



Département de l'Orne, communauté de communes du

Cœur de Perche



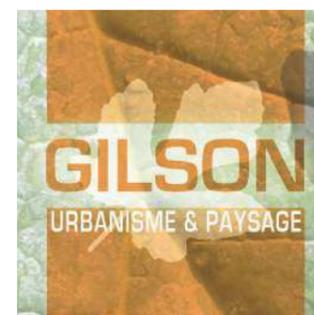
Plan local d'urbanisme intercommunal

Plu arrêté le 3 juin 2019
Plu approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 3 juin 2019 arrêtant le plan local d'urbanisme intercommunal du Cœur du Perche

Le président,
Pascal PECCHIOLI

Orientations d'aménagement et de programmation



Date : 3 mai 2019	Phase : Arrêt du projet	Pièce n° : 3
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

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), 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...).
- 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 corridors de la trame verte et bleue

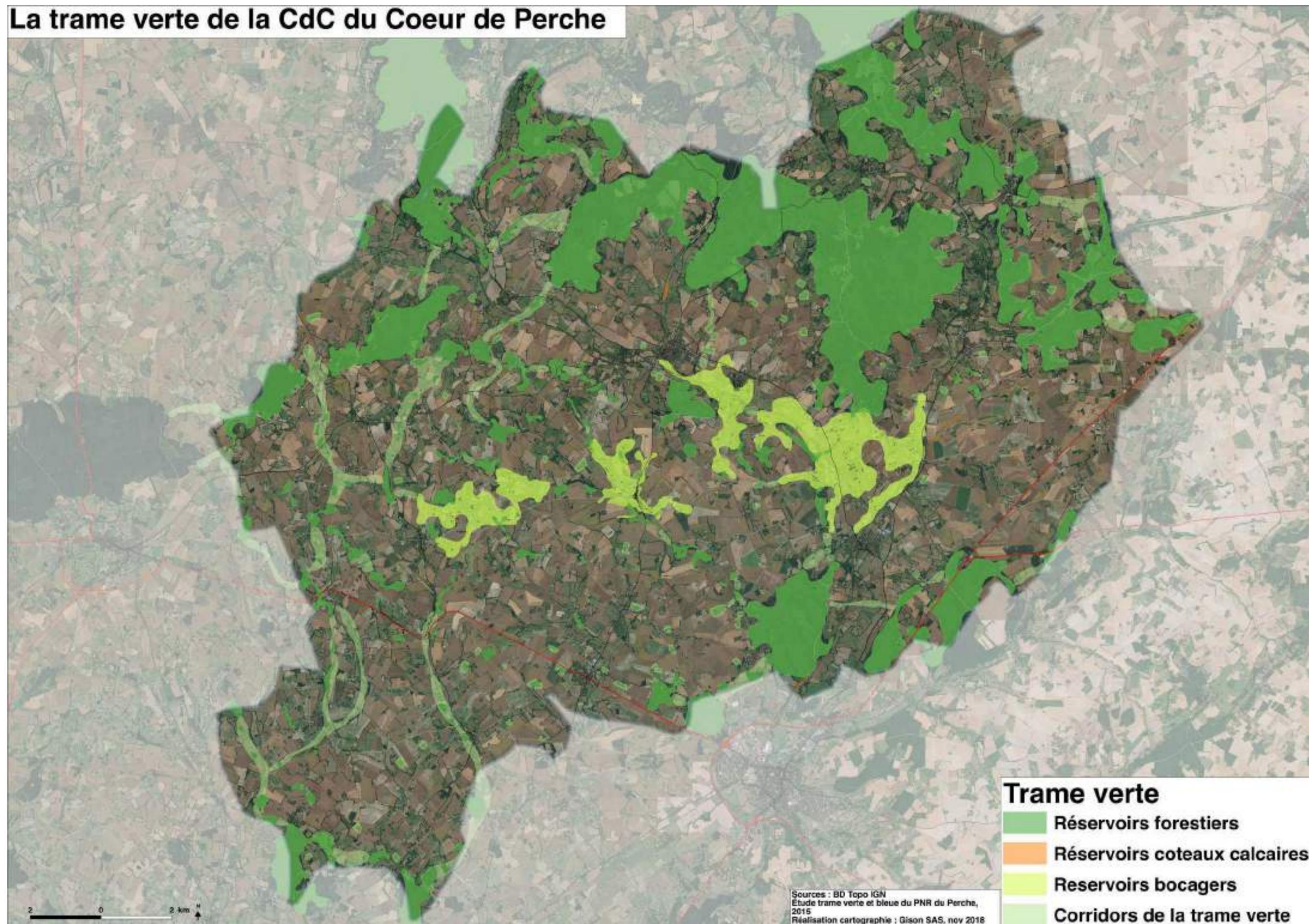
Ces espaces sont repérés sur les plans joints aux présentes orientations d'aménagement et de programmation.

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 :

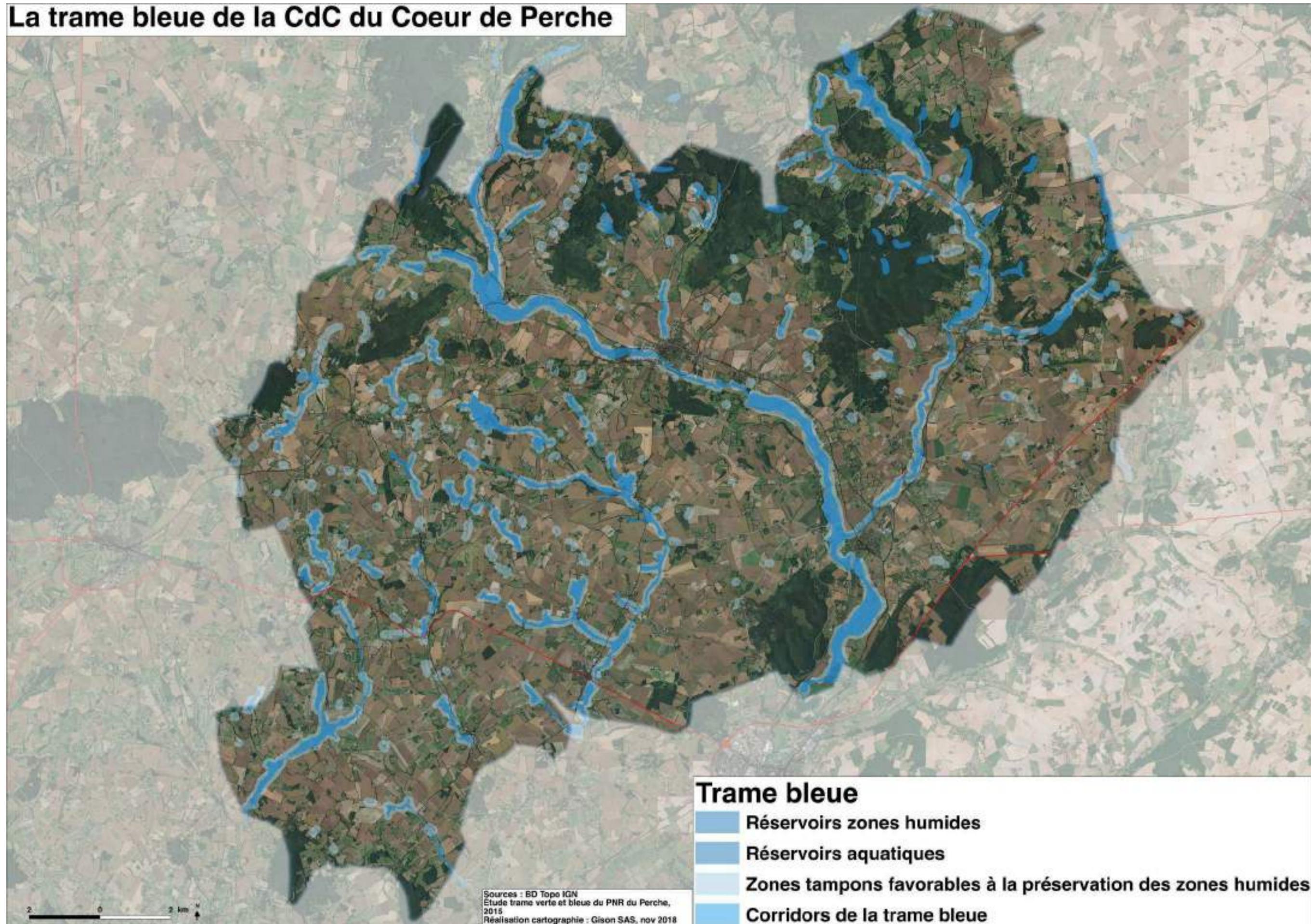
- Maintenir les haies existantes, les vieux arbres et les arbres têtards.
- Favoriser la restauration des berges et des ripisylves,
- Favoriser l'écoulement des eaux en partie aérienne (noues...).

Les corridors de la trame verte et de la trame bleue sont localisés sur la carte de la trame verte et bleue de la Communauté de Communes de la partie « État initial de l'environnement » et sur les cartes présentées ci-dessous.

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 haie de la zone de bocage fragilisé identifié par le PNR du Perche doit également être renforcé :

- Favoriser la plantation de haies dans les secteurs identifiés comme corridors de la trame verte et bleue et dans la zone de bocage fragilisé.
- Interdire les clôtures non perméables pour la faune et favoriser les clôtures végétales. Certaines haies présentant des enjeux forts sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des haies présentant au moins un enjeu écologique, hydraulique ou paysager identifié à partir de critères spécifiques :
 - Critères biodiversité :
 - dans le périmètre des espaces prairiaux et bocagers.
 - dans le périmètre des corridors bocagers et forestiers
 - critères hydrauliques :
 - le long des cours d'eau (permanents et intermittents)
 - en rupture de pente
 - dans le périmètre des plateaux agricoles
 - critères 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.

