Collines du PERCHE NORMAND
Communauté de Communes

Territoire du Pays Bellêmois

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Pièce n°5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le cadre de la modification de droit commun et ce jusqu'à l'approbation du dossier, les évolutions apparaissent ***en rouge*** *pour faciliter la lecture.*

Procédure	Approbation
Elaboration	07/12/2017
Modification simplifiée n°1	18/03/2021
Modification de droit commun n°1	

gilson & associés
urbanisme et paysage

PHASE ETUDE / VERSION DU 20/06/24
/

Paysages de l'Ouest
idea
X. HARDY

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : ORIENTATION THÉMATIQUE « HABITAT » 5

I. PREAMBULE 6

A. *Les principaux éléments du PLUI en matière d'habitat* 6

B. *Les objectifs du PADD du SCoT* 6

C. *Les constats du diagnostic du PLUI en matière d'habitat* 7

D. *Les enjeux issus du diagnostic habitat du PLUI* 8

II. LES OBJECTIFS EN TERMES D'HABITAT DU PADD DU PLUI 9

A. *Objectif 1 : Conforter et renforcer le rôle de l'agglomération (Bellême, Saint-Martin du Vieux-Bellême et Sérigny)* 9

B. *Objectif 2 : Maîtriser et organiser les projets de développement du territoire préférentiellement sur les pôles équipés et les pôles d'accueil relais* 9

III. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT 10

A. *Territorialiser la politique de l'habitat communautaire* 10

B. *Accueillir les habitants dans leur diversité et favoriser les parcours résidentiels* 11

C. *Produire des logements adaptés à la diversité des besoins* 12

D. *Les indicateurs de suivi de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat* 13

IV. ANNEXES 14

A. *Répartition des typologies de logements selon les secteurs* 14

B. *Nombre et catégories de logements commencés par communes et secteurs* 15

C. *Propositions d'indicateurs* 16

CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS SECTORIELLES 17

V. LES ORIENTATIONS D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS 19

A. *Les voiries* 19

B. *Les accès* 19

C. *Les espaces publics* 19

D. *L'habitat* 19

E. *Les cheminements piétons* 19

VI. LES ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE 20

A. *La trame hydraulique* 20

B. *La trame végétale* 20

C. *Le traitement des lisières* 20

VII. SECTEURS 21

Secteur de la Fosse, Appenai-sous-Bellême 22

Secteur du chemin de la Feuillette, Bellême 23

Secteur rue du Chanvre, Chemilli 24

Secteur rue de Marcilly, Igé 25

Secteur les Maisons Neuves, La Chapelle Souëf 26

Secteur du Frêne, Le Gué-de-la-Chaîne 27

Secteur des Vieux Hetres, Origny-le-Butin 28

Secteur de la Baudonière, Pouvrai 29
Secteur du Champ Ramier, Saint-Fulgent-des-Ormes 30
Secteur du bourg, Saint-Fulgent-des-Ormes 31
Secteur de la Gare, Saint-Martin-du-Vieux-Bellême 32
Secteur du Champs des Mares, Saint-Martin-du-Vieux-Bellême (OAP économie)
Secteur du bourg, Saint-Ouen-de-la-Cour 33
Secteur route Saint-Jean, Sérigny 34
Secteur rue du Theil, Sérigny 35

Chapitre 1 : Orientation thématique « habitat »

I. Préambule

L'orientation d'aménagement et de programmation habitat définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tenaient lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH) avant la loi ALUR qui a rendu les PLH facultatifs dans les PLUI.

Le PLUI de la communauté de communes du Pays Bellêmois a été engagé avant la loi ALUR et devait donc valoir PLH. Depuis, la communauté de communes du Pays Bellêmois a opté pour un PLUI ne valant pas PLH. Toutefois, elle entend affirmer sa volonté politique en matière d'habitat en disposant d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique « habitat ».

L'OAP habitat (en l'absence de PLH et de programme d'orientations et d'actions - POA) intervient prioritairement sur la production neuve compte tenu de la mobilisation des outils du code de l'urbanisme, comme le rappelle un récent rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable : *« Le PLU ne peut reprendre que partiellement les objectifs du PLH. Cela tient tout d'abord à ce que l'un est un programme (le PLH) qui établit sur la base de besoins plus ou moins bien définis des objectifs territorialisés de production, de réhabilitation de logements dans tous les segments de l'habitat. L'autre est un plan (le PLU) qui définit des règles d'occupation des sols, sachant que le décret du 28 décembre 2015 facilitera la réalisation des projets par les souplesses qu'il introduit. De ce fait, les zones de recouvrement de l'un à l'autre sont peu nombreuses. »* [1]

Les principaux outils mobilisables dans le code de l'urbanisme sont davantage adaptés aux marchés locaux de l'habitat tendus et aux territoires urbains ou périurbains :

- Les secteurs de taille et de capacité minimale de logements
- Les servitudes de mixité sociale
- Les emplacements réservés pour la construction de logements sociaux
- La majoration pour la constructibilité des logements sociaux
- La zone d'aménagement différé
- Le droit de préemption urbain
- L'accueil des gens du voyage
- Etc.

La communauté de communes du Pays Bellemois, comme le reste du Pays du Perche ornais et l'ensemble de l'Orne, est caractérisée par une forte détente du marché de l'habitat. De plus, une grande partie des outils du code de l'urbanisme est utilisée pour favoriser la production de logements sociaux. Or les besoins en la matière sont globalement satisfaits sur le territoire. Les outils mobilisables dans le cadre du code de l'urbanisme pour mettre en œuvre une politique de l'habitat sont moins adaptés au contexte local caractérisé par la ruralité et l'absence de tension du marché de l'habitat.

A. Les principaux éléments du PLUI en matière d'habitat

Il s'agit ici de rappeler les principaux éléments du diagnostic et les enjeux identifiés dans le cadre du PLUI. Il convient également de prendre en compte les objectifs et les orientations des documents de planification supra-territoriaux tels qu'ils ont pu être formulés depuis le lancement du PLUI de la communauté de communes du Pays Bellêmois en 2013. C'est le cas du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Perche Ornais.

B. Les objectifs du PADD du SCoT

Le SCoT du Pays du Perche ornais a validé son PADD le 11 décembre 2015. En termes d'habitat, plusieurs objectifs ont été retenus à partir de plusieurs axes, principalement l'axe 1 « Favoriser un urbanisme équilibré s'appuyant sur les polarités et la maîtrise de l'usage des sols » et l'axe 4 « Structurer une offre de logements diversifiée à partir de l'armature territoriale existante ».

Axe 1 / Favoriser un urbanisme équilibré s'appuyant sur les polarités et la maîtrise de l'usage des sols

- Réduire l'étalement urbain et rechercher un usage plus qualitatif du foncier
- Diversifier l'offre foncière souvent géométrique et standardisée
- Atténuer la part et le poids de l'habitat individuel dans la structure du parc de logements et la consommation de l'espace

[1] Transcription dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) des besoins de logements prévus dans les programmes locaux de l'habitat (PLH). p. 33. CGEDD. Mars 2016.

