



## Département de l'Orne Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

### Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DOSSIER D'APPROBATION

#### RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

#### NANTES

5, boulevard Ampère  
44470 CARQUEFOU  
Tél. : 02 40 94 92 40  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

### *Pièce 4*

## *Orientations d'Aménagement et de Programmation*

JANVIER 2026





## Département de l'Orne Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

### Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

#### RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

#### NANTES

5, boulevard Ampère  
44470 CARQUEFOU  
Tél. : 02 40 94 92 40  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

### *Pièce 4.1*

### *Préambule des OAP sectorielles*

JANVIER 2026



## Sommaire

<b>1</b>	<b>CADRE JURIDIQUE.....</b>	<b>3</b>		
<b>2</b>	<b>STRUCTURATION DU DOSSIER « OAP » .....</b>	<b>4</b>		
<b>3</b>	<b>PORTEE DES OAP.....</b>	<b>4</b>		
<b>4</b>	<b>OBJET DES OAP .....</b>	<b>5</b>		
<b>5</b>	<b>DEFINITIONS FAISANT OFFICE DE REFERENCE POUR L’APPLICATION DES OAP « SECTORIELLES » .....</b>	<b>6</b>		
5.1	ENVIRONNEMENT NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL .....	6		
	<i>Arbre à préserver.....</i>	<i>6</i>		
	<i>Haie à préserver .....</i>	<i>6</i>		
	<i>Frange à créer .....</i>	<i>6</i>		
	<i>Zone humide.....</i>	<i>6</i>		
	<i>Espace à végétaliser .....</i>	<i>6</i>		
	<i>Espace paysagé.....</i>	<i>6</i>		
	<i>Renaturation .....</i>	<i>6</i>		
	<i>Vue à valoriser.....</i>	<i>6</i>		
	<i>Principe de structuration urbaine.....</i>	<i>6</i>		
	<i>Entrée de bourg à structurer et à paysager.....</i>	<i>7</i>		
5.2	DEPLACEMENTS / MOBILITES.....	7		
	<i>Amorce de desserte .....</i>	<i>7</i>		
	<i>Voie de desserte principale.....</i>	<i>7</i>		
	<i>Accès secondaire .....</i>	<i>7</i>		
	<i>Accès interdit.....</i>	<i>7</i>		
	<i>sortie interdite.....</i>	<i>7</i>		
	<i>Attente de voirie.....</i>	<i>7</i>		
	<i>Parking 7</i>			
	<i>Continuité douce à créer.....</i>	<i>7</i>		
	<i>Continuité douce existante .....</i>	<i>7</i>		
5.3	PROGRAMMATION.....	8		
	<i>Périmètre de programmation.....</i>	<i>8</i>		
	<i>Bâtiment à démolir.....</i>	<i>8</i>		
	<i>Bâtiment à supprimer ou à faire muter.....</i>	<i>8</i>		
	<i>Secteur à vocation photovoltaïque.....</i>	<i>8</i>		
	<i>Objectif de densité.....</i>	<i>8</i>		
	<i>Nombre de logements.....</i>	<i>8</i>		
	<i>Modalités de mise en œuvre de l’OAP.....</i>	<i>8</i>		
	<i>Echéancier</i>	<i>9</i>		

## 1 CADRE JURIDIQUE

---

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements »*

Article L. 151-6-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

Article L. 151-6-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

Article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »*

Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.»*

## 2 STRUCTURATION DU DOSSIER « OAP »

Etant donné le nombre et la diversité des OAP à l'échelle de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe, le dossier « OAP » est composé de plusieurs pièces :

- Le présent « Préambule », qui :
  - Présente le cadre juridique des OAP ;
  - Précise la structuration du dossier « OAP » ;
  - Présente la portée et l'objet des OAP ;
  - Fixe les définitions faisant office de référence pour l'application des OAP « sectorielles ».
- Les OAP « sectorielles » portant sur des espaces localisés sur les bourgs ou les zones d'activités (pièce numérotée 4.2 dans le dossier « OAP ») ;
- L'échéancier de programmation, incluant le volet prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles (pièce numérotée 4.3 dans le dossier « OAP ») ;
- Les OAP « thématiques » applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal :
  - OAP « Economie » (pièce 4.4) ;
  - OAP « Continuités écologiques » (pièce 4.5) ;
  - OAP « Energies renouvelables » (pièce 4.6).

## 3 PORTEE DES OAP

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les OAP peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) et **des « recommandations »** (de portée informative ou pédagogique) :

- Les éléments de nature **prescriptive** correspondent aux éléments surlignés **en bleu foncé** ; complémentairement, les objectifs de programmation
- Les éléments ayant portée de **recommandation** correspondent aux éléments surlignés **en bleu clair**.

## 4 OBJET DES OAP

Dans la grande majorité des cas, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'induit pas une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.

A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires.

Sur cette base, **un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite.** De la même manière, il peut **décider de le vendre** (partiellement ou totalement, charge à lui d'en définir les nouvelles limites éventuelles), ou encore **faire construire...** **L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.**

Concernant la question des **limites des OAP**, il faut préciser qu'elles ne correspondent pas à une future limite parcellaire, mais à **un espace de réflexion à interroger en cas de projets éventuels.** Ceci est d'autant plus vrai qu'un certain nombre d'OAP pourront être réalisées « au fil de l'eau », tenant donc compte des différentes volontés et étapes de vie des propriétaires.

## 5 DÉFINITIONS FAISANT OFFICE DE RÉFÉRENCE POUR L'APPLICATION DES OAP « SECTORIELLES »

### 5.1 ENVIRONNEMENT NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL

#### ARBRE A PRESERVER

Préservation d'un arbre existant. Possibilité d'abattage pour motifs sanitaires ou de sécurité.

Vigilance à observer vis-à-vis du système racinaire comme du port de l'arbre (en phase travaux, dans les modalités d'implantation des constructions...).

#### HAIE A PRESERVER

Préservation d'une haie existante. Des percements ponctuels sont envisageables, de manière limitative, pour permettre le passage d'une voie de desserte ou d'une continuité douce.

Vigilance à observer vis-à-vis du système racinaire comme du port de l'arbre (en phase travaux, dans les modalités d'implantation des constructions...).

#### FRANGE A CREER

Création d'une frange paysagère végétale, contribuant à l'insertion du site dans son environnement et/ou à la transition avec l'espace agricole ou naturel. Cette frange peut être comprise dans les clôtures (haie arbustive...).

#### ZONE HUMIDE

Prise en compte de la zone humide en phase opérationnelle, selon la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC).

#### ESPACE A VEGETALISER

Aménagement paysager et occupation des sols selon les dispositions décrites dans l'OAP sectorielle concernée.

