



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
--	-----------

Tourouvre-au-Perche :

Commune déléguée de Bubertré, le Taillis	48
Commune déléguée de Lignerolles	50
Commune déléguée de La Poterie-au-Perche, le bourg	52
Commune déléguée de Randonnai, centre bourg	54
Commune déléguée de Randonnai, bourg est	58
Commune déléguée de Tourouvre, frange ouest	60
Commune déléguée de Tourouvre, gendarmerie	63
Commune déléguée de Tourouvre, ZA sud ouest	65
Commune déléguée de Tourouvre, ZA Saint-Anne	66

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

Commune déléguée de Autheuil, La Gazeri	84
Commune déléguée de La Poterie-au-Perche, Champvillon	85
Commune déléguée de Prépotin	86
Commune déléguée de Tourouvre, Le Petit Écoté	88
Commune déléguée de Tourouvre, Sainte-Anne	89
Commune déléguée de Tourouvre, la Verrerie	90

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de **Bubertré, le Taillis**

Le contexte



Vue de la route départementale desservant le site.



Le centre bourg situé à environ 200m du site.



Vue depuis le site



Le site avait déjà été aménagé pour recevoir un petit quartier d'habitat.

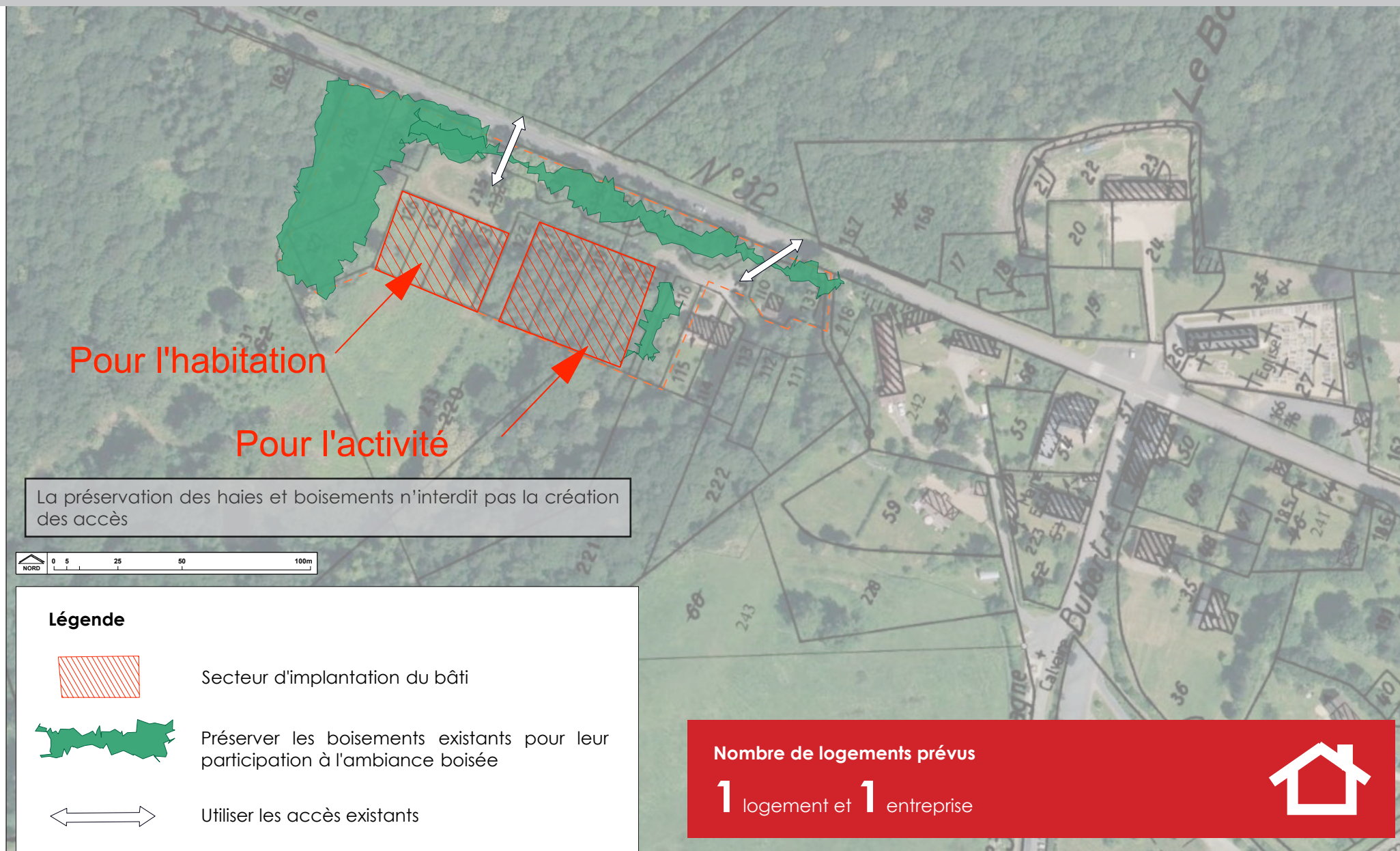
Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

Alors qu'à l'origine le projet de création d'un quartier complet dans le bois avait été accordé, il n'a jamais été réalisé. Pour intégrer les évolutions de la législation, le projet n'aura maintenant que pour seul objet l'aménagement d'un logement et d'une activité associée pour ne pas abandonner les aménagements réalisés et ne pas porter atteinte à l'environnement boisé et paysager.

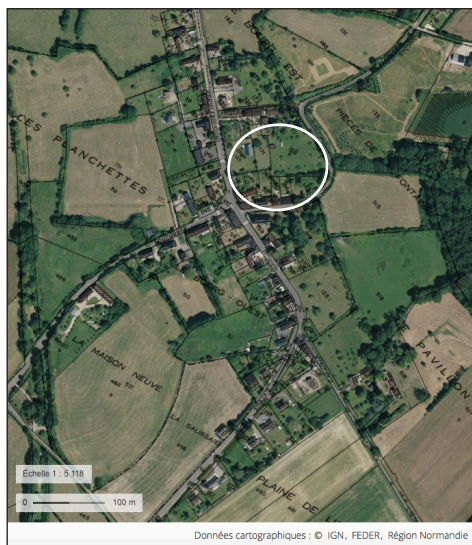
voir le plan de la page suivante.

Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de **Bubertré, le Taillis**



Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de Lignerolles

Le contexte



Un cœur d'îlot traversant.

Un potentiel de logements à valoriser à condition d'organiser l'aménagement.

