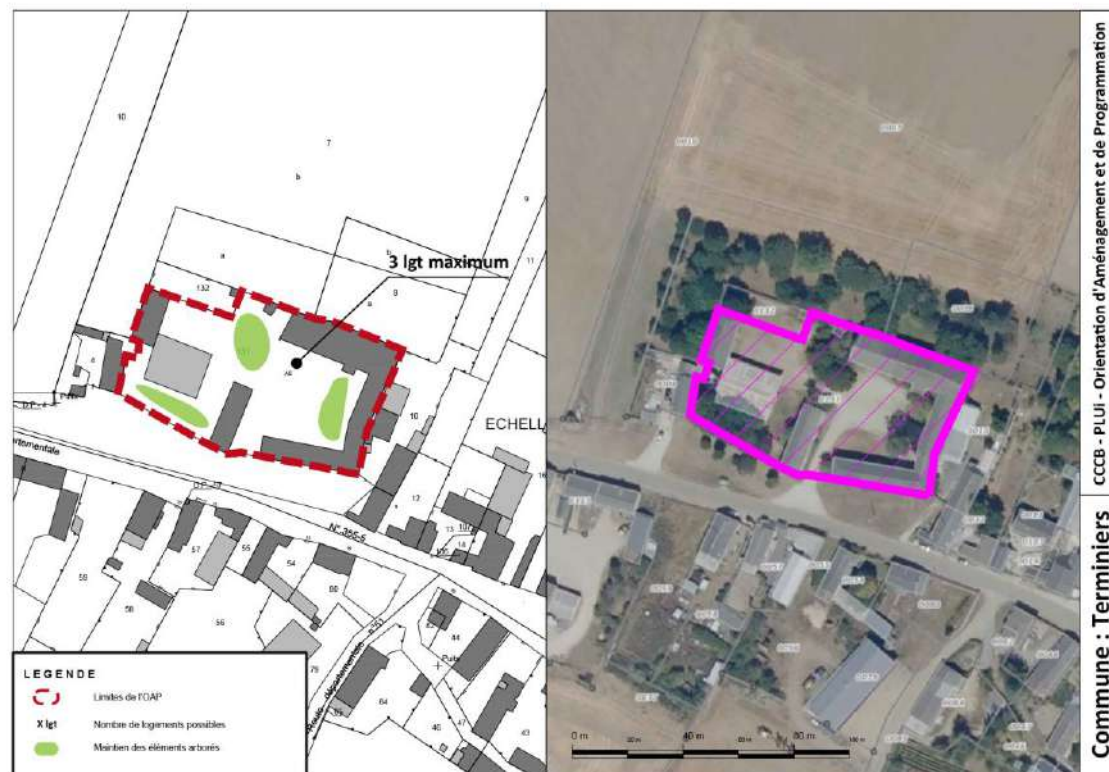


### Terminiers

L'ancien corps de ferme hameau d'Echelles est inoccupé. L'objectif de l'OAP est de formaliser la possibilité d'évolution de cet ensemble bâti.

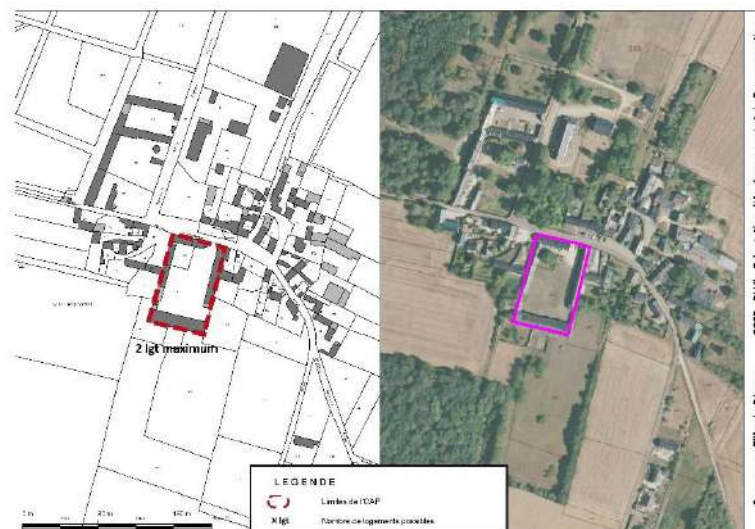
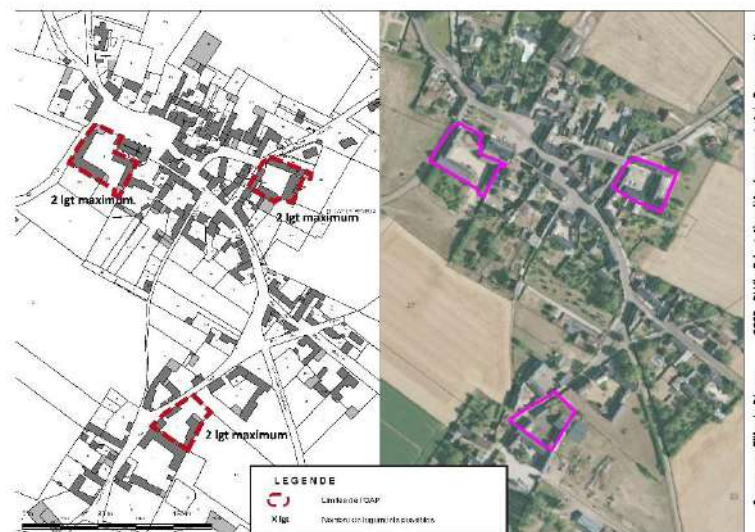
Il peut être envisagé l'évolution de ce corps architecturale de qualité vers une destination d'habitation. En ce sens 3 logements, au maximum, peuvent être envisagés dans les volumes existants.

Une attention particulière doit être portée sur le maintien de la dimension végétale de ce site.



**Tillay-le-Péneux** n'a pas de zone d'extension ; 2 corps de ferme dans le bourg et un dans un hameau vont changer de vocation. Chacun peut accueillir 2 logements.

- La ferme de l'église (n° 144) est desservie sur 2 côtés, chemin de Villecotin et place de l'église.
- La ferme à l'Est est potentiellement desservie par la rue des Jonquilles et la rue du Moulin.
- Dans le grand corps de ferme de Villeprévost (n° 843, 844), 2 logements sont également possibles.

