



Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le

ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



Département de l'Orne, communauté de communes des

Hauts du Perche

Plan local d'urbanisme

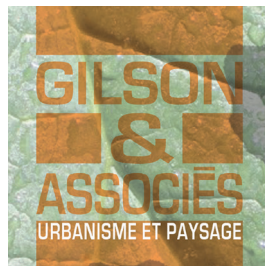
Plu prescrit le 29 août 2018
 Projet de Plu arrêté le 24 avril 2019
 Plu approuvé le 4 mars 2020

Modification n°3 prescrite le 17 novembre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 27 février 2025 approuvant la 3e modification du plan local d'urbanisme intercommunal des Hauts du Perche

Le président,
 Emmanuel Le Secq

Orientations d'aménagement et de programmation



Date :	Phase :	Pièce n° :
5 février 2025	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

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le



ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE

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.

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le



ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE

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 Mise en valeur des entrées de ville	19
Orientation Intégrer les zones à urbaniser destinées à l'habitat	20
Orientation Valoriser au mieux le potentiel des «grandes» dents creuses	20
Orientation Intégrer le caractère percheron en construction neuve	20

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles 21

Beaulieu	22
Bizou	24
Charencey	
commune déléguée de Moussonvilliers	26
commune déléguée de Saint-Maurice-les-Charencey	28
Longny-les-Villages	
commune déléguée de La Lande-sur-Eure	30
commune déléguée de Longny-au-Perche, entrée Nord-Est	32
commune déléguée de Longny-au-Perche, ZA les Réhardières	35
commune déléguée de Longny-au-Perche, secteurs d'entrée de ville	37
commune déléguée de Moulicent	41
commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, entrée nord	43

commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, le Minerai	45
commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, zone d'activité	47
commune déléguée de Saint-Victor-de-Réno, Nord du bourg	49
Le Mage	51
Tourouvre-au-Perche	
commune déléguée de Bubertré, le Taillis	53
commune déléguée de Bubertré, le Taillis	54
commune déléguée de Lignerolles	55
commune déléguée de La Poterie-au-Perche, le bourg	57
commune déléguée de Randonnai, centre bourg	59
commune déléguée de Randonnai, bourg est	64
commune déléguée de Tourouvre, frange ouest	65
commune déléguée de Tourouvre, gendarmerie	68
commune déléguée de Tourouvre, ZA sud ouest	70
commune déléguée de Tourouvre, ZA Saint-Anne	71
La Ventrouze	73

Les orientations spécifiques aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) 75

Beaulieu		
Commune de Beaulieu, l'Anjouisière	77	
Commune de Beaulieu, la Crepellière	78	
Commune de Beaulieu, la Louverie	79	
Charencey , commune déléguée de Moussonvilliers, les Bruyères	80	
Longny-les-Villages		
Commune déléguée de La Lande-sur-Eure, Le Chêne-d'Auvilliers	81	
Commune déléguée de Malétable	82	
Commune déléguée de Marchainville	83	
Commune déléguée de Monceaux-au-Perche, les Brosse	84	
Commune déléguée de Monceaux-au-Perche, les Carrières	85	
Commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, l'Ecottay	86	
Commune déléguée de Saint-Victor-de-Réno, La Cosnardière	87	
Commune déléguée de Saint-Victor-de-Réno, Sud du bourg	88	
Tourouvre-au-Perche		
Commune déléguée de Autheuil, La Gazeri		89
Commune déléguée de La Poterie-au-Perche, Champvillon		90
Commune déléguée de Prépotin		91
Commune déléguée de Tourouvre, Le Petit Écoté		93
Commune déléguée de Tourouvre, Sainte-Anne		94
Commune déléguée de Tourouvre, la Verrerie		95

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le



ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE

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 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 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

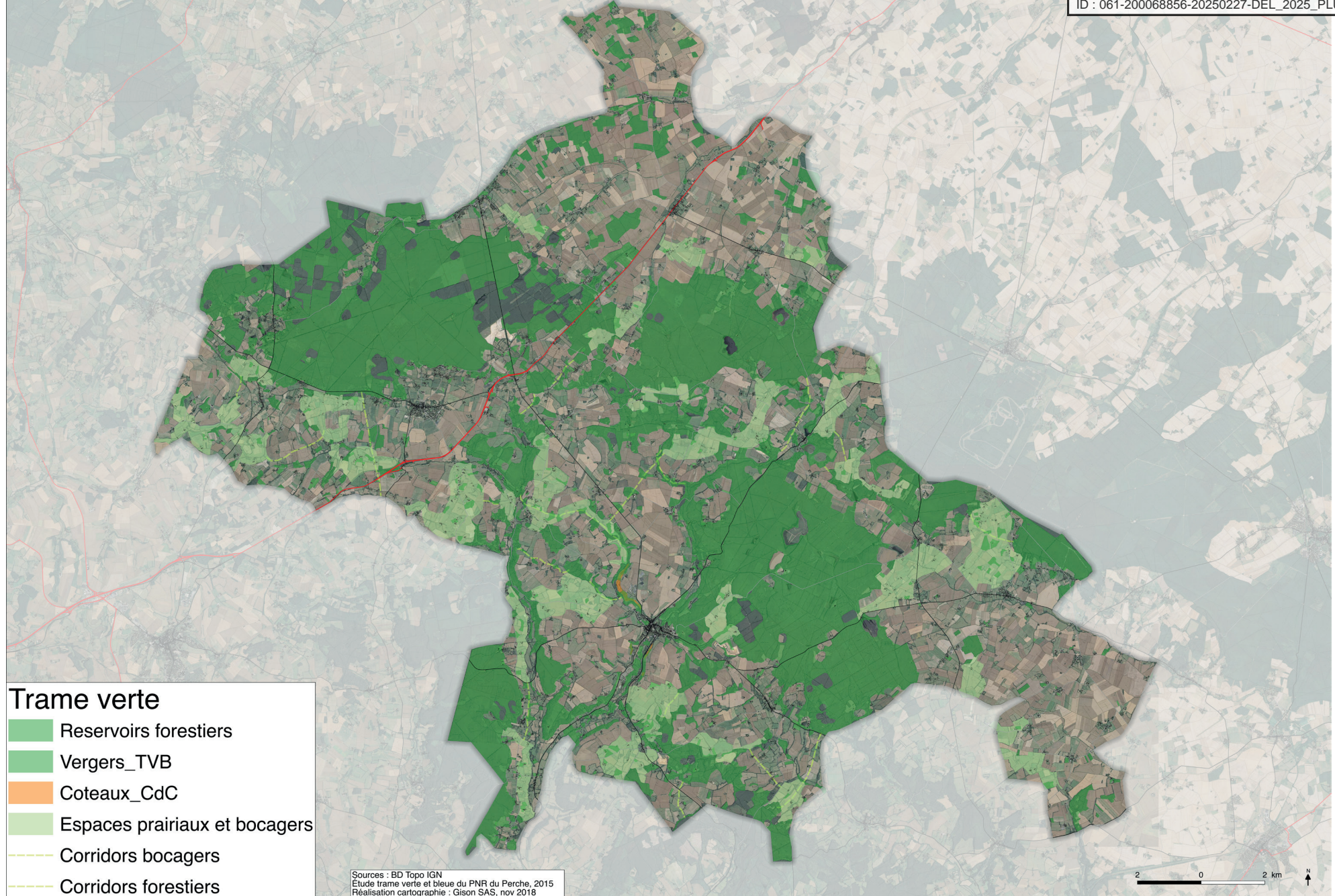
Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le



ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



Trame verte

- Reservoirs forestiers
- Vergers_TV B
- Coteaux_CdC
- Espaces prairiaux et bocagers
- Corridors bocagers
- Corridors forestiers

Sources : BD Topo IGN
Étude trame verte et bleue du PNR du Perche, 2015
Réalisation cartographique : Gison SAS, nov 2018

La trame bleue de la CdC des Hauts du Perche

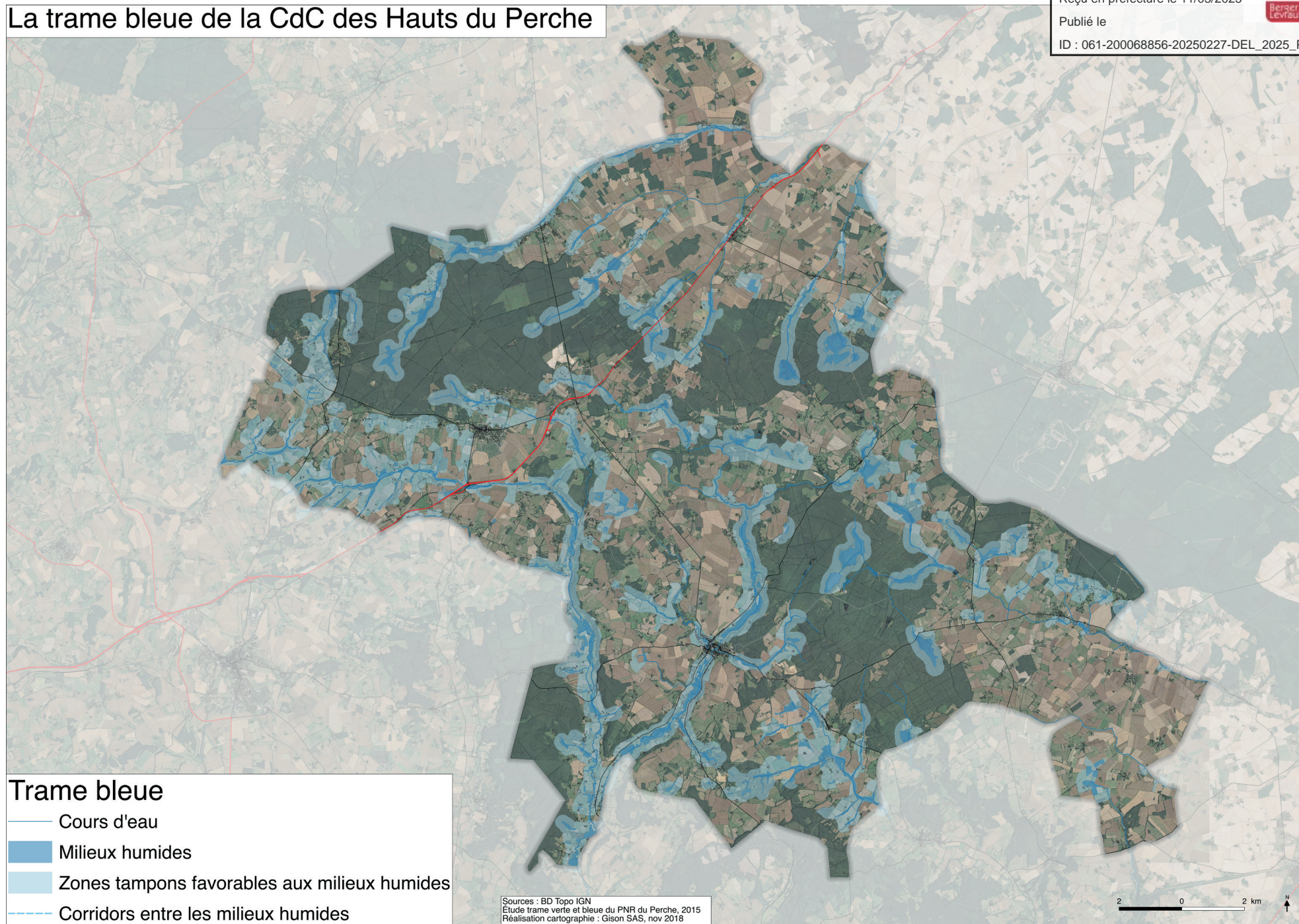
Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le



ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



Trame bleue

- Cours d'eau
- Milieux humides
- Zones tampons favorables aux milieux humides
- Corridors entre les milieux humides

Sources : BD Topo IGN
Étude trame verte et bleue du PNR du Perche, 2015
Réalisation cartographie : Gison SAS, nov 2018

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 :

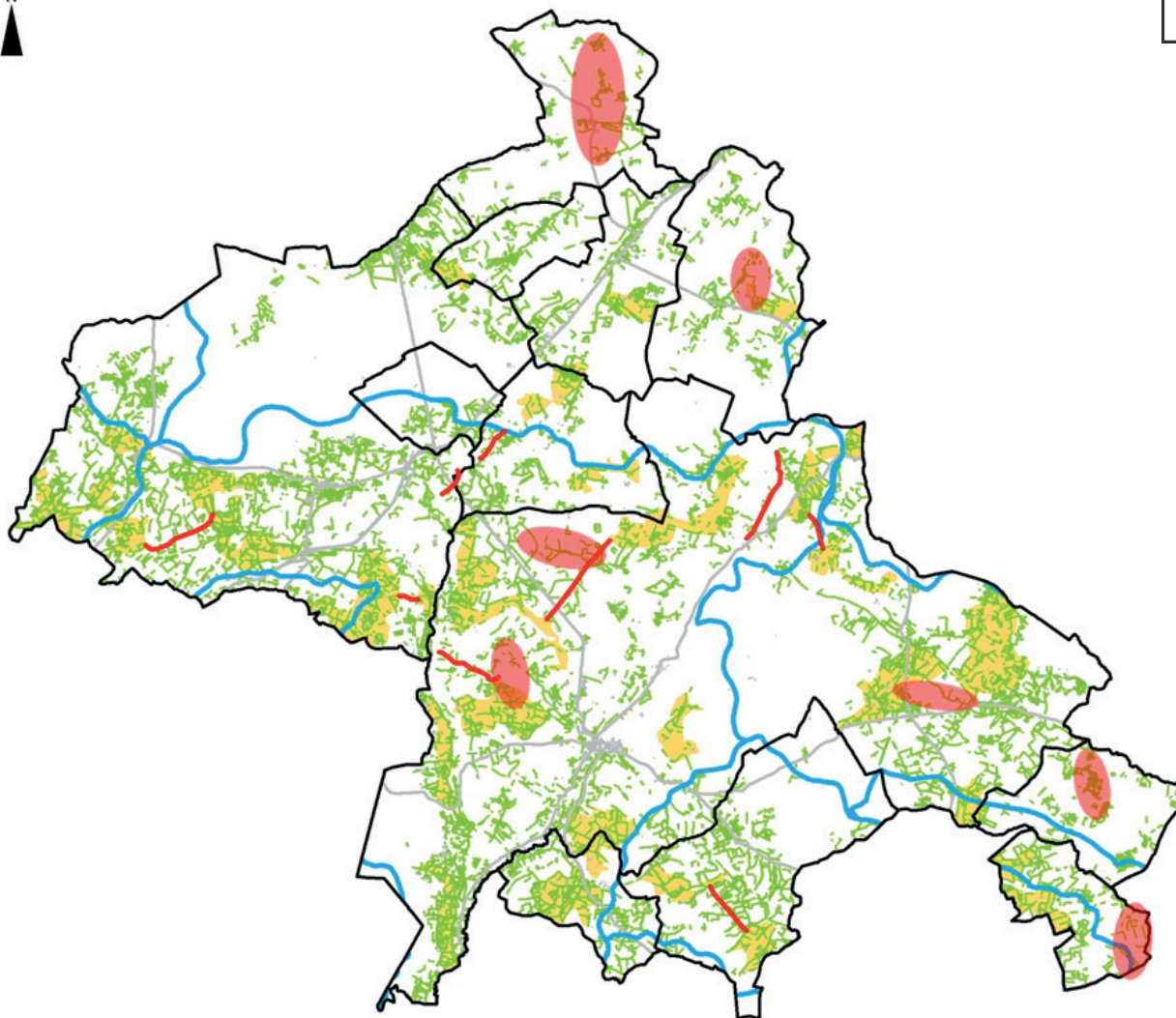
- haies aux enjeux de biodiversité :
 - dans le périmètre des espaces prairiaux et bocagers
 - dans le périmètre des corridors bocagers et forestiers
- haies aux enjeux hydrauliques :
 - le long des cours d'eau (permanents et intermittents)
 - en rupture de pente
 - dans le périmètre des plateaux agricoles
- 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 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		
	Enjeu triple	Même règle que pour les haies à double enjeu mais avec une compensation ≥ 200 %		



SECTEURS DE COMPENSATION

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

0 1.5 3 km

Décembre 2018

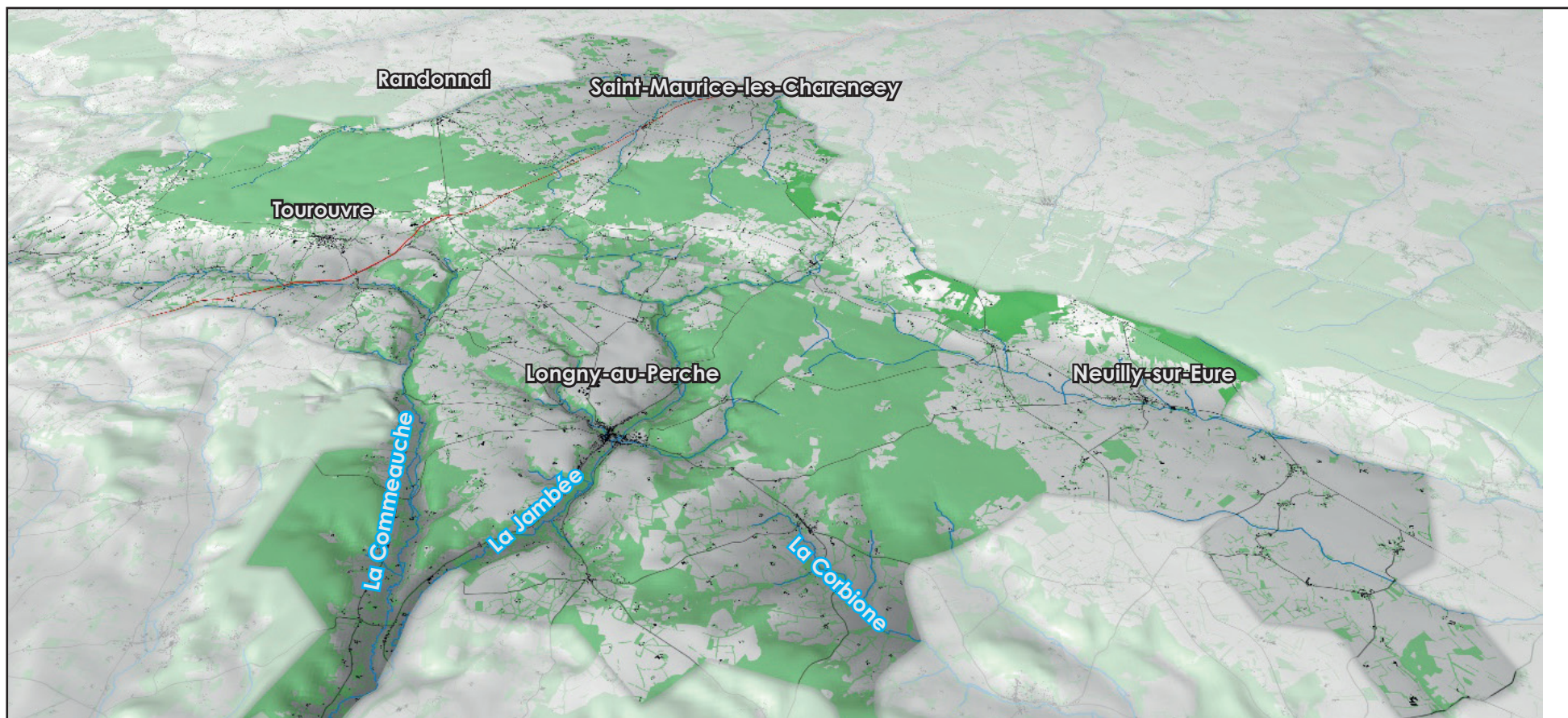


Contexte

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.



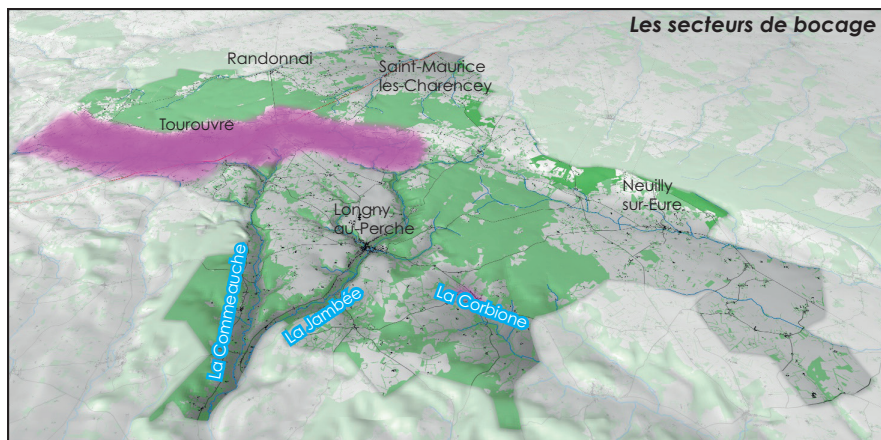
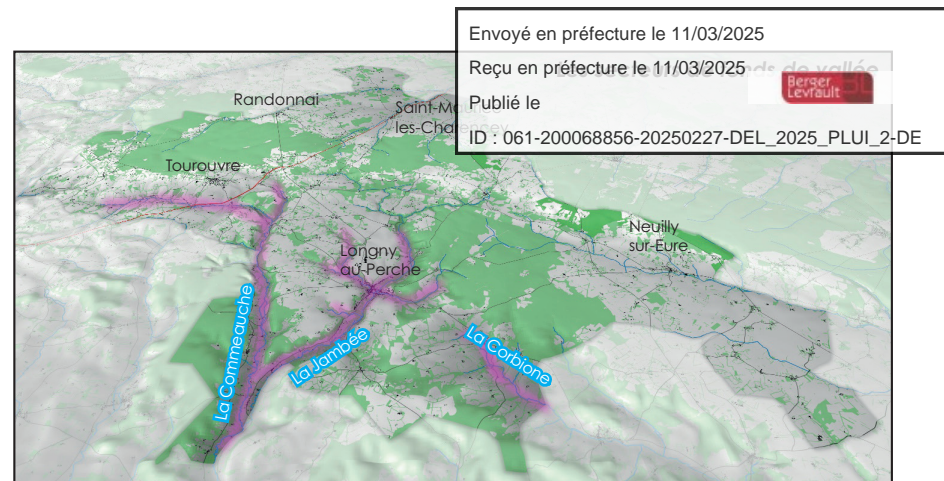
Les paysages de fond de vallée

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 Charency 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.