La cartographie des haies est consultable sur l'Observatoire du PNR Perche : <http://pnrp.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=681f56f994324b-b388231b8384957716>

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

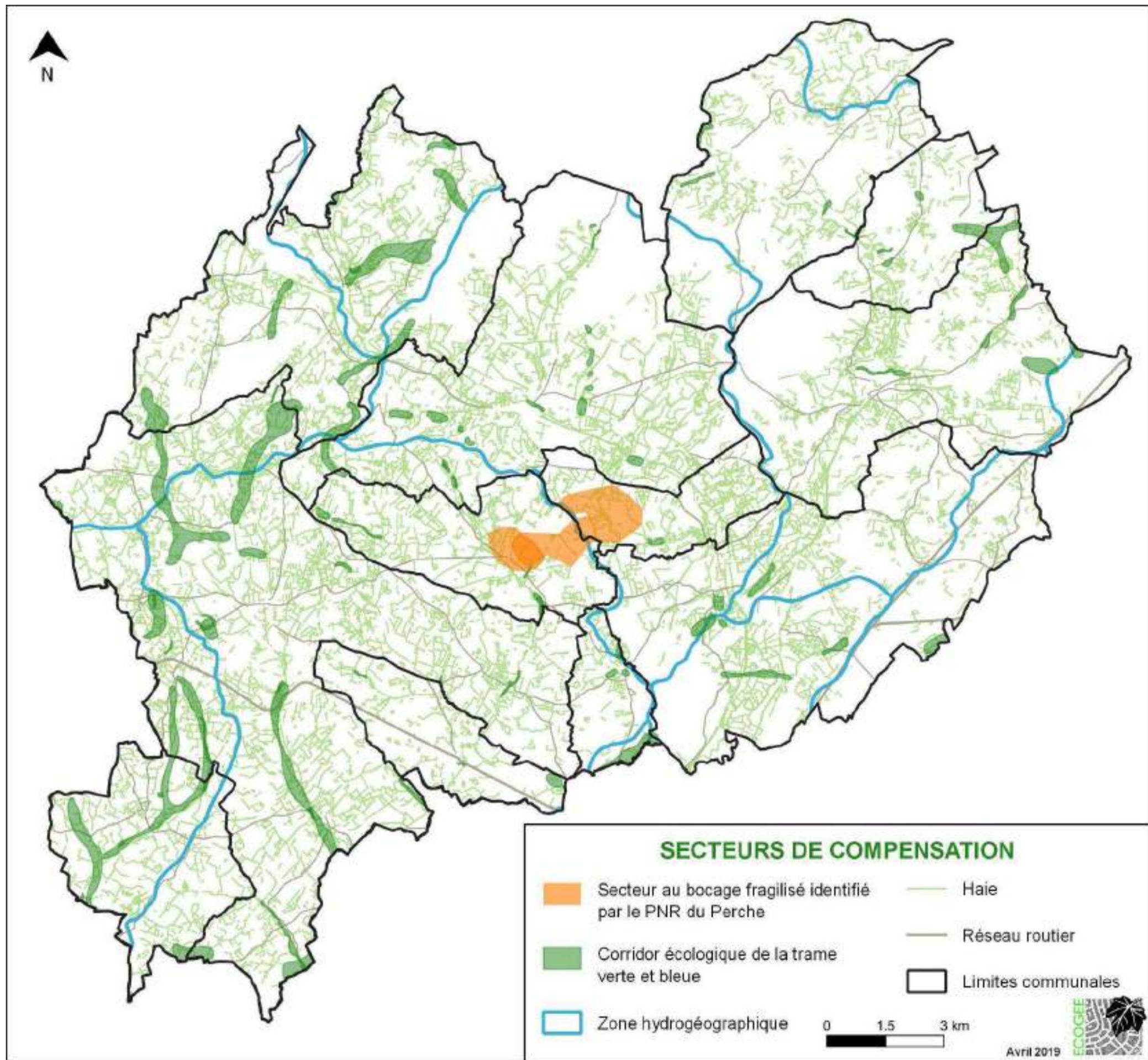
La commission haies sera compétente pour instruire ces demandes.

La carte ci-après localise les secteurs où les compensations doivent se faire.



	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 %		

Principes de compensation



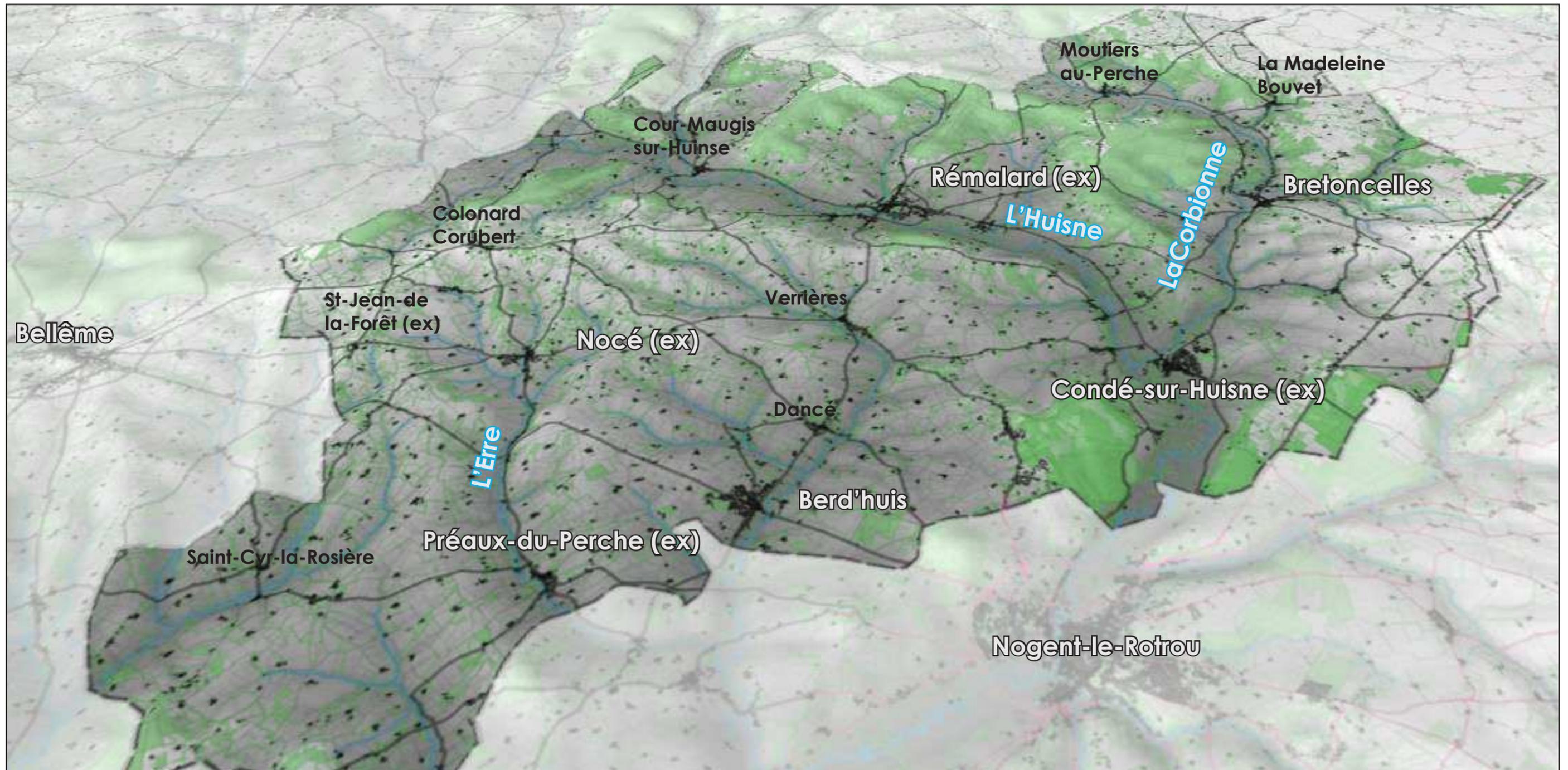
Orientation d'aménagement et de programmation « Paysages »

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).

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 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.