#### ESPACE PAYSAGER

Création d'un espace végétalisé, contribuant à l'insertion du site dans son environnement. Cet espace peut être mobilisé en tant qu'espace collectif ou public.

#### RENATURATION

Renaturation d'un espace à envisager, selon les modalités inscrites à l'OAP sectorielles.

#### VUE A VALORISER

Cône de vue à intégrer dans le projet urbain et paysager, afin de donner à voir un élément paysager ou patrimonial spécifique. Cet élément est indiqué dans le détail de l'OAP.

#### PRINCIPE DE STRUCTURATION URBAINE

Organisation travaillée du rapport entre le bâti et l'espace public, afin de générer un paysage urbain marqué par l'affirmation d'un front bâti structurant. Cet effet peut être généré par différentes modalités d'implantation des constructions (à l'alignement, en peigne...), le travail sur les hauteurs, le travail sur les façades, le travail sur les clôtures, la végétalisation en accompagnement du bâti, etc.

### ENTREE DE BOURG A STRUCTURER ET A PAYSAGER

Principe impliquant la définition d'un parti-pris cohérent au plan paysager et urbain, en cherchant à articuler :

- Le rapport entre végétal et minéral ;
- Le rapport entre espace public et volumétries des futures constructions : modalités d'implantation des constructions (à l'alignement / en peigne...), hauteurs, etc. ;
- Le traitement des clôtures ;
- Etc.

## 5.2 DEPLACEMENTS / MOBILITES

### AMORCE DE DESSERTE

Point d'accroche entre la voirie existante et une voie de desserte interne au site, sur laquelle viendront se greffer les accès aux futurs espaces privatifs. Si sa réalisation est prescrite, son positionnement sur les schémas des OAP se fait à titre indicatif : sa localisation précise n'est pas figée. Ce principe n'interdit pas l'identification d'autres points d'accroche qui ne seraient pas cartographiés.

En cas de plusieurs points d'amorce de desserte définis en phase opérationnelle pour un même périmètre d'OAP, on recherchera un bouclage entre ces points en interne de l'opération (a minima pour les liaisons douces).

Sauf mention contraire (par exemple : accès interdit), ce principe n'interdit pas la création d'autre(s) accès.

### VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE

Voie principale d'une opération, sur laquelle viennent se greffer les voies secondaires éventuelles ainsi que les accès privatifs.

### ACCES SECONDAIRE

Autre point de passage possible, en complément d'une ou plusieurs autres amorces de desserte.

### ACCES INTERDIT

Interdiction de créer des accès directs pour les véhicules motorisés entre une voie adjacente au site et les lots privés bordant cette voie.

### SORTIE INTERDITE

Interdiction de créer une sortie pour les véhicules motorisés.

### ATTENTE DE VOIRIE

Attente de voirie à intégrer dans l'aménagement d'un site pour permettre le prolongement d'une opération sur un secteur ou un sous-secteur adjacent, ou encore le désenclavement d'un secteur (même si celui-ci ne fait pas l'objet d'une OAP sectorielle).

### PARKING

Réalisation d'un espace de stationnement collectif ou public.

### CONTINUITE DOUCE A CREER

Continuité douce à créer pour les modes actifs (piétons / vélos).

### CONTINUITE DOUCE EXISTANTE

Continuité douce existante, à maintenir.

## 5.3 PROGRAMMATION

### PERIMETRE DE PROGRAMMATION

Périmètre spécifique en termes de programmation, permettant soit de distinguer des secteurs différenciés en termes de mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités...), soit de créer des sous-secteurs de programmation.

### BATIMENT A DEMOLIR

Bâtiment dont la démolition est à envisager dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement.

### BATIMENT A SUPPRIMER OU A FAIRE MUTER

Bâtiment dont le devenir est à définir dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement : soit une mutation en termes de fonction, soit une démolition.

### SECTEUR A VOCATION PHOTOVOLTAÏQUE

Secteur pouvant servir pour le déploiement d'un parc photovoltaïque.

### OBJECTIF DE DENSITE

Objectif de densité retenu à l'échelle de l'OAP ou d'un sous-secteur dédié. Il est calculé en logements/hectare. La densité est calculée en intégrant les espaces publics, ouvrages... (densité nette). **L'objectif est compris comme un minimum. Cet objectif constitue une prescription.**

### NOMBRE DE LOGEMENTS

Objectif de nombre de logements retenu à l'échelle de l'OAP ou d'un sous-secteur dédié. **L'objectif est compris comme un minimum. Cet objectif constitue une prescription.**

En cas de présence d'un ou plusieurs logements existants déjà sur site : ces logements sont compris dans l'objectif global de programmation s'ils ne font pas l'objet d'une démolition.

Certaines OAP pourraient présenter une vocation mixte (habitat / activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de respecter les autres règles du PLU ; certaines OAP intègrent d'ailleurs des principes de réalisation de locaux commerciaux (dans les « Eléments complémentaires » figurant dans les OAP sectorielles), en complément des objectifs de programmation de logements. **En cas d'opération mixte, l'équivalence entre la surface de plancher des locaux d'activité / équipements et les logements est la suivante : 70 m<sup>2</sup> de plancher équivaut à 1 logement**

### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE L'OAP

**Ce principe constitue une prescription.** Plusieurs modalités de mise en œuvre existent.

Sauf exception, ce principe s'applique à l'échelle de chaque secteur de programmation pris séparément (si l'OAP en présente), ou à défaut à l'échelle du périmètre d'OAP.

#### Optimisation progressive possible

Dans ce cas, deux éléments doivent être pris en compte :

- **L'optimisation progressive est possible sous réserve du respect des autres dispositions de l'OAP** (programmation, accès, désenclavement, continuité douce, prise en compte des éléments paysagers et patrimoniaux, structuration urbaine...) **et sous réserve de ne pas enclaver une partie du secteur.**
- **Concernant spécifiquement l'objectif de densité défini dans l'OAP, son respect devra être constaté à chaque nouvelle étape d'optimisation.** Ce constat se fera à l'échelle des secteurs déjà aménagés lors d'une étape antérieure (sur la base de ce qui a été réalisé) et de ce qu'il est envisagé d'aménager dans le cadre de l'étape concernée (sur la base de ce qui est projeté).

*Exemple : si la première étape d'optimisation présente une densité supérieure à la densité requise, la seconde pourra présenter une densité inférieure à condition que la densité globale de ces deux étapes soit au moins équivalente à la densité requise. Le mécanisme devra être répété pour les autres étapes d'optimisation progressive.*

Lorsqu'un secteur est concerné par une « optimisation progressive possible », il est également envisageable de lui appliquer les modalités de mise en œuvre relevant d'une « opération d'ensemble ».

