



Département de l'Orne, communauté de communes du

# Cœur de Perche



## Plan local d'urbanisme intercommunal

Plu arrêté le 3 juin 2019  
Plu approuvé le 20 janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 20 janvier 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal du Cœur du Perche

Le président,  
Pascal PECCHIOLI

## Orientations d'aménagement et de programmation



Date : <b>16 janvier 2020</b>	Phase : <b>Approbation</b>	Pièce n° : <b>3</b>
Communauté de communes Cœur du Perche, Zone d'activités Saint-Marc 61110 Rémalard-en-Perche - 02 33 25 44 85		

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)

# Sommaire

<b>Les orientations d'aménagement thématiques</b>	<b>4</b>
Orientation d'aménagement et de programmation « Trames verte et bleue »	5
Orientation d'aménagement et de programmation « Paysages »	9
Orientation d'aménagement et de programmation Aménagement des espaces publics	13
Orientation d'aménagement et de programmation Intégrer le caractère percheron en construction neuve	16
Tendre vers des quartiers d'activités plutôt que des zones d'activités	17
<b>Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles</b>	<b>18</b>
<b>Bretoncelles, zone 1AU</b>	<b>19</b>
<b>Bretoncelles, zone 1AUx</b>	<b>21</b>
<b>Bretoncelles, hameau Le Chênay</b>	<b>23</b>
<b>Bretoncelles, hameau La Godefraise</b>	<b>25</b>
<b>Bretoncelles, hameau Jonville</b>	<b>27</b>
<b>Cour-Maugis-sur-Huisne, Boissy-Maugis</b>	<b>29</b>
<b>Cour-Maugis-sur-Huisne, Courcerault</b>	<b>32</b>
<b>La Madeleine-Bouvet</b>	<b>34</b>
<b>Moutiers-au-Perche, zone 1AU</b>	<b>36</b>
<b>Rémalard-en-Perche, Bellou, rue de l'Huisne</b>	<b>38</b>
<b>Rémalard-en-Perche, Bellou, entrée Ouest</b>	<b>40</b>
<b>Rémalard-en-Perche, Dorceau, entrée Est</b>	<b>43</b>
<b>Rémalard-en-Perche, Dorceau, Centre</b>	<b>45</b>
<b>Rémalard-en-Perche, Dorceau, La Vigne</b>	<b>47</b>
<b>Rémalard-en-Perche, Rémalard, Le Crapaud</b>	<b>49</b>

<b>Rémalard-en-Perche, Rémalard, Les Tesnerais</b>	<b>52</b>
<b>Rémalard-en-Perche, Rémalard, stade</b>	<b>55</b>
<b>Rémalard-en-Perche, Zone d'activité</b>	<b>57</b>
<b>Sablons-sur-Huisne, Condé-sur-Huisne</b>	<b>59</b>
<b>Sablons-sur-Huisne, Condé-sur-Huisne</b>	<b>61</b>
<b>Berd'huis, zone 1AU</b>	<b>64</b>
<b>Berd'huis, zone d'activité</b>	<b>66</b>
<b>Perche-en-Nocé, Colonard-Corubert</b>	<b>68</b>
<b>Perche-en-Nocé, Dancé</b>	<b>70</b>
<b>Perche-en-Nocé, Nocé</b>	<b>72</b>
<b>Perche-en-Nocé, Préaux-du-Perche, zone 1AU nord</b>	<b>74</b>
<b>Perche-en-Nocé, Préaux-du-Perche, zone 1AU sud</b>	<b>76</b>
<b>Saint-Cyr-la-Rosière</b>	<b>78</b>
<b>Saint-Germain-des-Grois, hameau La Davillière</b>	<b>80</b>
<b>Saint-Pierre-La-Bruyère, Les Perriers</b>	<b>82</b>
<b>Saint-Pierre-La-Bruyère, zone 1AU</b>	<b>84</b>
<b>Verrières, La Noé-Renard</b>	<b>86</b>
<b>Verrières, Rue de la Croix-Saint-Marc</b>	<b>88</b>

# Les orientations d'aménagement 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 Plui 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), 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 présents 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 enjeux (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...).

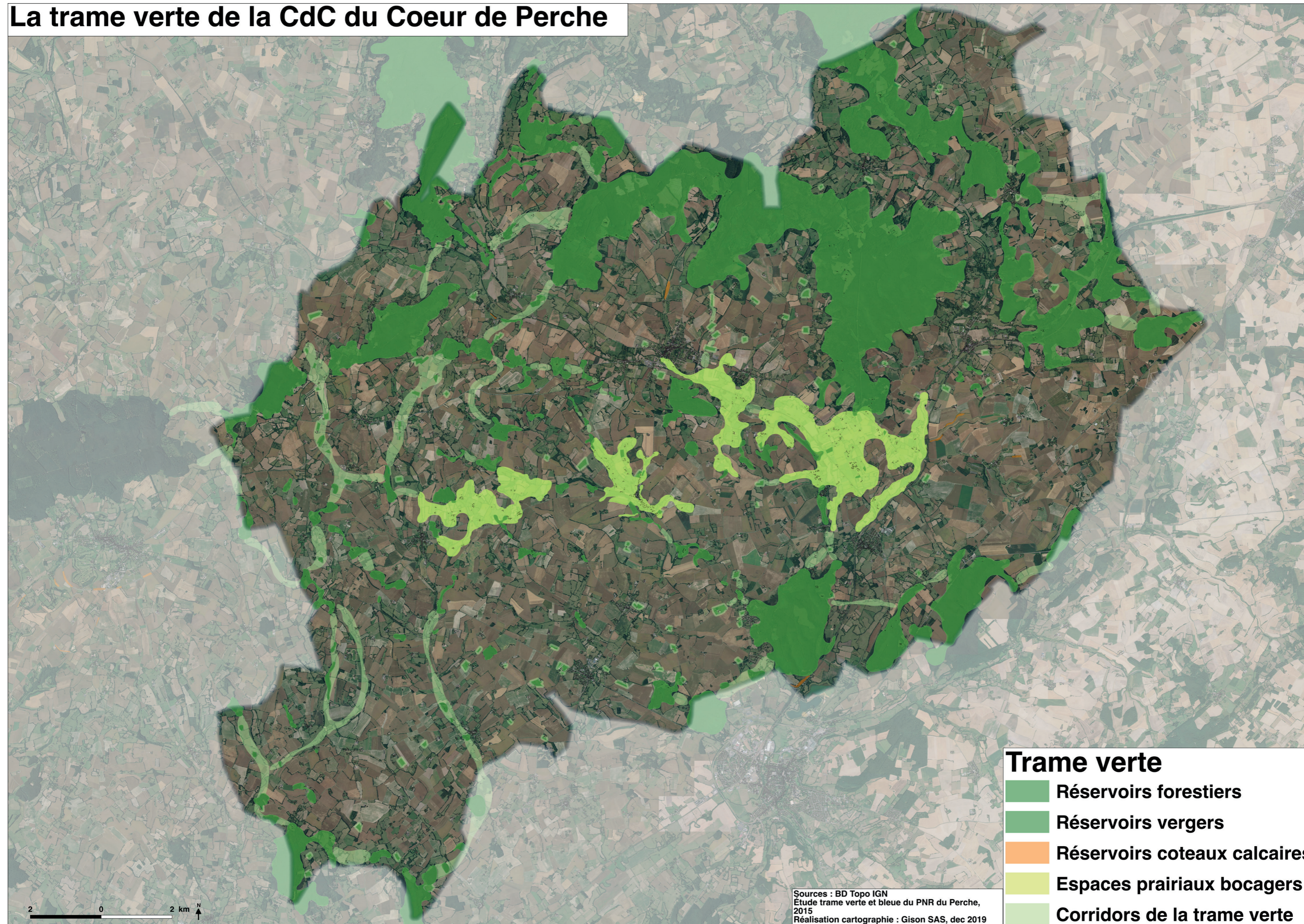
#### **Dans les corridors de la trame verte et bleue**

Ces espaces sont repérés sur les plans figurants pages suivantes.

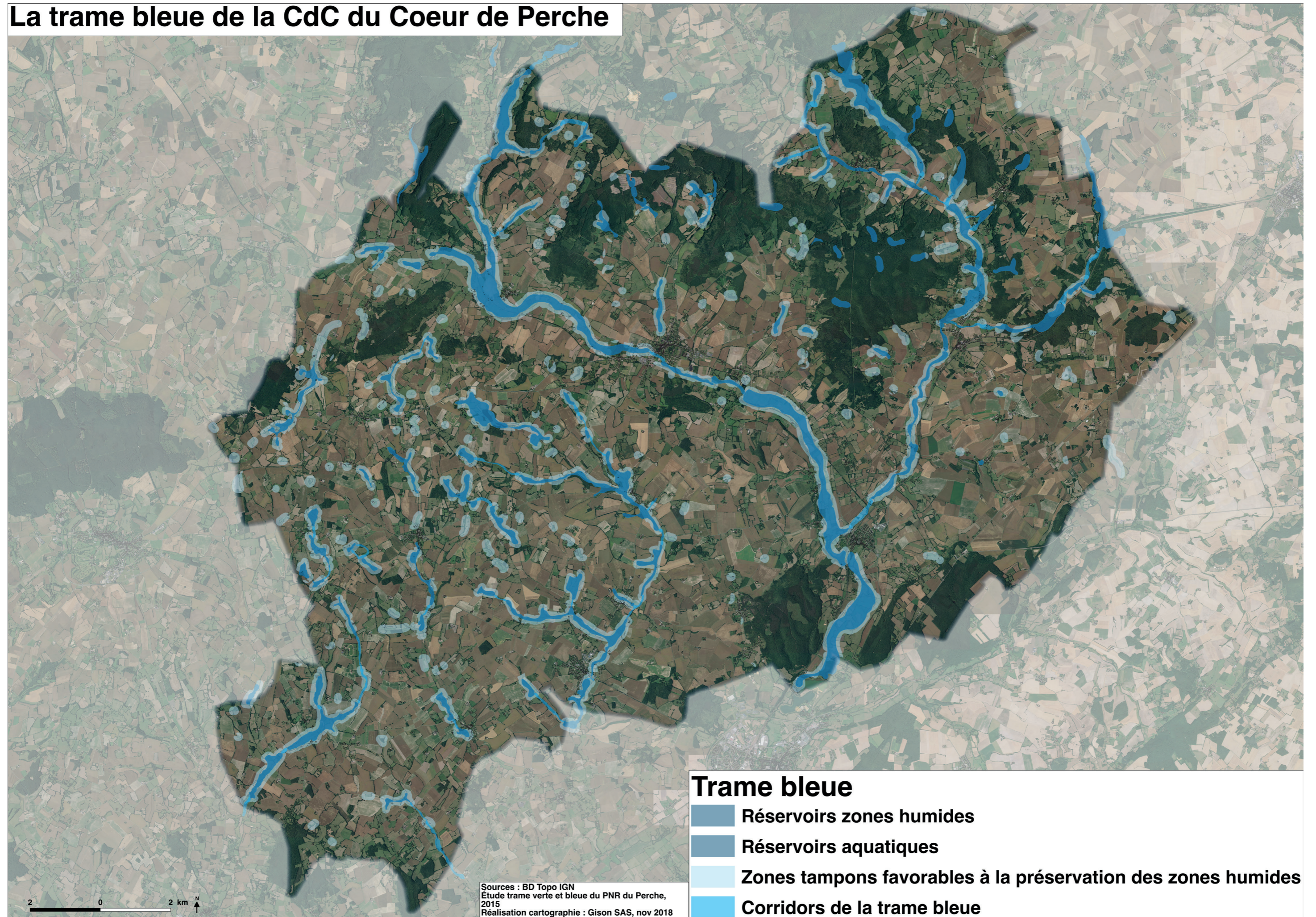
Ils ont été pris en compte au travers du repérage des haies et de la prise en compte des secteurs Ap et No au plan de zonage.

Cela permet des prescriptions particulières traduites au règlement.

# La trame verte de la CdC du Coeur de Perche



# La trame bleue de la CdC du Coeur de 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 de la trame verte et bleue identifiés sur le territoire doivent être maintenus, voire renforcés. Le maillage de haies de la zone de bocage fragilisé identifié par le PNR du Perche doit également être renforcé :

- Dans la mesure du possible, favoriser la plantation de haies dans les secteurs identifiés comme corridors de la trame verte et bleue et dans la zone de bocage fragilisé (figurant sur la plan de la page suivante).

La cartographie des haies est consultable sur l'Observatoire du PNR Perche :

<https://pnrp.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=7b25969cde-b94060a94976b9e512c330>

Dans le cas où une déclaration préalable d'arrachage de haie est faite, une compensation à hauteur des enjeux identifiés devrait être :

- recherchée pour les haies situées dans les tissus bâtis.
- apportée pour les haies situées en dehors des tissus bâtis

Ces enjeux sont écologiques et/ou hydrauliques et/ou paysagers. Voir tableau ci-contre.

La commission haies sera compétente pour instruire ces demandes.

La compensation s'effectuera dans la commune de l'arrachage.



	Écologique	Hydraulique	Paysager
<b>Enjeu simple</b>	<b>100 %</b> Même secteur écologique et rôle écologique équivalent	<b>100 %</b> Même zone hydrographique et perpendiculaire à l'axe d'écoulement	<b>100 %</b> Rôle paysager équivalent
<b>Enjeu double</b>	<p>Si <u>enjeu écologique</u> : compensation à <b>150%</b> 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, <b>150%</b> dans le même secteur et avec un rôle écologique équivalent</p> <p>Si <u>enjeu hydraulique</u> : compensation à <b>≥ 100%</b> sur la même zone hydrographique, et perpendiculairement à la pente</p> <p>Si <u>enjeu paysager</u> : compensation à <b>100%</b> avec un rôle paysager équivalent</p>		
<b>Enjeu triple</b>	Même règle que pour les haies à double enjeu mais avec une compensation <b>≥ 200 %</b>		

Principes de compensation

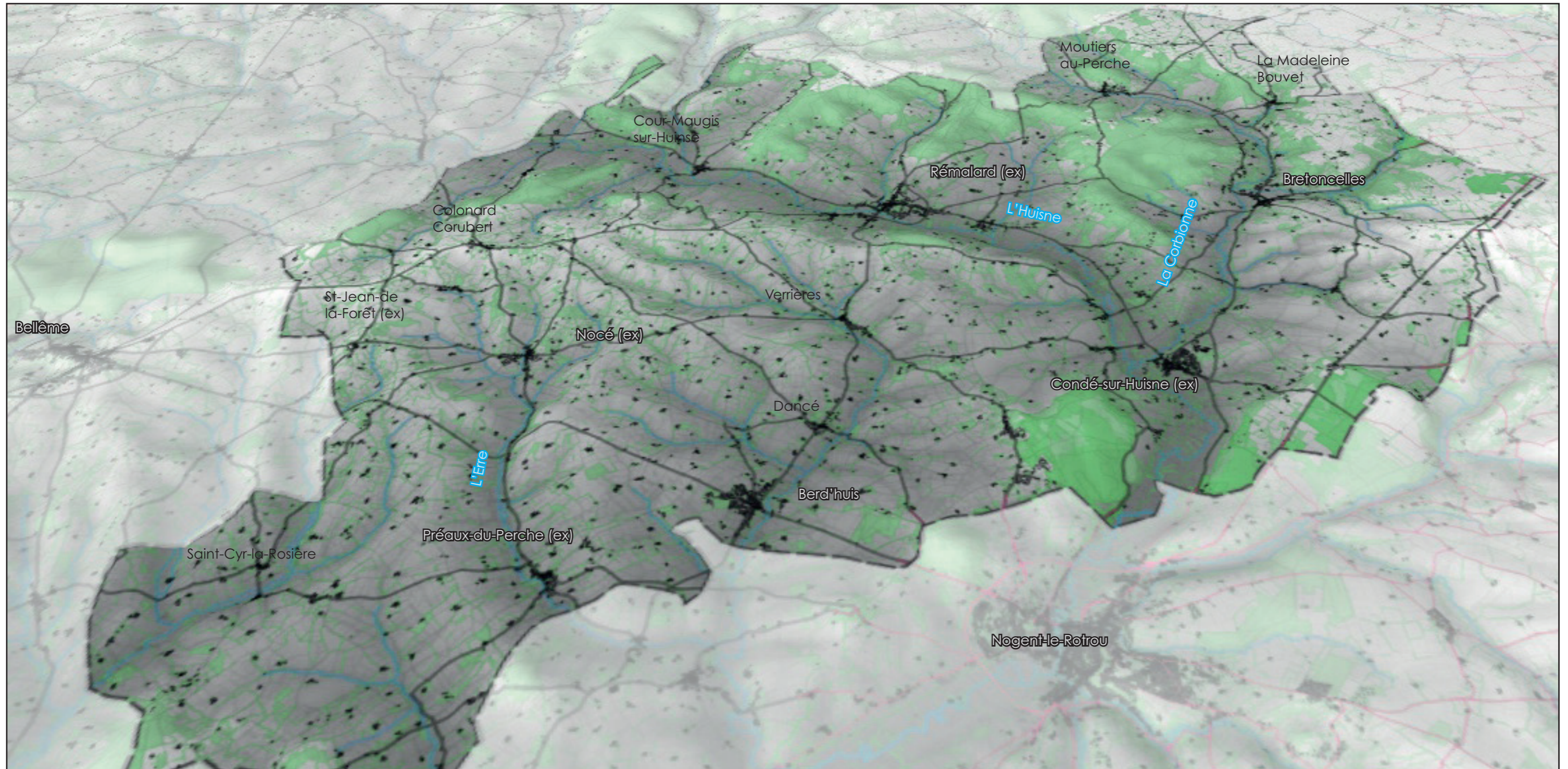
# Orientation d'aménagement et de programmation « Paysages »

## Contexte

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

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 est considéré comme le cœur du Perche, notamment par la présence de plusieurs entités paysagères (plateau, vallée, transitions...) bien que le bocage soit l'entité principale.

## Enjeux et objectifs



## Les paysages de fond de vallée

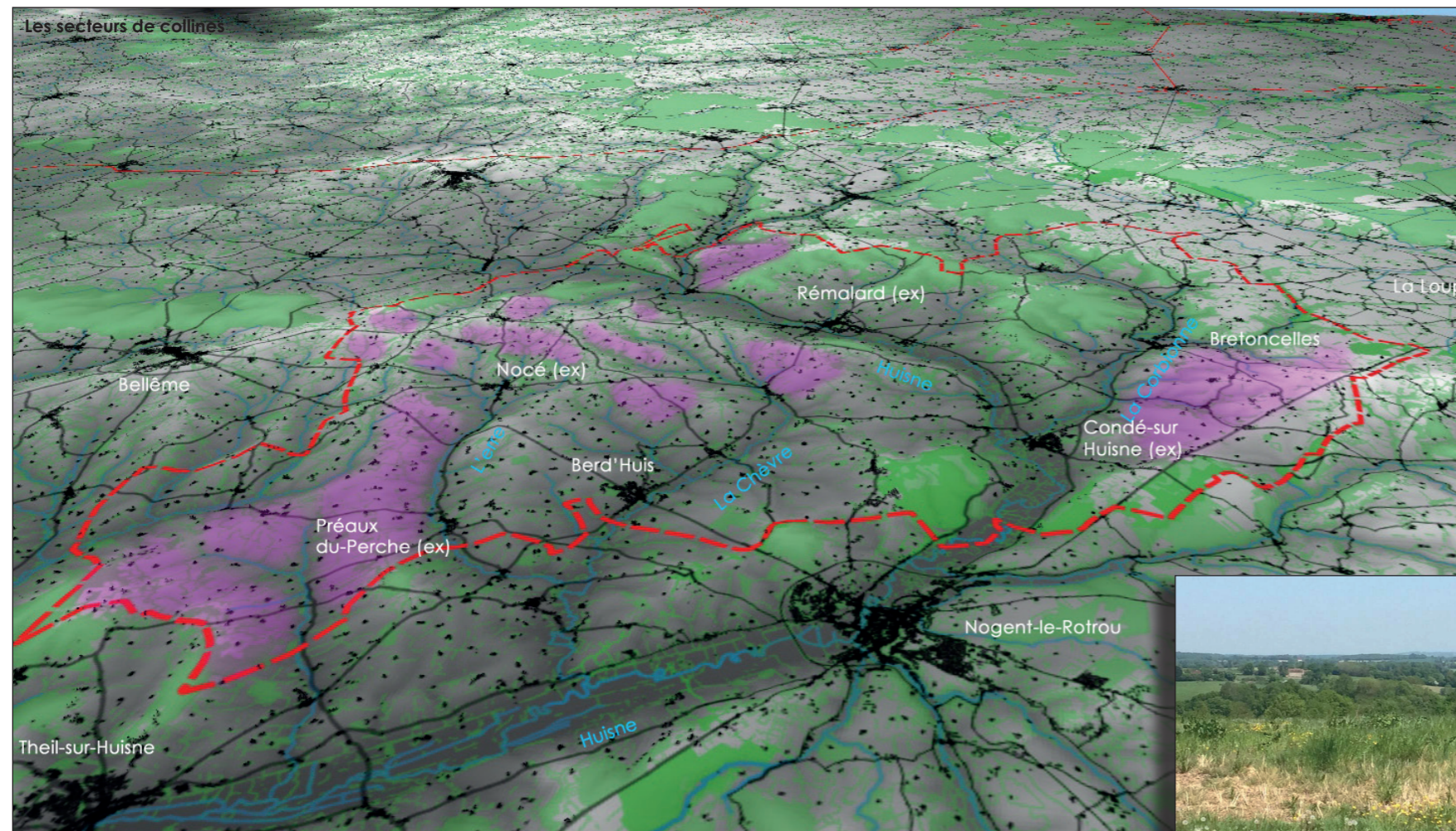
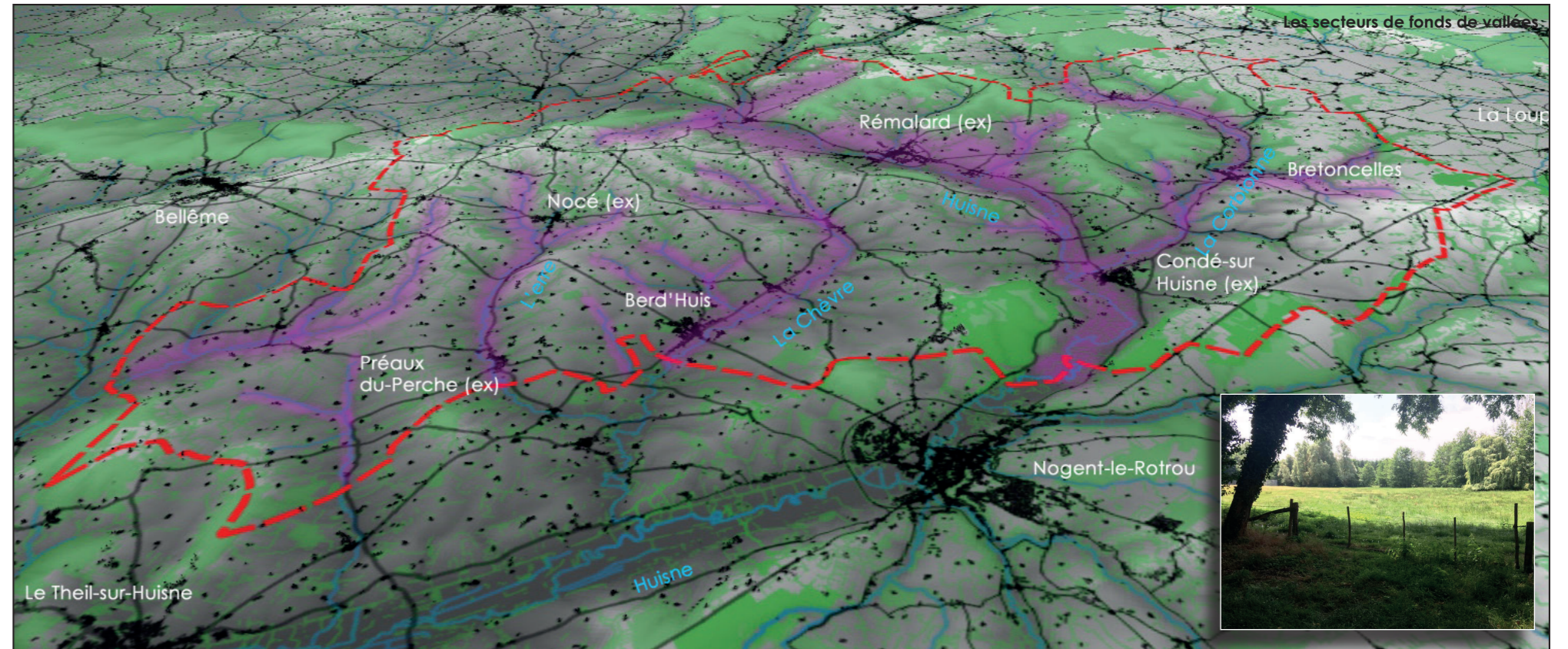
Il s'agit bien évidemment de la vallée de l'Huisne, la colonne vertébrale du réseau hydrographique local et du paysage. Cette vallée principale est alimentée par les vallées de l'Erre, de la Chevée et de la Corbionne. Ces vallées ont des profils relativement doux et génèrent des vues d'un coteau à l'autre et de douces crêtes.

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 colline

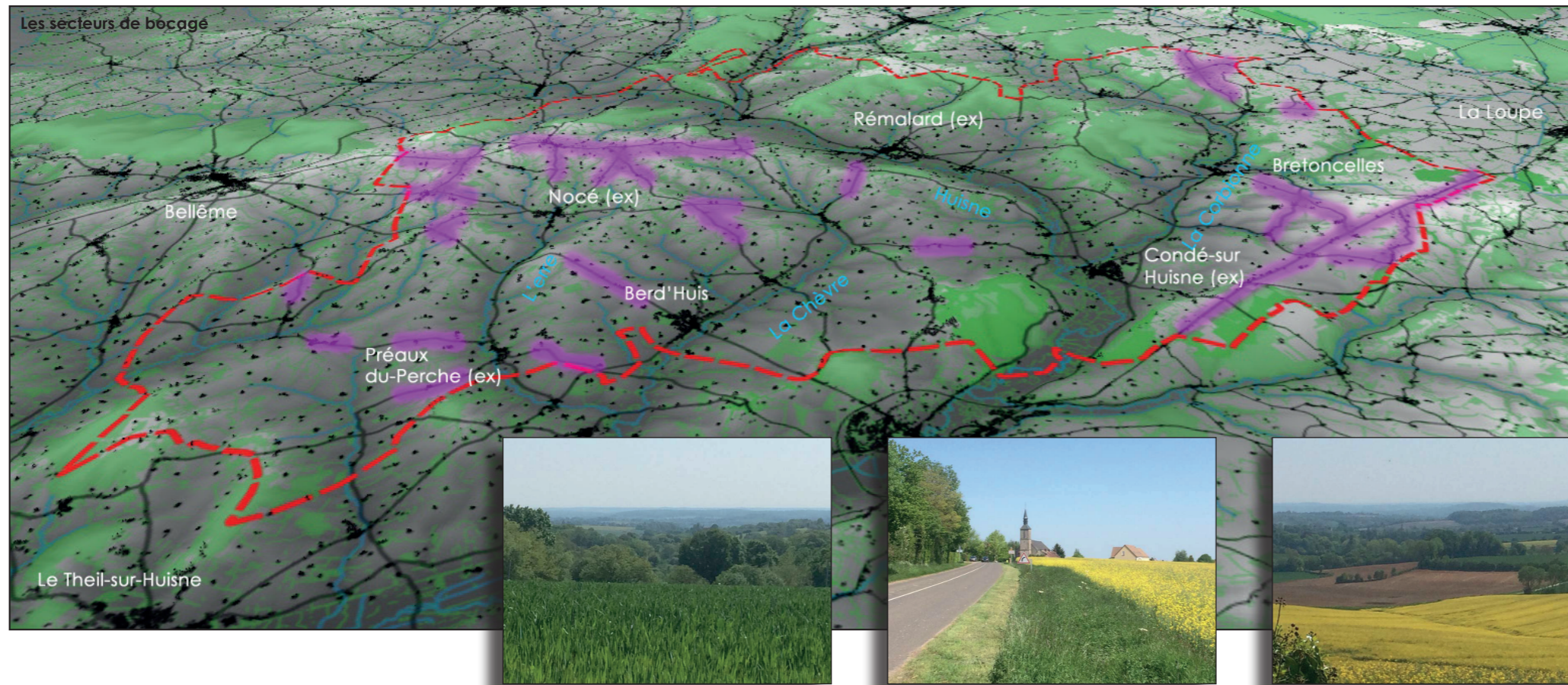
Il s'agit d'un ensemble de collines douces d'où partent plusieurs douces vallées. C'est un espace dans lequel la densité du réseau bocager est variable, il est donc nécessaire de le mettre en valeur.