Les paysages de fond de vallée

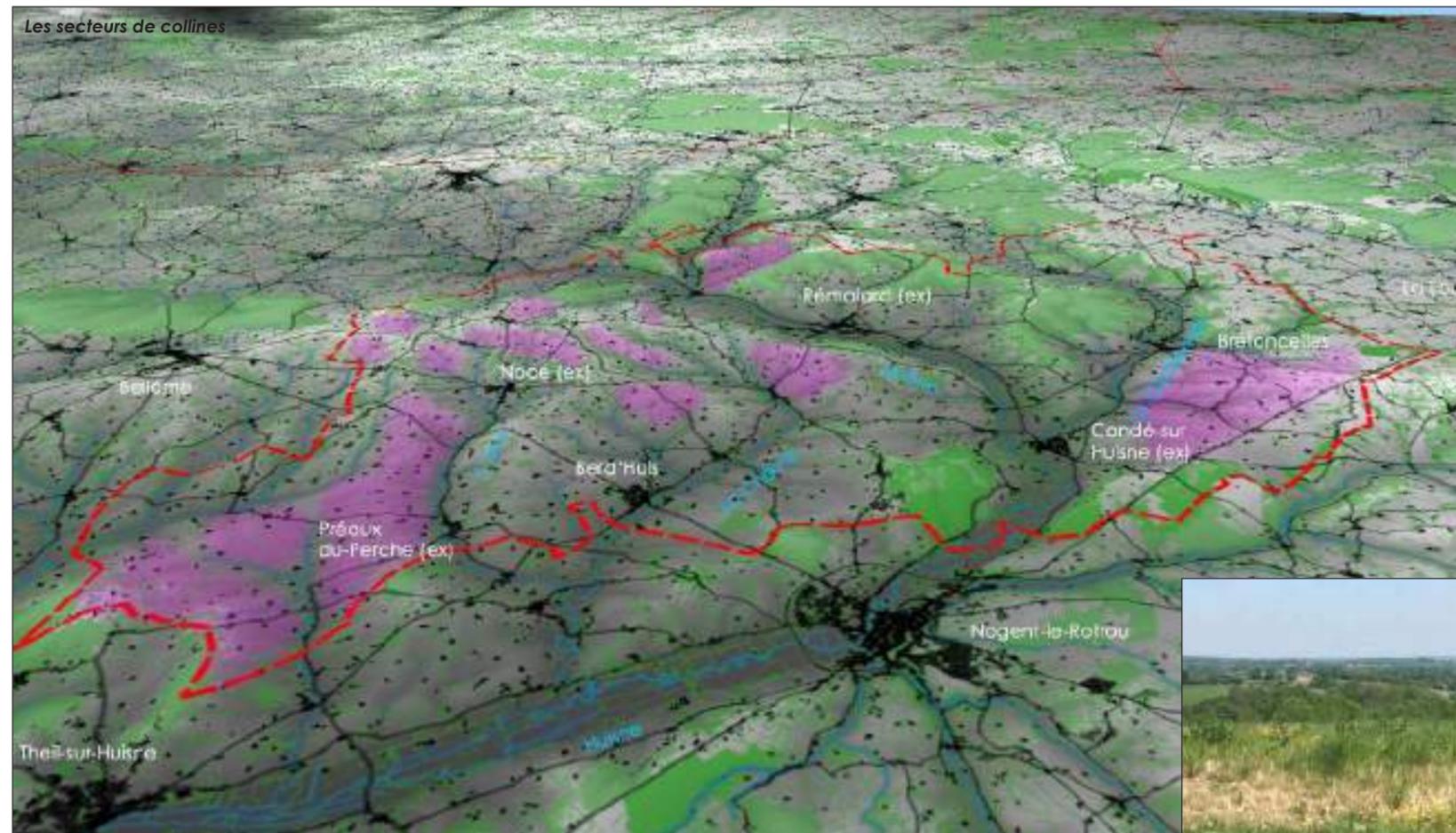
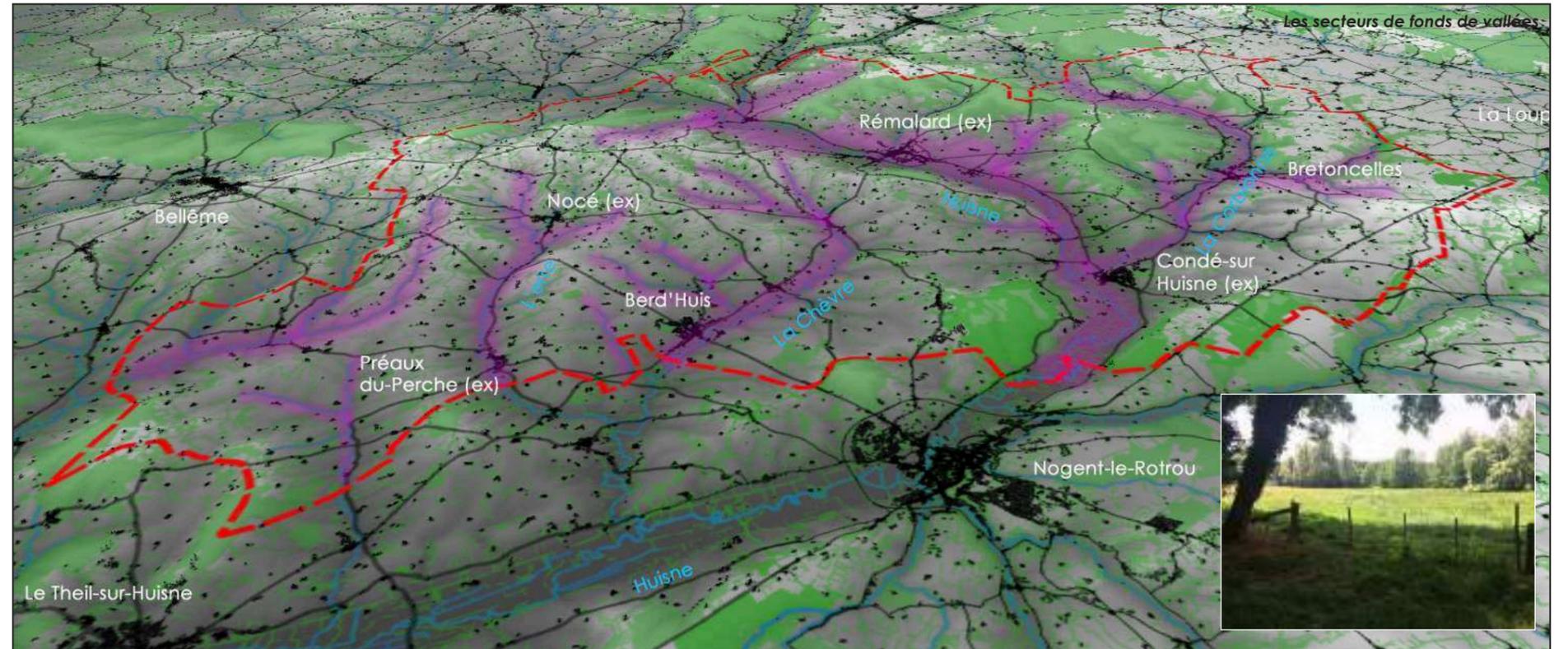
Il s'agit bien évidemment de la vallée de l'Huisne, la colonne vertébrale du réseau hydrographique local et du paysage. Cette vallée principale est alimentée par les vallées de l'Erre, de la Chevée et de la Corbionne. Ces vallées ont des profils relativement doux et génèrent des vues d'un coteau à l'autre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

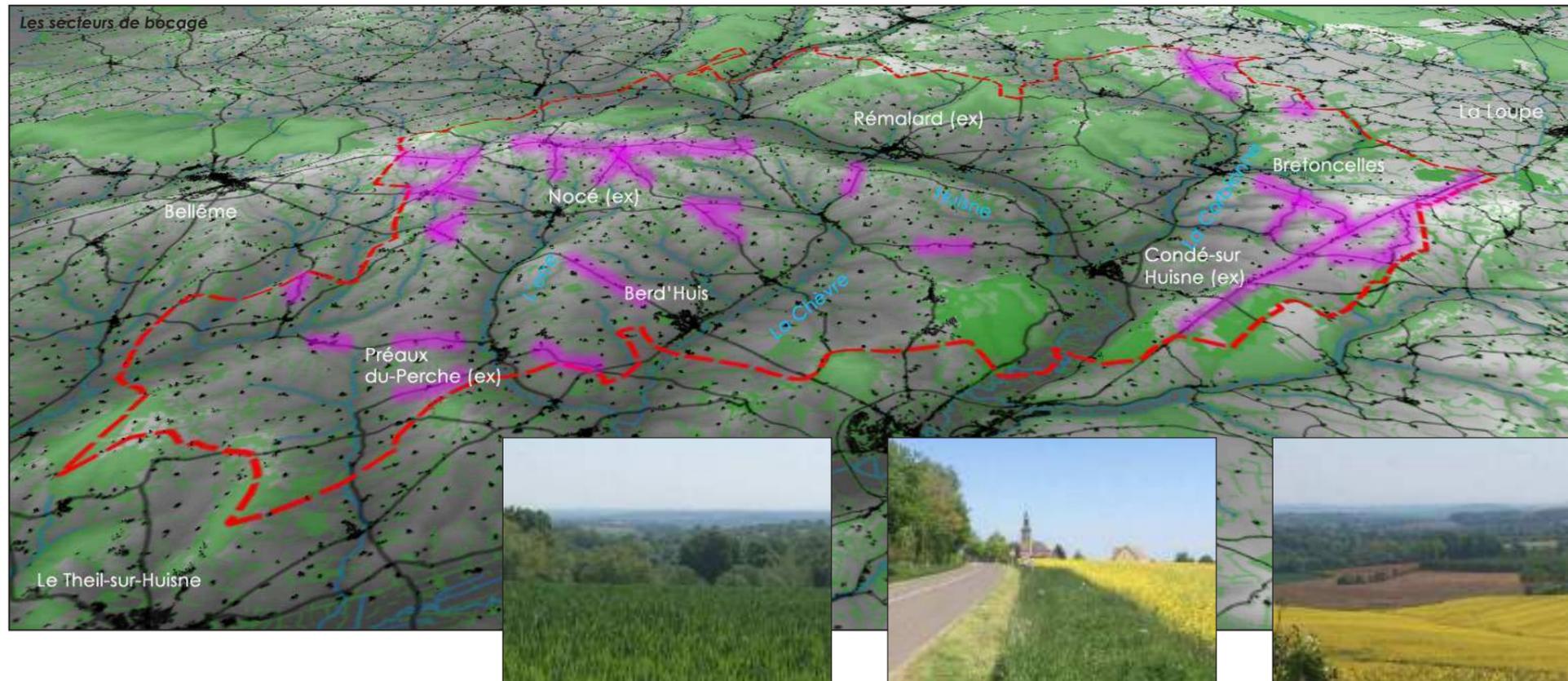
Il s'agit d'un ensemble de collines douces d'où partent plusieurs douces vallées. C'est un espace dans lequel la densité du réseau bocager est variable, il est donc nécessaire de le mettre en valeur.

