



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 thématiques 6

Orientation « Trames verte et bleue »	7
Orientation « Paysages »	12
Orientation Aménagement des espaces publics	16
Orientation Intégrer les zones à urbaniser destinées à l'habitat	19
Orientation Valoriser au mieux le potentiel des «grandes» dents creuses	19
Orientation Intégrer le caractère percheron en construction neuve	19

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Orientation d'aménagement et de programmation

« Trames verte et bleue »

Contexte

Les travaux sur la trame verte et bleue réalisés par le parc naturel régional du Perche permettent de mettre en exergue les enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques.

Enjeux et objectifs

Le Plu doit être un outil permettant de préserver et de restaurer les continuités écologiques du territoire. La trame verte et bleue est déclinée dans l'ensemble des pièces réglementaires. Les réservoirs de biodiversité, définis dans la trame verte et bleue explicitée dans le rapport de présentation, sont protégés du fait de leur classement au règlement écrit et graphique en zones agricoles spécifiques ou naturelle. Pour prendre en compte les autres composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit *in fine* de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.

Objectif n° 1 : Prendre en compte la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement

Sur l'ensemble du territoire

Une réflexion sur l'intégration écologique de chaque projet d'aménagement doit être menée dès la conception de celui-ci. Elle doit porter sur la prise en compte des enjeux écologiques et des continuités présentes sur le site et à proximité, notamment en les préservant, voire en les reconstituant :

- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Maintenir impérativement et intégrer au projet les milieux à forts en-

jeux (mares, arbres remarquables...).

- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement...).
- Limiter au strict minimum l'utilisation de clôtures en favorisant les clôtures transparentes pour la faune.
- Utiliser des essences variées et locales (voir guide http://www.parc-naturel-perche.fr/sites/pnr-perche/files/content/files/pages_de_plaquette_haies_2012_1.pdf) et bannir les espèces exotiques envahissantes avérées, potentielles ou à surveiller de Basse-Normandie (http://cen-normandie.fr/sites/default/files/fichiers/liste_plantes_vasculaires_invasives_basse-normandie_2016_cbnb.pdf).

Dans les espaces prairiaux et bocagers et les zones tampons favorables à la préservation des zones humides identifiés dans la trame verte et bleue

Ces espaces sont repérés sur les plans joints de la page suivantes et en grand format au annexes aux présentes orientations d'aménagement et de programmation.

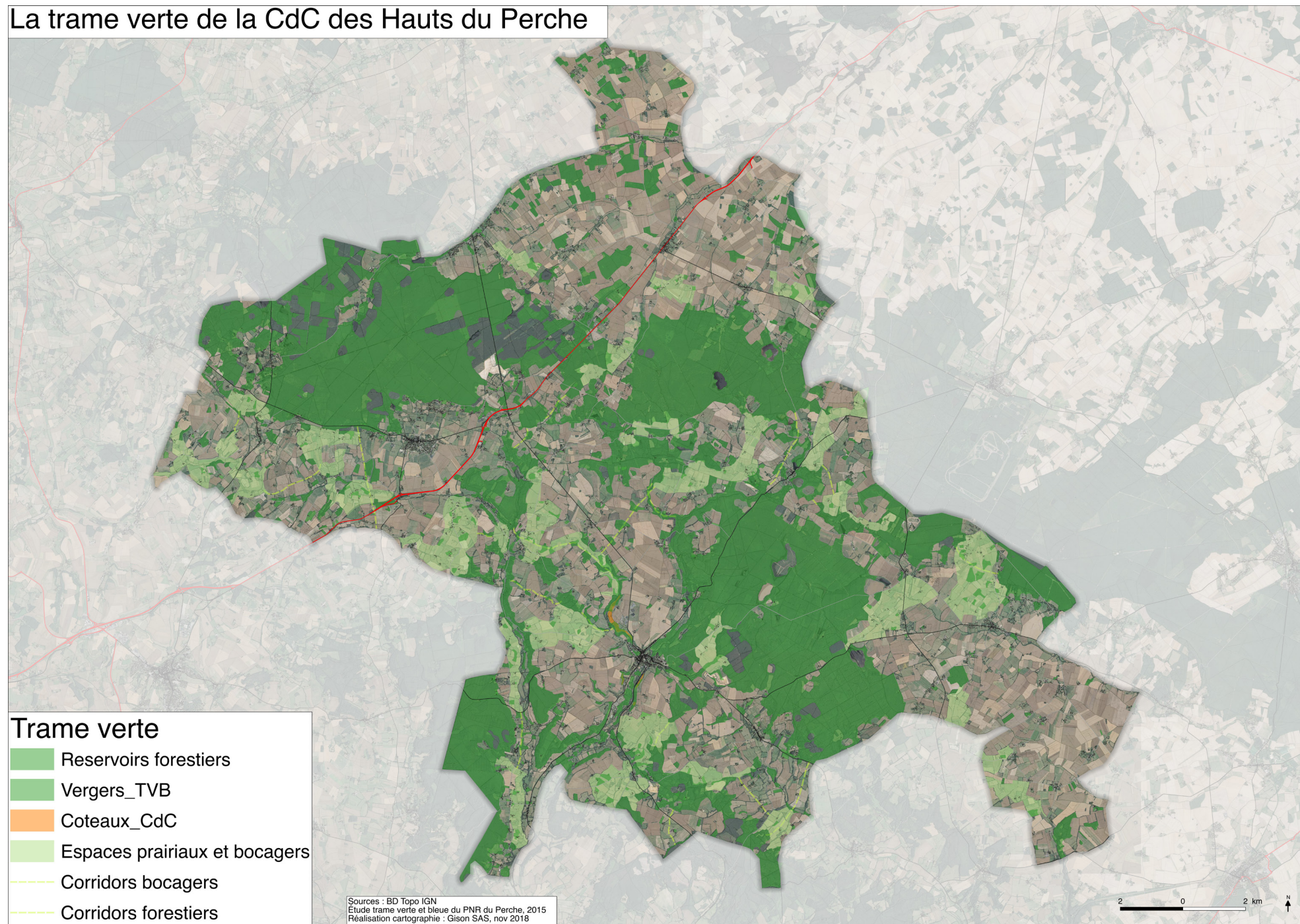
L'intégration de la trame verte et bleue sera impérative dans les projets d'aménagement situés dans ces secteurs. Pour ce faire, il est demandé, le cas échéant, de :