### **Opération d'ensemble**

Une « opération d'ensemble » est une opération qui porte sur la totalité d'un périmètre défini (soit l'ensemble d'un périmètre d'OAP, soit un sous-secteur de programmation s'il en existe). Elle donne une lisibilité globale sur l'organisation de l'espace qui est envisagée (principes de circulation, répartition du nombre de logements...).

Plusieurs cas de figure existent en termes de modalités de mise en œuvre :

- Opération d'ensemble en une seule phase : **obligation d'une opération d'ensemble satisfaisant l'ensemble des principes de l'OAP (avec** une souplesse dans la délimitation du périmètre d'opération, dès lors que l'objectif de densité et le nombre de logements à produire sont respectés : si une opération intègre un terrain complémentaire par rapport au périmètre de l'OAP, l'objectif de densité doit être respecté y compris en intégrant ce terrain ; si une opération n'intègre pas une partie de terrain, par exemple pour laisser davantage de jardin à une habitation existante en cas d'OAP en densification, l'objectif de production de logements doit être respecté y compris en soustrayant cette partie de terrain).
- Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases (un nombre de phases pouvant être indiqué). Dans ce cas, **la mise en œuvre de chaque phase est possible sous réserve du respect des autres dispositions de l'OAP** (programmation, accès,

désenclavement, continuité douce, prise en compte des éléments paysagers et patrimoniaux, structuration urbaine...).

**Concernant spécifiquement l'objectif de densité défini dans l'OAP, son respect devra être constaté à chaque nouvelle phase.**

Ce constat se fera à l'échelle des secteurs déjà aménagés lors d'une phase antérieure (sur la base de ce qui a été réalisé) et de ce qu'il est envisagé d'aménager dans le cadre de la phase concernée (sur la base de ce qui est projeté).

*Exemple : si la première phase d'aménagement présente une densité supérieure à la densité requise, la seconde pourra présenter une densité inférieure à condition que la densité globale de ces deux étapes soit au moins équivalente à la densité requise. Le mécanisme devra être répété pour les autres phases d'aménagement.*

### **ECHEANCIER**

Principes de mise en œuvre des opérations dans le temps.

**L'échéancier est prescriptif.**



## Département de l'Orne Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

### Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DOSSIER D'APPROBATION

#### RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

#### NANTES

5, boulevard Ampère  
44470 CARQUEFOU  
Tél. : 02 40 94 92 40  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

### *Pièce 4.2*

### *OAP sectorielles*

JANVIER 2026



## Sommaire des OAP sectorielles (par n°)

N° de l'OAP	Nom de l'OAP	Commune concernée
1	Rue des Quatre Vents	Sainte-Scolasse-sur-Sarthe
2	Rue de la Noé	Sainte-Scolasse-sur-Sarthe
3	ZA des Portes du Perche	Saint-Julien-sur-Sarthe
4	Le Champs Collet	Saint-Julien-sur-Sarthe
5	Les Champs de l'Eglise	Saint-Julien-sur-Sarthe
6	D7	Saint-Julien-sur-Sarthe
7	L'Etre aux anglais	Saint-Aubin-d'Appenai
8	Route Charles Vétel	Le Plantis
9	Rue de la Grillère	Le Mêle-sur-Sarthe
10	Rue de la Bruyère	Laleu
11	Rue de la Grillère 2	Le Mêle-sur-Sarthe
12	Rue des Petits Champs	Hauterive
13	Rue de la Vallée	Hauterive
14	Rue de la Guyon	Ferrières-la-Verrerie
15	Rue Henri Vaillant	Courtomer
16	Rue des Sainfoins	Courtomer
17	Rue Gérard Hoel	Courtomer
18	Rue du 13 août 1944	Courtomer
19	ZI de Coulonges	Coulonges-sur-Sarthe / Laleu
20	Avenue Résidence du Lac	Coulonges-sur-Sarthe
21	Bourg	Buré
22	Rue de la Boissellerie	Aunay-les-Bois
23	Rue des mares	Coulonges-sur-Sarthe
24	Rue de l'école	Hauterive
25	Rue de Paris	Saint-Julien-sur-Sarthe

XX Secteur à vocation résidentielle

XX Secteur à vocation économique

## Sommaire des OAP sectorielles (par commune)

Commune concernée	Nom de l'OAP	N° de l'OAP
Aunay-les-Bois	Rue de la Boissellerie	22
Buré	Bourg	21
Coulonges-sur-Sarthe / Laleu	ZI de Coulonges	19
Coulonges-sur-Sarthe	Avenue Résidence du Lac	20
Coulonges-sur-Sarthe	Rue des mares	23
Courtomer	Rue Henri Vaillant	15
Courtomer	Rue des Sainfoins	16
Courtomer	Rue Gérard Hoel	17
Courtomer	Rue du 13 août 1944	18
Ferrières-la-Verrerie	Rue de la Guyon	14
Hauterive	Rue des Petits Champs	12
Hauterive	Rue de la Vallée	13
Hauterive	Rue de l'école	24
Laleu	Rue de la Bruyère	10
Le Mêle-sur-Sarthe	Rue de la Grillère	9
Le Mêle-sur-Sarthe	Rue de la Grillère 2	11
Le Plantis	Route Charles Vétel	8
Saint-Aubin-d'Appenai	L'Etre aux anglais	7
Saint-Julien-sur-Sarthe	ZA des Portes du Perche	3
Saint-Julien-sur-Sarthe	Le Champs Collet	4
Saint-Julien-sur-Sarthe	Les Champs de l'Eglise	5
Saint-Julien-sur-Sarthe	D7	6
Saint-Julien-sur-Sarthe	Rue de Paris	25
Sainte-Scolasse-sur-Sarthe	Rue des Quatre Vents	1
Sainte-Scolasse-sur-Sarthe	Rue de la Noé	2

XX Secteur à vocation résidentielle

XX Secteur à vocation économique



OAP n° :  
**1**

## SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE - Rue des Quatres Vents

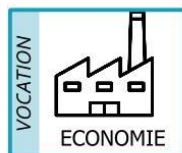


Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Amorce de desserte
	Frange à créer
	Haie à préserver
	Arbre à préserver
	Attente de voirie
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
/	

### PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	1,22	17	21	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phase