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 doivent être préservés.

Sur la ligne de points hauts en crêtes, les constructions sont interdites. Renforcer l'intégration paysagère si l'opération ou la construction est adossée à des boisements (secteur de Courcerault par exemple).





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.

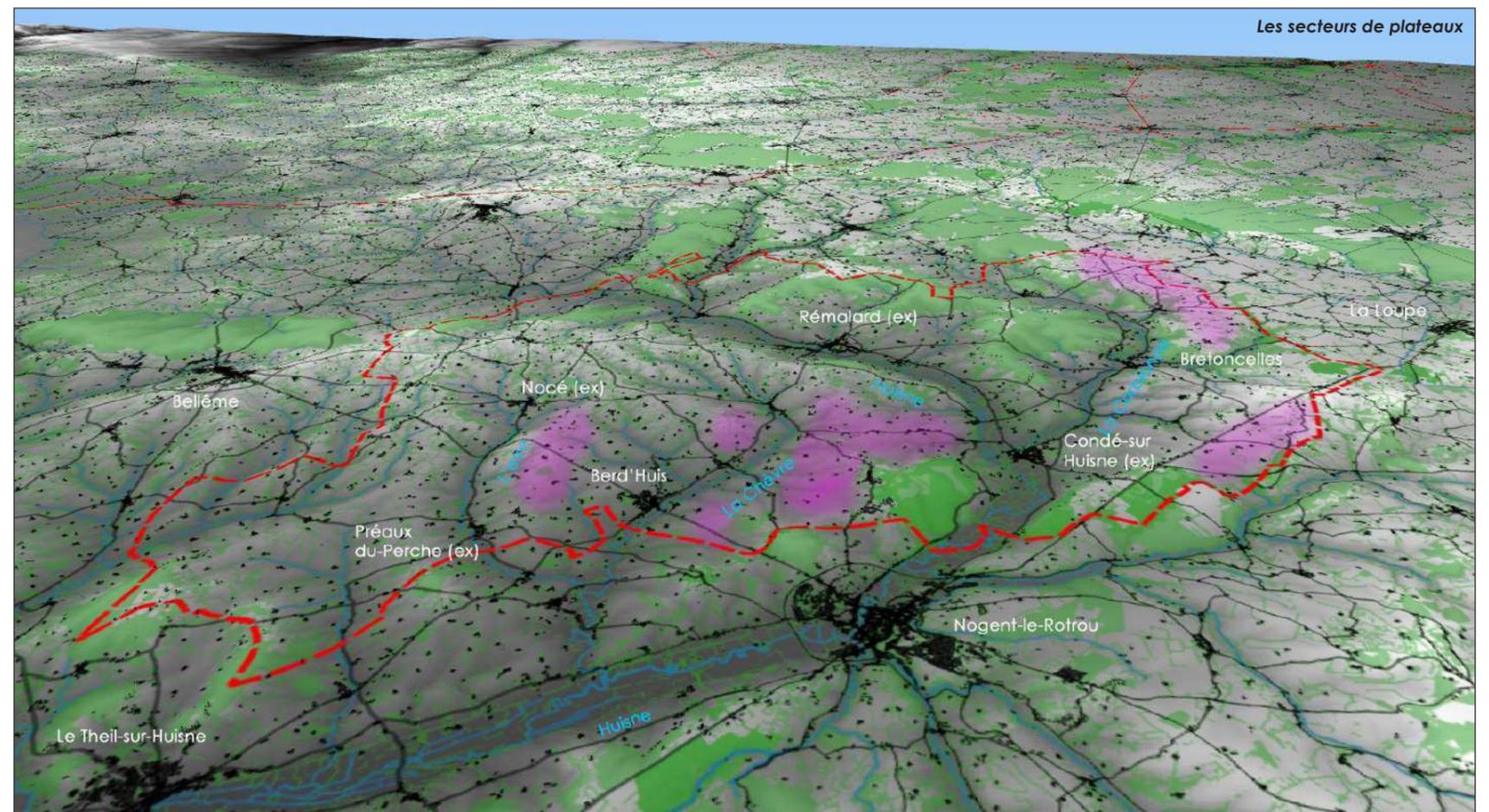
Les aménagements paysagers reprendront les essences caractéristiques des franges boisées (érable champêtre, coudrier, chêne d'Europe, merisier, frêne, pour fonder les nouvelles constructions dans l'arrière-plan boisé.

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..



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 OAP 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 les zones à urbaniser destinées à l'habitat

L'orientation d'aménagement suivante vient en complément des prescriptions et préconisations figurant dans :

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

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*»

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



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.



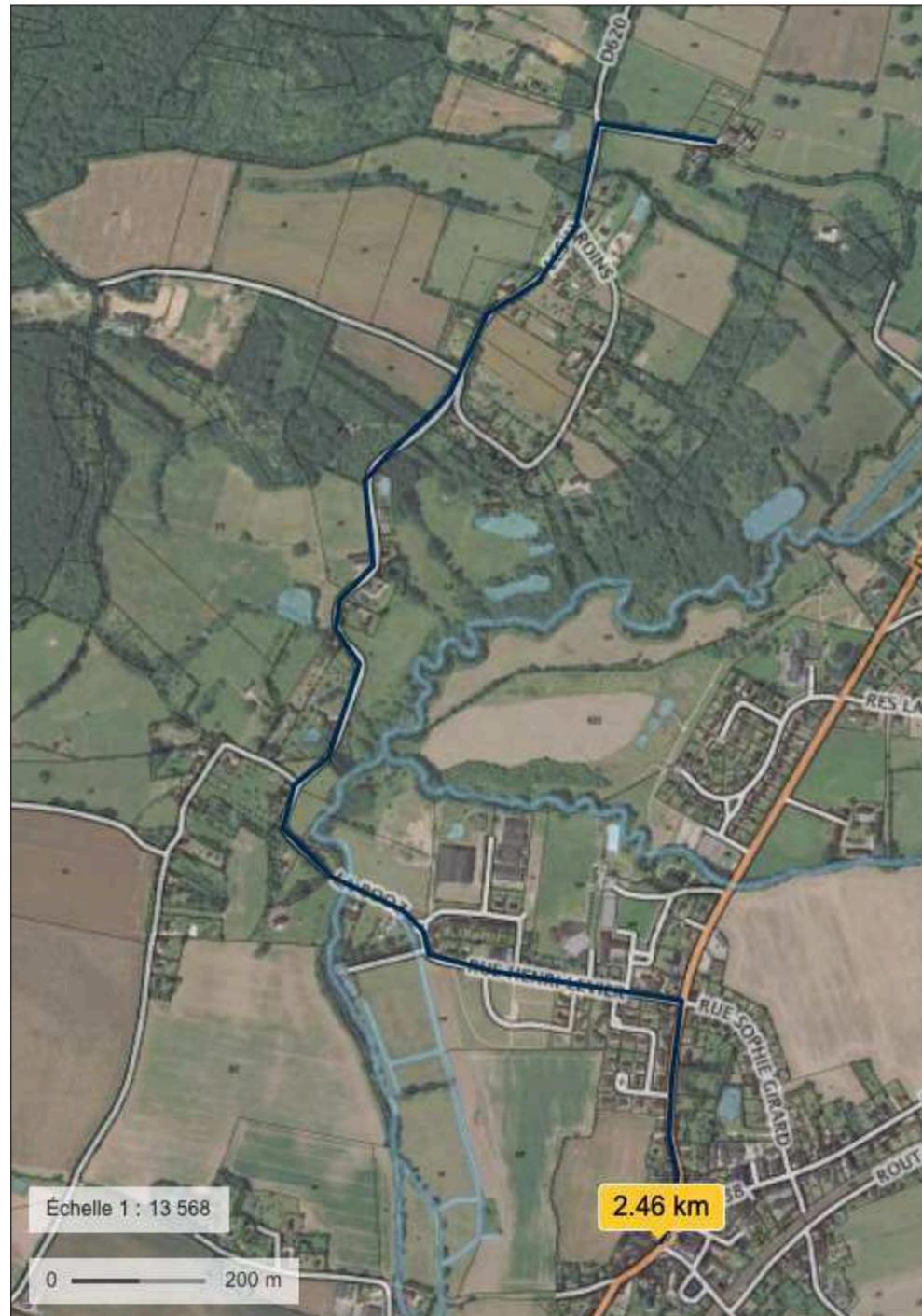
Bretoncelles, hameau Les Aunais

Le contexte

Un secteur situé à 2,5 km du centre bourg, de ses nombreux services et de la gare

Un secteur ne figurant pas au recensement parcellaire général (cela signifie que ces espaces ne sont pas considérés comme agricoles).

Vue de la Rd 620, une haie masquant les vues sur le hameau.



Les orientations d'aménagement

BRETONCELLES - Les Aunay - 9/04/19

Légende

-  Périmètre d'orientation d'aménagement
-  Préserver les fonds de jardins
-  Préserver la haie
-  Préserver l'accès aux espaces agricoles

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.



Nombre maximim de logements approximativement prévus

2 logements



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, MAA, ASP



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



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.

Nombre maximum de logements approximativement prévus

5 logements



Bretoncelles, hameau La Dougère

Le contexte



Les orientations d'aménagement

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.