- Maintenir les haies existantes, les vieux arbres et les arbres têtards.
- Favoriser la restauration des berges et des ripisylves,
- Favoriser l'écoulement des eaux en partie aérienne (noues...).

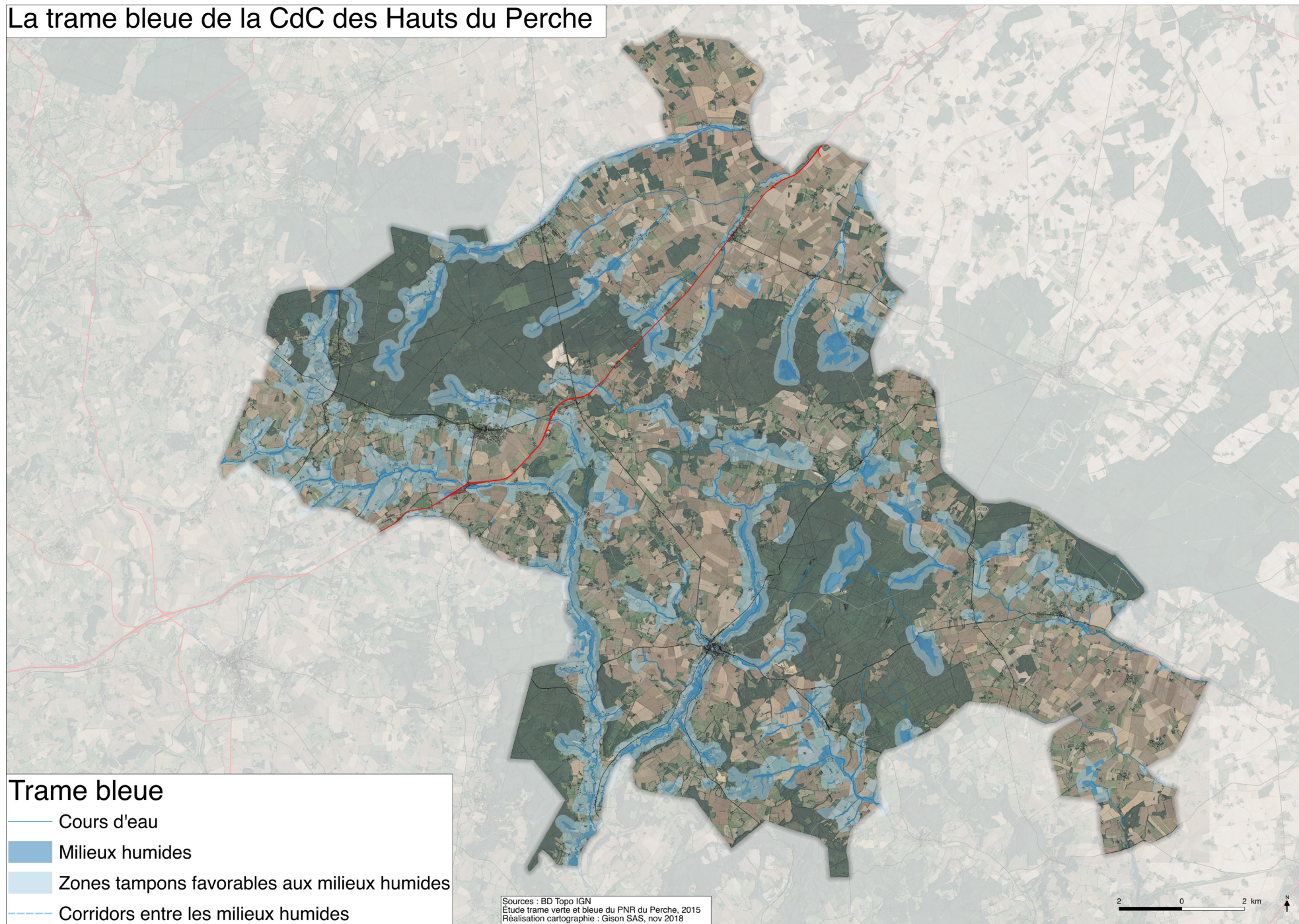
Les espaces prairiaux et bocagers sont localisés précisément dans les atlas cartographiques de la trame verte et de la trame bleue de la Communauté de Communes en annexe de la partie « État initial de l'environnement », sur les cartes présentées pages suivantes et en grand format aux annexes orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones tampons favorables à la préservation des zones humides sont localisées précisément dans les orientations d'aménagement sectorielles.