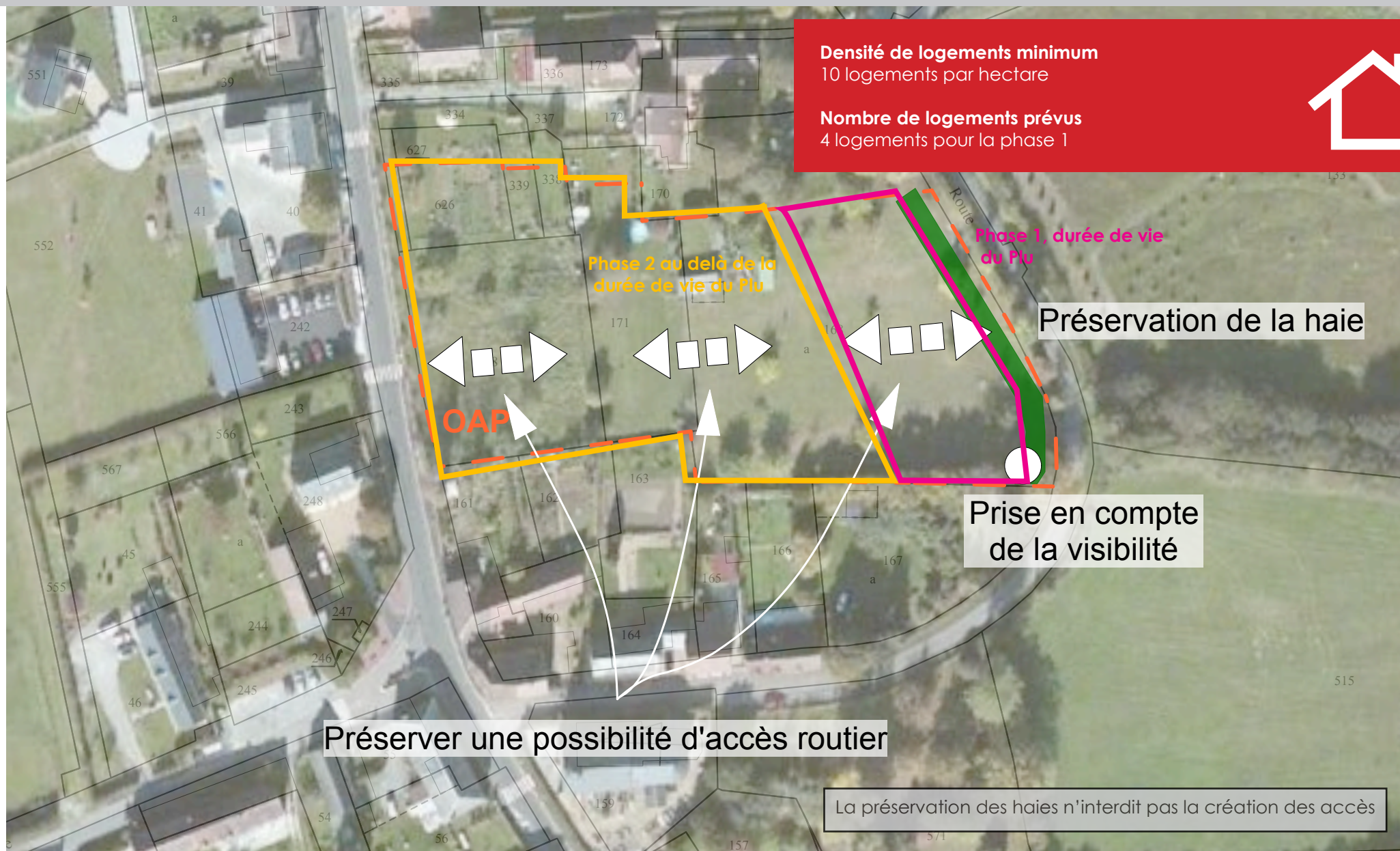
Une haie permettant d'assurer l'intégration paysagère.

Un virage sur une voie peu circulée mais toutefois à intégrer pour assurer la sécurité des accès

Les orientations d'aménagement

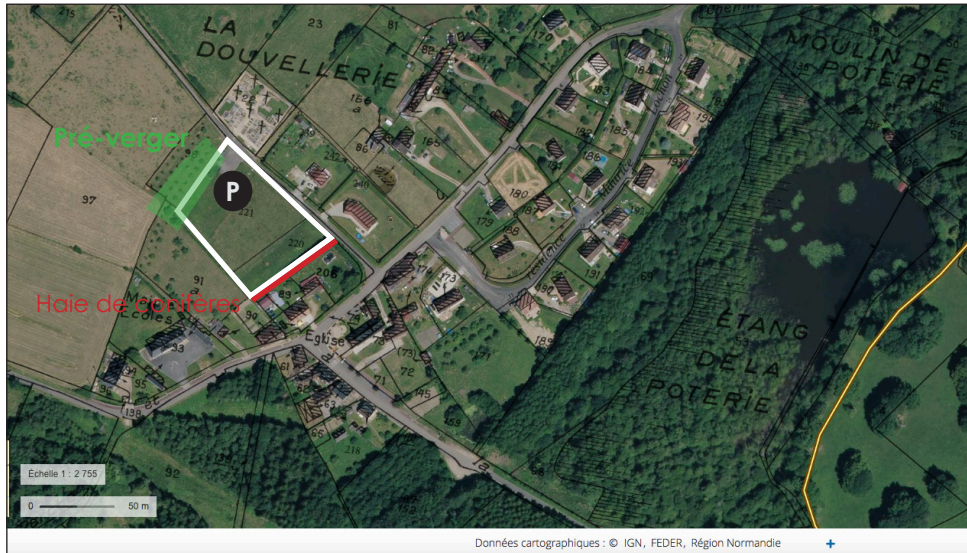
Dispositions portant sur l'aménagement
voir le plan de la page suivante.

Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de Lignerolles



Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de La Poterie-au-Perche, le bourg

Le contexte



Un secteur visible mais depuis une voie peu fréquentée.

Un pré-verger intéressant qui améliore notablement l'intégration paysagère de la future opération

Des possibilités de développement à long terme à l'ouest

Une haie de conifères non maîtrisée s'imposant dans le paysage et qui obère totalement les vues sur l'église