- Développer davantage les formes intermédiaires ou l'habitat individuel plus dense pour mieux concilier les besoins et l'optimisation foncière
- Rechercher une intensification acceptable préservant l'intimité des habitants tout en conservant une diversité dans l'offre (taille des parcelles notamment)
- Favoriser les mobilités durables et les déplacements courts au sein des secteurs résidentiels et des zones de développement économique

Axe 4 / Permettre l'intégration de l'ensemble des habitants (extraits)

- Poursuivre le renforcement de l'offre en logements afin de maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants
- Nuancer l'offre pour répondre à l'ensemble des attentes et moyens
- Faire évoluer l'offre en s'appuyant sur les pôles locaux
- Adapter l'offre nouvelle aux contextes du territoire
- Intégrer le bâti patrimonial et ancien dans la diversification de l'offre
- Diversifier les formes urbaines, permettre des parcours résidentiels complets et offrir une mixité dans les projets pour l'accueil des habitants
- S'appuyer sur les principales caractéristiques du territoire, à l'origine de son identité, pour concevoir les nouveaux projets
- Considérer le bâti ancien et la vacance comme des alternatives essentielles dans la diversification et la structuration de l'offre en logements
- Orienter préférentiellement le développement de l'offre et l'accueil dans les parties urbanisées des bourgs (sous réserve de contraintes particulières)
- Engager une conversion environnementale des logements énergivores
- Répondre au mieux à l'ensemble des demandes en diversifiant l'offre
- Ne pas se contenter de la seule maison individuelle souvent bâtie au milieu d'une parcelle ou dans un lotissement pavillonnaire en extension des bourgs • Interrompre le découpage géométrique et standardisé du parcellaire destiné à être ouvert à l'urbanisation (promouvoir de nouvelles formes urbaines)
- Rapprocher l'offre en logements des équipements, services et zones d'emplois
- Structurer une offre différente plus adaptée aux besoins et aux attentes des populations spécifiques (jeunes ménages, actifs ou séniors notamment)

C. Les constats du diagnostic du PLUI en matière d'habitat :

- Une perte de population ancienne et régulière sur tout le territoire, sauf sur l'agglomération qui résistait bien en maintenant sa population jusqu'en 1999, croissance assurée depuis cette période par le reste du territoire,
- Une progression constante du nombre de ménages, et donc des résidences principales, sur tout le territoire, sauf dans la ville centre au cours de la période 1999-2009,
- Un vieillissement de la population, une moindre présence des 30 à 45 ans et surtout des moins de 30 ans. (Evolutions conformes au département),
- Une progression des résidences principales, un maintien des résidences secondaires, une progression de la vacance, à nuancer selon les communes et plus importante dans la ville-centre,
- Une progression des grands logements, surtout dans l'agglomération, une progression de la part des propriétaires, une diminution de la part des locataires,

- Une construction neuve représentant environ 25 logements annuels (2001-2009), qui chute à 17 logements annuels sur les dernières années (2010-2013), soit une moyenne de 23 logements annuels depuis 2001,

◀ L'enjeu : maintenir la population, donc accueillir de nouveaux habitants

D. Les enjeux issus du diagnostic habitat du PLUI :

- Proposer une offre de logements en locatif et en accession à la propriété pour l'accueil et le maintien de ces ménages tant dans le neuf que de l'existant ◀ La question de la maîtrise d'ouvrage et du financement de ces opérations d'aménagement (lotissement, ZAC...) se posera.
- Maintenir une offre de logements de taille intermédiaire pour accueillir de jeunes ménages que ce soit des personnes seules, en couple avec ou sans enfant(s) qui se fixeront ensuite sur le territoire,
- Renforcer l'agglomération en proposant une offre diversifiée pouvant accueillir les primo-accédants et les nouveaux ménages : construction neuve, réhabilitation, acquisition amélioration...
- Reconquérir des logements vacants pour accueillir de nouveaux ménages sur quelques communes dont la ville centre,
- Produire un habitat adapté aux séniors : dans les campagnes, dans l'agglomération, en adaptation de l'existant ou en production d'une offre nouvelle,
- Agir sur le logement des personnes en difficulté : quelques situations d'inconfort et de précarité énergétique ont été repérées par les acteurs locaux,
- L'habitat des jeunes : un besoin limité en habitat temporaire pour des apprentis ou stagiaires est repéré,
- L'habitat des gens du voyage : de moins en moins de passages observés sur le territoire mais il est souhaité d'engager une réflexion sur la création d'une aire d'accueil ou sur de l'habitat adapté.

Au vu du diagnostic et des enjeux du territoire : quelles interventions en termes d'offre de logements ?

- Intervenir sur la vacance des logements, notamment sur Bellême.
- Produire des logements en accession à coût abordable afin de développer une offre pour les primo-accédants :
  - Agir sur le coût du foncier : développer une maîtrise foncière communautaire pour se substituer à l'absence de moyens des communes
  - Développer des « produits logements » à coût maîtrisé comme l'accession sociale à la propriété (PSLA)
- Maintenir et développer l'offre locative de logements aidés (PLUS-PLAI) :
  - Produire des logements uniquement sur l'agglomération et les bourgs équipés
  - Réhabiliter les logements les plus anciens : enjeux énergétiques, adaptation pour les aînés
  - Produire des logements de taille intermédiaire (types 2 à 3) pour les jeunes et les séniors

Au vu du diagnostic et des enjeux du territoire : quelles interventions pour les populations dites « spécifiques »

- Le logement des personnes en difficulté : Produire une offre de logements (PLAI) dans l'agglomération, maintenir une offre locative de qualité à bas coût en réhabilitant le parc Hlm ancien
- Le logement des aînés : Accompagner l'adaptation des logements, produire une offre dans l'agglomération et les bourgs équipés
- Le logement des jeunes : Mise en relation et articulation avec la nouvelle résidence habitat jeune du Perche (accueil, information, orientation)
- Accueil et habitat des gens du voyage : Engager une réflexion sur la création d'une aire d'accueil et/ou sur de l'habitat adapté

II. Les objectifs en termes d'habitat du PADD du PLUI

Face à ces enjeux, et compte tenu de l'absence de volet PLH dans le PLUI, quatre objectifs principaux ont été retenus dans le PADD pour le développement du territoire à l'horizon 2030. Les deux premiers objectifs concernent directement le volet habitat du PLUI. Des dispositions relatives aux deux autres objectifs (Objectif 3 : « Protéger et valoriser l'espace agricole et forestier » et Objectif 4 : « Assurer la protection du patrimoine naturel, du patrimoine historique et du bâti facteurs d'identité du territoire ») impactent également le volet habitat comme le non confortement de l'habitat pour des tiers à proximité des exploitations agricoles, les autorisations de changement du patrimoine bâti patrimonial identifié au PLUI ou la mise en œuvre d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

A. Objectif 1 : Conforter et renforcer le rôle de l'agglomération (Bellême, Saint-Martin du Vieux-Bellême et Sérigny)

- Mettre en œuvre un projet durable de résorption de la vacance de logements sur la commune de Bellême
- Mettre en œuvre un programme de logements diversifiés permettant d'assurer le renouvellement démographique de l'agglomération en produisant au minimum 19 logements annuels avec une densité moyenne de 13 logements à l'hectare
- Définir les projets d'extension urbaine au-delà des parties actuellement urbanisées (PAU) et en fonction du potentiel d'urbanisation des dents creuses
- Adapter le parc de logements locatifs sociaux aux besoins de l'agglomération

B. Objectif 2 : Maîtriser et organiser les projets de développement du territoire préférentiellement sur les pôles équipés et les pôles d'accueil relais

Le scénario de développement retenu a un objectif quantitatif de construction de 315 logements neufs sur 10 ans (31,5 logements annuels) et de résorption de la vacance de 35 logements (3,5 logements annuels).

III. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat

Les trois principaux axes de l'OAP Habitat sont la territorialisation de la politique de l'habitat, la production d'une offre diversifiée de logements en neuf et dans l'existant, l'accueil de nouvelles populations et la poursuite des parcours résidentiels dans le cadre d'une mixité sociale et générationnelle.

A. Territorialiser la politique de l'habitat communautaire

La communauté de communes du Pays Bellêmois a été divisée en quatre secteurs en fonction des dynamiques territoriales observées dans le cadre du diagnostic et du PADD :

- L'agglomération bellêmoise : Bellême, Saint-Martin du Vieux Bellême et Sérigny
- Les bourgs équipés : Igé et Le Gué-de-la-Chaîne
- Les bourgs partiellement équipés : Appenai sous Bellême et la Chapelle-Souef
- Les 9 villages : La Perrière, Chemilli, Dame-Marie, Eperrais, Origny-le-Butin, Pouvrai, Saint-Fulgent-des-Ormes, Saint-Ouen-la-Cour et Vaunoise.

La production de logements retenue dans le PADD a été sectorisée comme suit :

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR 10 ANS	
I – Objectifs de résorption de la vacance (10 ans)	
Toutes les communes sauf Bellême	15 logements
Bellême	20 logements
Total logements vacants remis sur le marché	35 logements
II – Objectifs de production de logements neufs (10 ans)	
Production moyenne de 19 logements annuels sur l'agglomération (Bellême, Saint-Martin du Vieux Bellême, Sérigny)	190 logements
Production moyenne de 2,5 logements annuels sur chaque bourg équipé (Igé et Le Gué-de-la-Chaîne)	50 logements
Production moyenne de 1,5 logements annuels sur chaque bourg partiellement équipé (Appenai sous Bellême et la Chapelle Souef)	30 logements
Production moyenne de 0,5 logement annuel par commune dans les 9 villages	45 logements
Total logements neufs construits	315 logements
Total logements produits	350 logements

En fonction de ces objectifs quantitatifs, un principe de la consommation foncière a été réalisé en reprenant la territorialisation.