La trame verte de la CdC des Hauts du Perche



La trame bleue de la CdC des Hauts du Perche



Objectif n° 2 : Préserver et améliorer le réseau bocager

Les déplacements des espèces sont favorisés lorsque le maillage de haies est en bon état de conservation, il est donc important de le préserver et de le rétablir là où il est fragilisé.

Les corridors forestiers et bocagers identifiés dans la trame verte et bleue des Hauts-du-Perche doivent être maintenus, voire renforcés :

- dans la mesure du possible, favoriser la plantation de haies dans les secteurs identifiés comme corridors à renforcer ou à restaurer.
- favoriser les clôtures végétales.

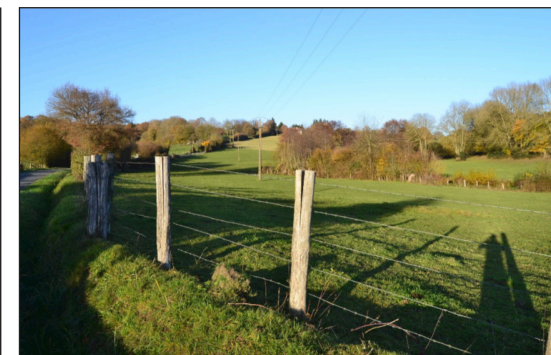
Certaines haies présentant des enjeux forts sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La cartographie des haies est consultable sur l'Observatoire du PNR Perche : <https://pnrp.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=6543f8a0fe0a445b-88814daf3baf0956>

Il s'agit des haies présentant au moins un enjeu écologique, hydraulique ou paysager identifié à partir de critères spécifiques :

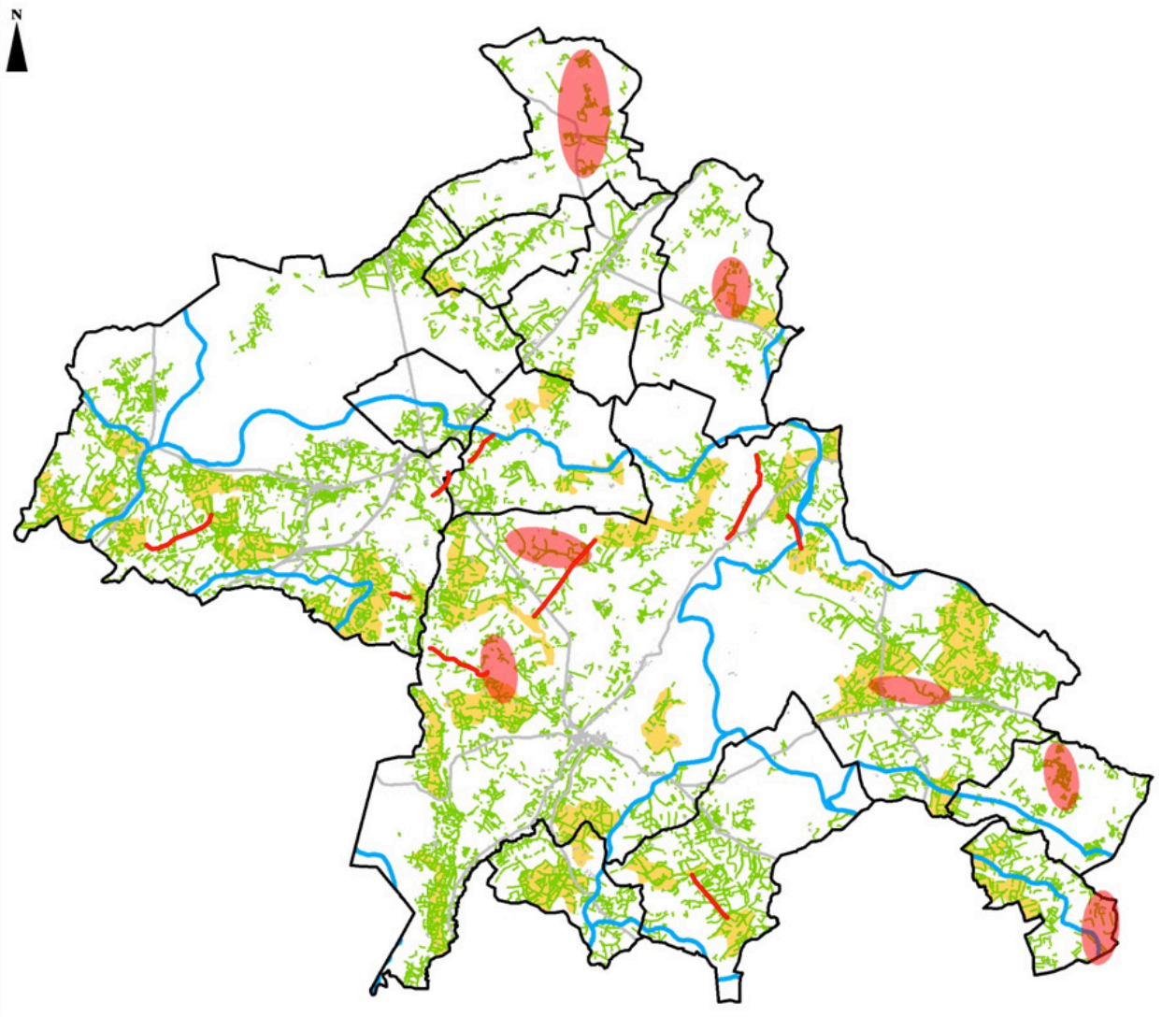
- haies aux enjeux de biodiversité :
 - dans le périmètre des espaces prairiaux et bocagers
 - dans le périmètre des corridors bocagers et forestiers
- haies aux enjeux hydrauliques :
 - le long des cours d'eau (permanents et intermittents)
 - en rupture de pente
 - dans le périmètre des plateaux agricoles
- haies aux enjeux sociaux et paysagers :
 - le long des chemins de randonnées
 - selon la typologie de la haie (haies à 3 strates, haies avec arbres de hauts-jets et sous-étage arbustif et haies avec hauts-jets seuls)
 - dans le périmètre des plateaux agricoles.

