



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

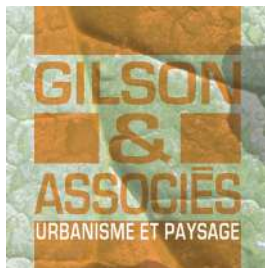
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 4 mars 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal des Hauts du Perche

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.

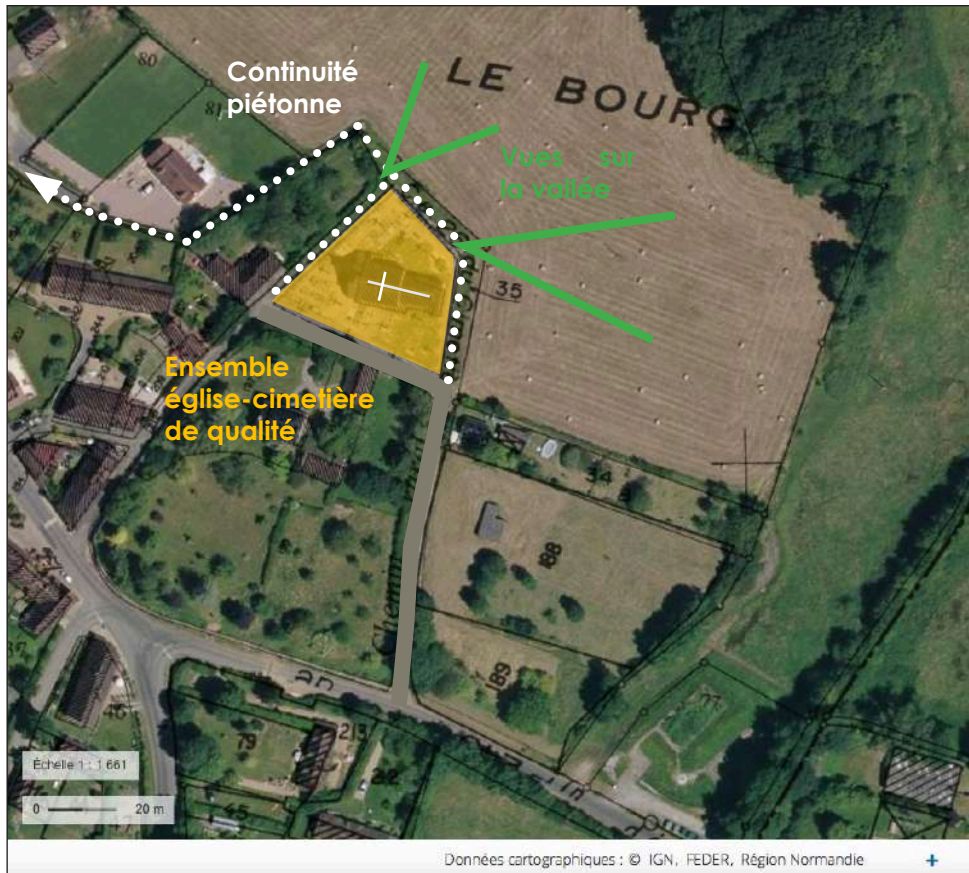
Table des matières

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles	20
Longny-les-villages :	
Commune déléguée de La Lande-sur-Eure	29
La Lande-sur-Eure, le bourg	30
Commune déléguée de Longny-au-Perche, entrée Nord-Est	31
Commune déléguée de Longny-au-Perche, ZA les Réhardières	34
Commune déléguée de Moulicent	36
Commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, entrée nord	38
Commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, le Minerai	40
Commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, zone d'activité	42
Commune déléguée de Saint-Victor-de-Réno, Nord du bourg	44
Les orientations spécifiques aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)	71
Commune déléguée de La Lande-sur-Eure, Le Chêne-d'Auvilliers	76
Commune déléguée de Malétable	77
Commune déléguée de Marchainville	78
Commune déléguée de Monceaux-au-Perche, les Brosse	79
Commune déléguée de Monceaux-au-Perche, les Carrières	80
Commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, l'Ecottay	81
Commune déléguée de Saint-Victor-de-Réno, La Cosnardière	82
Commune déléguée de Saint-Victor-de-Réno, Sud du bourg	83

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Longny-les-Villages, commune déléguée de **La Lande-sur-Eure**

Le contexte



Vue sur le vallon



Vue sur le vallon



Vue sur le vallon et le chevet de l'église



Vue sur le chevet de l'église depuis le chemin de ceinture



Vue sur l'église

Les orientations d'aménagement

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

Longny-les-Villages, commune déléguée de La Lande-sur-Eure, le bourg

Densité de logements minimum
10 logements par hectare

Nombre de logements prévus
5 logements










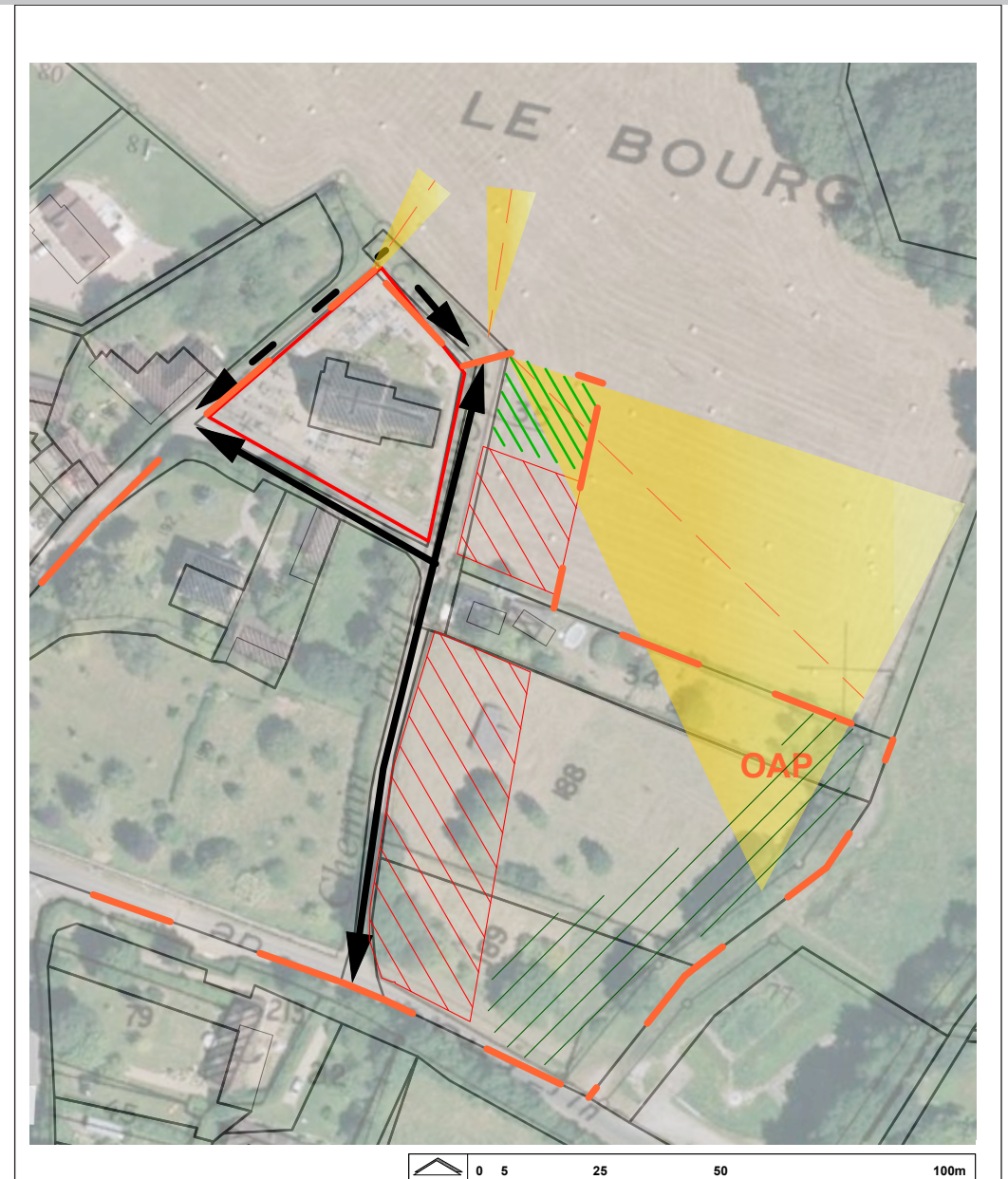
Les points de vigilance

La préservation de l'ambiance de verger dans les fonds de jardin

La mise en valeur du chevet de l'église

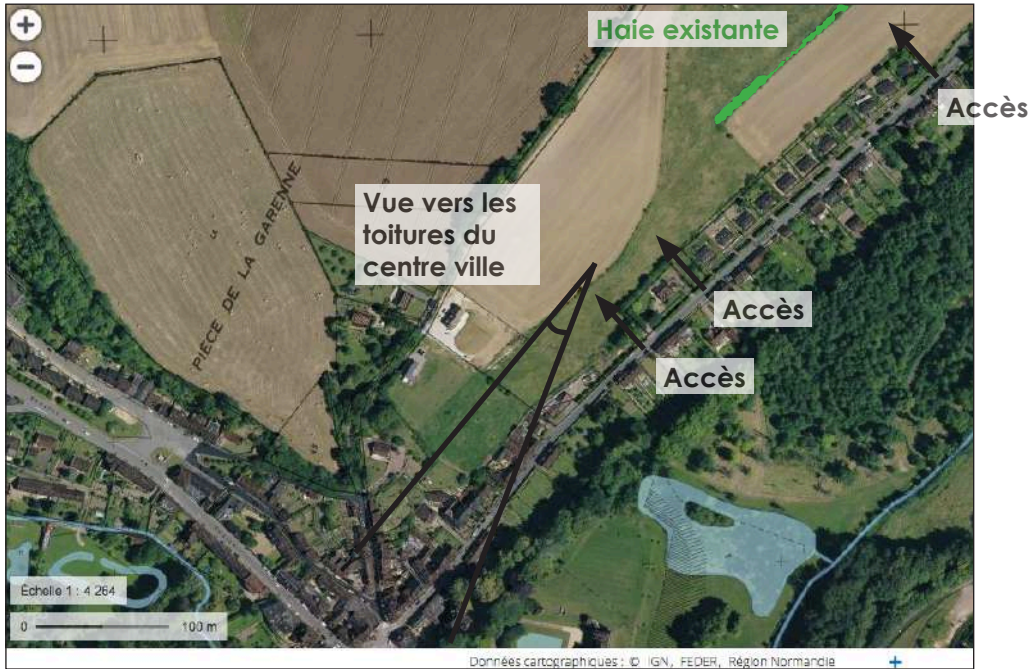
Légende:

-  Préserver le mur d'enceinte de l'église
-  Préserver les possibilités d'accès et liaisons
-  Voies d'accès
-  Secteur d'implantation d'un espace vert collectif
-  Zone d'implantation du bâti
-  Préserver l'ambiance de verger
-  Préserver les vues



Longny-les-Villages, commune déléguée de Longny-au-Perche, entrée Nord-Est

Le contexte



La pente moyenne est d'environ 19% en direction du sud.



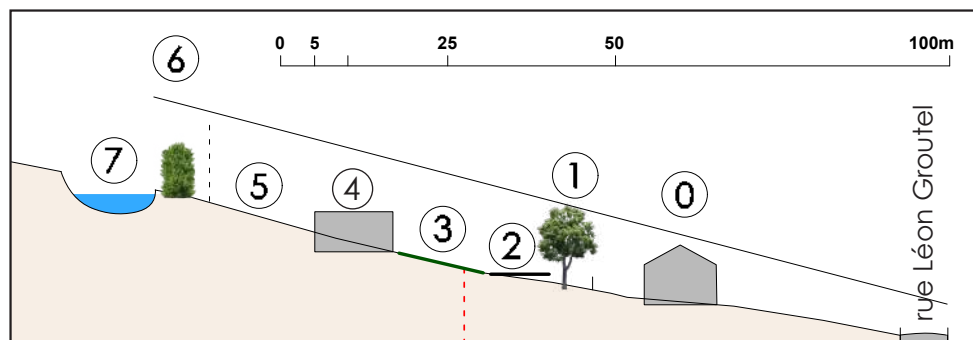
Longny-les-Villages, commune déléguée de Longny-au-Perche, entrée Nord-Est

Les orientations d'aménagement

Limiter les vis-à-vis et assurer l'intégration paysagère

voir le plan de la page suivante.

L'aménagement devra respecter l'organisation suivante pour limiter au maximum les vis à vis avec les logements de la rue Léon Groutel



- 0 : Habitations existant le long de la rue Léon Groutel
- 1 : haie à aménager (à l'échelle des constructions existantes et à venir, pour limiter au maximum les vis-à-vis)
- 2 : future voie d'accès
- 3 : espace vert collectif
- 4 : future construction
- 5 : futurs jardins privés
- 6 : haie existante
- 7 : Fossé et merlon pour ralentir et tamponner les eaux de ruissellement

En complément des dispositions de la coupe ci-contre, les futures constructions par leur caractéristiques limiter leur impact sur le paysage, soit limitant leur hauteur (5m de hauteur hors tout maximum et toiture terrasse), soit en imposant un traitement qualitatif et traditionnel des toitures.

La haie (1 sur la coupe ci-contre) doit participer à limiter les vis-à-vis et intégrer les futures constructions dans le paysage de colline.

Limiter les ruissellement

L'ouvrage hydraulique présenter sur le plan de la page suivante auront pour objectif de limiter le ruissellement des eaux pluviales. Cela participera à améliorer la situation actuelle.

voir le plan de la page suivante.

Longny-les-Villages, commune déléguée de Longny-au-Perche, entrée Nord-Est

La préservation voire le renforcement des haies n'interdisent ni la construction ni la création d'accès

Les espaces de transition n'interdisent pas les constructions annexes et les extensions.

Densité de logements minimum

15 logements par hectare

Nombre de logements prévus

35 logements (23 en 1AU et 12 en 2AU)



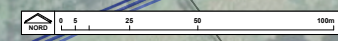
Les points de vigilance

- La prise en compte de l'entrée de bourg
- La gestion de la topographie pour l'intégration paysagère
- L'amélioration des liaisons douces en direction du centre bourg



Légende

- Ménager des espaces de transition avec les logements voisins
- Préserver ou créer une haie
- Secteur d'implantation des espaces collectifs ou des logements destinés aux jeunes ménages
- Aménager des accès ou en préserver des possibilités
- Dans la mesure du possible, trouver de solutions pour tendre vers un accès direct au centre ville et limiter le caractère enclavé de la partie sud-est de l'aménagement
- En plus de la haie, emplacement préférentiel pour l'aménagement intégré d'ouvrages hydrauliques permettant de limiter ou tamponner les eaux de ruissellement
- Valoriser les vues sur le territoire du centre-ville
- Intégrer la présence de la ligne moyenne tension



Longny-les-Villages, commune déléguée de Longny-au-Perche, ZA les Réhardières

Le contexte

Ce secteur de développement économique se situe le long de la Rd918.

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

Elle abrite une importante entreprise de production d'ustensiles de cuisine.

Les bâtiments existants sont bien intégrés au paysage notamment ceux situés à l'Est de la route départementale, compte tenu :

- de leur proportion étirée
- de la haie située au nord
- de l'équilibre entre l'échelle des bâtiments et la hauteur des végétaux d'accompagnement.



Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

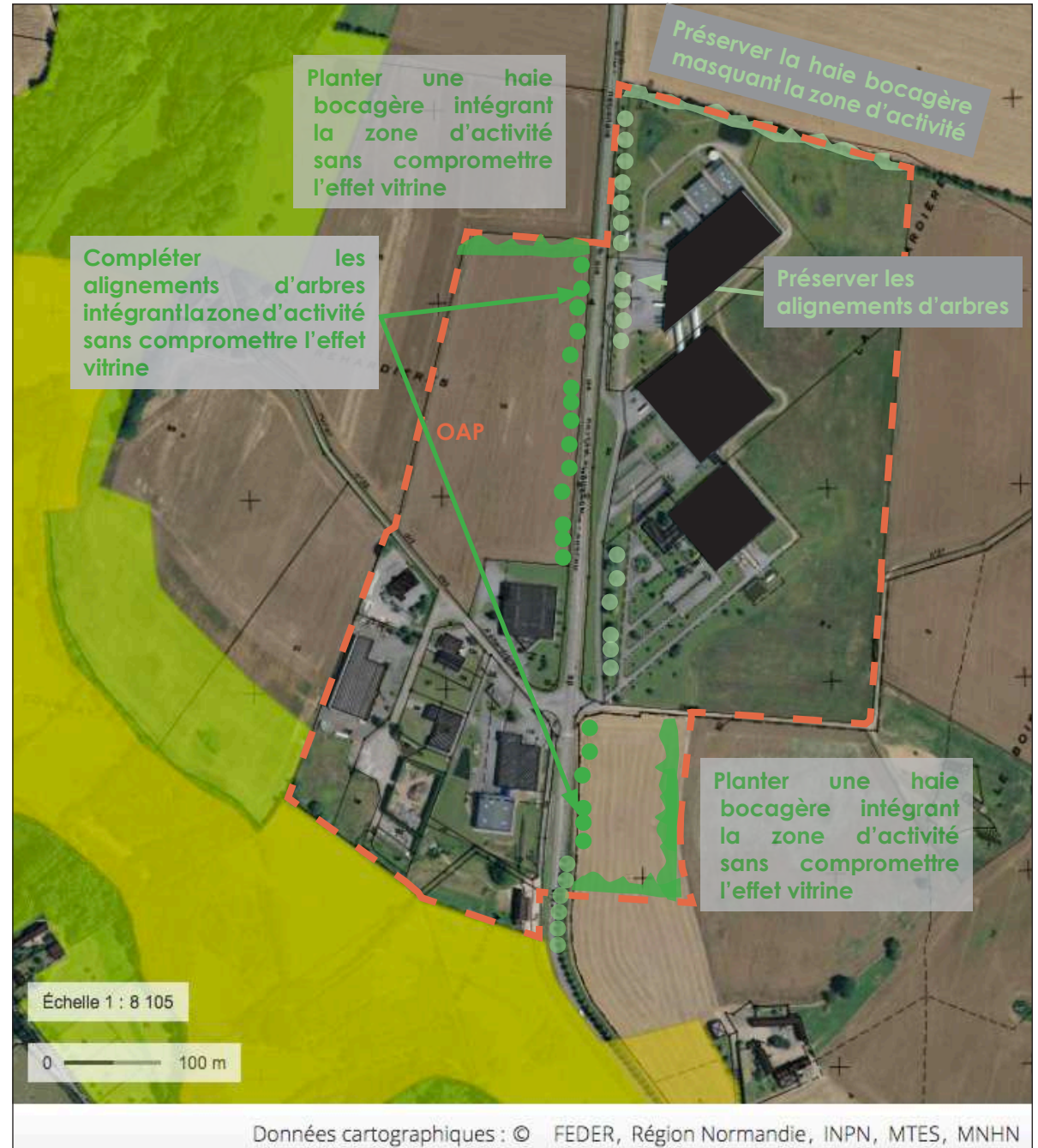


Les points de vigilance

Percevoir la zone d'activité en l'intégrant au paysage de plaine

La hauteur des bâtiments devra être à l'échelle de la végétation environnante pour assurer leur intégration paysagère. Les proportions étirées des bâtiments en noir sont efficaces

Aménager une **aire de covoiturage** ou un **parking mutualisé**.