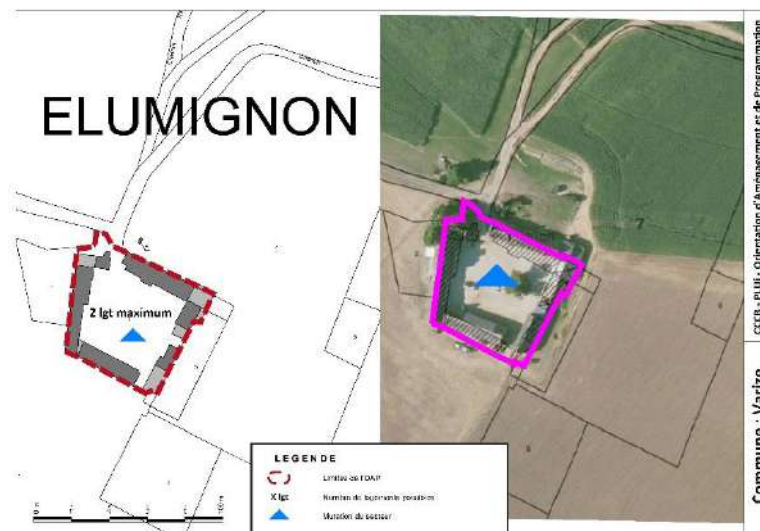
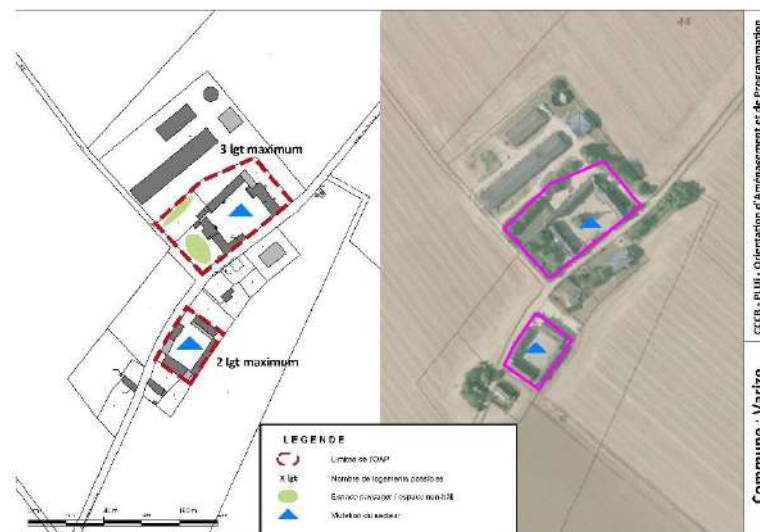


**Trancrainville :** l'essentiel du développement du village s'établit à partir de la mutation de bâtiments agricoles situés dans le village. Ces 3 anciennes fermes, de taille restreinte, permettent d'envisager 2 logements dans chacune d'elles.





**Varize**, 3 corps de ferme sont encadrés par des OAP. 2 d'entre eux sont localisés sur Pressainville et le troisième sur Elumignon. Le changement de destination, à vocation résidentielle, prévoit 3 logements maximum sur le grand corps de ferme de Pressainville (parcelles 41/45/46) et 2 logements maximum sur l'autre corps de ferme. Le maintien des éléments paysagers est à envisager. Sur Elumignon, les bâtiments agricoles peuvent être transformés en 2 logements maximum.



## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE : « ENTREES DE VILLE » ET VUES DEPUIS LES VILLAGES**

Sont concernés :

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Baigneaux</b>, route de Lumeau, les vues depuis la place du relais et depuis la mare de l'église.</p> <p><b>Baudreville</b>, depuis l'entrée par la rue Haute</p> <p><b>Bazoches en Dunois</b>, l'entrée par la rue des écoles</p> <p><b>Beauvilliers</b>, l'entrée par la route de Villemeuve la Vierge</p> <p><b>Courbehaye</b>, entrées Ouest, Sud et Est du village ; entrée ouest d'Or-moy ; entrées Ouest et Est de Moronville ; vues du Sud Est et du Sud-Ouest vers Rognon ; entrée Sud de Ménainville</p> <p><b>Eole-en-Beauce</b>, entrée route d'Ohé à Viabon, Villeau entrée Nord</p> <p><b>Fontenay-sur-Conie</b>, entrées par la route d'Orgères et par la rue de l'arche, entrées par la route de Voves et la rue du Mortanon</p> <p><b>Fresnay l'Evêque</b>, les vues depuis le village par le chemin de ceinture Sud et par la route de Mérasville, entrée par la route d'Ymonville</p> <p><b>Garancières-en-Beauce</b>, entrées par les routes de Sainville, de la rue du Houx, RD17 et rue de la Haute Epine</p> <p><b>Gommerville</b>, entrée par la route d'Angerville</p> <p><b>Intréville</b>, entrées par la route de Mérouville et la route de Rouvray</p> <p><b>Les Villages Vovéens</b>, Voves, route de Verdun et entrée par la RD 29 ; Villeneuve-Saint Nicolas, entrée par la rue Saint Laurent ; Montainville, entrée par la rue de Grimoux ; Rouvray Saint Florentin, entrée par la rue Dauphine</p> <p><b>Levesville-la-Chenard</b>, entrée par le chemin de Saint Jacques</p> <p><b>Loigny la Bataille</b>, entrée par la rue du général Sionis</p> <p><b>Mérouville</b>, entrée par la rue du Paradis</p> <p><b>Moutiers-en-Beauce</b>, entrée par la route de Mondonville</p> | <p><b>Neuvy-en-Beauce</b>, entrée par la rue de la république</p> <p><b>Oinville Saint Liphard</b>, entrée par la rue au sel</p> <p><b>Orgères-en-Beauce</b>, entrée par la rue Texier Gallas</p> <p><b>Ouarville</b>, entrée Est</p> <p><b>Oysonville</b>, vue depuis le sentier des Vignes</p> <p><b>Poinville</b>, entrée par la route de Janville et par la rue des maraîchers</p> <p><b>Poupry</b>, vue depuis la mare, entrée Est du village et 3 points de vue autour de la zone d'activités</p> <p><b>Prasville</b>, entrée par la rue de la mairie</p> <p><b>Réclainville</b>, entrée par la rue Saint Pierre</p> <p><b>Sainville</b>, vue depuis l'avenue de la gare</p> <p><b>Terminiers</b>, entrées par la route de Lumeau, la rue de la chapelle, la rue L. Amour, la rue de Charville, la rue du parc, la rue des monts, la rue Chanzy, la rue des vignes</p> <p><b>Tillay le Peneux</b>, entrée par la rue des tilleuls</p> <p><b>Varize</b>, entrée par la rue du château</p> <p><b>Ymonville</b>, entrée par la route de Rozay et 4 vues vers le moulin : rue des hauts chemins, chemin des Gailloux, rue du colombier, rue de la pierre lev</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

L'objectif visé par cette orientation d'aménagement et de programmation est de demander aux pétitionnaires qui déposent un permis de construction de représenter en perspective leur projet dans la vue citée, soit celle vers le village ou soit à partir du village.

Pour chaque commune, le (ou les) point de vue est choisi sur un espace public et situé sur le plan de zonage, repéré par un cône de vue.

Plusieurs communes ont choisi des points de vue convergents et proches les uns des autres : il importe de représenter le projet depuis tous les points de vue concernés.