Dans le cas où une déclaration préalable d'arrachage de haie est faite, dans la mesure du possible, une compensation doit être apportée à hauteur des enjeux identifiés. Ces enjeux sont écologiques et/ou hydrauliques et/ou paysagers. Voir tableau ci-contre.

La carte ci-après localise les secteurs dans lesquels il serait intéressant que se fassent les compensations évoquées dans le tableau ci-contre (source : PNR Perche, 2017). Elle figure en grand format en annexe aux présentes orientations d'aménagement et de programmation.



Principes de compensation		Écologique	Hydraulique	Paysager
	Enjeu simple	100 % Même secteur écologique et rôle écologique équivalent	100 % Même zone hydrographique et perpendiculaire à l'axe d'écoulement	100 % Rôle paysager équivalent
	Enjeu double	Si <u>enjeu écologique</u> : compensation à 150% dont au moins 100% dans le même secteur écologique, et 50% <u>de préférence</u> dans un secteur de bocage fragilisé, un corridor forestier ou bocager. À défaut, 150% dans le même secteur et avec un rôle écologique équivalent		
	Enjeu triple	Si <u>enjeu hydraulique</u> : compensation à ≥ 100% sur la même zone hydrographique, et perpendiculairement à la pente Si <u>enjeu paysager</u> : compensation à 100% avec un rôle paysager équivalent		
		Même règle que pour les haies à double enjeu mais avec une compensation ≥ 200 %		



SECTEURS DE COMPENSATION

- Secteur au bocage fragilisé
- Espace prairial et bocager
- Corridor forestier ou bocager à renforcer ou à restaurer
- Zone hydrographique
- Haie
- Bâti
- Réseau routier
- Limite communale