Nombre maximum de logements approximativement prévus

7 logements



Légende

-  Périmètre d'orientation d'aménagement
-  Préserver les fonds de jardin et cœurs d'îlots

Bretoncelles, hameau La Godefraise

Le contexte



Les orientations d'aménagement



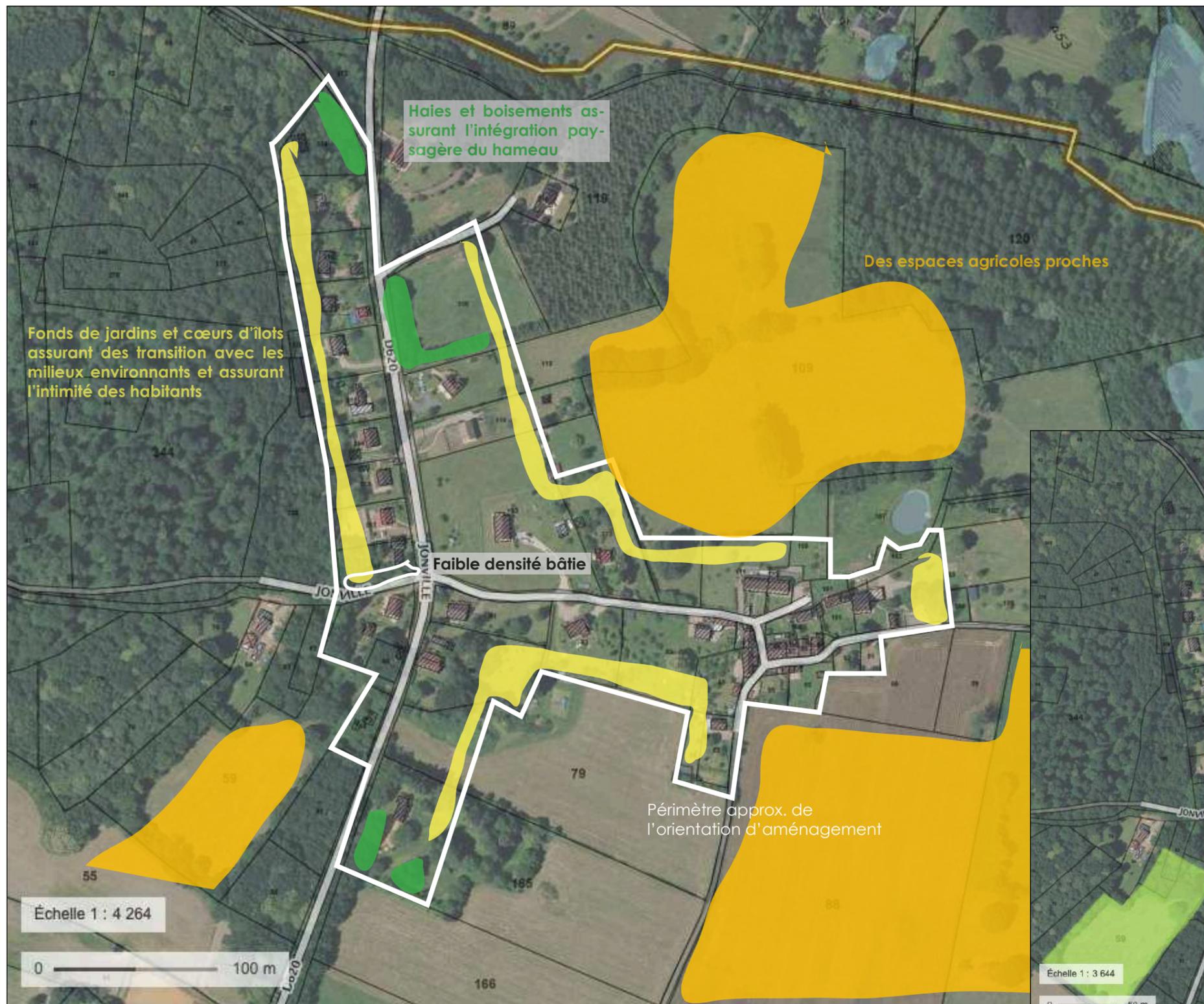
Nombre maximim de logements approximativement prévus

7 logements



Bretoncelles, hameau Jonville

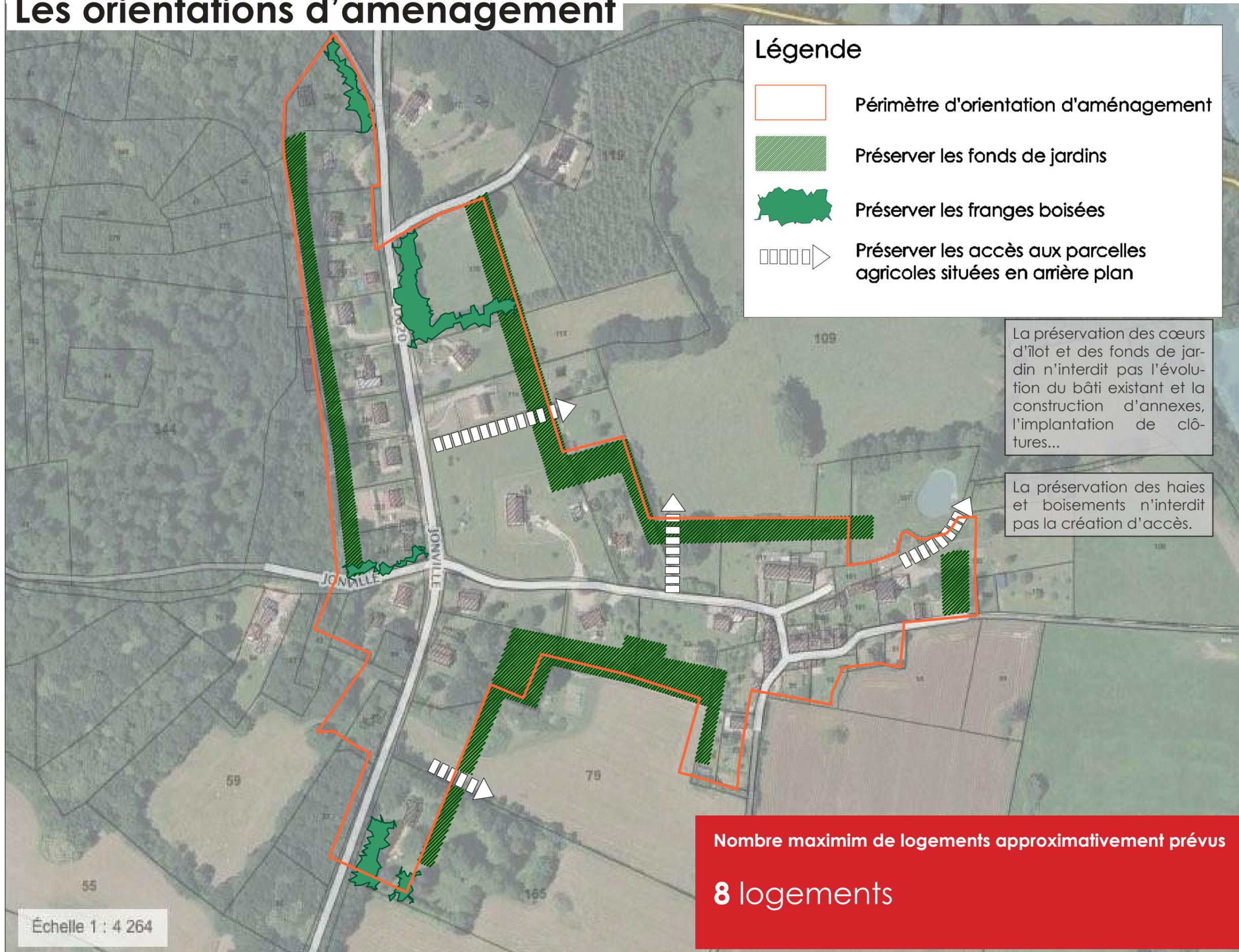
Le contexte



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

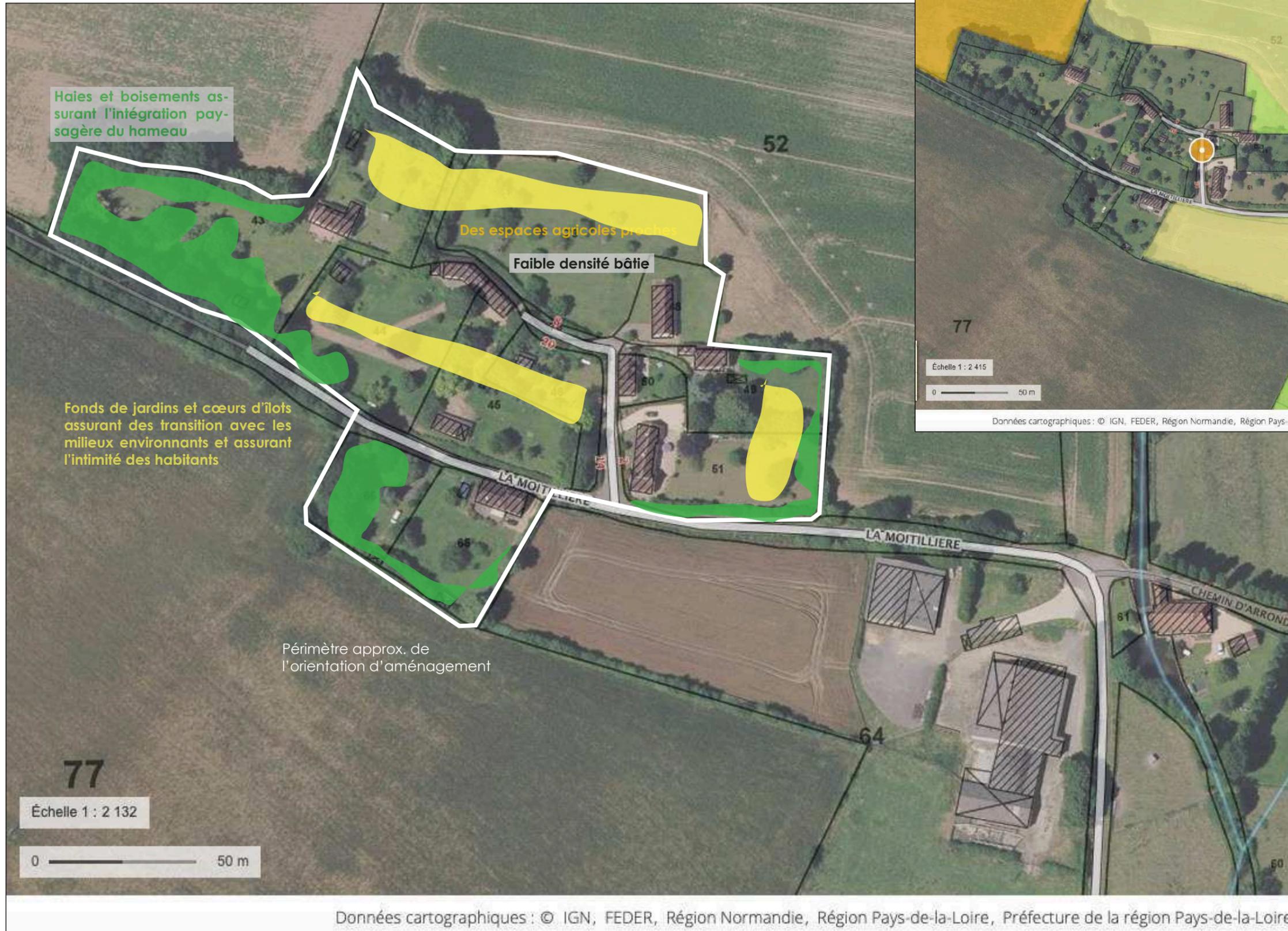
Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire, MAA, ASP