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 devraient être préservés.

Renforcer l'intégration paysagère si l'opération ou la construction est adossée à des boisements (secteur de Courcerault par exemple) ou si elle est située sur une crête.





## Les paysages de crêtes

Il s'agit ici du secteur situé entre le fond de vallée de la Commauche 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.

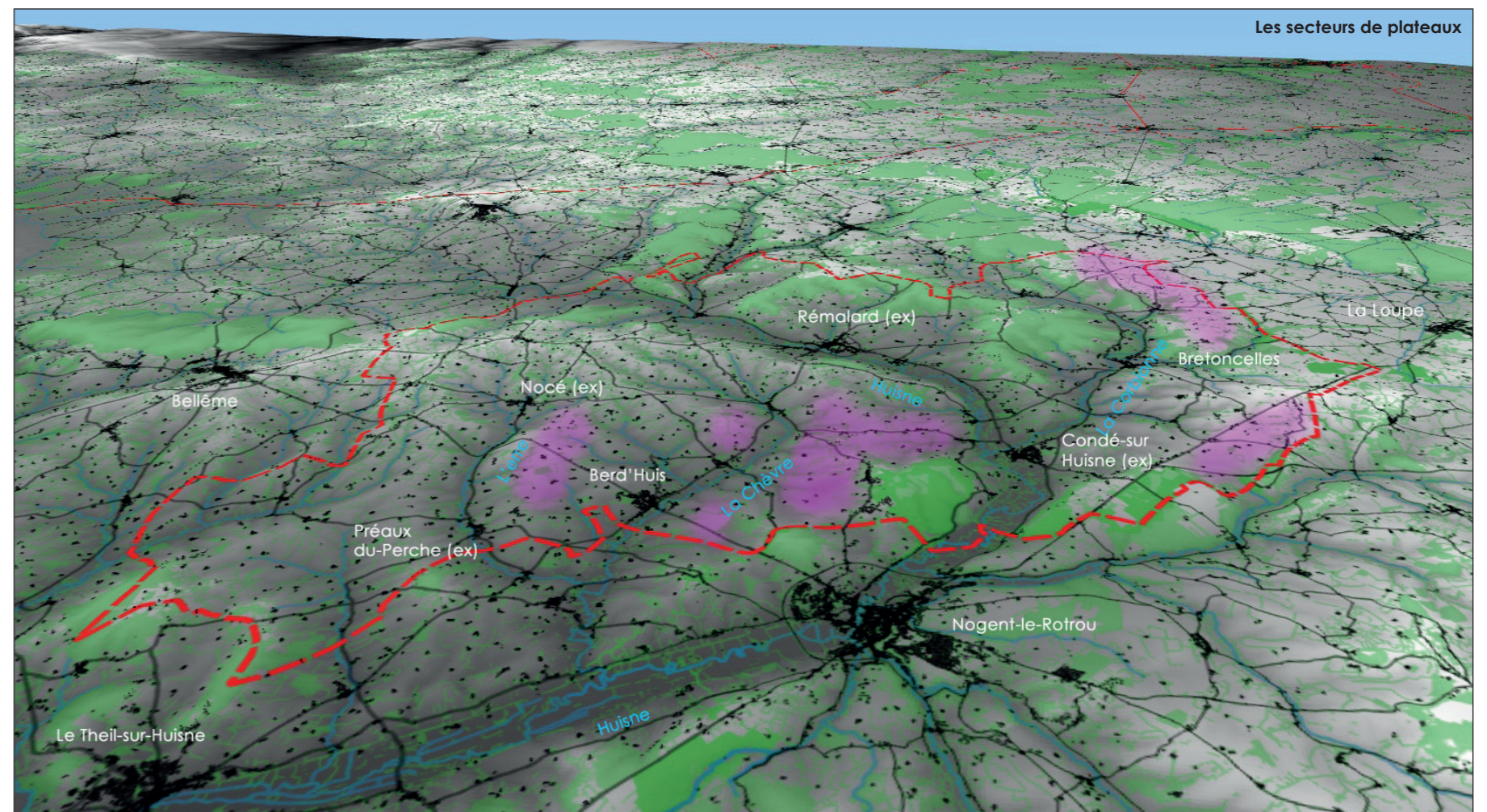
Les aménagement paysagers reprendront les essences caractéristiques des franges boisées (érable champêtre, coudrier, chêne d'Europe, merisier, frêne, pour fonder les nouvelles constructions dans l'arrière-plan boisé.

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 plateau

Le Cœur de Perche est au centre du Perche, il est caractérisé par un paysage fragile aux lignes tendues et aux nombreuses vues remarquables lointaines.

Les secteurs de plateau sont sensibles, il faut éviter d'implanter de nouvelles constructions sur les points hauts, tout au moins leur volumétrie aura des proportions plutôt allongées pour respecter les lignes d'horizon. Les teintes sombres et mates (le bois par exemple est un excellent dispositif) permettront également de limiter l'impact paysager de constructions sur des secteurs de plateau..



## Les paysages de landes

Les paysages de landes sont caractéristiques des zones de contact avec les massifs forestiers, il s'agit souvent de zones d'émergence de substrats géologiques pauvres sur lesquels se développe une végétation caractéristique.

Du point de vue végétal, les landes sont constituées d'espèces à feuilles coriaces et persistantes, qui sont très souvent des bruyères au sens large (callune ou bruyère au sens strict), ou encore des ajoncs ou des genêts. Ces végétations sont basses à moyennes, de quelques centimètres à environ 1 m.

Les landes, qui étaient très répandues jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, ont ensuite très fortement régressé du fait de l'enrésinement, des modifications des pratiques agricoles et de l'urbanisation. Ce sont des milieux menacés, qui sont protégés à l'échelon européen.

Par exemple, on trouve ces milieux à Courcerault, Saint-Pierre-la-Bruyère (ce toponyme parle de lui-même), ...

Ces milieux méritent une attention particulière, et notamment en évitant que s'y étendent les massifs forestiers voisins.

# 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 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 les places publiques centrales attractives, 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 (au centre du bourg de la commune historique de Dorceau par exemple). 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 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*»

# Tendre vers des quartiers d'activités plutôt que des zones d'activités

## Assurer leur intégration paysagère



La couleur des bâtiments devra être si possible sombre et mate pour faciliter l'intégration paysagère

## Connecter les zones d'activités aux centres des bourgs



Pour en faire des quartiers et non des «zones», la connexion au centre bourg qui regroupent quelques services et potentiellement des actifs travaillant dans le quartier doit être recherchée, si possible pour des modes de déplacements actifs, si possible en site propre.

## Traiter les espaces publics avec soin

Les zones d'activités, compte tenu de leur emprise et de leur localisation, devraient, en plus des dispositions pour assurer leur intégration dans le paysage, être traitées avec le même soin que les secteurs habités. Ce soin n'implique pas nécessairement des investissements supérieurs ou des difficultés, elles nécessitent par contre plus de réflexion en phase de conception.

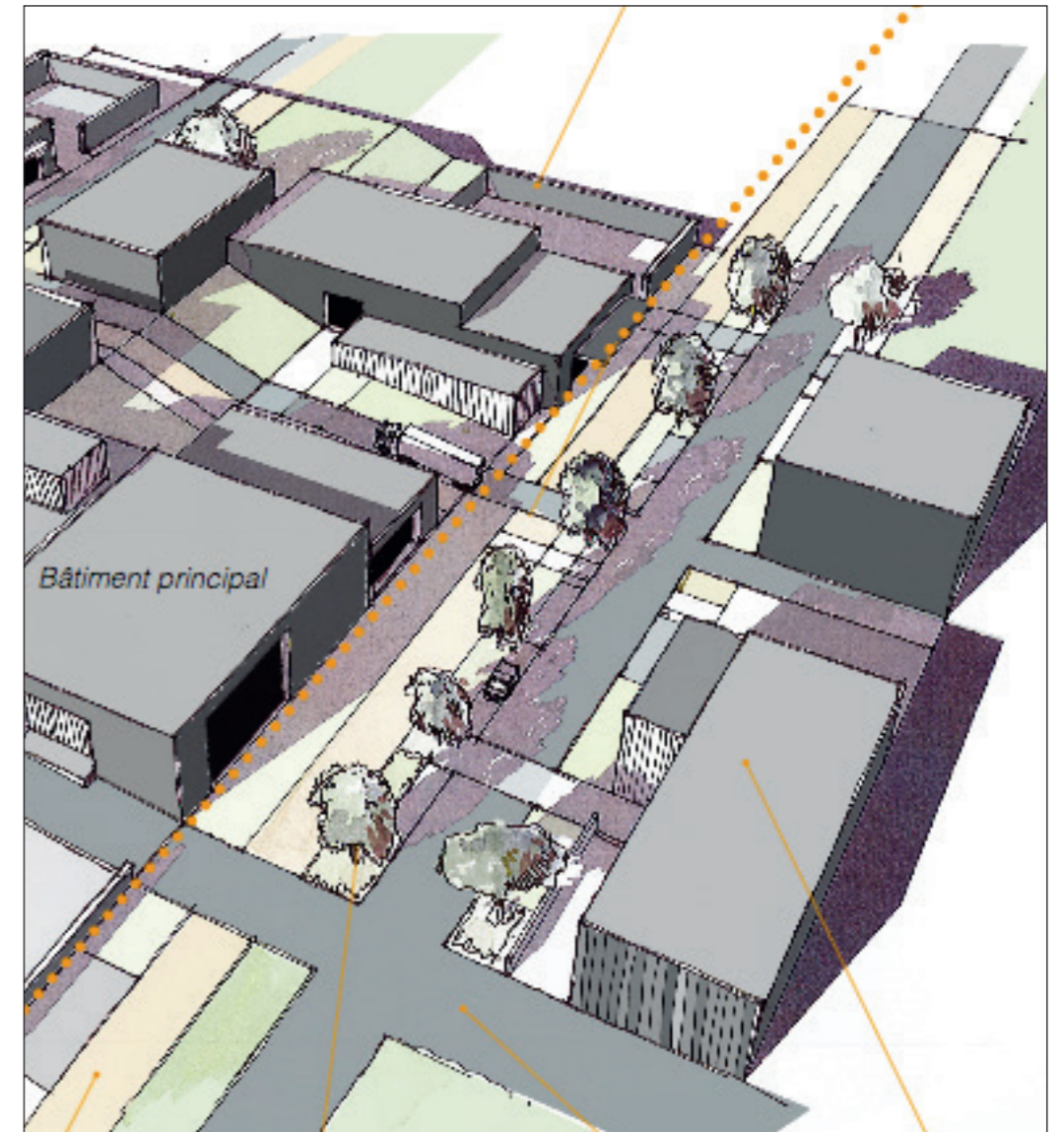
Le traitement interne des quartiers dédiés à l'activité économique devrait :

induire une cohérence de traitement des espaces publics. Assurer la cohérence des limites des clôtures donnant sur espace public.

Il faudrait que les parties des parcelles visibles de l'espace public soient les plus qualitatives. (par exemple, éviter les zones dépôt le long des voies publiques).

Il faudrait que l'implantation des bâtiments fasse l'objet d'une réflexion d'ensemble (axes des constructions principales parallèles par exemple).

Il faudrait imposer des arbres sur l'espace public interne pour renforcer l'intégration paysagère par rapport aux vues lointaines.



## Intégrer l'environnement dans l'aménagement

Voir les parties consacrées à la prise en compte des trames verte et bleue.

# **Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles**

## Le contexte

Un secteur localisé en face de la halte Sncf et à toute proximité du centre bourg.

Desserte par une voie structurante.

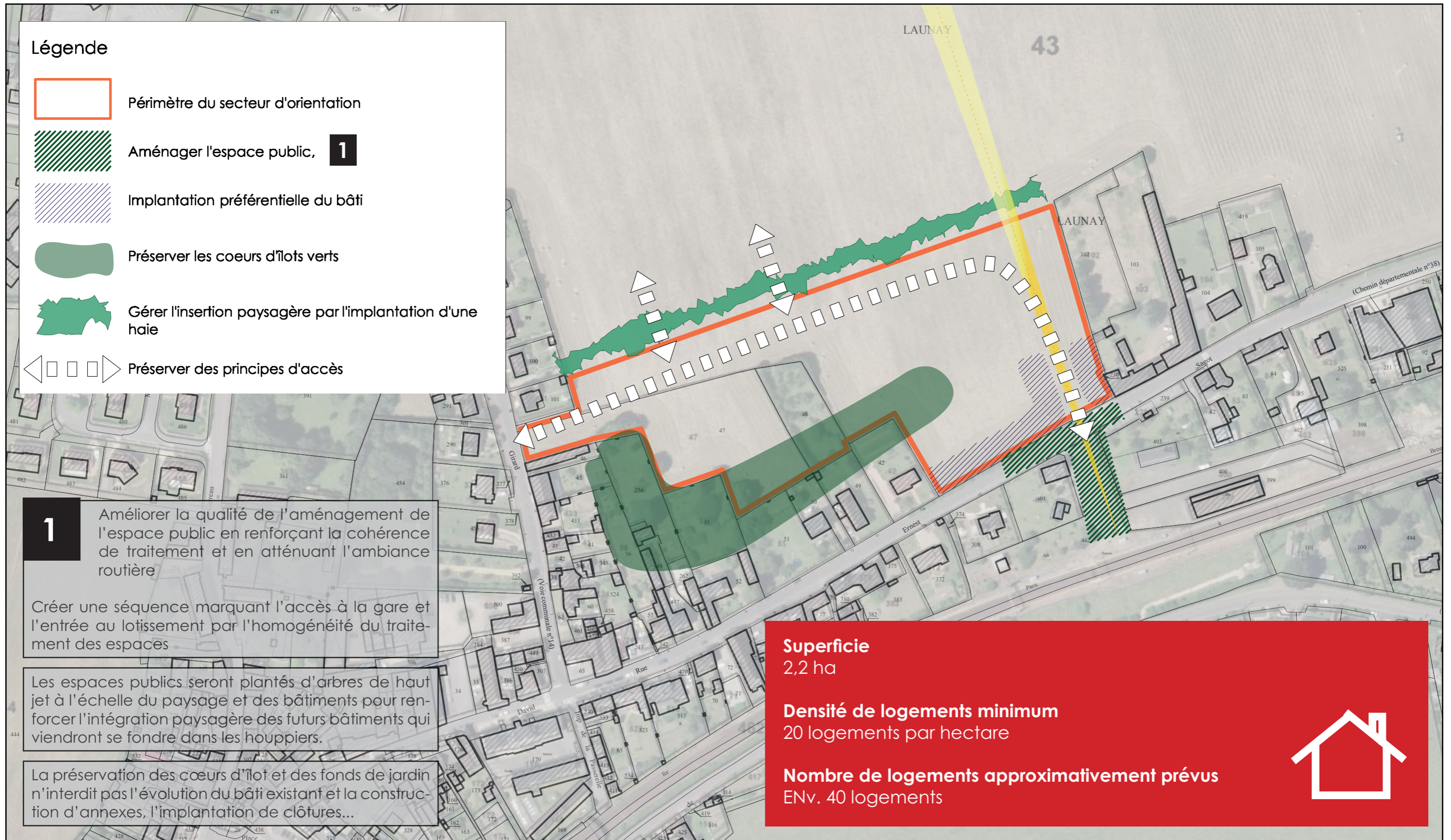
Possibilité de connecter les rues Ernest-Sagot et Sophie-Girard

Un secteur qui vient s'imbriquer dans le tissu bâti existant.

Secteur orienté vers des paysages de qualité



# Les orientations d'aménagement



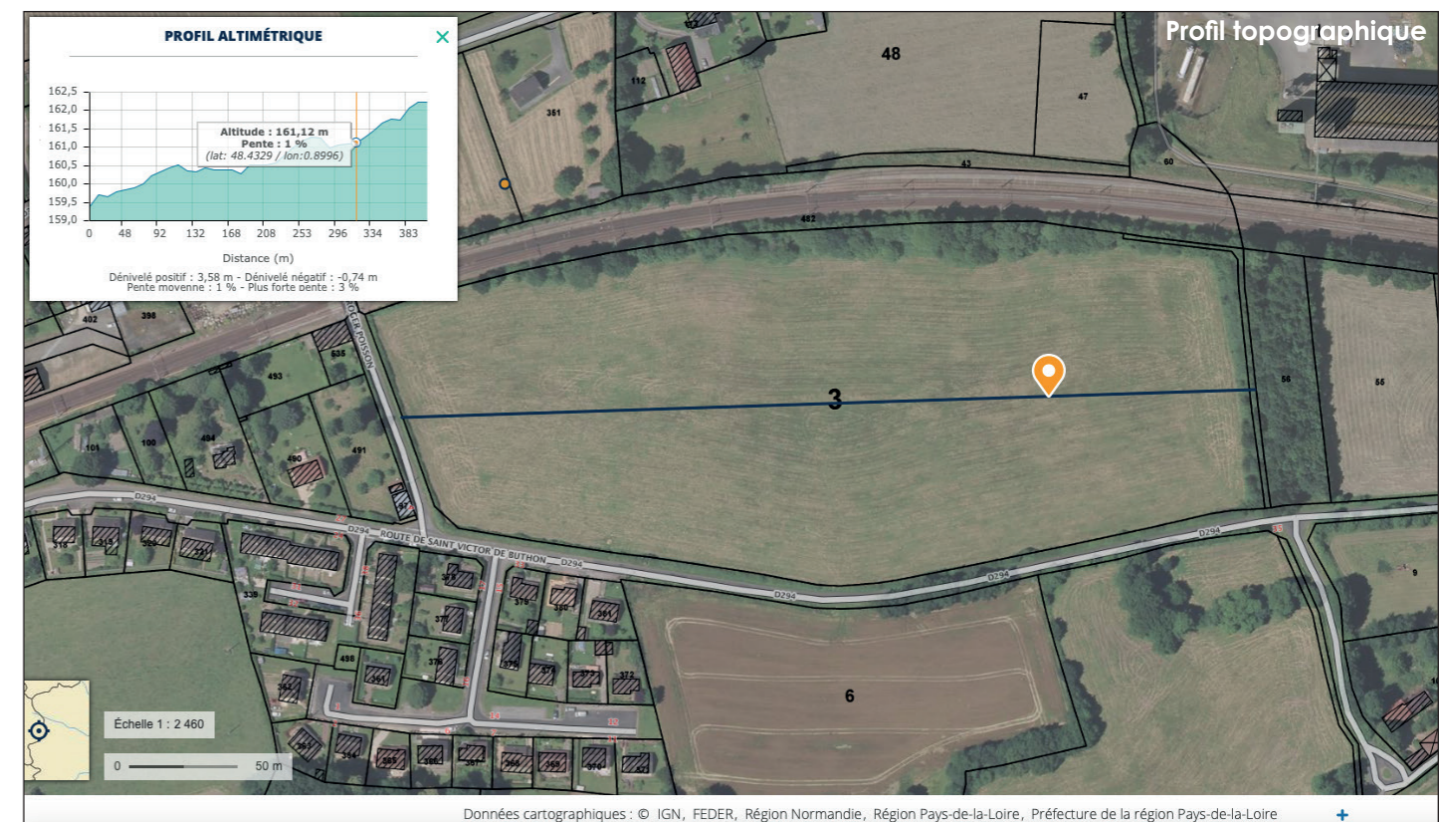
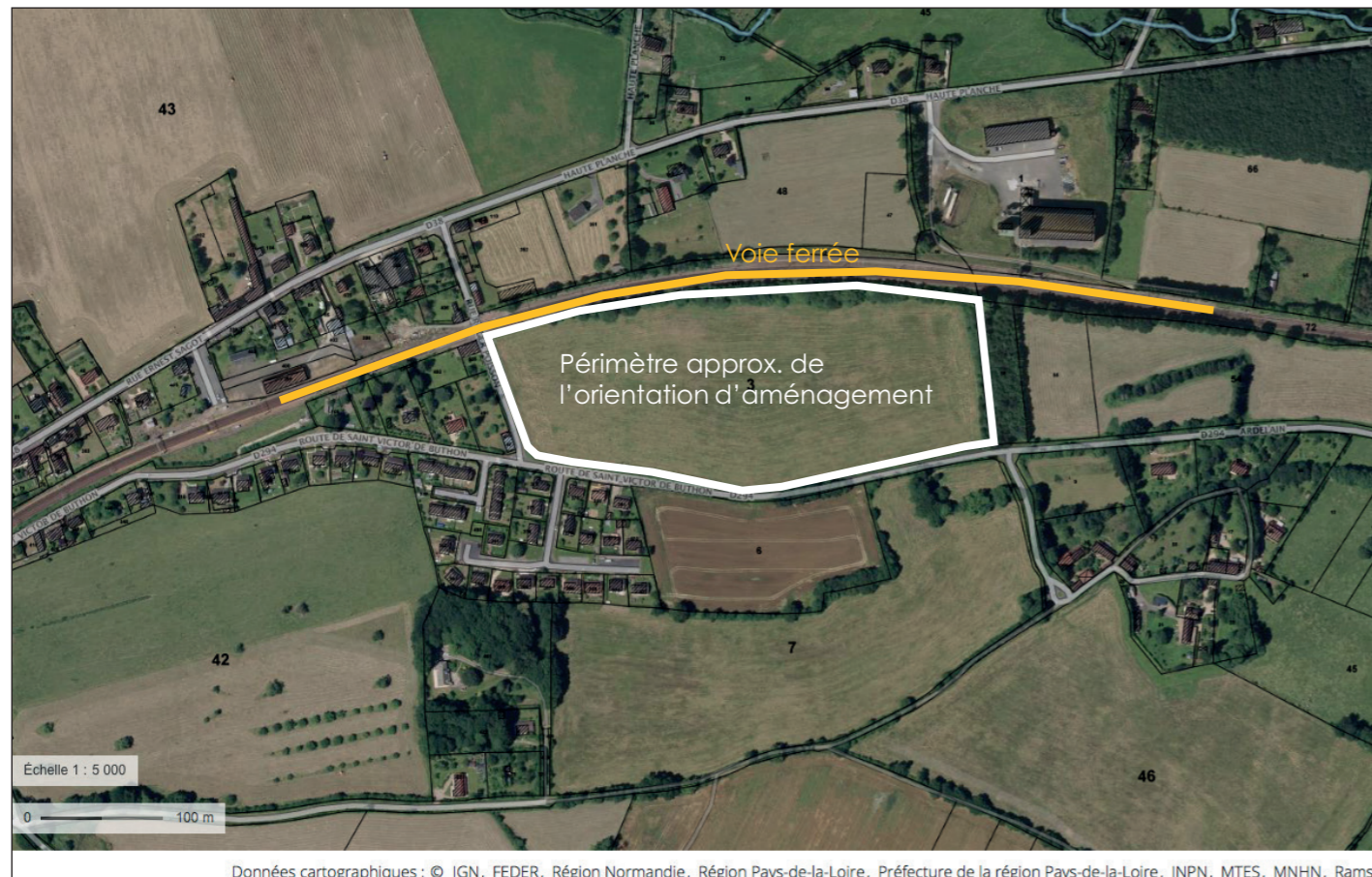
# Bretoncelles, zone 1AUx

## Le contexte

Secteur desservi par une route départementale au sud et la voie ferrée au nord.

Secteur entouré de haie qui pourra participer à l'intégration paysagère de la future zone si elle est renforcée et que ses sujets peuvent se développer

La frange nord concernée par une zone à tendance humide.



# Les orientations d'aménagement

## Légende



Périmètre d'orientation d'aménagement



Préserver les boisements ou les haies bordant le secteur concerné



Préserver les caractéristiques naturelles du secteur

Les espaces publics seront plantés d'arbres de haut jet à l'échelle du paysage et des bâtiments pour renforcer l'intégration paysagère des futurs bâtiments qui viendront se fondre dans les houppiers.

Les haies bordant la future zone d'activité devront être renforcées notamment en laissant leur sujet prendre de l'ampleur ou en la replantant avec des essences adaptées, à l'échelle des futurs bâtiments.



**Superficie**  
6,3 ha

# Bretoncelles, hameau Le Chêneay

## Le contexte

Un secteur localisé à 1,5 km du centre bourg et de la gare.

Des éléments végétaux intégrant le hameau dans le paysage de plaine.

Un secteur agricole enclavé, difficilement exploitable.

Une densité de logements faible.




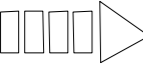



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire, AIGPUSniffer

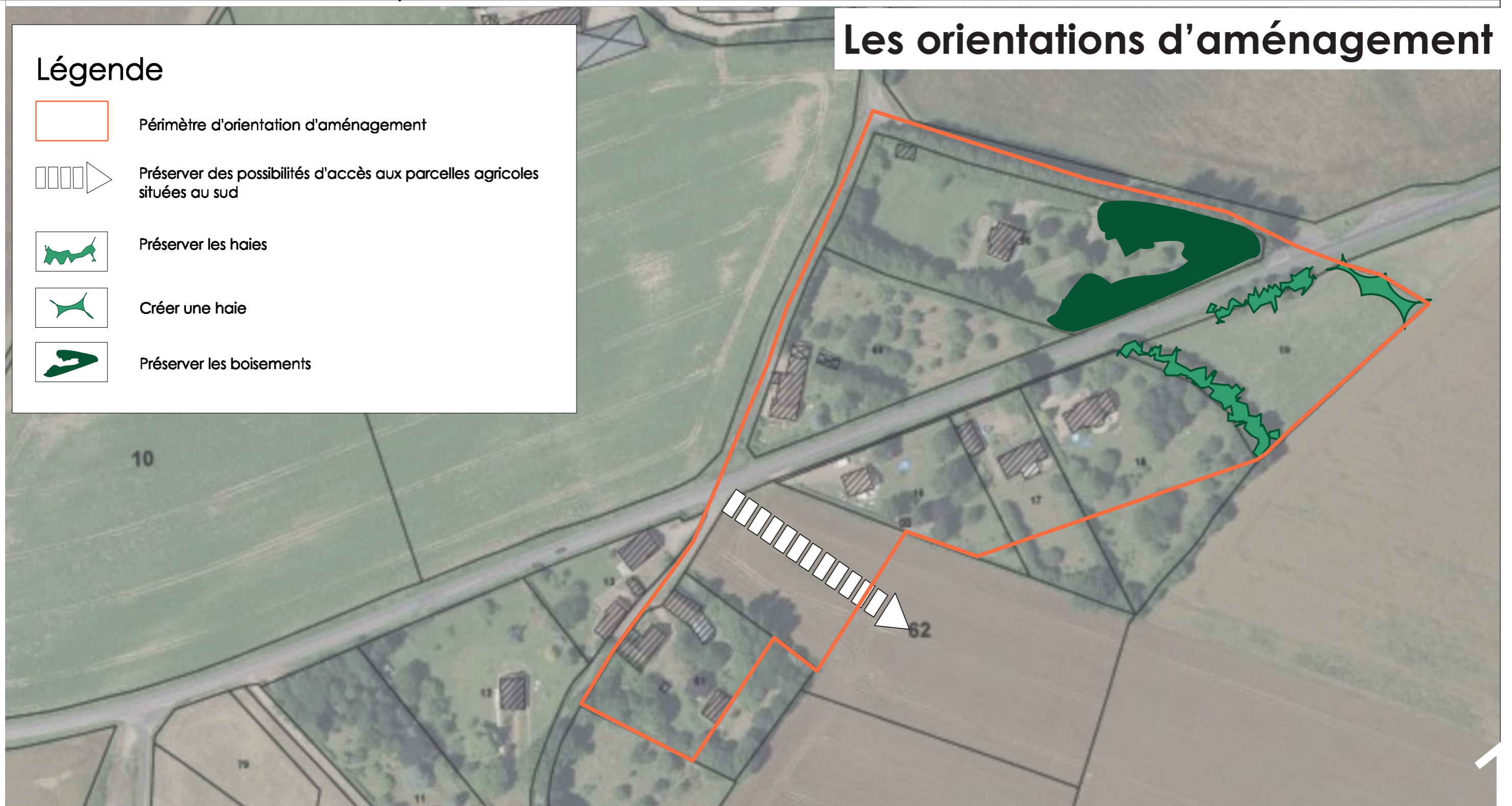


Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire, MAA, ASP

# Les orientations d'aménagement

## Légende

-  Périmètre d'orientation d'aménagement
-  Préserver des possibilités d'accès aux parcelles agricoles situées au sud
-  Préserver les haies
-  Créer une haie
-  Préserver les boisements



**Superficie**  
3,2 ha

**Densité de logements minimum**  
5 logements par hectare

**Nombre maximum de logements approximativement prévus**  
2 logements



La préservation des cœurs d'îlot et des fonds de jardin n'interdit pas l'évolution du bâti existant et la construction d'annexes, l'implantation de clôtures...