0 1.5 3 km

Décembre 2018

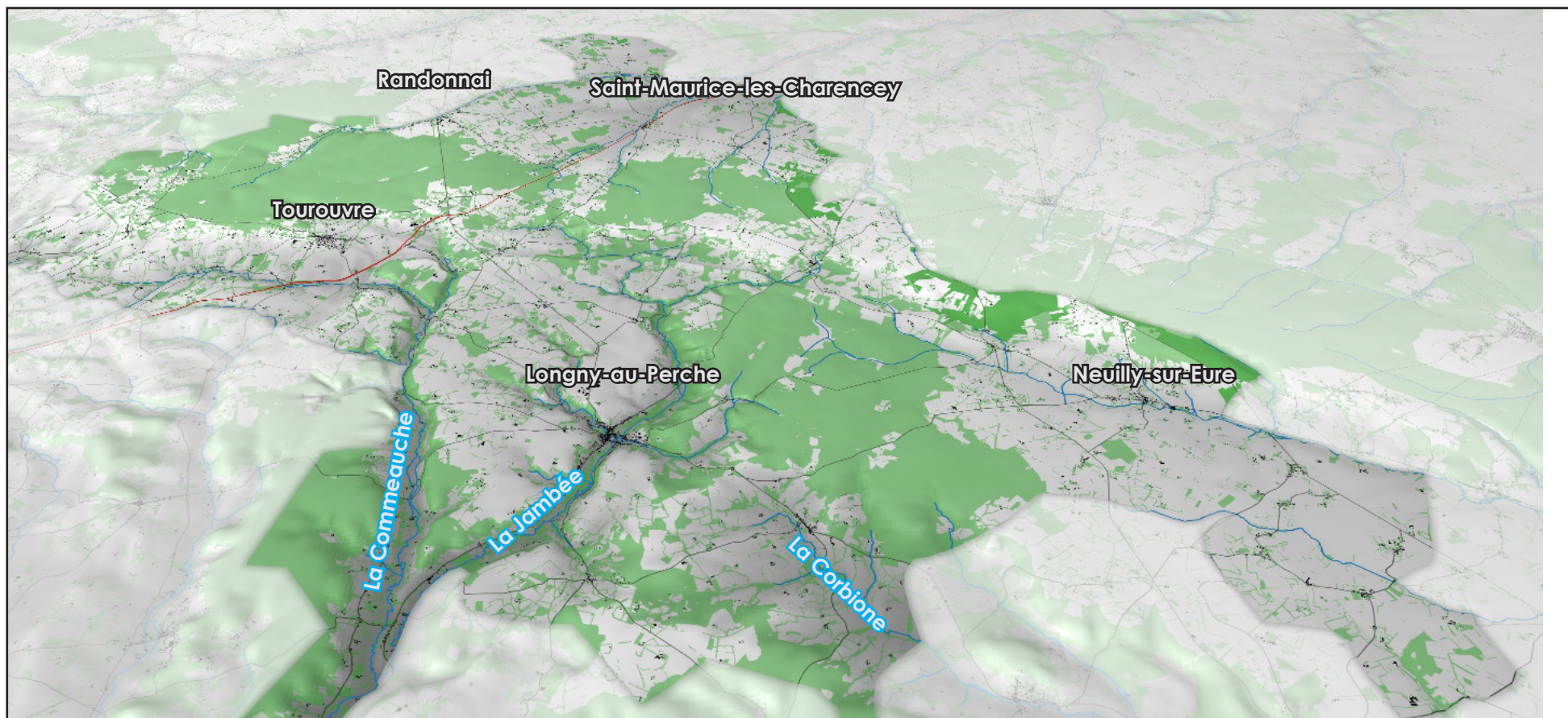
Orientation d'aménagement et de programmation « **Paysages** »

Contexte

Le territoire de la communauté de communes des Hauts du Perche offre des paysages identitaires, qui participent notamment de l'attractivité résidentielle (résidences principales et secondaires) et économique (tourisme).

Enjeux et objectifs

Ces paysages sont un atout indéniable pour le territoire. Il convient donc de les préserver et de les mettre en valeur au travers du Plui. Au regard de sa situation géographique, le territoire peut être considéré comme une « porte d'entrée » du Perche. Il permet la transition entre des paysages de larges plateaux agricoles et le bocage caractéristique du Perche.

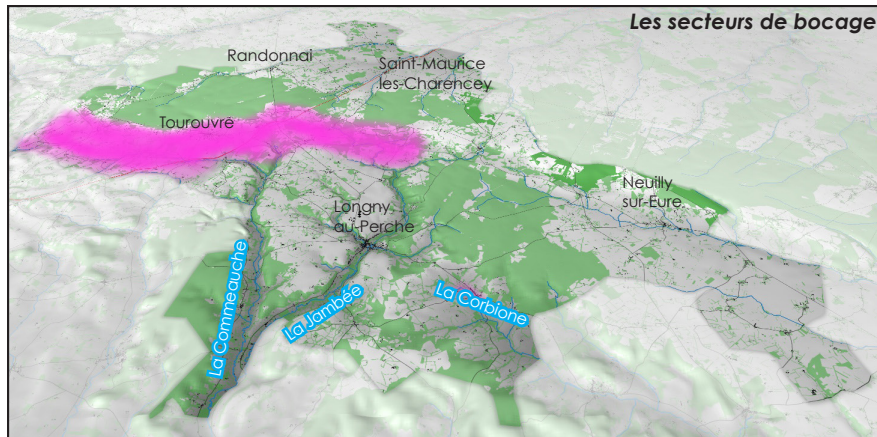
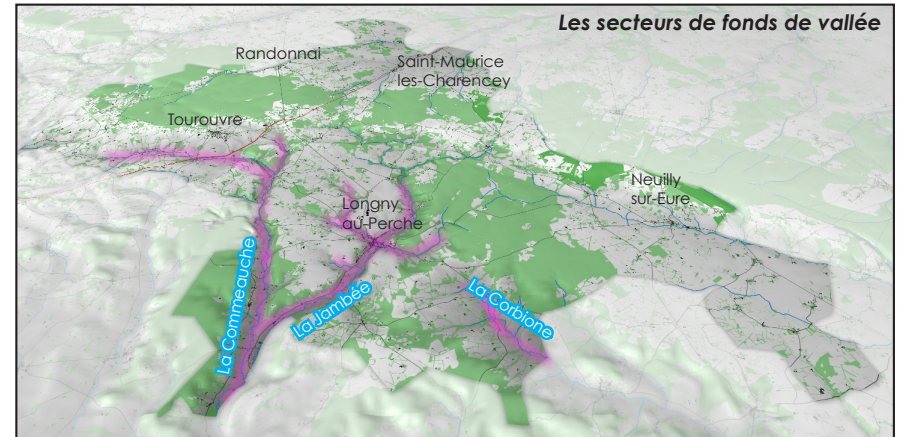


Les paysages de fond de vallée

Il s'agit principalement des vallées de la Commeauche, de la Jambée et de la Corbione, vallées relativement encaissées et étroites, présentant des horizons de crêtes principalement boisées et un réseau bocager relativement dense.