Principe de consommation foncière			
Un principe de densité variant selon le type de commune		Nombre de communes	Surface consommée
Agglomération	13 logements / ha	3	14,62 ha
Les bourgs équipés	11 logements / ha	2	4,55 ha
Les bourgs partiellement équipés	10 logements / ha	2	3,00 ha
Les villages	8 logements / ha	9	5,60 ha
Total	11,34 logements / ha	16	27,77 ha

Rappel consommation foncière 2003-2009 : 8,4 logements/ha – réduction de la consommation foncière de 35%

B. Accueillir les habitants dans leur diversité et favoriser les parcours résidentiels

1. Contexte

Les évolutions sociodémographiques repérées lors du diagnostic sont confirmées par les chiffres du recensement de 2013 **actualisés au 30 juin 2016** :

- Poursuite de la diminution de la taille des ménages (2,22 personnes en 2008 et 2,16 personnes en 2013),
- Augmentation des personnes seules (+86 ménages) et des couples sans enfants (+82 ménages) soit plus de 250 habitants en plus depuis 2008,
- Diminution du nombre de familles, qu'elles soient monoparentales (-31 ménages) ou biparentales (-6 ménages) soit plus de 130 habitants en moins depuis 2008,
- Diminution du nombre d'habitants (-81habitants) entre 2013 (5 838 habitants) et 2008 (5 919 habitants) qui sont les derniers recensements comparables. Pour rappel, le territoire comptait 6 065 habitants en 1999 et 6115 en 1990.

2. Modalité

En accord avec le PADD du SCoT du Pays du Perche ornais validé le 11 décembre 2015, la communauté de communes du Pays Bellêmois affirme sa **volonté d'accueillir de nouveaux habitants** dans leurs diversités tout **en favorisant le parcours résidentiel** de celles et ceux habitant déjà le territoire.

Pour ce faire, la production de logements sera diversifiée afin de permettre l'accueil des différents types de ménages sur le territoire de la communauté de communes. Cet **accueil sera renforcé sur l'agglomération et les communes équipées afin de pérenniser les équipements et les services à la population existants ou à venir**. La diversité des ménages correspond à l'accueil des jeunes ménages, seuls ou en couples, avec ou sans enfant(s) mais également les familles plus âgées, les personnes seules et les séniors souhaitant se rapprocher des services.

Tous ces ménages n'ont pas le souhait ou la capacité financière d'être directement accédant à la propriété ou propriétaire. C'est pourquoi une attention particulière doit être portée au **maintien et au développement de l'offre locative, publique et privée, sociale ou non.**

Toutefois, les niveaux de ressources observés sur le territoire doivent privilégier un habitat abordable, notamment pour les plus modestes ou les ménages à un seul revenu (adulte seul, jeune ou âgé (cf. retraité(e)s modestes), avec ou sans enfant(s)) mais aussi celles et ceux en début de parcours professionnel. Ceci afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle et de garantir l'attractivité du territoire.

Enfin, pour celles et ceux disposant de ressources plus élevées, il convient de pouvoir proposer une offre diversifiée répondant à leurs attentes, que ce soit en termes de formes urbaines, de qualité architecturale ou de taille de parcelles, dans le respect d'une consommation foncière maîtrisée.

C. Produire des logements adaptés à la diversité des besoins

1. Construire des logements neufs

a) CONTEXTE

Pour rappel, le niveau de construction neuve s'établissait à environ 30 logements annuels dans les années 2005-2010. Cette moyenne chuta à 12.5 logements annuels sur les dernières années (2010-2015), soit une moyenne de 20 logements annuels entre 2005 et 2015. Les dernières données disponibles (2014-2015) en années pleines confirment la forte diminution des niveaux de construction neuve : 12 logements en 2014 (dont 9 en collectif à Bellême) et 5 en 2015. Au 1er semestre 2016, 2 logements étaient commencés dans l'agglomération alors que 4 ont été autorisés (3 dans l'agglomération et 1 dans un bourg équipé).

b) CONTENU DE L'OAP

Le PADD affiche un objectif ambitieux de production d'une trentaine de logements par an sur les 10 ans du PLUI. Conformément au PADD du SCoT qui souhaite renforcer les centralités, l'essentiel de la production concerne l'agglomération (19 logements) et les bourgs équipés (5 logements).

2. Lutter contre la vacance et la réhabiliter le parc ancien

a) CONTEXTE

Dans le cadre de son étude sur la revitalisation des centres bourgs, le Parc Naturel Régional (PNR) du Perche a réalisé une étude sur la vacance dont les résultats pour Bellême ont été présentés en juillet 2015. 129 biens comprenant 170 logements ont été recensés, confirmant les éléments du diagnostic et l'enjeu que représente la reconquête des logements vacants sur la ville-centre.

Le PADD du SCoT indique qu'il faut « Considérer le bâti ancien et la vacance comme des alternatives essentielles dans la diversification et la structuration de l'offre en logements » et qu'il importe d'intervenir au sein des enveloppes urbanisées des bourgs.

b) CONTENU DE L'OAP

Conformément aux enjeux identifiés par le PNR et le Pays, l'OAP habitat reprend les objectifs du PADD du PLUI soit 35 logements vacants remis sur le marché pendant les 10 années du PLUI : 20 logements sur Bellême et 15 logements sur les autres communes soit respectivement 2 et 1,5 logements annuels.

Les opportunités en termes d'acquisition amélioration devront se faire en lien avec l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine et dans un cadre partenarial. A ce stade, il y a peu de porteur de projet unique identifié. C'est donc dans le cadre d'un tour de table à l'initiative de la collectivité et associant différents acteurs, financements et compétences que des montages d'opération pourront être imaginés.

3. Maintenir une offre de logements de taille moyenne et intermédiaire

Le très fort développement de l'habitat individuel répond aux aspirations d'une catégorie de ménages, le plus souvent des adultes avec enfants ou dont les enfants sont partis. Aujourd'hui, les séquences résidentielles comme les étapes du cycle de vie sont de moins en moins figées et linéaires : le logement individuel de 5 pièces et plus ne permet pas de satisfaire la diversité de ces nouveaux besoins. Or, ils représentaient 31% de l'offre en 1999, 38,5% en 2009 et 39,6% en 2013 (+86 logements entre 2008 et 2013), nettement plus que les types 1 à 3 (30,9%).

Dans la communauté de communes, la part des logements de tailles petite et moyenne (1 à 3 pièces) qui avaient diminué au cours des années 2000 (-237 logements) a légèrement progressé entre 2008 et 2013 (+30) à l'exception des 2 pièces. Dans l'agglomération, seuls les 3 pièces arrivaient à se maintenir sur les deux périodes. On observe une augmentation des types 3 et 4 et une diminution des types 2 entre 2008 et 2013 à la fois dans l'agglomération et le reste du territoire. Il importe **de maintenir cette offre de logements de taille intermédiaire** pour favoriser l'accueil des jeunes ménages.

4. Promouvoir des formes urbaines diversifiées

En plus des typologies, il convient de **poursuivre la diversification des formes urbaines** engagées depuis les années 2000. Les logements collectifs sont très minoritaires (entre 7% et 8%) mais leur nombre a doublé entre 1999 (137) et 2013 (275), l'agglomération en concentrant près de 90%. Cette poursuite de la diversification pourra se faire par le développement de l'habitat intermédiaire et du petit collectif mais aussi en individuel groupé afin de réduire la consommation foncière et proposer des logements à coût abordable.

Ces formes urbaines (petits collectifs ou intermédiaires) concerneront principalement l'agglomération et d'éventuelles « maisons de ville » dans les bourgs équipés en fonction des opportunités

D. Les indicateurs de suivi de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat

Les trois principaux axes de l'OAP Habitat sont la territorialisation de la politique de l'habitat, la production d'une offre diversifiée de logements permettant l'accueil et la poursuite des parcours résidentiels de la population dans le cadre d'une mixité sociale et générationnelle.