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

# Bretoncelles, hameau La Godefraise

## Le contexte



# Les orientations d'aménagement



**Superficie**  
3,3 ha

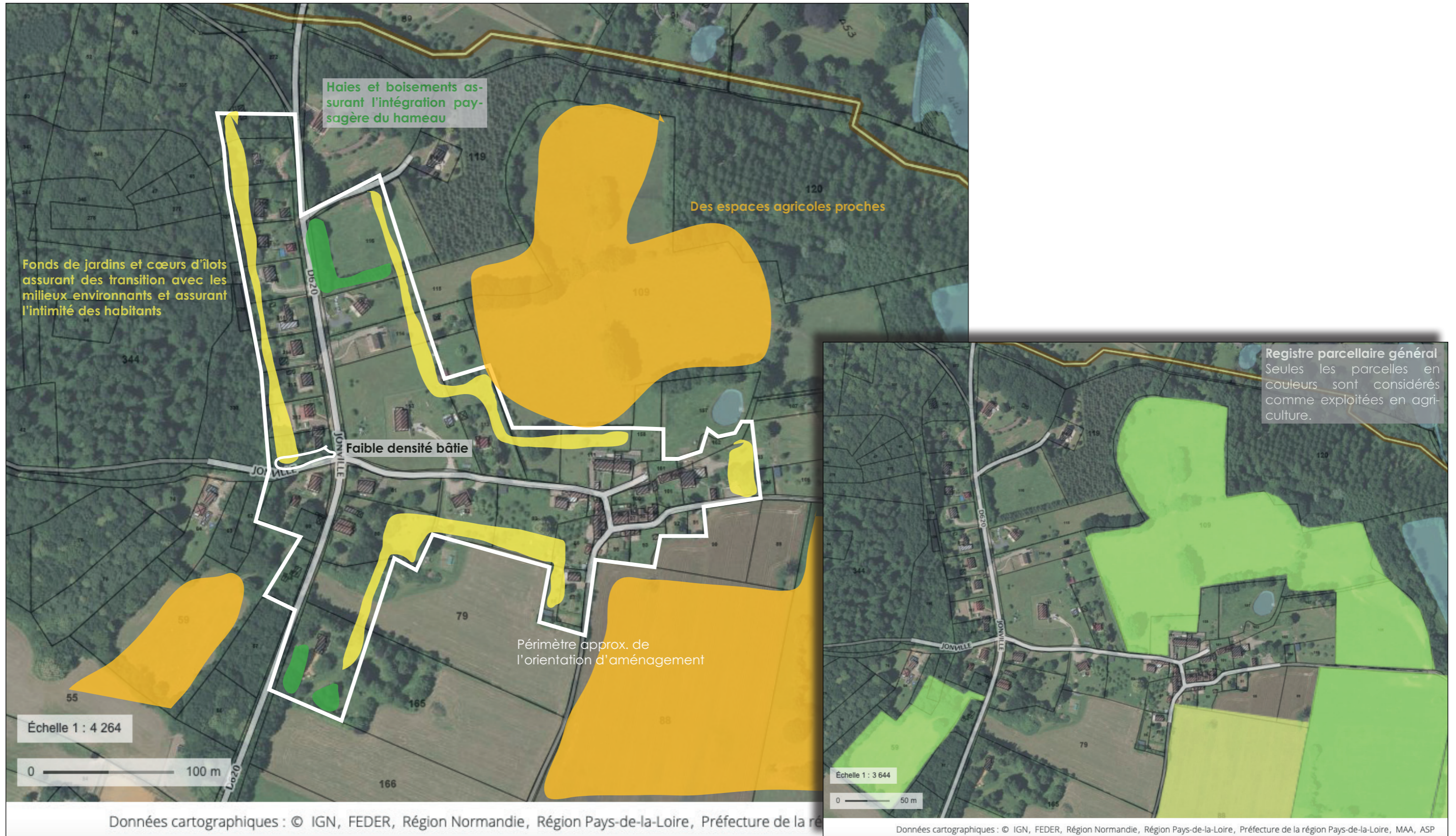
**Densité de logements minimum**  
5 logements par hectare

**Nombre maximum de logements approximativement prévus**  
7 logements

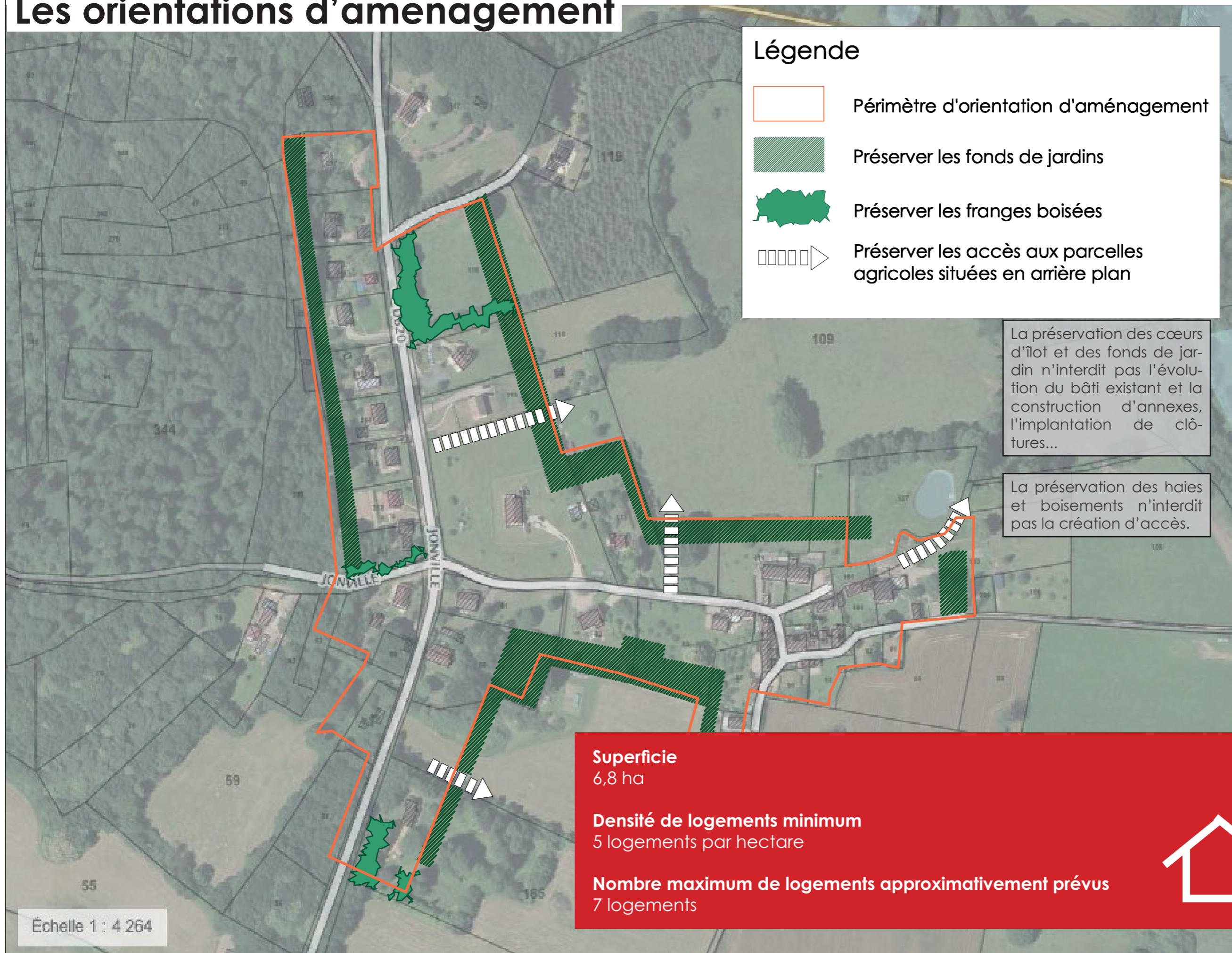


# Bretoncelles, hameau Jonville

## Le contexte

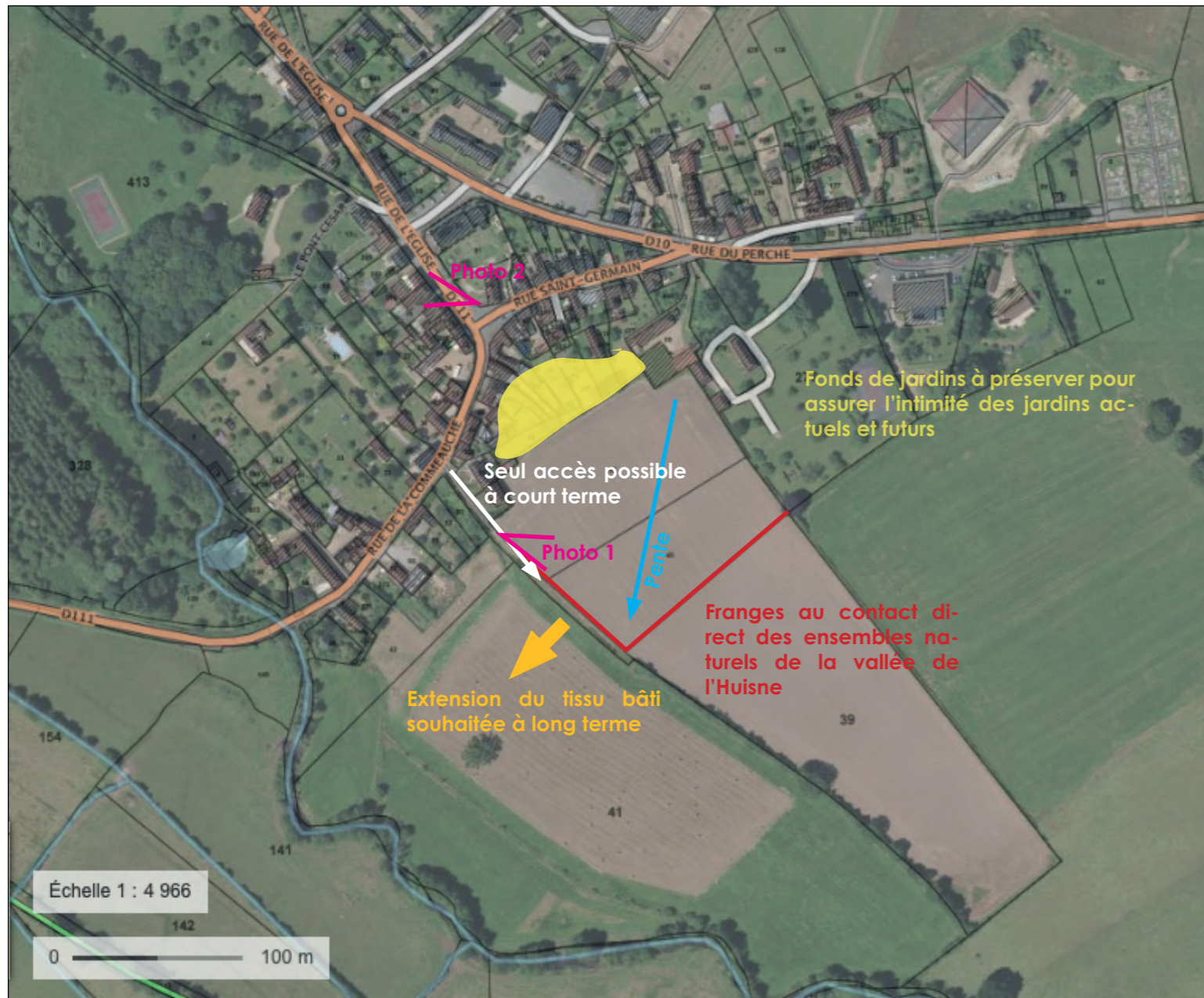


# Les orientations d'aménagement



# Cour-Maugis-sur-Huisne, Boissy-Maugis

## Le contexte



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfe



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie,

# Les orientations d'aménagement

## Superficie

1,7 ha en 1AU et 1,2 ha en 2AU

## Densité de logements minimum

10 logements par hectare

## Nombre de logements approximativement prévus

15 logements



## Légende



Périmètre du secteur d'orientation



Implantation préférentielle des ouvrages hydrauliques <sup>2</sup> intégrés au paysage et à l'environnement



Préserver le coeur d'îlot vert



Haie paysagère <sup>1</sup>



Préserver des principes d'accès



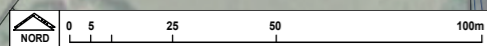
Préserver des principes d'accès à long terme

1- Garantir un aménagement paysager permettant d'intégrer les constructions en filtrant les vues vers la vallée, sans les bloquer.

2- Garantir l'insertion d'un ouvrage hydraulique dans le paysage.

La préservation des coeurs d'îlot et des fonds de jardin n'interdit pas l'évolution du bâti existant et la construction d'annexes, l'implantation de clôtures...  
LES PRES DE LA RIVIERE

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





# Cour-Maugis-sur-Huisne, Courcerault

## Le contexte

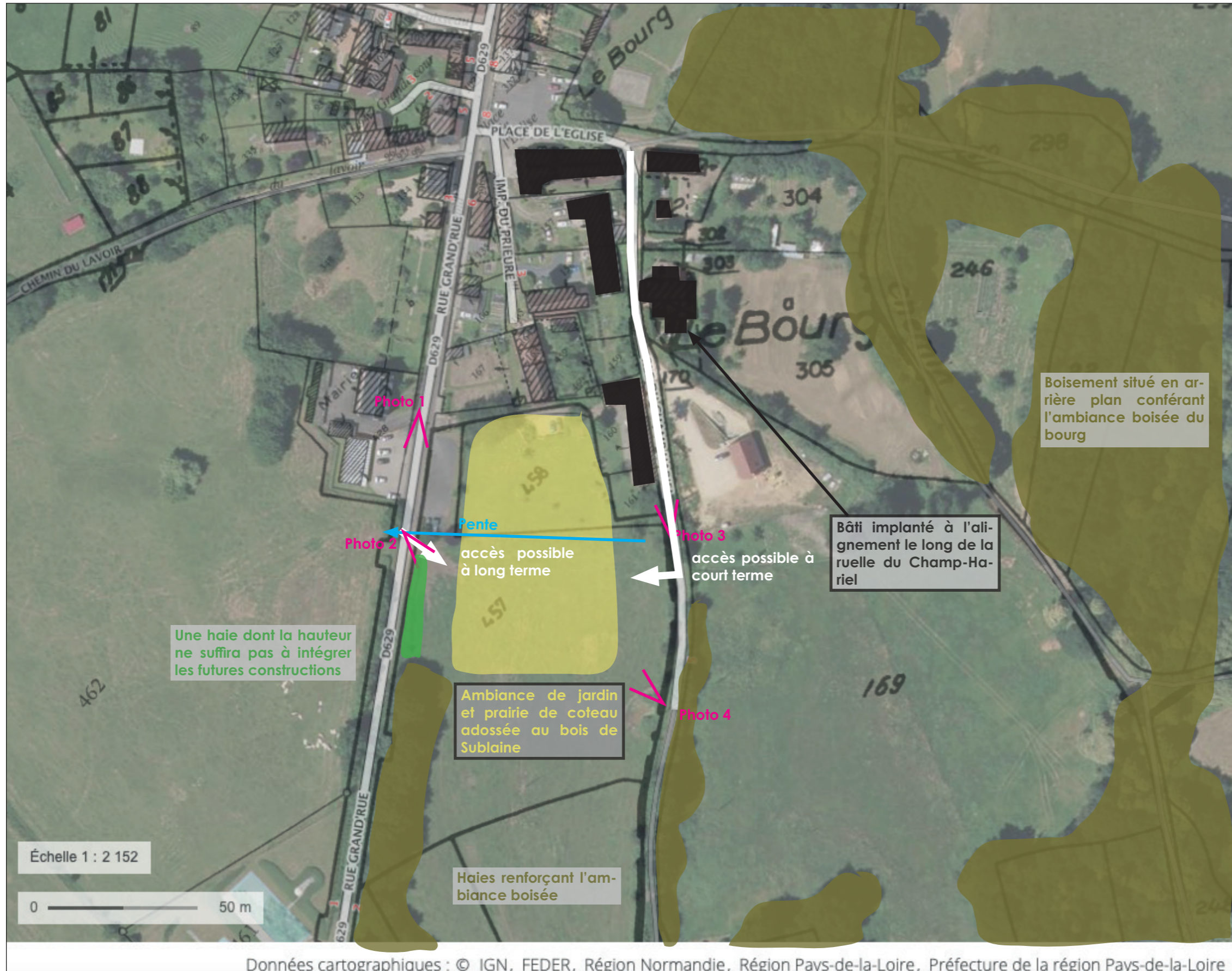


Photo 1



Photo 2



Photo 3



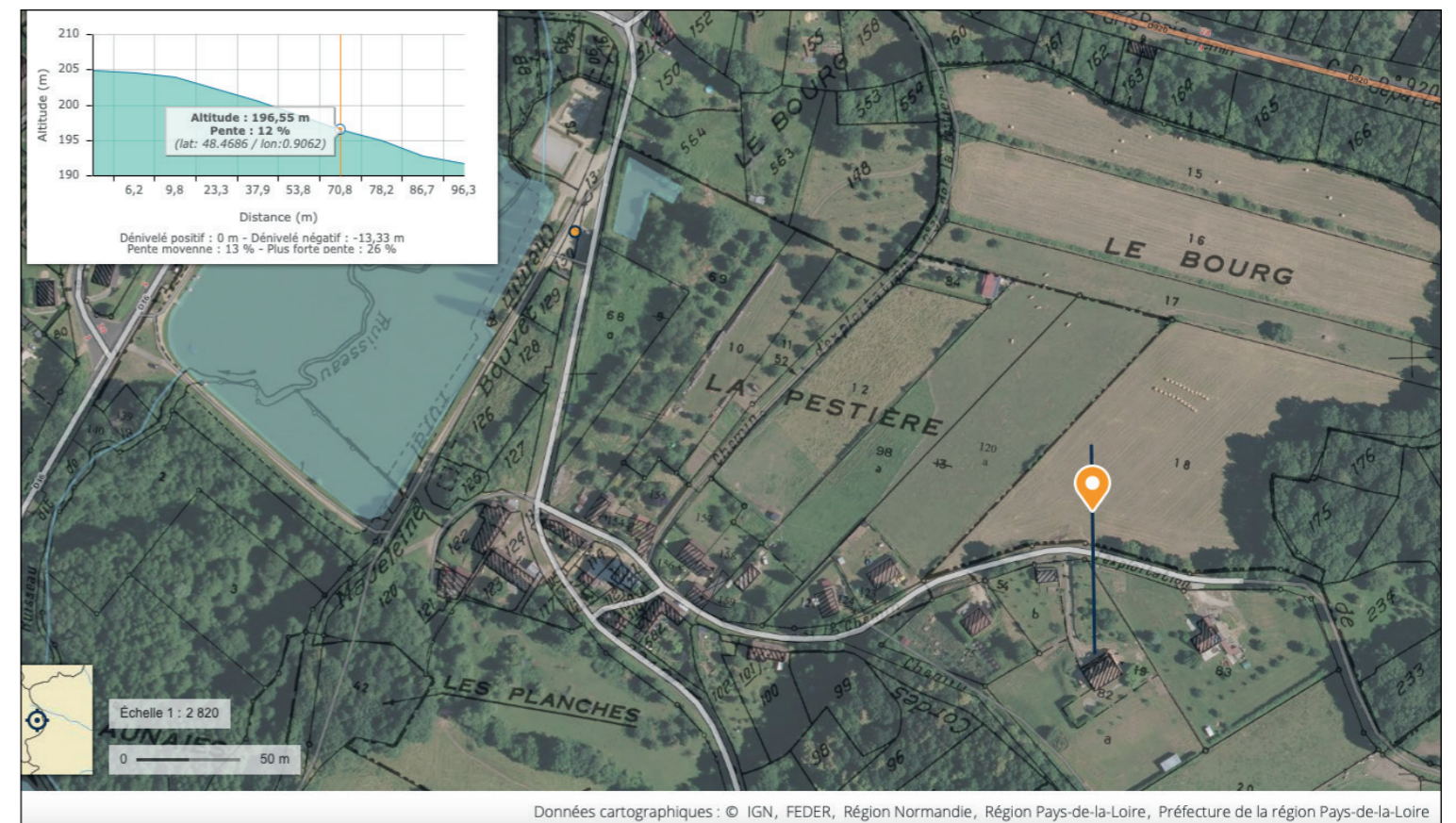
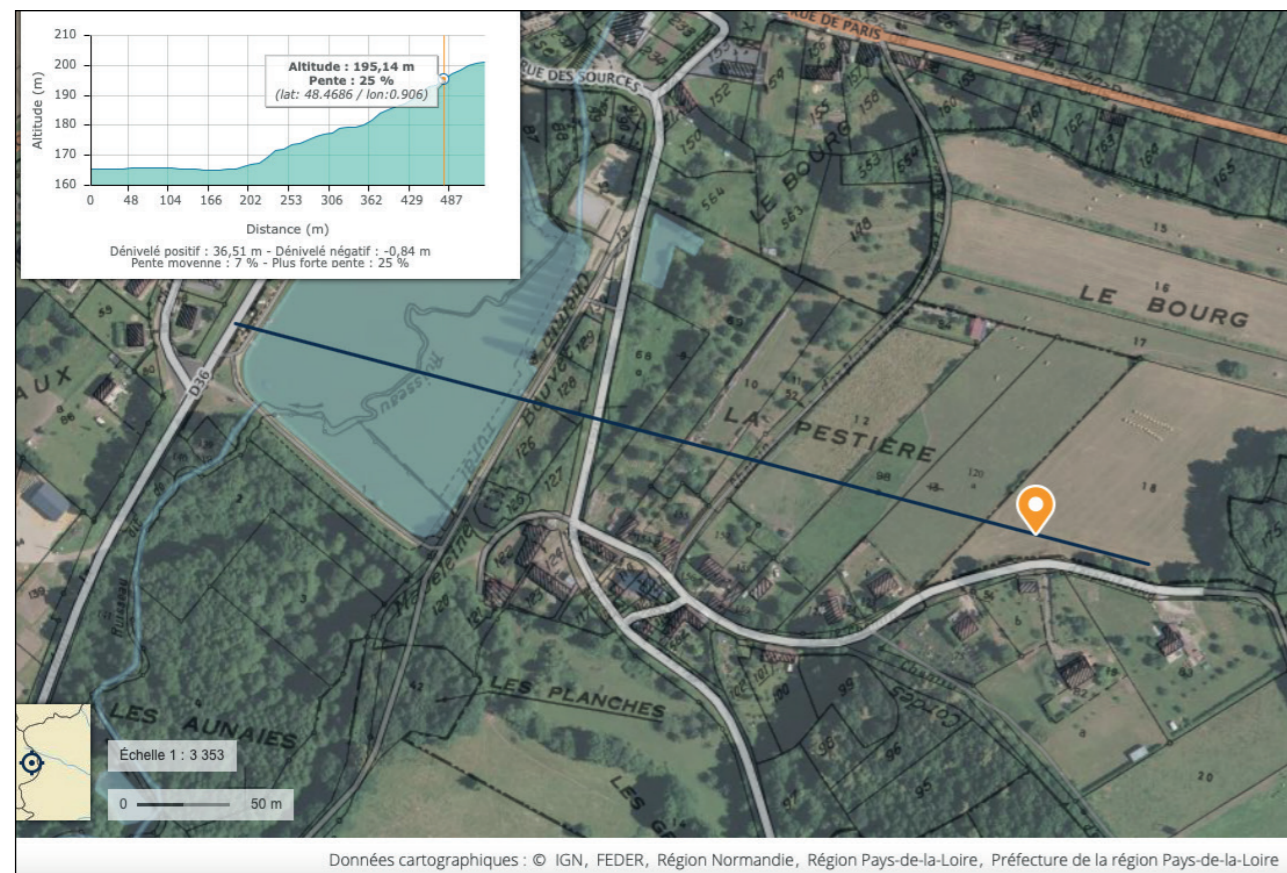
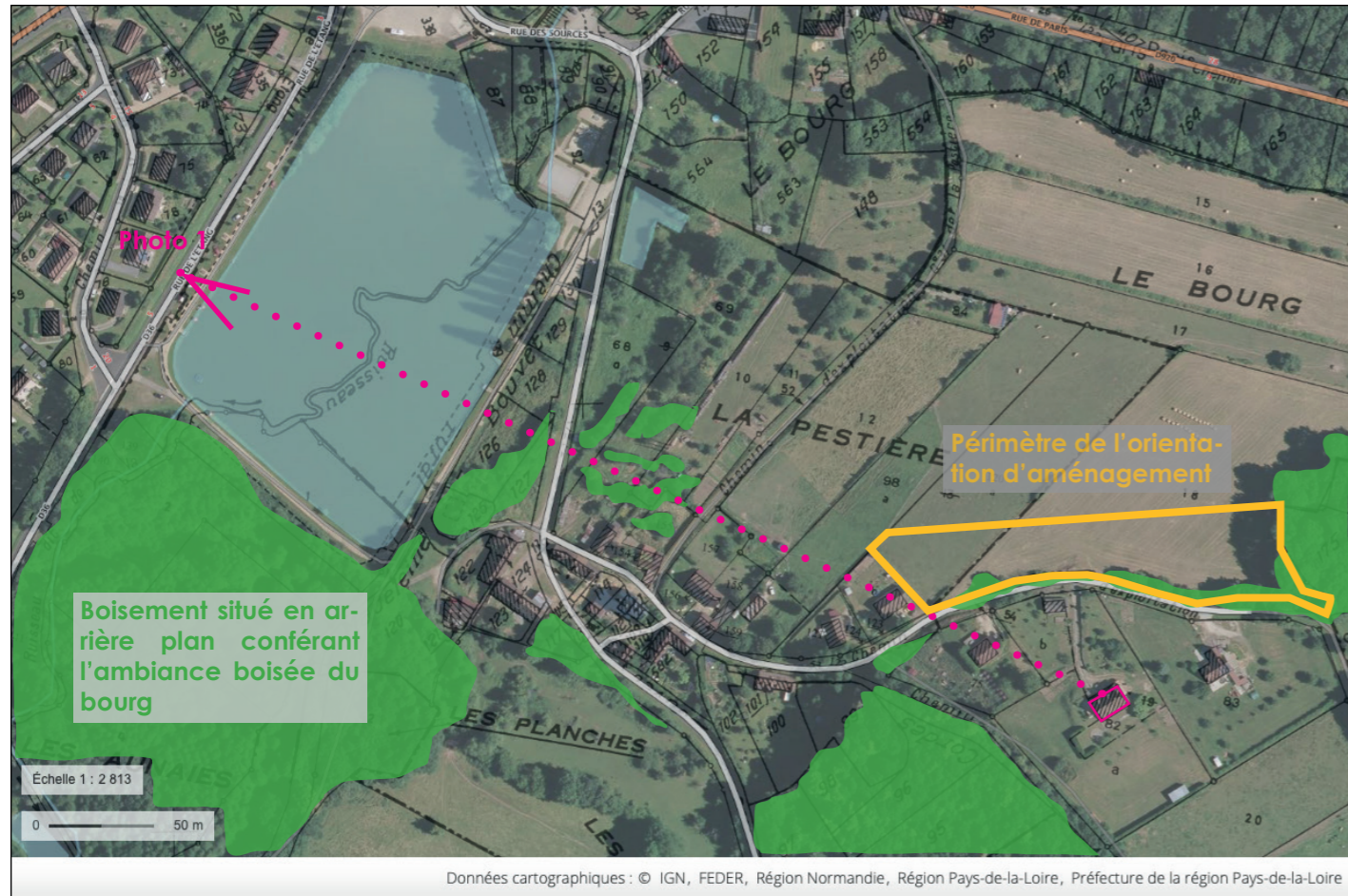
Photo 4