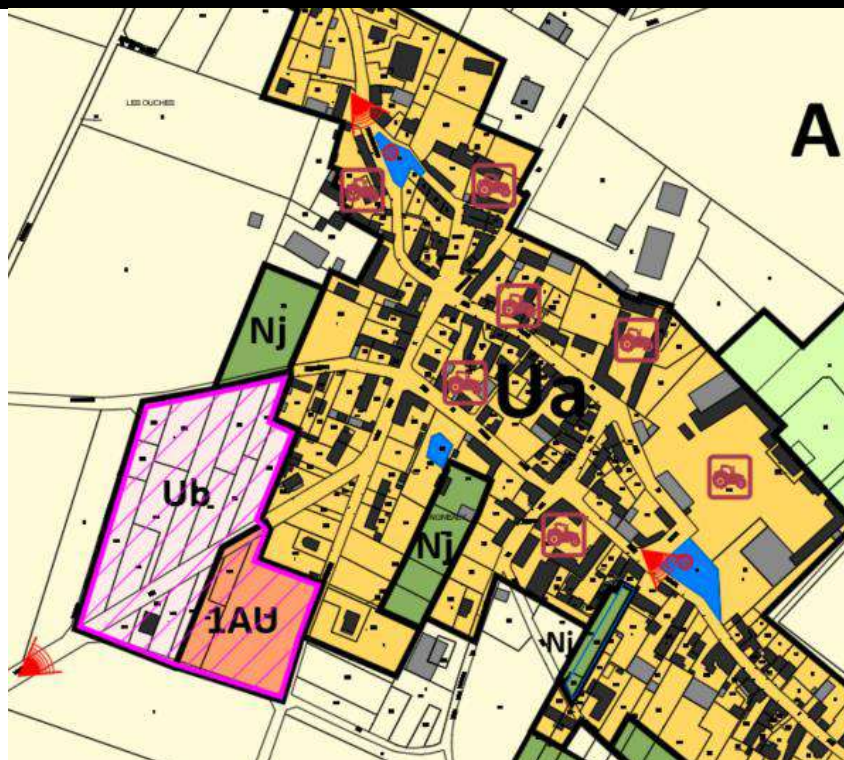
## **Vue à conserver (OAP)**

**NB : Référence graphique au plan de zonage**

La représentation du projet : dessin ou montage photo sera à partir de ce point, telle que le verrait un piéton, avec une hauteur d'œil de 1,50m.

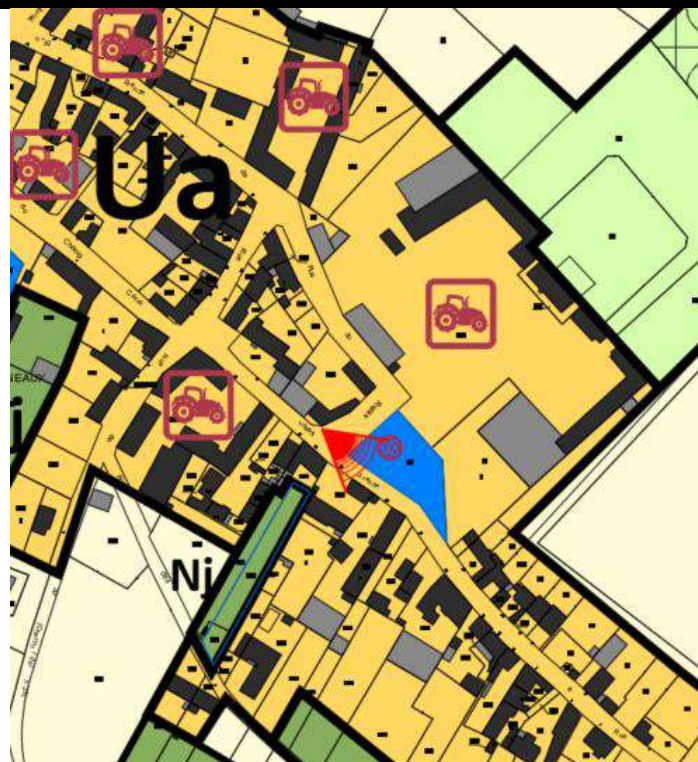
Pour chacun des sites, les représentations devront permettre de voir les constructions projetées mais aussi les installations liées : stationnement, clôture, plantations, voies de desserte, bassins de rétention si besoin.





## BAIGNEAUX

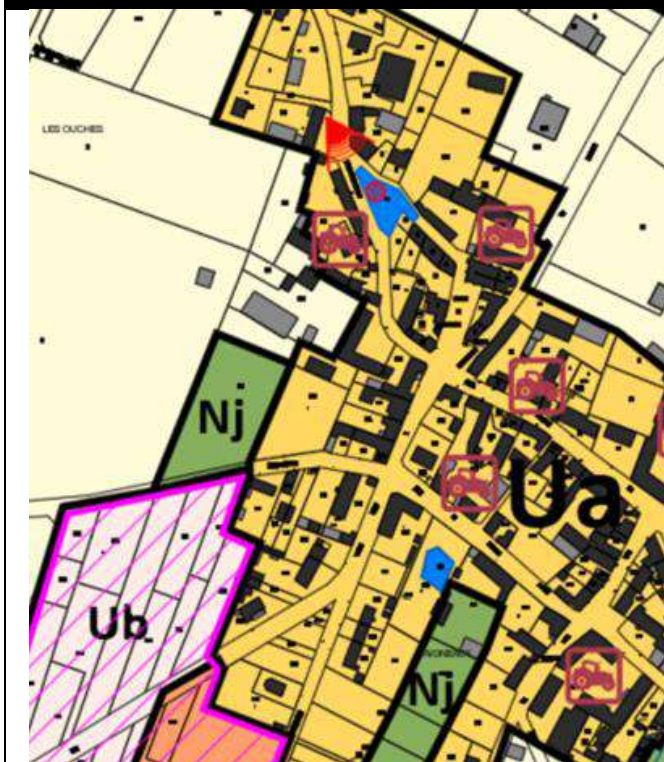
Depuis la place du relais, au bord de la mare au centre du village vers l'extérieur