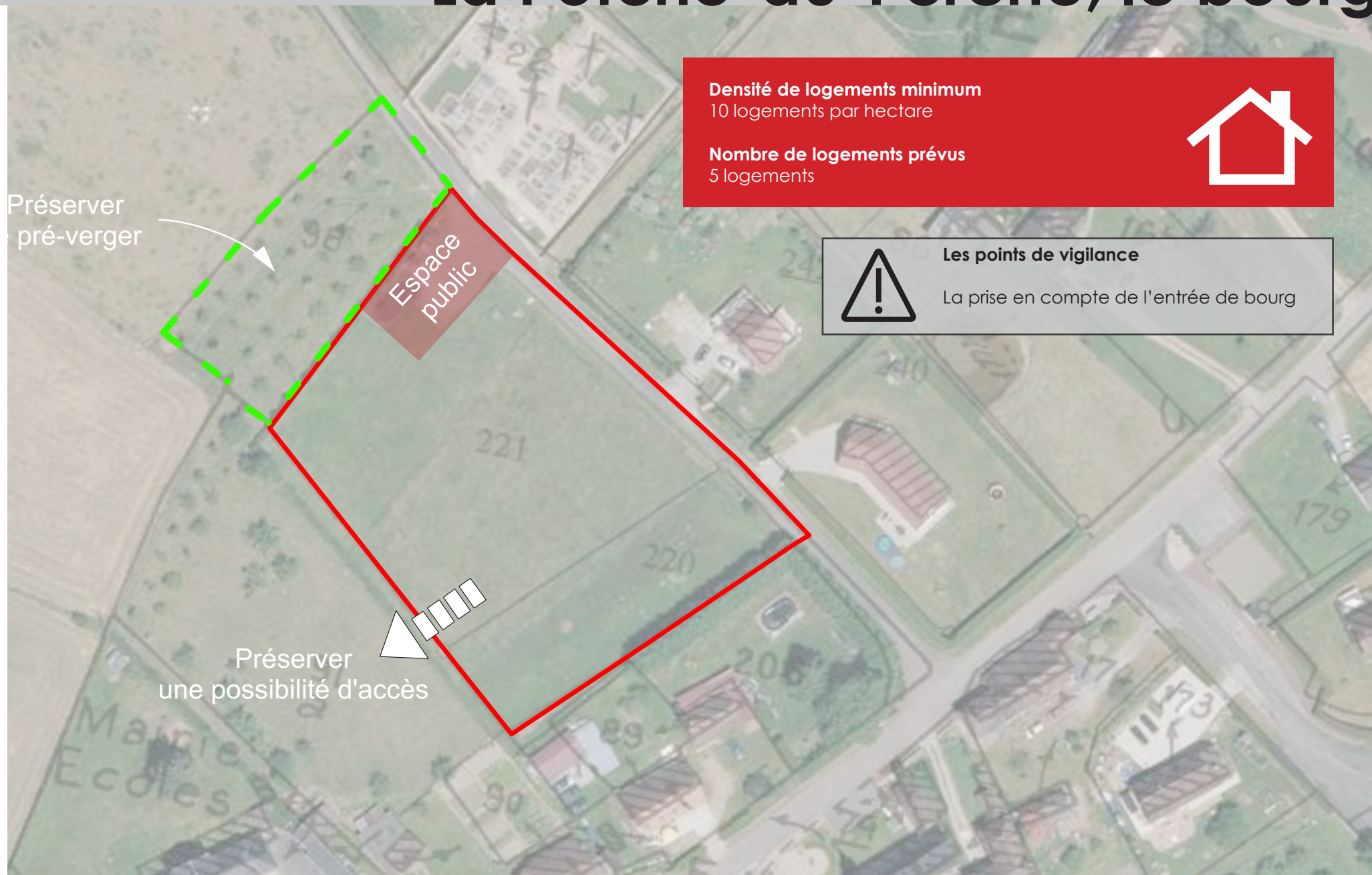


Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de La Poterie-au-Perche, le bourg



Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de Randonnai, centre bourg

Le contexte





La Rd918 à l'ambiance routière. Des aménagements permettront d'apaiser cette ambiance en marquant et sécurisant notamment la séquence au droit du futur cœur de village.



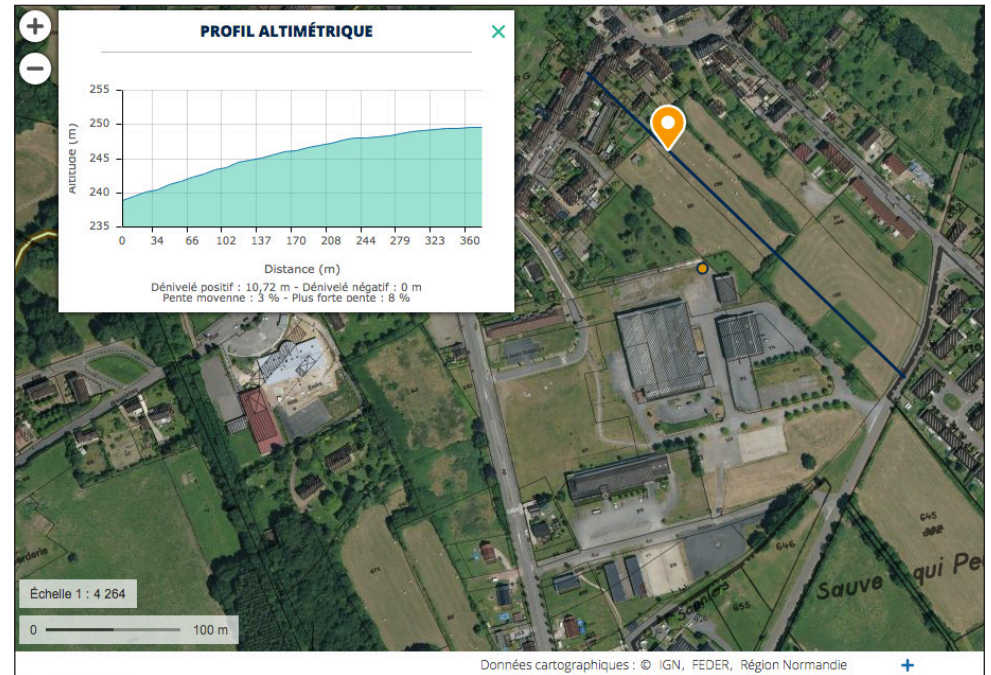
La partie du futur cœur de bourg déjà existante (Poste, maison médicale...)



Future zone à urbaniser



Accès piéton possible vers la rue du Centre



La pente moyenne est d'environ 3% en direction du sud.

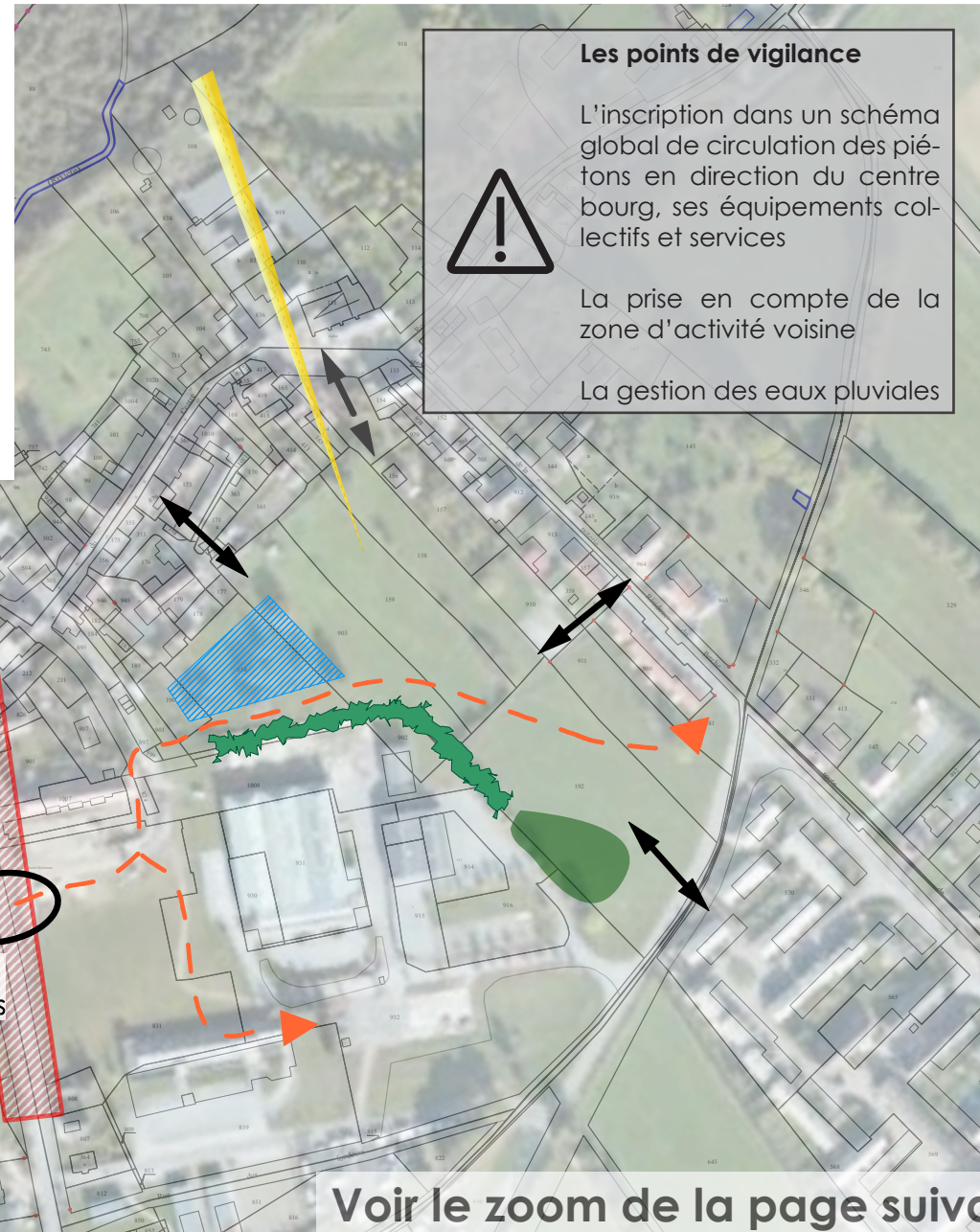
Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