Les orientations d'aménagement



Bretoncelles, hameau La Moitillère

Le contexte



Les orientations d'aménagement



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.

Légende

-  Périmètre d'orientation d'aménagement
-  Préserver les fonds de jardins et coeurs d'ilot
-  Préserver les haies et boisements
-  Préserver les accès aux espaces agricoles

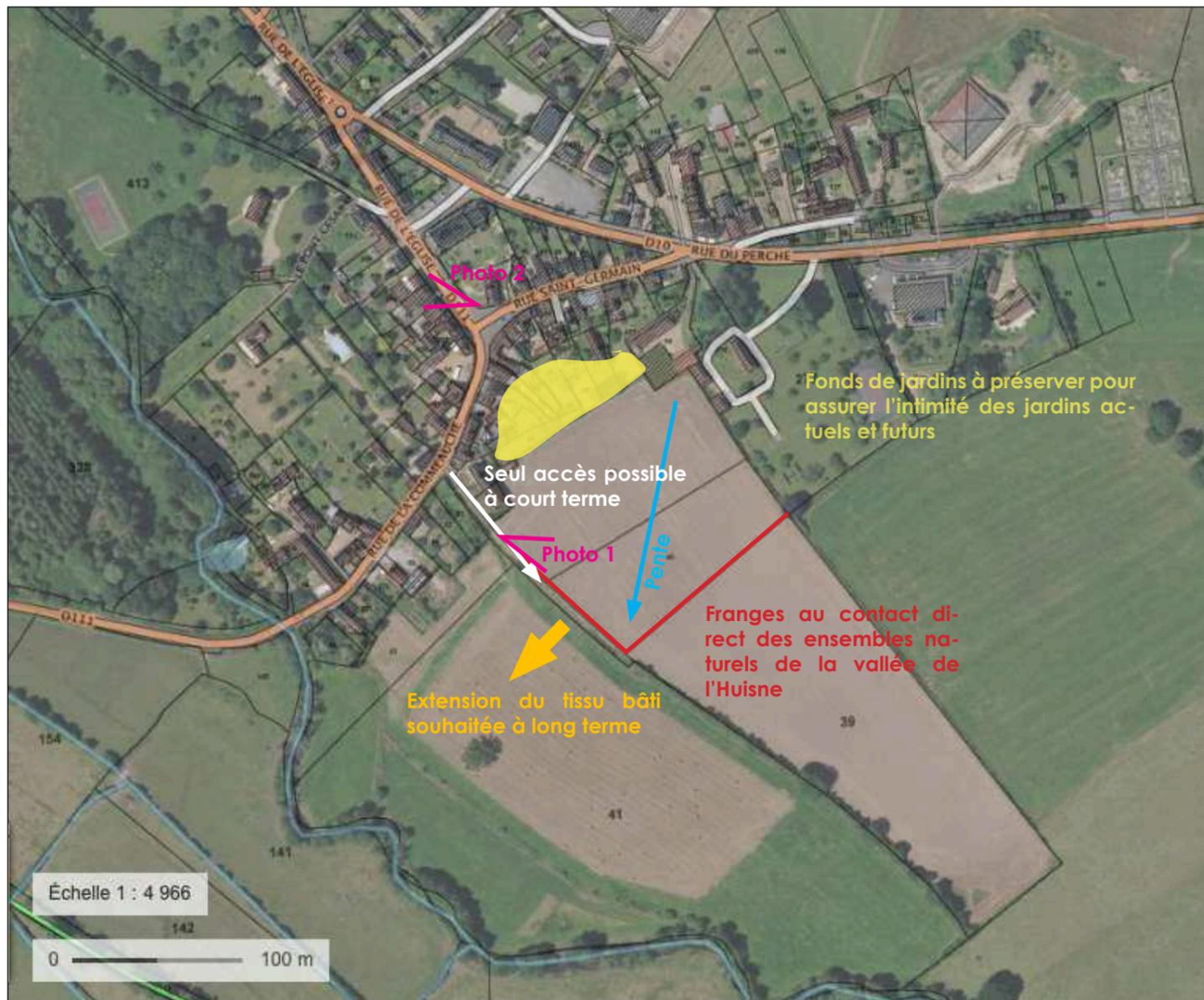
Nombre maximim de logements approximativement prévus

6 logements



Cour-Maugis-sur-Huisne, Boissy-Maugis

Le contexte

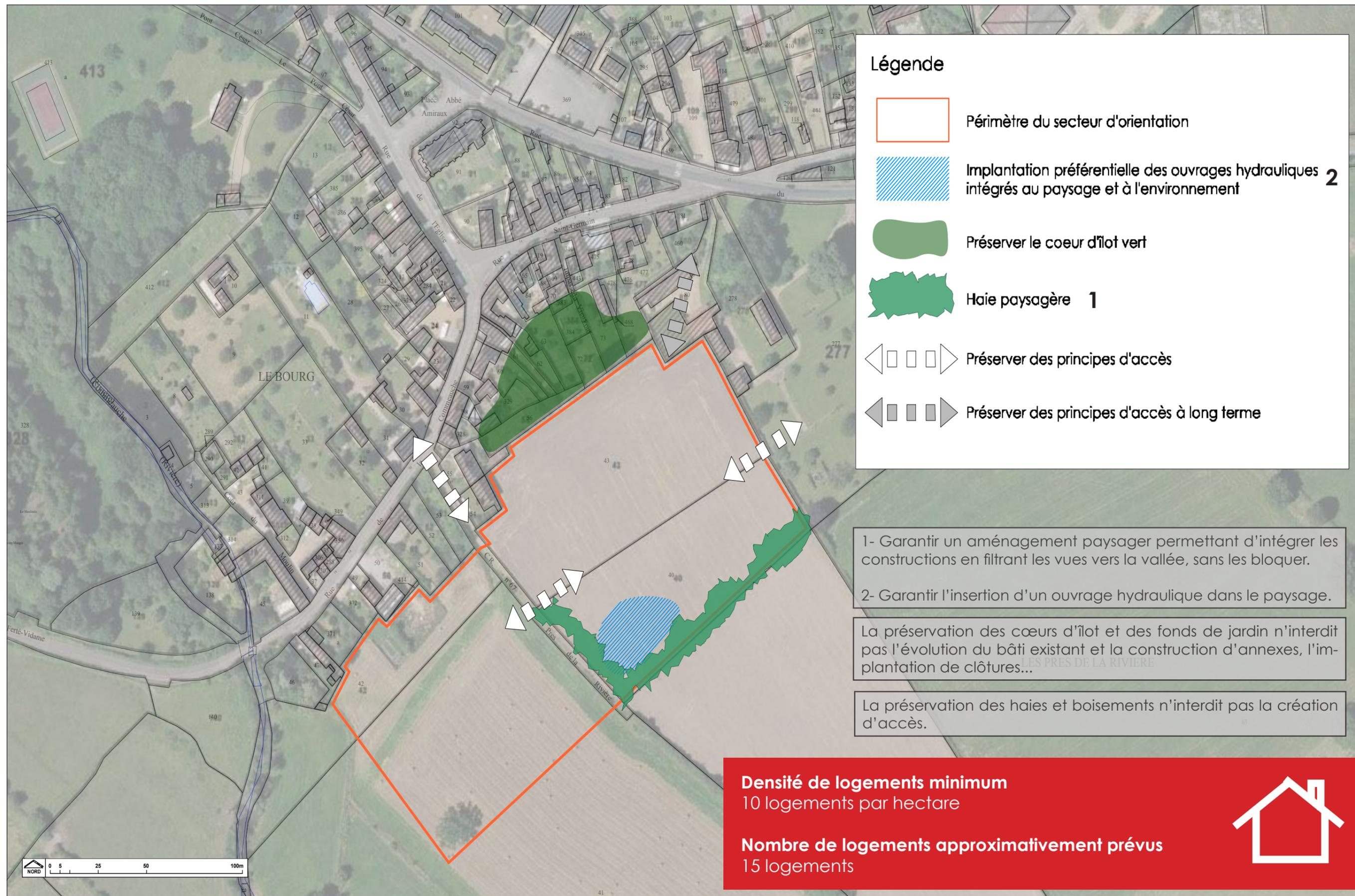


Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfe



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie,

Les orientations d'aménagement



Légende

-  Périmètre du secteur d'orientation
-  Implantation préférentielle des ouvrages hydrauliques intégrés au paysage et à l'environnement **2**
-  Préserver le coeur d'îlot vert
-  Haie paysagère **1**
-  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.