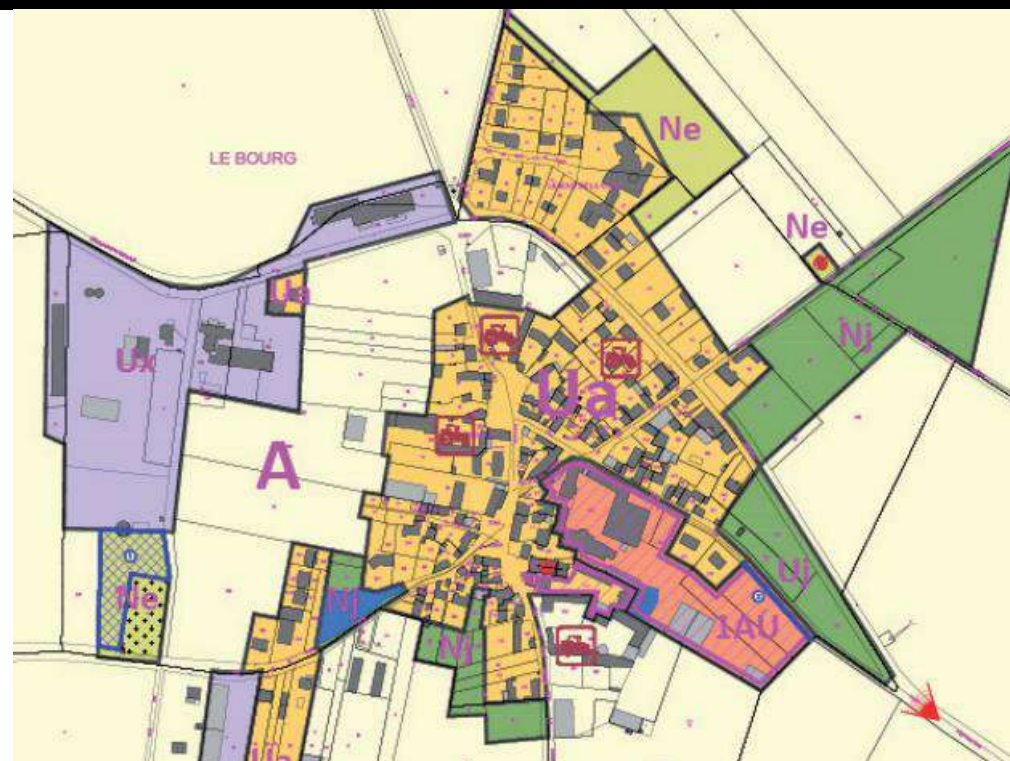


## BAIGNEAUX

Grande rue, depuis la mare de l'église, vers le centre du village















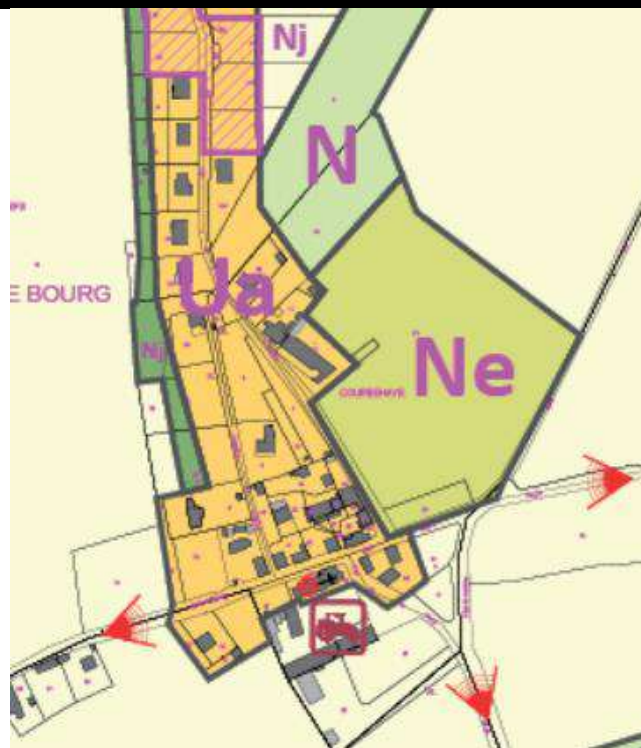


au-delà des premières maisons



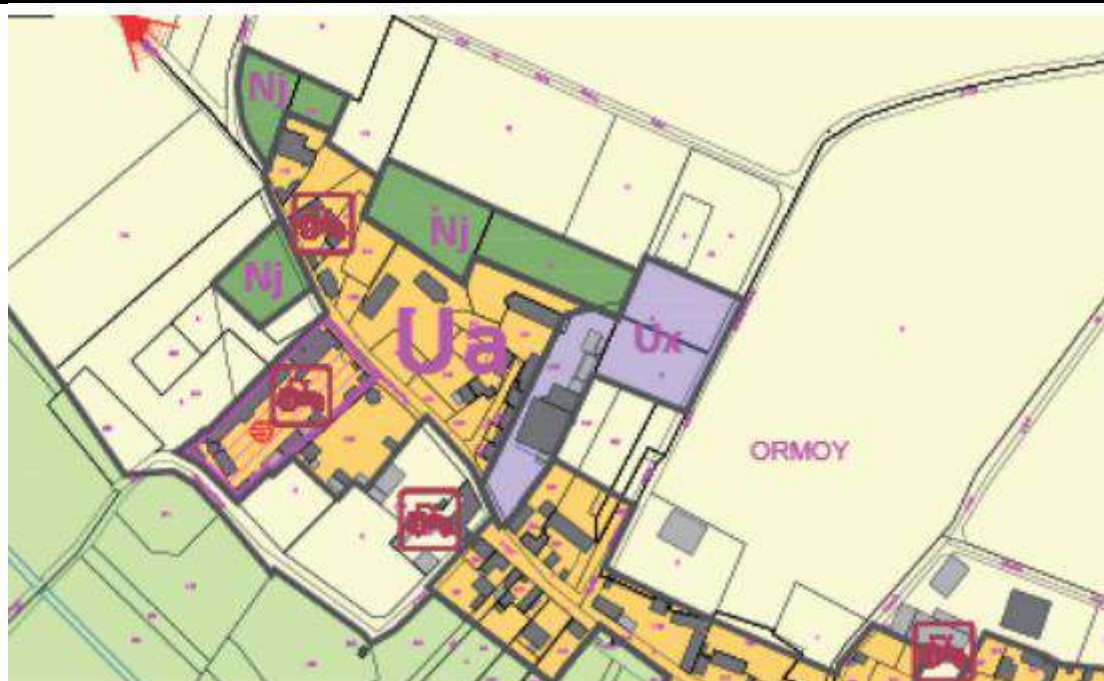
avant les premières maisons













Entrée Est de Moronville



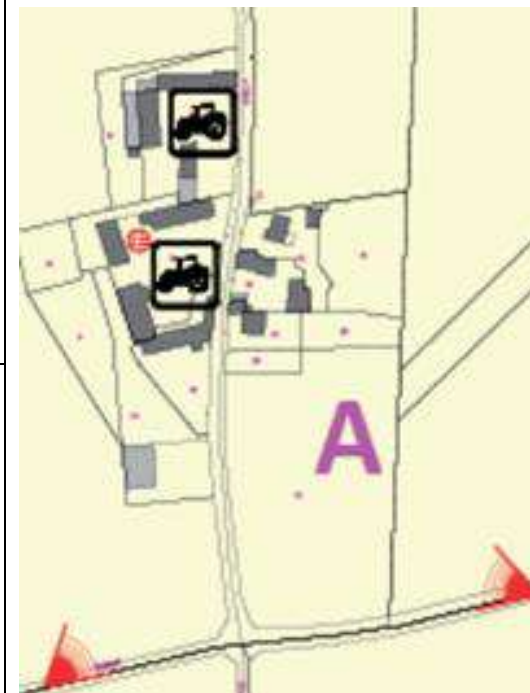
Entrée Ouest de Moronville