Longny-les-Villages, commune déléguée de **Moulicent**

Le contexte



Un secteur venant se lover dans les contours du bourg

Un aménagement déjà réalisé, voie traversante existante, viabilisation des lots...

Une haie bordant l'aménagement

Un potentiel de logements à répartir dans le temps

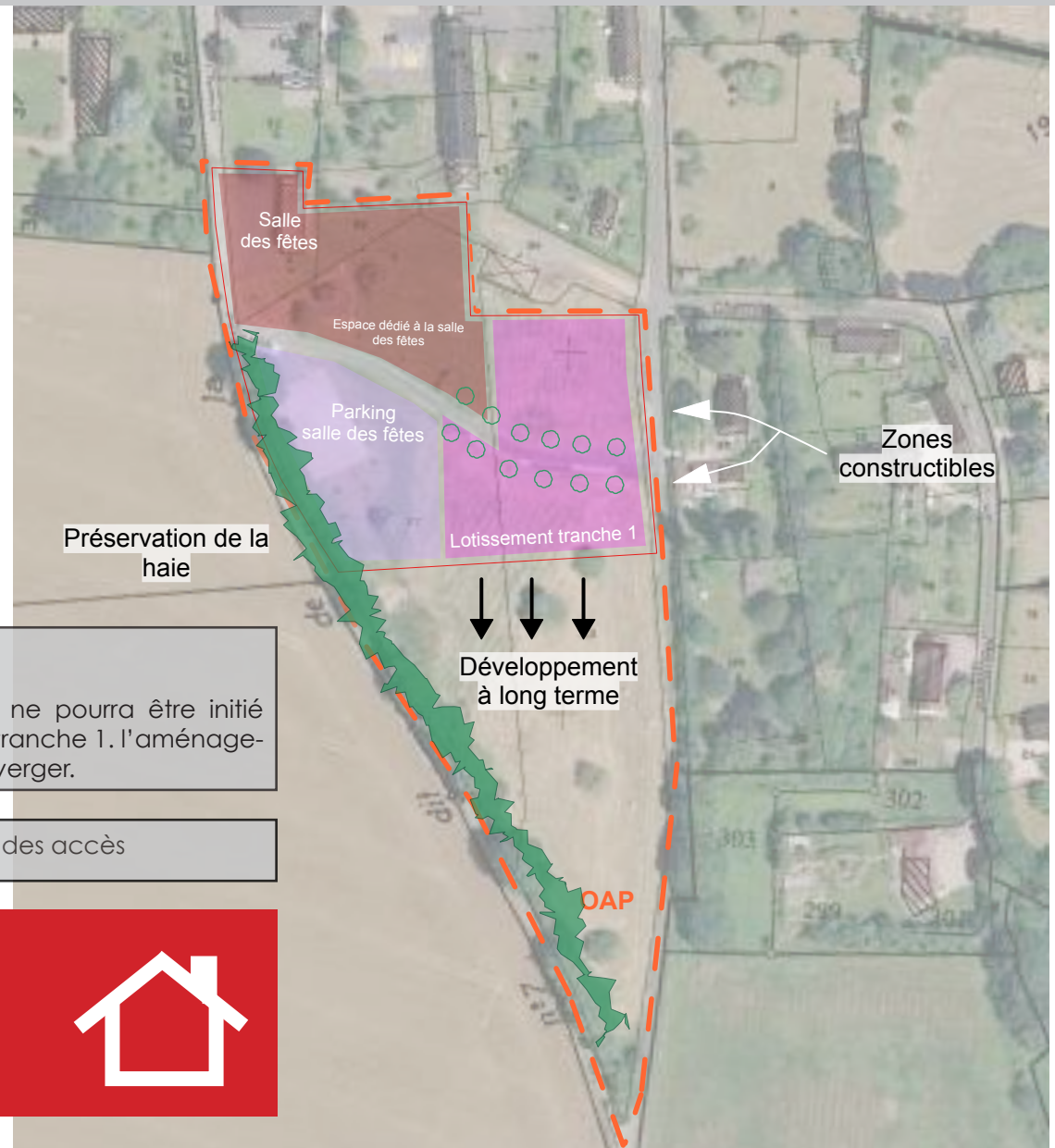
Un projet de salle des fêtes à intégrer.

Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

Longny-les-Villages, commune déléguée de Moulicent



Les points de vigilance

Le développement de la pointe sud ne pourra être initié qu'après urbanisation complète de la tranche 1. L'aménagement devra s'appuyer l'ambiance de verger.

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

Densité de logements minimum
10 logements par hectare

Nombre de logements prévus
5 logements



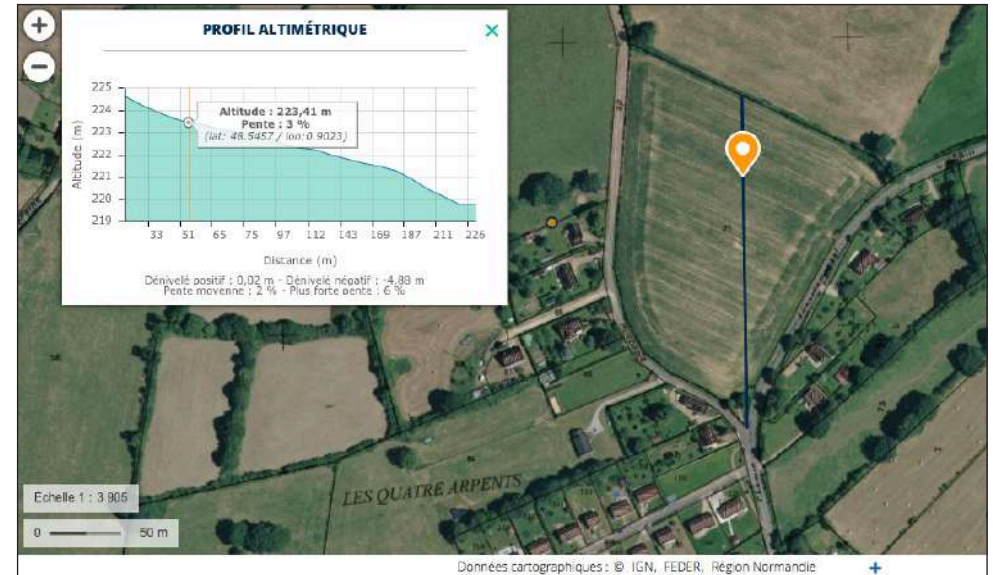
Longny-les-Villages, commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, entrée nord

Le contexte



La voie bordant l'est de l'opération relie Neuilly-sur-Eure à La Ferté-Vidame, elle est très utilisée par les actifs de ce pôle d'emplois notamment.

Une liaison douce permet de rejoindre le centre bourg et ses nombreux services à pied ou vélo en toute sécurité.



La pente moyenne est d'environ 2 % en direction du sud.