Densité de logements minimum
10 logements par hectare

Nombre de logements approximativement prévus
15 logements





Cour-Maugis-sur-Huisne, Courcerault

Le contexte

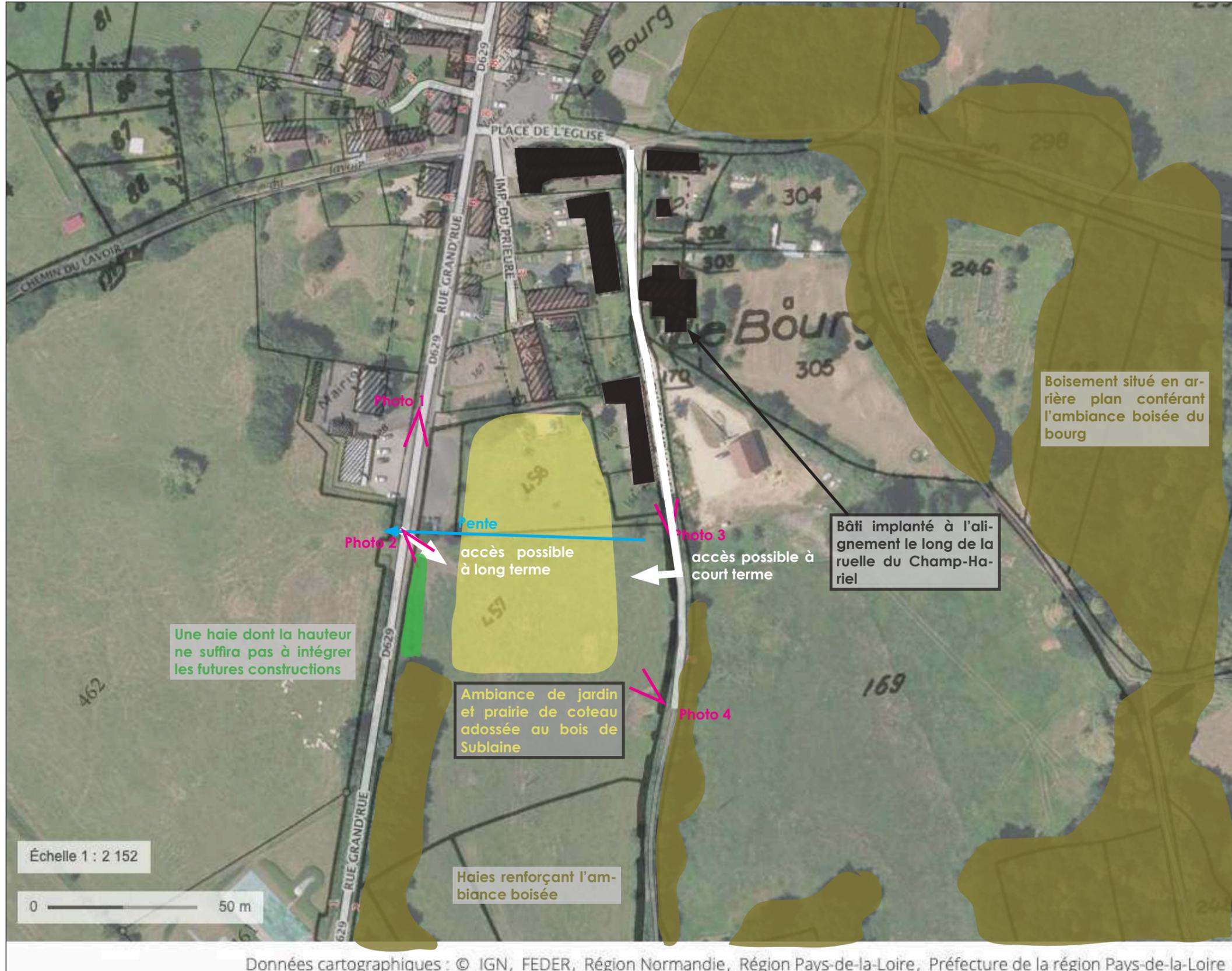


Photo 1



Photo 2



Photo 3