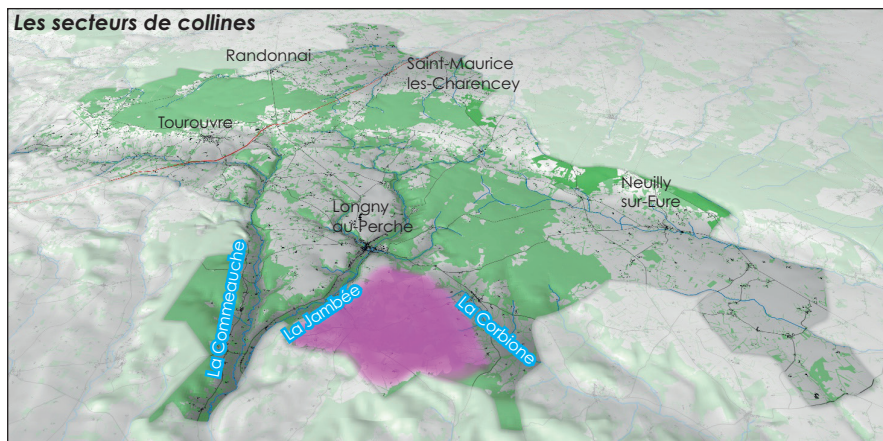
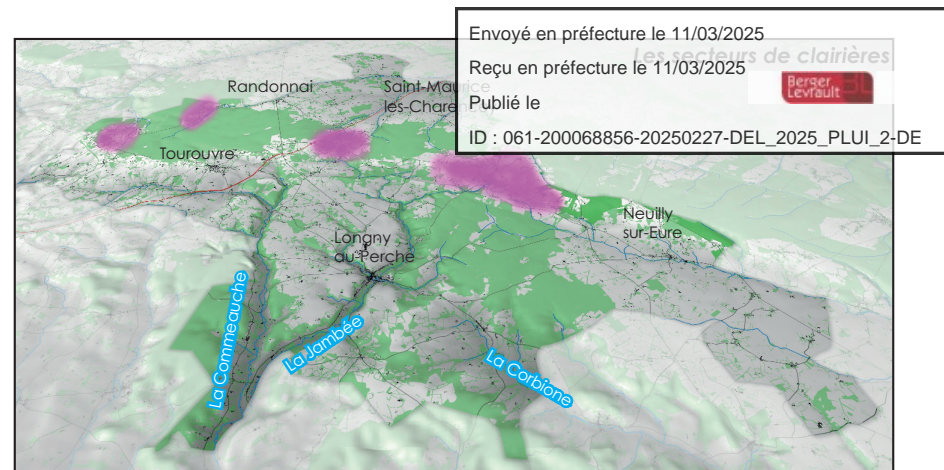


Les paysages de clairières

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.

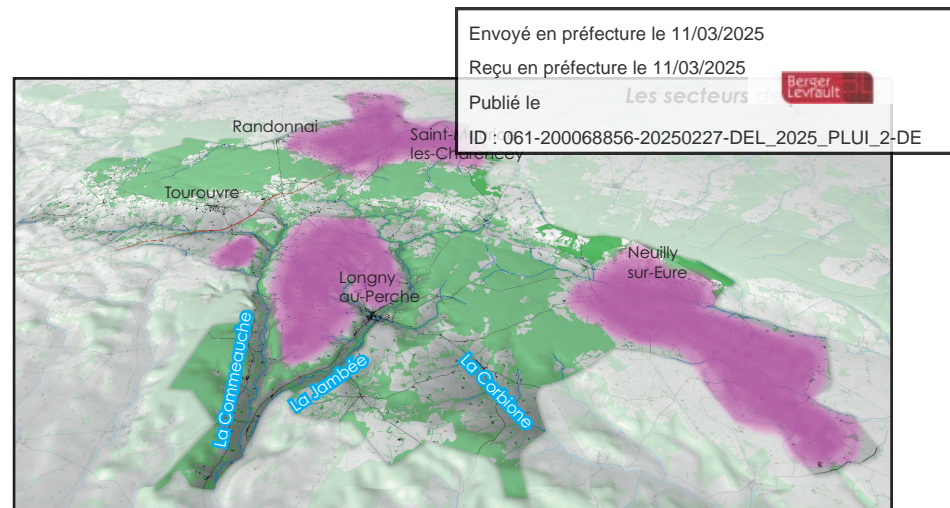
Les horizons boisés imposent des réflexions plus poussées en matière d'intégration paysagère (implantation altimétrique, gabarits et teintes). Enfin, les panoramas qui se développent depuis les axes de circulation majeurs doivent être préservés.



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 volumétrie sera traduite 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.

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le



ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE

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

Mise en valeur des entrées de ville

Contexte

L'identité paysagère du territoire percheron est assez singulière. Dans le cadre de la mise en valeur de ce patrimoine, il apparaît nécessaire de veiller aux espaces de transition entre les espaces agricoles ou naturels, et les espaces bâtis. Les entrées de ville sont des secteurs stratégiques en matière d'aménagement du territoire.

Enjeux et objectifs

Cette orientation d'aménagement et de programmation vise à préserver et à mettre en valeur ces secteurs d'entrée de ville. Il est notamment question de limiter et gérer le développement de la publicité, de préserver les éléments remarquables et de veiller à la qualité des espaces publics.

Limiter et encadrer le développement de la publicité en entrée de ville

Les secteurs d'entrée de ville peuvent être plus exposés que d'autres au développement de la publicité. Il n'est pas question ici de l'interdire, mais de veiller à ce qu'elle s'intègre au mieux à l'environnement local. En veillant à son intégration, il s'agira de limiter la banalisation des entrées de ville, et au maintien de l'esprit rural du territoire.

Mettre en valeur les éléments paysagers en entrée de ville

Dans ces secteurs d'entrée de ville, il est demandé de repérer les éléments qui marquent le paysage et de les préserver. On parle ici autant des éléments bâtis que non bâtis.

Préserver les points de vue remarquables

Au même titre que les éléments paysagers évoqués ci-dessus, il est demandé de préserver et de mettre en valeur les points de vue remarquables depuis les entrées de ville. Une vue lointaine, ou sur un monument local devra

être protégée et/ou encadrée par de futurs aménagements.

Veiller à la qualité des espaces publics sur ces secteurs d'entrée de ville

En lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation relative aux espaces publics, il est demandé de porter une attention toute particulière aux espaces publics d'entrées de ville qui participent aussi à l'ambiance et à la qualité des paysages percherons.

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*»

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le

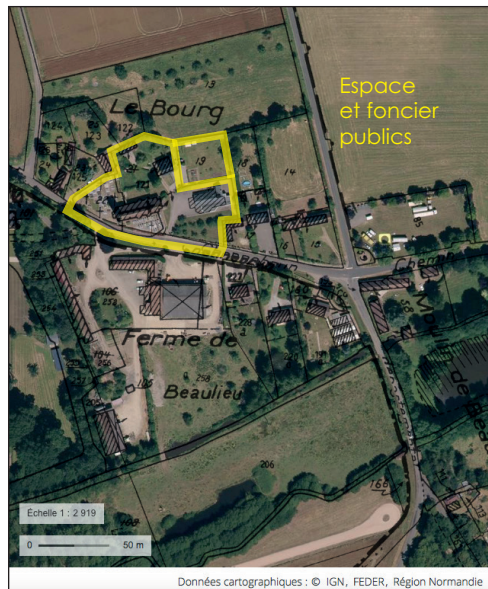


ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Le contexte

Un secteur situé en entrée de bourg, visible en arrivant du nord.

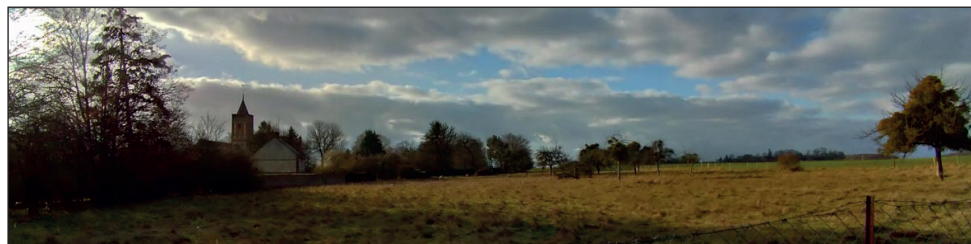


En arrière plan les boisements participant à la qualité des vues.

Les vues sur l'église sont agréables et méritent d'être prises en compte.

Le secteur est concerné par un pré-verger qui assure la qualité de l'entrée de bourg.

Un espace collectif mitoyen donnant sur le centre bourg.



Les orientations d'aménagement


Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

Paysage

Assurer des plantations à l'échelle des constructions pour ne laisser émerger que les toitures.


La qualité des toitures doit prendre en compte les vues de qualité sur l'église.

 **Les points de vigilance**
La qualité de l'entrée nord du bourg
Les connexions avec le centre bourg



Densité de logements minimum
10 logements par hectare

Nombre de logements prévus
5 à 6 logements



Le contexte



Une parcelle qui vient compléter un îlot cohérent.

Des haies ceinturant le projet et permettant une parfaite intégration paysagère.

Ces mêmes haies qui renforcent qui focalisent les vues en direction de l'église.



Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

Densité de logements minimum

10 logements par hectare

Nombre de logements prévus

4 à 5 logements



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

Les points de vigilance



La qualité des vues axées sur l'église en arrivant de Boissy-Maugis

La prévégétalisation des développements pressentis au delà de la durée de vie du Plui

Légende

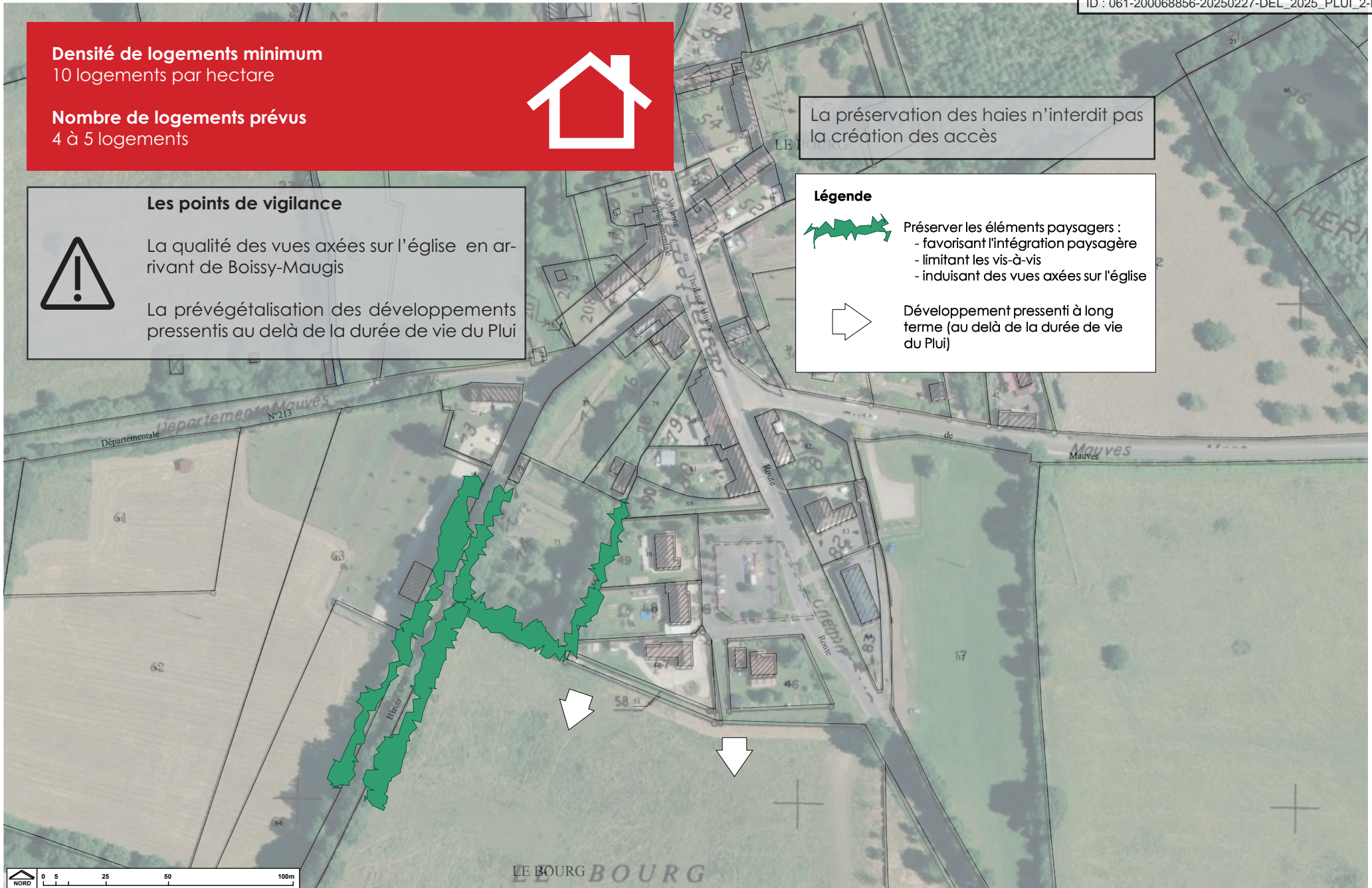


Préserver les éléments paysagers :

- favorisant l'intégration paysagère
- limitant les vis-à-vis
- induisant des vues axées sur l'église



Développement pressenti à long terme (au delà de la durée de vie du Plui)



Le contexte



Un environnement boisé favorisant l'intégration paysagère

Un bourg qui s'est étiré le long de la route départementale.

Des secteurs non visibles depuis la route départementale invisibles.

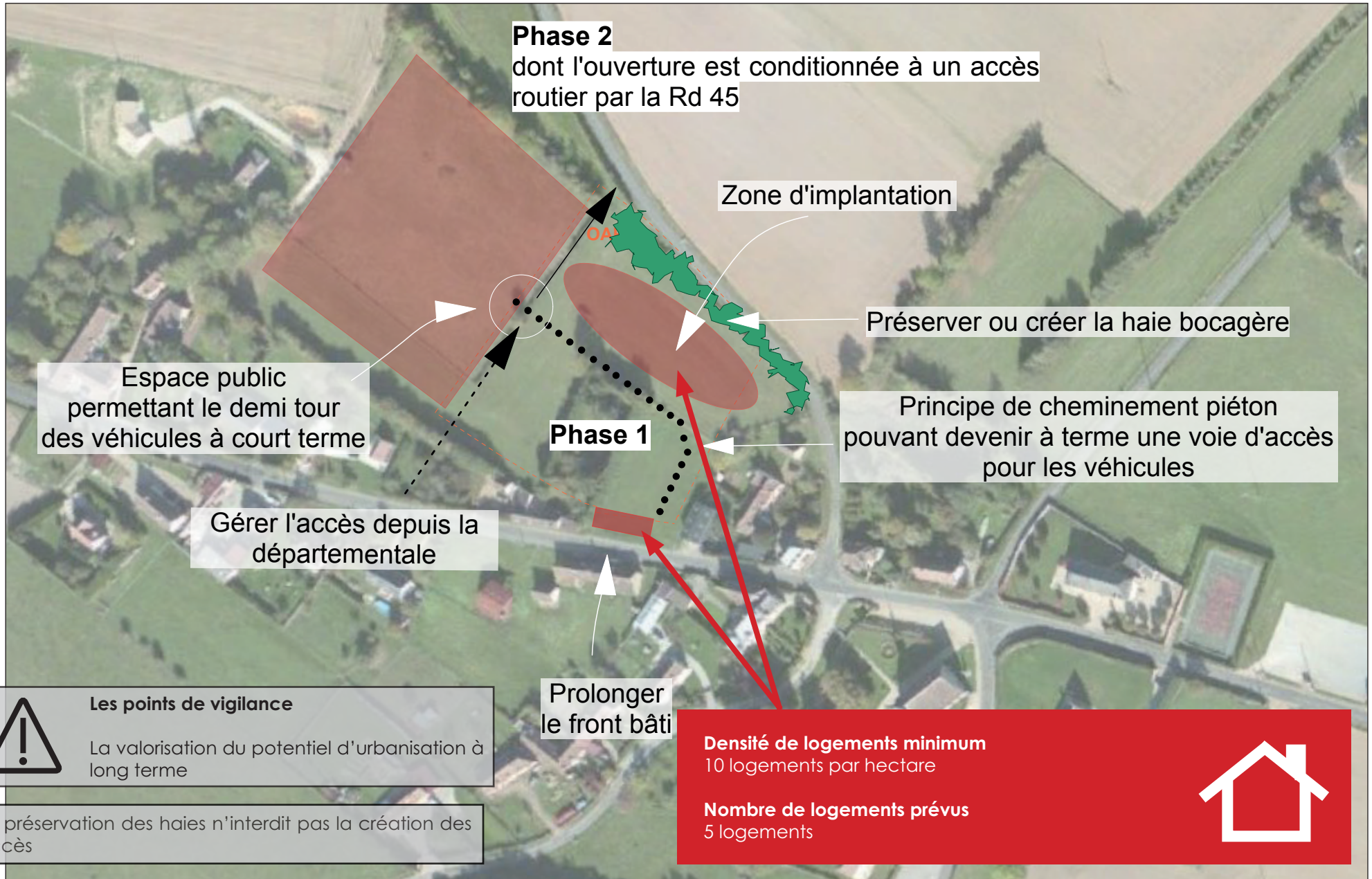
Un secteur retenu qui constituera l'entrée nord du bourg.

Un potentiel de logements à produire à échelonner dans le temps.

Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.



Le contexte



Des fonds de jardin à valoriser à condition d'assurer la cohérence de l'aménagement.