Sur ces secteurs, l'objectif à rechercher est d'ouvrir les fonds de vallée pour valoriser les vues et l'accès à l'eau. Le maintien de la densité du réseau bocager et la préservation des continuités écologiques devront être recherchés.

Une attention toute particulière sera portée aux projets adossés aux boisements. Les aménagements paysagers utiliseront les essences caractéristiques des franges boisées (érable champêtre, coudrier, chêne d'Europe, merisier, frêne...) pour fondre les nouvelles constructions dans l'arrière plan boisé. Toute construction adossée à ces lisières devra être l'objet d'une intégration paysagère renforcée : hauteur modérée, teintes de bâtiments sombres et mates.



Les paysages de bocage

Il s'agit ici du secteur situé entre le fond de vallée de la Commeauche au sud, la forêt domaniale du Perche et de la Trappe au nord, et du bois de Charencey à l'est. Cela correspond à un paysage de versant orienté au sud et entaillé de plusieurs vallons, et encadré par de grands massifs forestiers qui en forment l'horizon.

L'enjeu de ce secteur réside principalement dans le maintien, voire la reconquête du maillage bocager. En ce sens, la préservation des linéaires de haies n'est qu'un préalable.

Une attention toute particulière sera portée aux projets adossés aux boisements. Les aménagements paysagers reprendront les essences caractéristiques des franges boisées (érable champêtre, coudrier, chêne d'Europe, merisier, frêne, pour fondre les nouvelles constructions dans l'arrière-plan boisé. Toute construction adossée à ces lisières devra être l'objet d'une intégration paysagère renforcée : hauteur modérée, teintes de bâtiments sombres et mates.

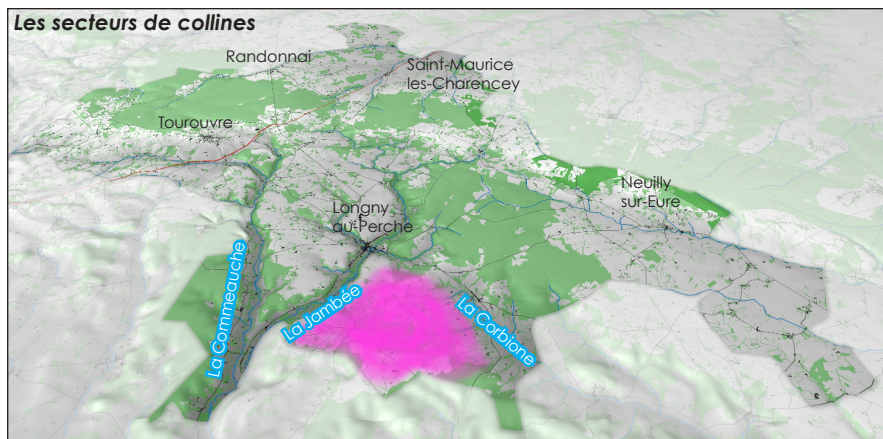
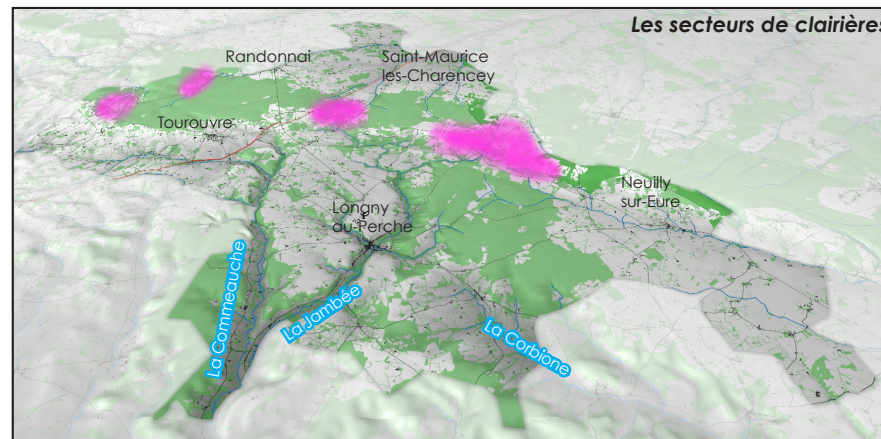


Les paysages de clairières

La présence de plusieurs grands massifs boisés permet aussi de retrouver des paysages de clairières typiques. À ce titre, on peut évoquer les clairières de Bresollettes et de Prépotin au nord de la commune nouvelle de Tourouvre-au-Perche, celle de l'Home-Chamondot entre la forêt de Tourouvre et le Bois de Charencey, et enfin celle de Marchainville sur la route entre les forêts de Longny-au-Perche et de la Ferté Vidame.