Afin de s'assurer de la mise en œuvre de l'OAP thématique Habitat, plusieurs indicateurs pourront être mobilisés dans le cadre d'un suivi annuel. Ces indicateurs devront être calculés au niveau communal puis agrégés par secteur (agglomération, bourgs équipés, bourgs partiellement équipés et villages) et totalisés au niveau communautaire.

Objectifs du PLUI	Indicateurs	Fréquence	Sources
– Maintien de la population – Attractivité résidentielle	– Nombre d'habitants et de ménages – Solde migratoire	Annuelle	Insee
– Production de 31,5 logements neufs annuels	– Nombre de logements construits	Annuelle	CCPB – Sitadel-Enquête communale
– Renforcement de l'agglomération	– Nombre de logements / ménages / habitants	Annuelle	Insee
– Lutte contre la vacance – Remise sur le marché de 3,5 logements	– Nombre de logements remis sur le marché – Nombre de logements vacants	Annuelle	CCPB –Enquête communale – Insee-Filocom
– Modération de la consommation foncière	– Surface aménagée – Densité de l'urbanisation (logts/ha)	Annuelle	CCPB –Enquête communale

CCPB : Communauté de communes du Pays Bellêmois

IV. Annexes

A. Répartition des typologies de logements selon les secteurs

Agglomération	1999				2008				2013			
1 pièce	41	4%	422	38%	19	2%	417	36,1%	20	1,7%	423	36%
2 pièces	147	13%			130	11%			108	9,1%		
3 pièces	234	21%			268	23%			295	24,8%		
4 pièces	330	30%	688	62%	314	27%	739	63,9%	358	30,1%	766	64%
5 pièces ou +	358	32%			425	37%			408	34,3%		
Total	1110	100%	1110	100%	1156	100%	1156	100%	1189	100%	1189	100%

Reste CdC	1999				2008				2013			
1 pièce	22	2%	589	42%	9	1%	357	28%	13	0,9%	381	27%
2 pièces	150	11%			111	9%			109	7,7%		
3 pièces	417	30%			237	19%			259	18,3%		
4 pièces	379	27%	801	58%	402	31%	920	72%	410	29,0%	1031	73%
5 pièces ou +	422	30%			518	41%			621	44,0%		
Total	1390	100%	1390	100%	1277	100%	1277	100%	1412	100%	1412	100%

Total CdC	1999				2008				2013			
1 pièce	63	3%	1011	40%	28	1%	774	32%	33	1,3%	804	31%
2 pièces	297	12%			241	10%			217	8,3%		
3 pièces	651	26%			505	21%			554	21,3%		
4 pièces	709	28%	1489	60%	716	29%	1659	68%	768	29,5%	1797	69%
5 pièces ou +	780	31%			943	39%			1029	39,5%		
Total	2500	100%	2500	100%	2433	100%	2433	100%	2601	100%	2601	100%

B. Nombre et catégories de logements commencés par communes et secteurs

Source Sitadel 2016 - logements commencés	Nb logts ind purs	Nb logts ind groupés	Nb logts collectifs	Total nb de logts	Moyenne annuelle
	Total 2010-2015				
Bellême	4	1	28	33	5,5
Saint-Martin-du-Vieux-Bellême	6	2	0	8	1,3
Sérigny	7	0	0	7	1,2
Total agglomération	17	3	28	48	8,0
Le Gué-de-la-Chaîne	15	0	0	15	2,5
Igé	0	0	0	0	0,0
Total bourgs équipés	15	0	0	15	2,5
Appenai-sous-Bellême	5	0	0	5	0,8
La Chapelle-Souëf	1	0	0	1	0,2
Total bourgs partiellement équipés	6	0	0	6	1,0
Chemilli	0	0	0	0	0,0
Dame-Marie	2	0	0	2	0,3
Eperrais	2	0	0	2	0,3
Origny-le-Butin	1	0	0	1	0,2
La Perrière	0	0	0	0	0,0
Pouvrai	0	0	0	0	0,0
Saint-Fulgent-des-Ormes	0	0	0	0	0,0
Saint-Ouen-de-la-Cour	1	0	0	1	0,2
Vaunoise	0	0	0	0	0,0
Total villages	6	0	0	6	1,0
TOTAL	44	3	28	75	12,5

Source Sitadel 2016 - logements commencés	Nb logts ind purs	Nb logts ind groupés	Nb logts collectifs	Total nb de logts	Moyenne annuelle
	Total 2005-2015				
Bellême	12	20	78	110	10,0
Saint-Martin-du-Vieux-Bellême	10	2	0	12	1,1
Sérigny	14	0	0	14	1,3
Total agglomération	36	22	78	136	12,4
Le Gué-de-la-Chaîne	33	0	0	33	3,0
Igé	6	0	0	6	0,5
Total bourgs équipés	39	0	0	39	3,5
Appenai-sous-Bellême	19	0	0	19	1,7
La Chapelle-Souëf	4	0	0	4	0,4
Total bourgs partiellement équipés	23	0	0	23	2,1
Chemilli	1	0	0	1	0,1
Dame-Marie	2	0	0	2	0,2
Eperrais	6	0	0	6	0,5
Origny-le-Butin	3	0	0	3	0,3
La Perrière	6	0	0	6	0,5
Pouvrai	0	0	0	0	0,0
Saint-Fulgent-des-Ormes	5	0	0	5	0,5
Saint-Ouen-de-la-Cour	3	0	0	3	0,3
Vaunoise	1	0	0	1	0,1
Total villages	27	0	0	27	2,5
TOTAL	125	22	78	225	20,5

C. Propositions d'indicateurs

Indicateurs annuels	Objectifs annuels	Total 2017-19	Total logts	Logts individuels	Logts collectifs	Logts 1 à 3 pièces	Logts 4 pièces et +	Logts locatifs	Ex logts vacants	Nb d'hab.	Nb mén..
Bellême											
St-Martin-du-Vieux-Bellême											
Sérigny											
Total agglomération	19										
Le Gué-de-la-Chaîne	2,5										
Igé	2,5										
Total bourgs équipés	5										
Appenai-sous-Bellême	1,5										
La Chapelle-Souëf	1,5										
Total bourgs partiel. équipés	3										
Chemilli	0,5										
Dame-Marie	0,5										
Eperrais	0,5										
Origny-le-Butin	0,5										
La Perrière	0,5										
Pouvrai	0,5										
Saint-Fulgent-des-Ormes	0,5										
Saint-Ouen-de-la-Cour	0,5										
Vaunoise	0,5										
Total villages	4,5										
TOTAL Communauté	31.5										

Chapitre 2 : Orientations sectorielles

Orientations générales

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâti existante. Pour chaque secteur, les OAP prennent en considération les différentes caractéristiques des sites : physiques, environnementales et urbaines.

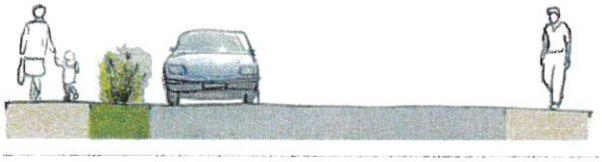
Les aménagements respecteront les principes énoncés (accès, nombre, etc.).

V. Les orientations d'organisation de la desserte et des déplacements

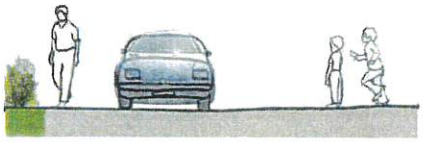
A. Les voiries

Les trames viaires internes devront être adaptées et rationnalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Les secteurs les plus vastes mettront en place une hiérarchisation de voies :

- Voirie principale : séparation du cheminement piéton et de la voirie.
  La végétalisation de la voirie sera appréciée



- Voirie secondaire : leur traitement permettra une voirie partagée afin de limiter la vitesse.



B. Les accès

Les accès aux sites seront traités de manière qualitative et à prolonger les espaces aménagés existants. Leur intégration fera en sorte que le projet soit en lien avec le tissu environnant.

C. Les espaces publics

L'espace public devra être de qualité, en adéquation avec les futurs besoins des secteurs, et s'intégrer dans le tissu existant.

Le stationnement sur l'espace public devra être limité. Les poches de stationnement seront préférées aux stationnements le long des voiries.