OAP n° :  
**2**

## SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE - Rue de la Noe



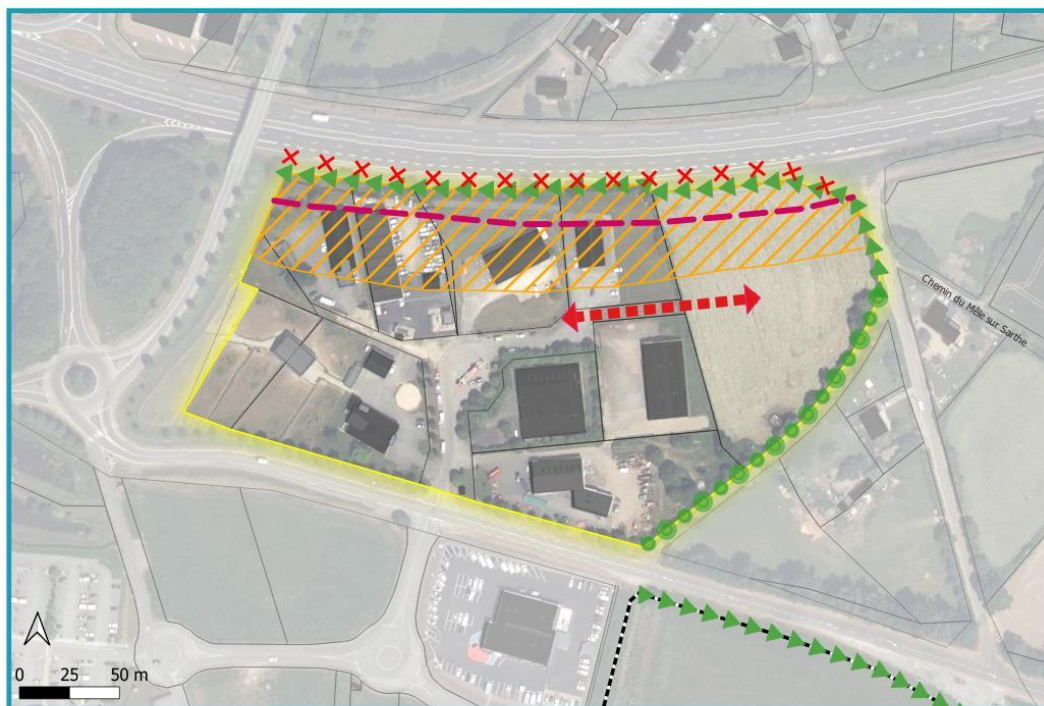
Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Amorce de desserte
	Frange à créer
	Haie à préserver
	Zone humide
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
Prise en compte des zones humides en phase opérationnelle selon la démarche "Eviter, Réduire, Compenser" (ERC).	



OAP n° :  
**3**

## SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE - ZA des Portes du Perche



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

### LEGENDE SYNTHETIQUE

- Frange à créer
- Haie à préserver
- Principe de structuration urbaine
- Voie de desserte principale
- Accès interdit
- Bande des 75m
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche

### ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Hauteur max de 7m au point le plus haut dans la bande des 75m.  
Espace végétalisé de 35m le long de la RN24 : Absence de stockage ou de stationnement sur une profondeur de 35m par rapport à l'arc de la voie, frange composée d'une haie constituée d'arbres de haut jet tous les 10 à 15m.  
Principe de structuration urbaine : implantation obligatoire sur au moins deux tiers du linéaire pour de futurs bâtiments.



OAP n° :  
**4**

## SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE - Le Champs Collet



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

**LEGENDE SYNTHETIQUE**

- Amorce de desserte
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Bande de 100m / RN12
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

**ELEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Prise en compte du risque d'inondation, notamment en frange nord du périmètre.  
Prise en compte des nuisances sonores vis-à-vis de la RN12 par des dispositions adaptées, notamment une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur ; recommandation d'éloigner au maximum les futurs logements de la RN12.

**PROGRAMMATION**

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
Périmètre de programmation	1,14	20	23	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :  
**5**

## SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE - Les Champs de l'Eglise



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Amorce de desserte
	Frange à créer
	Attente de voirie
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
/	

### PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientat
OAP	0,47	15	7	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :  
**6**

## SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE - D7



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Frange à créer
	Haie à préserver
	Voie de desserte principale
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
/	



OAP n° :  
**7**

## SAINT-AUBIN-DAPPENAI - L'Etre aux anglais



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

### LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Option pour voie de desserte principale
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche

### ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Privilégier un accès aux parcelles par le nord, afin de favoriser une exposition des jardins au sud et de limiter les risques en matière de sécurité des accès vis-à-vis de la RD.

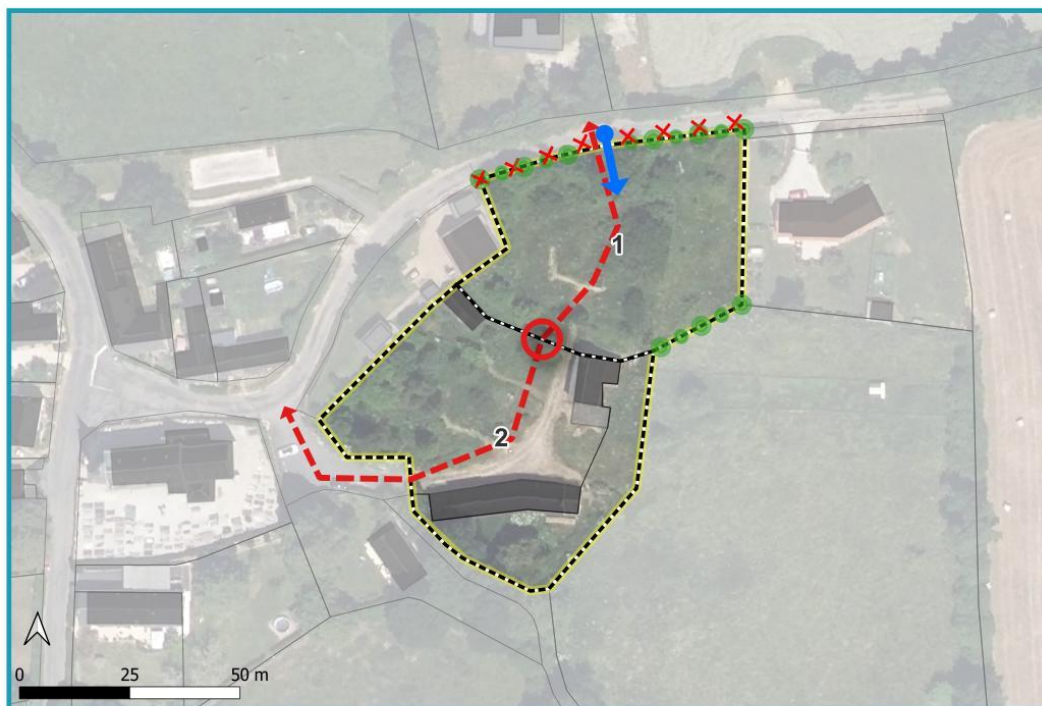
### PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,58	15	9	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :  
**8**

## LE PLANTIS - Route Charles Vérel



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

**LEGENDE SYNTHETIQUE**

- Amorce de desserte
- Haie à préserver
- Option pour voie de desserte principale
- Accès interdit
- Attente de voirie
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

**ELEMENTS COMPLEMENTAIRES**

En d'opération en plusieurs phases, s'appuyer sur les périmètres de programmation en prévoyant une attente de voirie le cas échéant.