# Les orientations d'aménagement

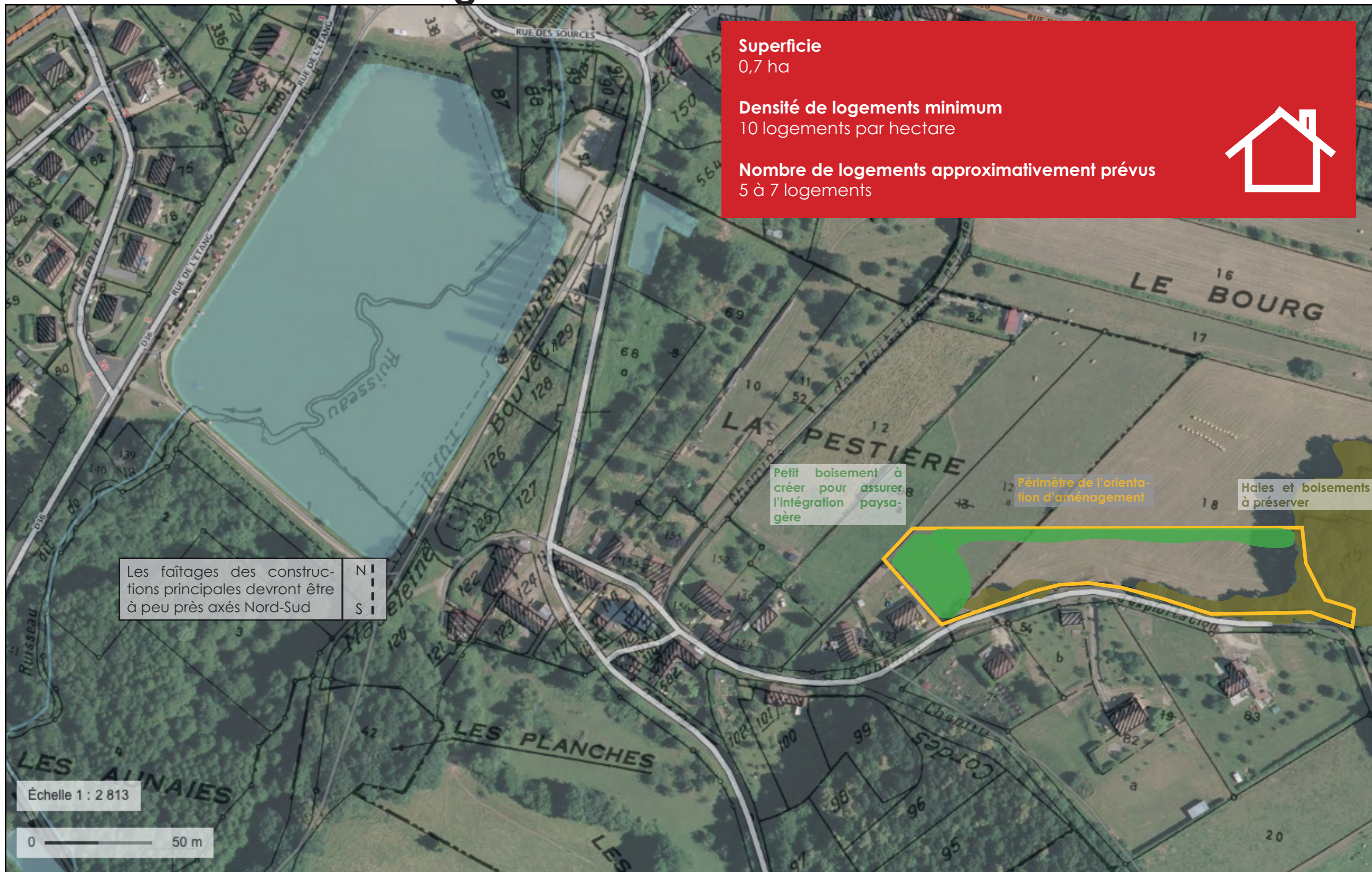


# La Madeleine-Bouvet

## Le contexte



# Les orientations d'aménagement



**Superficie**  
0,7 ha

**Densité de logements minimum**  
10 logements par hectare

**Nombre de logements approximativement prévus**  
5 à 7 logements



Les faîtages des constructions principales devront être à peu près axés Nord-Sud

N	
S	

Échelle 1 : 2 813

0 ——— 50 m

Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire

# Moutiers-au-Perche, zone 1AU

## Le contexte



Photo 1



Photo 2

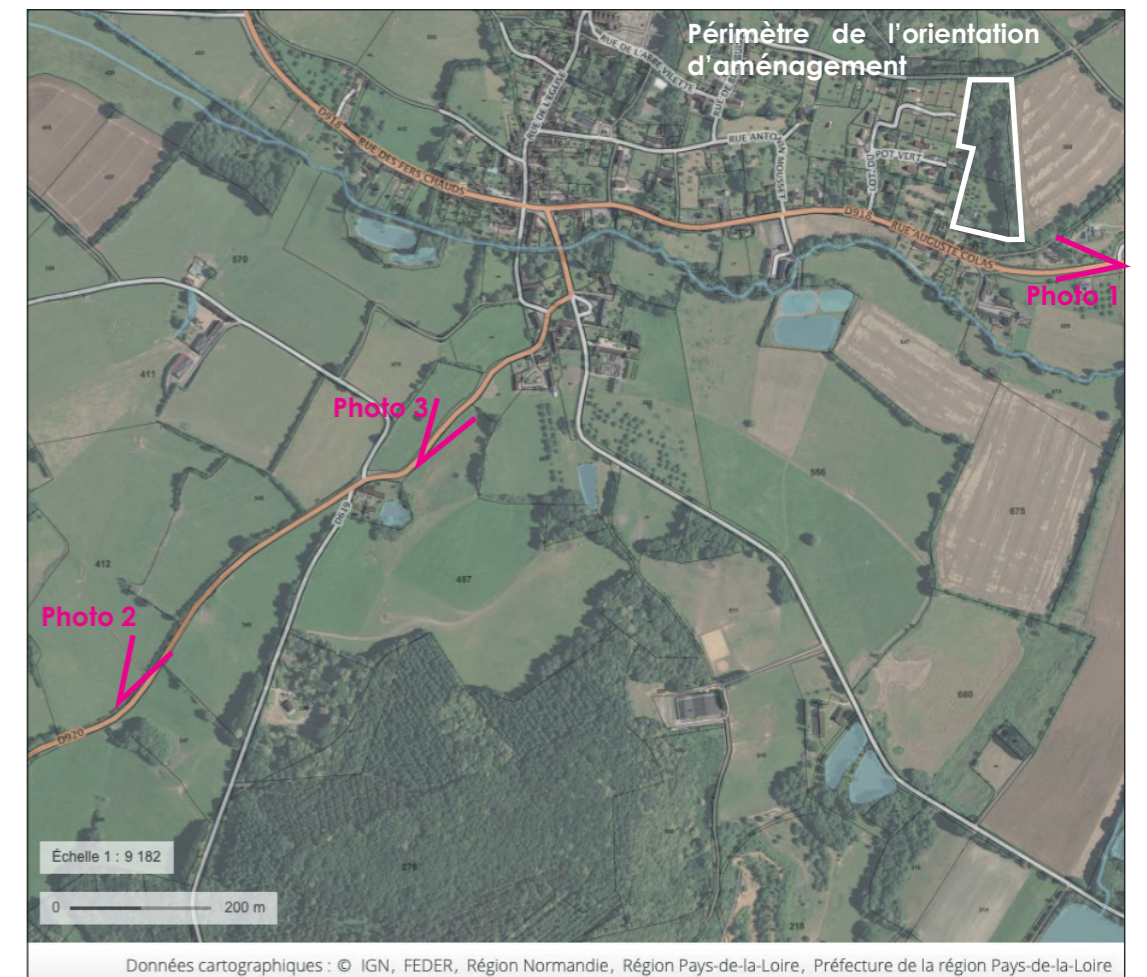
Aucune vue lointaine ou proche sur le secteur d'aménagement



Photo 3

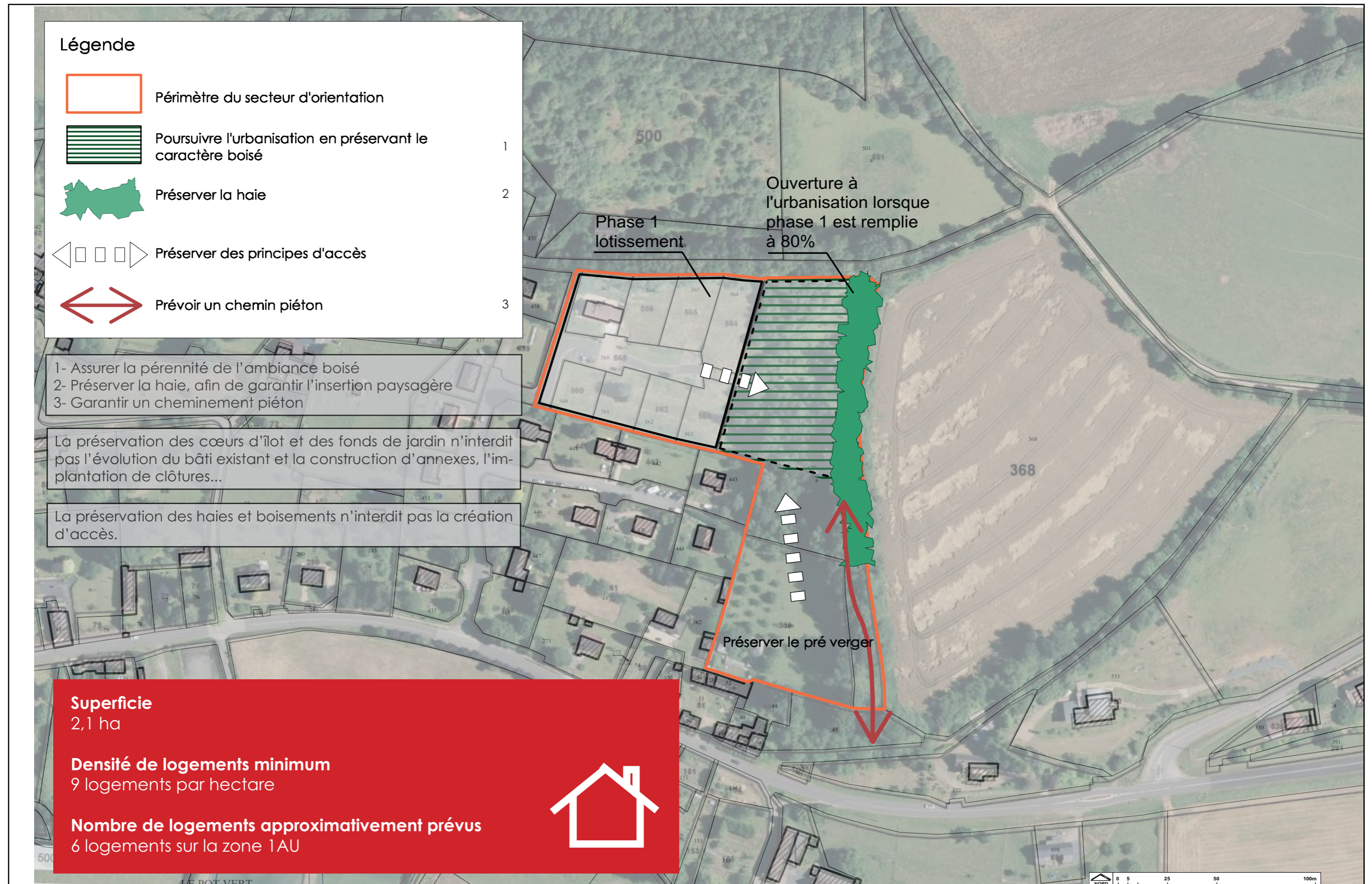


Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire



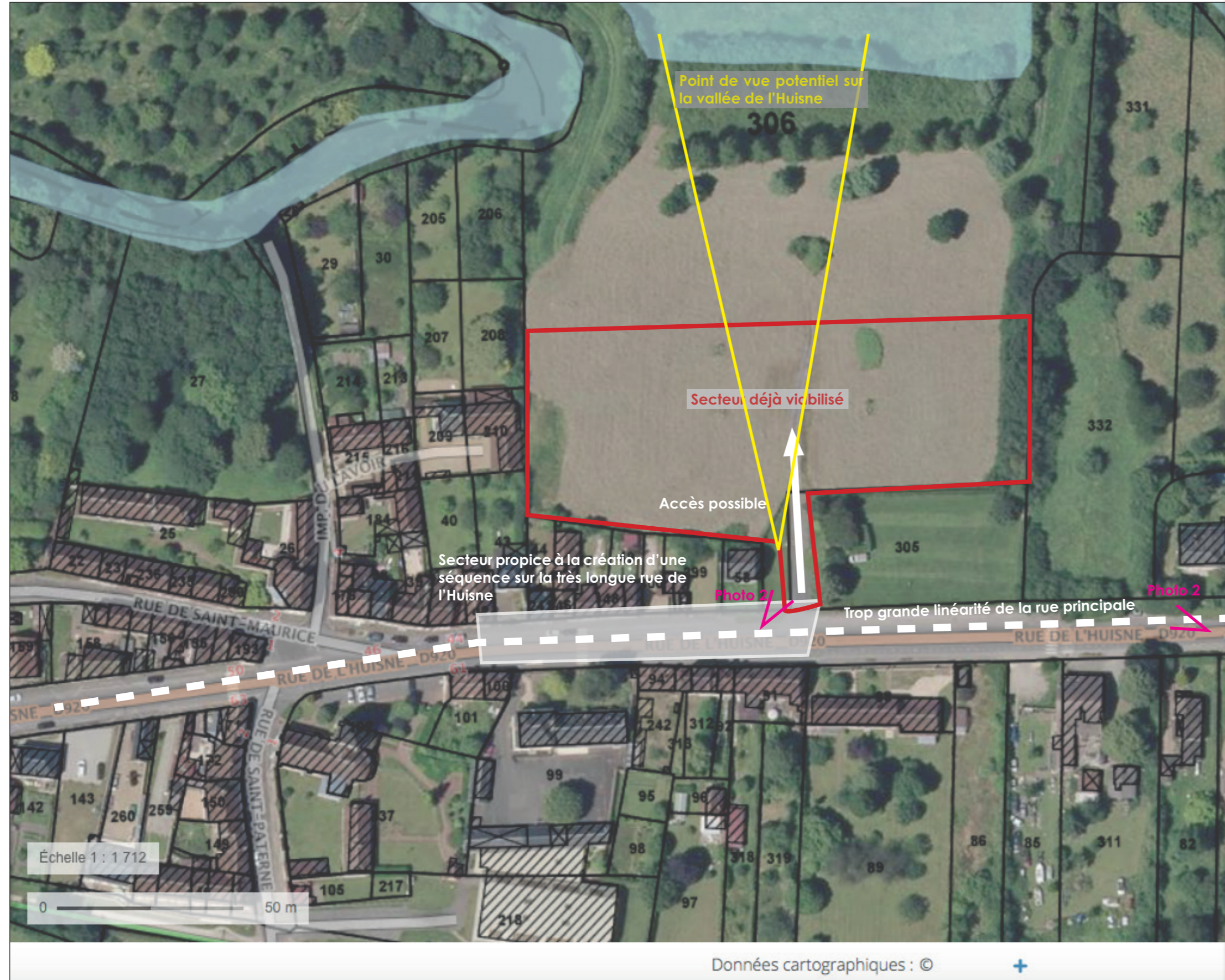
Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire

# Les orientations d'aménagement



# Rémalard-en-Perche, Bellou, rue de l'Huisne

## Le contexte

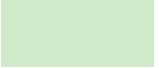


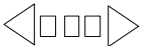



Ce secteur a déjà fait l'objet d'un projet d'urbanisation, il y a une vingtaine d'années. Les travaux de viabilisation ont été réalisés et ce projet a été abandonné, notamment du fait de la zone inondable. Les modélisations réalisées dans le cadre du plan de prévention des risques d'inondation ont permis de préciser le tracé des secteurs inondables rendant cette opération de nouveau réalisable. Ainsi, compte tenu de sa centralité, cette zone à urbaniser d'environ 1,5 hectare doit être l'objet d'un aménagement cohérent. Ce secteur permet une densification du tissu bâti, sa localisation en centre bourg permettant aux habitants d'être au plus près de l'école, de la salle de sports, de la mairie. De plus, il sera possible de se rendre en toute sécurité à pied ou à vélo en direction de Rémalard. Sa localisation permettra également son intégration paysagère sans dispositif particulier.

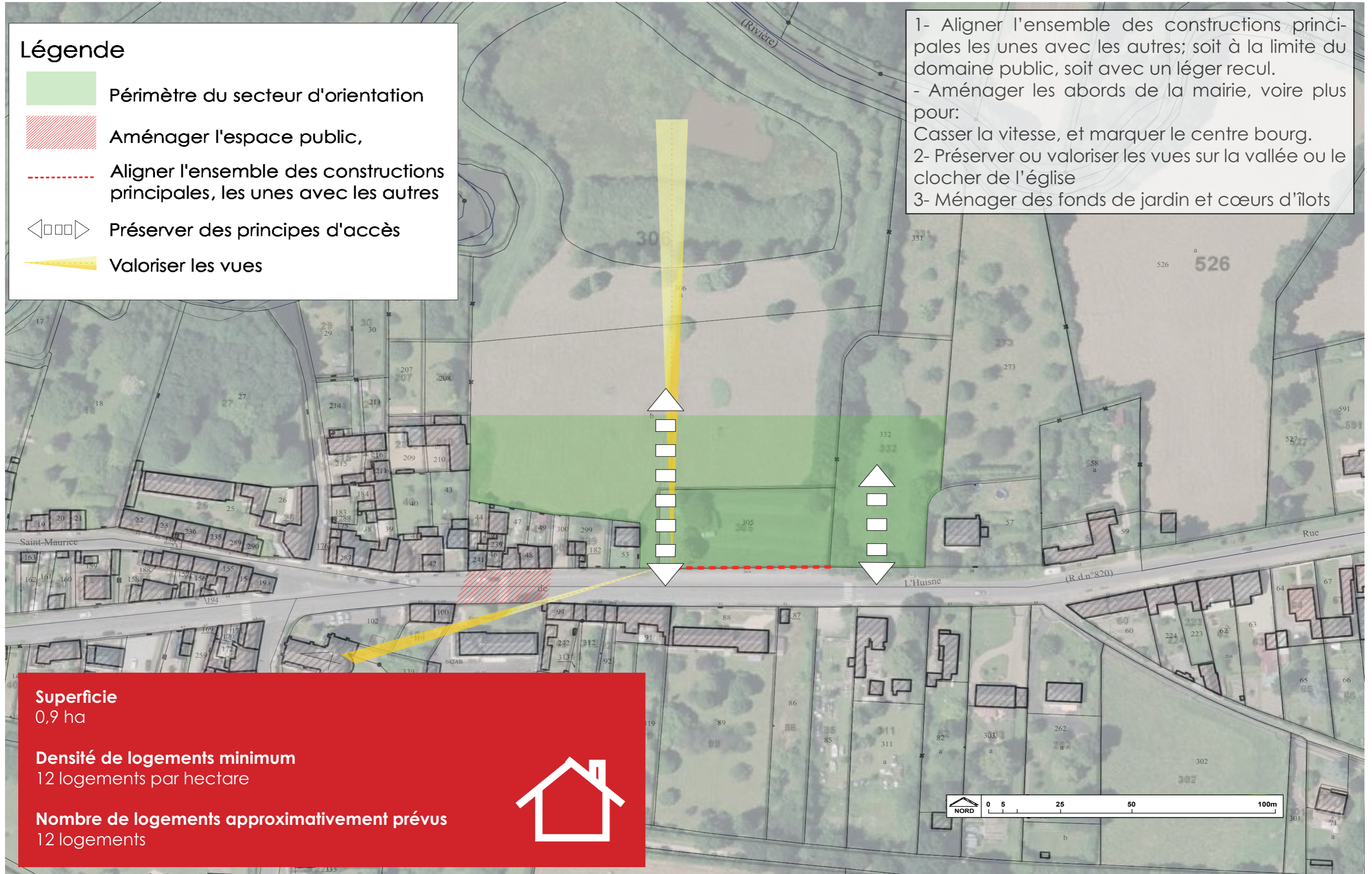


# Les orientations d'aménagement

## Légende

-  Périmètre du secteur d'orientation
-  Aménager l'espace public,
-  Aligner l'ensemble des constructions principales, les unes avec les autres
-  Préserver des principes d'accès
-  Valoriser les vues

- 1- Aligner l'ensemble des constructions principales les unes avec les autres; soit à la limite du domaine public, soit avec un léger recul.  
- Aménager les abords de la mairie, voire plus pour:  
Casser la vitesse, et marquer le centre bourg.
- 2- Préserver ou valoriser les vues sur la vallée ou le clocher de l'église
- 3- Ménager des fonds de jardin et cœurs d'îlots