Tourovre-au-Perche, commune déléguée de Randonnai, centre bourg

Légende	
	Accès routier
	Préserver une possibilité d'accès
	Liaisons douce sécurisées
	Espace public intégrant le stockage tampon des eaux pluviales
	Marquer la traversée du centre bourg par un aménagement de l'espace public, Apaisant l'impact du trafic routier
	Espace vert
	Haie à préserver ou à créer
	Prendre en compte les vues sur le clocher de l'église et si possible les préserver



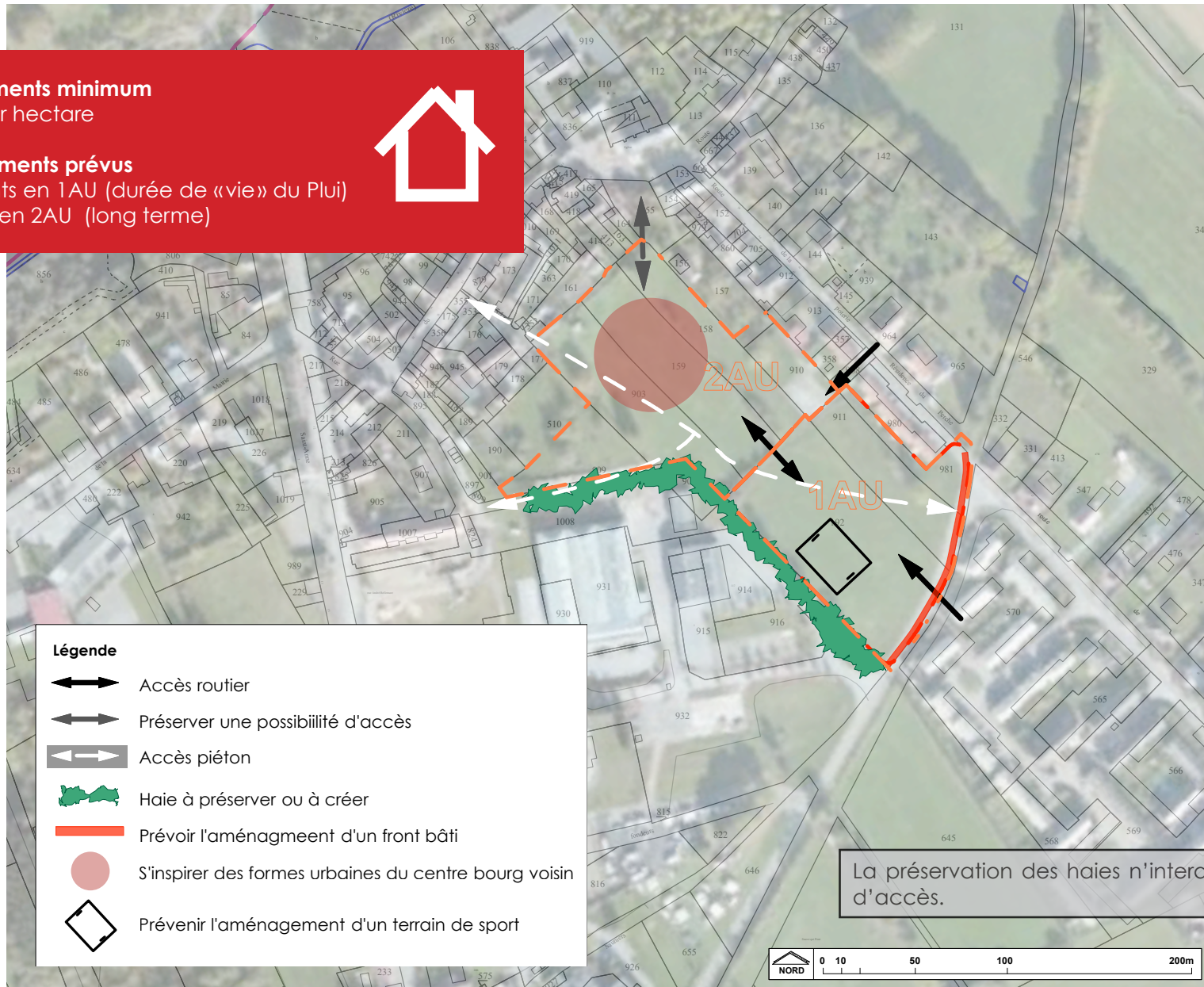
Tourovre-au-Perche, commune déléguée de Randonnai, centre bourg

Densité de logements minimum

12 logements par hectare

Nombre de logements prévus

10 à 15 logements en 1AU (durée de «vie» du Plui)
et 15 logements en 2AU (long terme)



Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de Randonnai, bourg est

Le contexte



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie

Le secteur inscrit en 2AU (en rouge sur la carte ci-contre) n'est pas accessible aujourd'hui, ce qui implique de mettre en place des outils fonciers appropriés (emplacement réservé). La préservation de la haie bordant la parcelle permettrait de gérer efficacement l'intégration de l'urbanisation à long terme.

Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

Randonnai est un pôle d'appui repéré dans le Scot et dans le Plui. Son rôle de centralité et sa position en entrée de territoire (et du Perche) mérite que l'on s'attarde sur son développement à long terme.

Le Plui acte le développement de l'îlot en cœur de bourg (secteur 1 sur la carte ci-contre) avec une première partie du développement sur les 10 prochaines années en 1AU (partie sud-est de l'îlot). Une seconde partie est prévue pour le moyen terme sur la partie nord-ouest de l'îlot inscrit en 2AU.

À l'ouest de la commune, et de l'ancienne voie de chemin de fer, il existe un second secteur de développement pour le long terme (2AU pour une partie) qu'il convient d'ores-et-déjà d'organiser.



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie

Tourovre-au-Perche, commune déléguée de Randonnai, bourg est

Légende



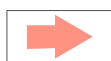
Préserver la haie existante



Développement à long terme (10 logements, densité 12 log/ha)



Prévoir un accès pour développement à long terme



Axe de développement à long terme



Préserver des possibilités d'accès



Périmètre d'orientation d'aménagement



Les points de vigilance

L'accroche aux quartiers voisins (existants et futurs)

La préservation des éléments végétaux n'interdit pas la création d'accès.