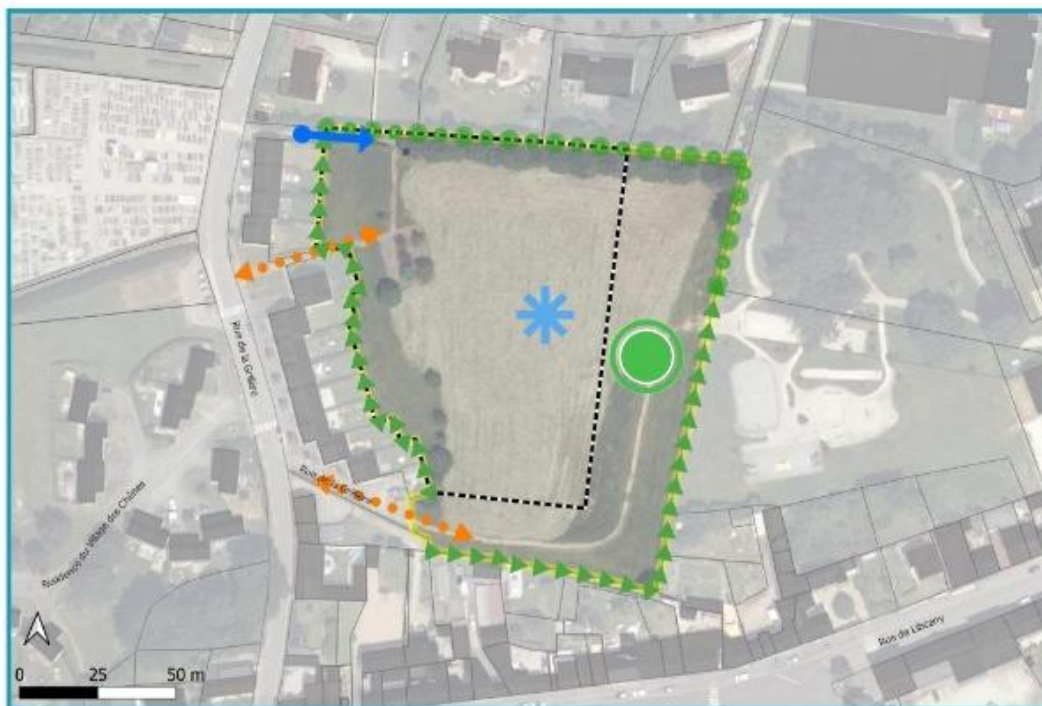
**PROGRAMMATION**

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
1	0,25	16	4	Opération d'ensemble en une seule phase
2	0,3	17	5	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :  
**9**

## LE MÊLE-SUR-SARTHE - Rue de la Grillère



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Amorce de desserte
	Continuité douce à créer
	Frange à créer
	Haie à préserver
	Espace paysager
	Zone humide
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
<p>Privilégier un accès au nord. Préserver un maximum d'arbres dans le cadre du projet opérationnel. Être attentif aux enjeux de gestion du pluvial : ne pas envisager d'urbanisation future tant que la problématique n'est pas résorbée en aval. Prise en compte de la zone humide en phase opérationnelle, selon la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC).</p>	

### PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
Périmètre de programmation	0,91	25	23	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :  
**10**

## LALEU - Rue de la Bruyère



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Amorce de desserte
	Frange à créer
	Haie à préserver
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
/	

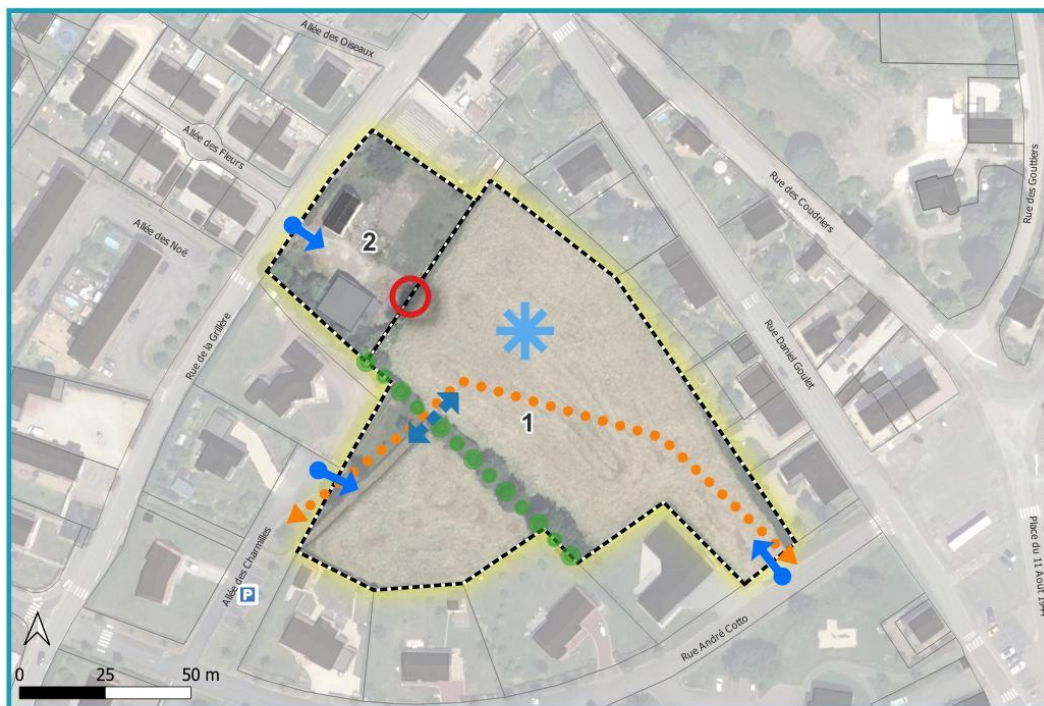
### PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	1,05	20	21	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases

VOCATION  
  
 HABITAT

OAP n° :  
**11**

## LE MÊLE-SUR-SARTHE - Rue de la Grillère 2



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
 Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

**LEGENDE SYNTHETIQUE**

- Accès secondaire
- Amorce de desserte
- Continuité douce à créer
- Haie à préserver
- Attente de voirie
- Zone humide
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

**ELEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Être attentif aux enjeux de gestion du pluvial : ne pas envisager d'urbanisation future du sous-secteur 1 tant que la problématique n'est pas résorbée en aval (au niveau de l'avenue de Faringdon).  
 Prise en compte de la zone humide en phase opérationnelle, selon la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC).

