



Département de l'Orne, communauté de communes des

Hauts du Perche

Plan local d'urbanisme

Plu prescrit le 29 août 2018
 Projet de Plu arrêté le 24 avril 2019
Plu approuvé le 4 mars 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 4 mars 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal des Hauts du Perche

Le président,
 Guy Monhée

Orientations d'aménagement et de programmation



Date :	Phase :	Pièce n° :
25 février 2020	Approbation	3.1
Communauté de communes des Hauts du Perche, 2 Rue du Vieux-Moulin, 61290 LONGNY-LES-VILLAGES ; 02 33 25 56 00		

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage
 2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Rappels

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple rapport de compatibilité et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui sont des actes individuels d'occupation du sol.

Table des matières

**Les orientations d'aménagement et de programmation
sectorielles** 20

Beaulieu :

Beaulieu, le bourg 21 - 22

**Les orientations spécifiques aux secteurs de taille et de
capacité d'accueil limités (STECAL)** 71

Beaulieu

Commune de Beaulieu, l'Anjouisière 72

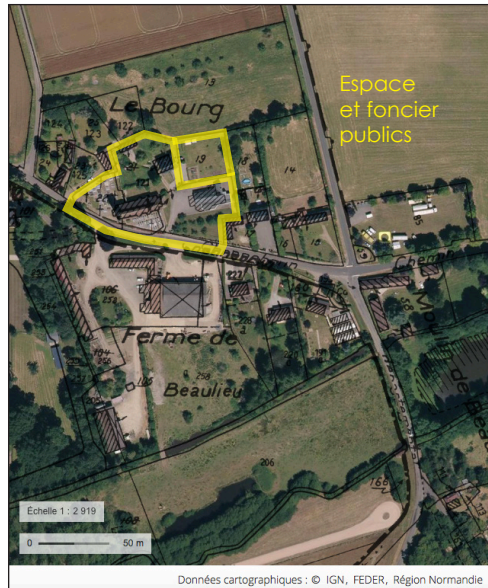
Commune de Beaulieu, la Crepellière 73

Commune de Beaulieu, la Louverie 74

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Le contexte

Un secteur situé en entrée de bourg, visible en arrivant du nord.



En arrière plan les boisements participant à la qualité des vues.

Les vues sur l'église sont agréables et méritent d'être prises en compte.

Le secteur est concerné par un pré-verger qui assure la qualité de l'entrée de bourg.

Un espace collectif mitoyen donnant sur le centre bourg.

Les orientations d'aménagement

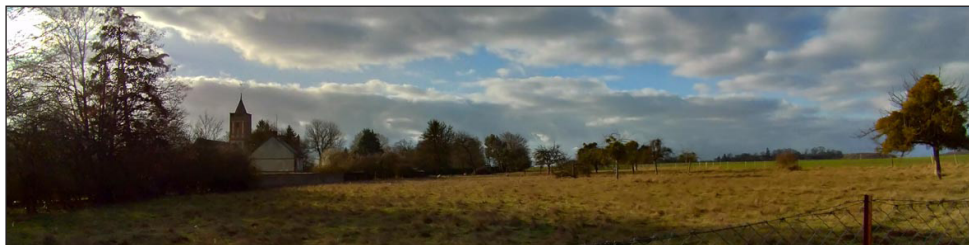
Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

Paysage

Assurer des plantations à l'échelle des constructions pour ne laisser émerger que les toitures.

La qualité des toitures doit prendre en compte les vues de qualité sur l'église.