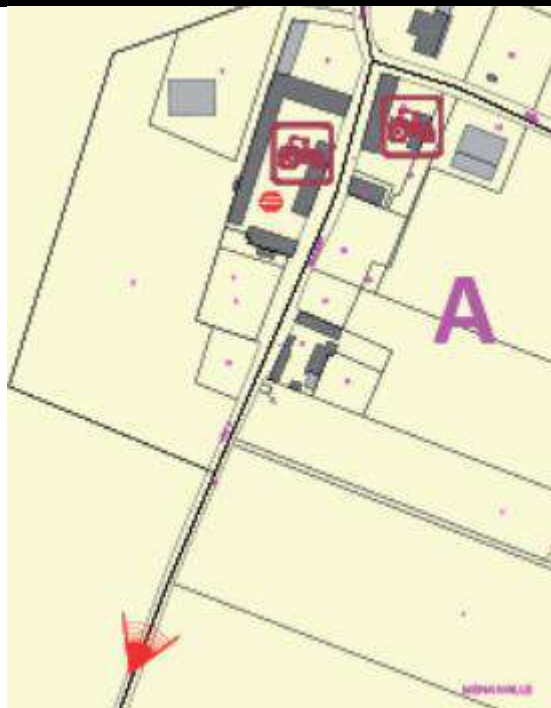
**Vue du Sud-Ouest vers Rognon**



**Vue du Sud Est vers Rognon**

















**Entrée par la route d'Orgères**



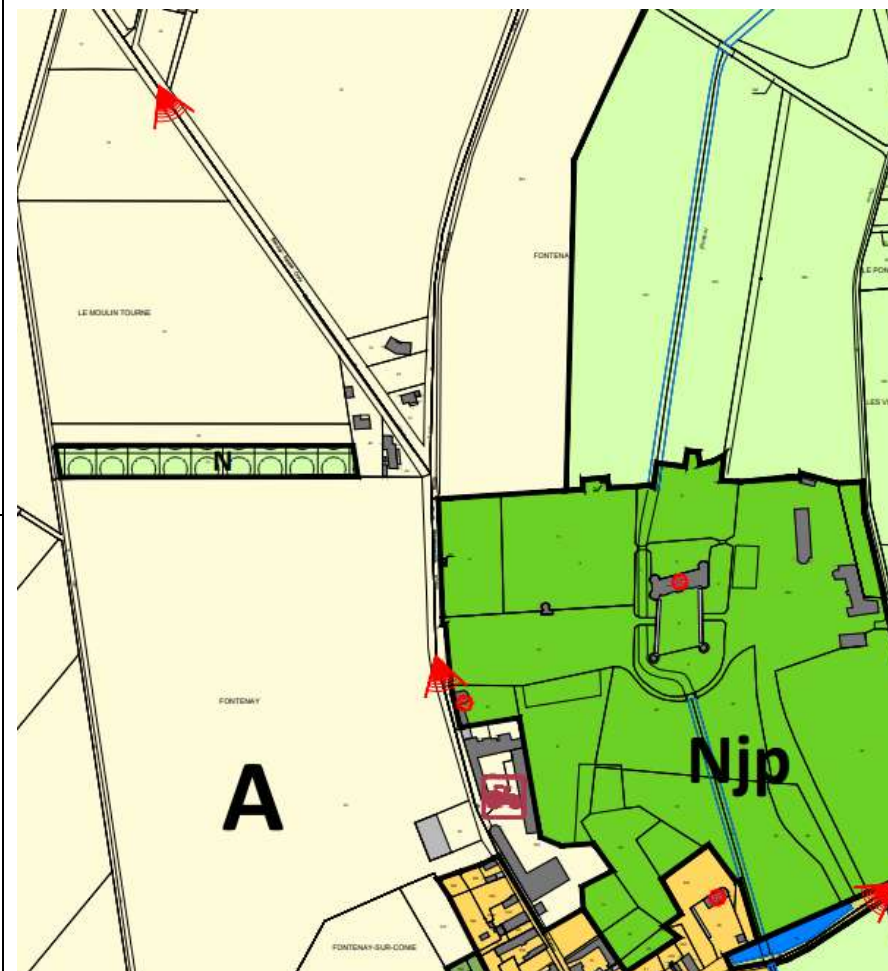
**Entrée par la rue de l'Arche**



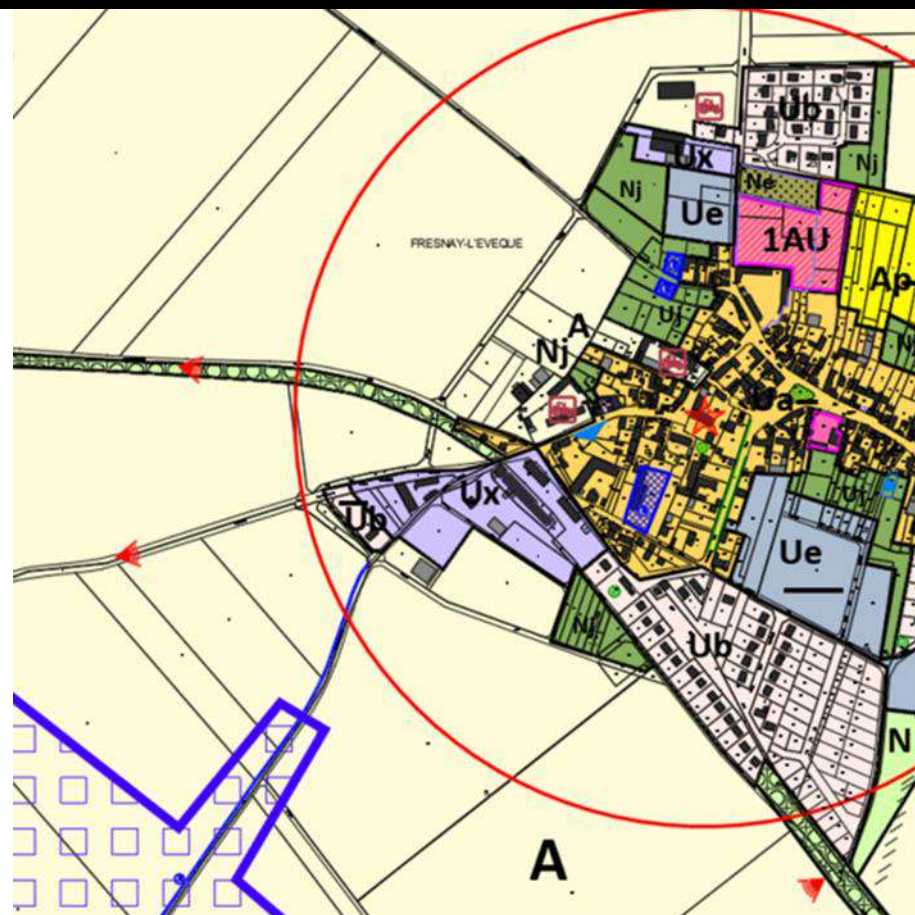
Entrée par la route de Voves (RD 29)



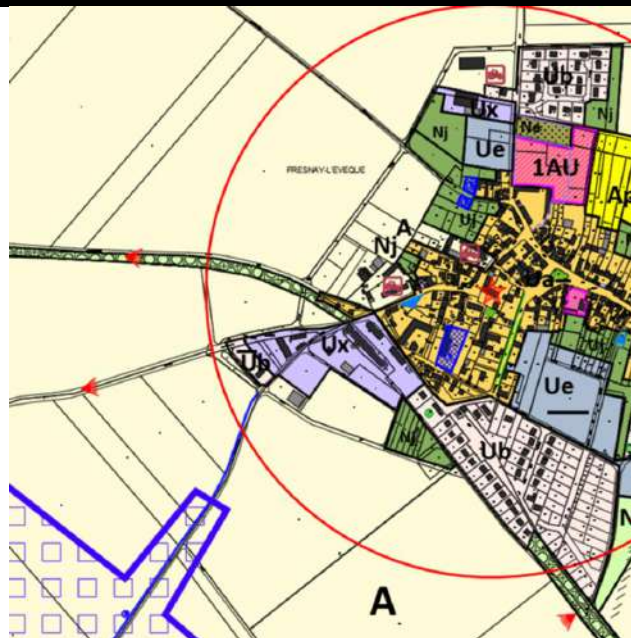
Entrée par la rue du Mortanion (RD 29)