De nombreuses voies d'accès

Un potentiel de logements à produire à échelonner dans le temps

Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

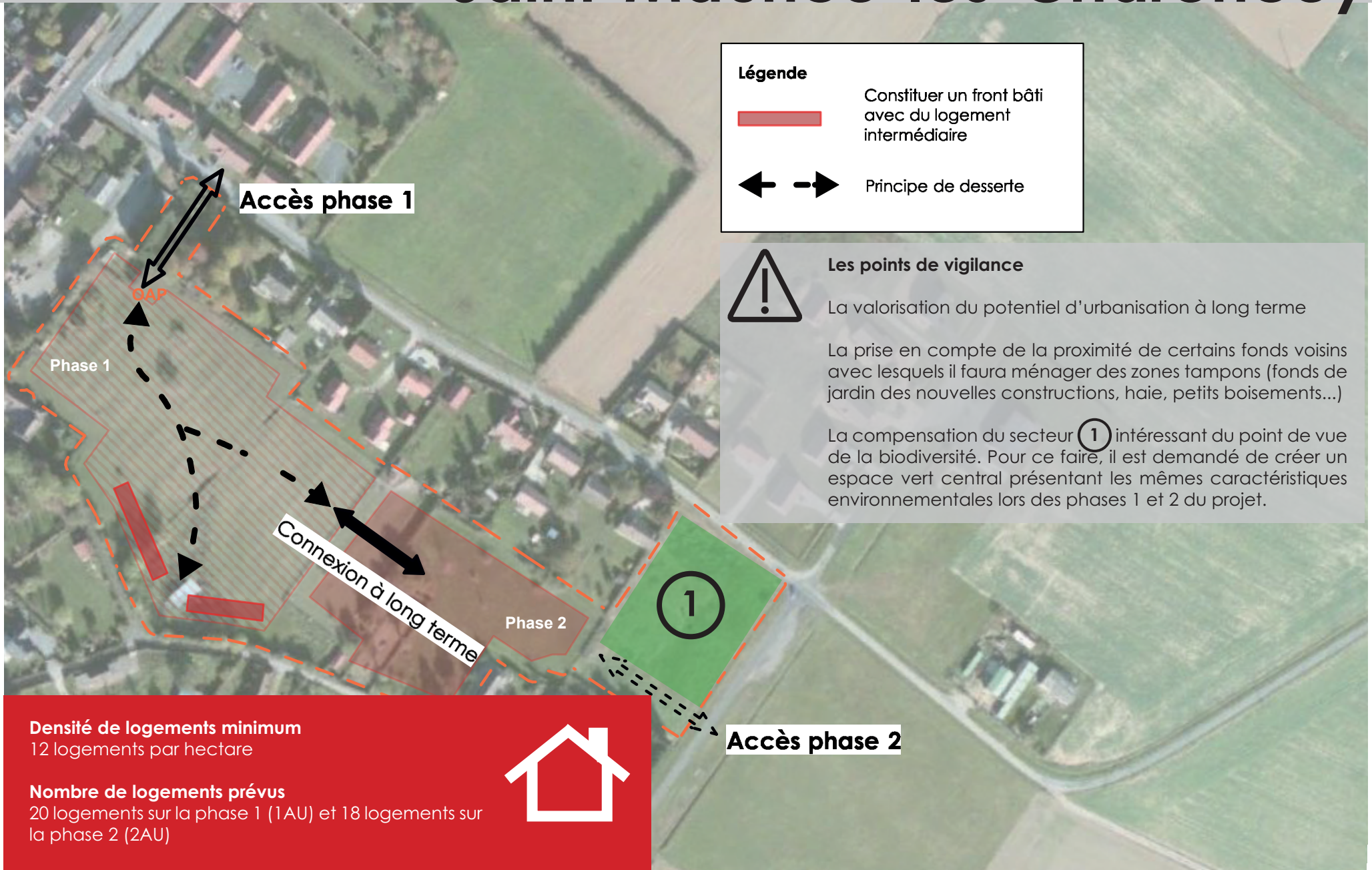
Charencey, commune déléguée de Saint-Maurice-les-Charencey

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

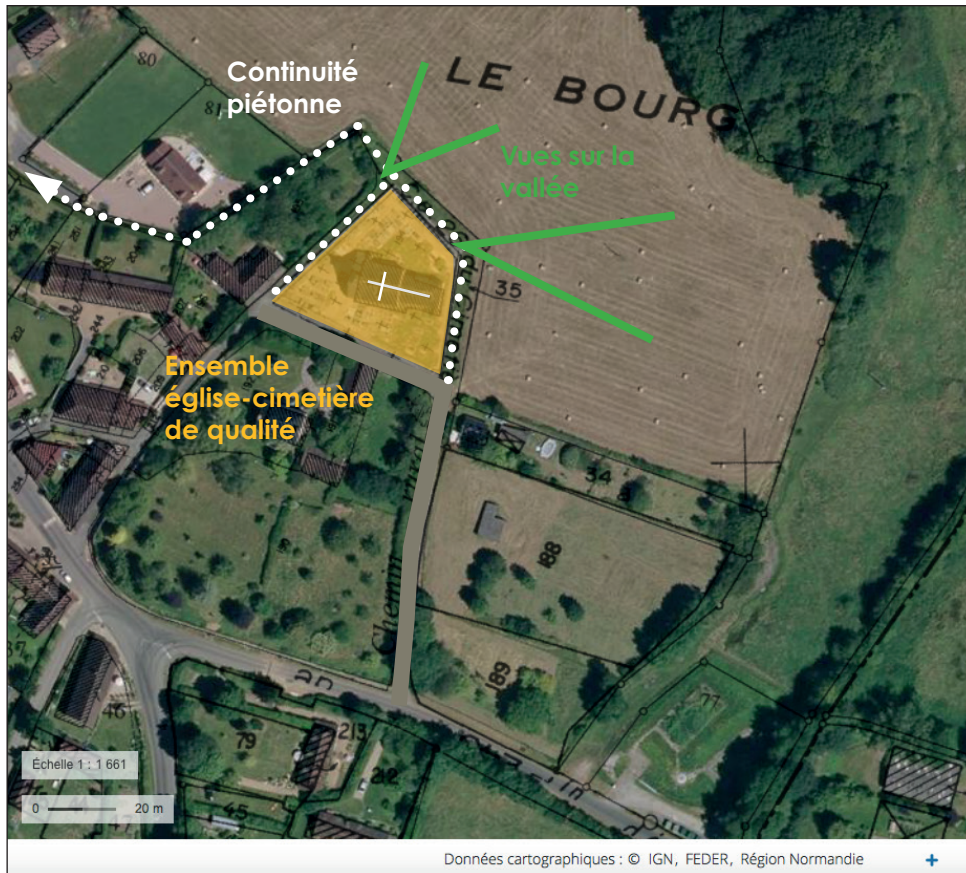
Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le

ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



Le contexte



Vue sur le vallon



Vue sur le vallon



Vue sur le vallon et le chevet de l'église



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



Vue sur l'église

Les orientations d'aménagement

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

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

Envoyé en préfecture le 11/03/2025
Reçu en préfecture le 11/03/2025
Publié le
ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE

Densité de logements minimum
10 logements par hectare

Nombre de logements prévus
5 logements


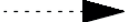







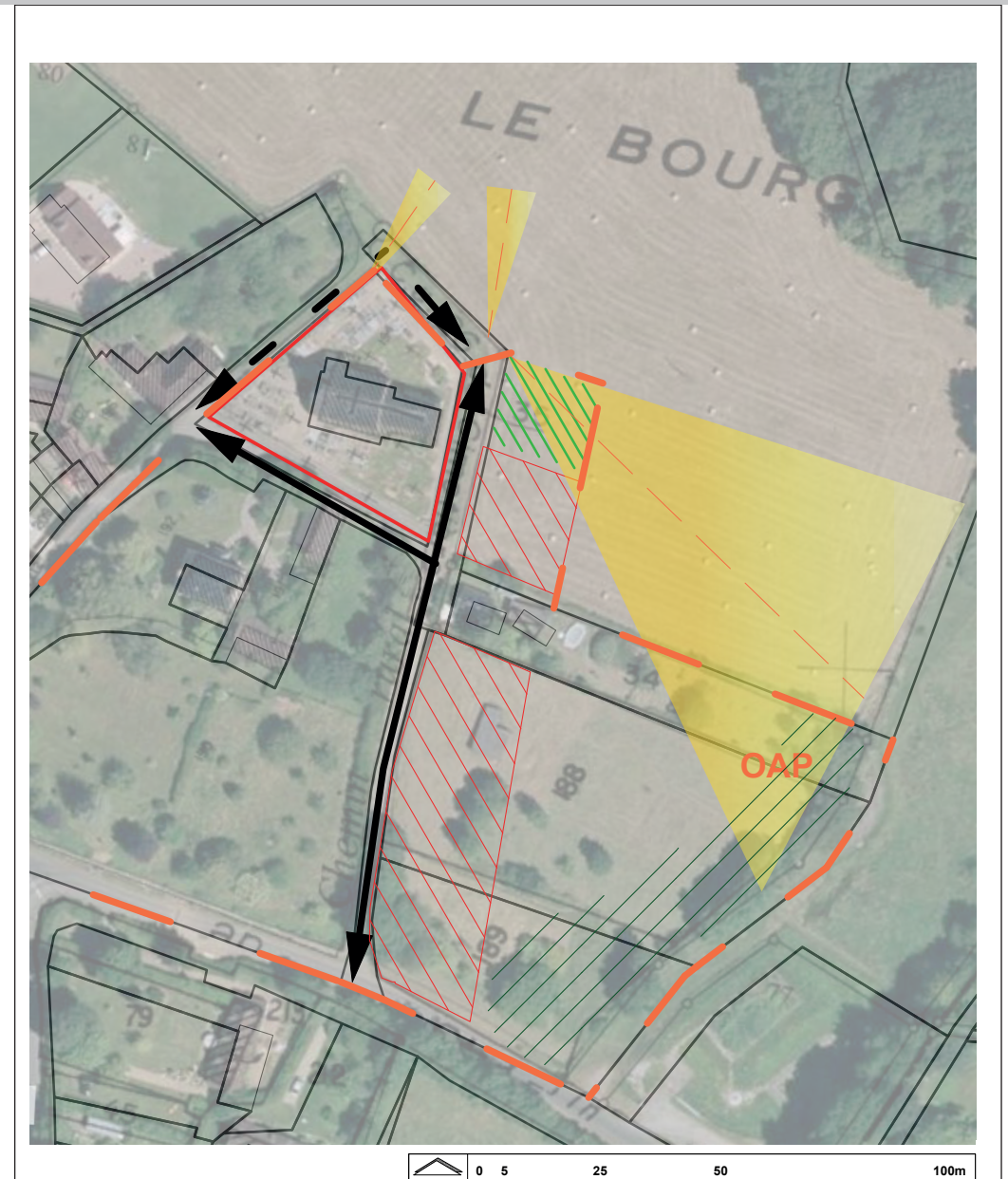
Les points de vigilance

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

La mise en valeur du chevet de l'église

Légende:

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



Le contexte



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

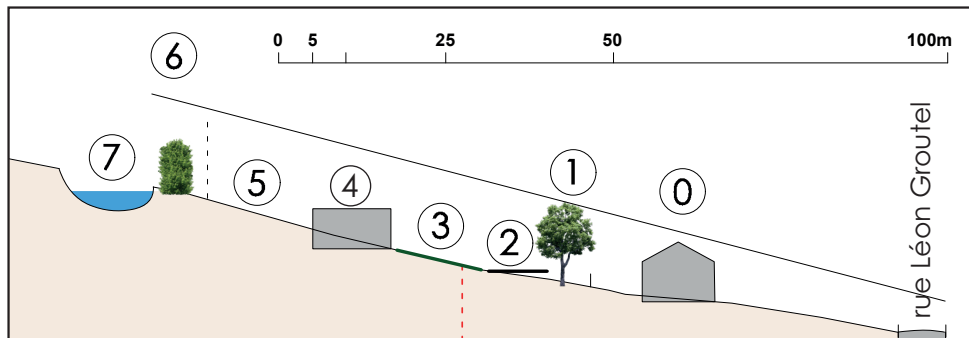


Les orientations d'aménagement

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

voir le plan de la page suivante.

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



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

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

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

Limiter les ruissellement

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

voir le plan de la page suivante.

Longny-les-Villages, commune déléguée de

Longny-au-Perche, entrée Nord-Est


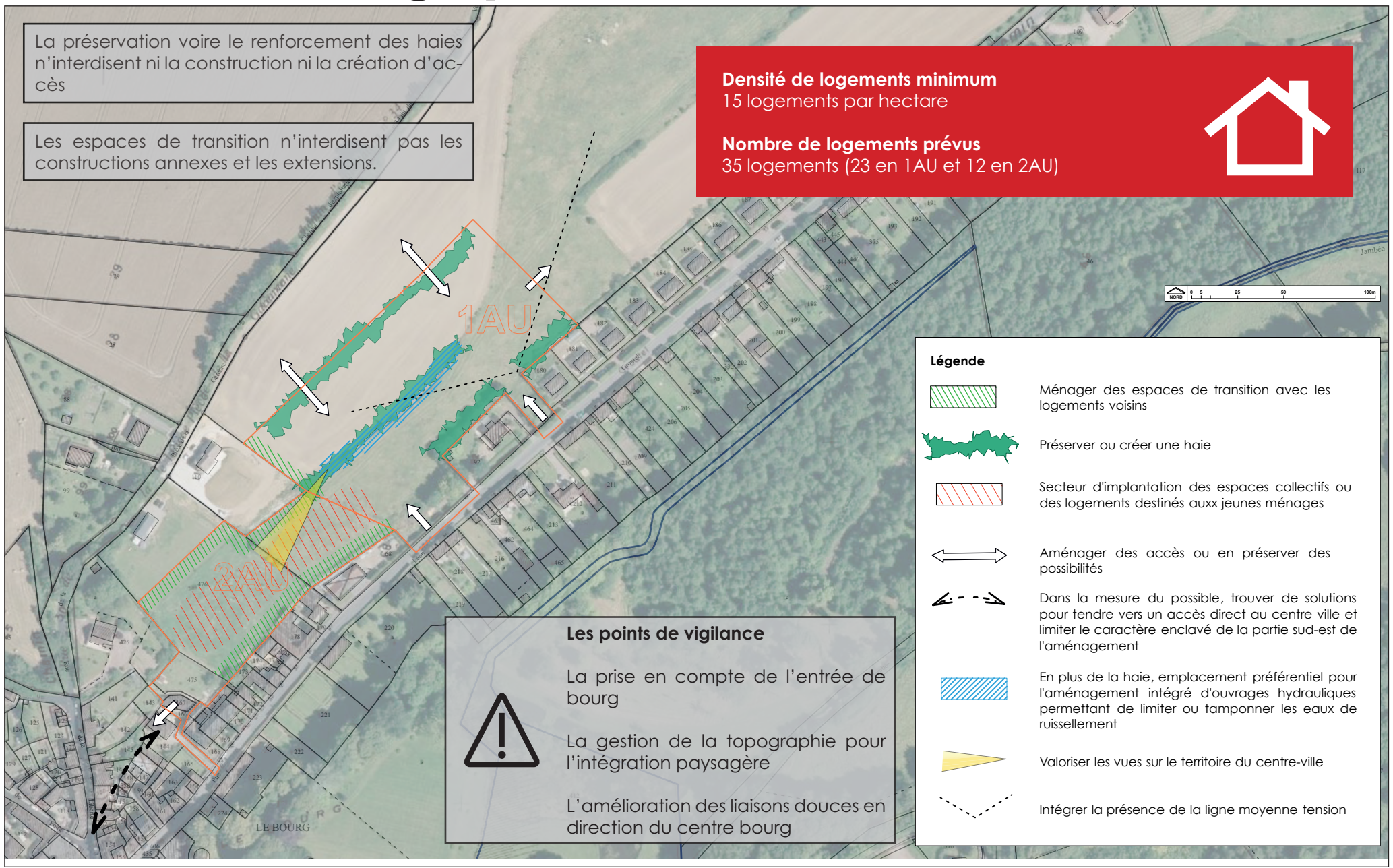
Envoyé en préfecture le 11/03/2025
 Reçu en préfecture le 11/03/2025
 Publié le
 ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE

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





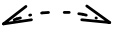



Les espaces de transition n'interdisent pas les constructions annexes et les extensions.

Densité de logements minimum
15 logements par hectare


Nombre de logements prévus
35 logements (23 en 1AU et 12 en 2AU)

Légende

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

Les points de vigilance

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

Le contexte

Ce secteur de développement économique se situe le long de la Rd918.
Le foncier appartient à la collectivité qui peut ainsi avoir la main sur la qualité de l'aménagement.
Elle abrite une importante entreprise de production d'ustensiles de cuisine.
Les bâtiments existants sont bien intégrés au paysage notamment ceux situés à l'Est de la route départementale, compte tenu :

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



Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement



Les points de vigilance

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

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

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

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le



ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



Longny-les-Villages, commune déléguée de Longny-au-Perche, secteurs d'entrée de ville

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le

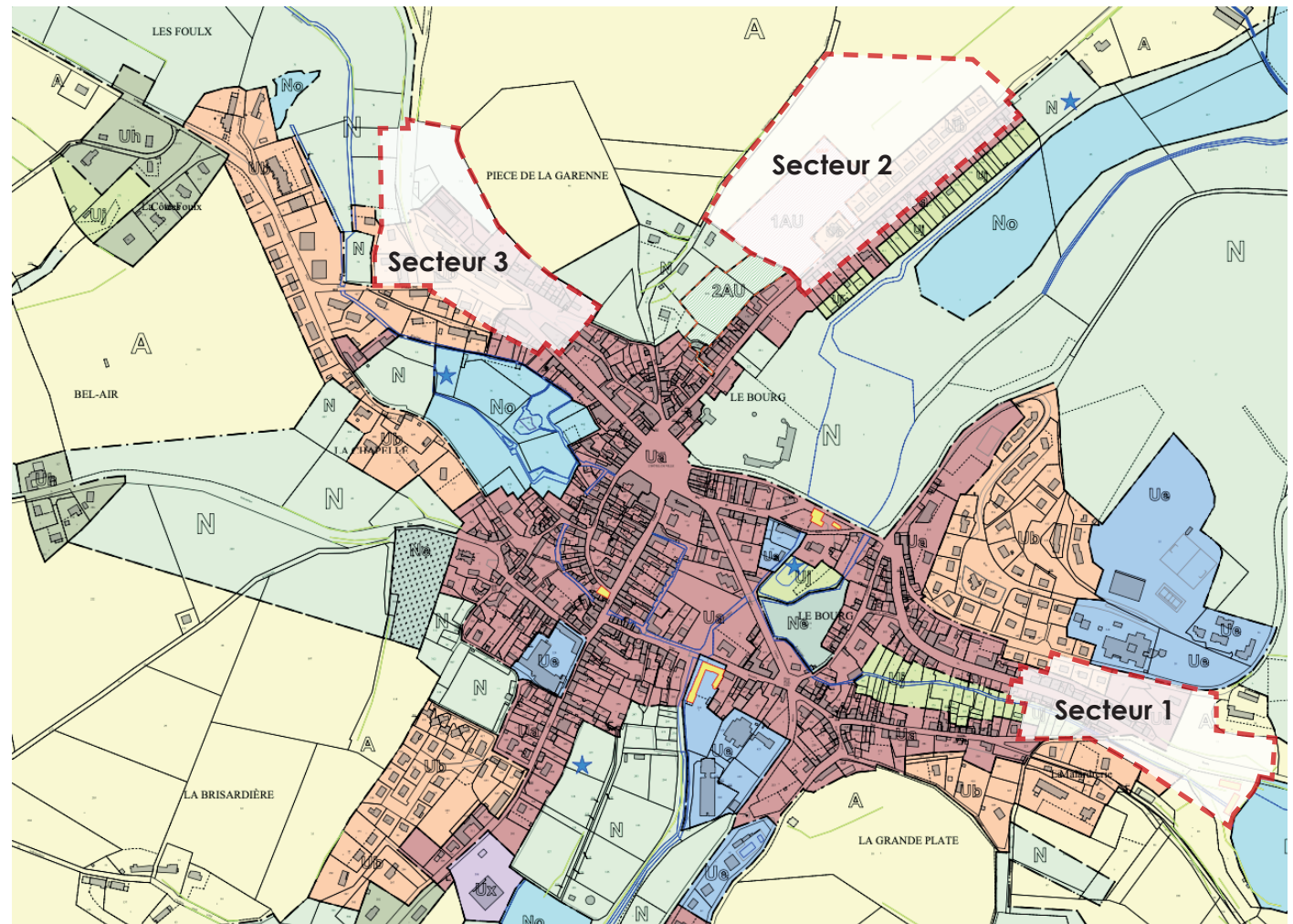
ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE

Berser
Levrault

Le contexte

Dans le cadre de la création d'un Site patrimonial remarquable (SPR) de Longny-au-Perche, il semble important de mettre en valeur les principales entrées de bourg et de proposer une approche plus précise que les simples dispositions issues de l'orientations d'aménagement et de programmation thématiques relative aux entrées de ville (cf. Oap p. 19 du présent document).

Il est donc proposé de s'intéresser uniquement aux secteurs présentant encore des enjeux patrimoniaux (voir plan ci-contre).



Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

Oap sectorielle Longny-au-Perche - secteur 1

Il s'agit de l'entrée est du bourg depuis la rue de Chartres. Ici, l'ambition affichée est de préserver les vues sur l'espace bâti et naturel. Pour ce faire, il est prévu de préserver la haie bocagère sur la partie nord de la rue de Chartres. En arrière de cette haie, il sera demandé de limiter les hauteurs des possibles nouvelles constructions. Le long du Vaugelé (rivière coulant au sud de la rue), les espaces non bâtis resteront pour veiller à l'équilibre avec les constructions à l'alignement le long de la voie. Le long de cette voie, le maintien des constructions à l'alignement et leur mise en valeur sera également exigés.



Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

Oap sectorielle Longny-au-Perche - secteur 2

Le principal objet de cette Oap réside dans la bonne intégration du futur quartier d'habitat prévu par la zone 1AU du PLUi. Cette Oap s'articule avec celle de cette zone 1AU. Il est cependant ajouté la préservation de l'alignement d'arbres, ainsi que la mise en valeur de l'alignement des constructions au sud/est de la rue Léon Groutel. La possible mutation du site de l'ancien garage devra s'inscrire dans ces continuités.