**Superficie**  
0,9 ha

**Densité de logements minimum**  
12 logements par hectare

**Nombre de logements approximativement prévus**  
12 logements



# Rémalard-en-Perche, Bellou, entrée Ouest

## Le contexte

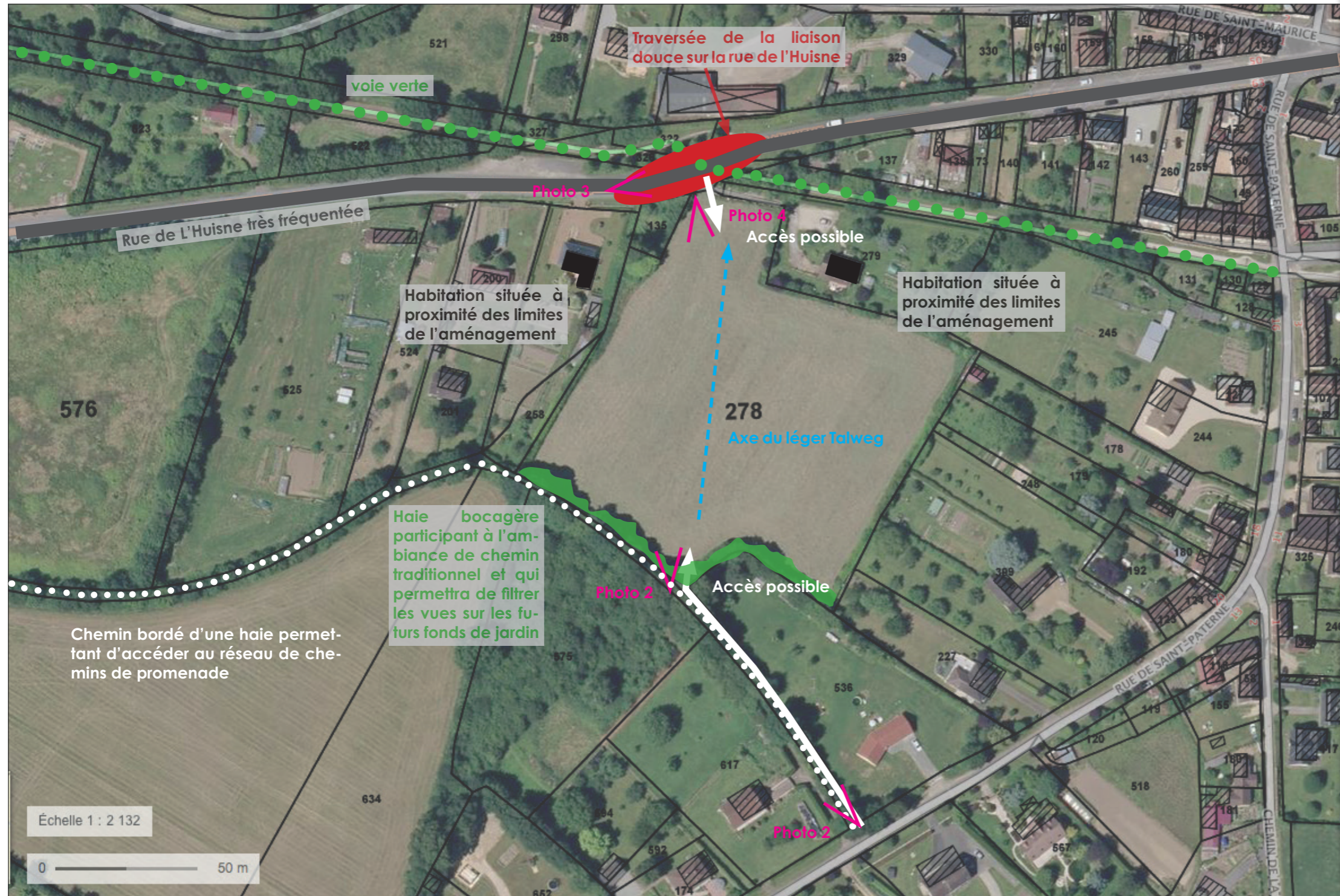


Photo 1



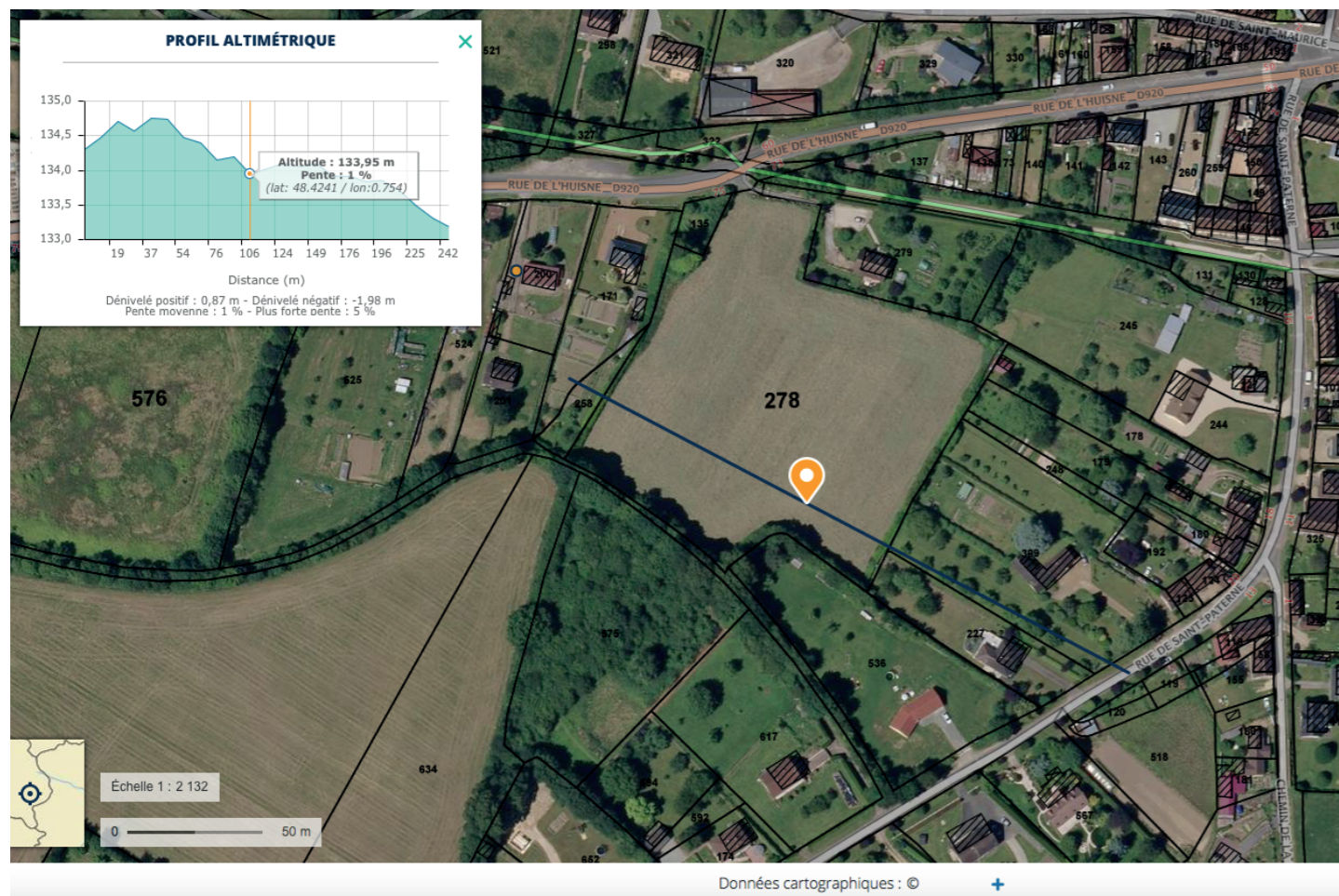
Photo 2



Photo 3



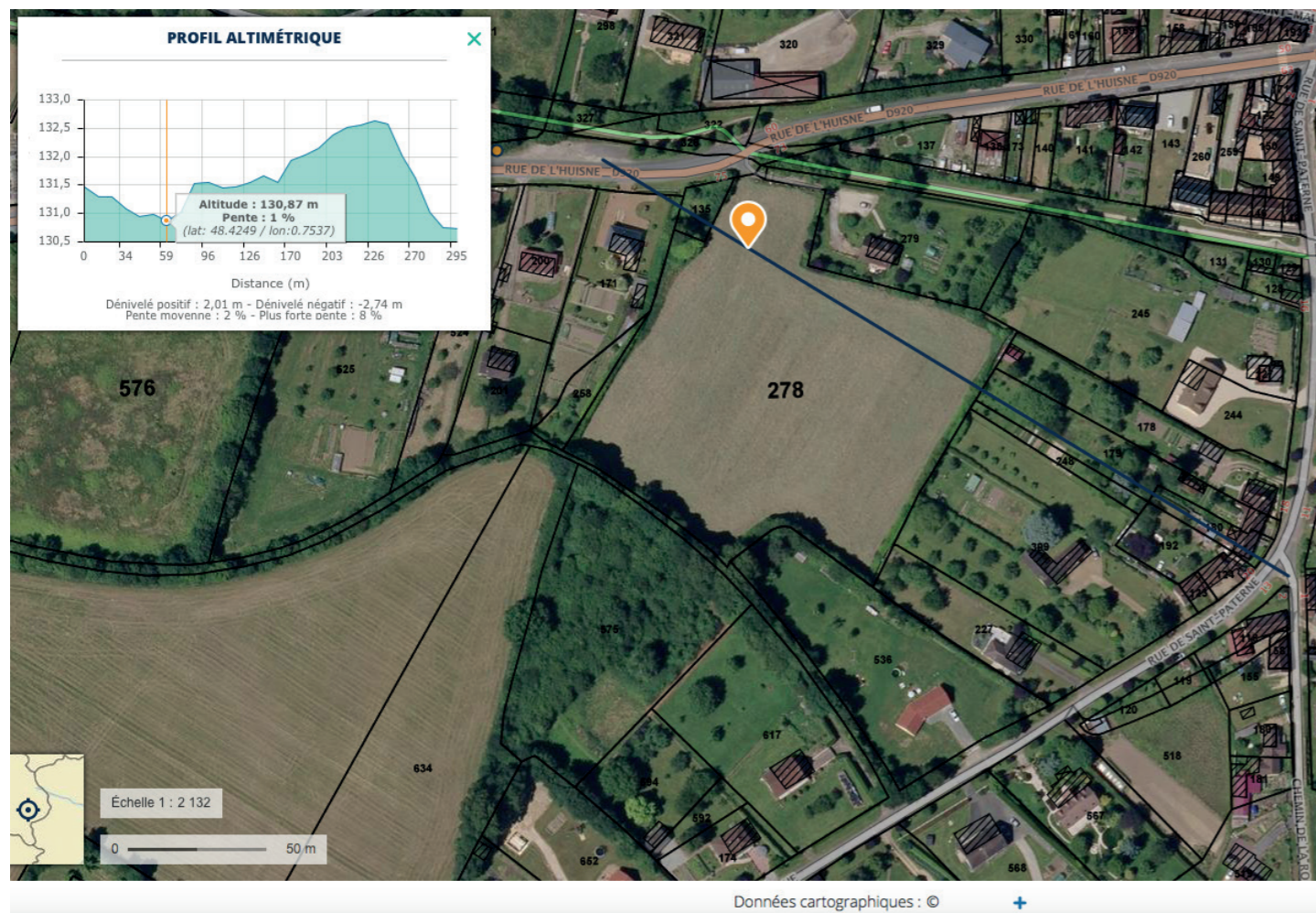
Photo 4



## Une topographie à intégrer, notamment dans la gestion des eaux pluviales

Les profils ci-contre illustrent que la pente est orientée vers la rue de l'Huisne.

Suivant l'axe Est-Ouest, le secteur est concerné par un léger talweg.



# Les orientations d'aménagement


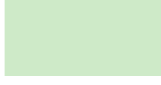




**Superficie**  
1,2 ha

**Densité de logements minimum**  
12 logements par hectare

**Nombre de logements approximativement prévus**  
15 logements



## Légende

-  Secteur d'implantation des ouvrages hydrauliques
-  Périmètre du secteur d'orientation
-  Préserver les coeurs d'îlots verts
-  Préserver des principes d'accès
-  Secteur d'implantation des espaces verts collectifs
-  Préserver les boisements ou les haies bordant le secteur concerné

- 1- Garantir l'insertion des ouvrages hydrauliques afin de participer à sa qualité
- 2- Garantir des espaces verts collectifs futurs
- 3- Préserver les fonds de jardins ainsi que la haie existante

La préservation des coeurs d'îlot et des fonds de jardin n'interdit pas l'évolution du bâti existant et la construction d'annexes, l'implantation de clôtures...

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



# Rémalard-en-Perche, Dorceau, entrée Est

## Le contexte

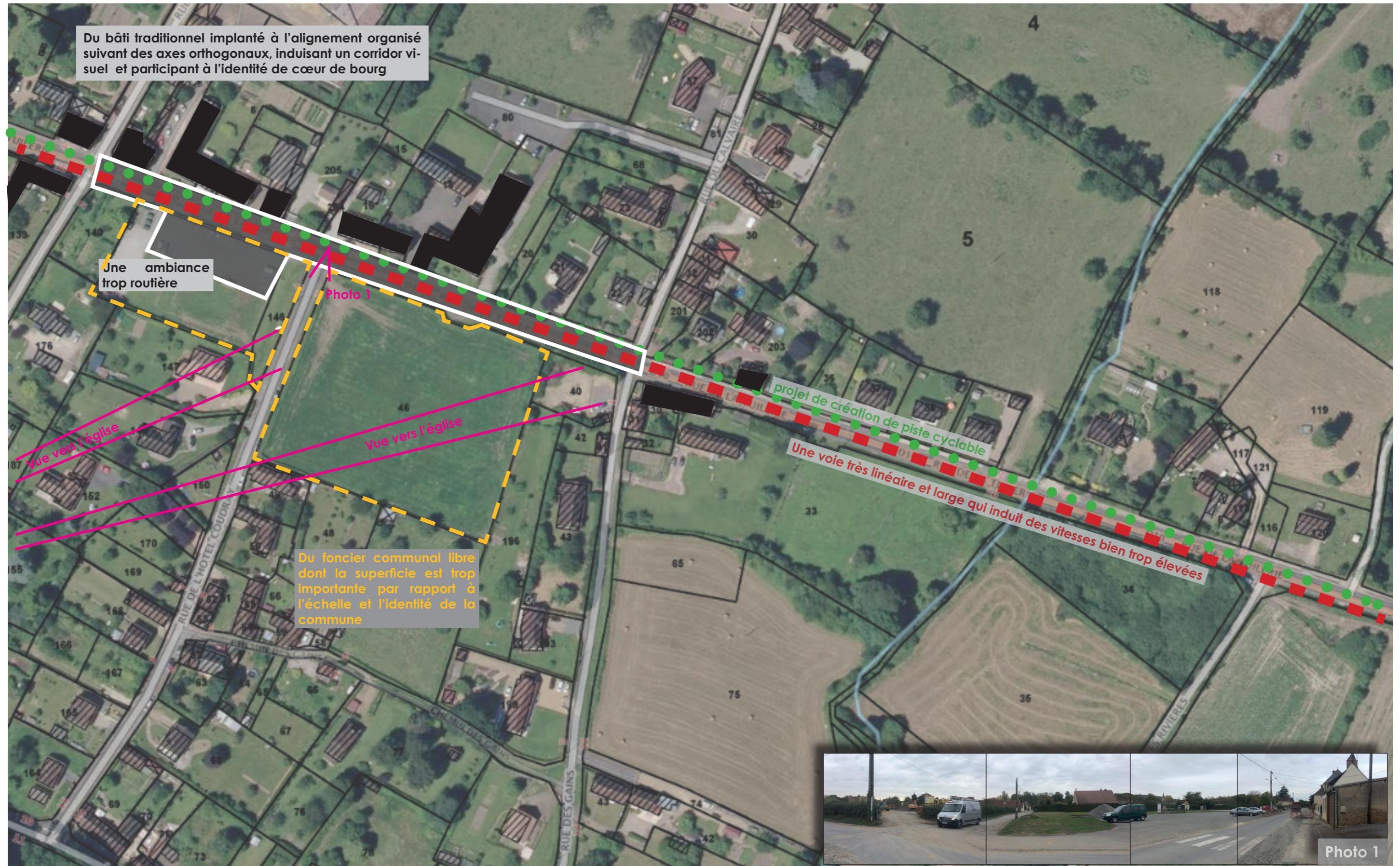


# Les orientations d'aménagement

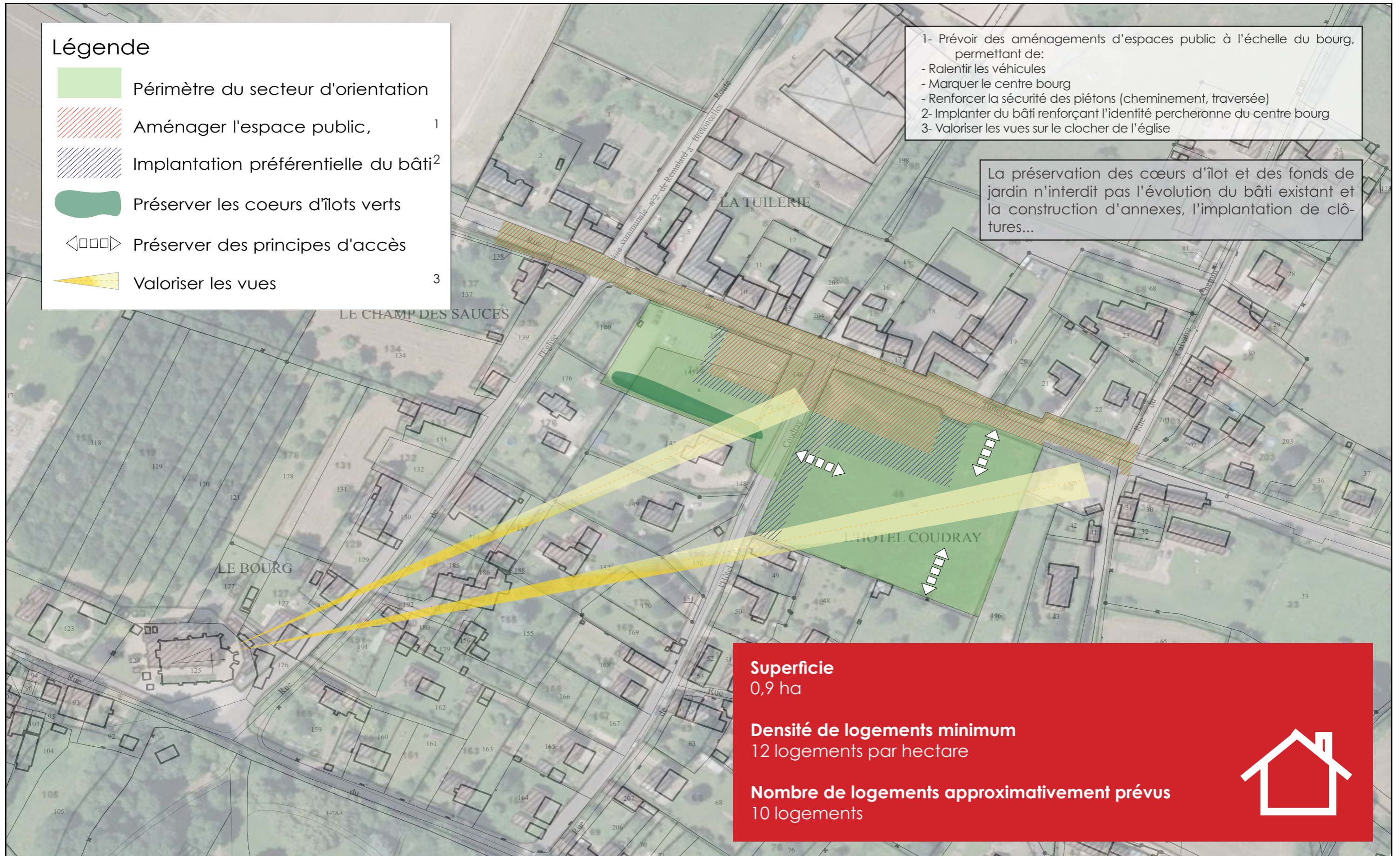


# Rémalard-en-Perche, Dorceau, Centre

## Le contexte



# Les orientations d'aménagement



**Légende**

- Périmètre du secteur d'orientation
- Aménager l'espace public, 1
- Implantation préférentielle du bâti<sup>2</sup>
- Préserver les coeurs d'îlots verts
- Préserver des principes d'accès
- Valoriser les vues 3

1- Prévoir des aménagements d'espaces public à l'échelle du bourg, permettant de:

- Ralentir les véhicules
- Marquer le centre bourg
- Renforcer la sécurité des piétons (cheminement, traversée)

2- Implanter du bâti renforçant l'identité percheronne du centre bourg


3- Valoriser les vues sur le clocher de l'église

La préservation des coeurs d'îlot et des fonds de jardin n'interdit pas l'évolution du bâti existant et la construction d'annexes, l'implantation de clôtures...

**Superficie**  
0,9 ha

**Densité de logements minimum**  
12 logements par hectare

**Nombre de logements approximativement prévus**  
10 logements



# Rémalard-en-Perche, Dorceau, La Vigne

## Le contexte



# Les orientations d'aménagement



# Rémalard-en-Perche, Rémalard, Le Crapaud

## Le contexte

Un réseau d'eaux usées privées desservant une partie du site



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire, INPN, MTEs, MNHN, Ramsar



## Détail de la topographie



## Analyse foncière

Le foncier du périmètre de l'orientation d'aménagement est homogène (3 à 4 propriétaires) celui de ses abords est beaucoup plus morcelé.



# Les orientations d'aménagement

## Superficie

2 ha

## Densité de logements minimum

12 logements par hectare

## Nombre de logements approximativement prévus

10 logements



## Légende

-  Périmètre du secteur d'orientation
-  Aménager un petit espace collectif 1
-  Implantation préférentielle des ouvrages hydrauliques intégrés au paysage et à l'environnement
-  Préserver le coeur d'îlot vert 4
-  Préserver des possibilités d'accès piéton 2
-  Préserver des principes d'accès
-  Valoriser les vues 3

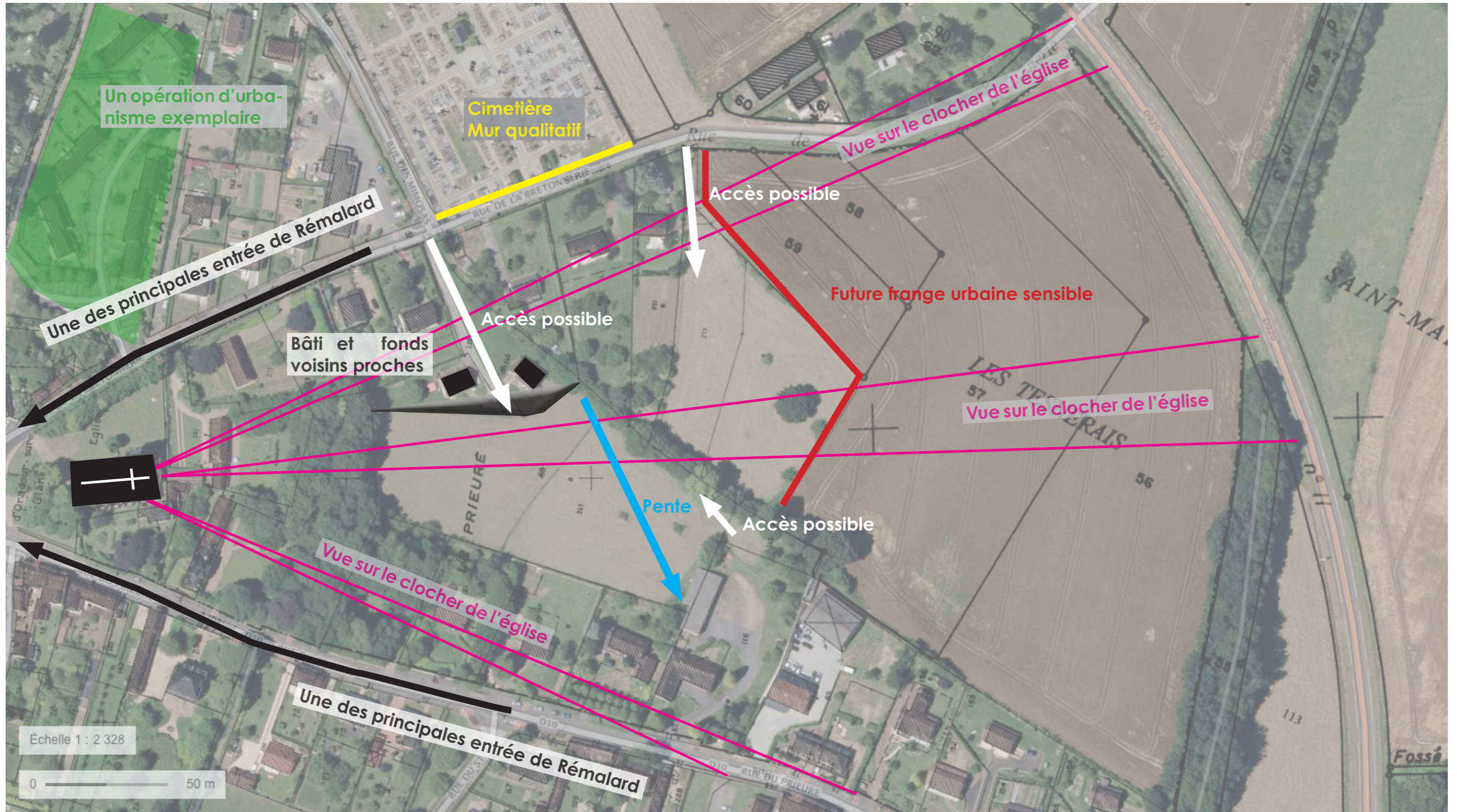
- 1- Prévoir un espace public collectif permettant de:
- Exploiter au mieux la profondeur des terrains
  - Offrir des espaces publics mutualisés, favorisant la densité bâtie des espaces privés
  - Le phasage de l'opération compte tenu de la probable rétention foncière, et d'assurer la desserte à court terme
- 2- Parvenir à perméabiliser le front bâti (dans la mesure du possible), pour le passage de réseaux techniques voire de piétons.
- 3- valoriser les vues axées sur le clocher de l'église
- 4- Préserver des fonds de jardins très peu bâtis

Sur l'ensemble du site une attention particulière devra être portée à la préservation des espèces d'oiseaux protégées très probablement présentes compte tenu des milieux présents.

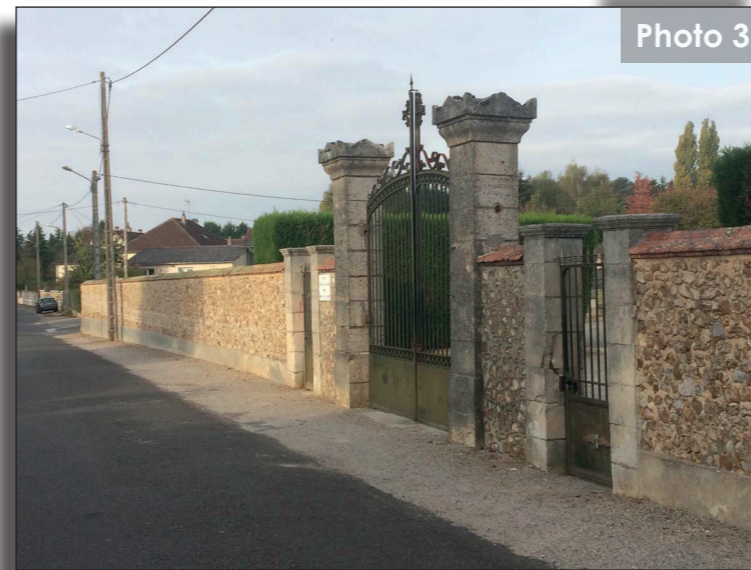
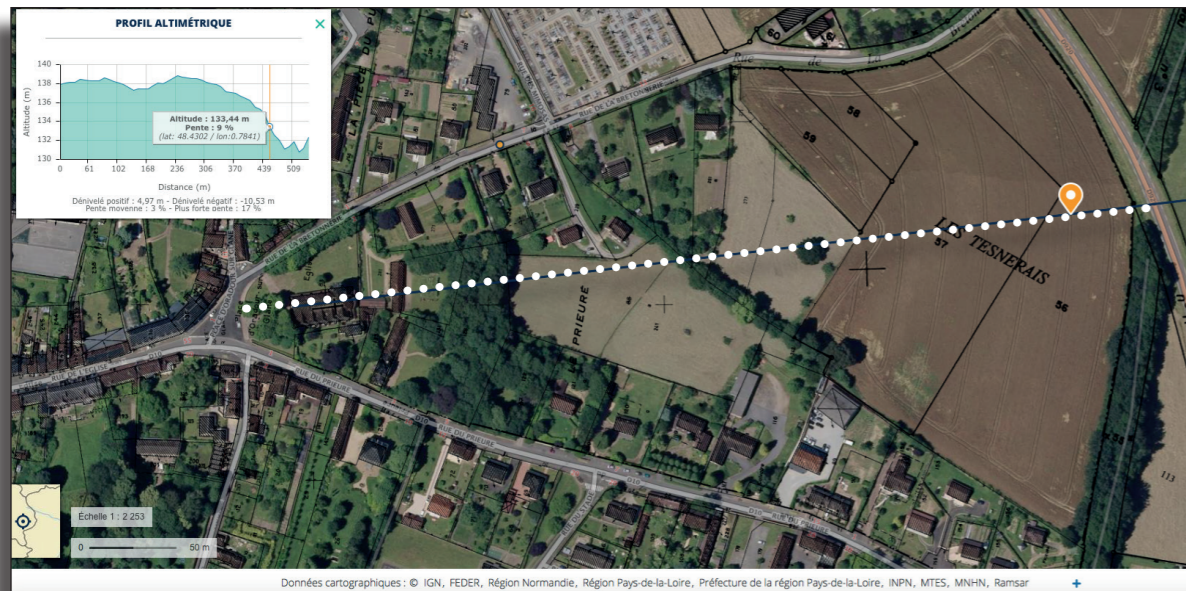
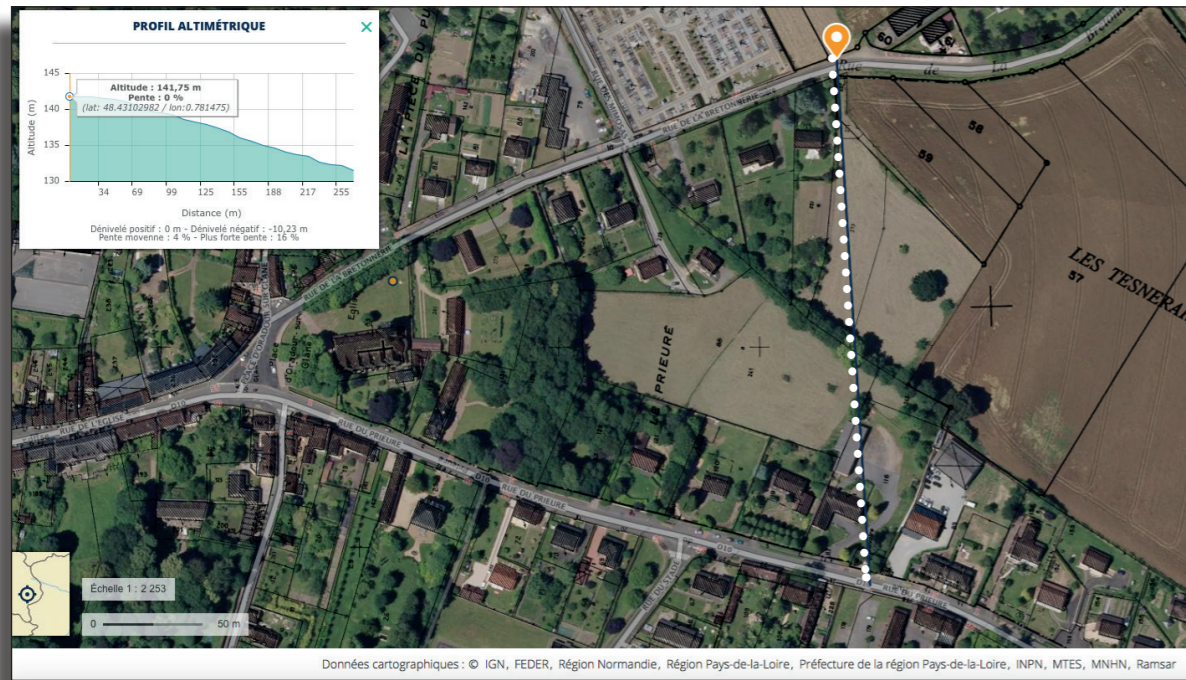
La préservation des cœurs d'îlot et des fonds de jardin n'interdit pas l'évolution du bâti existant et la construction d'annexes, l'implantation de clôtures...