Densité de logements minimum

12 logements par hectare

Nombre de logements prévus

10 logements en 2AU (long terme)



Tourovre-au-Perche, commune déléguée de Tourovre, frange ouest

Le contexte



Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de Tourouvre, frange ouest



Secteur situé en entrée de bourg ouest



Vues depuis la rue Magné de Marolles vers la partie sud, à l'automne et en été



Au sud du secteur à urbaniser un talweg à prendre en compte dans l'aménagement pour le préserver et le valoriser.

Les orientations d'aménagement

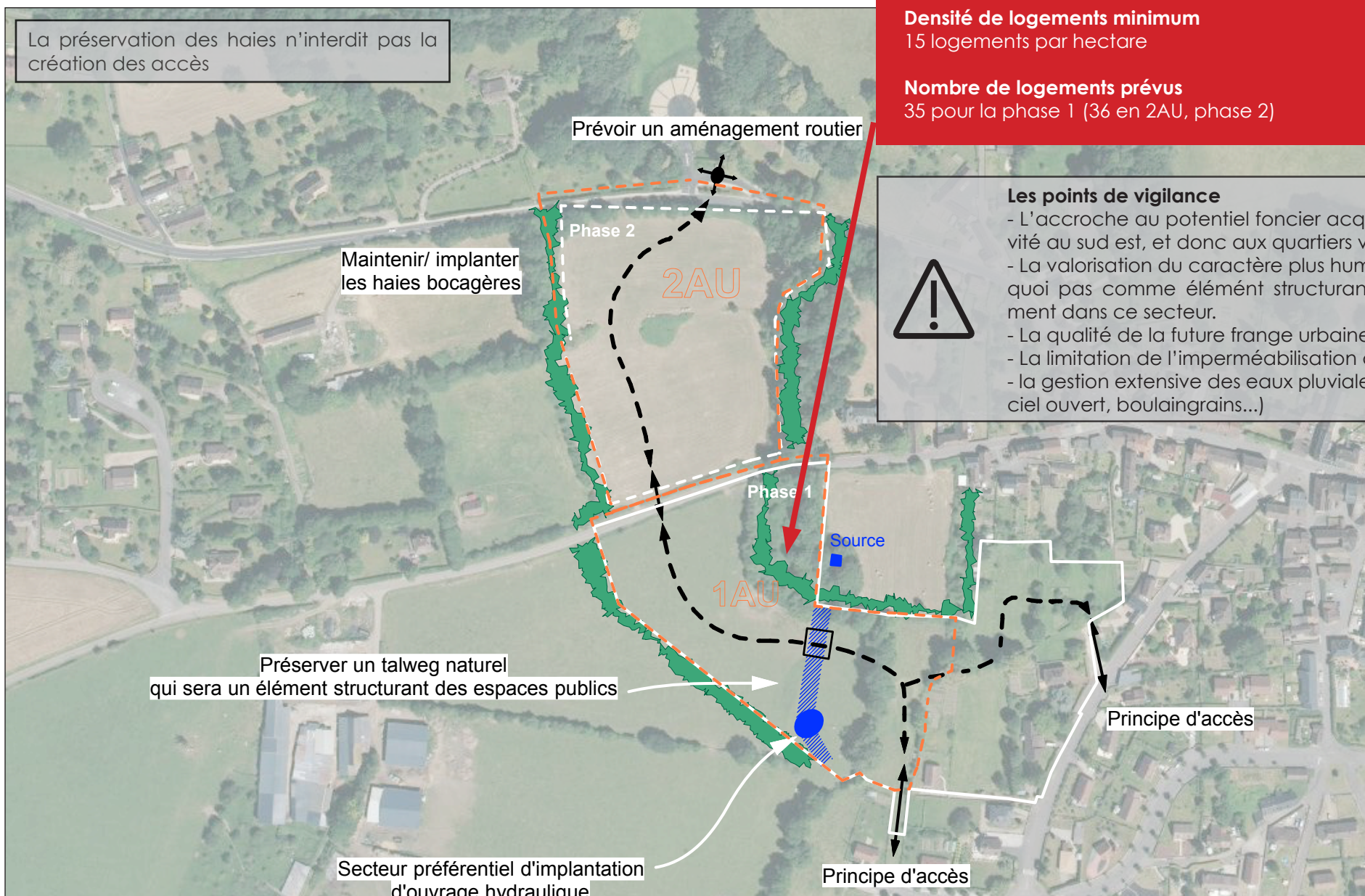
Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.



La pente moyenne est d'environ 8% en direction du sud.

Tourovre-au-Perche, commune déléguée de Tourovre, frange ouest



Densité de logements minimum

15 logements par hectare



Nombre de logements prévus

35 pour la phase 1 (36 en 2AU, phase 2)

Les points de vigilance

- L'accroche au potentiel foncier acquis par la collectivité au sud est, et donc aux quartiers voisins
- La valorisation du caractère plus humide au sud, pourquoi pas comme élément structurant de l'aménagement dans ce secteur.
- La qualité de la future frange urbaine.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols
- la gestion extensive des eaux pluviales (noues, fossés à ciel ouvert, boulaingrains...)

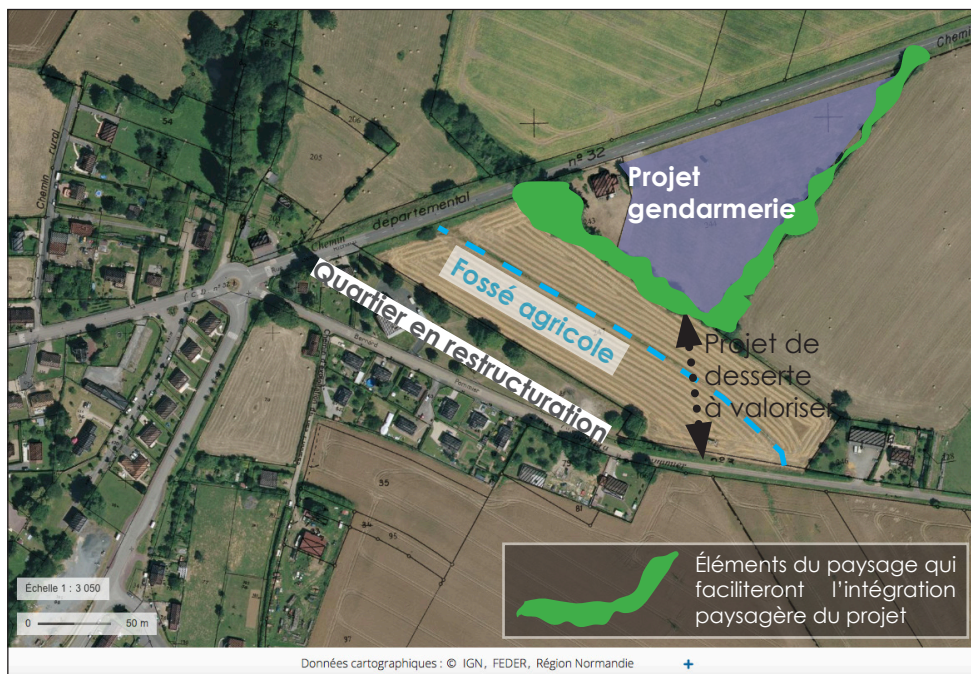


Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de Tourouvre, gendarmerie

Le contexte



Secteur situé en entrée de bourg ouest



La pente moyenne est d'environ 3% en direction du sud.



Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

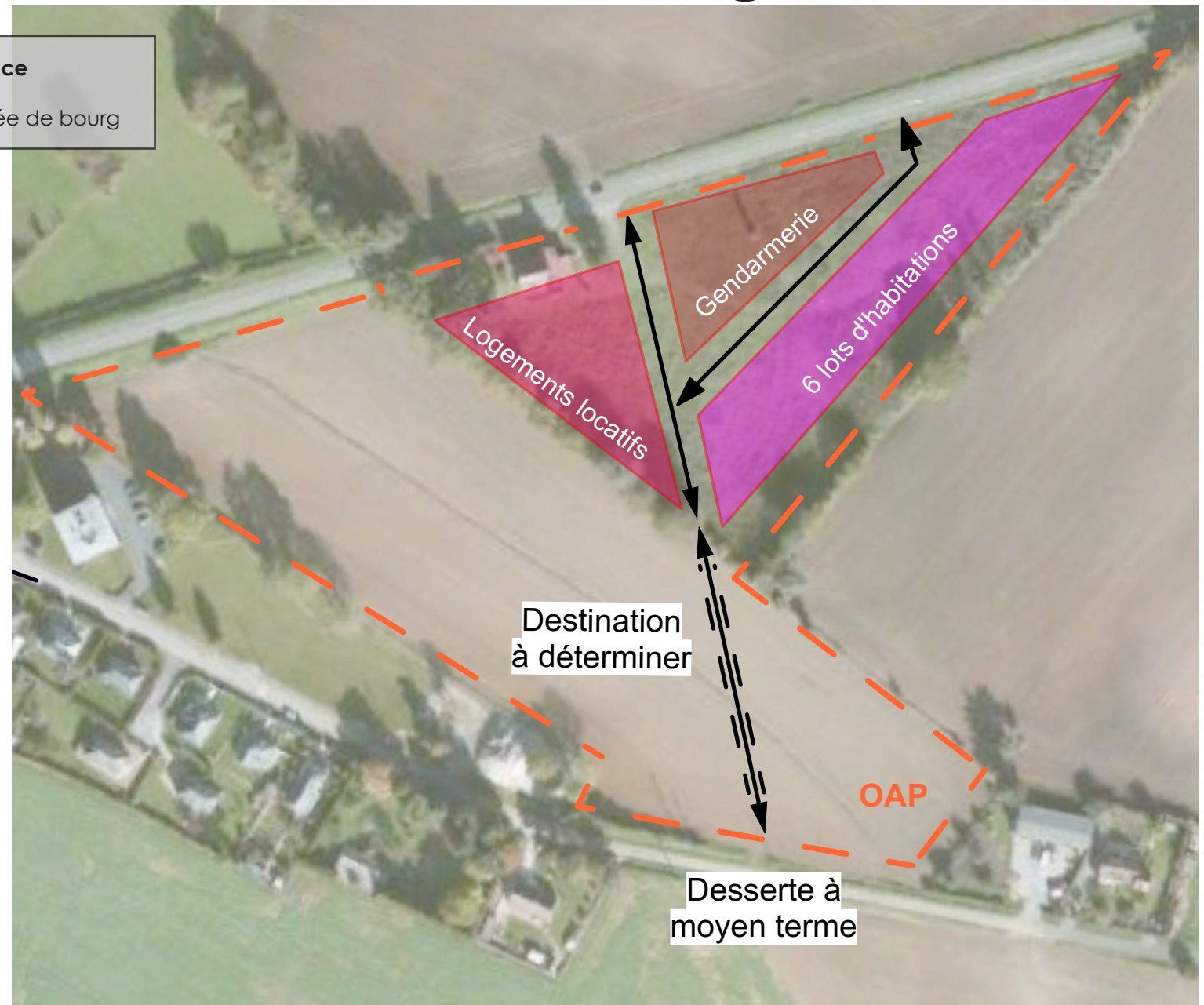
voir le plan de la page suivante.

Tourovre-au-Perche, commune déléguée de **Tourovre, gendarmerie**

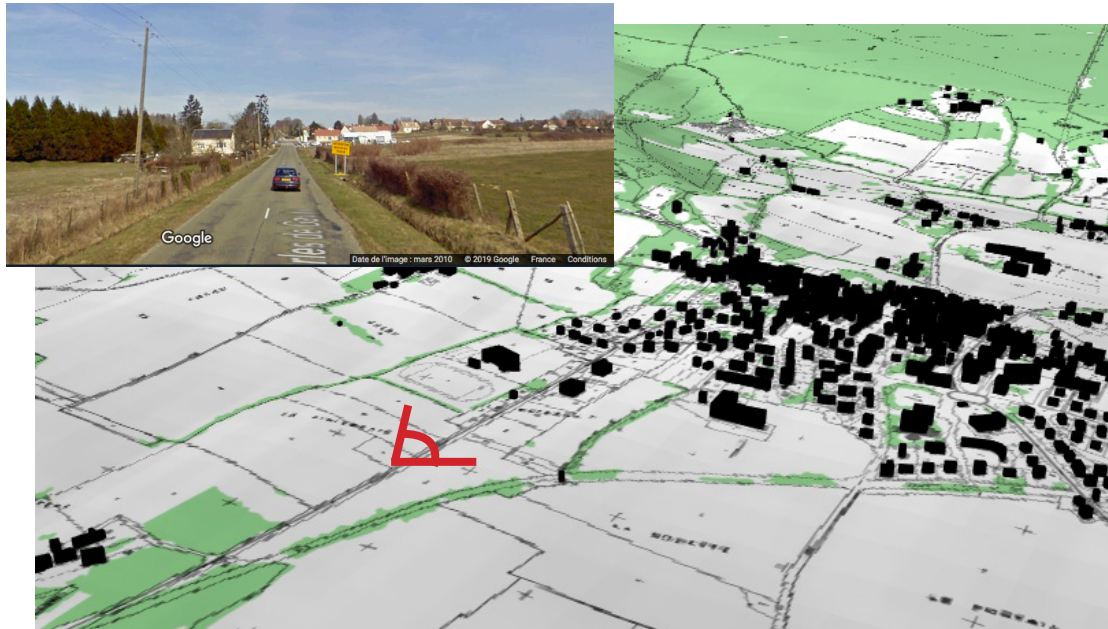


Les points de vigilance

La qualité de l'entrée de bourg



Tourovre-au-Perche, commune déléguée de Tourouvre, ZA sud ouest



Le contexte

Ce secteur de développement économique se situe à l'une des entrées sud du bourg de Tourouvre en venant de la Rn12. Vu la configuration topographique, cette entrée engendre des vues en contre-plongée du bourg, ce qui nécessite une attention particulière à l'intégration particulière des futures implantations d'entreprises. La position du bourg à flanc de coteau renforce cet impératif.

Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan ci-contre, et ...

Veiller à limiter le développement de la Renouée du Japon (plante invasive)

La hauteur des bâtiments mériterait d'être contenue pour en faciliter l'intégration paysagère



Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de Tourouvre, ZA Saint-Anne

Le contexte

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

De la Rn 12, ce secteur est invisible

Vu depuis la route départementale 918 (Longny/L'Aigle), le secteur est également invisible.