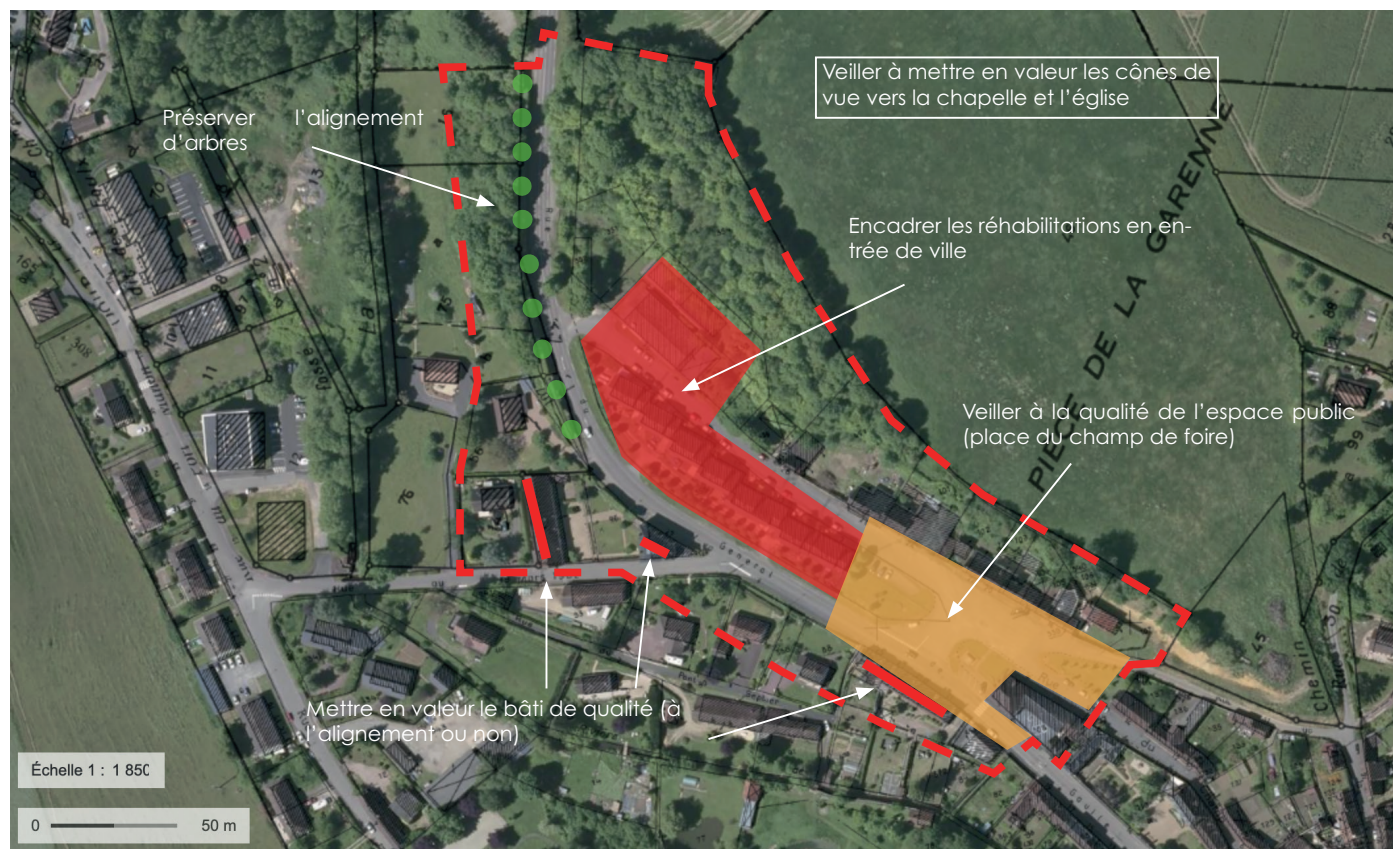


Les orientations d'aménagement

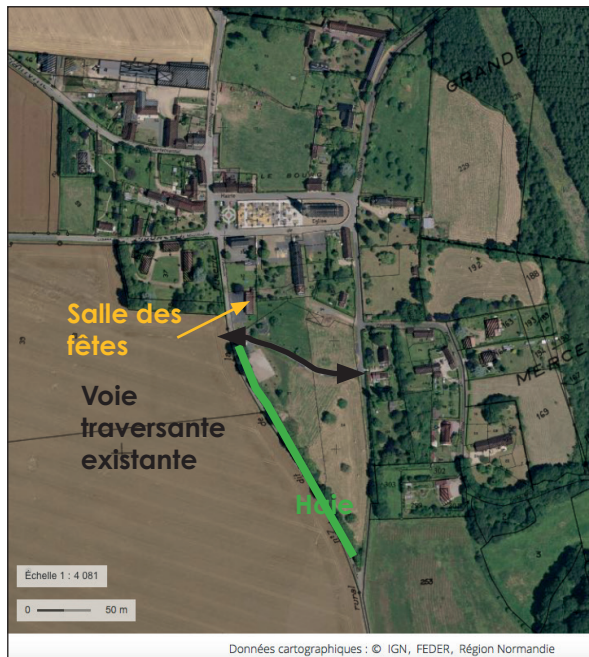
Dispositions portant sur l'aménagement

Oap sectorielle Longny-au-Perche - secteur 3

Sur ce dernier secteur, l'ambition est de mettre en valeur les vues en direction de l'église et de la chapelle lorsque l'on descend du plateau agricole au nord du bourg. Outre la préservation de l'alignement de l'arbre, il semble impératif de garantir la qualité de la réhabilitation du quartier d'habitat social et de la place du Champ de foire.



Le contexte



Un secteur venant se lover dans les contours du bourg

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

Une haie bordant l'aménagement

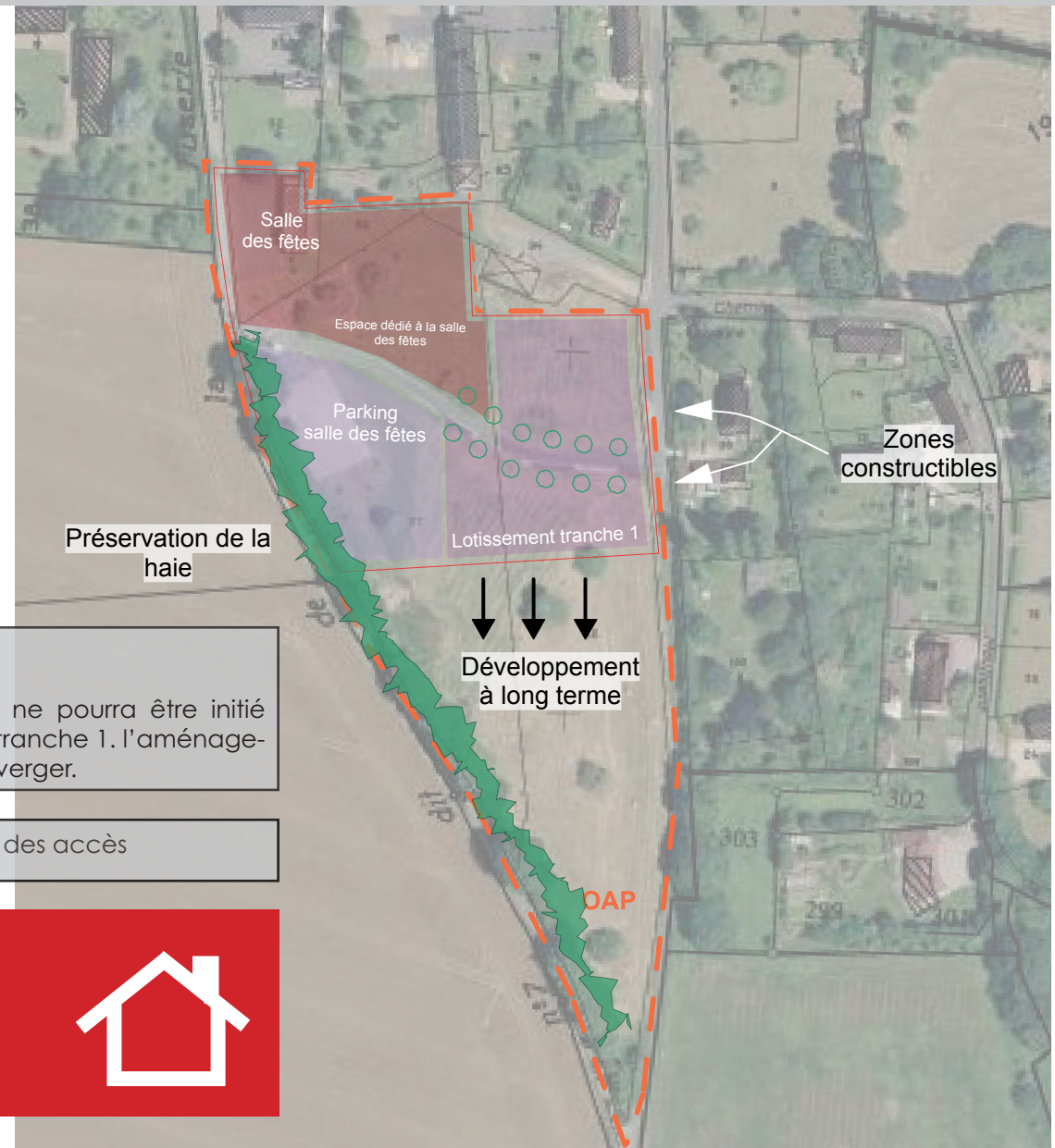
Un potentiel de logements à répartir dans le temps

Un projet de salle des fêtes à intégrer.

Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.



Les points de vigilance

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

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

Densité de logements minimum
10 logements par hectare

Nombre de logements prévus
5 logements

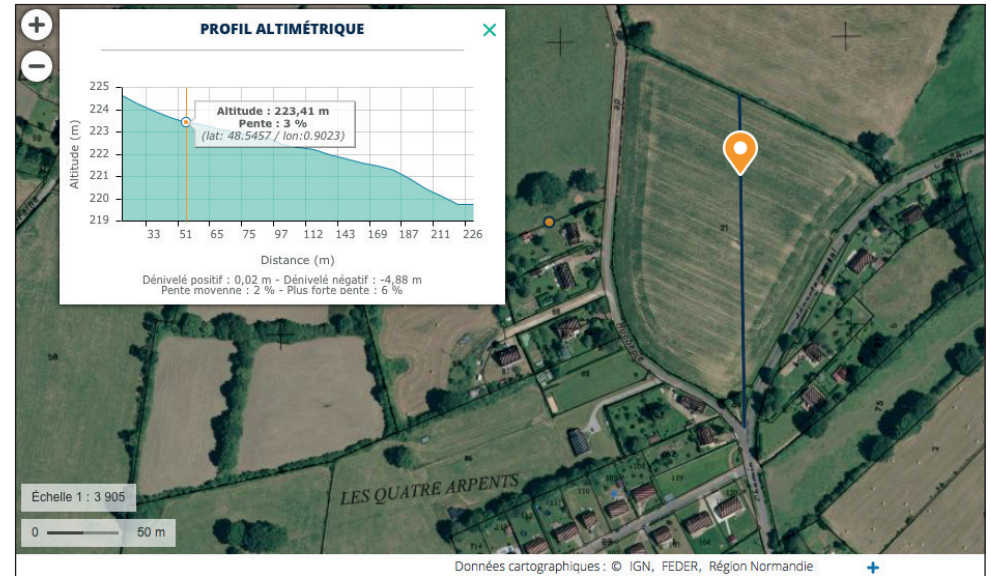


Le contexte



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

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



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



Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

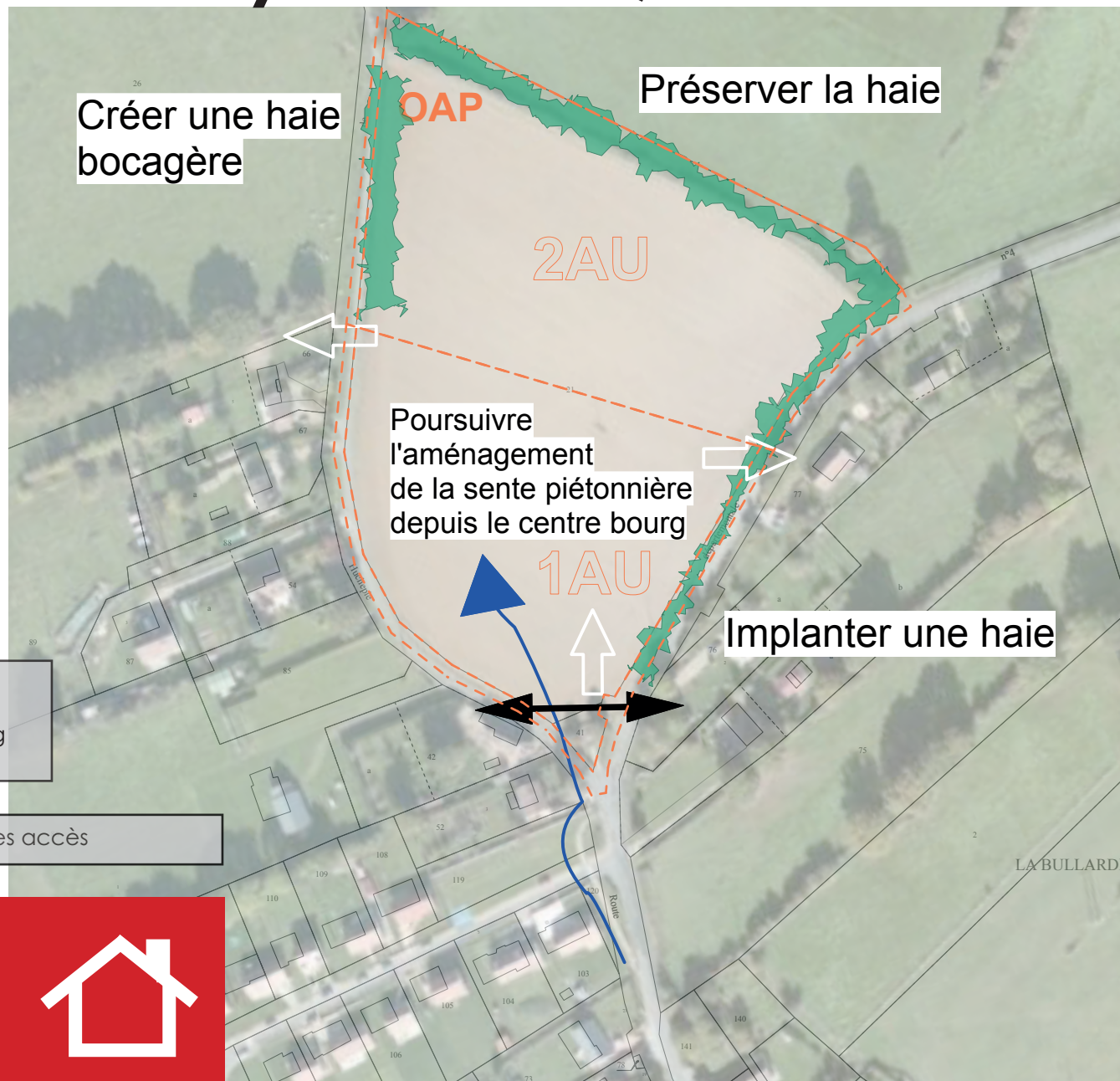
Longny-les-Villages, commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, entrée nord

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le

ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



Les points de vigilance

La prise en compte de l'entrée de bourg

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

Densité de logements minimum

12 logements par hectare

Nombre de logements prévus

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



Le contexte



Entrée actuelle du lotissement du Minéral

Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

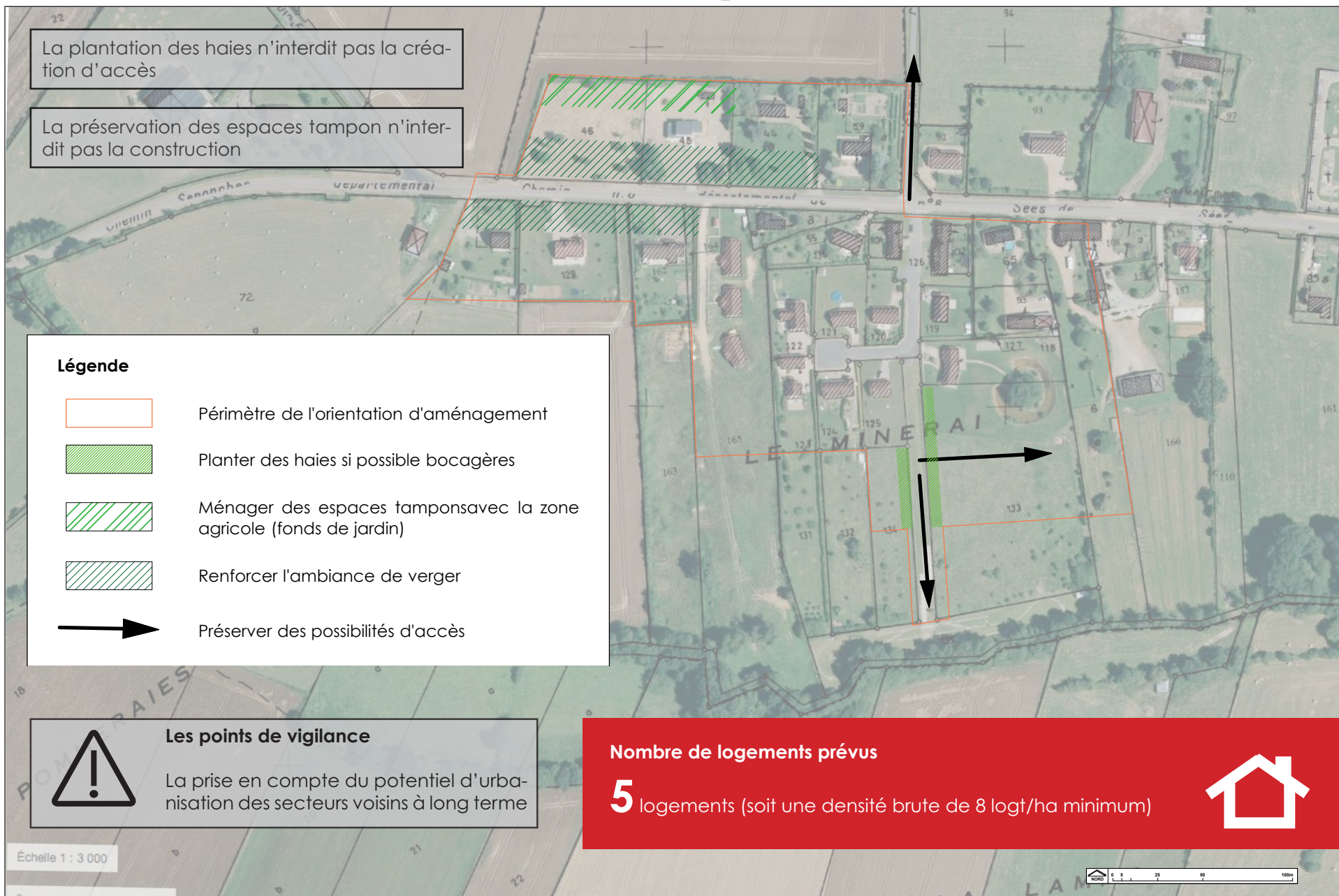
Longny-les-Villages, commune déléguée de Neuilly-sur-Eure, Le Minéral

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le

ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



La plantation des haies n'interdit pas la création d'accès

La préservation des espaces tampon n'interdit pas la construction

Légende

- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Planter des haies si possible bocagères
- Ménager des espaces tampons avec la zone agricole (fonds de jardin)
- Renforcer l'ambiance de verger
- Préserver des possibilités d'accès