Sur ces secteurs, l'enjeu réside dans l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments. Les horizons boisés imposent une attention accrue qui pourra se traduire par des bâtiments aux gabarits allongés et aux teintes sombres et mates.

La présence marquée de l'eau sous forme de dépression et d'étangs implique une protection renforcée de ces milieux.



Les paysages de colline

Il s'agit d'un ensemble de collines douces d'où partent plusieurs douces vallées, dans le secteur de Bizou et du Mage. C'est un espace plutôt boisé où le réseau bocager est encore relativement dense, il est donc nécessaire de le préserver.

Il est préconisé d'implanter des haies en limites des opérations potentiellement visibles d'un coteau à l'autre.

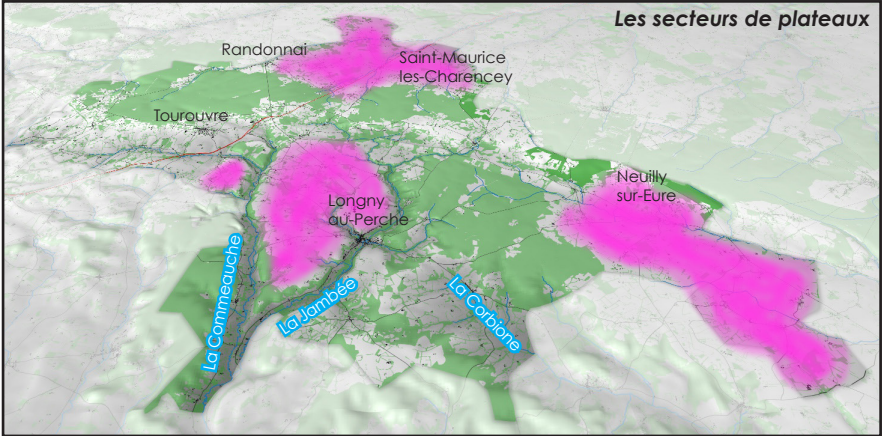
Les horizons boisés imposent des réflexions plus poussées en matière d'intégration paysagère (implantation altimétrique, gabarits et teintes). Enfin, les panoramas qui se développent depuis les axes de circulation majeurs doivent être préservés.



Les paysages de plateau

Le territoire des Hauts du Perche est à la jonction entre les paysages de bocage typiques du Perche, et les paysages de plateau agricole tournés vers les départements de l'Eure et d'Eure-et-Loir.

Ces paysages aux lignes tendues sont fragiles, et méritent qu'on les protège. Pour ce faire, il faut éviter d'implanter les nouvelles constructions sur les points hauts, leurs volumétries sera traduites en gabarits plutôt allongés pour respecter les lignes d'horizon, les teintes sombres et mates (le bois par exemple est un excellent dispositif).



Orientation d'aménagement et de programmation

Aménagement des espaces publics

Contexte

L'identité locale s'appuie sur les formes urbaines traditionnelles des bourgs et hameaux. L'urbanisation récente a eu tendance à une standardisation des formes urbaines. Il y a donc un risque de banalisation des paysages urbains sur le territoire.

Enjeux et objectifs

Cette banalisation des formes urbaines est un danger pour l'identité locale. Pour lutter contre ce phénomène, la présente orientation d'aménagement et de programmation définit des principes d'aménagement et de traitement des espaces publics, de conseils pour les constructions neuves (implantation, gabarits, aspect). Ces prescriptions viennent en complément des règlements écrit et graphique et des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Révéler le caractère percheron des places de village encadrées

Marquer les centres bourgs

Les places de l'Église, du Général-de-Gaulle, Saint-Ouen ... doivent être reconnues par les visiteurs comme centre de la commune. Elles doivent si possible accueillir les services nécessaires au quotidien, commerces et services de proximité notamment. Pour cela il faut créer un *terreau* favorable à l'accueil et à la vie de ces activités quotidiennes.

Assurer la cohérence des aménagements

Les matériaux utilisés, notamment pour les traitements de sol et de voirie devront faire preuve de cohérence et de sobriété, éviter tout aspect routier ou urbain. Il faut éviter le patchwork de matériaux.

Préserver les vues de qualité, mettre en valeur le patrimoine notamment les monuments

Ces espaces sont très souvent répartis autour de monuments, notamment des églises. Dans la mesure du possible les compositions axées sur ces monuments doivent être respectées, révélées voire amplifiées par des plantations, des axes de compositions, de voiries...

Valoriser et harmoniser les fronts bâtis

Voir les guides du parc naturel régional Perche suivants et qui figurent en annexe au dossier «cahier de recommandations architecturales et urbaines»
-«les couleurs du bâti percheron»

Le cas échéant capter les flux de véhicules

Le stationnement ne doit pas être exclu des centres bourgs, il est un vecteur essentiel ou au minimum, non négligeable, de l'attractivité des centres bourgs. Il est important de l'intégrer pour éviter des ambiances de parking, des traitements trop routiers. Le stationnement minute devra également être envisagé, notamment dans les centres bourgs connaissant d'importants flux de véhicules. Ses caractéristiques doivent dans la mesure du possible permettre un arrêt et un départ aisé.