# Rémalard-en-Perche, Rémalard, Les Tesnerais

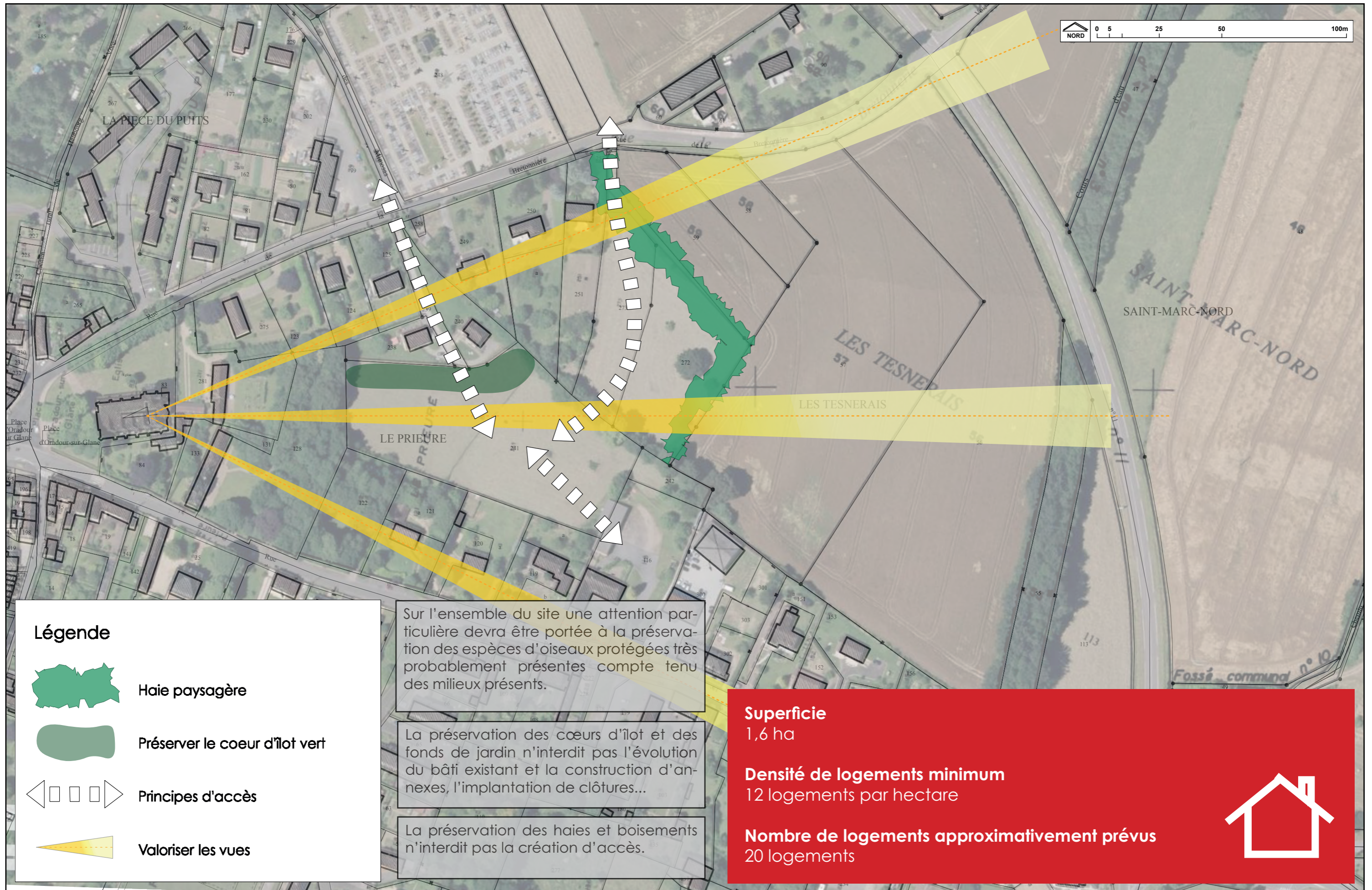
## Le contexte



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire, INPN, MTES, MNHN, Ramsar

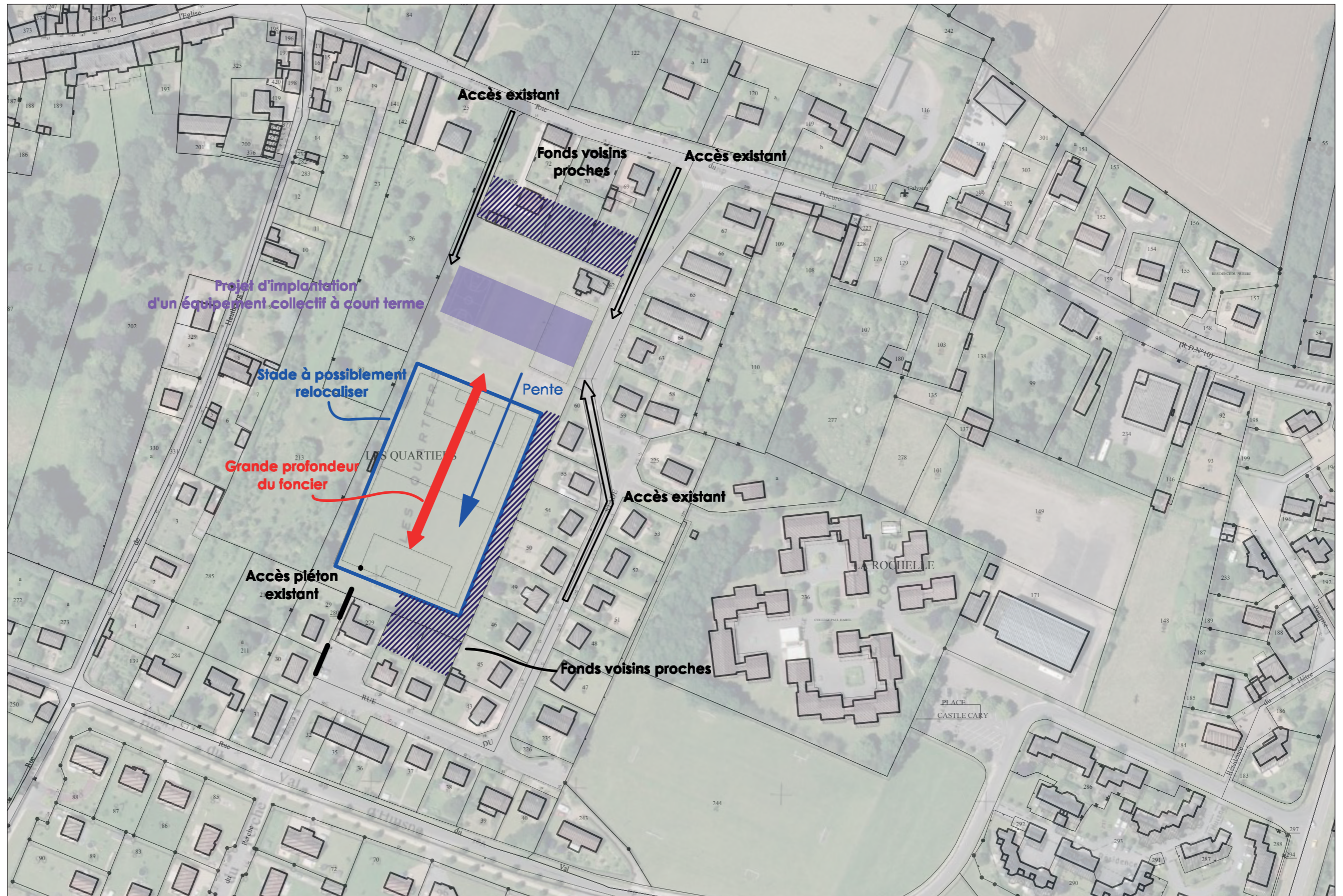


# Les orientations d'aménagement

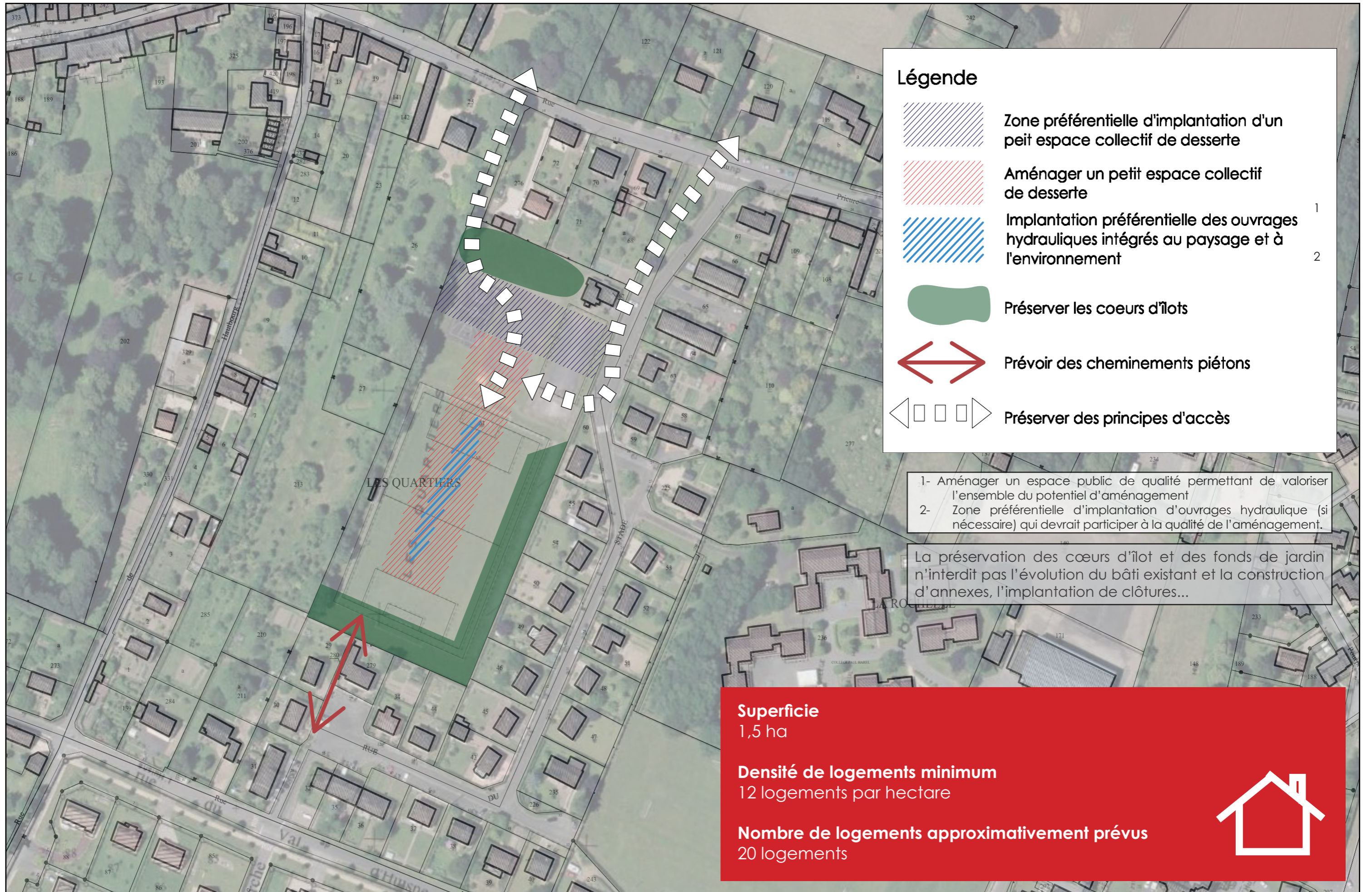


# Rémalard-en-Perche, Rémalard, stade






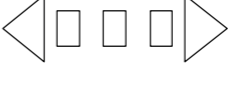
## Le contexte



# Les orientations d'aménagement



**Légende**

-  Zone préférentielle d'implantation d'un petit espace collectif de desserte
-  Aménager un petit espace collectif de desserte
-  Implantation préférentielle des ouvrages hydrauliques intégrés au paysage et à l'environnement
-  Préserver les coeurs d'îlots
-  Prévoir des cheminements piétons
-  Préserver des principes d'accès


- 1- Aménager un espace public de qualité permettant de valoriser l'ensemble du potentiel d'aménagement
- 2- Zone préférentielle d'implantation d'ouvrages hydraulique (si nécessaire) qui devrait participer à la qualité de l'aménagement.

La préservation des coeurs d'îlot et des fonds de jardin n'interdit pas l'évolution du bâti existant et la construction d'annexes, l'implantation de clôtures...

**Superficie**  
1,5 ha

**Densité de logements minimum**  
12 logements par hectare

**Nombre de logements approximativement prévus**  
20 logements



# Rémalard-en-Perche, Zone d'activité

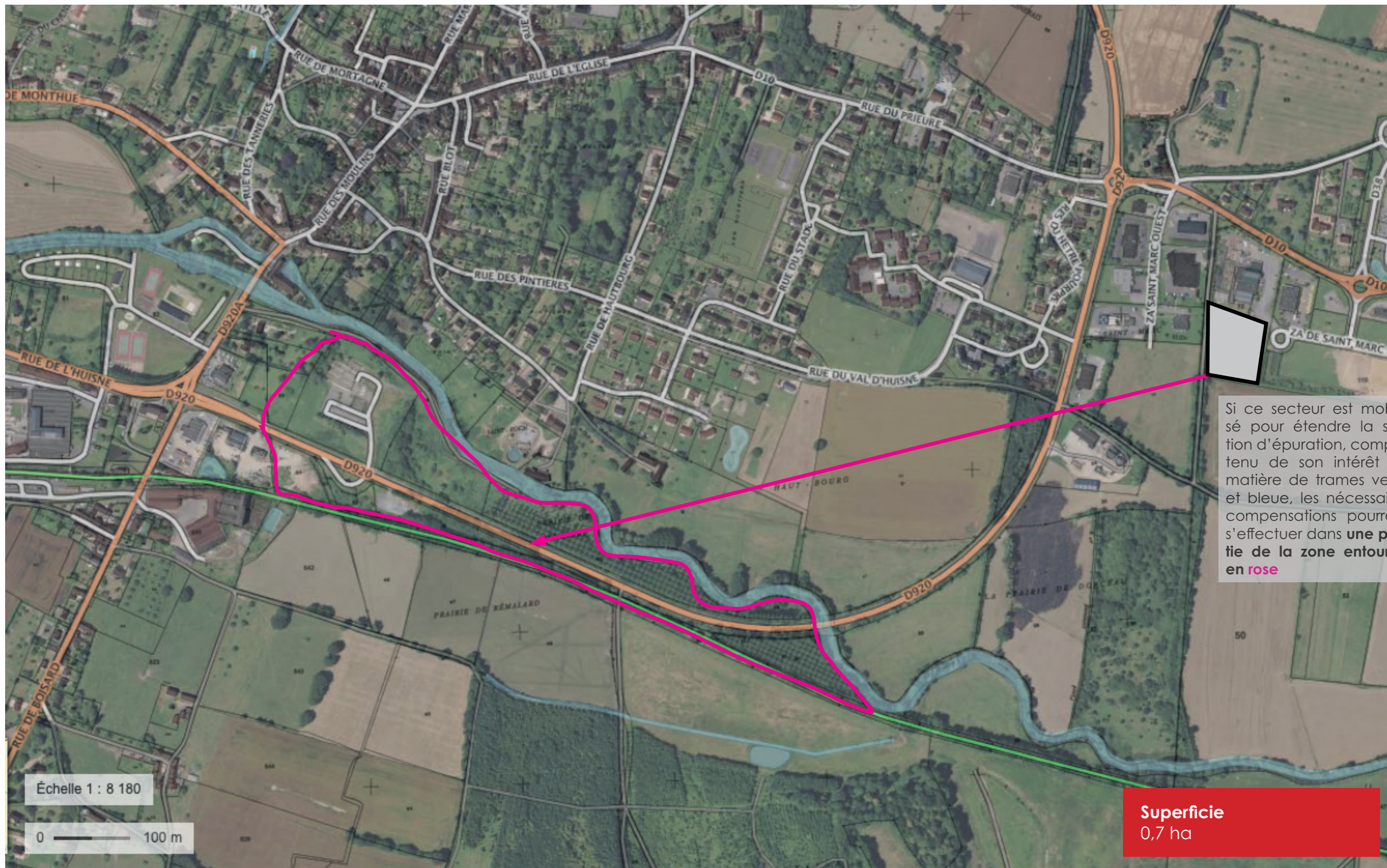
## Le contexte



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire



# Les orientations d'aménagement



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire



# Sablons-sur-Huisne, Condé-sur-Huisne

## Le contexte



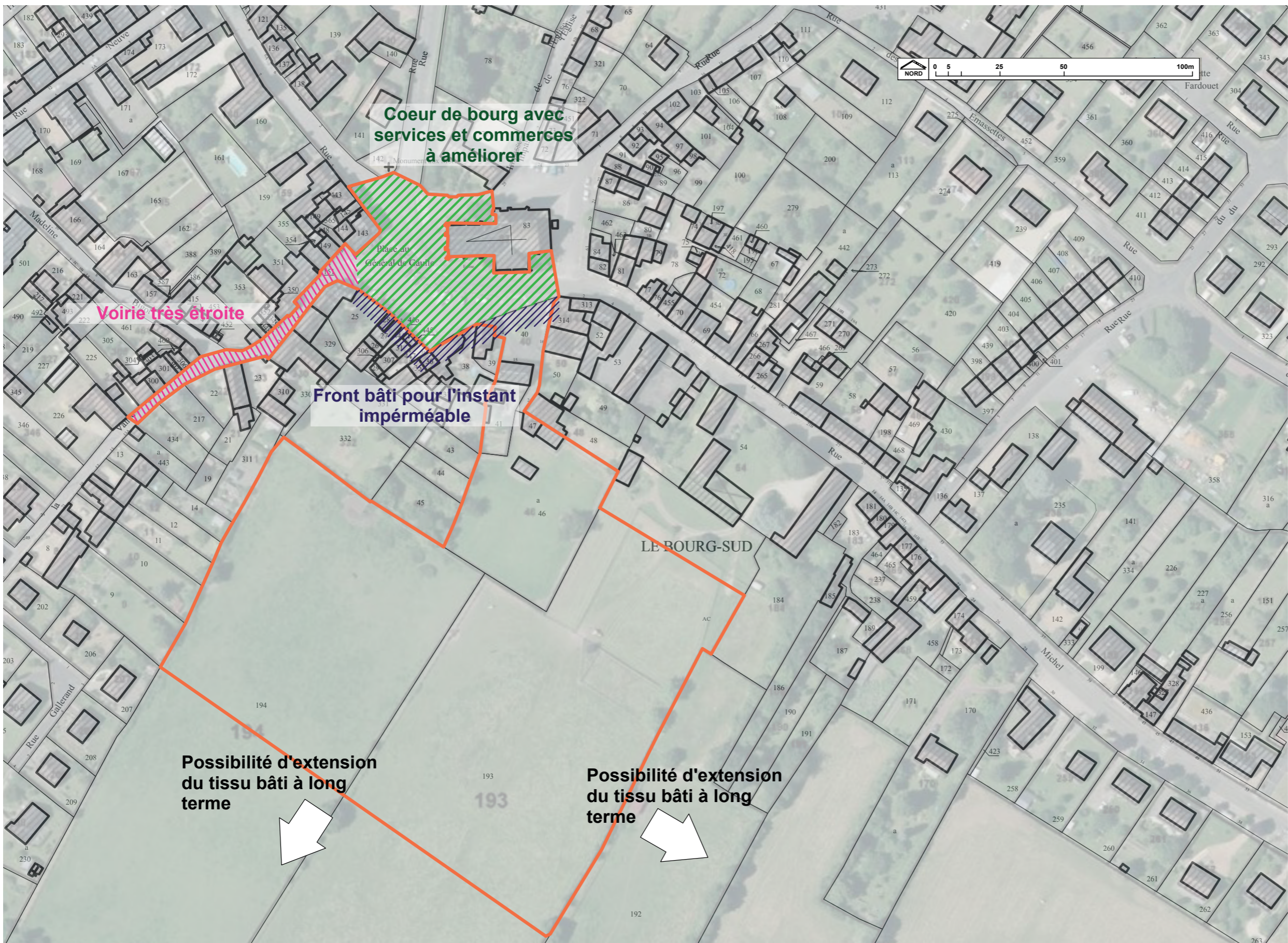
Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire

# Les orientations d'aménagement

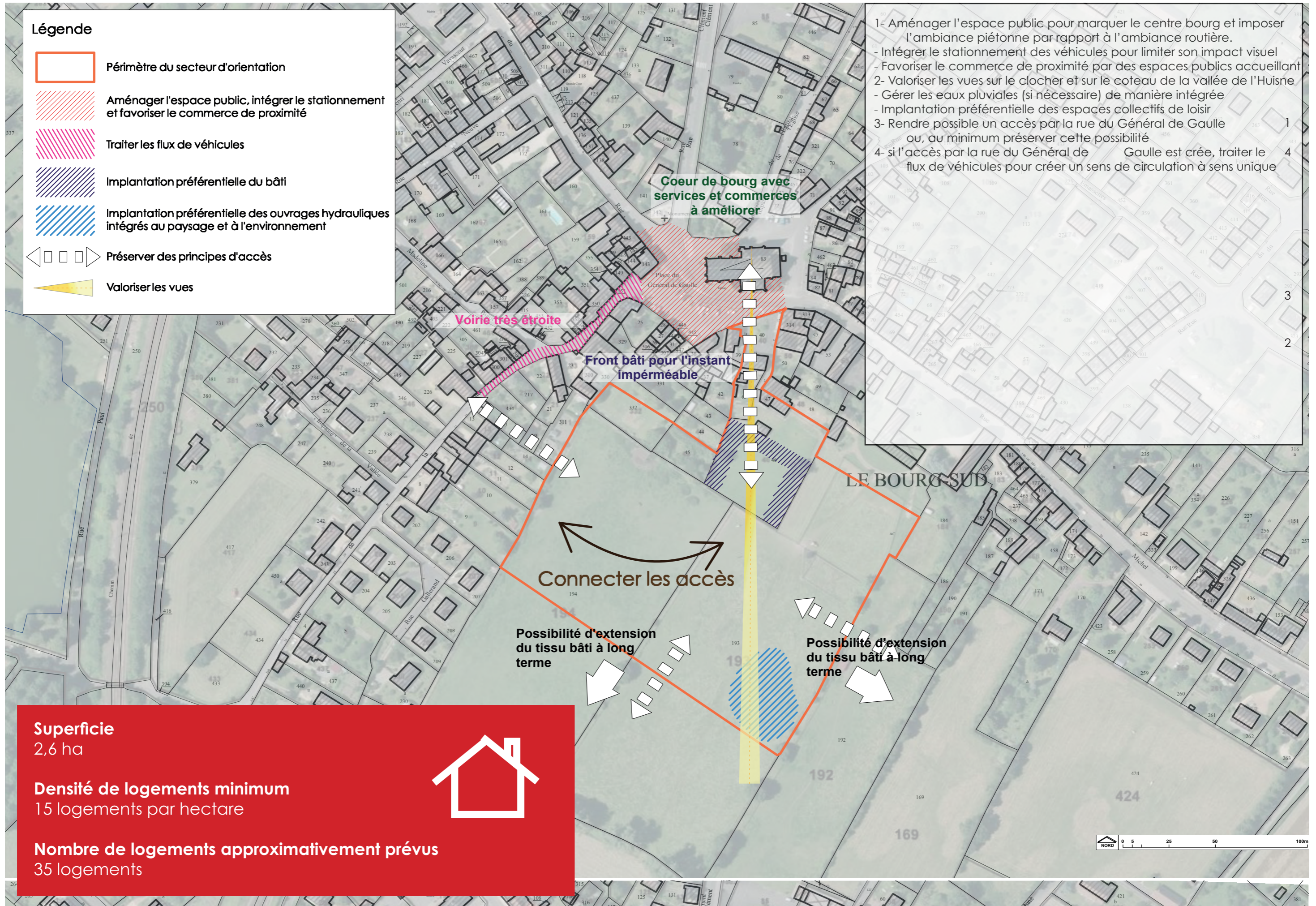


# Sablons-sur-Huisne, Condé-sur-Huisne

## Le contexte



# Les orientations d'aménagement



**Légende**

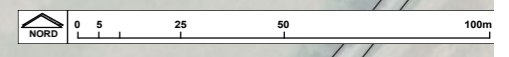
- Périmètre du secteur d'orientation
- Aménager l'espace public, intégrer le stationnement et favoriser le commerce de proximité
- Traiter les flux de véhicules
- Implantation préférentielle du bâti
- Implantation préférentielle des ouvrages hydrauliques intégrés au paysage et à l'environnement
- Préserver des principes d'accès
- Valoriser les vues

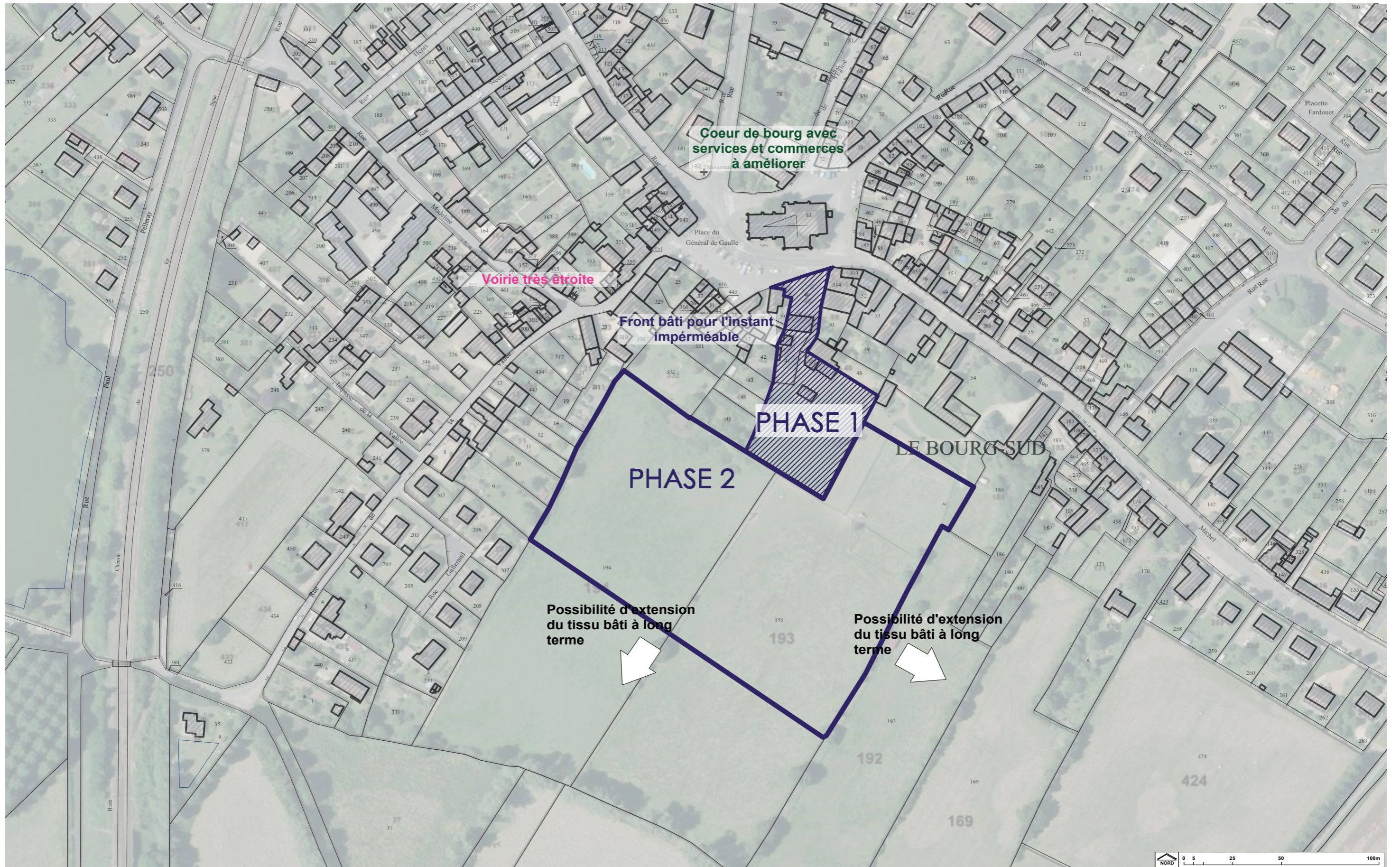
- 1- Aménager l'espace public pour marquer le centre bourg et imposer l'ambiance piétonne par rapport à l'ambiance routière.
- Intégrer le stationnement des véhicules pour limiter son impact visuel
- Favoriser le commerce de proximité par des espaces publics accueillants
- 2- Valoriser les vues sur le clocher et sur le coteau de la vallée de l'Huisne
- Gérer les eaux pluviales (si nécessaire) de manière intégrée
- Implantation préférentielle des espaces collectifs de loisir
- 3- Rendre possible un accès par la rue du Général de Gaulle ou, au minimum préserver cette possibilité
- 4- si l'accès par la rue du Général de Gaulle est créé, traiter le flux de véhicules pour créer un sens de circulation à sens unique