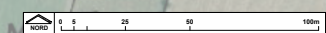
Les points de vigilance

La prise en compte du potentiel d'urbanisation des secteurs voisins à long terme

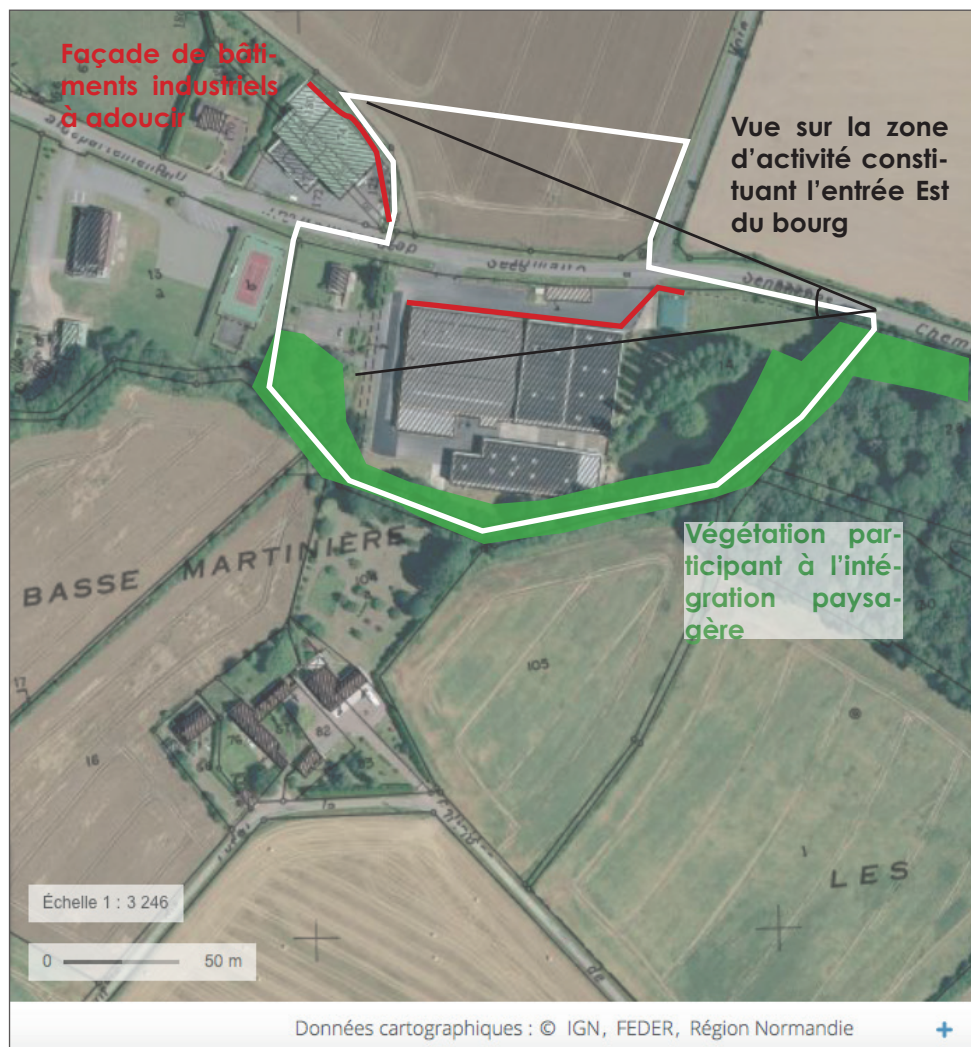
Nombre de logements prévus

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

Échelle 1 : 3 000



Le contexte



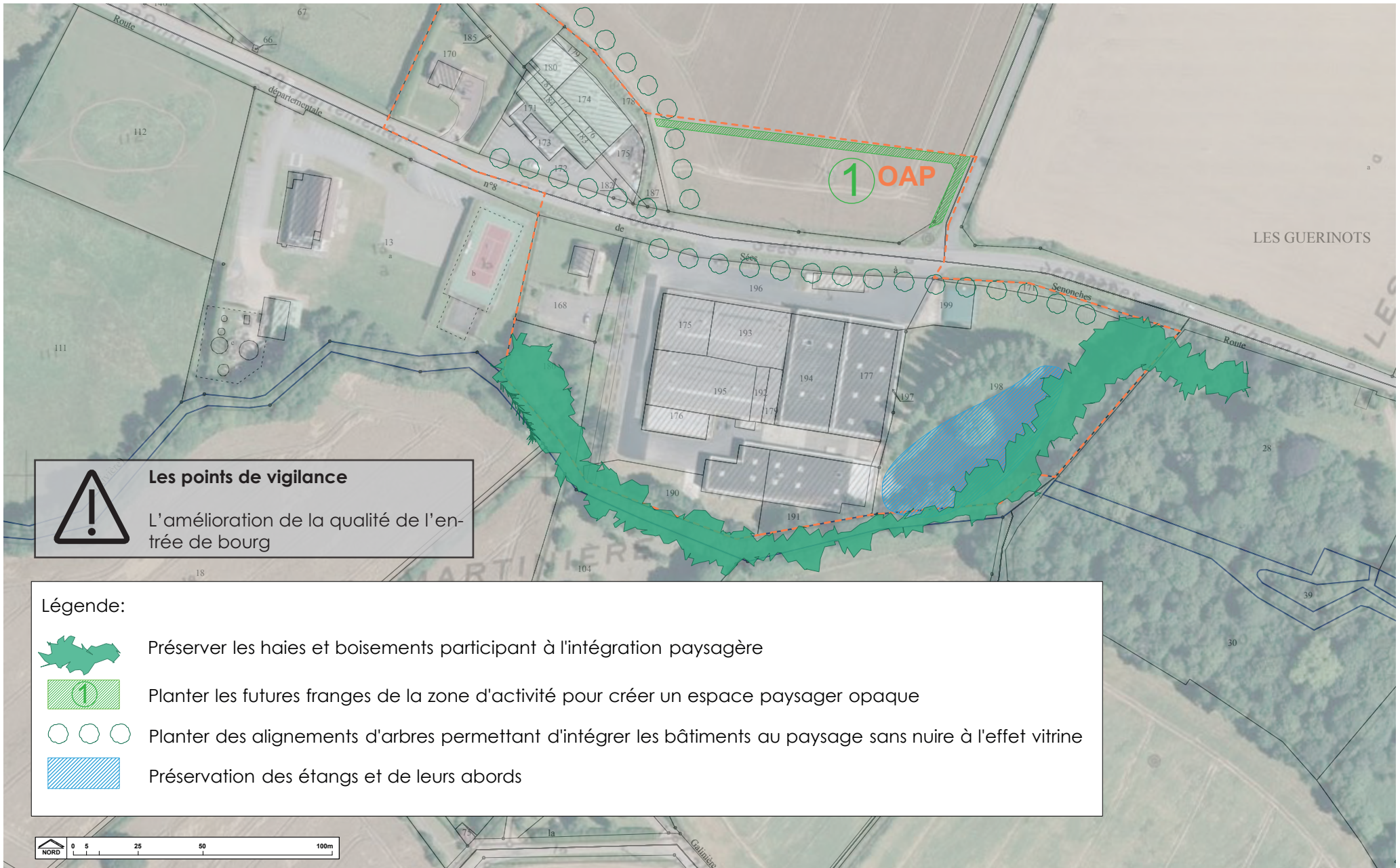
Entrée est de Neuilly-sur-Eure, une des portes d'entrée de la communauté de communes

Les orientations d'aménagement

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

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

Envoyé en préfecture le 11/03/2025
Reçu en préfecture le 11/03/2025
Publié le
ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE

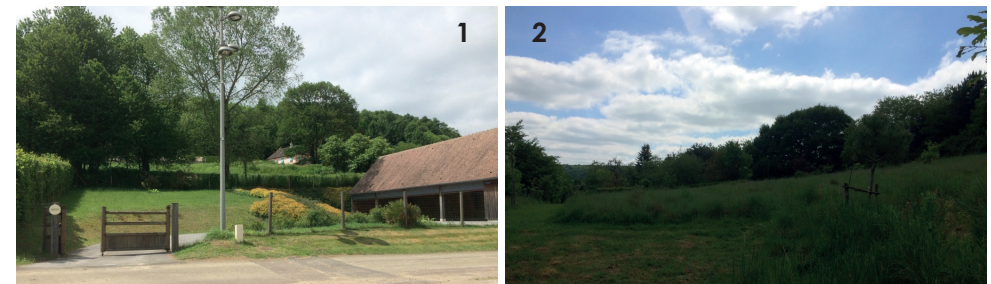
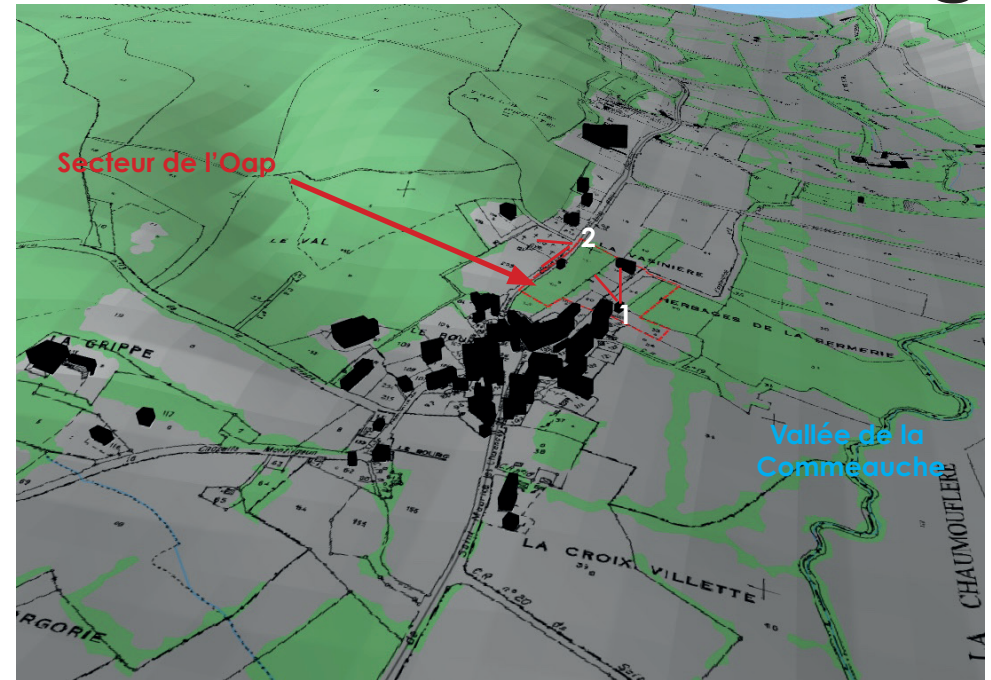
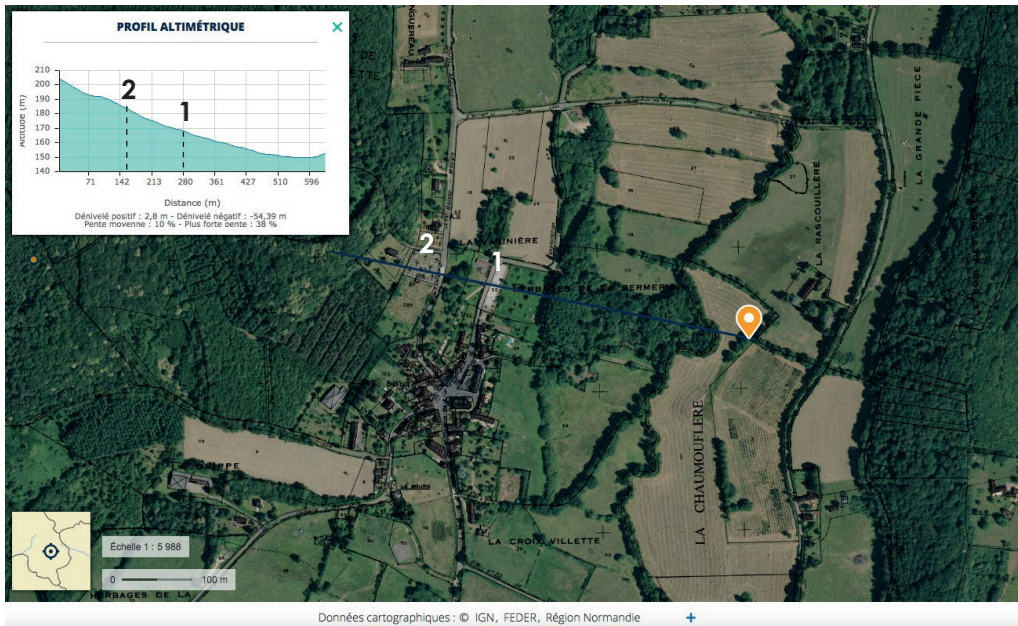


Longny-les-Villages, commune déléguée de Saint-Victor-de-Réno, Nord du bourg

Envoyé en préfecture le 11/03/2025
Reçu en préfecture le 11/03/2025
Publié le
ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE

Le contexte

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



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

Exemple de vue depuis la Rd 291



Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

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






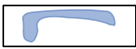
Envoyé en préfecture le 11/03/2025
Reçu en préfecture le 11/03/2025
Publié le
ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



Les points de vigilance

- La prise en compte des vues sur la vallée de la Commeauche
- La prise en compte de la zone humide aval.

Légende

-  Périimètre de l'orientation d'aménagement
-  Préserver l'ambiance de jardin
-  Préserver la haie participant à la qualité du paysage
-  Secteur d'implantation des constructions principales
Assurer la qualité des toitures qui seront visibles en plongée
-  Préserver les vues sur la vallée de la Commeauche
-  Ménager des zones tampons favorables à la préservation des zones humides (à l'Est)

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

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

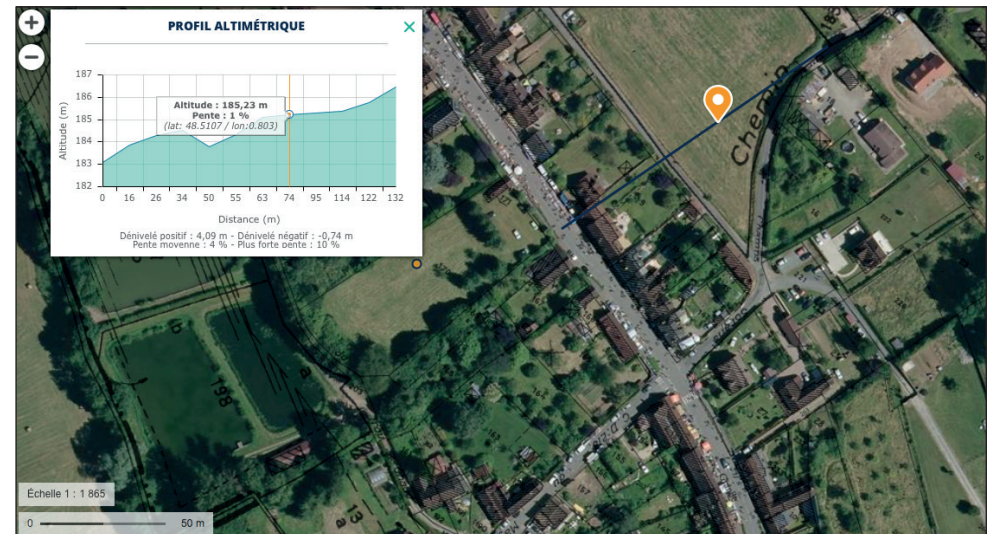
Nombre de logements prévus

5 logements

(8 logements par hectare)



Le contexte



Le site



Vue sur les toitures de la Grande-Rue

Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.



échelle 1 : 2 000

50 m

Le contexte



Vue de la route départementale desservant le site.



Le centre bourg situé à environ 200 m 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

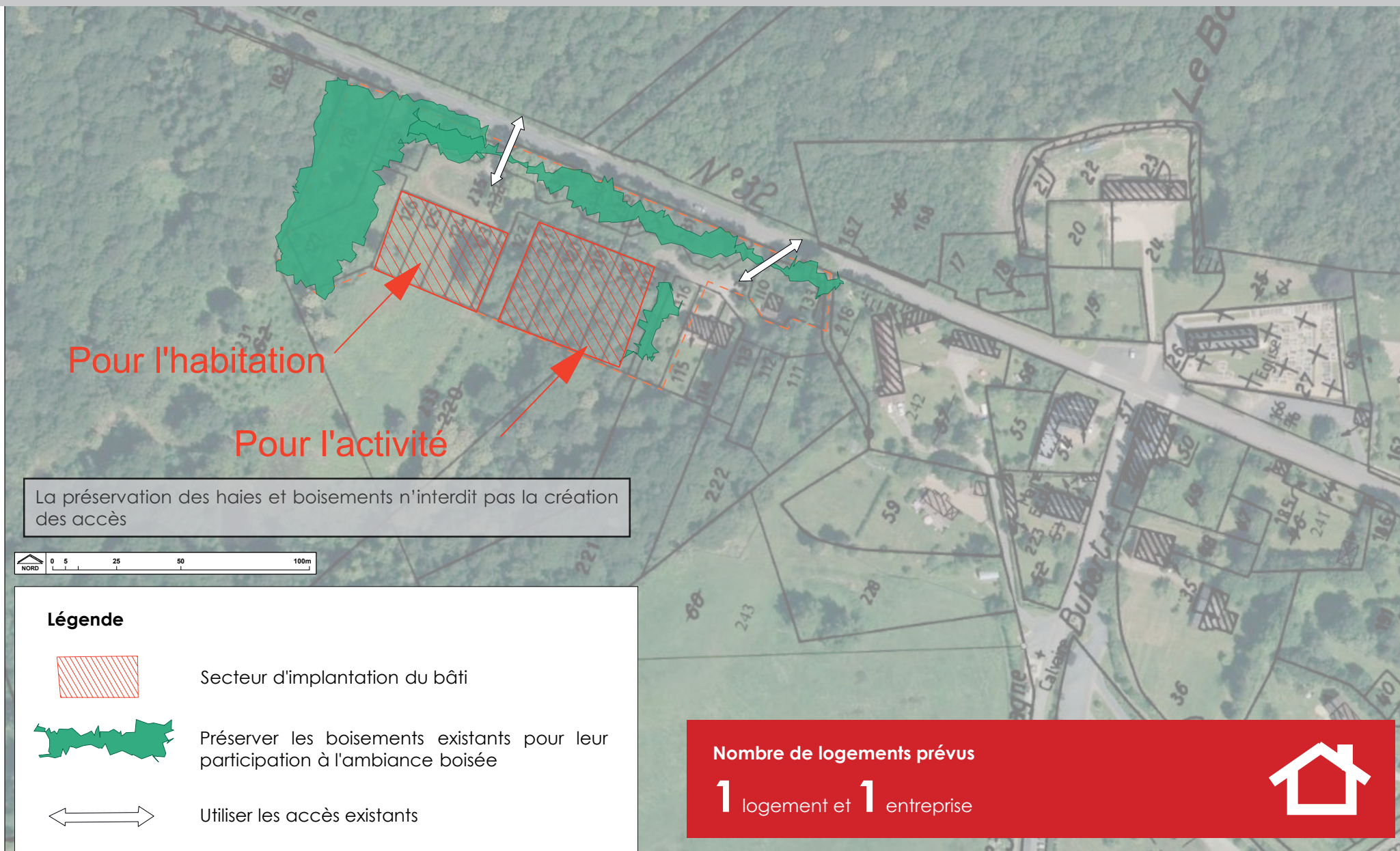
Alors qu'à l'origine le projet de création d'un quartier complet dans le bois avait été accordé, il n'a jamais été réalisé. Pour intégrer les évolutions de la législation, le projet n'aura maintenant que pour seul objet l'aménagement d'un logement et d'une activité associée pour ne pas abandonner les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

voir le plan de la page suivante.

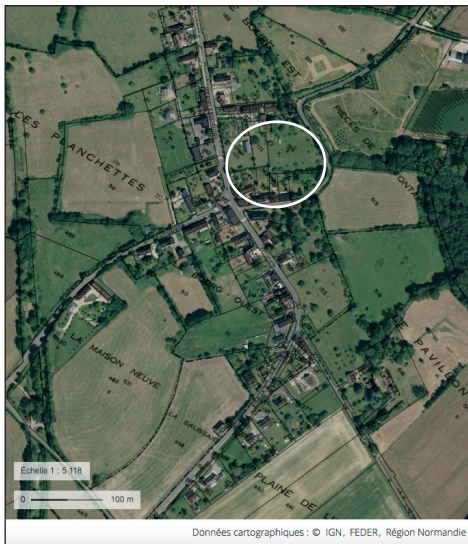
Tourouvre-au-Perche, commune déléguée de

Bubertre, Le Taillis

Envoyé en préfecture le 11/03/2025
Reçu en préfecture le 11/03/2025
Publié le
ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



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.



Densité de logements minimum

10 logements par hectare

Nombre de logements prévus

4 logements pour la phase 1

Phase 2 au delà de la durée de vie du Plu

Phase 1, durée de vie du Plu

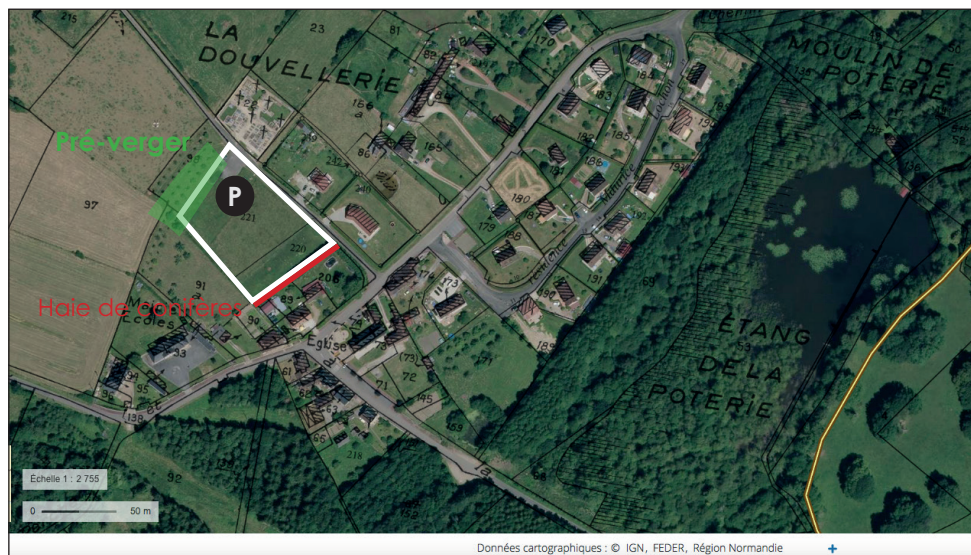
Préservation de la haie

Prise en compte de la visibilité

Préserver une possibilité d'accès routier

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

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

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

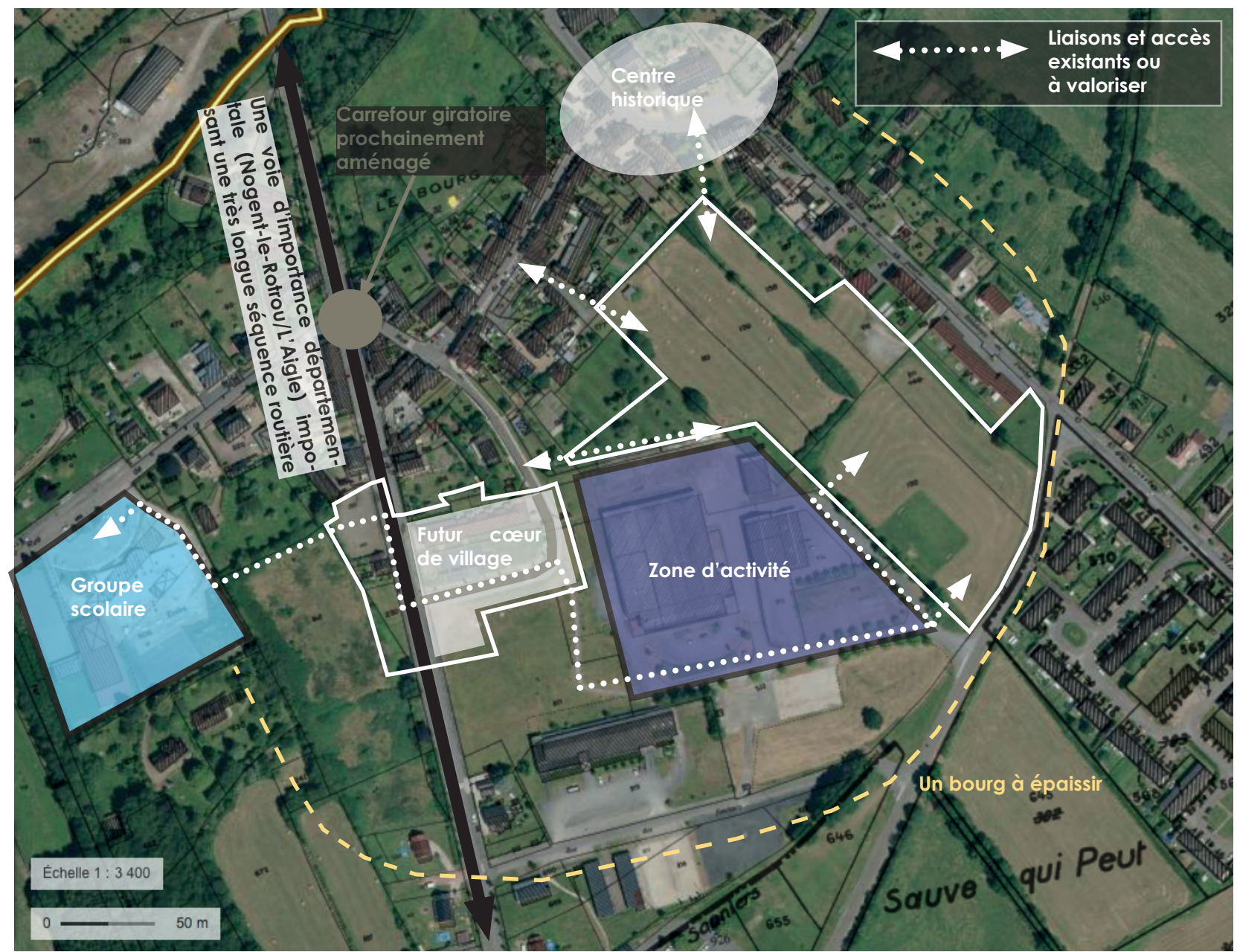
Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le

ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



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.