Drainer les secteurs périphériques vers les centres bourgs par des modes de déplacement actifs (piétons, vélos)

Les liaisons douces doivent participer à «rabattre» les habitants, les touristes, les utilisateurs vers les centres bourgs. Ces liaisons doivent donner envie de se déplacer à pied ou vélo en respectant au maximum les objectifs suivants :

- séparer dans la mesure du possible physiquement les liaisons douces des réseaux routiers par du mobilier ou des dispositifs qui n'aient pas de caractère routier ou urbain (au sens de ville importante, le Perche c'est rural!),
- protéger du vent,
- offrir un environnement de qualité,
- offrir des commodités (appui-vélo, banc...)
- le cas échéant, profiter des atouts des abords.

La circulation des piétons sera organisée pour connecter les différents secteurs utilisés en centre bourg, rendre la place publique centrale attractive, en quelque sorte, en faire le point de convergence du bourg.

Apaiser la circulation automobile

Les gabarits de chaussée, tout en intégrant les circulations des engins agricoles, doivent être mesurés : plus une chaussée est large plus la vitesse augmente.

Les traitements de surface destinés aux piétons pourront également traverser la voie pour que visuellement la priorité leur soit donnée et que les automobilistes soient incités à réduire leur vitesse.

Le stationnement longitudinal des véhicules peut également permettre, outre l'augmentation de la capacité de stationnement, d'induire un apaisement de la circulation.

Structurer les espaces publics ouverts

Assurer la cohérence des aménagements

Les matériaux utilisés, notamment pour les revêtements de sol et de voirie, devront faire preuve de cohérence. Il faut impérativement éviter le patchwork de matériaux.

Il faudra s'assurer de l'échelle de l'espace public par rapport à la taille du bourg. Il arrive que ces espaces soient sur-dimensionnés. Dans ce cas, la mise à l'échelle peut utilement s'appuyer sur un nouveau front bâti de qualité. Les caractéristiques du bâti composant ces fronts devront prendre en compte la nécessité de cerner clairement l'espace pour renforcer le caractère de centre bourg (voir l'orientation «*Révéler caractère percheron des places encadrées par le bâti et favoriser les fonctions de centralité*») et dans le même temps préserver les éventuelles percées visuelles sur des paysages de qualité, sur tel élément vertical ou sur tel «vide» qualitatif. Dans ce dernier cas, les constructions tendront vers des volumétries plutôt rurales (proportions étirées, hauteur contenue, mitoyenneté...)

Préserver les vues de qualité et la mise en valeur du patrimoine, notamment les monuments

Ces espaces sont très souvent répartis autour de monuments, notamment les églises. Dans la mesure du possible les compositions axées sur ces monuments doivent être respectées, révélées voire amplifiées par des plantations, des axes de compositions, de voiries...

L'espace vert ne sera pas traité comme un pied d'immeuble collectif des années 1960 : il restera généreux et son aménagement sera pensé autour des fonctions suivantes pour la place :

- un espace d'accueil pour les manifestations annuelles de la commune telles que le vide grenier et la fête foraine,
- un espace pour la vie quotidienne du bourg,
- un espace favorisant l'accueil des commerces non sédentaires.

Le cas échéant capter les flux de véhicules

Le stationnement ne doit pas être exclu des centres bourgs, il reste un vecteur essentiel ou au minimum, non négligeable, de l'attractivité des centres bourgs. Il est toutefois important de l'intégrer pour éviter des ambiances de parking, des traitements trop routiers.

Le stationnement minute devra également être envisagé, notamment dans les centres bourgs connaissant d'importants flux de véhicules. Ses caractéristiques doivent dans la mesure du possible permettre un arrêt et un départ aisé.



Orientation d'aménagement et de programmation

Intégrer les zones à urbaniser destinées à l'habitat

L'intégration et la composition des zones à urbaniser doit respecter les prescriptions et préconisations figurant dans :

- l'orientation thématique «*Aménagement des espaces publics*»
- l'orientation thématique «*Respecter le caractère percheron dans la construction neuve*»
- les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Orientation d'aménagement et de programmation

Valoriser au mieux le potentiel des « grandes » dents creuses

L'implantation des constructions principales dans les dents creuses, constituées d'une unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 1 500m², ne doit pas obérer la possibilité d'implanter de nouvelles constructions principales.

Sont joints aux présentes orientations d'aménagement et de programmation des plans sur lesquels figurent par secteur les densités minimales prescrites dans les dents creuses.

Orientation d'aménagement et de programmation

Intégrer le caractère *percheron* en construction neuve

Il est souhaitable que les constructions neuves, leurs clôtures et le traitement de leurs abords intègrent au maximum les dispositions figurant dans les guides du parc naturel régional suivants figurant en annexe au dossier de Plu :

- «*conseils pour les constructions neuves dans le Perche*»
- «*cahier de recommandations architecturales et urbaines*»
- «*les couleurs du bâti percheron*»