**Superficie**  
2,6 ha

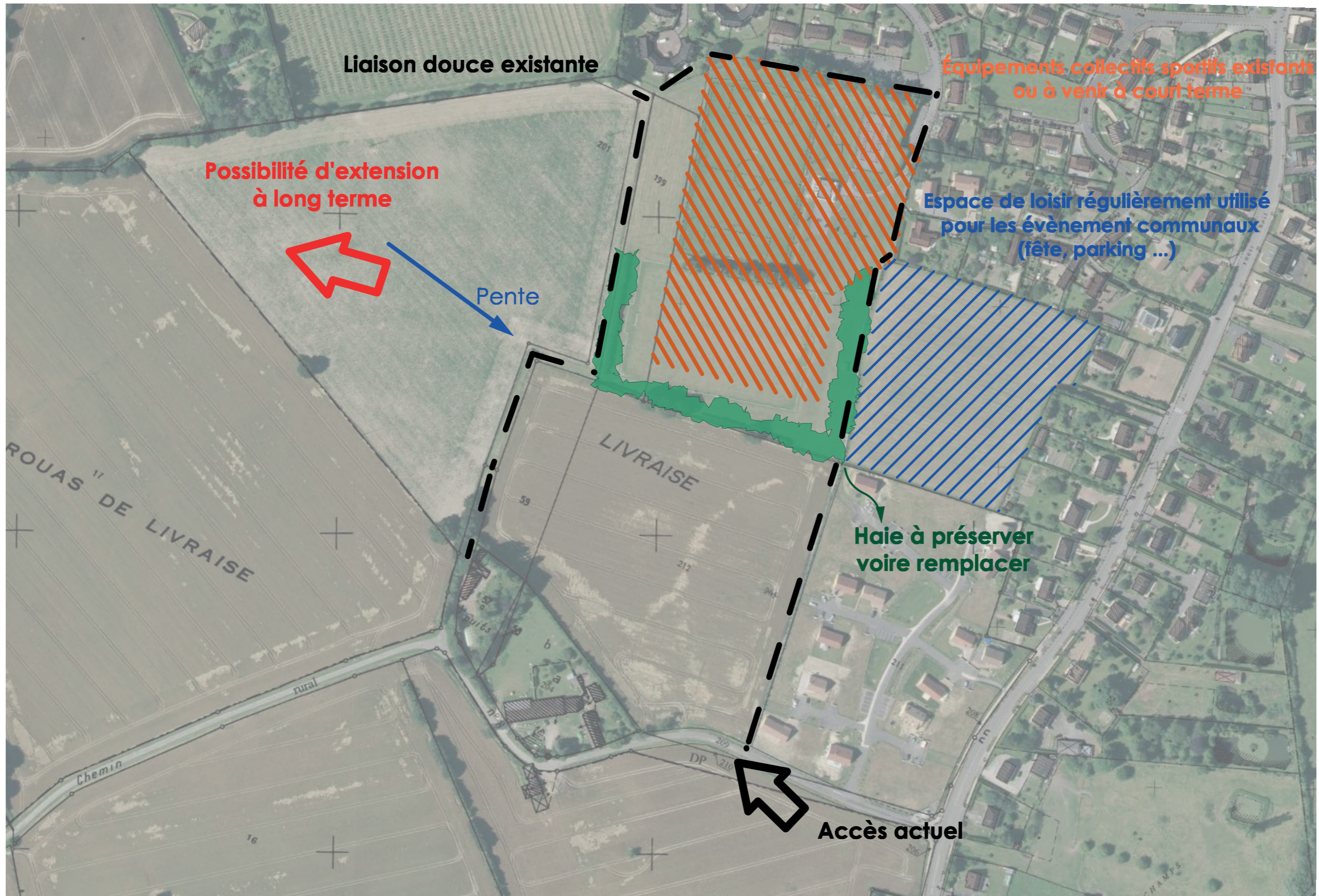
**Densité de logements minimum**  
15 logements par hectare

**Nombre de logements approximativement prévus**  
35 logements



## Le contexte



# Les orientations d'aménagement

## Superficie

10,3 ha

## Densité de logements minimum

12 logements par hectare

## Nombre de logements approximativement prévus






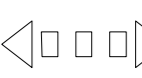

65 logements



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

1- Créer une voie de desserte principale pour l'Est de la zone

## Légende

-  Périmètre du secteur d'orientation
-  Implantation préférentielle des ouvrages hydrauliques intégrés au paysage et à l'environnement
-  Complexe sportif à renforcer
-  Préserver un espace tampon avec les équipements sportifs
-  Haie et merlon à préserver
-  Principe d'accès : Unique voie de desserte principale
-  Prévoir des cheminements piétons



# Berd'huis, zone d'activité

## Le contexte

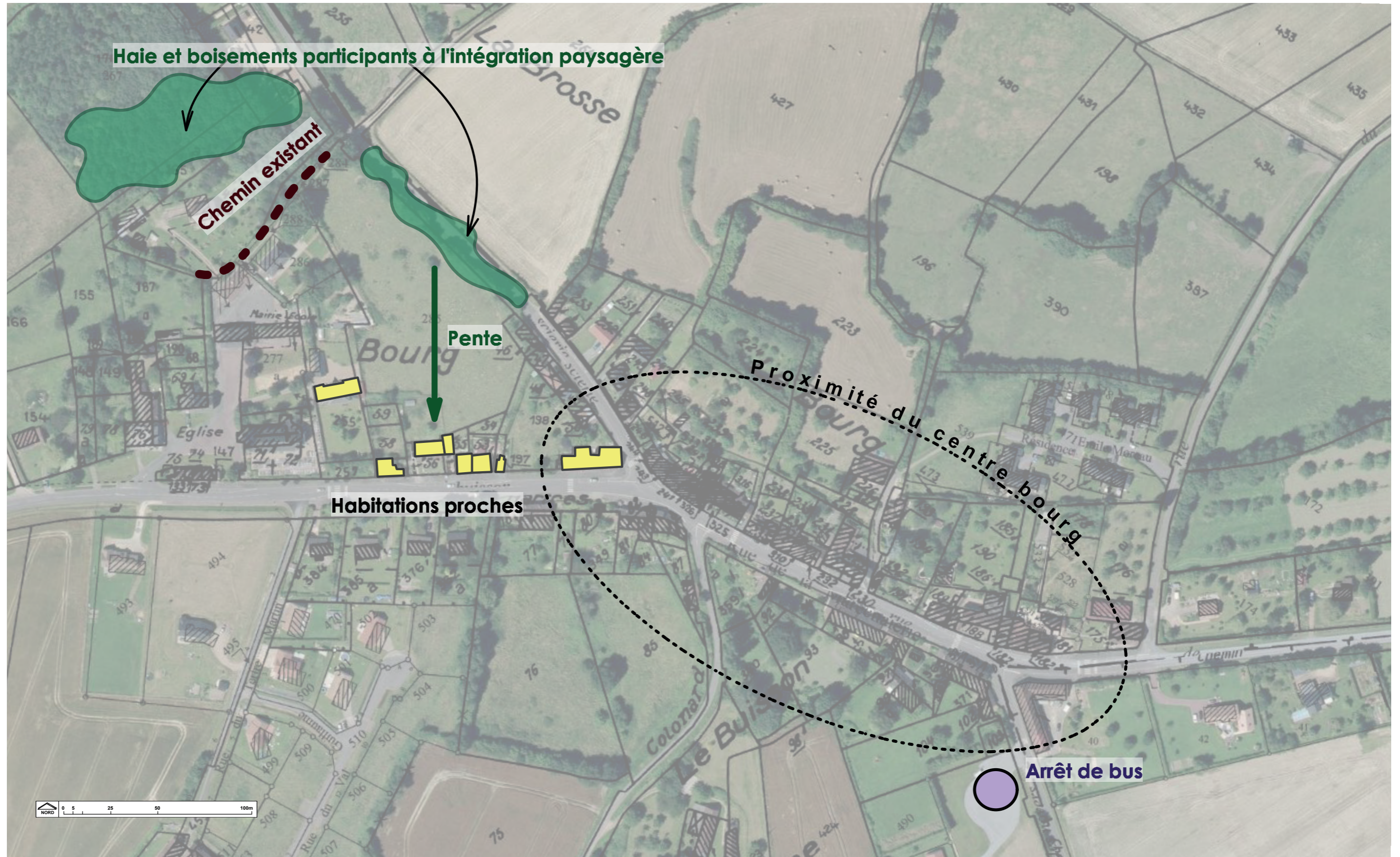


# Les orientations d'aménagement

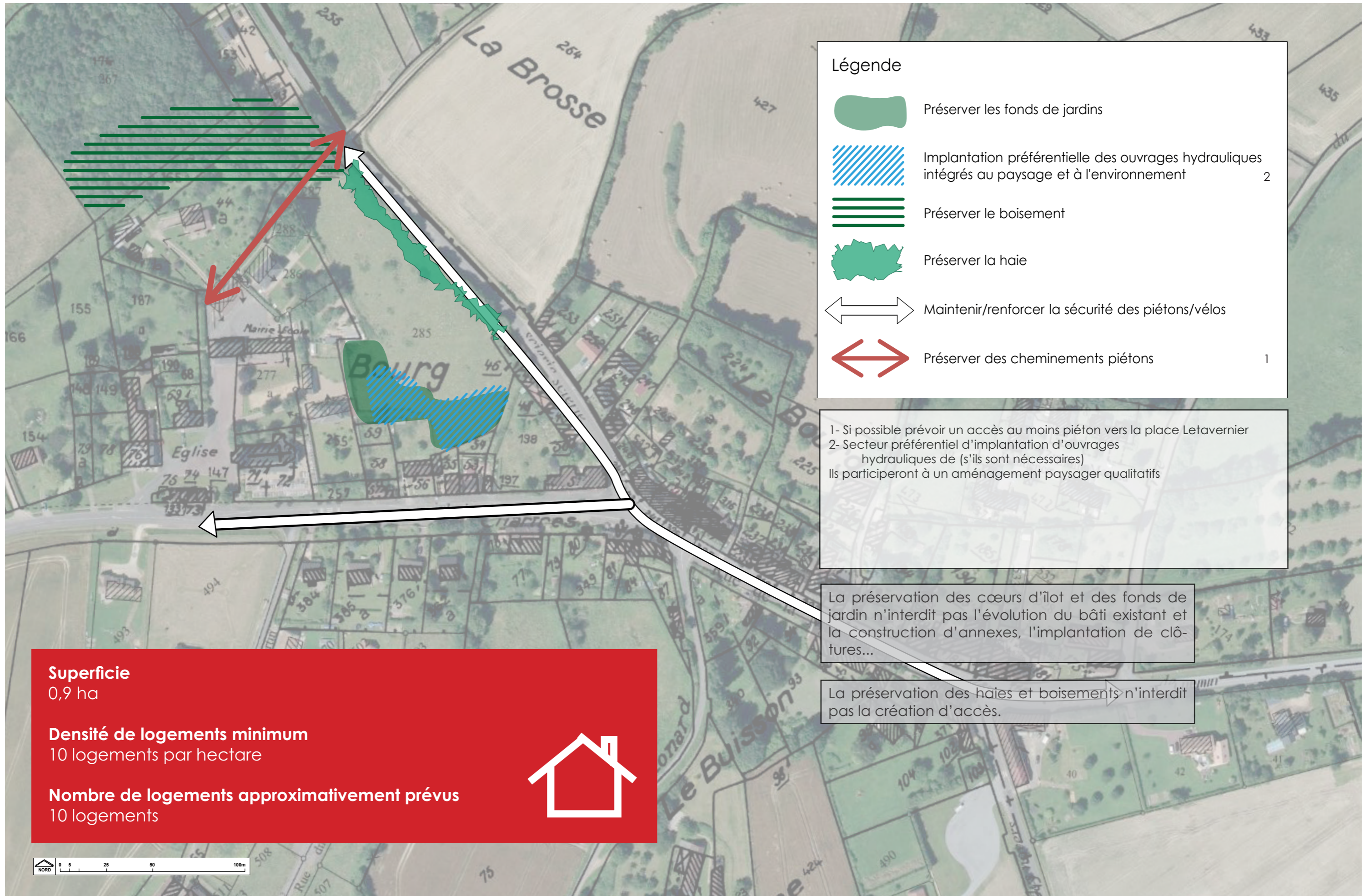


# Perche-en-Nocé, Colonard-Corubert





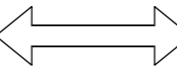

## Le contexte



# Les orientations d'aménagement



**Légende**

-  Préserver les fonds de jardins
-  Implantation préférentielle des ouvrages hydrauliques intégrés au paysage et à l'environnement 2
-  Préserver le boisement
-  Préserver la haie
-  Maintenir/renforcer la sécurité des piétons/vélos
-  Préserver des cheminements piétons 1

1- Si possible prévoir un accès au moins piéton vers la place Letavernier  
 2- Secteur préférentiel d'implantation d'ouvrages hydrauliques de (s'ils sont nécessaires)  
 Ils participeront à un aménagement paysager qualitatifs

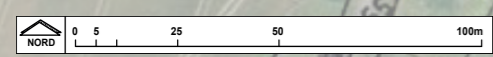
La préservation des cœurs d'îlot et des fonds de jardin n'interdit pas l'évolution du bâti existant et la construction d'annexes, l'implantation de clôtures...

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

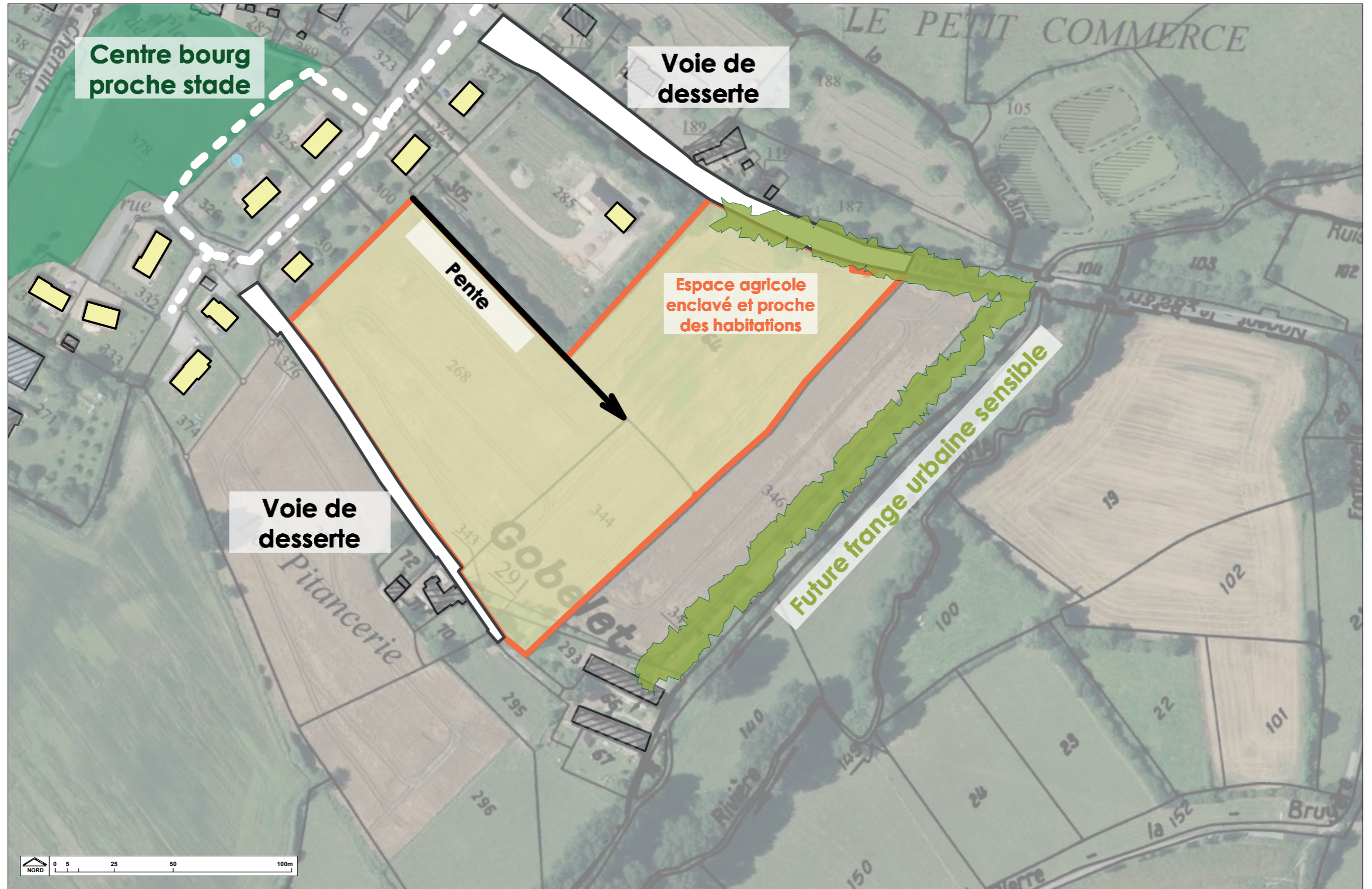
**Superficie**  
0,9 ha

**Densité de logements minimum**  
10 logements par hectare

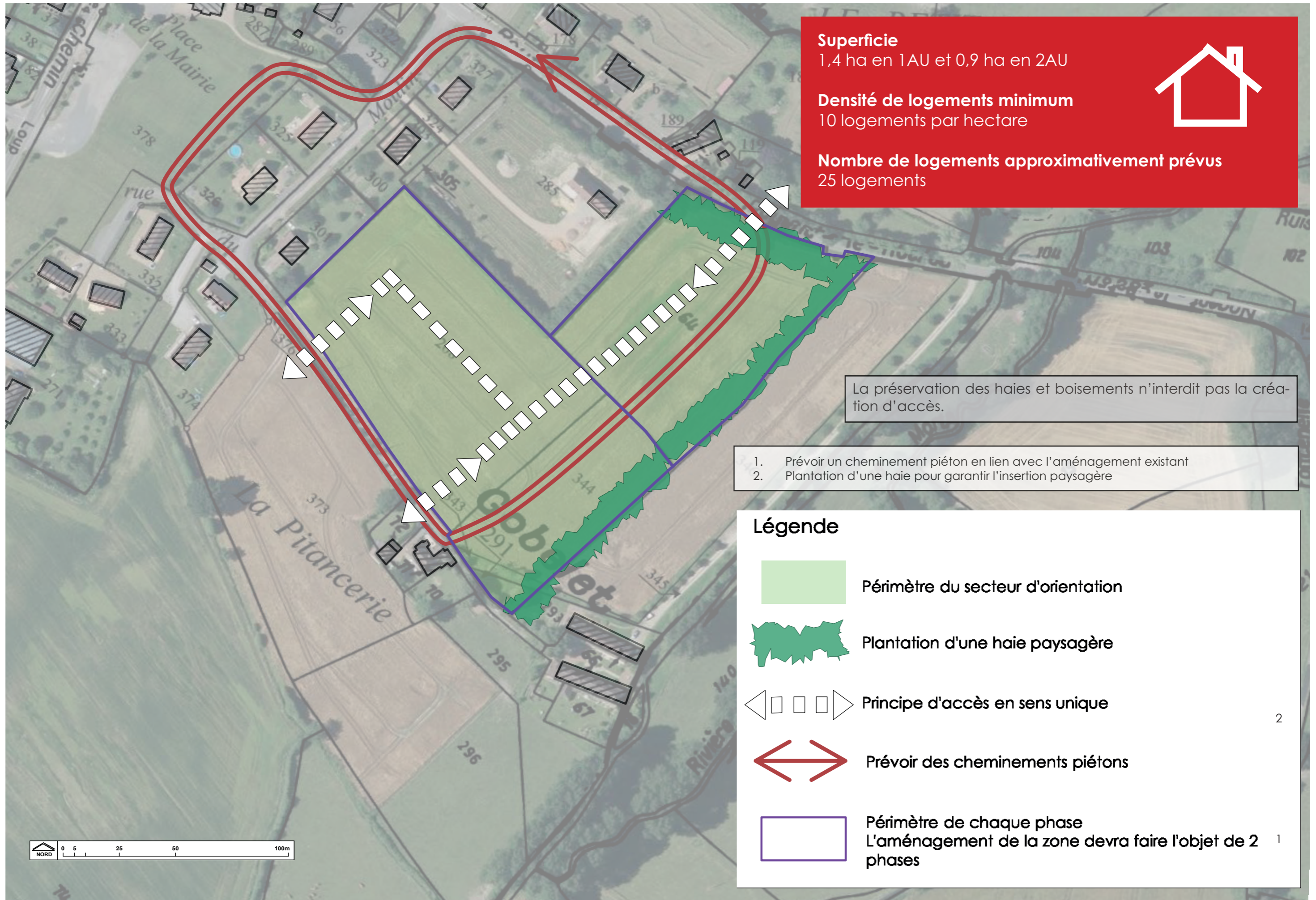
**Nombre de logements approximativement prévus**  
10 logements

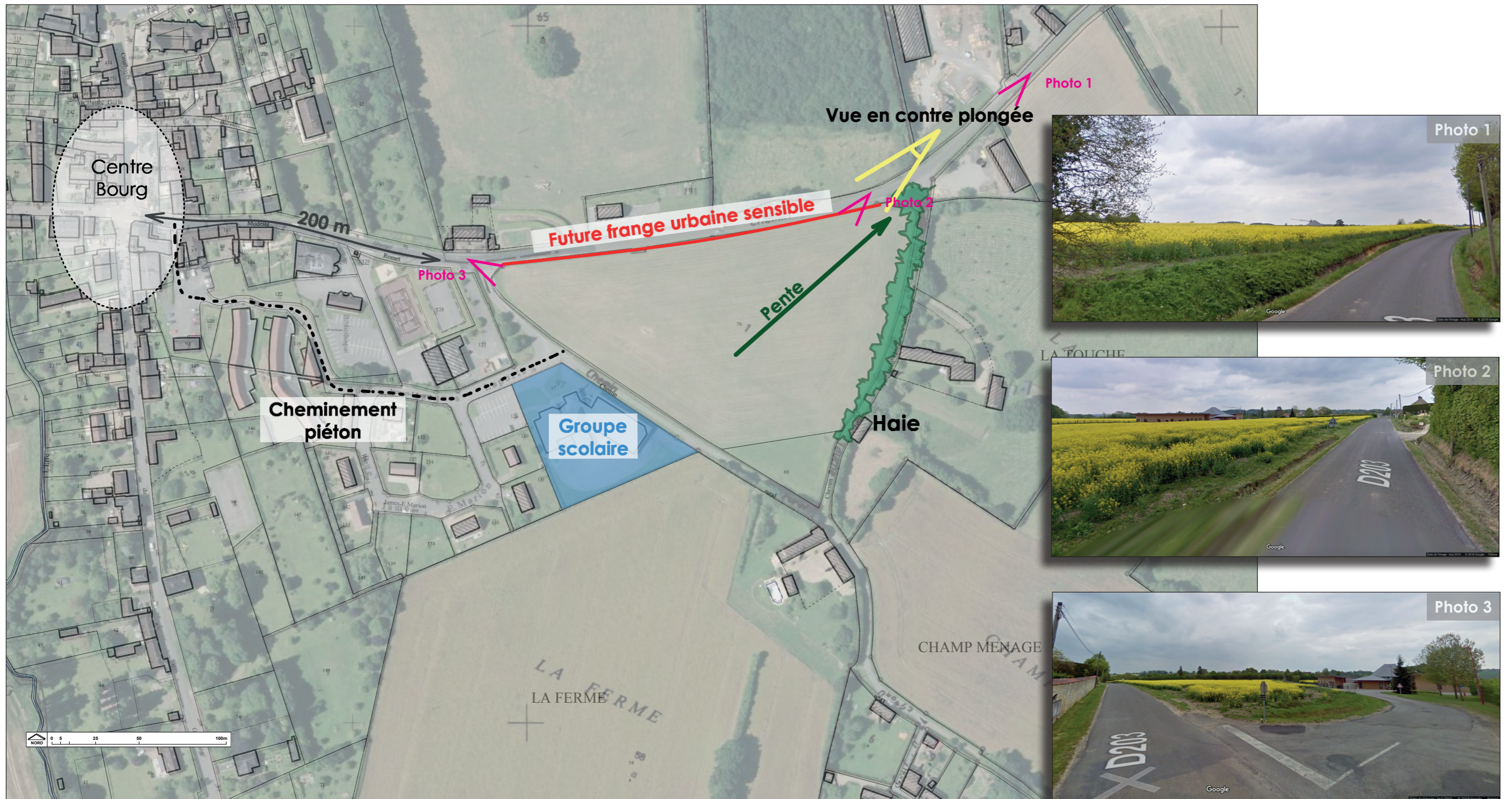
## Le contexte



# Les orientations d'aménagement



## Le contexte

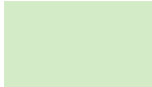






# Les orientations d'aménagement

1. Préservation ou implantation de haie paysagère pour l'insertion paysagère du nouveau quartier: seuls les futures toitures pourront émerger
2. Si nécessaire, zone préférentielle d'implantation d'ouvrage hydraulique servant également d'espace public central
3. Sens Unique de circulation pour maîtriser le flux de véhicule de la nouvelle zone
4. Espace public (petit parvis) cohérence de traitement avec les abords de l'école

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

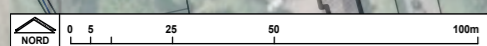
## Légende

-  Périètre du secteur d'orientation
-  Limiter la hauteur des constructions
-  Implantation préférentielle des ouvrages hydrauliques intégrés au paysage et à l'environnement
-  Prévoir un certain mail pour les futures constructions
-  Préserver ou implanter des haies

**Superficie**  
3,6 ha

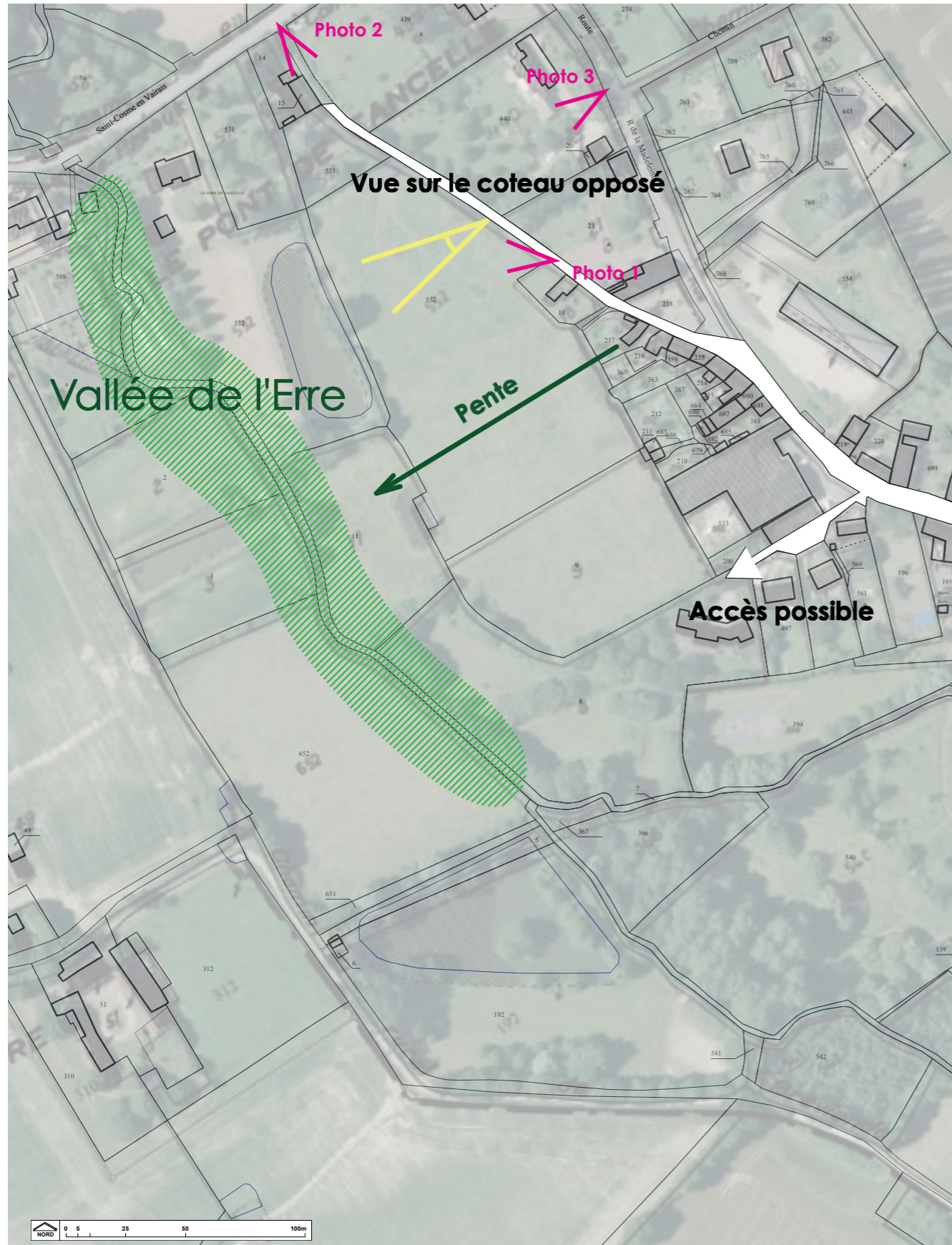
**Densité de logements minimum**  
12 logements par hectare