Légende

- ↔ Accès routier
- ↔ Préserver une possibilité d'accès
- ↔ Liasons 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

Les points de vigilance

- L'inscription dans un schéma global de circulation des piétons en direction du centre bourg, ses équipements collectifs et services
- La prise en compte de la zone d'activité voisine
- La gestion des eaux pluviales

Sécuriser la traversée des piétons et cyclistes

Voir le zoom de la page suivante

Densité de logements minimum
 12 logements par hectare

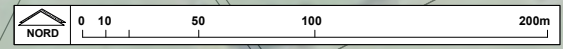
Nombre de logements prévus
 10 à 15 logements en 1AU (durée de «vie» du Plui)
 et 15 logements en 2AU (long terme)



Légende

- Accès routier
- Préserver une possibilité d'accès
- Accès piéton
- Haie à préserver ou à créer
- Prévoir l'aménagement d'un front bâti
- S'inspirer des formes urbaines du centre bourg voisin
- Prévenir l'aménagement d'un terrain de sport

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



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.

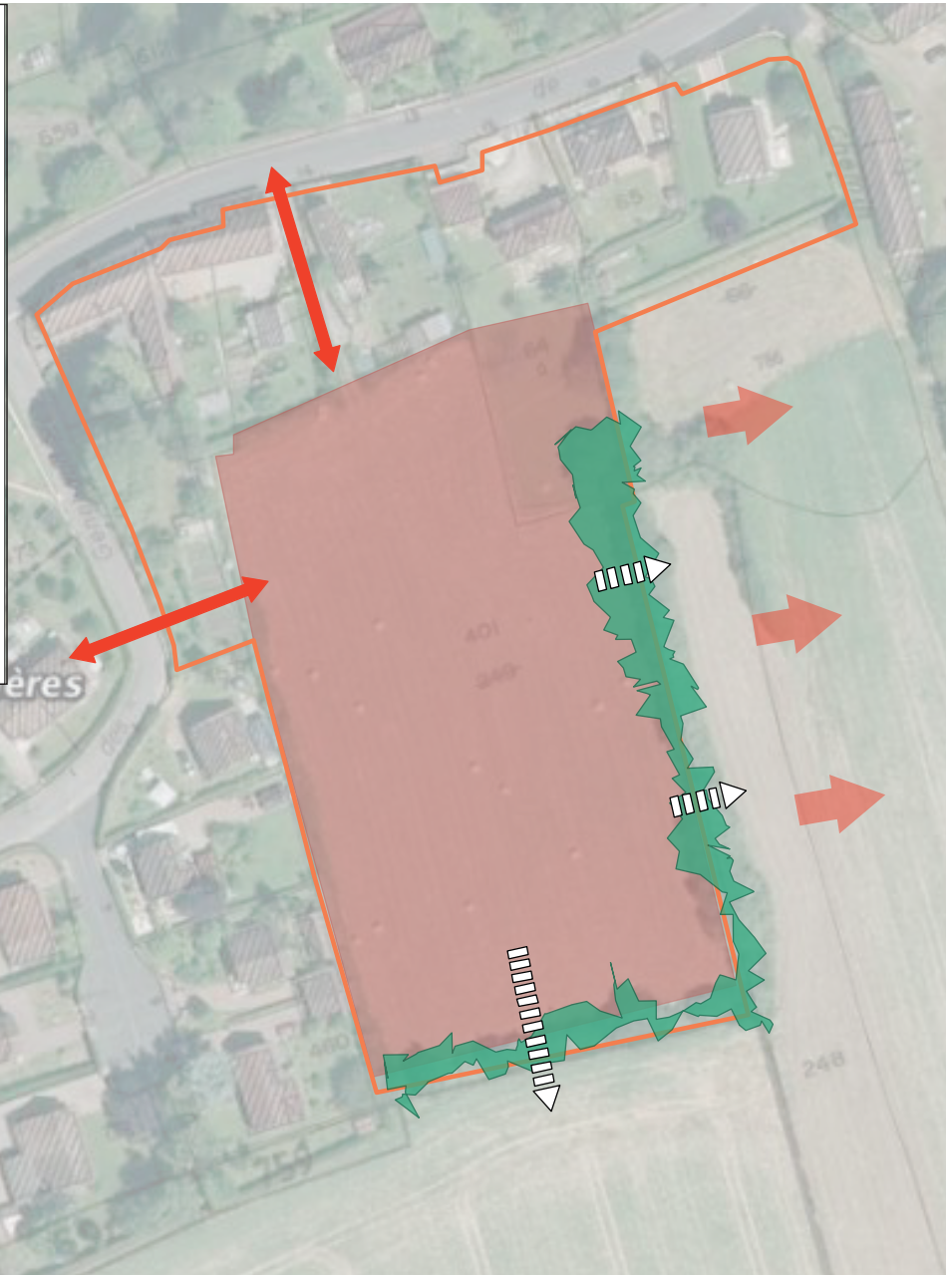
Le Plui acte le développement de l'îlot en cœur de bourg (secteur 1 sur la carte ci-contre) avec une première partie du développement sur les 10 prochaines années en 1AU (partie sud-est de l'îlot). Une seconde partie est prévue pour le moyen terme sur la partie nord-ouest de l'îlot inscrit en 2AU. À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

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)



Le contexte





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.

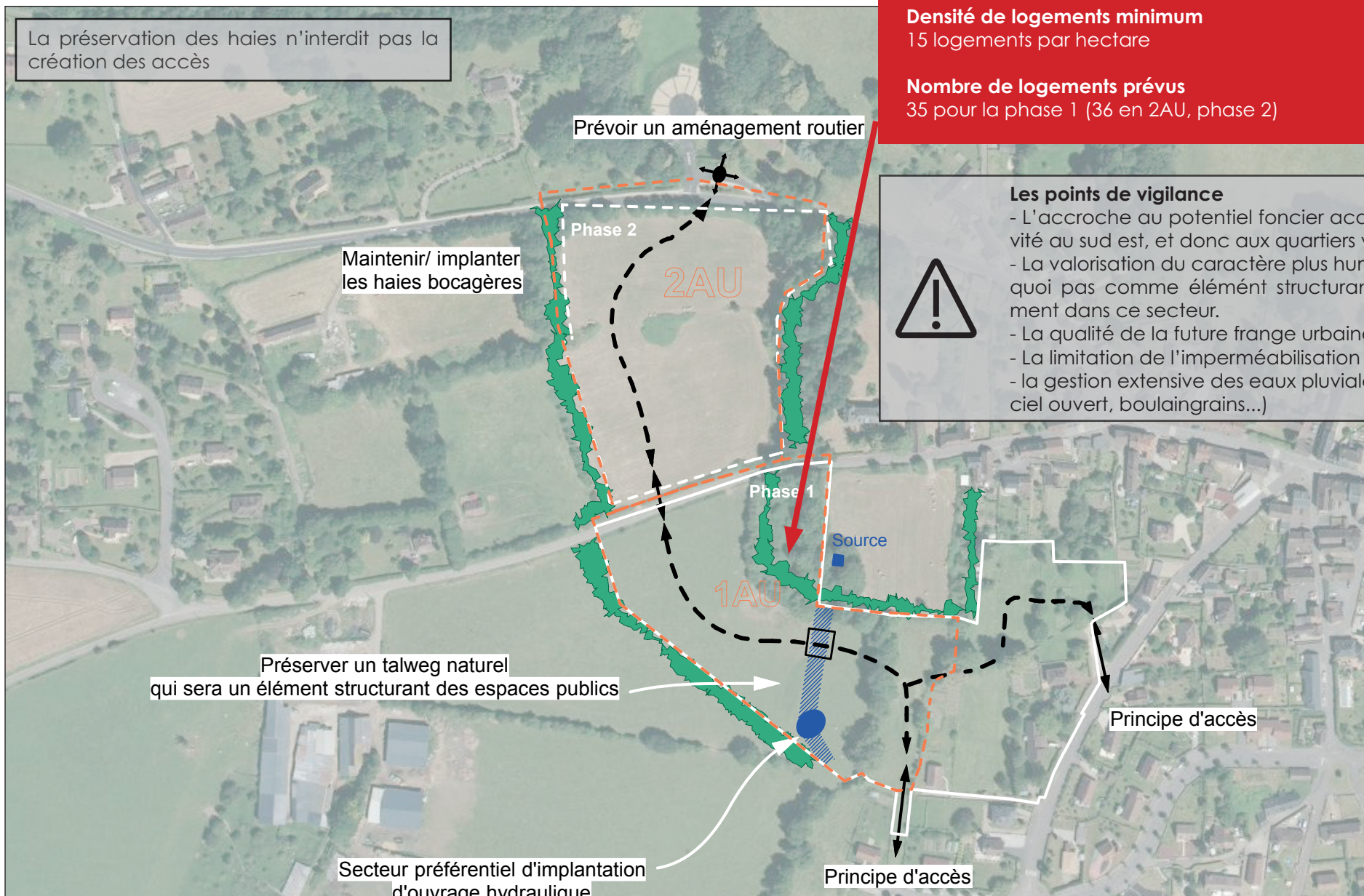


La pente moyenne est d'environ 8% en direction du sud.

Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.



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

Prévoir un aménagement routier

Maintenir/ implanter les haies bocagères

Phase 2

2AU

Phase 1

1AU

Source

Préserver un talweg naturel qui sera un élément structurant des espaces publics

Secteur préférentiel d'implantation d'ouvrage hydraulique

Principe d'accès

Principe d'accès



Densité de logements minimum
15 logements par hectare

Nombre de logements prévus
35 pour la phase 1 (36 en 2AU, phase 2)

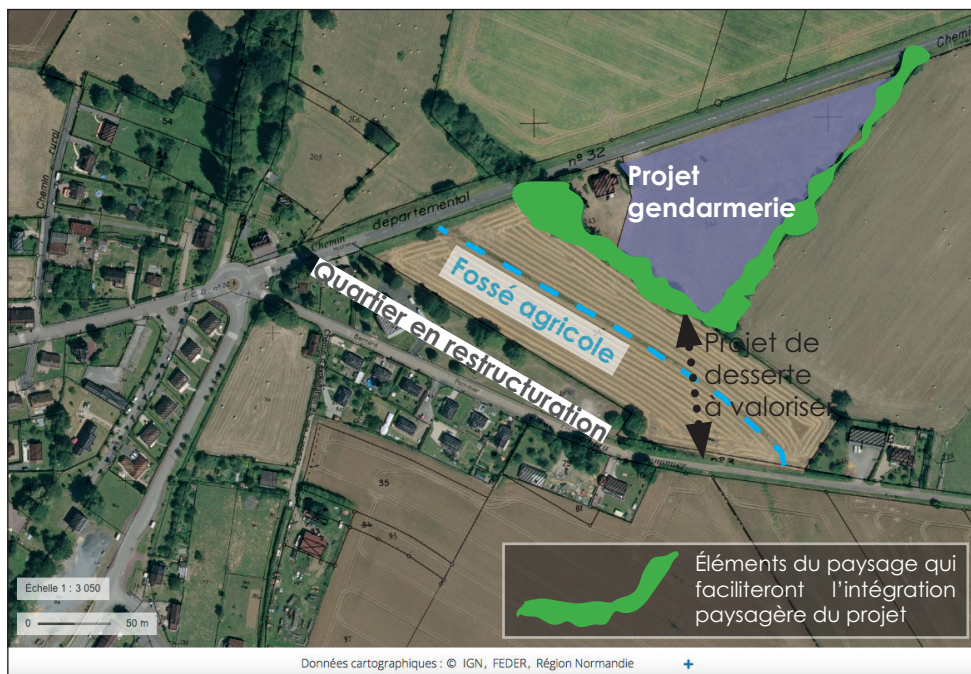
Les points de vigilance

- 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...)

Le contexte



Secteur situé en entrée de bourg ouest




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

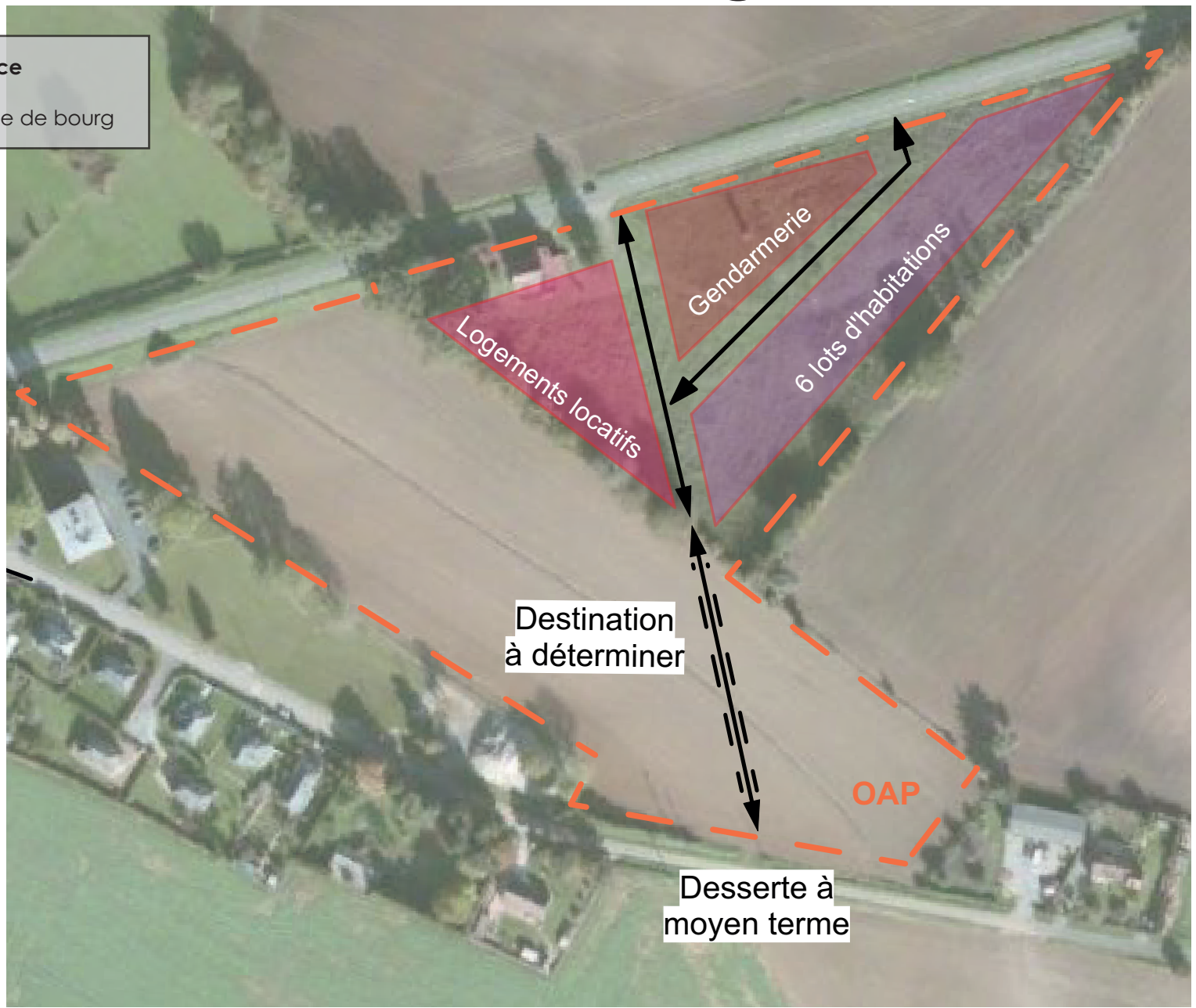


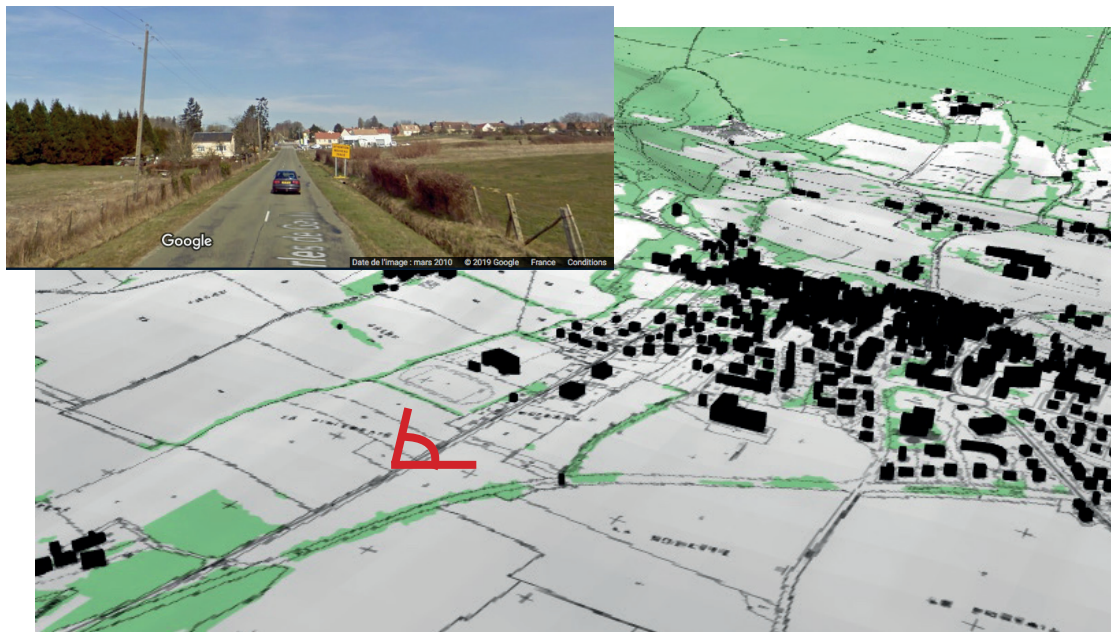
Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

voir le plan de la page suivante.

 **Les points de vigilance**
La qualité de l'entrée de bourg





Le contexte

Ce secteur de développement économique se situe à l'une des entrées sud du bourg de Tourovre 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



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.

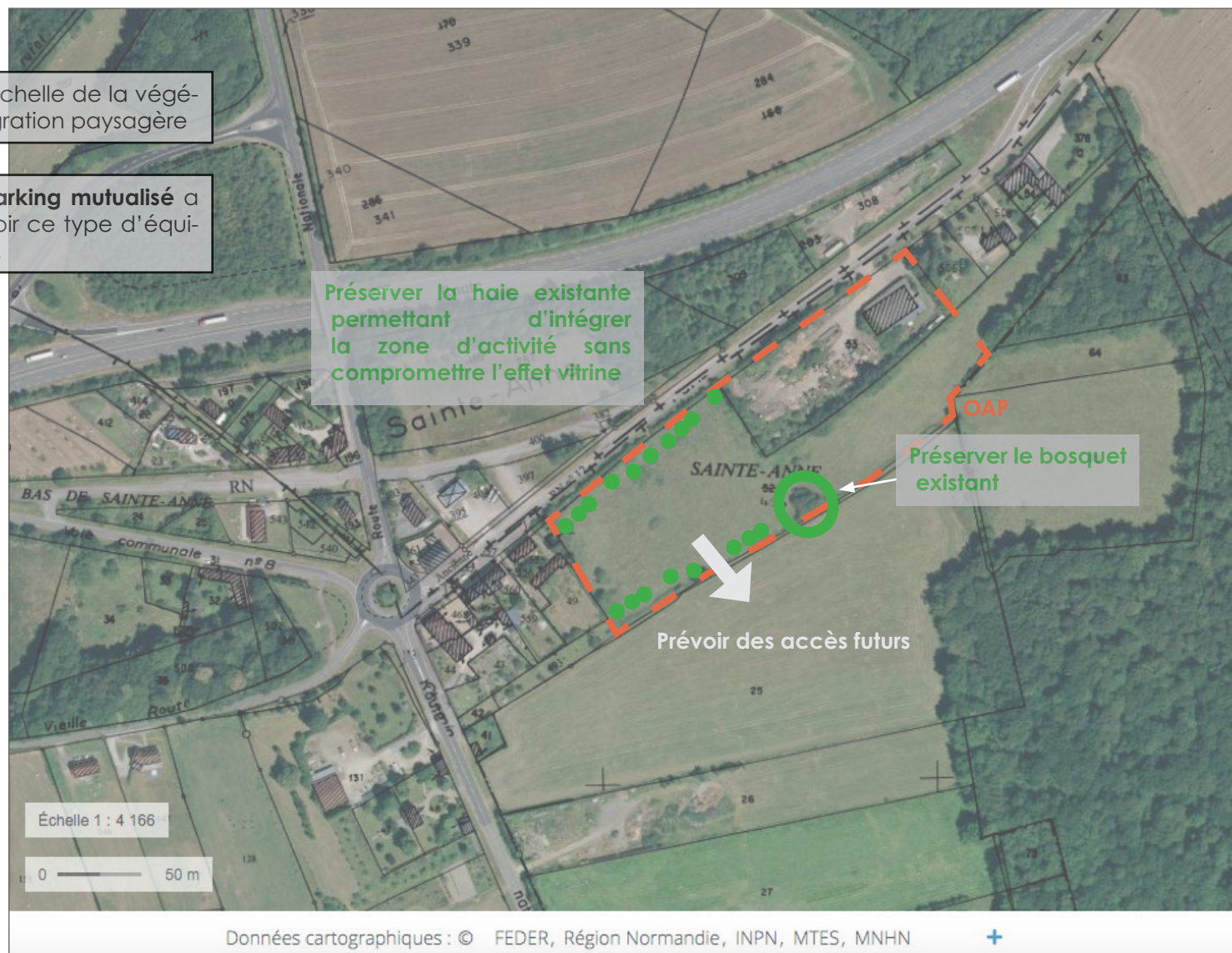


Les orientations d'aménagement

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.