## GARANCIERES EN BEAUCE



**Vue vers le village par la route de Sainville (RD 17)**



**Vue vers le village depuis l'entrée Est, rue du Houx**



## GARANCIERES EN BEAUCE



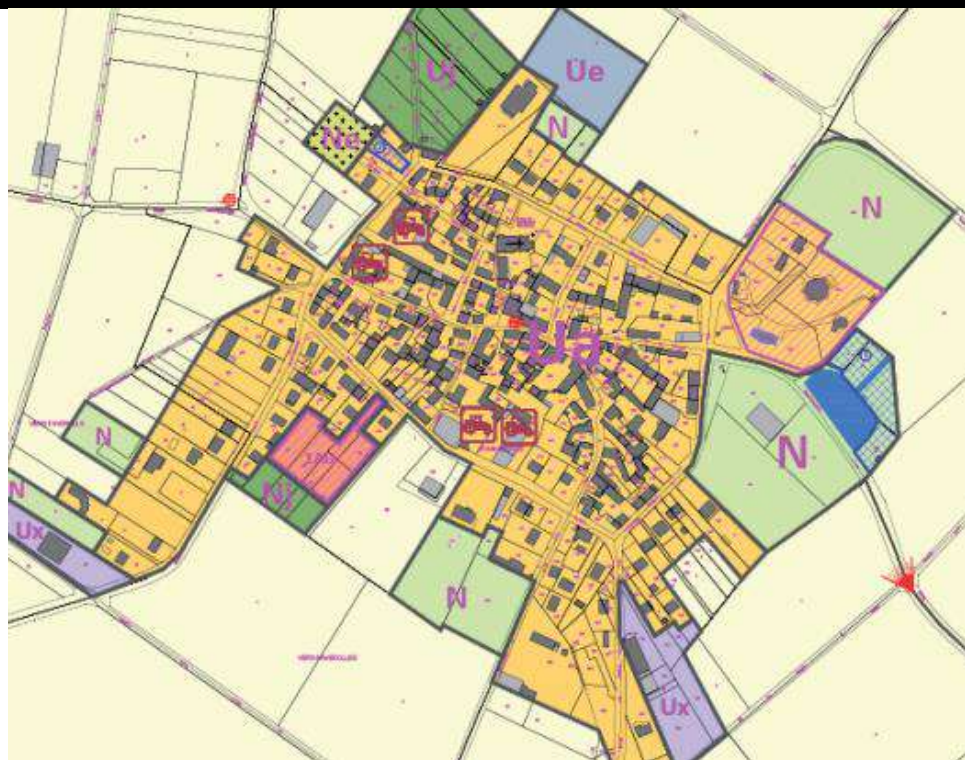
**Vue vers le village depuis l'entrée nord par la RD 17**



**Vue vers le village depuis l'entrée Nord Est, rue de la Haute Epine**







## INTREVILLE



**Entrée par la route de Mérouville (RD118.9)**



**Entrée par la route de Rouvray - Saint Denis (RD 109)**





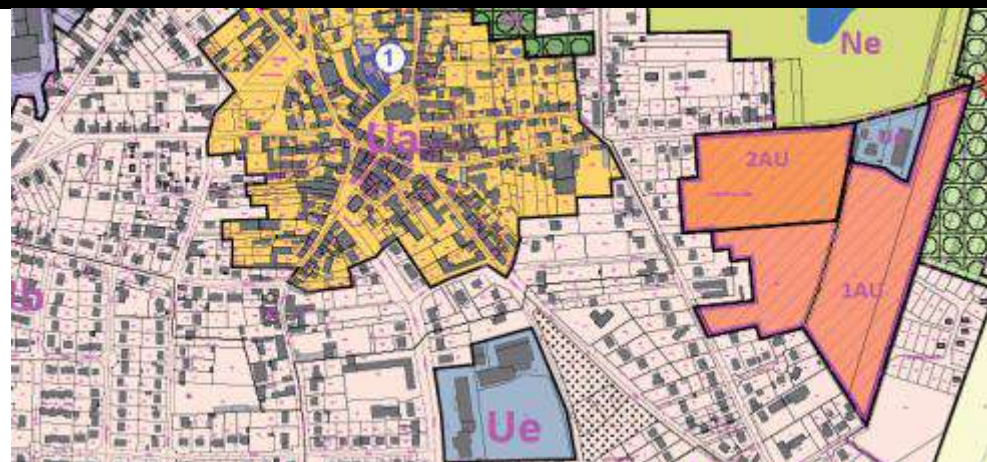
Depuis l'amont du rond-point sur la RD954



