



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 intercom-
 munal 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
Charency :	
Commune déléguée de Moussonvilliers	25
Commune déléguée de Saint-Maurice-les-Charency	27
Les orientations spécifiques aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)	
71	
Charency, commune déléguée de Moussonvilliers, les Bruyères	75

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Charencey, commune déléguée de Moussonvilliers

Le contexte



Un environnement boisé favorisant l'intégration paysagère

Un bourg qui s'est étiré le long de la route départementale.

Des secteurs non visibles depuis la route départementale invisibles.

Un secteur retenu qui constituera l'entrée nord du bourg.

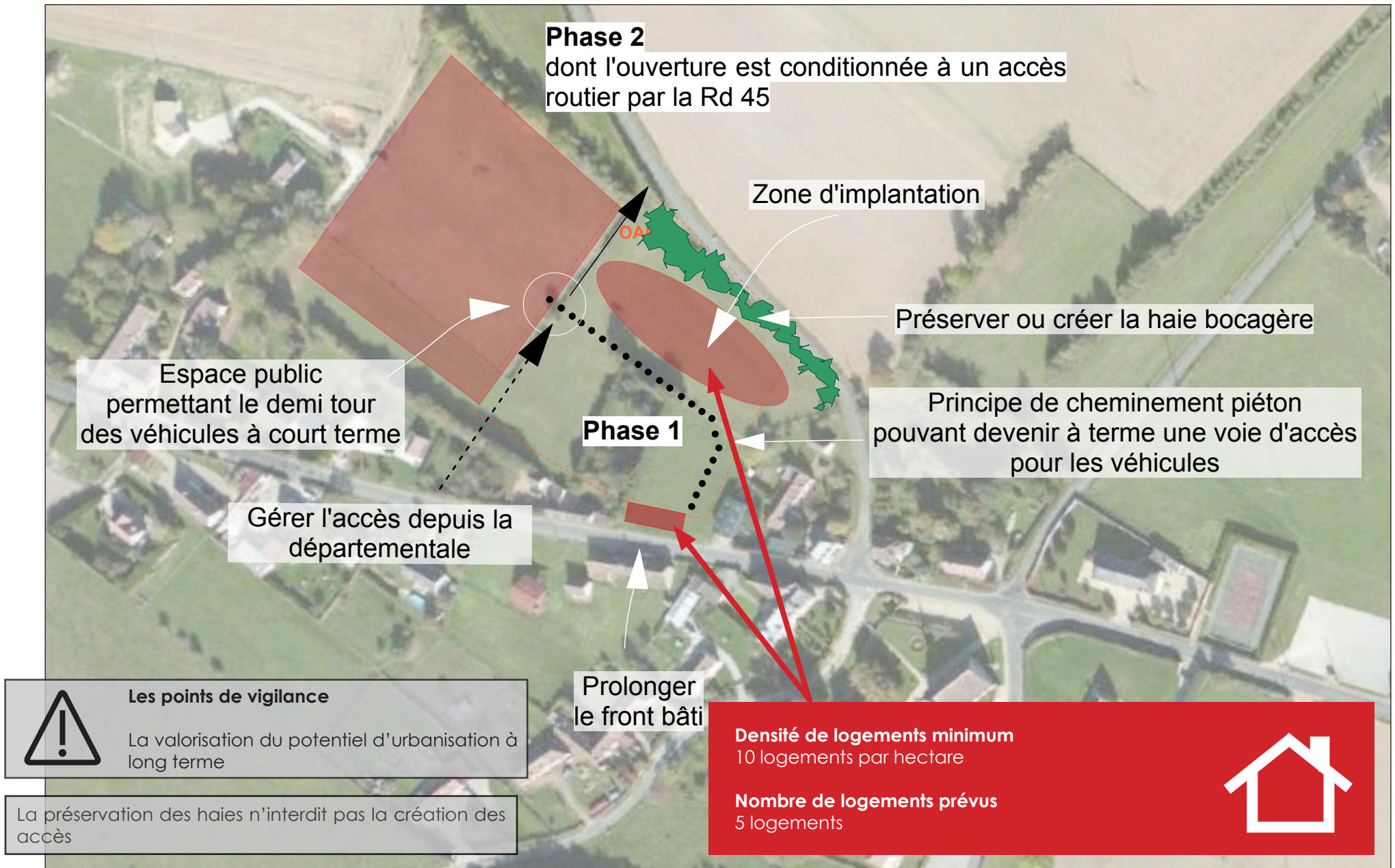
Un potentiel de logements à produire à échelonner dans le temps.

Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

Charencey, commune déléguée de Moussonvilliers



Charencey, commune déléguée de Saint-Maurice-les-Charencey

Le contexte



Des fonds de jardin à valoriser à condition d'assurer la cohérence de l'aménagement.

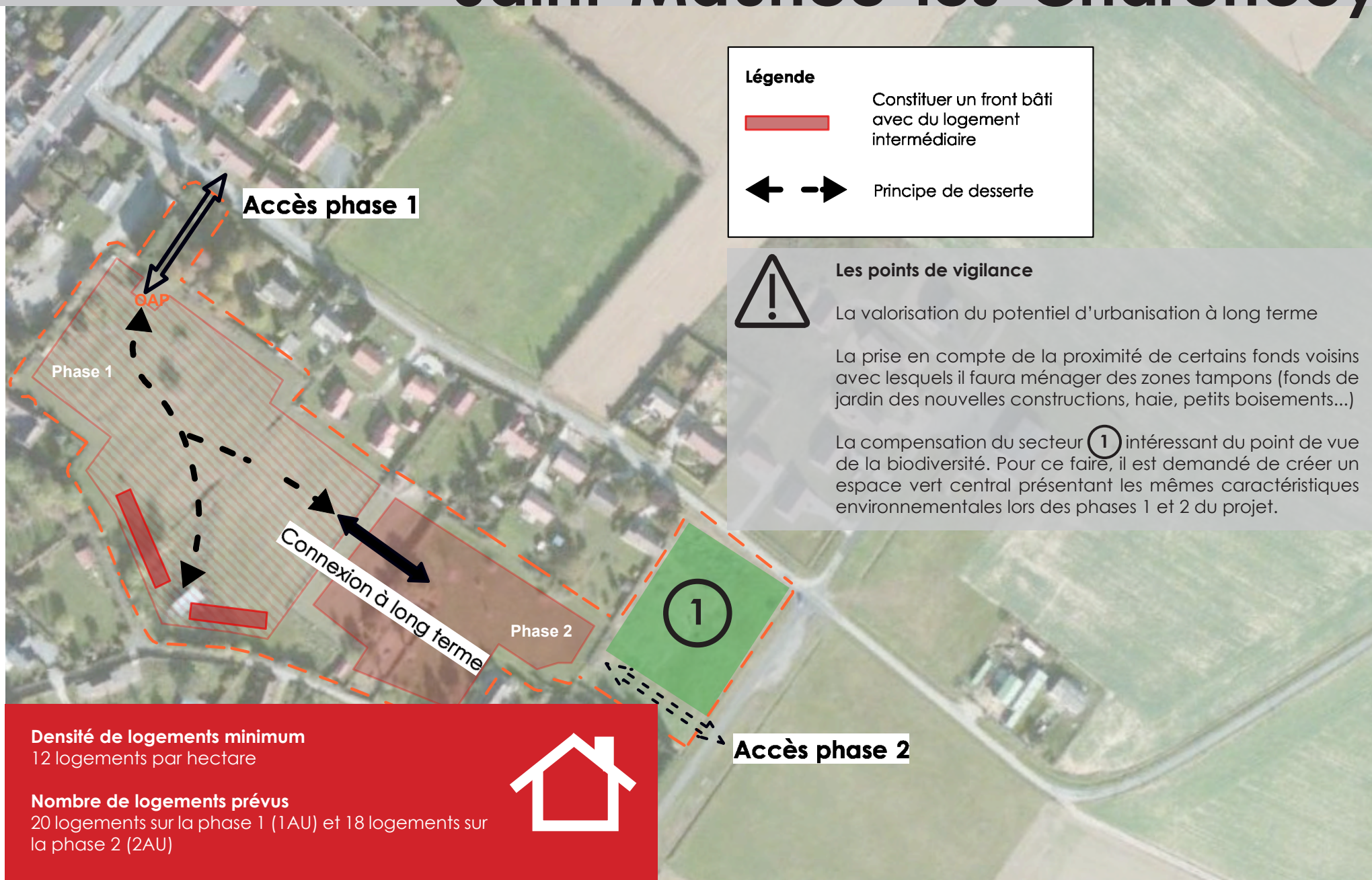
De nombreuses voies d'accès

Un potentiel de logements à produire à échelonner dans le temps

Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement
voir le plan de la page suivante.

Charencey, commune déléguée de Saint-Maurice-les-Charencey



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.



Charencey, commune déléguée de Moussonvilliers, les Bruyères

Nombre de logements prévus

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



Les points de vigilance

L'accès aux parcelles exploitées en agriculture



Données cartographiques : © FEDER, Région Normandie