D. L'habitat

La desserte, le découpage parcellaire et l'implantation des futurs logements seront de qualités et cohérents avec le tissu bâti environnant. L'implantation de maison d'habitation en milieu de parcelle sera à éviter.

E. Les cheminements piétons

Les cheminements piétons seront pensés à l'échelle du projet mais également dans une vision plus large. Elle se fera le long des voiries, et pour certains secteurs un maillage à part sera demandé afin de rejoindre des sentiers ou des espaces naturels.

VI. Les orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage

A. La trame hydraulique

L'imperméabilisation des sols nécessitera pour certains projets de mettre en place un système de récupération des eaux ou de limitation de ruissellement.

Certains schémas d'aménagement peuvent faire figurer des bassins de collecte ou de rétention des eaux pluviales. Leur aménagement et les plantations à réaliser en accompagnement veilleront à la qualité paysagère du site et à leur intégration. Le graphisme d'aménagement symbolise un principe de localisation et non une dimension ou une géométrie.

La gestion des eaux de pluie par des noues sera pour certains secteurs, obligatoire. Elles pourront alors suivre le tracé des voiries et devront s'intégrer et valoriser le projet.

B. La trame végétale

Les haies ou lisières boisées indiquées à conserver devront être protégées des nuisances liées aux travaux d'aménagement. Certaines haies pourront être percées afin de faire passer une voirie si l'OAP l'indique. Dans ce cas, le(s) percement(s) devra minimiser l'impact paysager et évitera la destruction de sujets remarquables.

C. Le traitement des lisières

Un travail particulier devra être mené sur les lisières des projets. Le traitement des limites avec des parcelles actuellement bâties éviteront les impacts trop importants des projets pour les riverains. Une attention sera portée sur le traitement des lisières avec les espaces agricoles et naturels, d'un point de vu paysager et d'usages.

VII. Secteurs

Appenai-sous-Bellême	Secteur de la Fosse
Bellême	Secteur du chemin de la Feuillette
Chemilli	Secteur rue du Chanvre
Igé	Secteur rue de Marcilly
La Chapelle Souëf	Secteur les Maisons Neuves
Le Gué-de-la-Chaîne	Secteur du Frêne
Origny-le-Butin	Secteur des Vieux Hetres
Pouvrai	Secteur de la Baudonière
Saint-Fulgent-des-Ormes	Secteur du Champ Ramier Secteur du bourg
Saint-Martin-du-Vieux-Bellême	Secteur de la Gare Secteur du Champs des Mares (OAP ECONOMIE)
Saint-Ouen-de-la-Cour	Secteur du bourg
Sérigny	Secteur route Saint-Jean Secteur rue du Theil

Secteur de la Fosse, Appenai-sous-Bellême

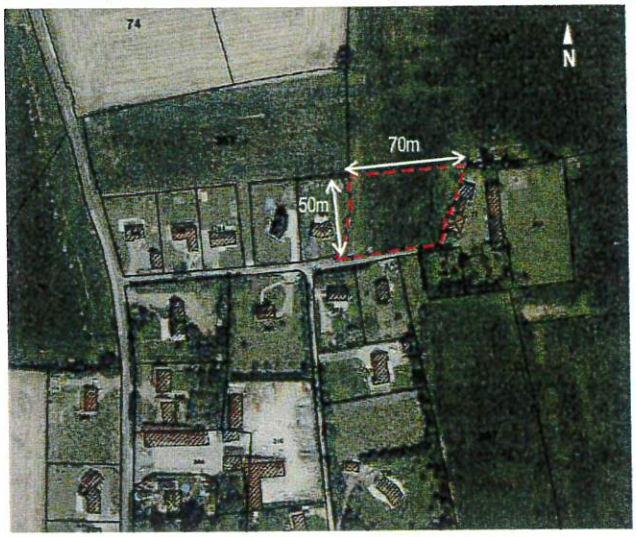
0,34 ha

CONTEXTE

Secteur situé au Nord du bourg d'Appenai-sous-Bellême.

Caractéristiques urbaines
Tissu urbain environnant constitué d'habitat individuel lâche.
Secteur situé en fond d'impasse du Chemin de la Fosse, proche d'anciens bâtiments agricoles.

Caractéristiques physiques et environnementales
Haie présente à l'Est du secteur, le long des bâtiments agricoles.
Une haie au Nord-Est est à conserver et à conforter. Elle est attenante à une mare permanente située hors secteur.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Accès individuels sur la voirie existante (Chemin de la Fosse).
Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque lot et assureront la protection des usagers.

RESEAUX A PREVOIR

Bonne desserte.*
**Synthèse de l'atelier réseaux du 7 mai 2015.*

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Conservation des haies existantes.
Traiment paysager de la limite Nord avec l'espace agricole.

PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
Accès individuels à la parcelle
(nombre et emplacement indicatifs)

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
Conservation des haies
Traitement paysager des limites avec espace agricole

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
0,34	3

Secteur du chemin de la Feuillette, Bellême

0,50 ha

CONTEXTE

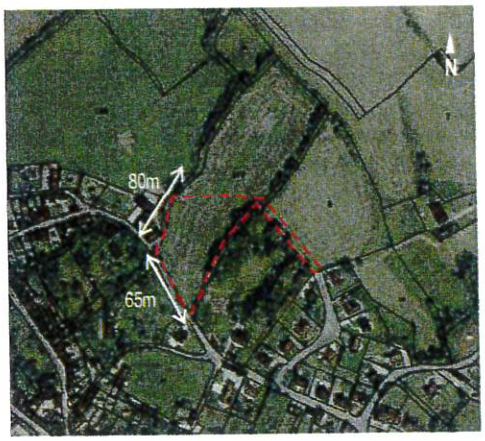
Secteur situé au Nord du centre ville de Bellême

Caractéristiques urbaines

Situé en limite de secteur urbanisé.
Au Sud, de grandes parcelles bâties.
Un mur remarquable clôturant le secteur au Sud.

Caractéristiques physiques et environnementales

A l'Est, un secteur classé en EBC.
Au Nord, une vue sur le paysage agricole, naturel et forestier de Bellême.
Un cours d'eau en fond de parcelle au Nord : une zone humide à préserver.
Une topographie marquée (environ 10%).



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Deux accès possible : rue de Ronnel, et au Nord-Est (dans la continuité de la rue du DR. J. Talbot).
L'accès sera dimensionné aux besoins l'opération et assurera la protection des usagers.

RESEAUX A PREVOIR

Renforcement, poste à créer à charge de l'aménageur.*
**Synthèse de l'atelier réseaux du 7 mai 2015.*

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Traiment paysager de la limite Nord avec l'espace agricole : plantation d'arbres à haute tige.
Préservation de l'EBC à l'Est.

PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
Point d'accès
(emplacement indicatif, nombre maximal)

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
Conservation des haies
Traitement paysager des limites

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
0,50	7

Secteur rue du Chanvre, Chemilli

0,31 ha

CONTEXTE

Secteur situé au Sud du centre-bourg de Chemilli, sur la rue du Chanvre.

Caractéristiques urbaines
Tissu environnant à dominante agricole et naturelle.
Tissu urbain environnant très lâche avec des constructions principalement en milieu de parcelles.

Caractéristiques physiques et environnementales
Une topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat. Projet au coup par coup possible, garantissant la faisabilité des autres projets.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Accès individuels sur la voirie existante rue du Chanvre.
Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

RESEAUX A PREVOIR

Pas de difficulté.*
** Synthèse de l'atelier réseaux du 7 mai 2015.*

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Traitement paysager de la limite Ouest.

PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
Accès individuels à la parcelle
(nombre et emplacement indicatifs)

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
Traitement paysager des limites

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
0,31	3

Secteur rue de Marcilly, Igé

0,88 ha

CONTEXTE

Secteur situé au Sud du centre-ville, le long de la RD 276, rue de Marcilly.

aractéristiques urbaines

Sur la rue de Marcilly au Nord, des maisons de villes en alignement de voirie, accompagnés par des murs en pierres.
A l'Est, des habitations de type pavillonnaire avec une implantation en milieu de parcelle.
« L'Allée » à l'Est, chemin planté.

Caractéristiques physiques et environnementales

Terrain situé sur une parcelle agricole exploitée.
Haies ceinturant le secteur à l'Est.
Une topographie peu marquée.