Depuis l'aval du rond-point sur la RD954











## LES VILLAGES VOVÉENS

## Villeneuve-Saint-Nicolas : Entrée Nord, rue Saint Laurent



## LES VILLAGES VOVÉENS

## Montainville : Entrée sud Est, rue de Grimoux







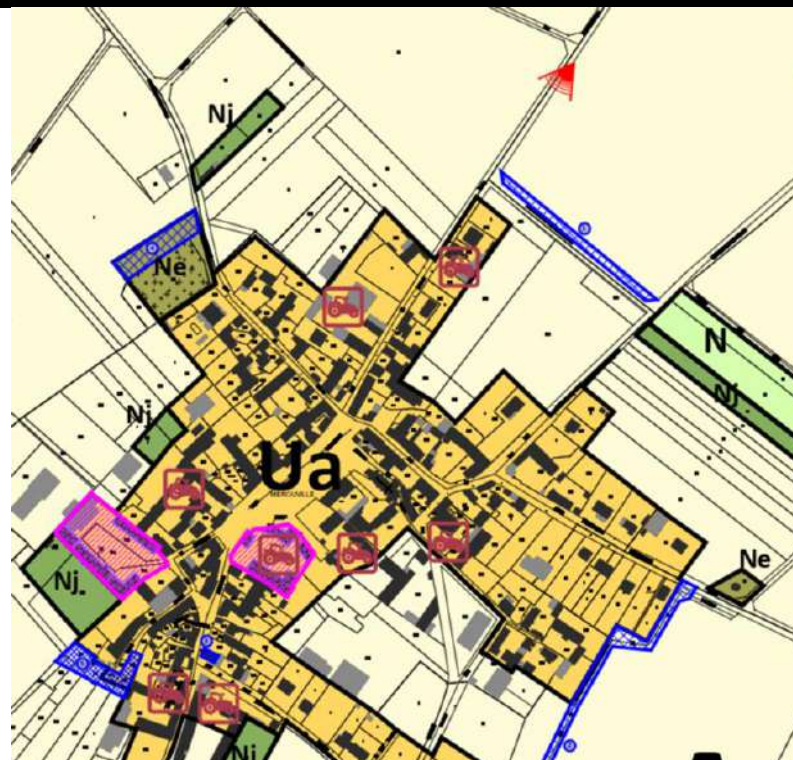










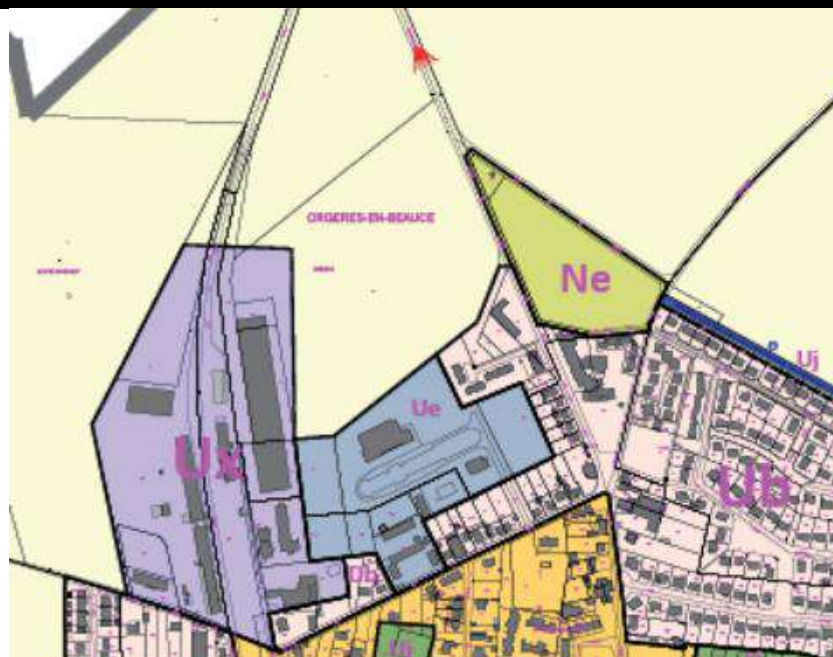




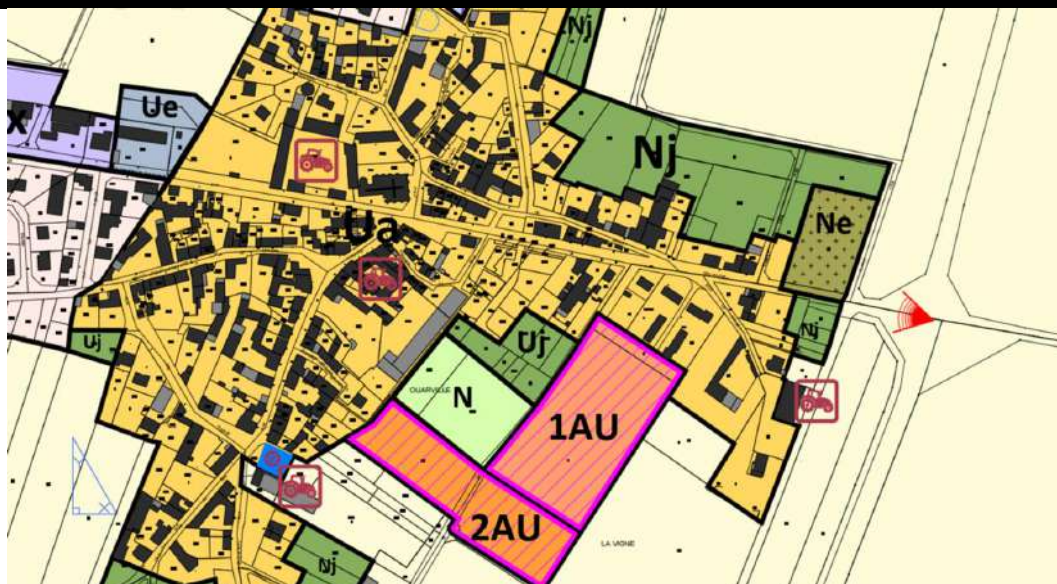








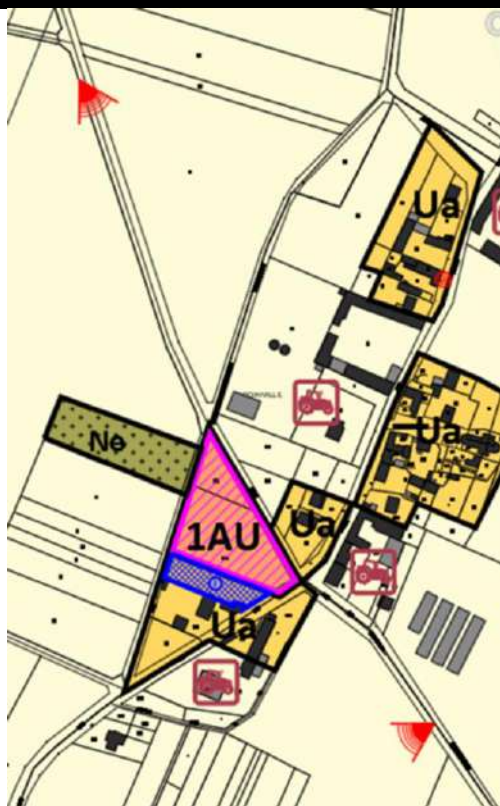








## POINVILLE



Entrée par la route de Janville, RD 109.6



Entrée rue des maraîchers, RD 109.6, dirigée avec l'écart entre Poinville et Semonville



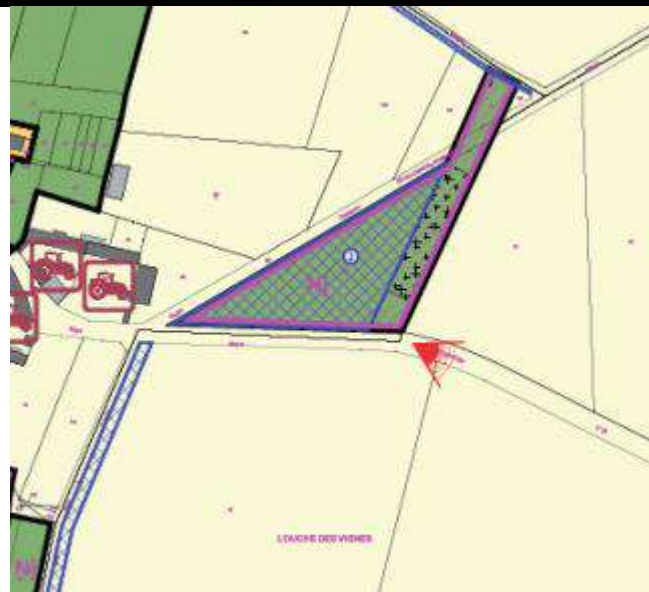






## POUPRY

Pour la zone d'activités, 3 points de vue : sortie du village, à l'est par la RD 10, face au cimetière