Le contexte

Ce secteur de développement économique se situe à un croisement à enjeu majeur entre la Rn 12 et la Rd918.

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

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

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



Les orientations d'aménagement

Dispositions portant sur l'aménagement

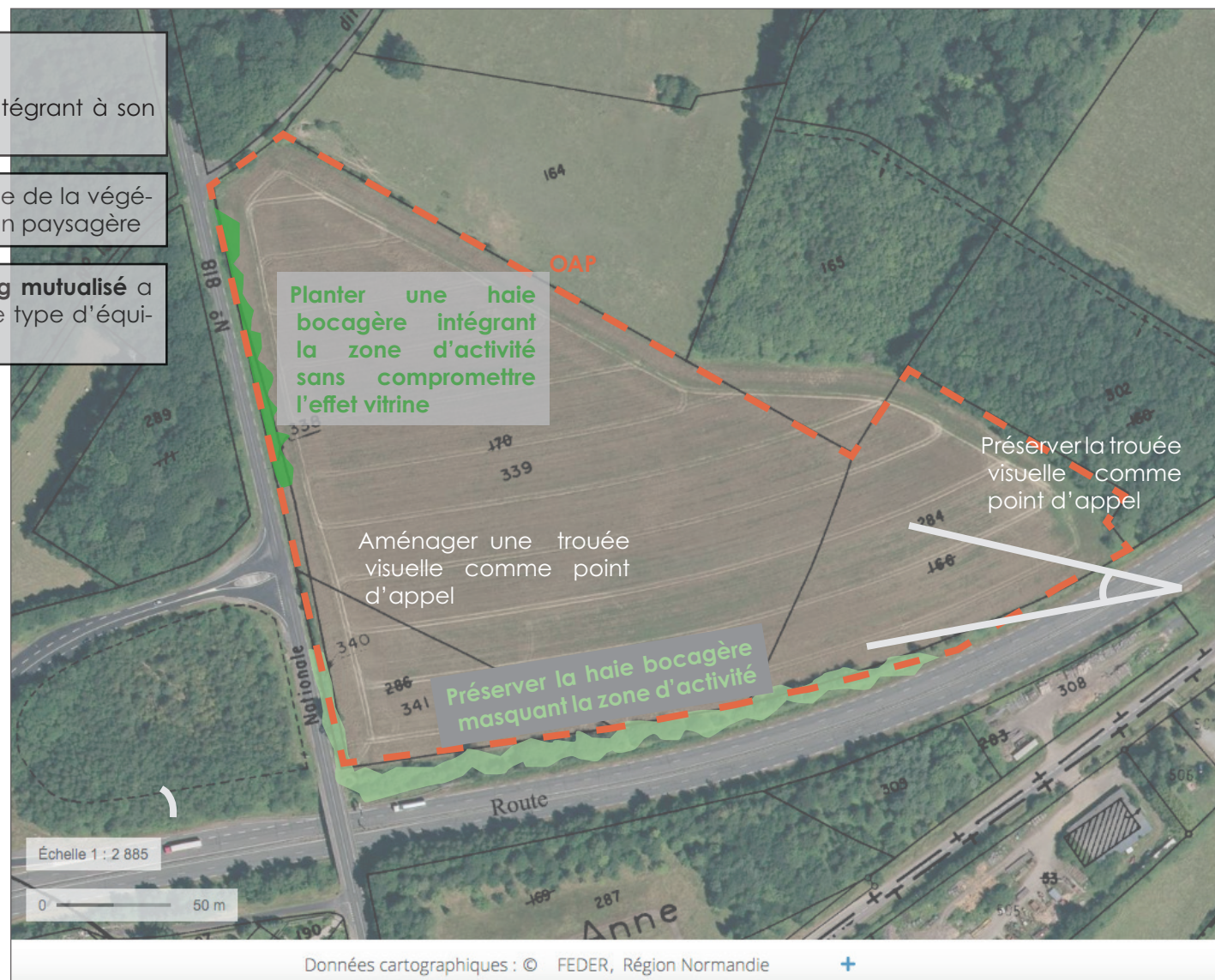


Les points de vigilance

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

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

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



Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le



ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE

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.



Nombre de logements prévus

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



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

La préservation des espaces de prairies n'interdit pas la construction

Légende

- Préserver les haies et boisements participant à l'intégration paysagère
- Préserver les espaces de prairies
- Périmètre d'orientation d'aménagement

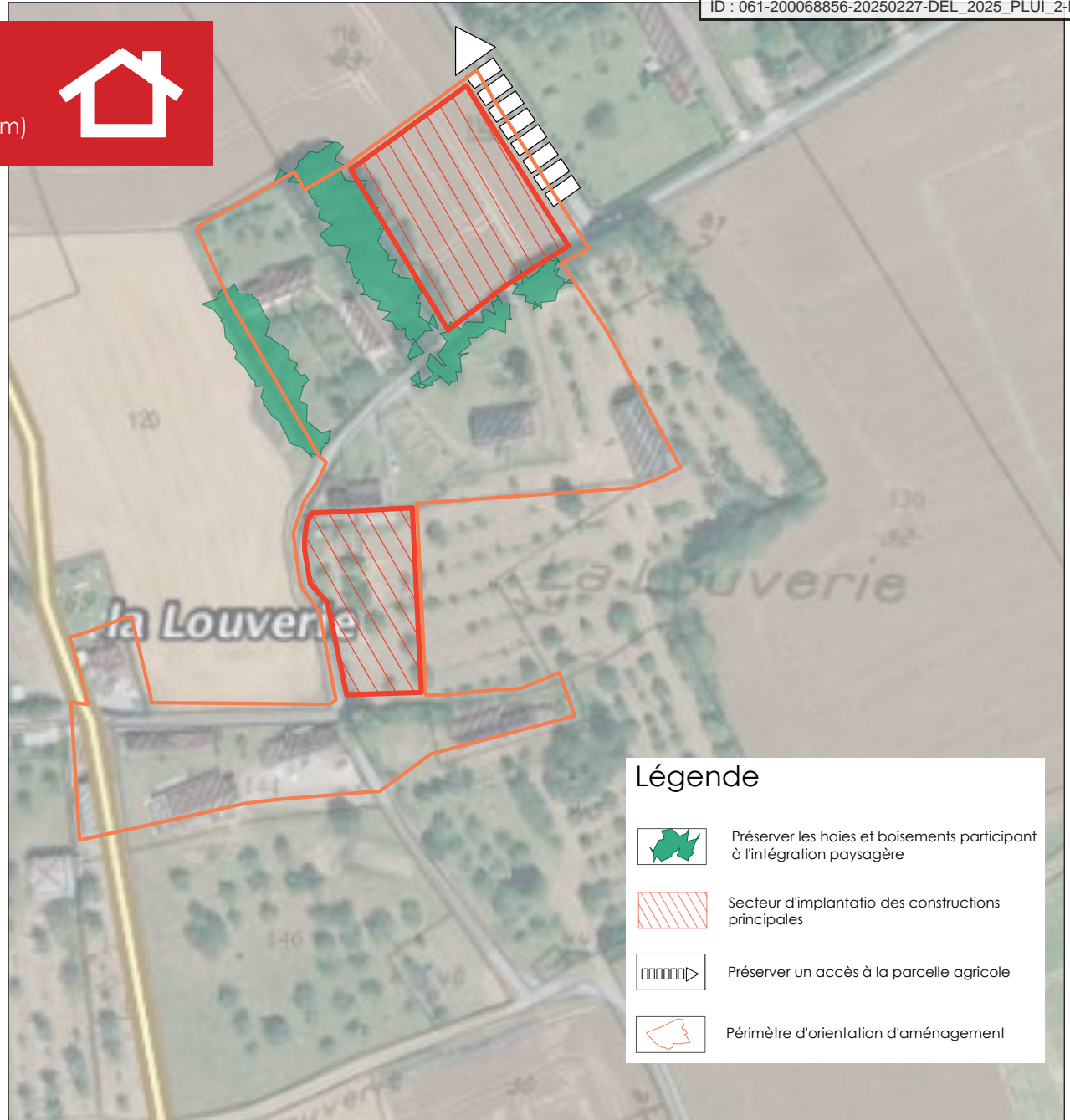
Nombre de logements prévus

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



Nombre de logements prévus

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



Charencey, commune déléguée de Moussonvilliers, les Bruyères

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le

ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



Nombre de logements prévus

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



Les points de vigilance

L'accès aux parcelles exploitées en agriculture



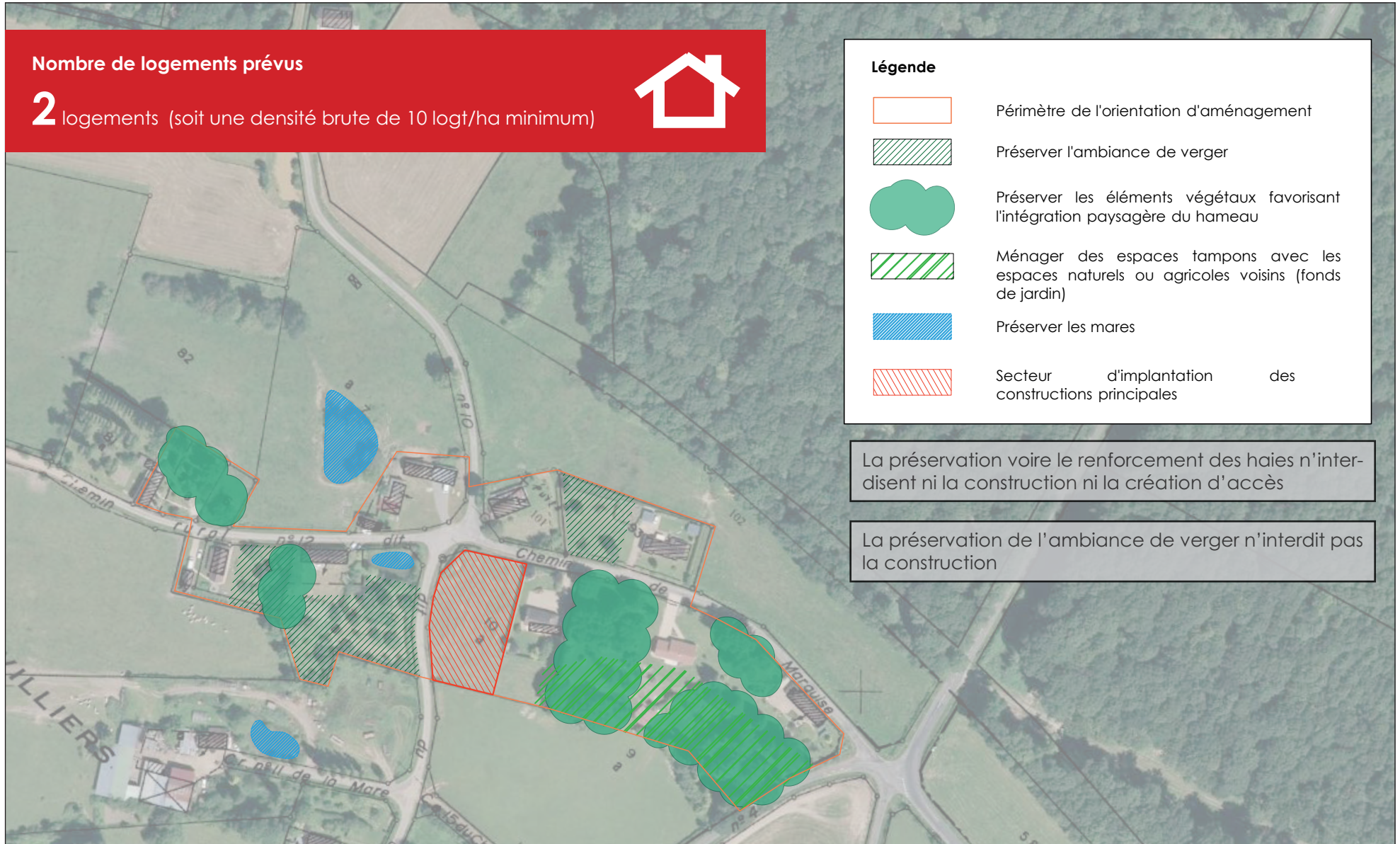
Longny-les-Villages, commune déléguée de

La Lande-sur-Eure, Le Chêne-d'Auvilliers

Envoyé en préfecture le 11/03/2025
Reçu en préfecture le 11/03/2025
Publié le
ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE

Nombre de logements prévus

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



Légende

- Périimètre de l'orientation d'aménagement
- Préserver l'ambiance de verger
- Préserver les éléments végétaux favorisant l'intégration paysagère du hameau
- Ménager des espaces tampons avec les espaces naturels ou agricoles voisins (fonds de jardin)
- Préserver les mares
- Secteur d'implantation des constructions principales

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

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

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

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



Les points de vigilance

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

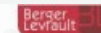
Légende

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





Nombre de logements prévus

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





Légende

-  Renforcer l'ambiance de verger
-  Préserver les éléments végétaux participant à l'intégration paysagère des hameaux
-  Périmètre d'orientation d'aménagement
-  Secteur d'implantation des constructions principales

La préservation des haies n'interdisent pas la création d'accès

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



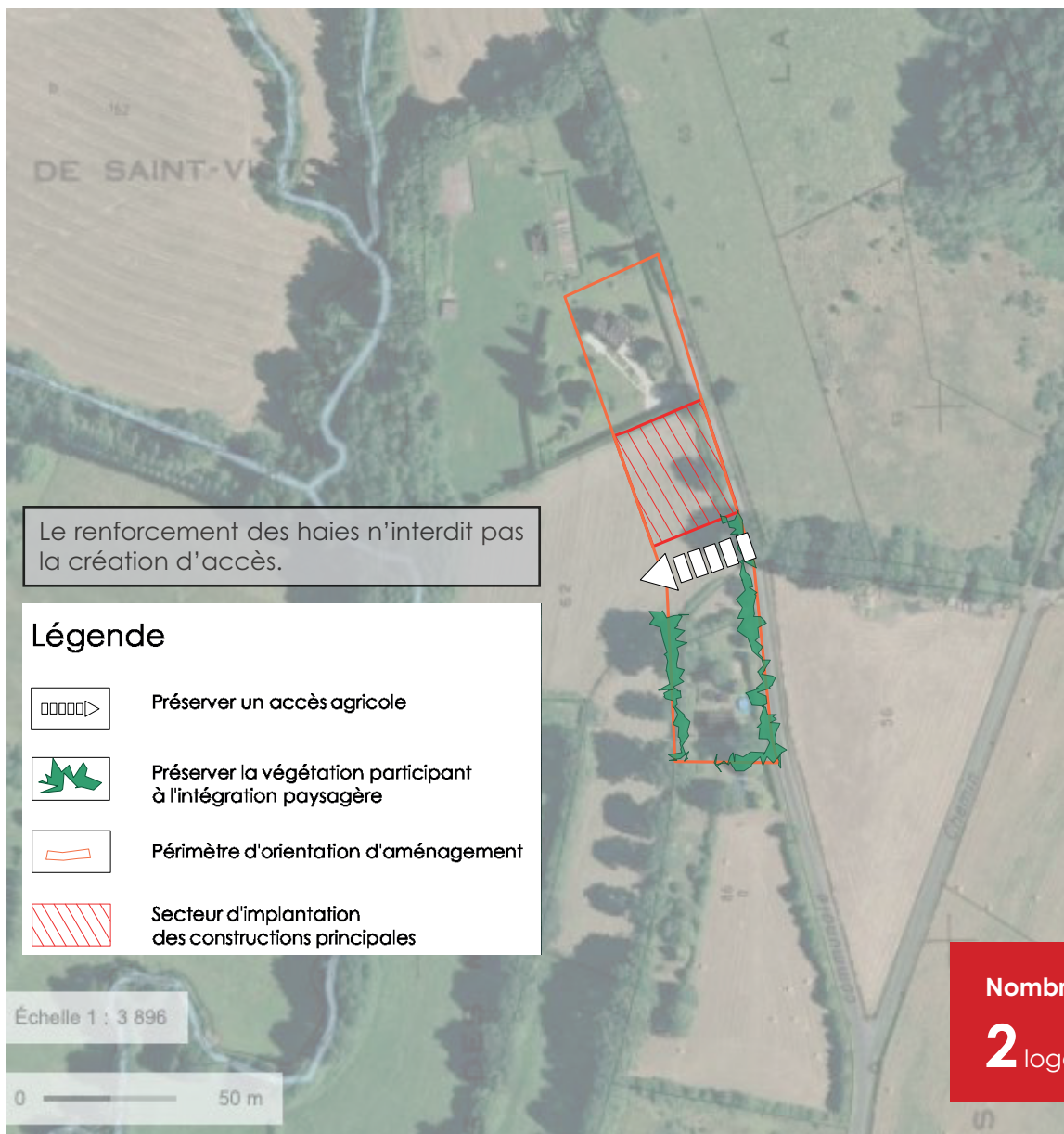
Nombre de logements prévus

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



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

Envoyé en préfecture le 11/03/2025
Reçu en préfecture le 11/03/2025
Publié le
ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



Nombre de logements prévus

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



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

Envoyé en préfecture le 11/03/2025
Reçu en préfecture le 11/03/2025
Publié le
ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



Nombre de logements prévus




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



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

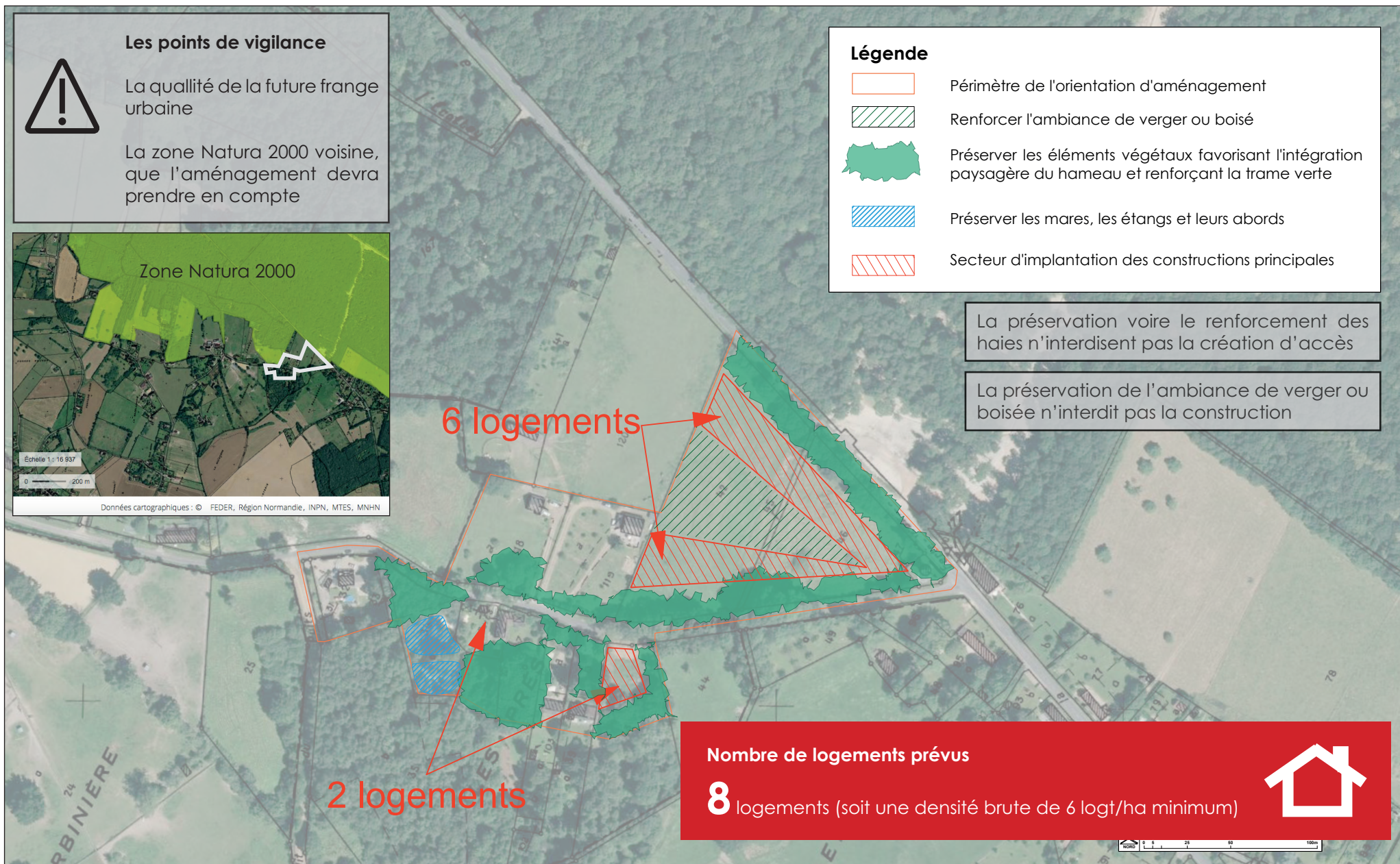
Le renforcement des haies n'interdit pas la création d'accès.