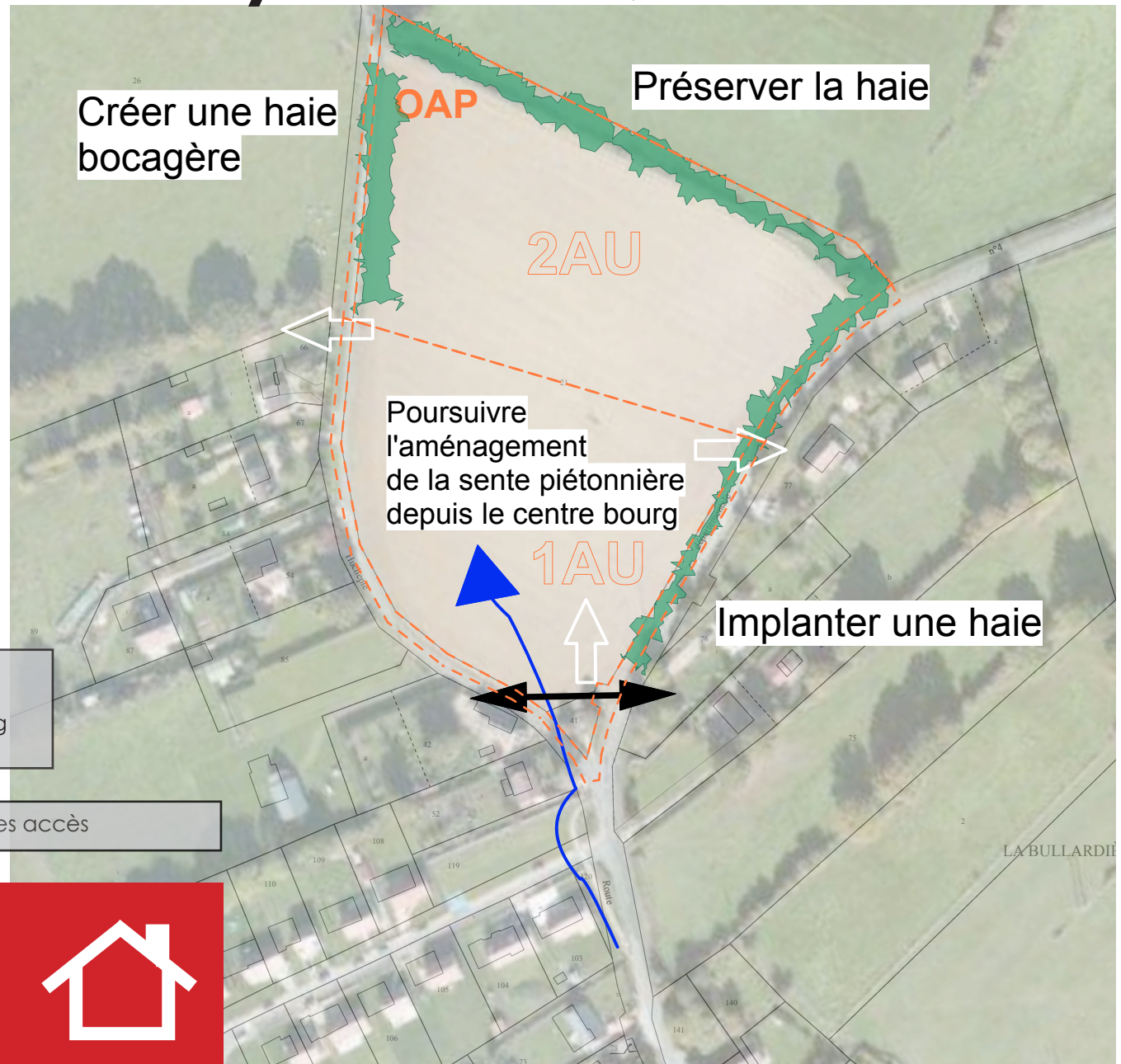


Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

Longny-les-Villages, commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, entrée nord



Les points de vigilance

La prise en compte de l'entrée de bourg

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

Densité de logements minimum

12 logements par hectare

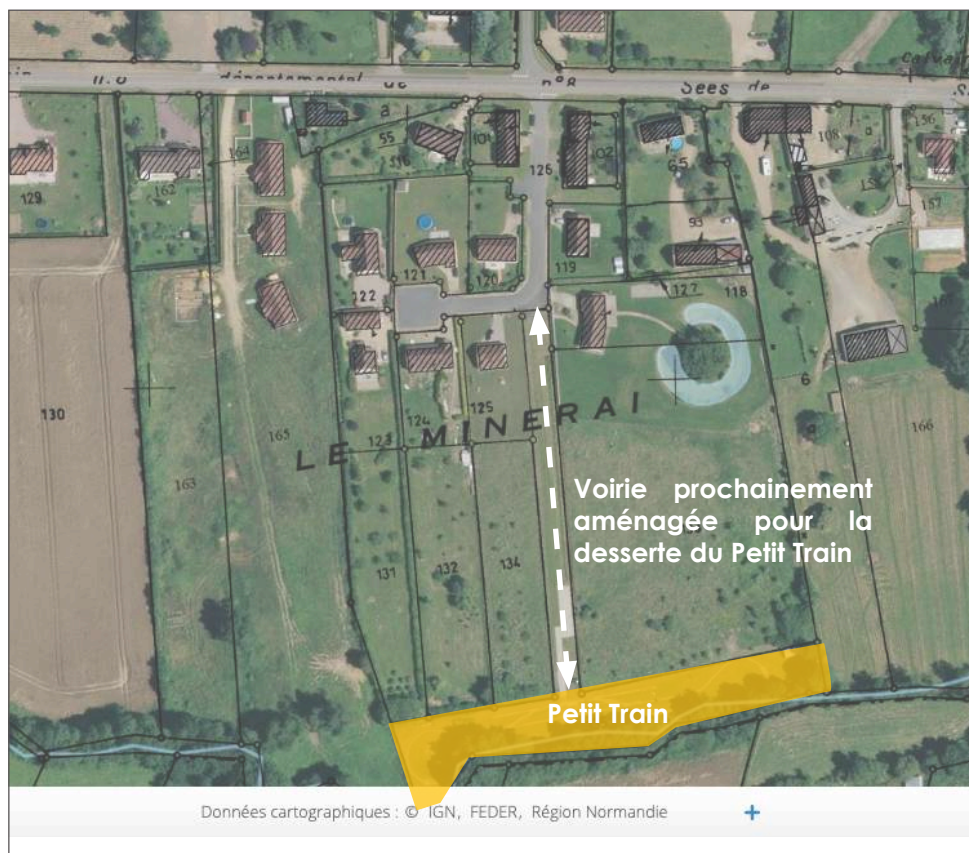
Nombre de logements prévus

37 logements (17 en 1AU et 20 en 2AU)



Longny-les-Villages, commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, le Minerais

Le contexte



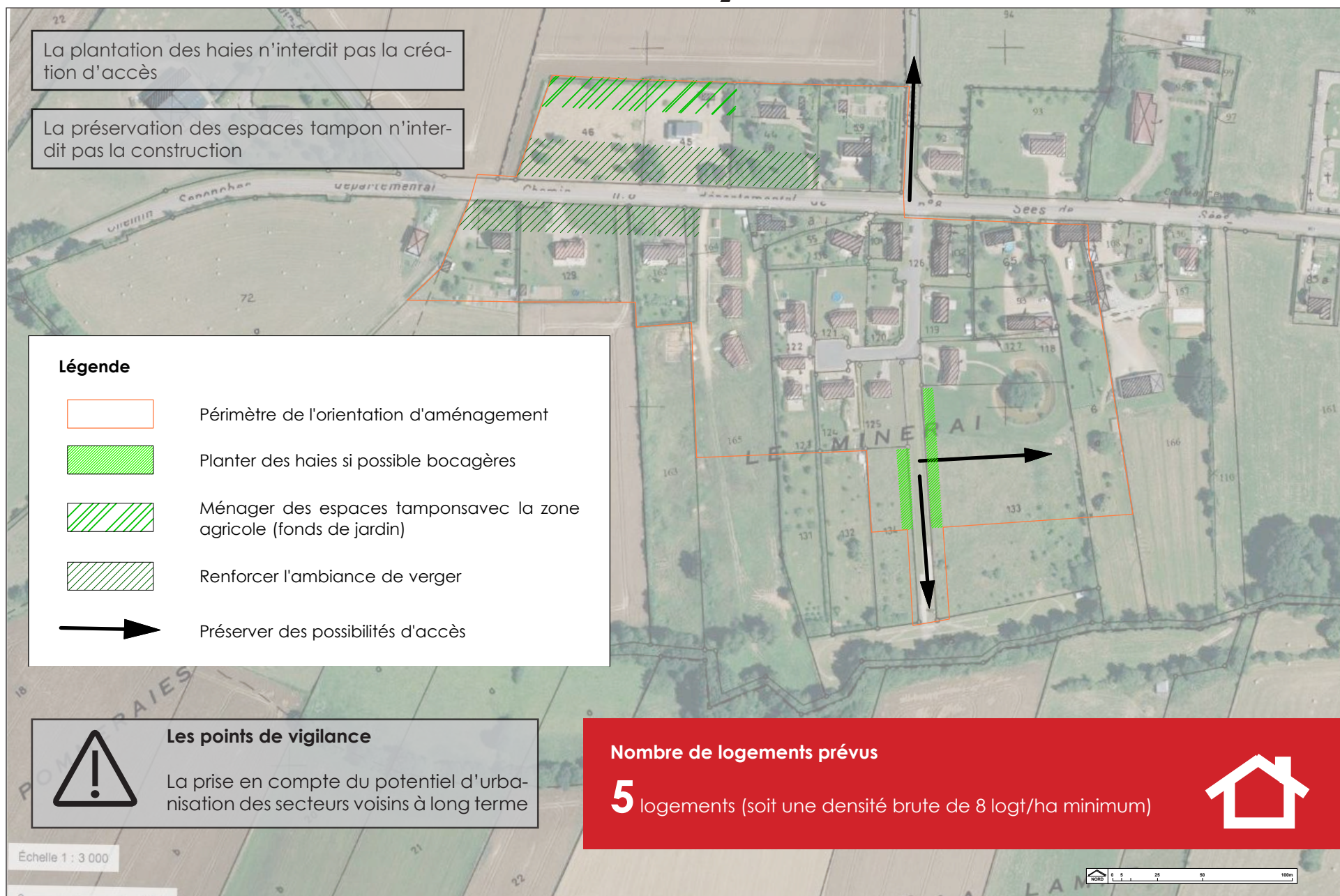
Entrée actuelle du lotissement du Minerais

Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

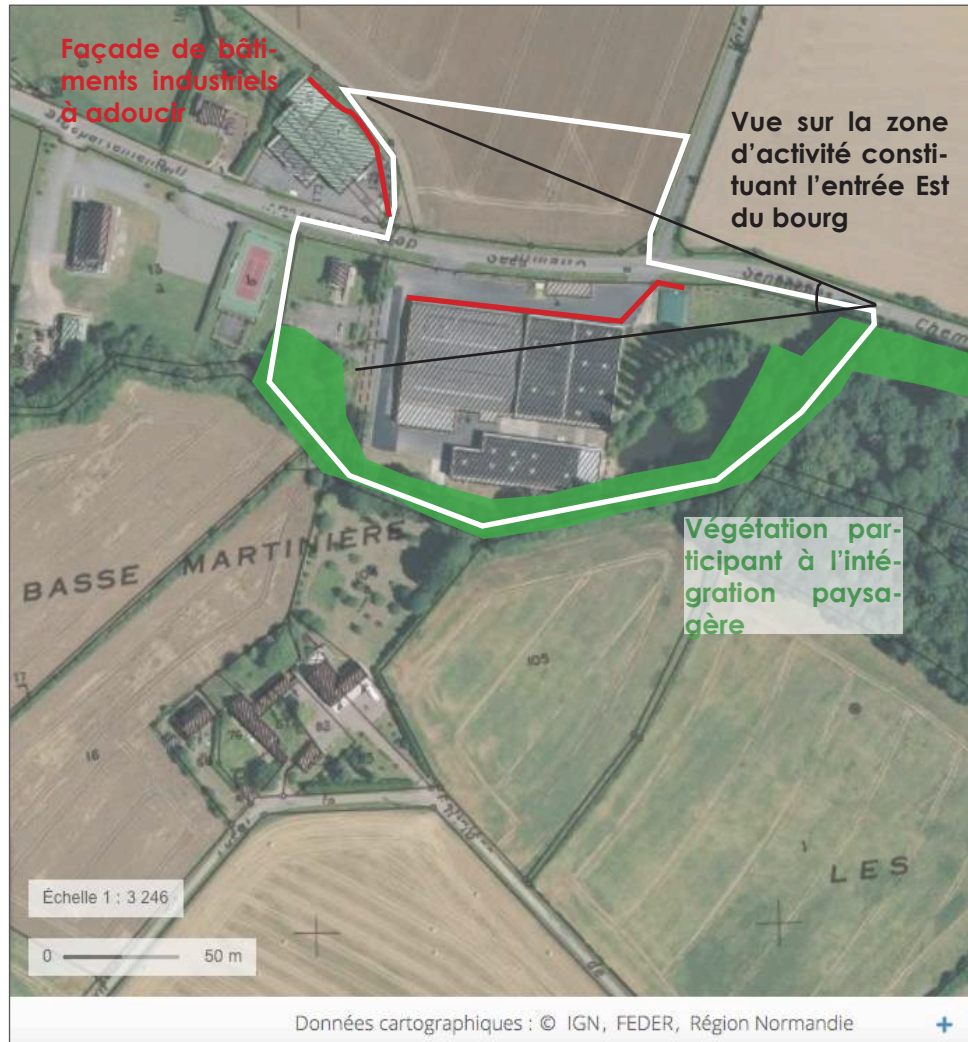
voir le plan de la page suivante.

Longny-les-Villages, commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, le Minerais



Longny-les-Villages, commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, zone d'activité

Le contexte

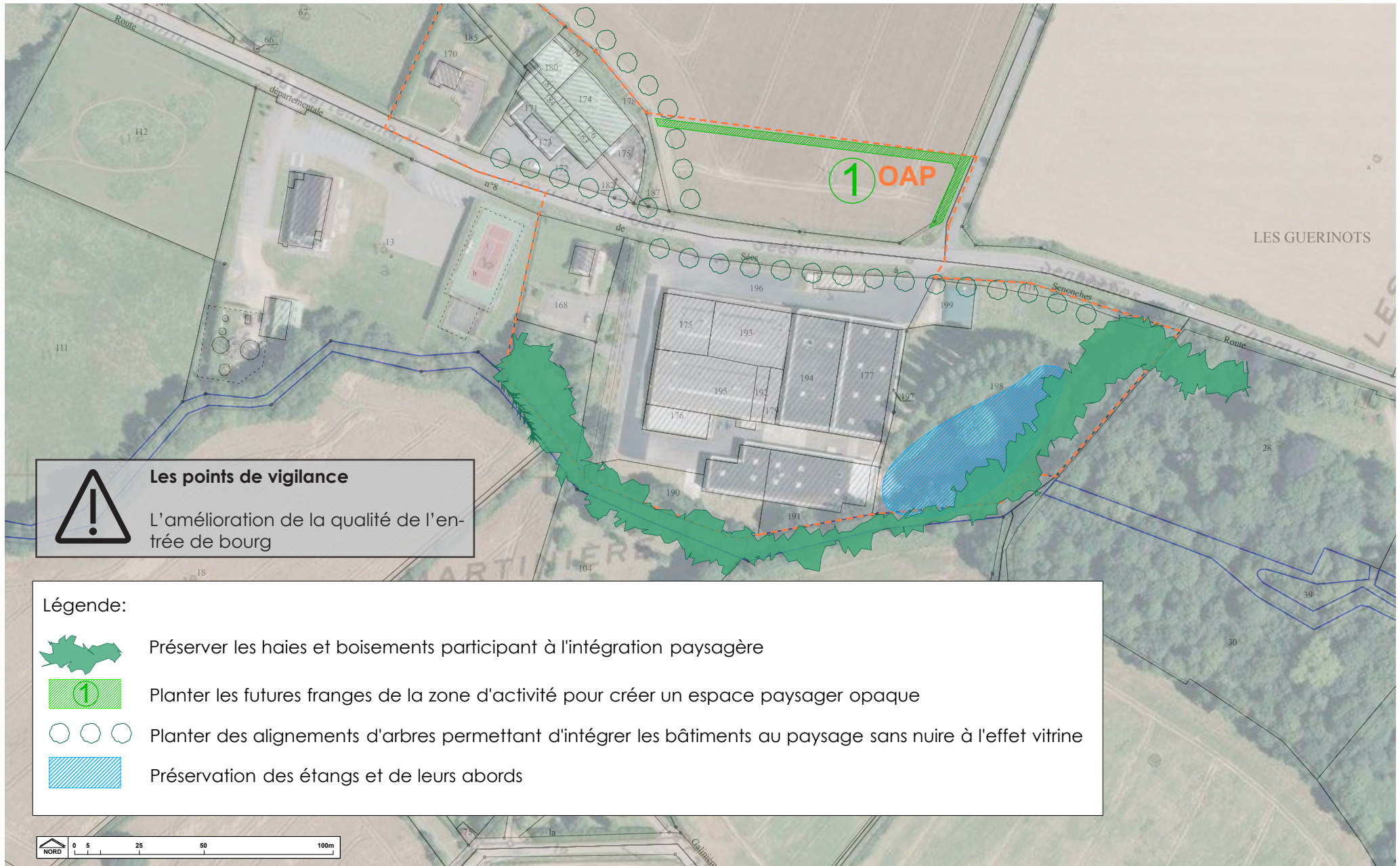


Entrée est de Neuilly-sur-Eure, une des portes d'entrée de la communauté de communes

Les orientations d'aménagement

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

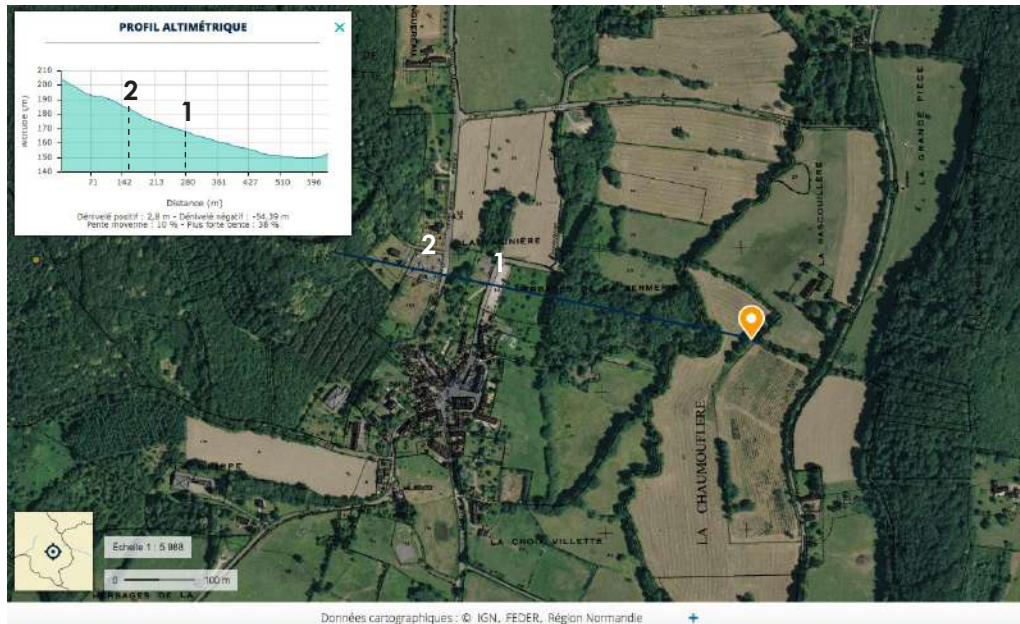
Longny-les-Villages, commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, zone d'activité