**PROGRAMMATION**

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
1	0,91	21	19	Opération d'ensemble éventuellement en plusieurs phases
2	0,21	29	6	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :  
**12**

## HAUTERIVE - Rue des Petits Champs



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Amorce de desserte
	Continuité douce à créer
	Frange à créer
	Haie à préserver
	Accès interdit
	Arbre à préserver
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
Interdiction d'accès entre les deux sous-secteurs pour les véhicules motorisés.	

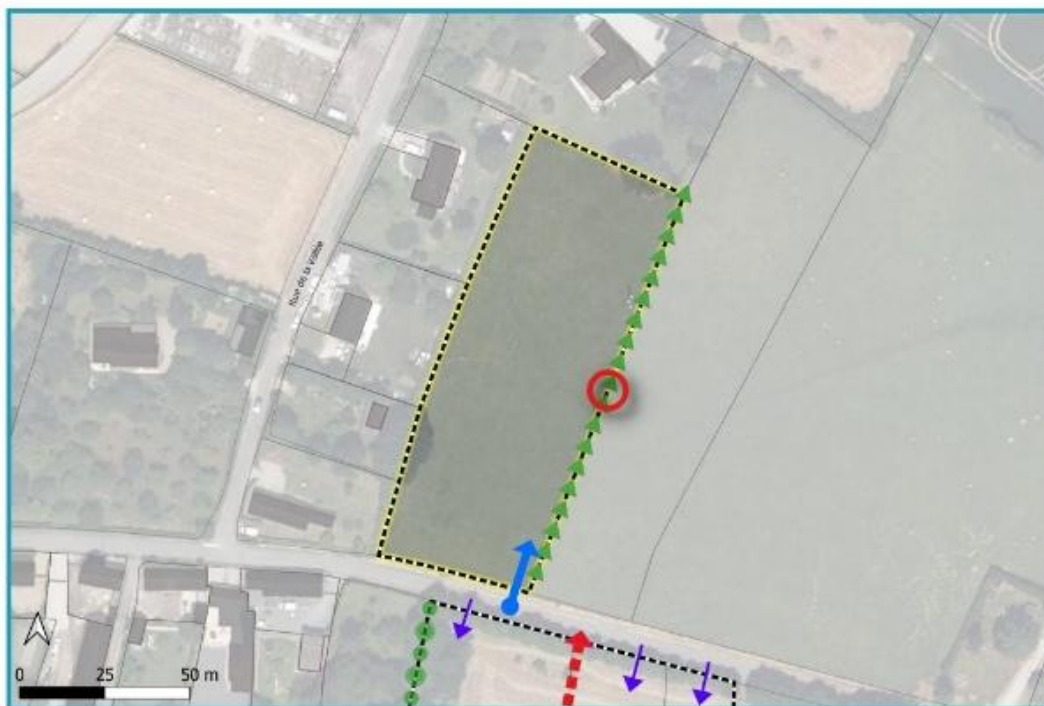
### PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
1	0,79	15	12	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases
2	0,36	17	6	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :  
**13**

## HAUTERIVE - Rue de la Vallée



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

### LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Frange à créer
- Attente de voirie
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

### ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Envisager la possibilité d'une future opération vers l'Est, depuis la voirie de la présente opération (attente de voirie : positionnement indicatif).

### PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,63	16	10	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :  
**14**

## FERRIERES-LA-VERRERIE - Rue de la Guyon



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

**LEGENDE SYNTHETIQUE**

- Amorce de desserte
- Haie à préserver
- Arbre à préserver
- Attente de voirie
- Bâtiment à démolir
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

**ELEMENTS COMPLEMENTAIRES**

/

**PROGRAMMATION**

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,4	15	6	Opération d'ensemble éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :  
**15**

## COURTOMER - Rue Henri Vaillant



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Amorce de desserte
	Continuité douce à créer
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
/	

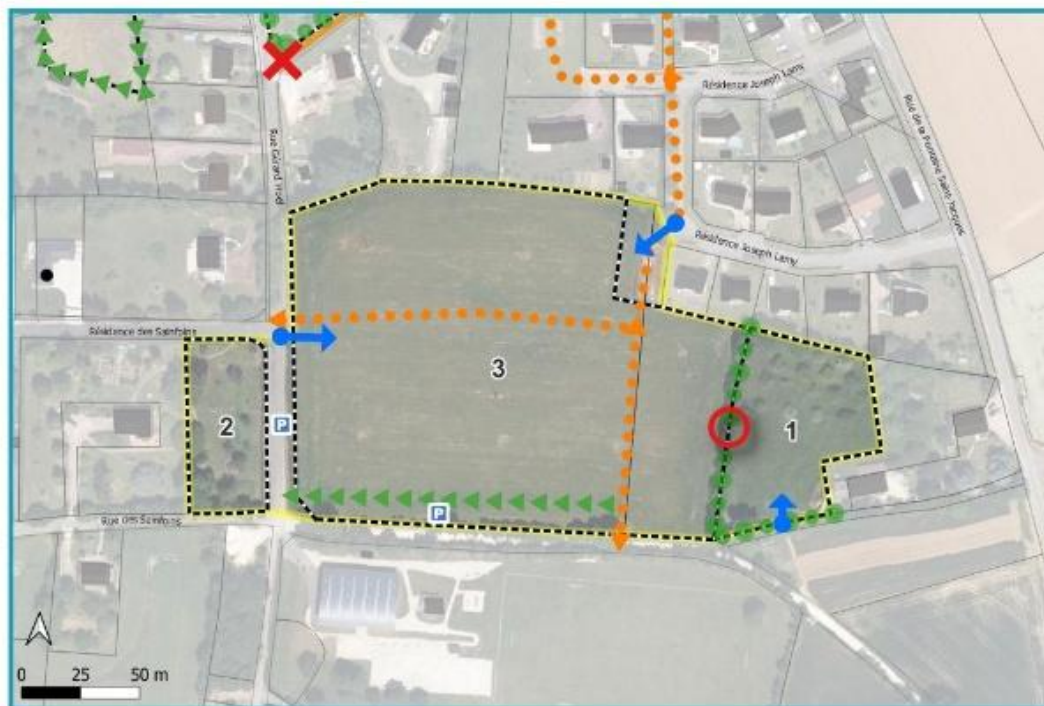
### PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
Périmètre de programmation	0,68	19	13	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :  
**16**

## COURTOMER - Rue des Sainfoins



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

**LEGENDE SYNTHETIQUE**

- Amorce de desserte
- Continuité douce à créer
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Attente de voirie
- Parking
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

**ELEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Le numéro des sous-secteurs ne préjuge pas de l'ordre des opérations.  
Sur le sous-secteur 3, l'opération fera l'objet d'un phasage dans le temps en accord avec les objectifs de production de logements pour la commune de Courtoimer.

### PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
1	0,42	19	8	Opération d'ensemble en une seule phase
2	0,24	21	5	Opération d'ensemble en une seule phase
3	2,41	16	39	Opération d'ensemble en plusieurs phases



OAP n° :  
**17**

## COURTOMER - Rue Gérard Hoel



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Amorce de desserte
	Continuité douce existante
	Frange à créer
	Haie à préserver
	Attente de voirie
	Bâtiment à démolir
	Sortie interdite
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
/	

### PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
1	0,25	16	4	Opération d'ensemble en une seule phase
2	0,22	18	4	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :  
**18**

## COURTOMER - Rue du 13 août 1944



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

**LEGENDE SYNTHETIQUE**

- Amorce de desserte
- Frange à créer
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

**ELEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Point d'attention concernant l'assainissement collectif (pompe de relevage probablement nécessaire pour le raccordement au réseau).

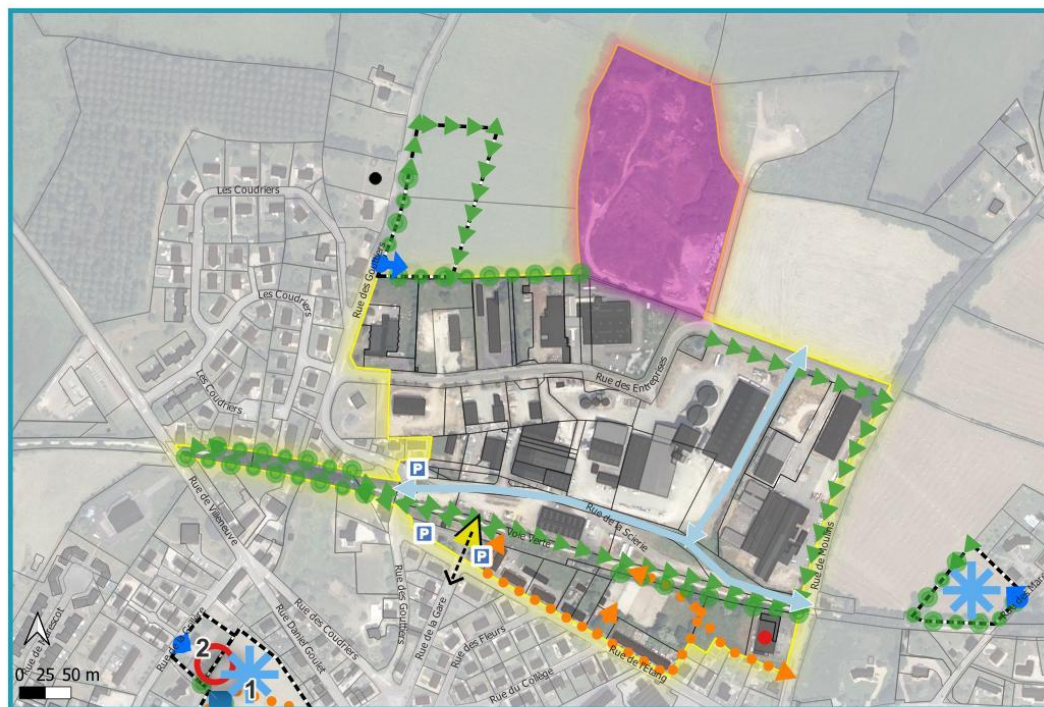
**PROGRAMMATION**

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,15	20	3	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :  
**19**

## COULONGES-SUR-SARTHE - ZI de Coulonges



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Continuité douce à créer
	Frange à créer
	Haie à préserver
	Vue à valoriser
	Renaturation permettant une gestion du pluvial
	Parking
	Bâtiment à supprimer ou à faire muter
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
	Secteur à vocation photovoltaïque
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
Bâtiment à mettre en scène : la gare.	
Prolongement de l'ossature végétale le long de la Véloscénie.	



OAP n° :  
**20**

## COULONGES-SUR-SARTHE - Avenue Résidence du Lac



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

### LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Haie à préserver
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

### ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Opération d'ensemble déjà autorisée.

### PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,93	20	19	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° : **21** BURE - Bourg



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
 Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

**LEGENDE SYNTHETIQUE**

- Amorce de desserte
- Frange à créer
- Accès interdit
- Espace paysager
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

**ELEMENTS COMPLEMENTAIRES**

/

**PROGRAMMATION**

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
Périmètre de programmation	0,33	15	5	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :  
**22**

## AUNAY-LES-BOIS - Rue de la Boissellerie



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

**LEGENDE SYNTHETIQUE**

- Multiples accès possibles
- Frange à créer
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