Légende

-  Préserver les éléments végétaux participant à l'intégration paysagère du lieu-dit
-  Renforcer la haie pour renforcer l'ambiance bocagère
-  Secteur d'implantation des constructions principales

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

Envoyé en préfecture le 11/03/2025
Reçu en préfecture le 11/03/2025
Publié le
ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



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

Envoyé en préfecture le 11/03/2025

Reçu en préfecture le 11/03/2025

Publié le

ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE



Nombre de logements prévus

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

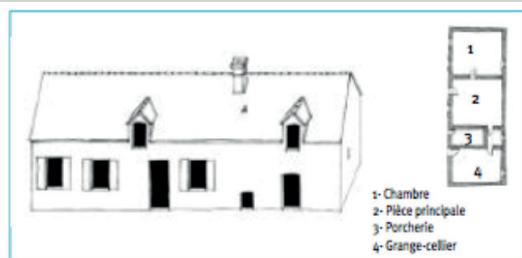


Les points de vigilance



Le maintien de la qualité de l'entrée du hameau

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



Légende



Préserver le boisement



Secteur d'implantation de la construction principale



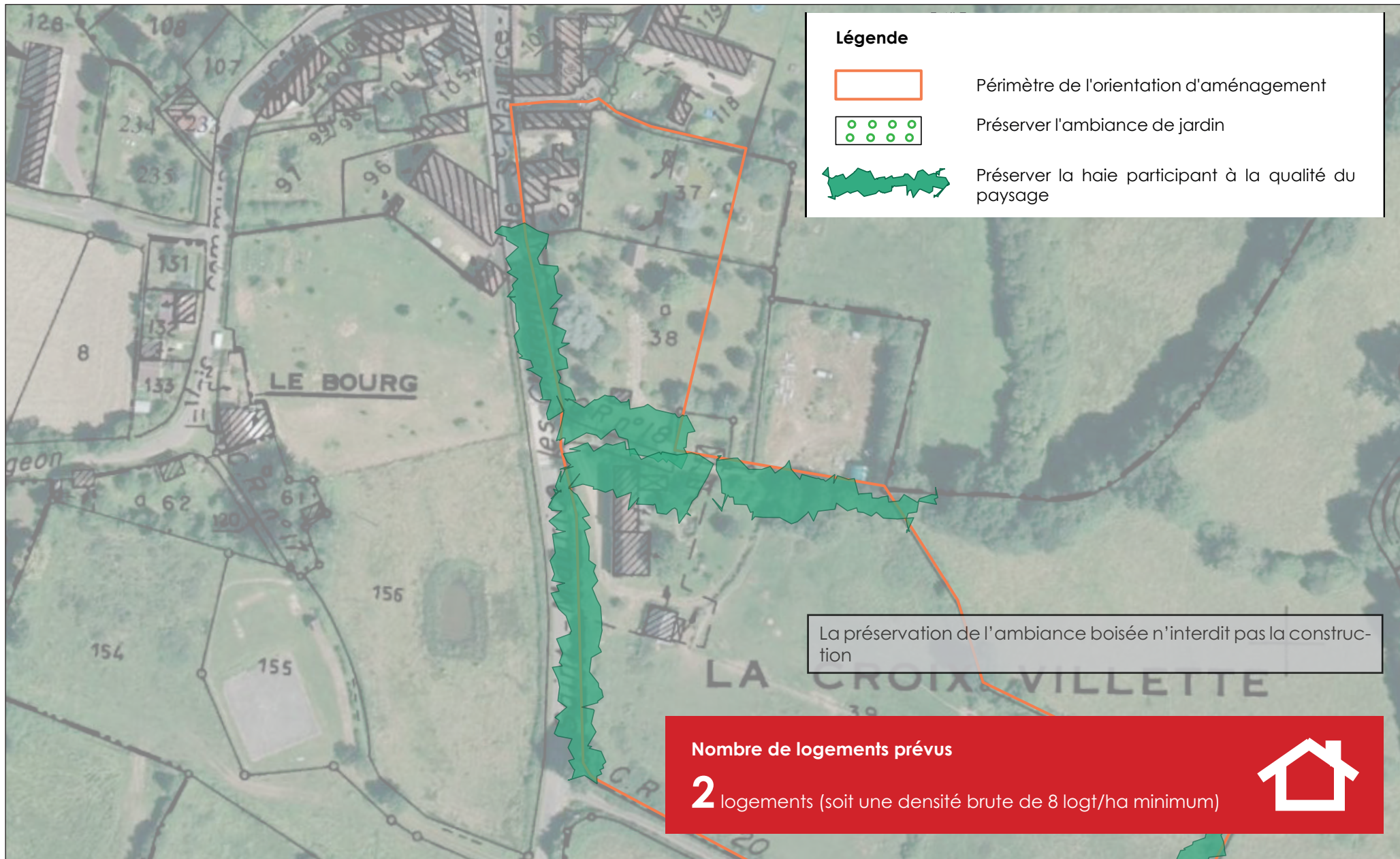
Échelle 1 : 2 410

0 50 m








Données cartographiques : © FEDER, Région Normandie

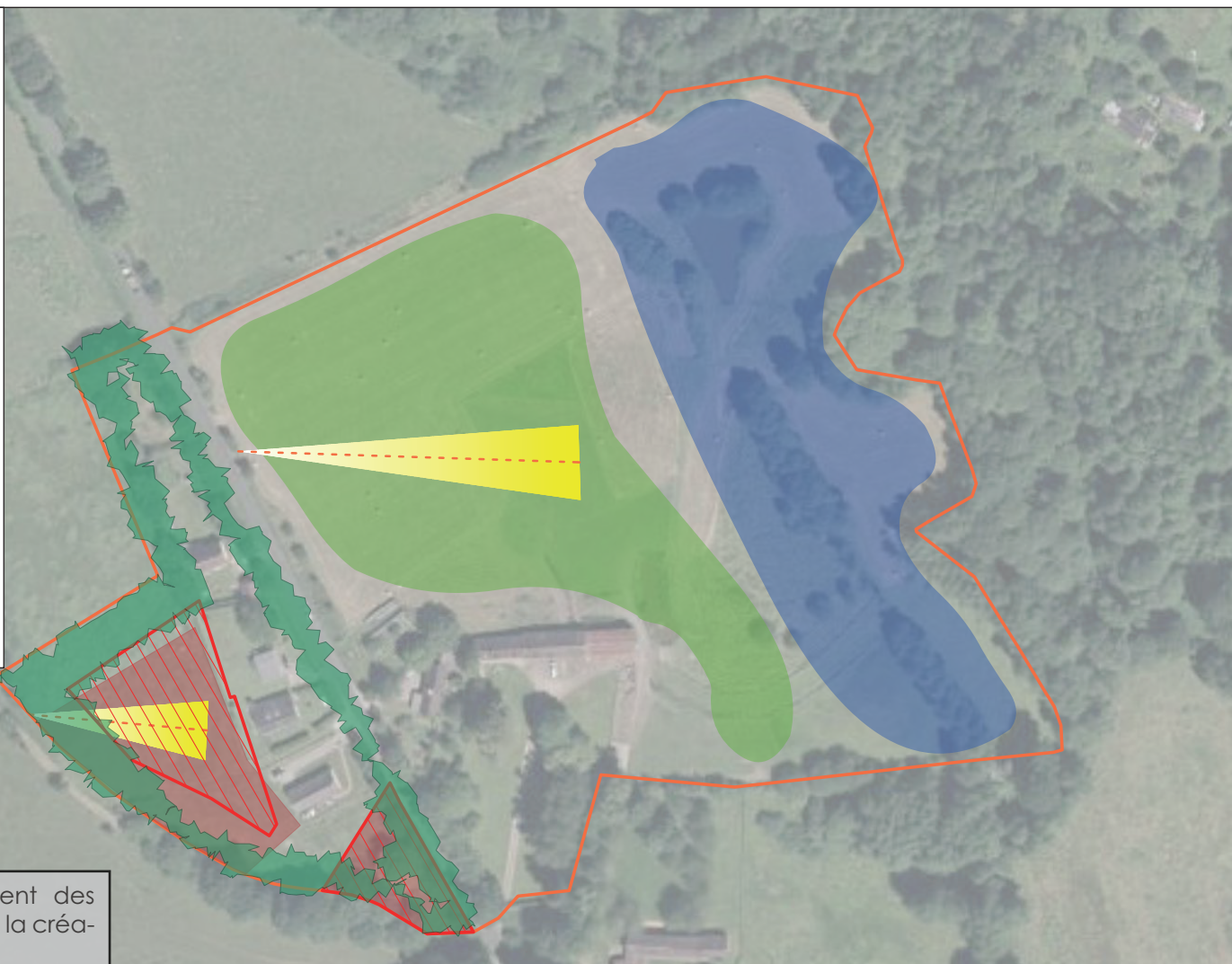
Longny-les-Villages, commune déléguée de Saint-Victor-de-Réno, Sud du bourg

Envoyé en préfecture le 11/03/2025
Reçu en préfecture le 11/03/2025
Publié le
ID : 061-200068856-20250227-DEL_2025_PLUI_2-DE




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)



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

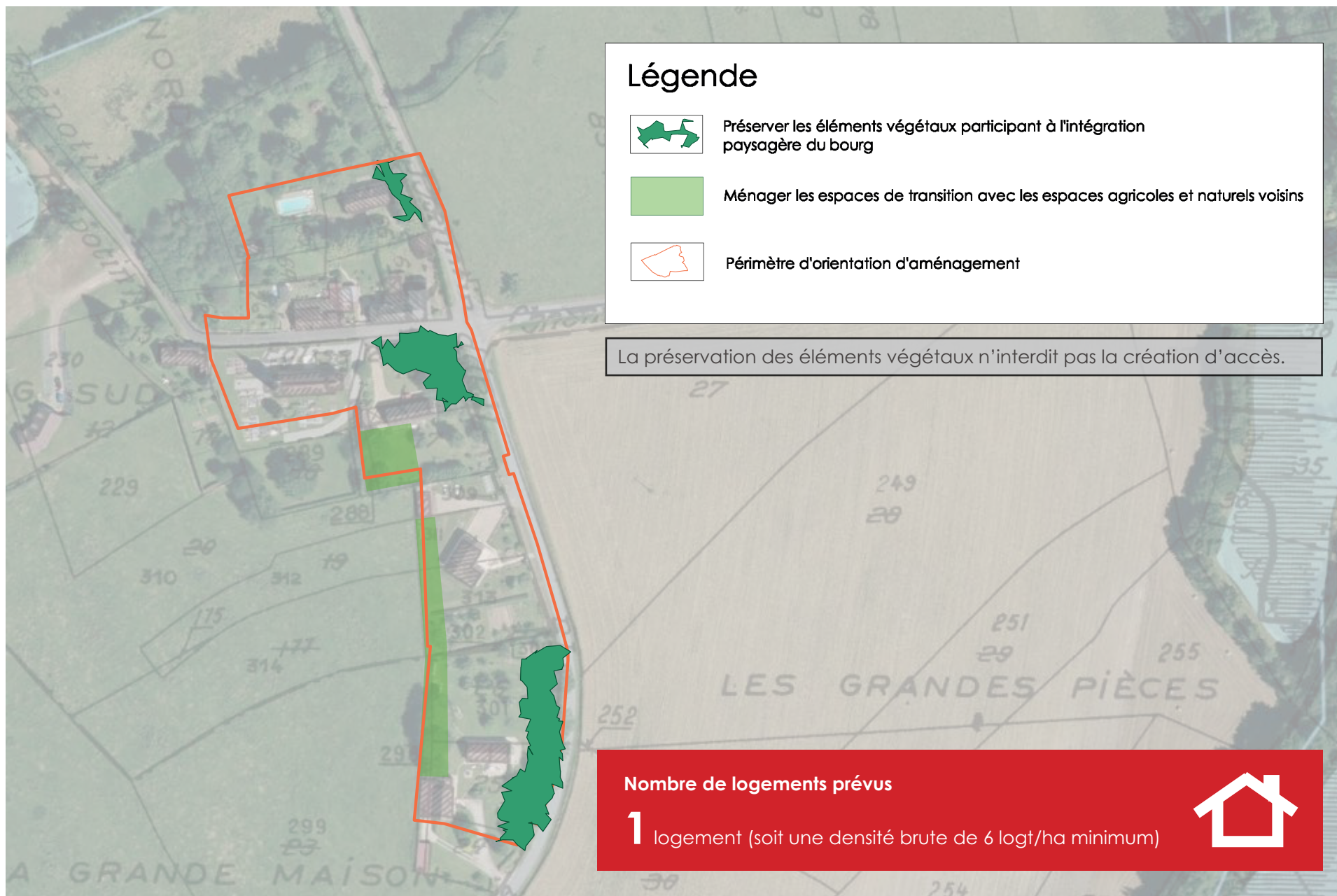
La prise en compte de la vallée située à l'est

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)












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

Préserver le boisement participant à l'ambiance végétale du centre du hameau




Légende

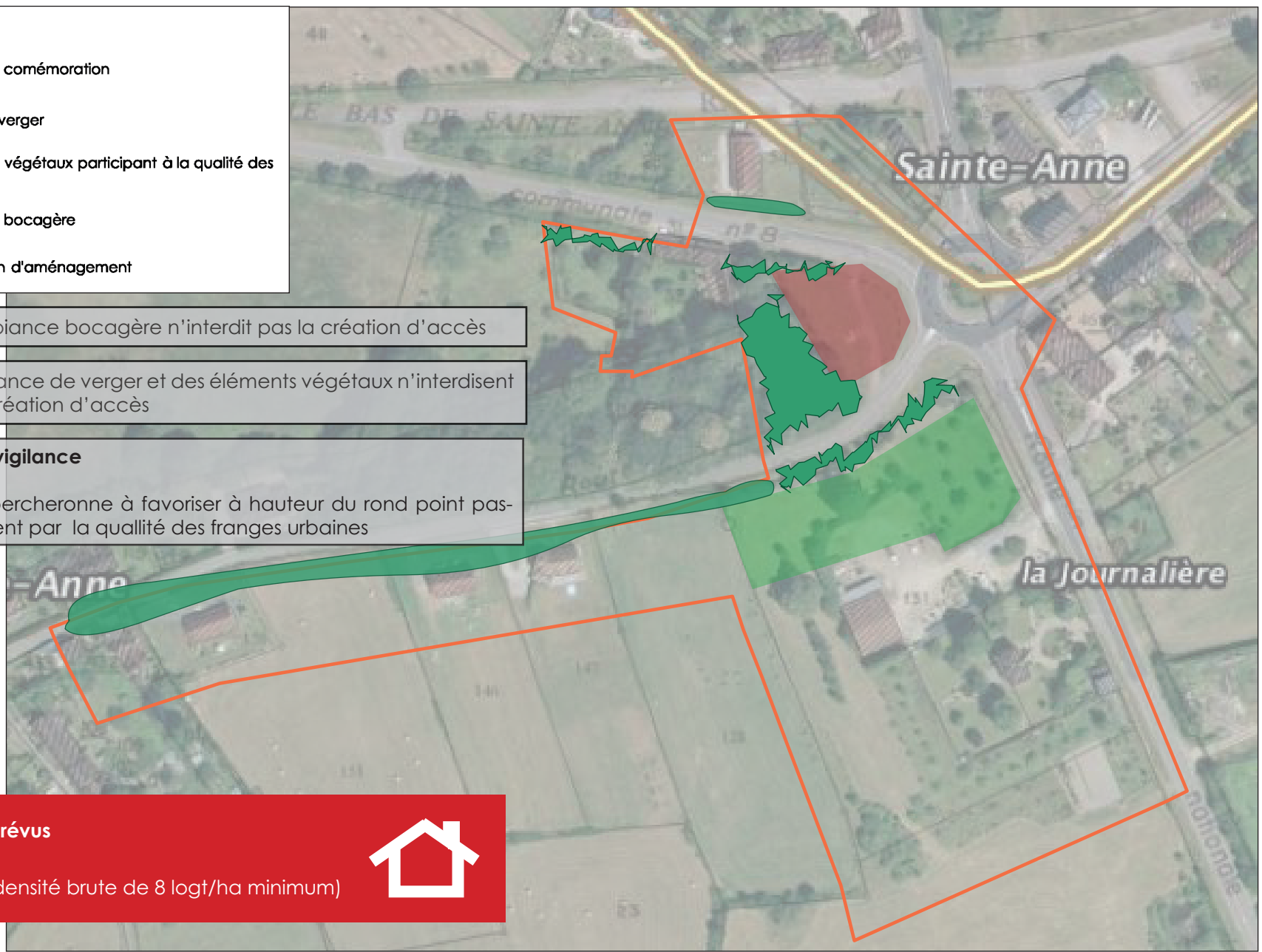
-  Maintenir l'espace de comémoration
-  Préserver l'ambiance verger
-  Préserver les éléments végétaux participant à la qualité des espaces publics
-  Renforcer l'ambiance bocagère
-  Périmètre d'orientation d'aménagement

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)



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

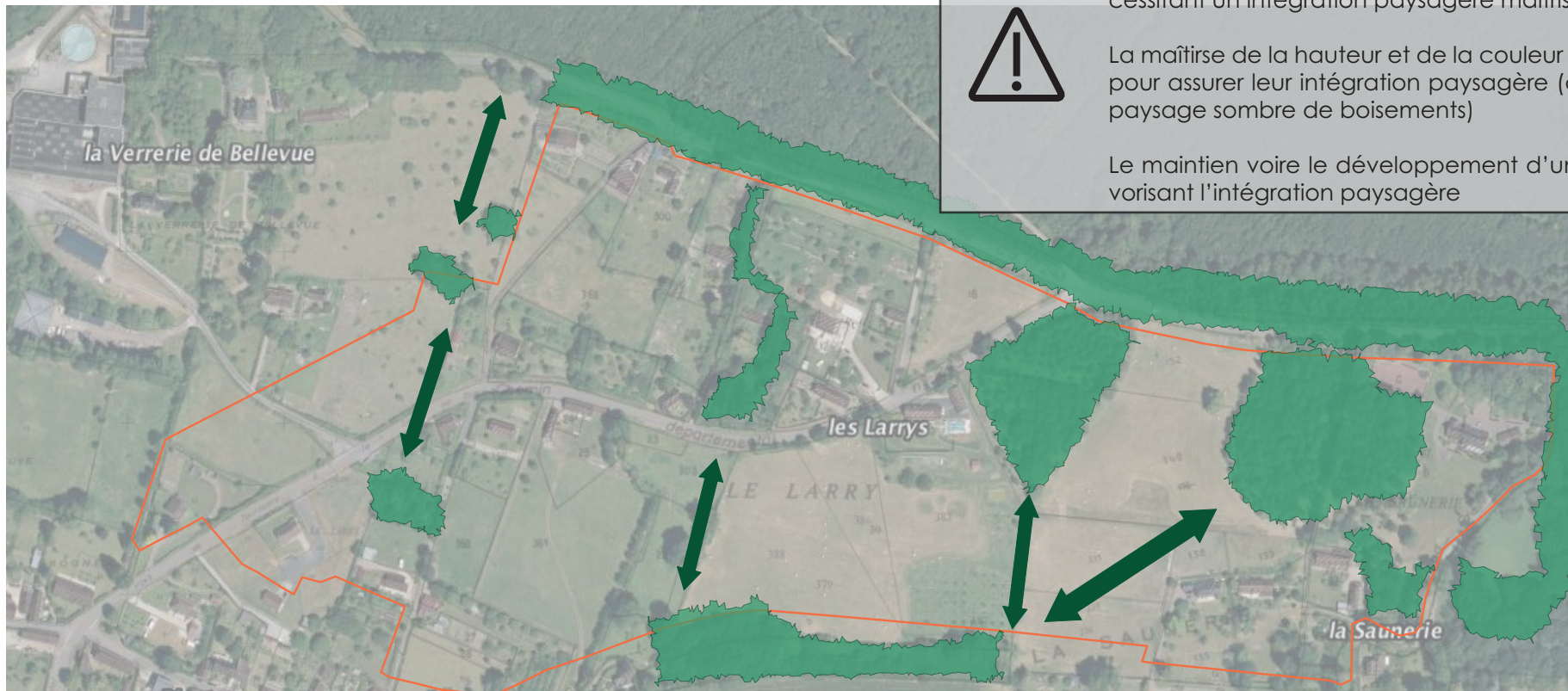
Les points de vigilance



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)