Il n'est visible que depuis la Rd 607, voie d'accès à la Rn 12.

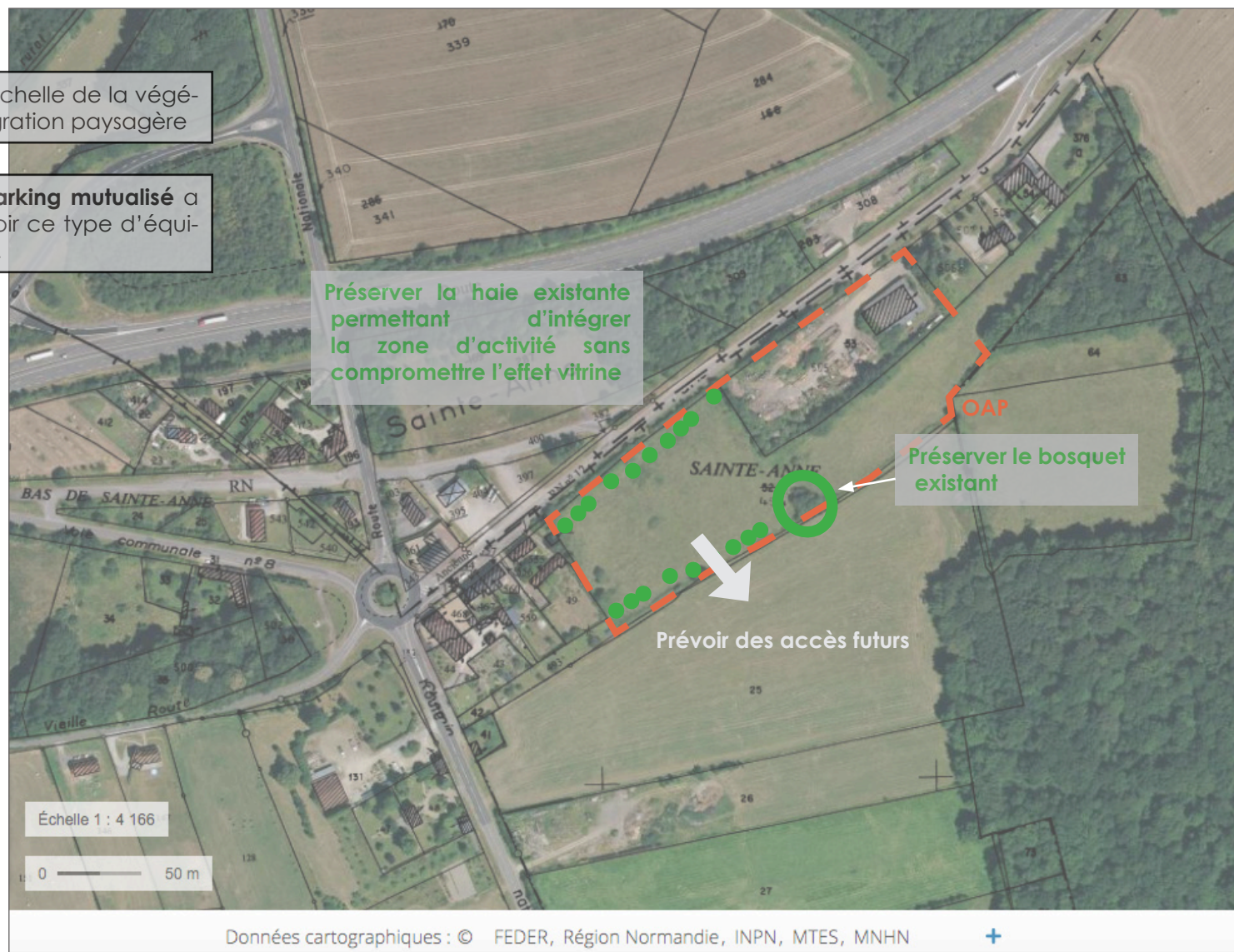


Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

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.



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.



Tourovre-au-Perche, commune déléguée de Autheuil, La Gazerie

Légende

-  Assurer la qualité des toitures ou intégrer les constructions à venir par des éléments végétaux renforçant le caractère de verger
-  Secteur d'implantation des constructions principales
-  Prendre en compte le caractère humide de la zone
-  Maintenir les espaces naturels ou agricoles
-  Préserver ou renforcer les haies pour qu'elles participent au caractère bocager
-  Préserver les vues remarquables vers le clocher de Malétable
-  Périmètre d'orientation d'aménagement



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



Les points de vigilance

La prise en compte de la zone humide située en aval





Nombre de logements prévus

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



Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de La Poterie-au-Perche, Champvillon

Légende

-  Préserver les éléments, entités végétales, qui participent aux continuités écologiques de cet espace prairial bocager
-  Limiter les constructions zones tampons favorables à la préservation des zones humides
-  Périmètre d'orientation d'aménagement
-  Secteur d'implantation des constructions principales



Les points de vigilance

La prise en compte de la vallée située à l'est

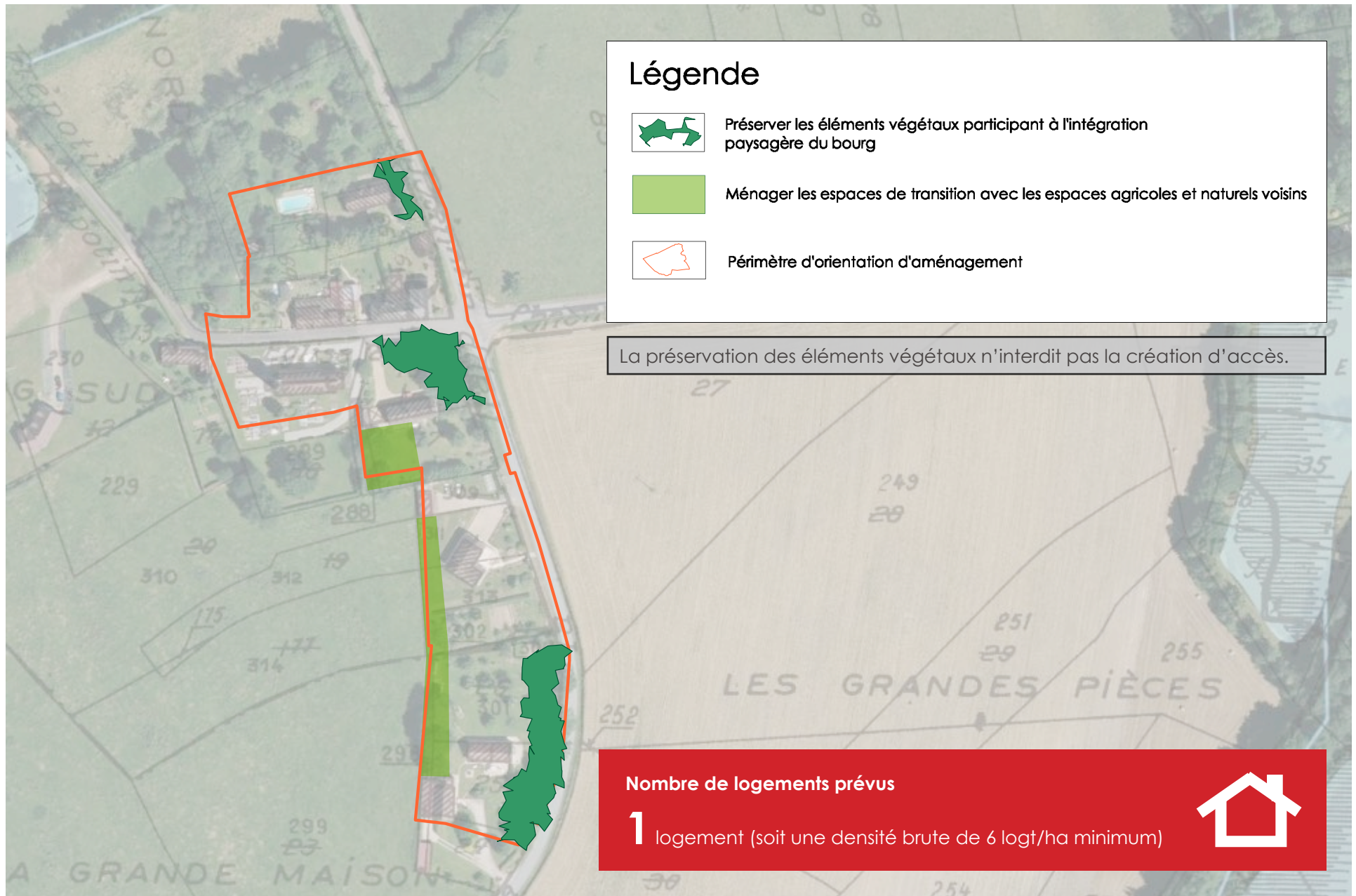
La préservation des éléments végétaux n'interdit pas la création d'accès.