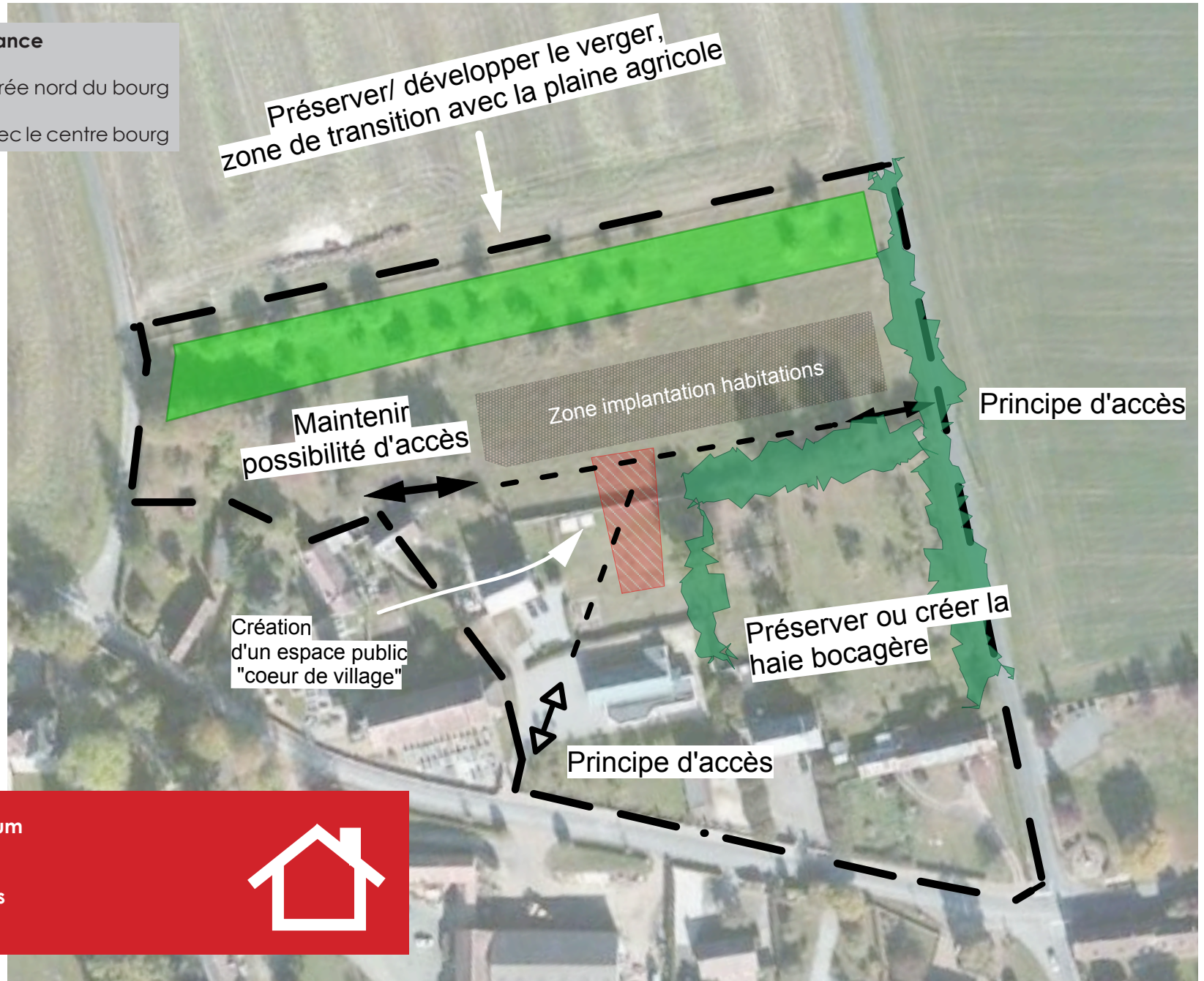


Beaulieu, le bourg



Les points de vigilance

- La qualité de l'entrée nord du bourg
- Les connexions avec le centre bourg



Densité de logements minimum
10 logements par hectare

Nombre de logements prévus
5 à 6 logements



Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Orientations spécifiques aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités

Le contexte

Il s'agit de secteurs que l'on peut qualifier de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Ces secteurs représentent environ 0,5% du territoire intercommunal.

Enjeux et objectifs

Comme le montre les éléments de diagnostic présentés dans le rapport de présentation, une partie de l'identité du territoire réside dans la dispersion du bâti dans les zones agricoles et naturelles. La préservation de cette identité répond à l'objectif de maintien de la qualité du cadre de vie qui est développé dans le Padd (objectif 4c - *Préserver la qualité du cadre de vie*).

Ces secteurs à faible densité répondent également à d'autres enjeux :

- la proximité d'espaces naturels et de continuités écologiques,
- la proximité avec les espaces agricoles,
- la préservation des ambiances identitaires du Perche (ambiance végétale, de vergers, ambiance bâtie traditionnelle avec alignement par exemple),
- la présence de vues remarquables,

La faible densité proposée sur ces secteurs permet d'intégrer ces enjeux de manière efficace ; Sur certains secteurs, cette faible densité permettra de gérer au mieux la transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Sur d'autres, elle facilitera l'intégration de l'urbanisation sans pour autant remettre en cause la qualité du cadre de vie ; elle pourrait même renforcer l'identité du Perche (et le caractère dispersé de l'habitat), ce qui est recherché au travers du projet de territoire.

Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir les plans des pages suivantes.



Nombre de logements prévus

1 logement (soit une densité brute de 6 logt/ha minimum)



La préservation des haies n'interdit pas la création des accès

La préservation des espaces de prairies n'interdit pas la construction

commune de Beaulieu, la Crepellière

Nombre de logements prévus

1 logement (soit une densité brute de 10 logt/ha minimum)



Nombre de logements prévus

3 logements (soit une densité brute de 6 logt/ha minimum)