1- L'Allée

2- Rue de Marcilly

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Un accès à créer rue de Marcilly pour une opération d'ensemble.
Accès possibles à la parcelle rue de Marcilly, pour 2 ou 3 logements.
Prévoir un accès vers l'Est permettant une connexion avec un développement futur potentiel.
Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

RESEAUX A PREVOIR

Aménagement à charge ?*

** Synthèse de l'atelier réseaux du 7 mai 2015.*

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Conservation des haies existantes.

PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
- Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
- Points d'accès (emplacement indicatif, nombre maximal)
- Accès individuels à la parcelle (nombre et emplacement indicatifs)
- Possibilité d'accès futurs permettant les connexions avec les développements futurs (nombre et emplacement indicatifs)

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
- Conservation des haies
- Conservation des haies, pouvant être percées pour les accès
- Traitement paysager des limites

SURFACE TOTALE (ha)	% MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
0,88	20	10

Secteur les Maisons Neuves, La Chapelle Souëf

0,41 ha

CONTEXTE

Secteur situé au Nord du centre-ville, le long de la route des Maisons Neuves.

Caractéristiques urbaines

Secteur situé dans un environnement principalement agricole.
Maisons de ville au Sud, dans le centre-ville, et habitat plus lâche à l'Est.
Cimetière situé au Sud-Est du secteur, de l'autre coté de la route des Maisons Neuves.

Caractéristiques physiques et environnementales

Topographie peu marquée.
Secteur constitué d'un jardin au Sud, et ceinturé d'une haie au Sud-Est.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Accès individuels par la route des Maisons Neuves.

Prévoir un accès permettant un développement futur potentiel au Nord.

RESEAUX A PREVOIR

Globalité à charge de l'aménageur, 300mètres HTA, à charge de la commune, un effacement de réseau est prévu.*

** Synthèse de l'atelier réseaux du 7 mai 2015.*

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Conservation des haies présentes sur le site, avec perçements possibles pour les accès individuels sur la limite Sud.
Traitement paysager de la limite Nord-Ouest.

PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
- Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
- Accès individuels à la parcelle (nombre et emplacement indicatifs)
- Possibilité d'accès futurs permettant les connexions avec les développements futurs (nombre et emplacement indicatifs)

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
- Conservation des haies
- Conservation des haies, pouvant être percées pour les accès
- Traitement paysager des limites

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
0,41	5

Secteur du Frêne, Le Gué-de-la-Chaîne

0,95 ha

CONTEXTE

Secteur situé à l'Ouest du centre-ville, entre la RD 955 et la rue des Lilas.

Caractéristiques urbaines
Secteur situé dans la continuité d'un lotissement existant.
Tissu urbain lâche, avec des maisons implantées en milieu de parcelles.
Au Nord, projet de construction de nouveaux logements en cours.
Réseau de cheminements piétons important

Caractéristiques physiques et environnementales
Topographie peu marquée.
Secteur ceinturé de haies. La haie au Sud est à conserver d'un point de vue environnemental.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Accès au Nord et au Sud-Est.
Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
Prévoir un accès vers l'Ouest permettant une connexion avec un développement futur potentiel.
Création de cheminements doux.

RESEAUX A PREVOIR

Poste à renforcer à charge d'aménageur, à recentrer.*
** Synthèse de l'atelier réseaux du 7 mai 2015.*

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Création d'un espace paysager.
Conservation des haies existantes au Nord et au Sud.
Traitement paysager de la limite Ouest.

PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
- Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
- Points d'accès (emplacement indicatif, nombre maximal)
- Possibilité d'accès futurs permettant les connexions avec les développements futurs (nombre et emplacement indicatifs)

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
- Conservation des haies
- Conservation des haies, pouvant être percées pour les accès
- Traitement paysager des limites avec espace agricole

SURFACE TOTALE (ha)	% MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
0,95	20	10

Secteur des Vieux Hetres, Origny-le-Butin

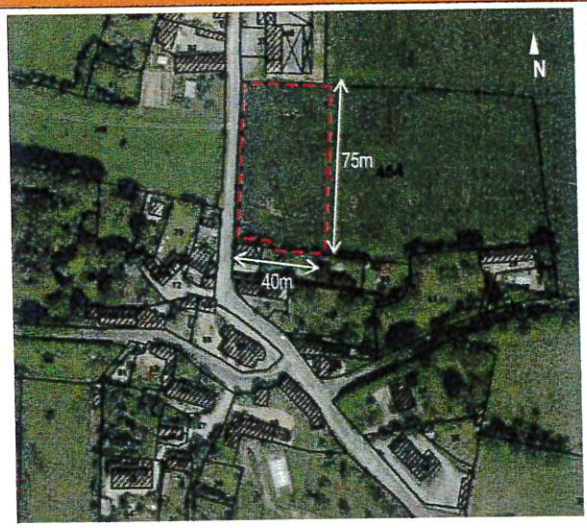
0,30 ha

CONTEXTE

Secteur situé au Nord du centre-bourg.

Caractéristiques urbaines
Tissu urbain environnant lâche.
Secteur situé sur une parcelle agricole cultivée.

Caractéristiques physiques et environnementales
Une topographie peu marquée.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Accès individuels sur la voirie existante.
Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

RESEAUX A PREVOIR

Surplomb BT*
**Synthèse de l'atelier réseaux du 7 mai 2015.*

PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
Accès individuels à la parcelle
(nombre et emplacement indicatifs)

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
Conservation des haies, pouvant être percées pour les accès
Traitement paysager des limites avec espace agricole

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
0,30	3

Secteur de la Baudonière, Pouvrai

0,37 ha

CONTEXTE

Secteur situé dans un hameau, au Sud-Est du centre-bourg de Pouvrai.

Caractéristiques urbaines
Tissu urbain environnant lâche.

Caractéristiques physiques et environnementales
Secteur situé dans un environnement principalement agricole et naturel.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Accès individuels à la parcelle par le Nord.
Prévoir un accès vers le Sud permettant une connexion avec un développement futur potentiel.
Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVRIONNEMENT

Haie au Nord à conserver. Elle peut être percée pour les accès des lots.
Traitement paysager de la limite Est.

PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
- Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
- Accès individuels à la parcelle (nombre et emplacement indicatifs)
- Possibilité d'accès futurs permettant les connexions avec les développements futurs (nombre et emplacement indicatifs)

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
- Conservation des haies, pouvant être percées pour les accès
- Traitement paysager des limites avec espace agricole

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
0,37	3

Secteur du Champ Ramier, Saint-Fulgent-des-Ormes

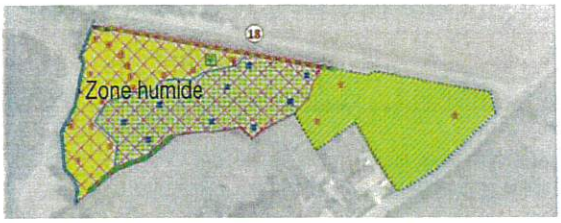
0,49 ha

CONTEXTE

Secteur situé au Nord du centre-bourg, le long de la RD 274.
Un premier périmètre de 1,41ha a été étudié. Il a été réadapté au regard de la préservation d'une importante prairie humide à l'Ouest.

Caractéristiques urbaines
Tissu urbain environnant constitué d'habitat individuel peu dense au Sud.
Parcelles agricoles cultivées au Nord.
Les constructions aux alentours sont implantées principalement à l'alignement de la voirie.

Caractéristiques physiques et environnementales
Cours d'eau et zone humide sur bordure Ouest, participant aux continuités écologiques.



Périmètre étudiée
Périmètre retenu

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Acces individuels. Ceux donnant sur la RD 274, seront accolés ou mutualisés, afin de ne créer qu'un seul débouché sur la départementale.
Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

RESEAUX A PREVOIR

Extension commune 280 mètres, 18000 euros.*
**Synthèse de l'atelier réseaux du 7 mai 2015.*

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Préservation de la prairie humide à l'Ouest, participant aux continuités écologiques.
Traitement paysager de la limite Ouest.

PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
Accès individuels à la parcelle
(nombre et emplacement indicatifs)

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
Traitement paysager des limites avec espace agricole
Préservation de la prairie humide

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
0,49	4

Secteur du bourg, Saint-Fulgent-des-Ormes

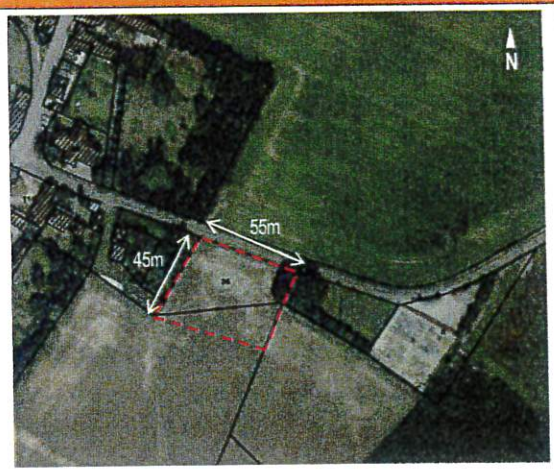
0,25 ha

CONTEXTE

Secteur situé au Sud-Est du centre-bourg, en sortie de bourg, entre l'Eglise et le cimetière.

Caractéristiques urbaines
Tissu urbain lâche à l'Est.
Secteur principalement agricole : parcelles cultivées au Nord et au Sud.
Les constructions aux alentours (centre) sont principalement implantées à l'alignement de la voirie.

Caractéristiques physiques et environnementales
Une topographie peu marquée.
Présence d'une haie et d'un bosquet à conserver sur la partie Nord-Est.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

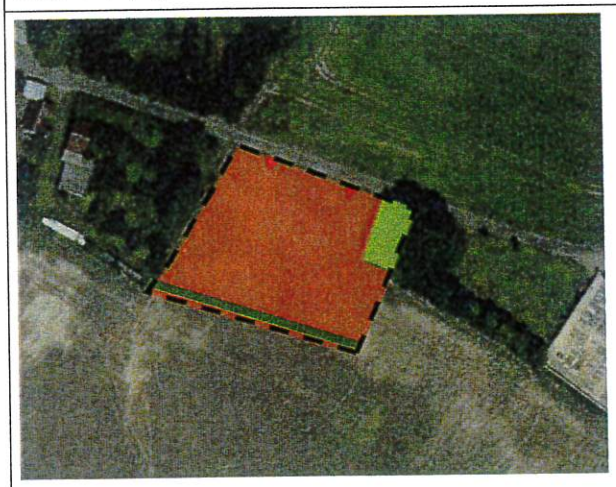
Accès individuels sur la voirie existante (RD 645).
Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

RESEAUX A PREVOIR

Branchement.*
**Synthèse de l'atelier réseaux du 7 mai 2015.*

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Conservation de la haie et du bosquet au Nord-Est.
Traitement paysager de la limite Sud, avec l'espace agricole.



PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
Accès individuels à la parcelle
(nombre et emplacement indicatifs)

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
Conservation de la haie et du bosquet
Traitement paysager des limites avec espace agricole

SURFACE TOTALE (ha)	SURFACE DISPONIBLE (ha)	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
0,25	0,23	2

Secteur de la Gare, Saint-Martin-du-Vieux-Bellême

2,90 ha

CONTEXTE

Secteur situé entre le centre-ville de Saint-Martin et Bellême.

Caractéristiques urbaines
Secteur sur une parcelle agricole, ceinturé par des îlots d'habitations de type pavillonnaire.
Au Sud, la RD 455 rejoignant Bellême à Mamers, à l'Est, la RD 938, et à l'Ouest, la RD 310E.

Caractéristiques physiques et environnementales
Présence d'un arbre remarquable et protégé au Nord.
Présence d'une mare au Sud-Ouest accueillant potentiellement des espèces protégées d'amphibiens, tout comme la haie au Sud du secteur.
Secteur situé à proximité d'un espace protégé de captage (au Nord).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Accès à prévoir route de la Gare.
Prévoir un accès vers le Sud-Ouest permettant une connexion avec un développement futur.
Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
Création de cheminements doux.

RESEAUX A PREVOIR

Lotissement à charge de l'aménageur, extension 2000 mètres HTA, création poste charge commune.*

**Synthèse de l'atelier réseaux du 7 mai 2015.*

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Création d'espaces paysagers.
Conservation de la mare au Sud-Ouest, de l'arbre au Nord, et de la haie au Sud.
Traitement paysager des limites Ouest.

PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
- Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
- Points d'accès (emplacement indicatif, nombre maximal)
- Possibilité d'accès futurs permettant les connexions avec les développements futurs (nombre et emplacement indicatifs)
- Cheminement piéton

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
- Conservation des haies et de la végétation en place
- Conservation de la mare existante et de ses abords végétalisés
- Traitement paysager des limites

SURFACE TOTALE (ha)	% MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
2,90	20	40

Secteur du Champs des Mares, Saint-Martin-du-Vieux-Bellême

OAP ECONOMIE

CONTEXTE

La zone d'étude est localisée au sud-est du centre bourg de Bellême.

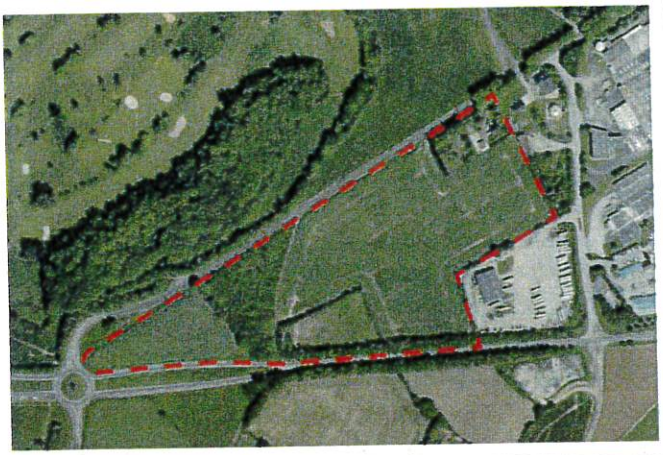
Caractéristiques urbaines

Secteur de 8,23 ha

Le secteur est en majorité agricole.
Le site est bordé à l'est par la zone industrielle de Sérigny, au nord par la route départementale D938 et au sud par la D955.

Caractéristiques physiques et environnementales

Une prairie mésophile à préserver (territoire de chasse des chauves-souris)
Des linéaires de haies d'essences locales et des fourrés constituants des habitats de reproduction et d'hivernage



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : Economie mixte / Enseignement

Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant et favoriser l'effet vitrine.
Des formes urbaines à l'échelle et une colorimétrie des bâtiments adapté à l'environnement local
Des espaces de livraison et technique à l'arrière des bâtiments et non visibles depuis les espaces publics ;
Le déploiement des énergies renouvelables (photovoltaïque en toiture par exemple)

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Accessibilité au site depuis la ZA du Collège à l'Est et par la RD938 à l'Ouest.

Créer de nouvelles perméabilités internes au site.
Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers
Création de cheminements doux.
Stationnement en suffisance favorisant les matériaux perméables

RESEAUX A PREVOIR

Voir article Ux 4 au règlement écrit

Gestion des eaux de ruissellement sur le secteur de l'opération.

L'aménagement du secteur est conditionné par la mise en conformité des manquements administratifs du 15/04/22 constatés sur les ZA voisines de la Croix Verte et du Collège (contrôle des installations de gestion des eaux pluviales et du respect des prescriptions du dossier loi sur l'eau de 2012).

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Utilisation de matériaux perméables et de plantations dans le traitement des aménagements extérieurs

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement des véhicules légers doivent être végétalisées

Préservation d'un recul des constructions sur le bassin existant et création d'un second bassin (également bassin de gestions des eaux pluviales) sur l'opération.