Nombre de logements prévus

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



Tourovre-au-Perche, commune déléguée de Prépotin







Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de Prépotin



Tourovre-au-Perche, commune déléguée de Tourovre, Le Petit Écoté

Légende

-  Renforcer le caractère boisé du secteur
-  Préserver les boisements participant à la trame verte (réservoir forestier)
-  Périmètre d'orientation d'aménagement
-  Secteur d'implantation des constructions principales

Nombre de logements prévus

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



La préservation des haies et boisements n'interdit pas la création d'accès.








Les points de vigilance

L'ambiance de hameau percherois à favoriser dans les caractéristiques du bâti

Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de Tourouvre, Sainte-Anne

Légende

-  Maintenir l'espace de comémoration
-  Préserver l'ambiance verger
-  Préserver les éléments végétaux participant à la qualité des espaces publics
-  Renforcer l'ambiance bocagère
-  Périmètre d'orientation d'aménagement

Le renforcement de l'ambiance bocagère n'interdit pas la création d'accès

La préservation de l'ambiance de verger et des éléments végétaux n'interdisent pas la construction ni la création d'accès



Les points de vigilance

L'ambiance percheronne à favoriser à hauteur du rond point passant notamment par la qualité des franges urbaines

Nombre de logements prévus

3 logements (soit une densité brute de 8 logt/ha minimum)



Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de Tourouvre, la Verrerie

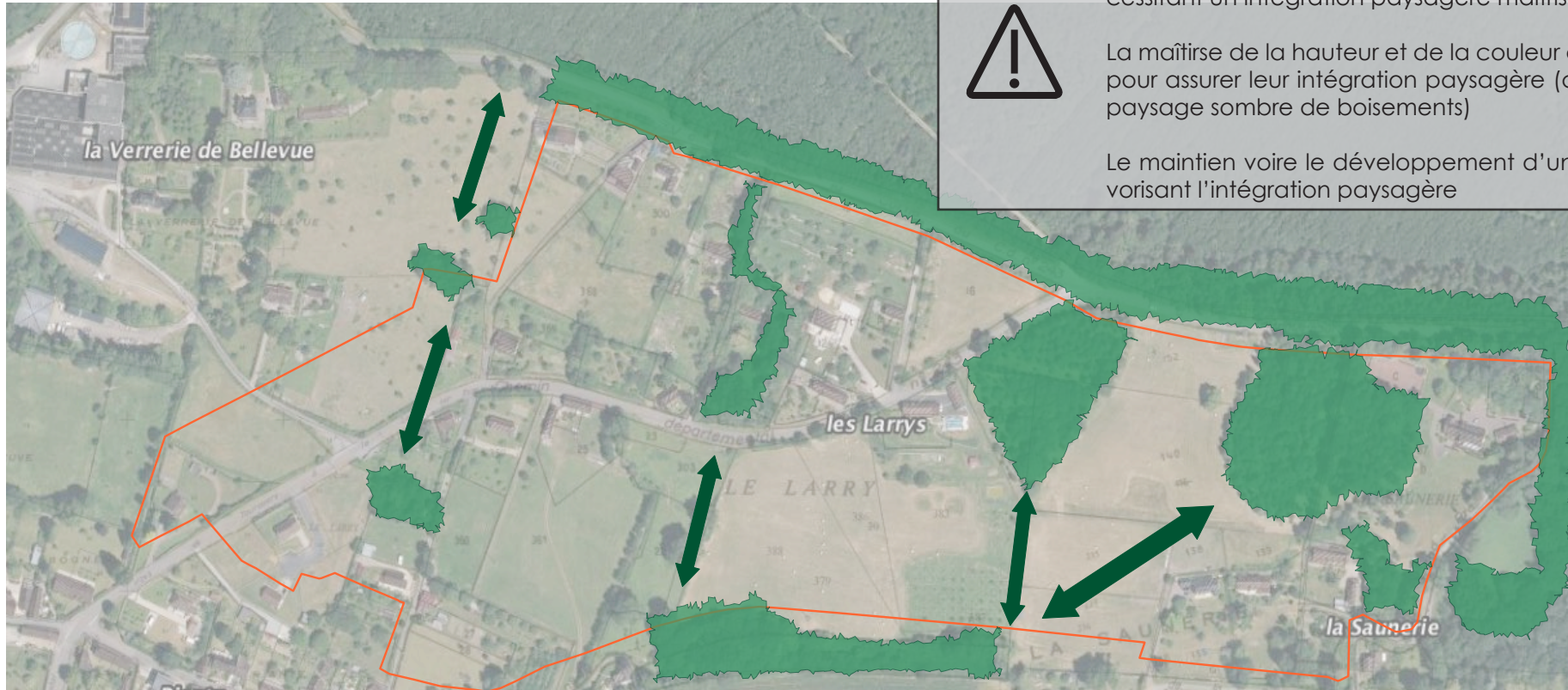
La préservation des éléments végétaux n'interdit pas la création d'accès.

Les points de vigilance

La prise en compte des vues lointaines sur le hameau nécessitant une intégration paysagère maîtrisée

La maîtrise de la hauteur et de la couleur des constructions pour assurer leur intégration paysagère (adossement à un paysage sombre de boisements)

Le maintien voire le développement d'une végétation favorisant l'intégration paysagère



Légende



Préserver le caractère boisé (réservoir forestier)



Renforcer les continuités écologiques par une augmentation de la densité végétale



Périmètre d'orientation d'aménagement

Nombre de logements prévus

15 logements (soit une densité brute de 8 logt/ha minimum)