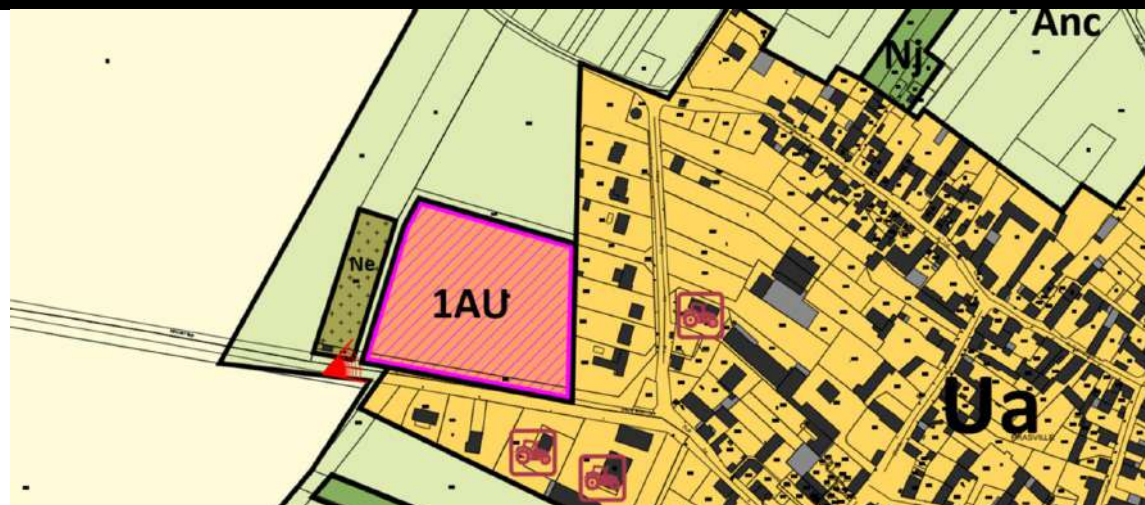






















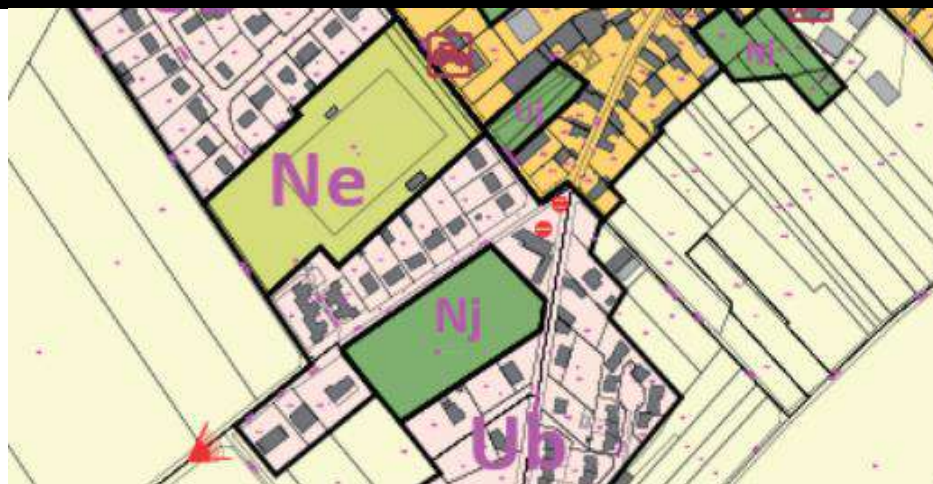












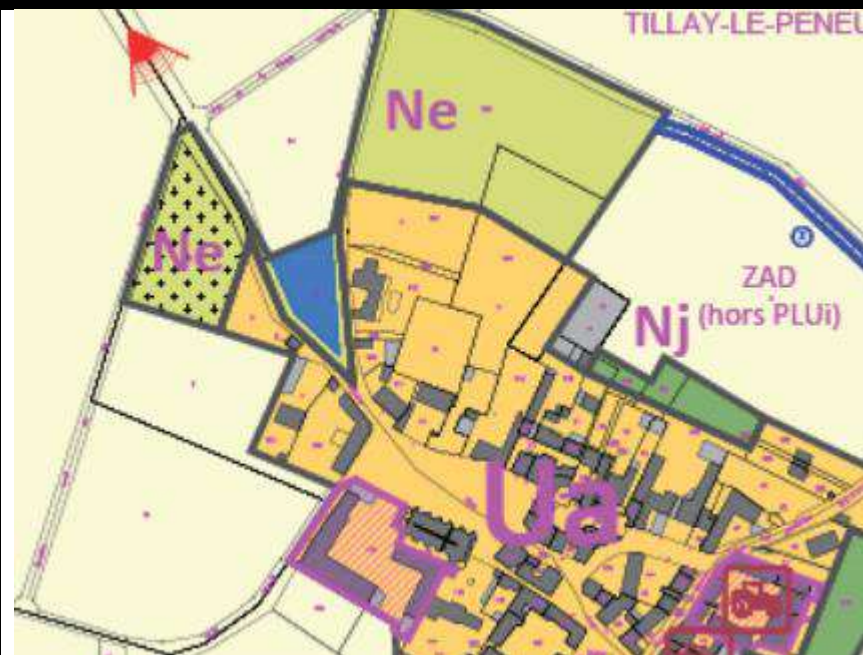








TILLAY LE PENEUX



Rue des tilleuls, route de Germignonville, RD10



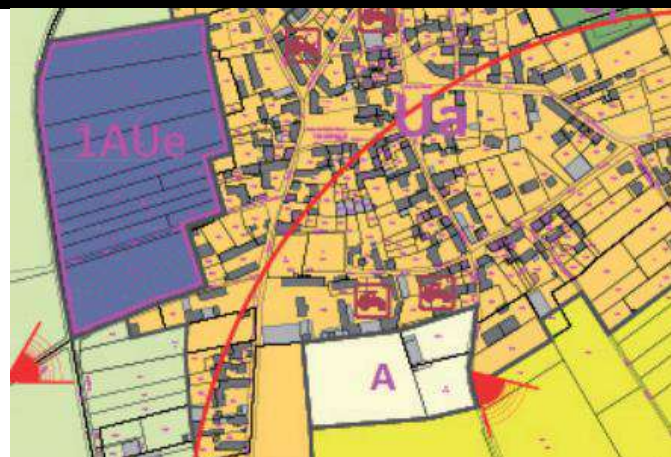






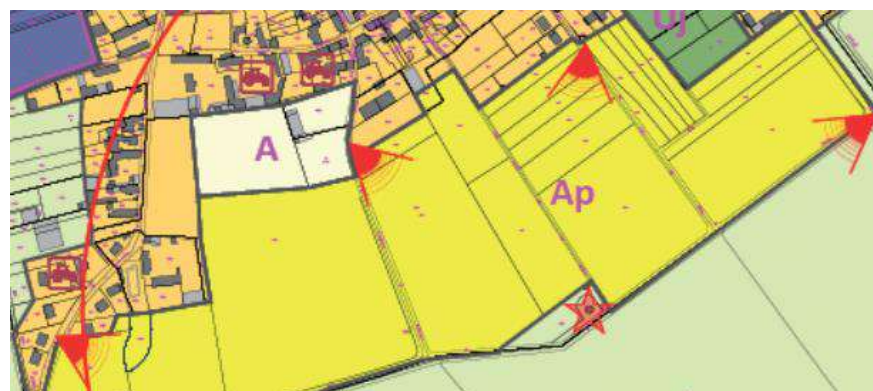
YMONVILLE

Route de Rosay



YMONVILLE

Autour du Moulin : rue des Hauts Chemins (ancienne RD954)



**YMONVILLE**

**Autour du Moulin : chemin des Gailloux**



**YMONVILLE**

**Autour du Moulin : rue du Colombier**