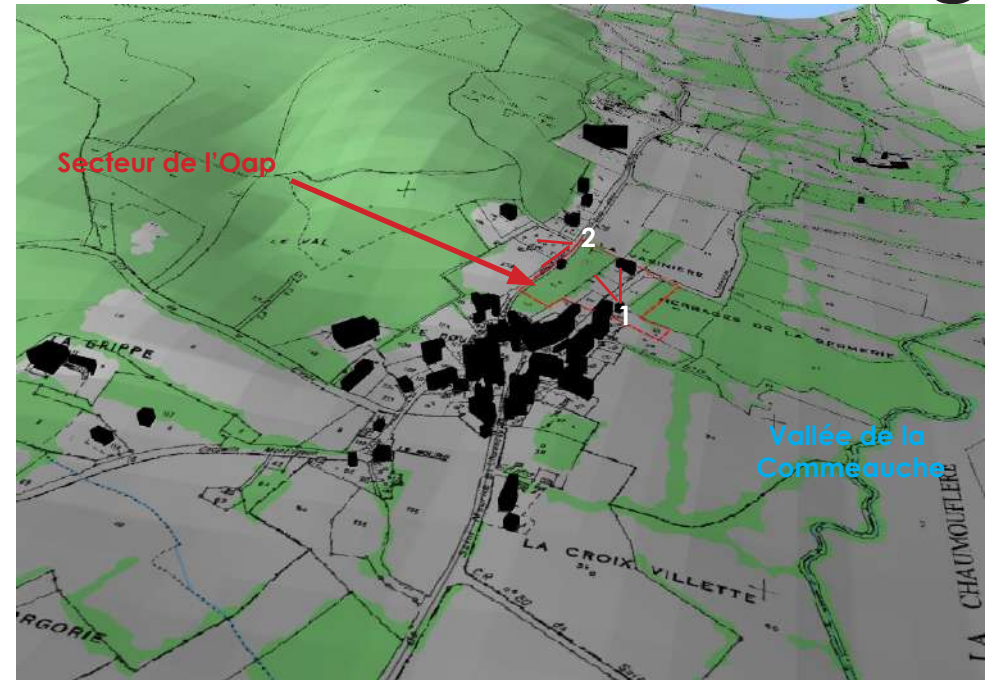
Longny-les-Villages, commune déléguée de Saint-Victor-de-Réno, Nord du bourg

Le contexte

Il s'agit d'un secteur en entrée de bourg proposant une ambiance boisée qui permet une bonne intégration paysagère du bâti.



La topographie des lieux impose d'être vigilant sur les futures implantations. Les vues proposées sur la vallée de la Commeauche sont de qualité, et nécessitent aussi une attention particulière.



Exemple de vue depuis la Rd 291

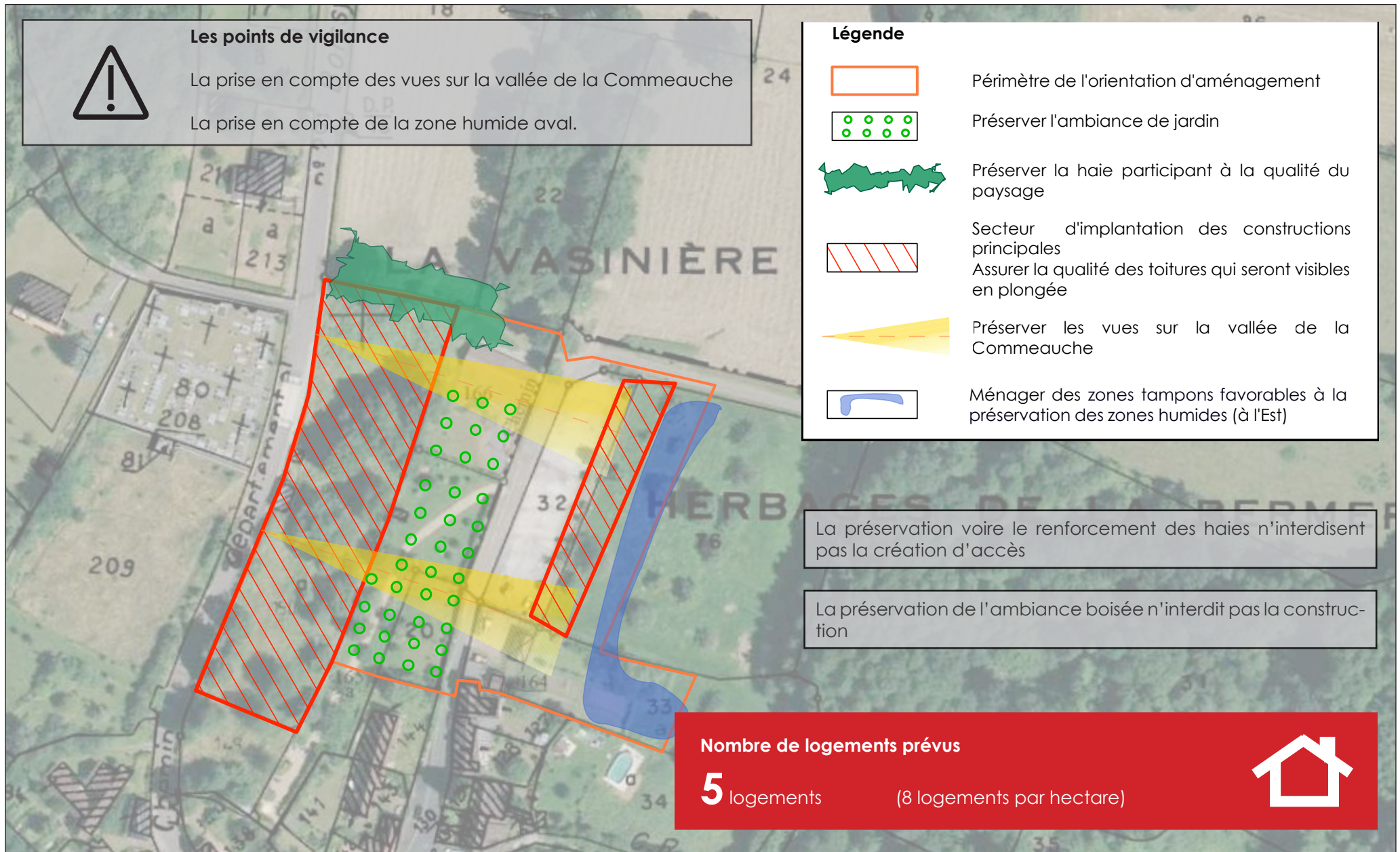


Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

Longny-les-Villages, commune déléguée de Saint-Victor-de-Réno, Nord du bourg



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

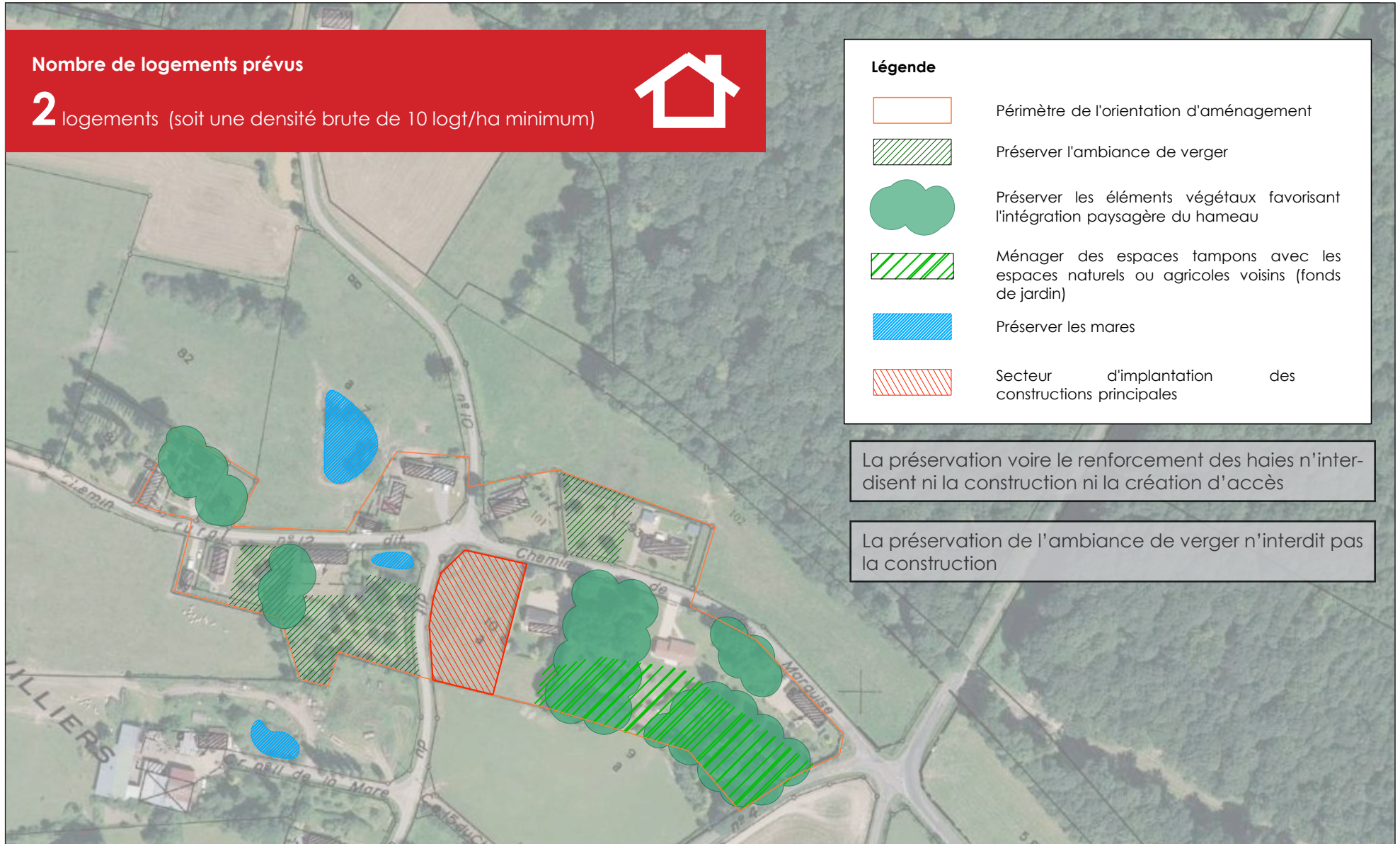
voir les plans des pages suivantes.