---

**ELEMENTS COMPLEMENTAIRES**

/

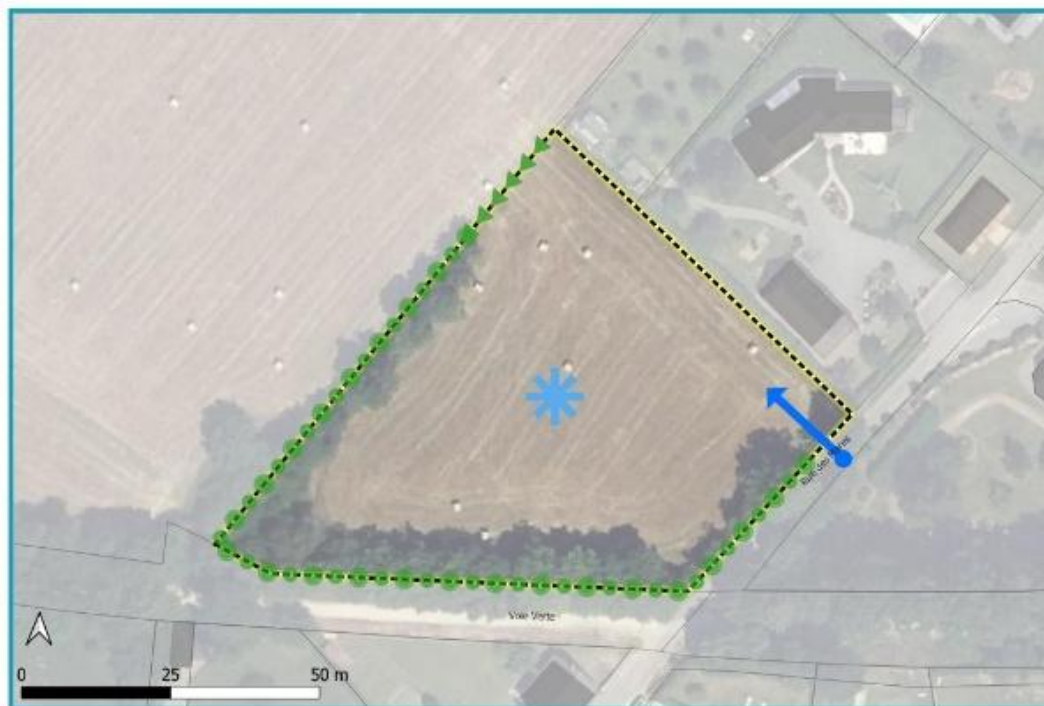
**PROGRAMMATION**

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,16	19	3	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :  
**23**

## COULONGES-SUR-SARTHE - Rue des Mares



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

### LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Zone humide
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

### ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

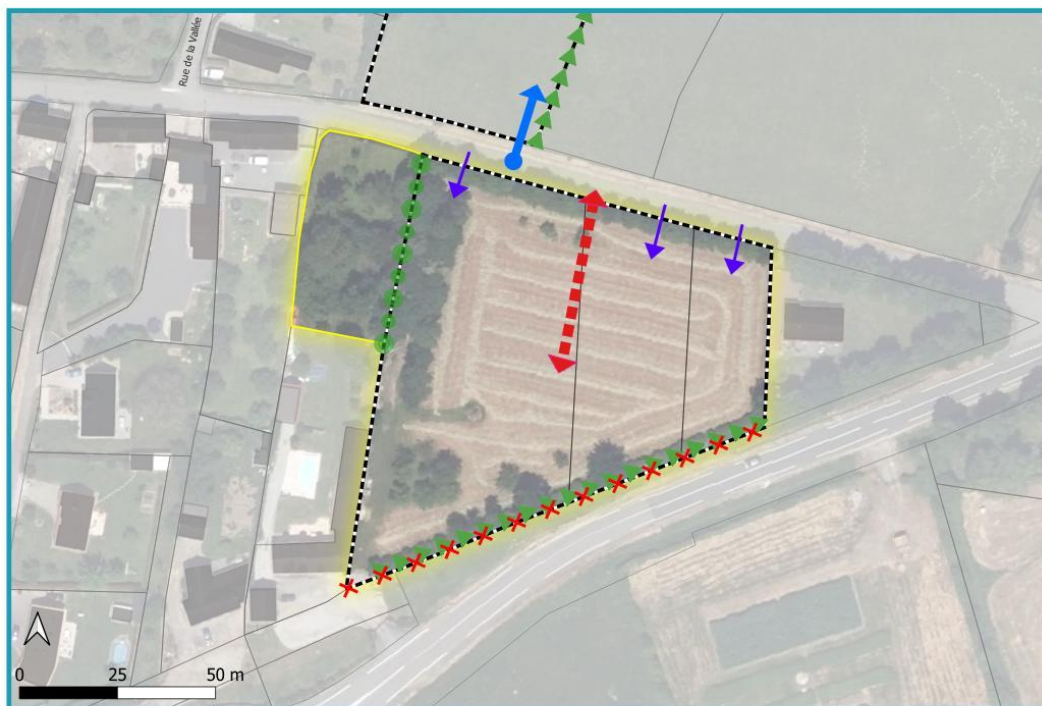
Prise en compte de la zone humide en phase opérationnelle, selon la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC).

### PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,45	20	9	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° : **24** HAUTERIVE - Rue de l'école



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

**LEGENDE SYNTHETIQUE**

- Multiples accès possibles
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Voie de desserte principale
- Accès interdit
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

**ELEMENTS COMPLEMENTAIRES**

/

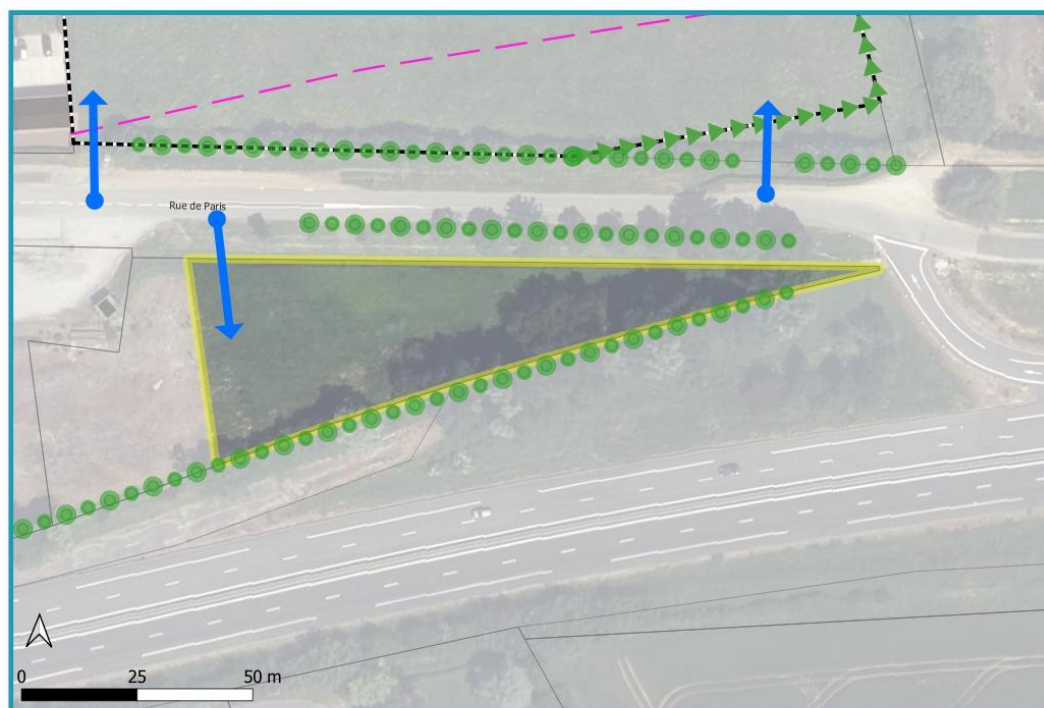
**PROGRAMMATION**

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
Périmètre de programmation	0,79	15	12	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :  
**25**

## SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE - Rue de Paris



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

### LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Haie à préserver
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche

### ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Secteur à vocation d'activités économiques.