Préservation voire création des haies

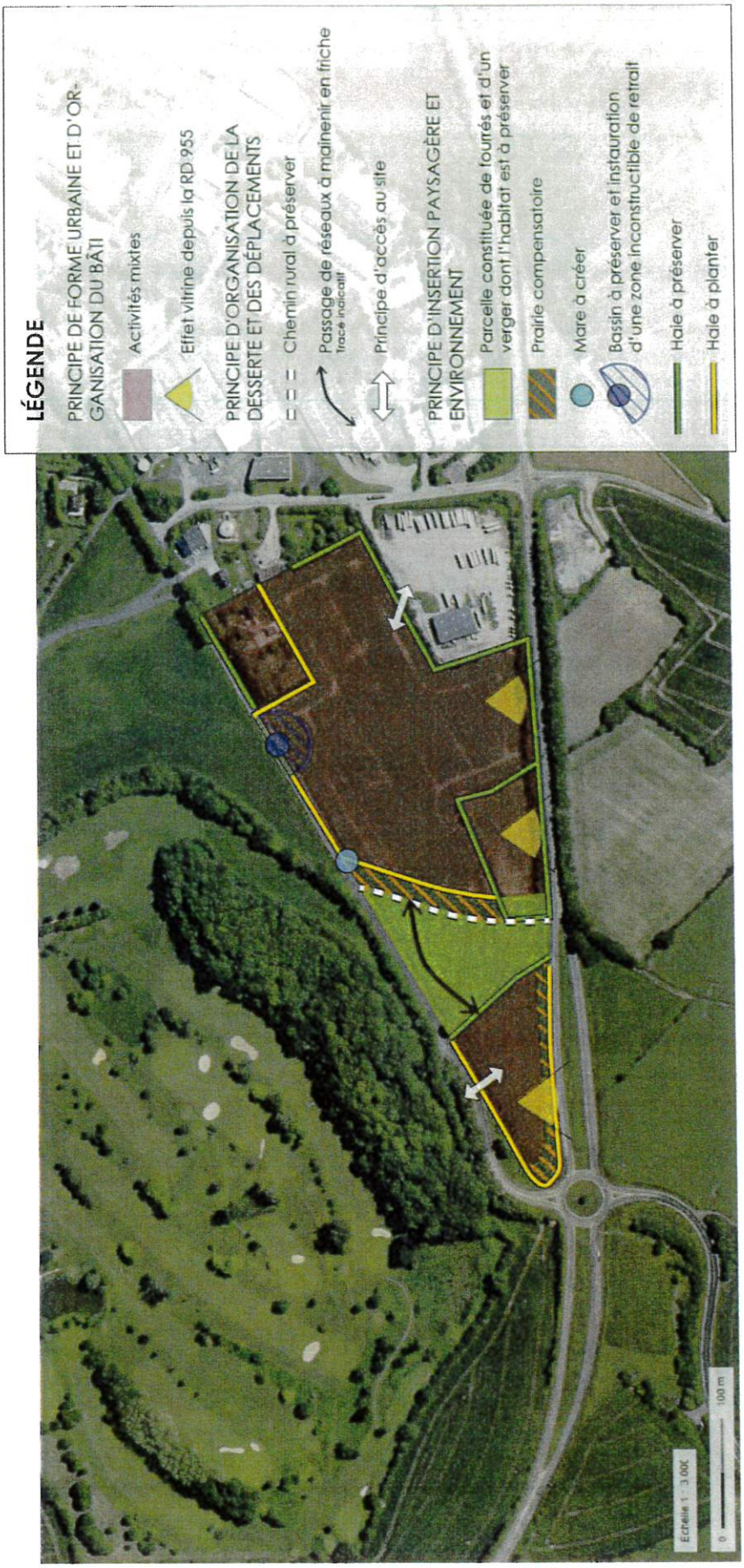
Préservation totale de la parcelle constituée de fourrés ainsi que du verger

Préservation partielle de la prairie. En cas d'aménagement sur la parcelle 0G 221, la perte de la prairie pourrait être compensée le long des haies et des lisières.

Préservation de la trame noire par la réduction des nuisances lumineuses. À titre d'exemple, il pourra être utilisé des lampes à vapeur de sodium basse pression de couleur orangée ou Leds de couleur ambre.

SURFACE TOTALE (ha)	% MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD
8,23	10%

SCHEMA DE L'OAP



Secteur du bourg, Saint-Ouen-de-la-Cour

0,25 ha

CONTEXTE

Secteur situé au Nord du centre-bourg.

Caractéristiques urbaines
Construction du centre-bourg principalement à l'alignement de la voirie.
Environnement principalement agricole.

Caractéristiques physiques et environnementales
Une topographie peu marquée.
Aucune contrainte environnementale recensée sur le site.
Point de vue intéressant vers le Nord.
Arbres au Sud-Ouest entourant un calvaire.

1 - Le secteur et la vue vers le Nord

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Accès individuels sur la voirie existante (RD 283).
Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

RESEAUX A PREVOIR

Branchements.*
** Synthèse de l'atelier réseaux du 7 mai 2015.*

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Conservation des arbres au Sud-Ouest.
Traiment paysager de la limite Nord.

PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
Accès individuels à la parcelle
(nombre et emplacement indicatifs)

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
Conservation des arbres
Traitement paysager des limites avec espace agricole

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
0,25	3

Secteur route Saint-Jean, Sérigny

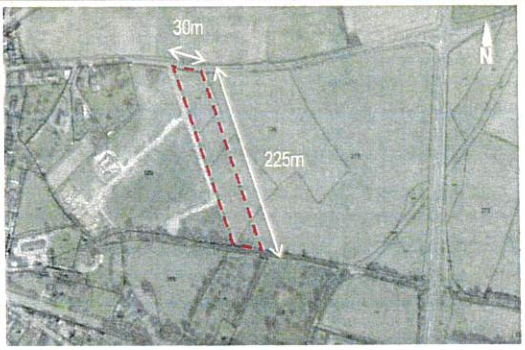
0,70 ha

CONTEXTE

Secteur situé au Nord-Est du centre-ville.

Caractéristiques urbaines
A l'Ouest, un nouveau quartier d'habitation en construction.
Parcelles agricoles au Nord et à l'Est.
Secteur situé à proximité de la RD 455 reliant Bellême à Nogent-le-Rotrou.

Caractéristiques physiques et environnementales
Secteur bordé par une haie au Sud.
Aucune contrainte environnementale recensée sur le site.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Accès individuels à créer par le projet à l'Ouest.
Prévoir un accès vers le Sud permettant une connexion avec un développement futur.
Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
Création de cheminements doux.

RESEAUX A PREVOIR

Extension du lotissement.*
**Synthèse de l'atelier réseaux du 7 mai 2015.*

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Conservation de la haie au Sud.
Traitement paysager de la limite Est.

PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
- Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
- Accès individuels à la parcelle (nombre et emplacement indicatifs)
- Possibilité d'accès futurs permettant les connexions avec les développements futurs (nombre et emplacement indicatifs

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
- Conservation des haies
- Traitement paysager des limites avec espace agricole

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
0,70	9

Secteur rue du Theil, Sérigny

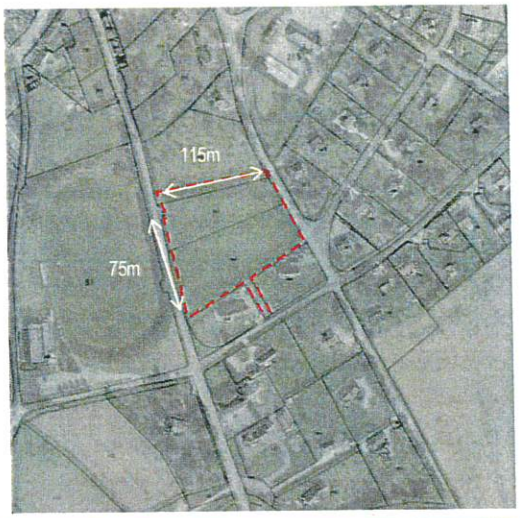
1,09 ha

CONTEXTE

Secteur situé au Sud du centre-ville, entre la RD 7 et la rue du Theil.

Caractéristiques urbaines
Tissu urbain environnant constitué principalement d'habitations individuelles avec une implantation de bâti au centre de la parcelle.

Caractéristiques physiques et environnementales
Présencte d'un verger au Nord.
Topographie avec une pente de 7% en moyenne.
Aucune contrainte environnementale recensée.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Vocation du secteur : habitat.
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Accès Rue de la Mare et rue du Theil.
Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.

RESEAUX A PREVOIR

Lotissement à charge de l'aménageur, extension 2000 mètres HTA, création poste charge commune.*
**Synthèse de l'atelier réseaux du 7 mai 2015.*

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Traitement paysager de la limite avec le verger, au Nord, et la route départementale 7 à l'Ouest.

PRINCIPE DE FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
Logements

PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
Points d'accès
(emplacement indicatif, nombre maximal)

PRINCIPE D'INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
Traitement paysager des limites

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS
1,09	14