Longny-les-Villages, commune déléguée de La Lande-sur-Eure, Le Chêne-d'Auvilliers

Nombre de logements prévus

2 logements (soit une densité brute de 10 logt/ha minimum)



Longny-les-Villages, commune déléguée de Malétable

La préservation voire le renforcement des haies n'interdisent ni la construction ni la création d'accès





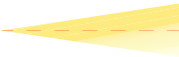



La préservation de l'ambiance de verger n'interdit pas la construction



Les points de vigilance

La prise en compte de la proximité de l'église induisant une maîtrise de la qualité des toitures et des volumes traditionnels des futures constructions

Légende

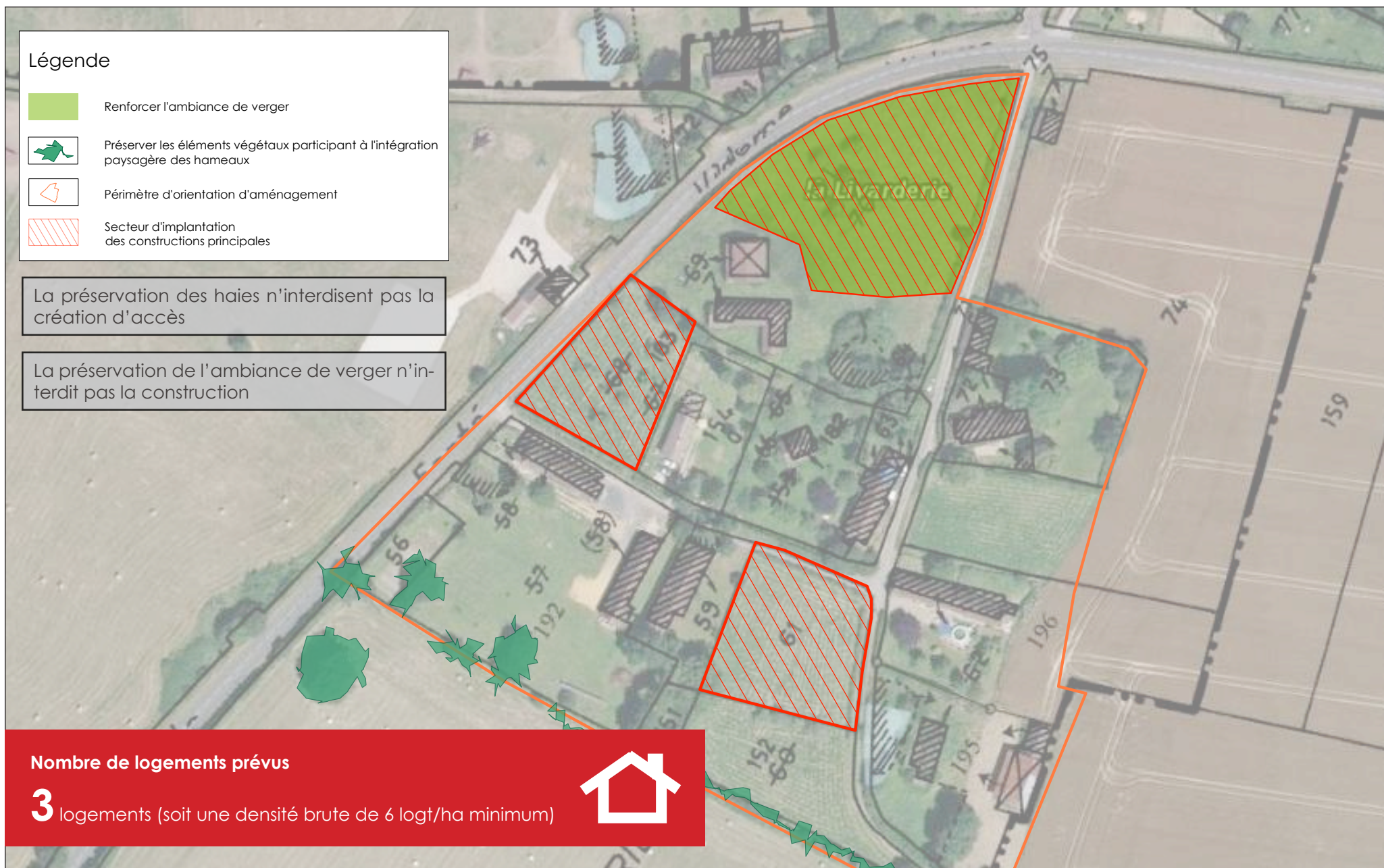
-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Préserver l'ambiance de verger
-  Préserver la haie participant à la qualité de l'entrée de bourg
-  Renforcer la haie
-  Préserver la vue sur l'église
-  Préserver la vue axée sur le clocher
-  Secteur d'implantation des constructions principales
-  Secteur inconstructible

Nombre de logements prévus

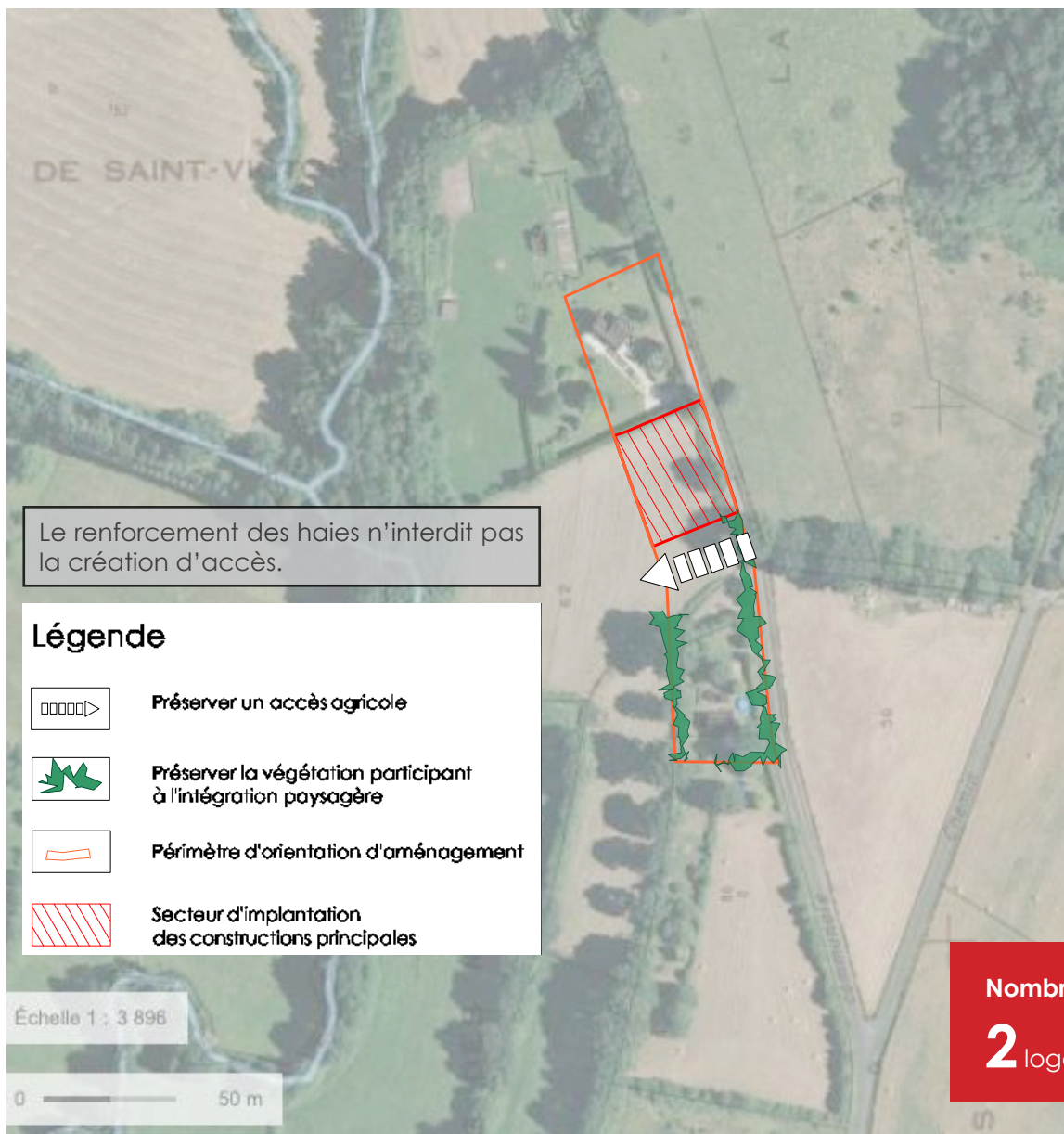
2 logements (soit une densité brute de 6 logt/ha minimum)



