



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

La Ventrouze :

Commune de La Ventrouze ZA 68

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

commune de La Ventrouze ZA

Le contexte

Ce secteur de développement économique se situe à un croisement à enjeu majeur entre la Rn 12 et la Rd 918.

Le foncier appartient à la communauté de communes qui peut ainsi avoir la main sur la qualité de l'aménagement.

Vue depuis la Rn 12, ce secteur est visible seulement depuis le secteur indiqué sur la photo aérienne de la page suivante. Ailleurs le secteur est invisible car en surplomb par rapport à la route nationale et des rideaux d'arbres la bordent.

Vu depuis la route départementale 918 (Longny/L'Aigle), le secteur est peu visible en allant du sud vers le nord du fait de la végétation, mais beaucoup plus en allant du nord vers le sud.



Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement



Les points de vigilance

Percevoir la zone d'activité en l'intégrant à son paysage

La hauteur des bâtiments devra être à l'échelle de la végétation environnante pour assurer leur intégration paysagère

Sauf si une **aire de covoiturage** ou un **parking mutualisé** a été réalisé à tout proximité, il faudra prévoir ce type d'équipement dans l'aménagement de la zone.