**Nombre de logements approximativement prévus**  
25 à 30 logements



# Perche-en-Nocé, Préaux-du-Perche, zone 1AU nord

## Le contexte



# Les orientations d'aménagement

## Superficie

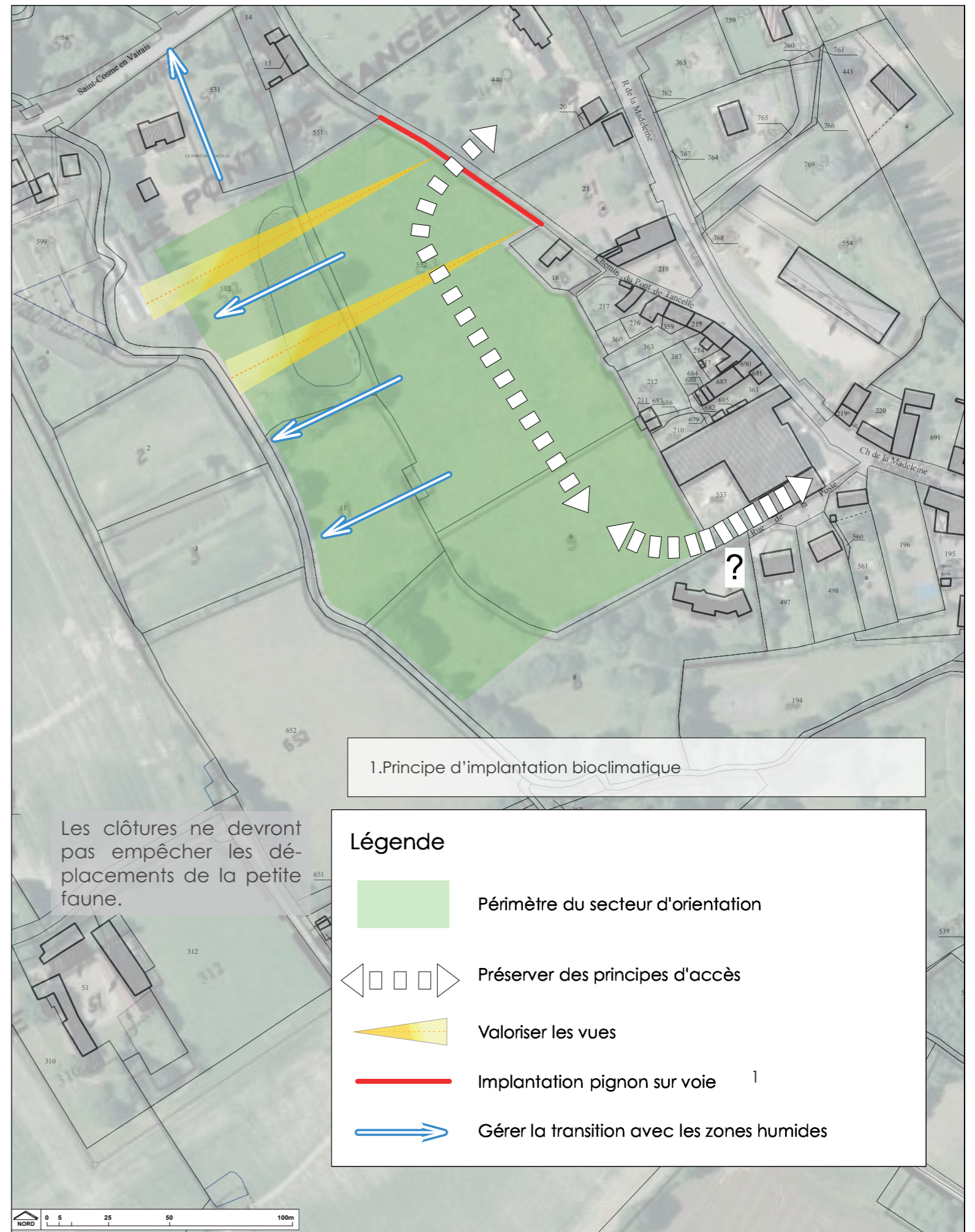
0,5 ha en 1AU et 1,3 ha en 2AU

## Densité de logements minimum

10 logements par hectare

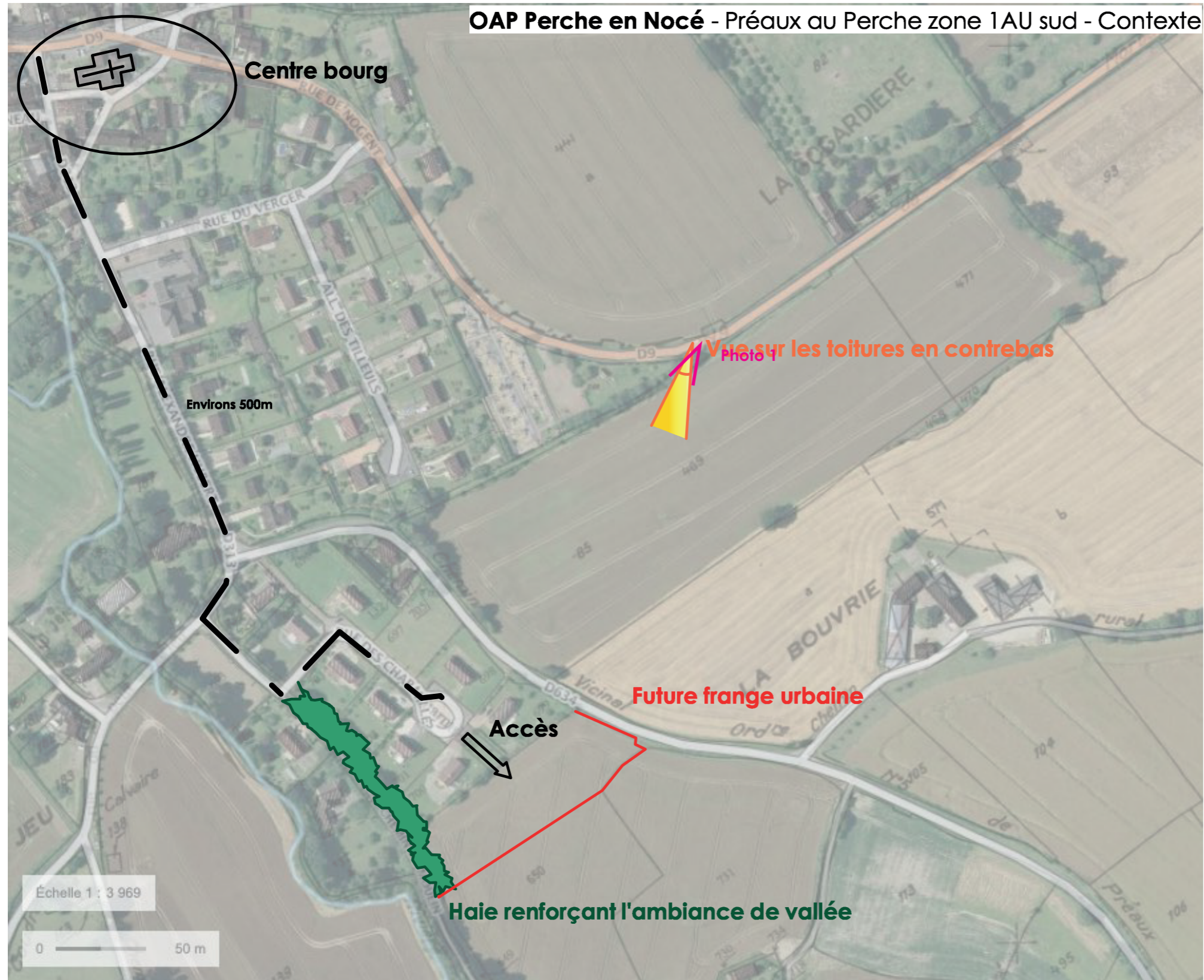
## Nombre de logements approximativement prévus

18 logements



# Perche-en-Nocé, Préaux-du-Perche, zone 1AU sud

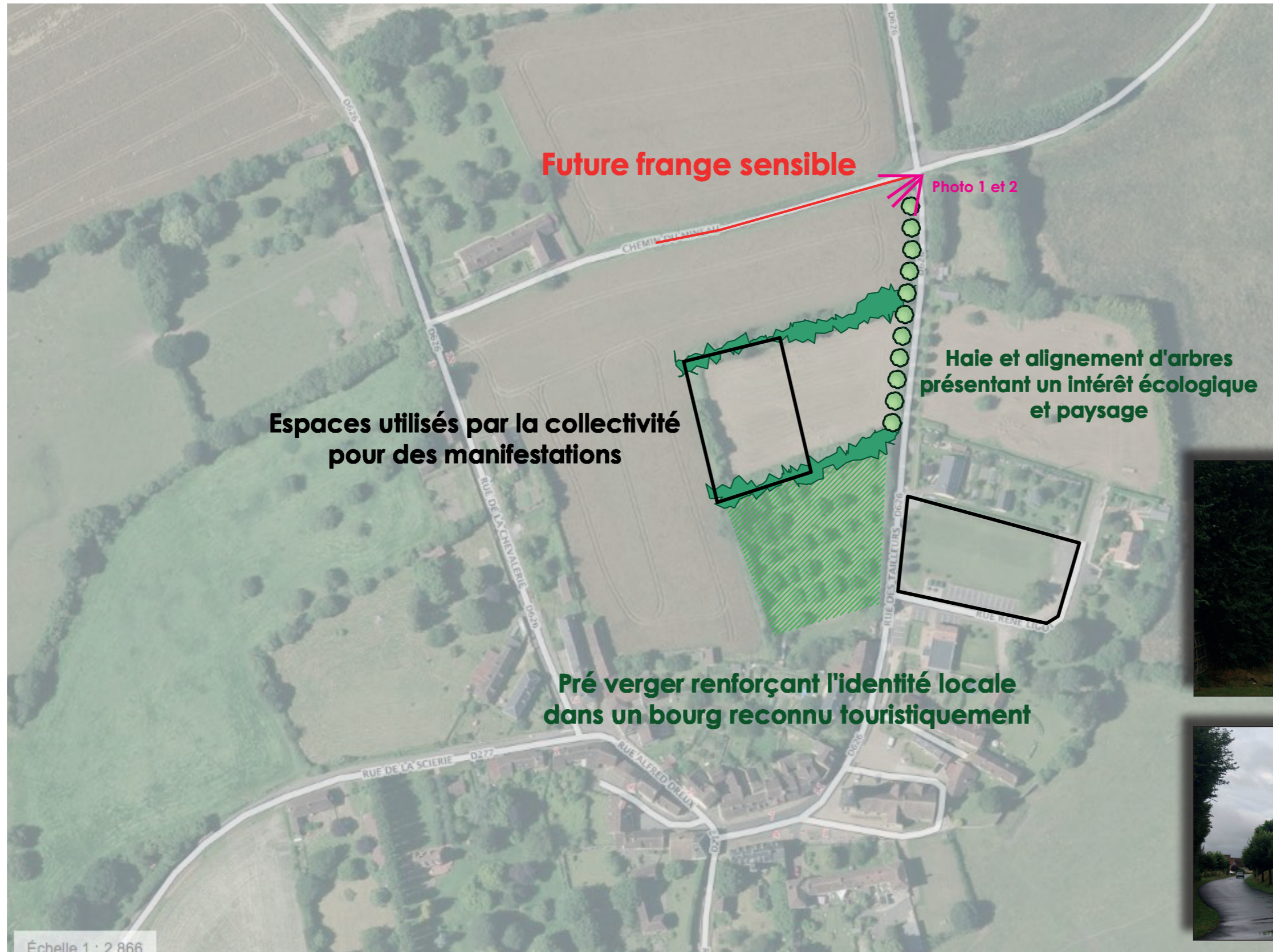
## Le contexte



# Les orientations d'aménagement



## Le contexte

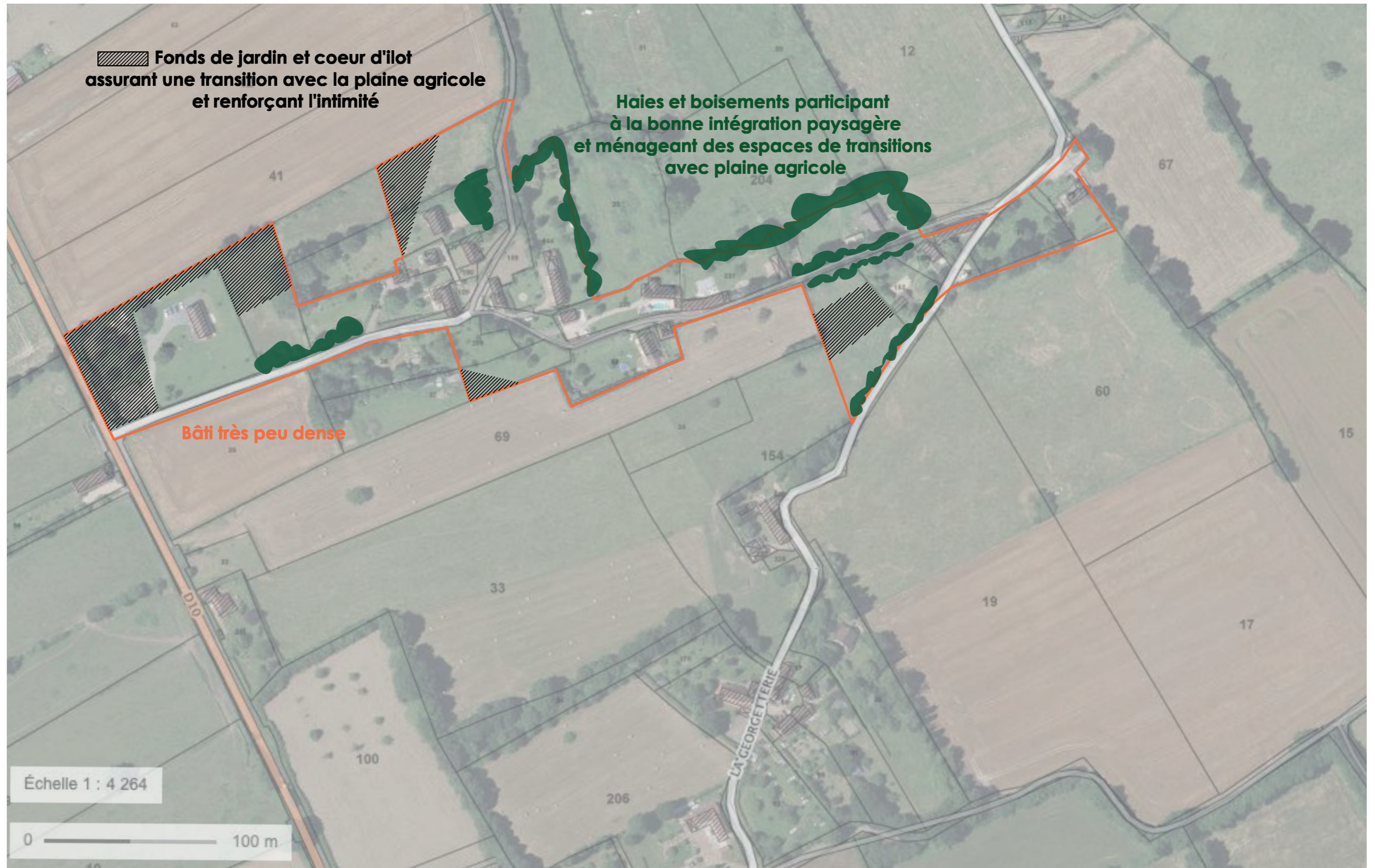


# Les orientations d'aménagement



# Saint-Germain-des-Grois, hameau La Davillière

## Le contexte

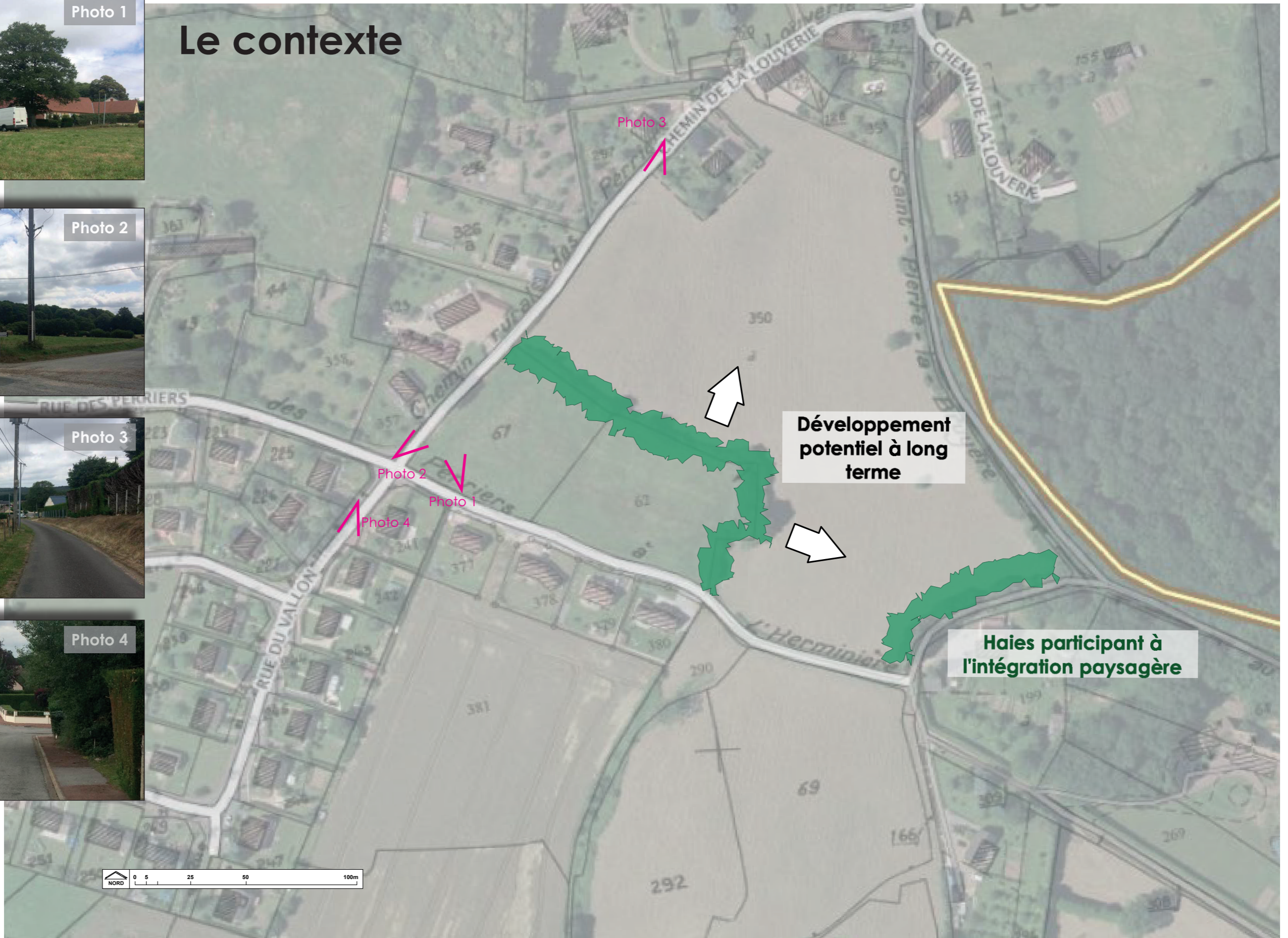


# Les orientations d'aménagement



# Saint-Pierre-La-Bruyère, Les Perriers

## Le contexte



# Les orientations d'aménagement



# Saint-Pierre-La-Bruyère, zone 1AU

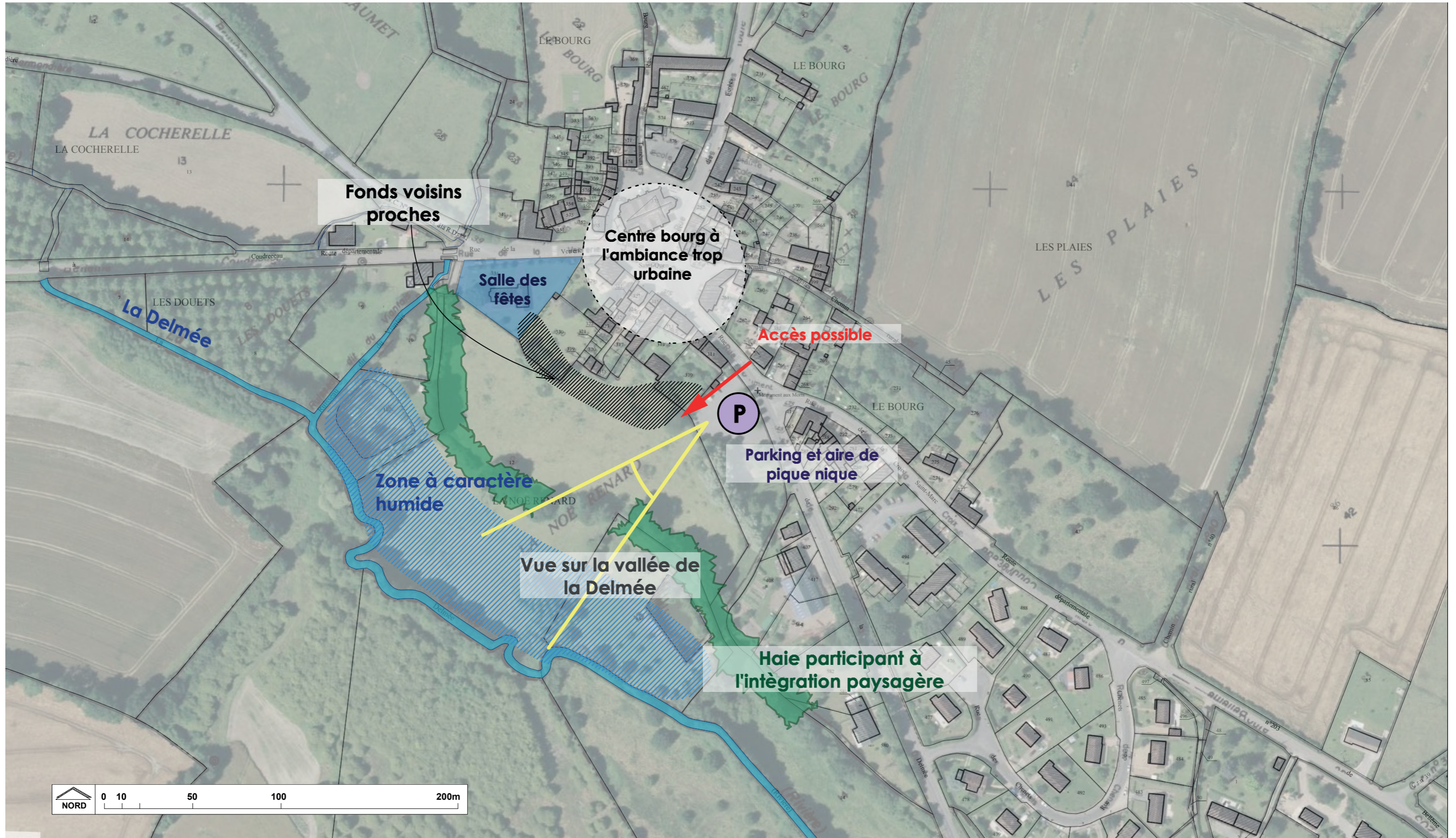
## Le contexte





# Verrières, La Noé-Renard

## Le contexte



# Les orientations d'aménagement

**Superficie**  
1,2 ha

**Densité de logements minimum**  
10 logements par hectare

**Nombre de logements approximativement prévus**  
10 logements



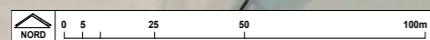
## Légende

	Aménager l'espace public : réhabilitation de la place	
	Parking partagé	5
	Implantation préférentielle du bâti	1
	Zone humide	
	Préserver des principes d'accès	
	Prévoir des cheminements piétons	4
	Valoriser les vues	3
	Préserver le coeur d'îlot vert	
	Haie paysagère	
	Jardins partagés / espace vert	2

1. Privilégier des formes urbaines comparables à celles du centre bourg
2. Jardin partagé, espace clôt, zone de promenade en lien avec le square existant
3. Préserver l'ouverture visuelle sur la vallée
4. Ne pas obérer un futur accès véhicule
5. Parking partagé entre la 1AU et la salle des fêtes

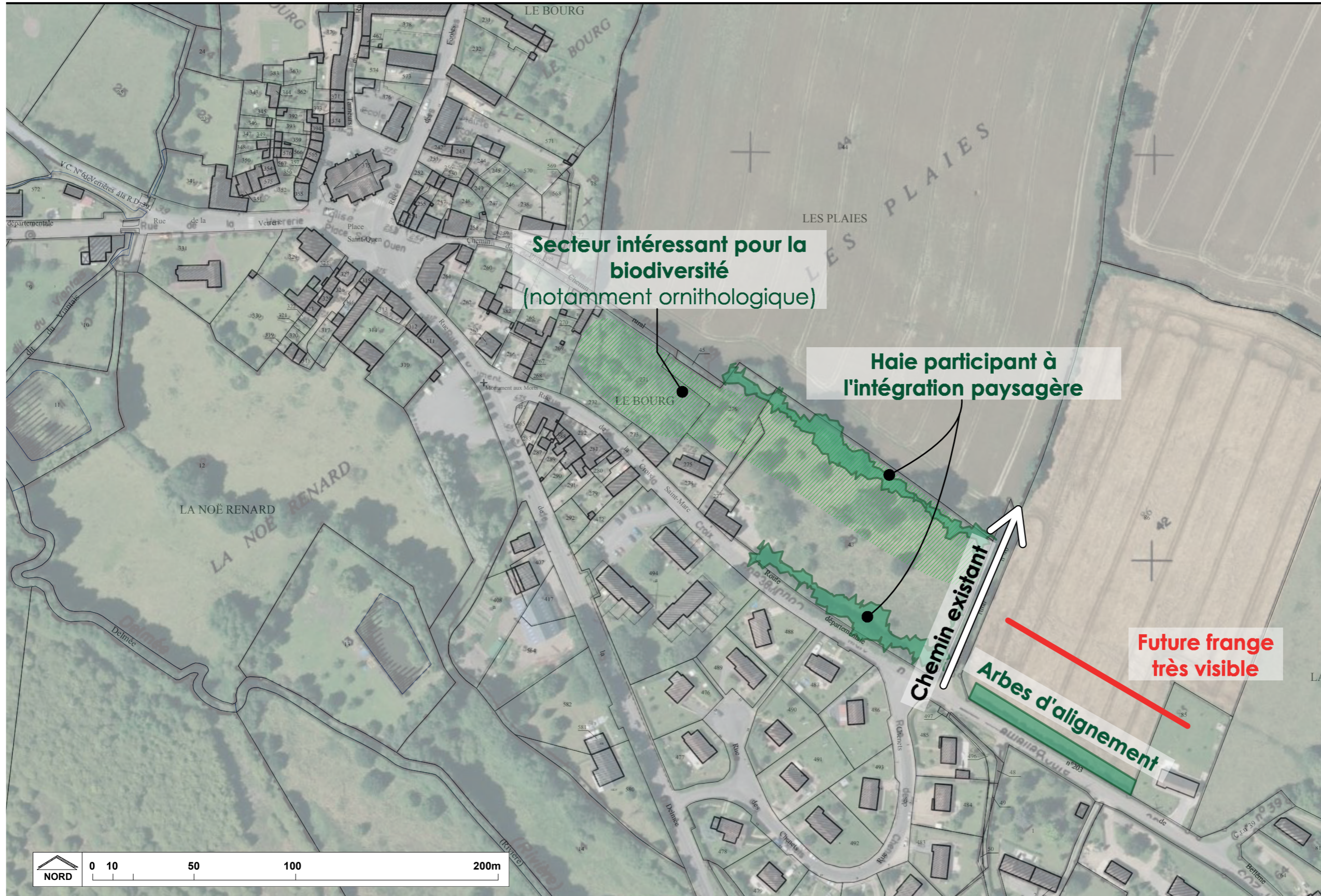
La préservation des coeurs d'îlot et des fonds de jardin n'interdit pas l'évolution du bâti existant et la construction d'annexes, l'implantation de clôtures...

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



# Verrières, Rue de la Croix-Saint-Marc

## Le contexte



# Les orientations d'aménagement



**Superficie**  
2,7 ha

**Densité de logements minimum**  
10 logements par hectare

**Nombre de logements approximativement prévus**  
5 à 10 logements sur le secteur préférentiel d'implantation