Longny-les-Villages, commune déléguée de Marchainville



Longny-les-Villages, commune déléguée de Monceaux-au-Perche, les Brosse

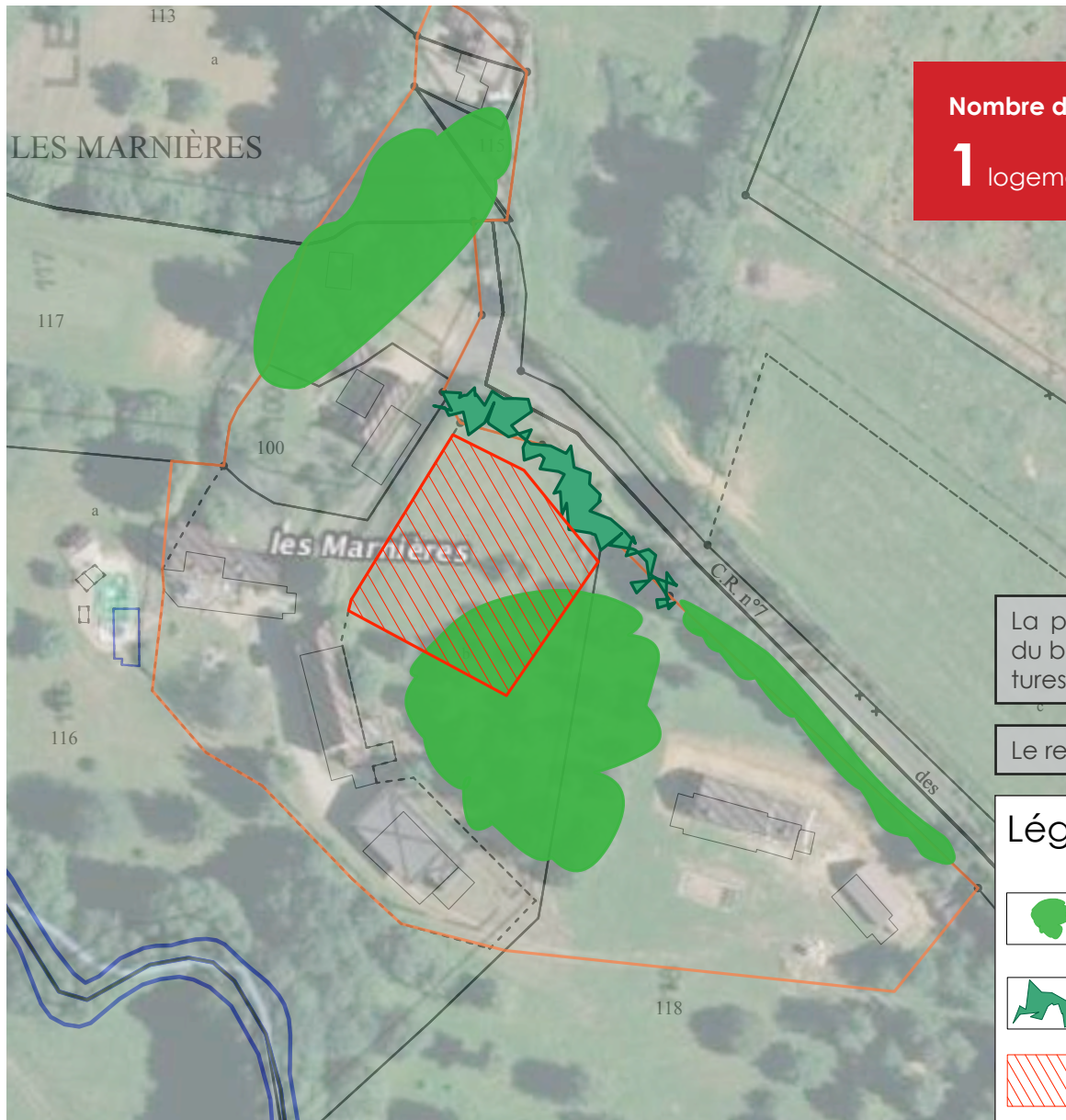


Nombre de logements prévus

2 logements (soit une densité brute de 10 logt/ha minimum)



Longny-les-Villages, commune déléguée de Monceaux-au-Perche, les Carrières



Nombre de logements prévus

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



La préservation des éléments végétaux n'interdit pas l'évolution du bâti existant et la construction d'annexes, l'implantation de clôtures...

Le renforcement des haies n'interdit pas la création d'accès.

Légende



Préserver les éléments végétaux participant à l'intégration paysagère du lieu-dit

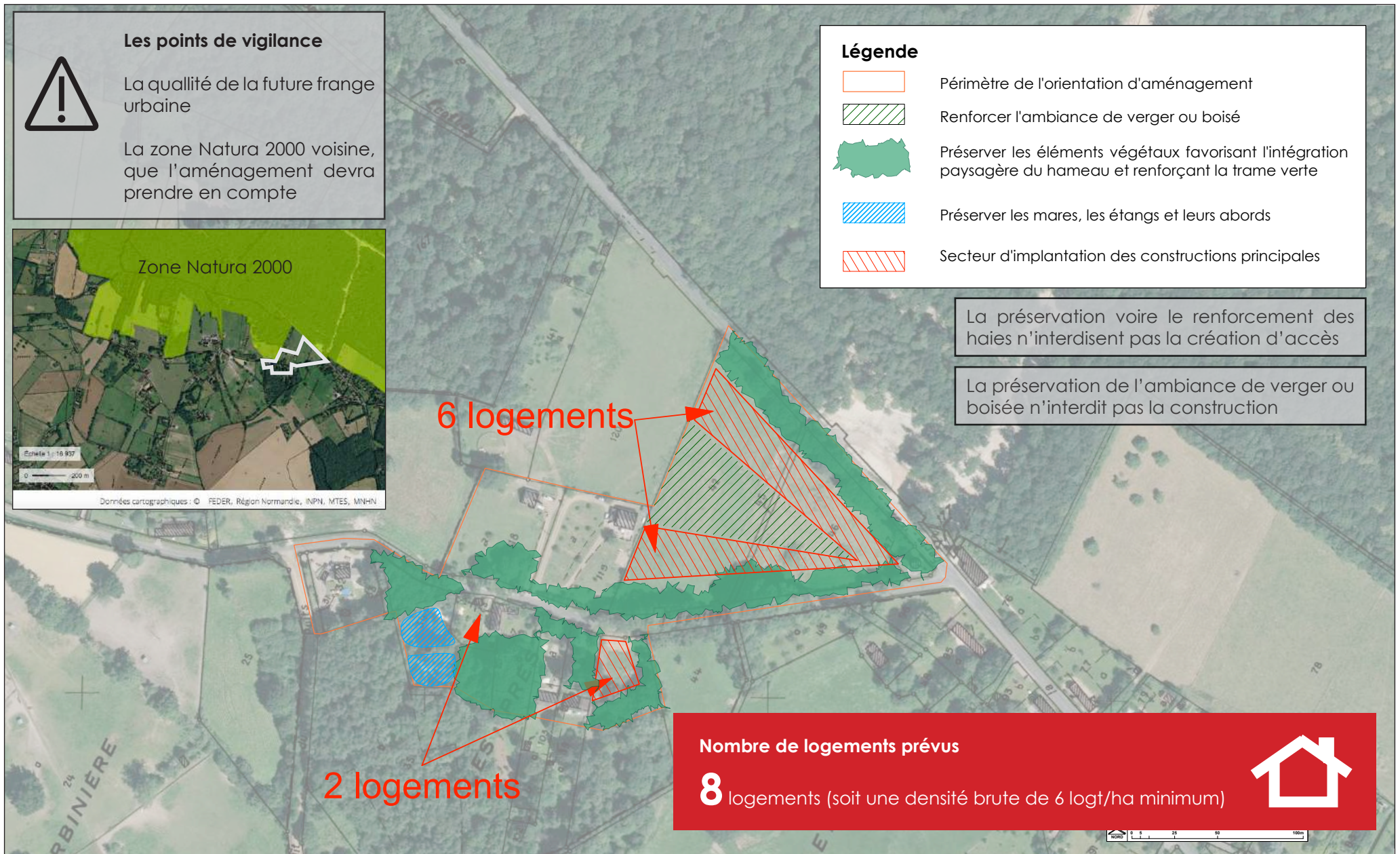


Renforcer la haie pour renforcer l'ambiance bocagère



Secteur d'implantation des constructions principales

Longny-les-Villages, commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, l'Ecottay



Longny-les-Villages, commune déléguée de Saint-Victor-de-Réno, La Cosnardière

Nombre de logements prévus

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

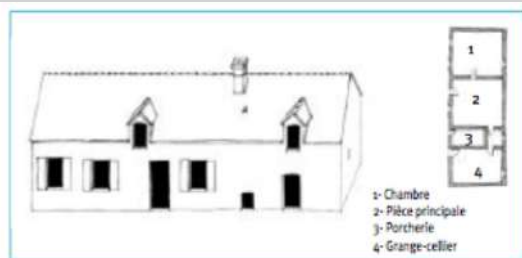


Les points de vigilance



Le maintien de la qualité de l'entrée du hameau

Le volume, la répartition des ouvertures en façade et toiture et la qualité des toitures qui devront participer au maintien du caractère percheron, voir exemple ci-dessous



Légende



Préserver le boisement



Secteur d'implantation de la construction principale



Données cartographiques : © FEDER, Région Normandie

Longny-les-Villages, commune déléguée de Saint-Victor-de-Réno, Sud du bourg