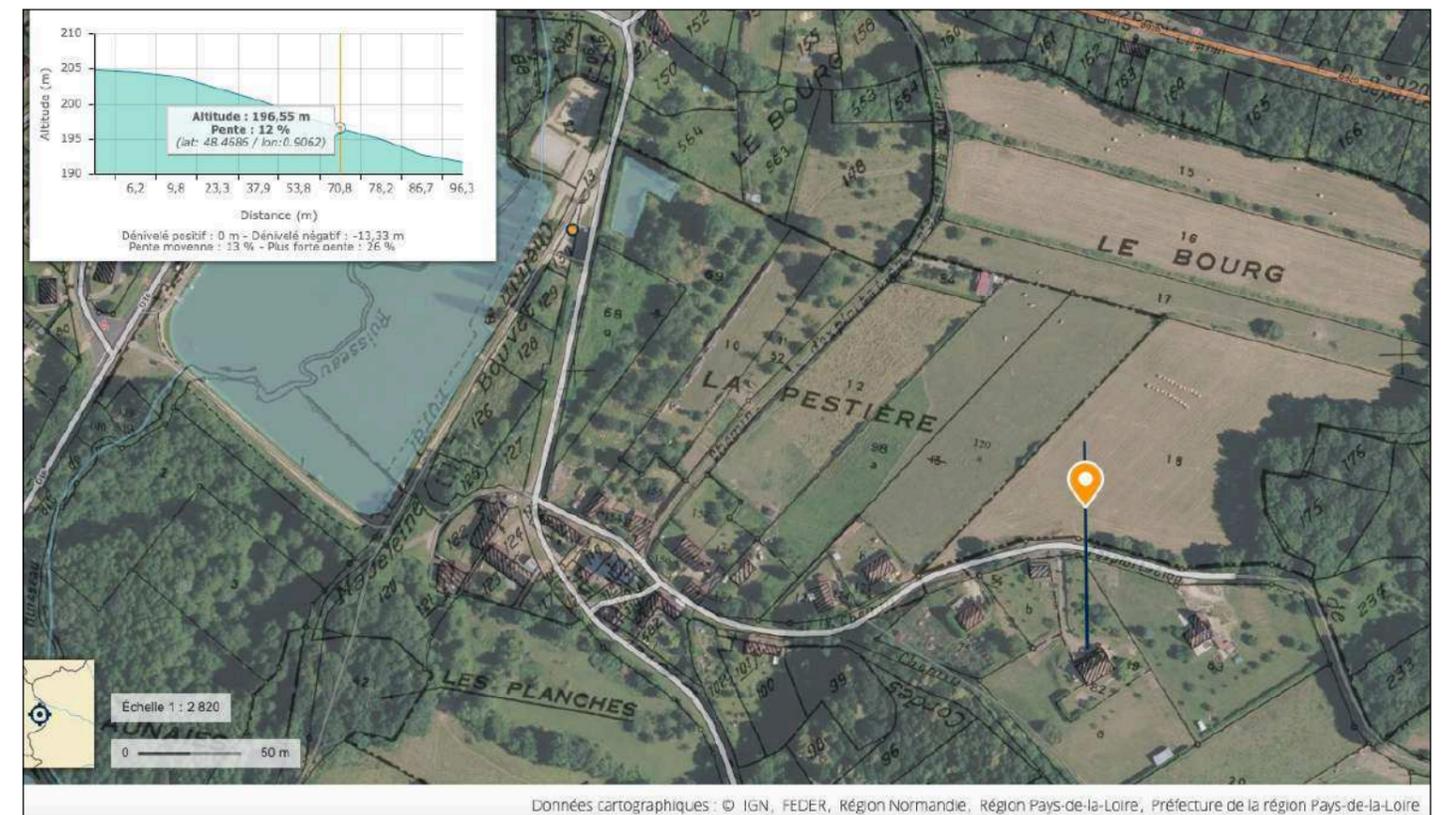
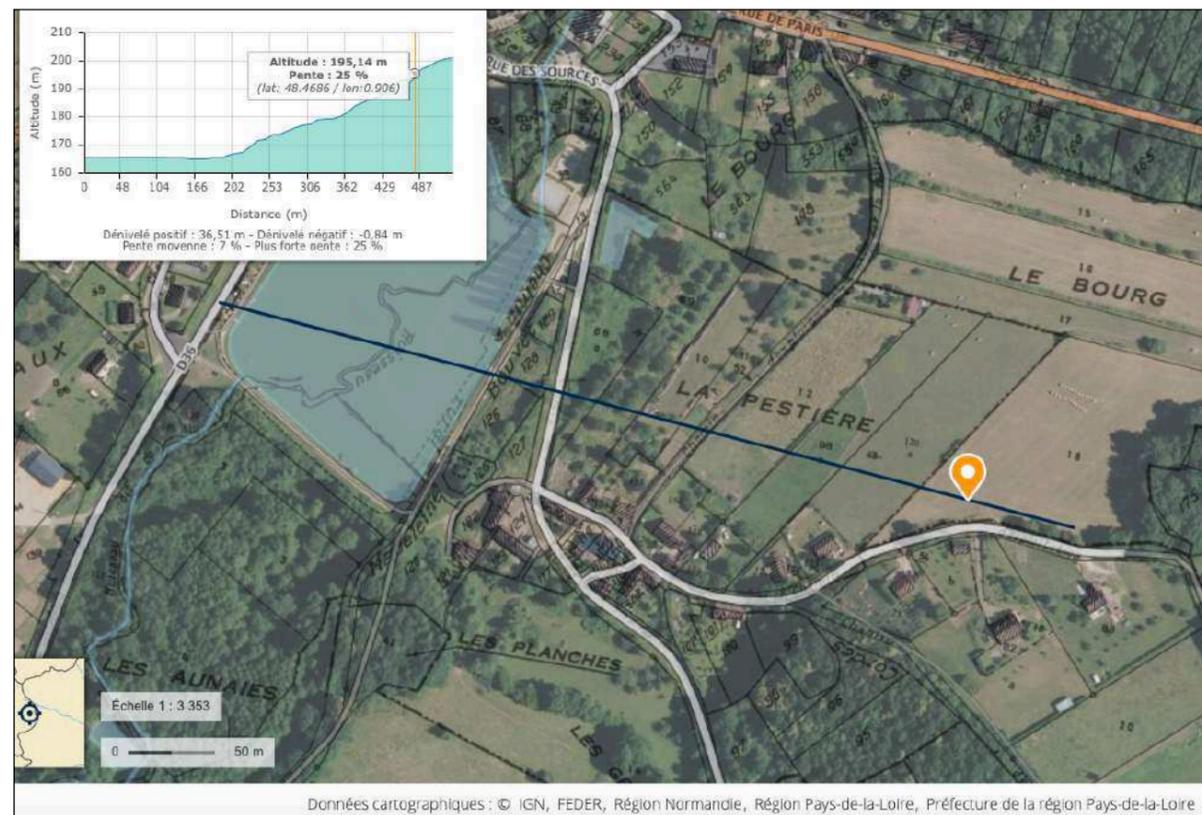
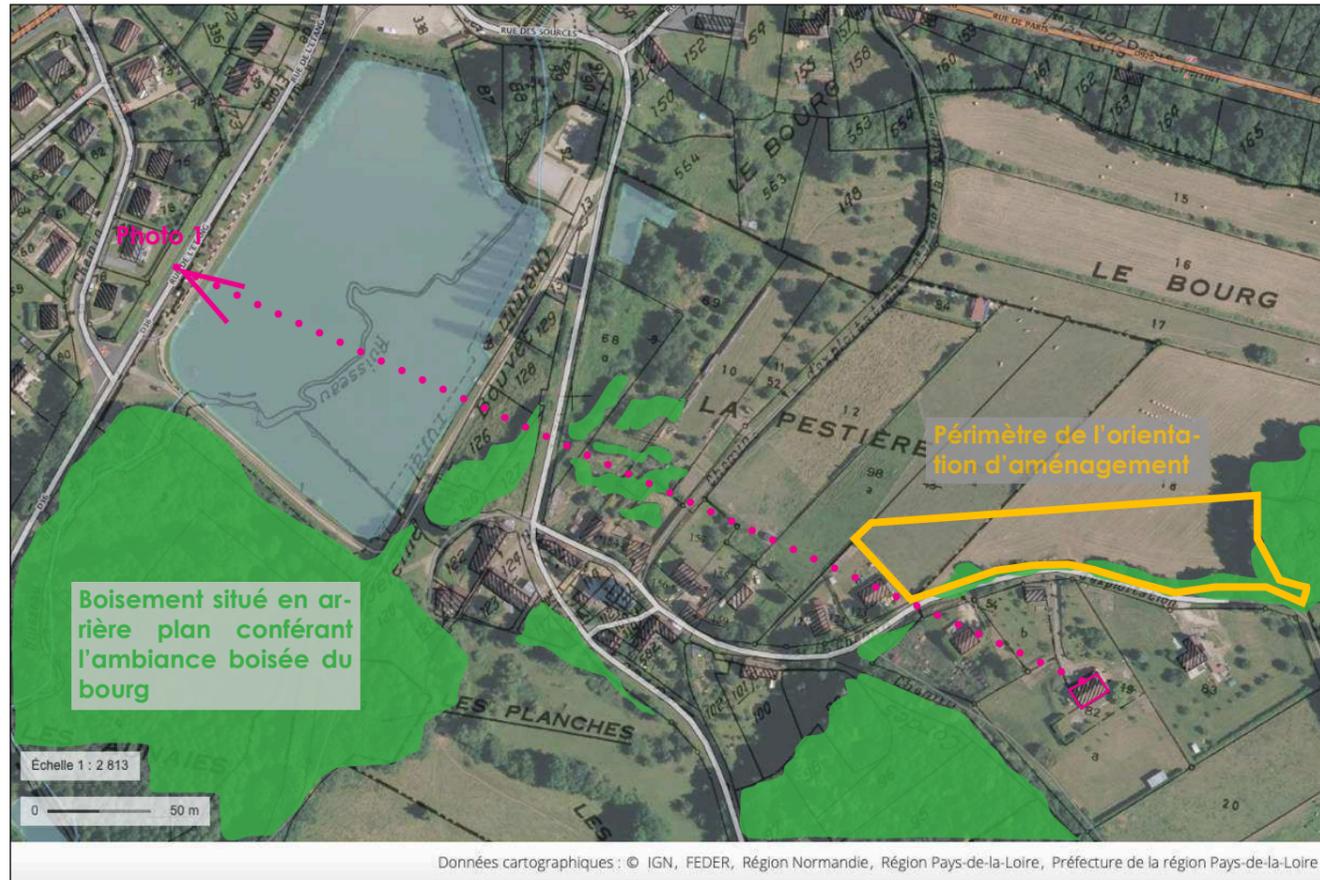
Photo 4

Les orientations d'aménagement

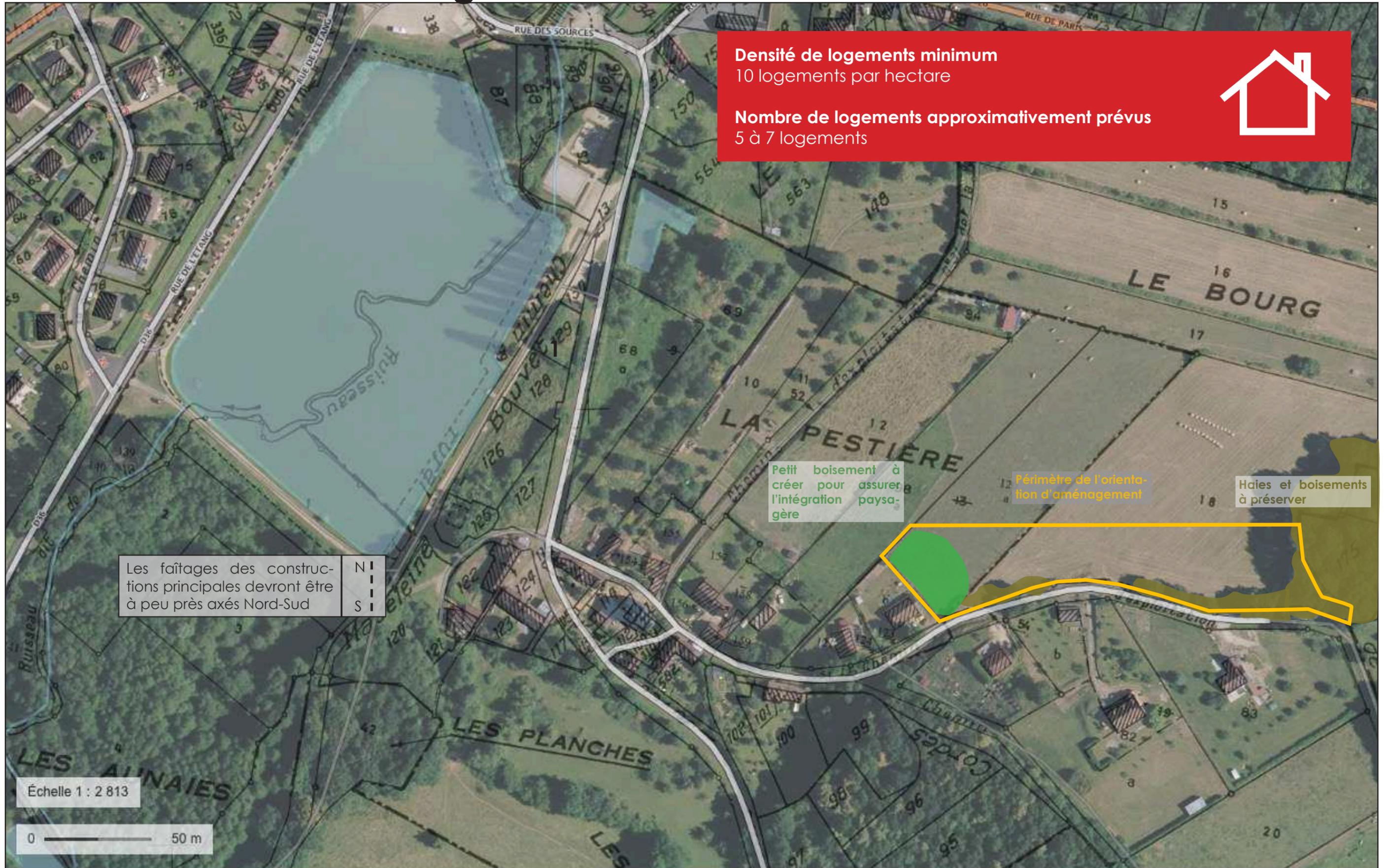


La Madeleine-Bouvet

Le contexte



Les orientations d'aménagement



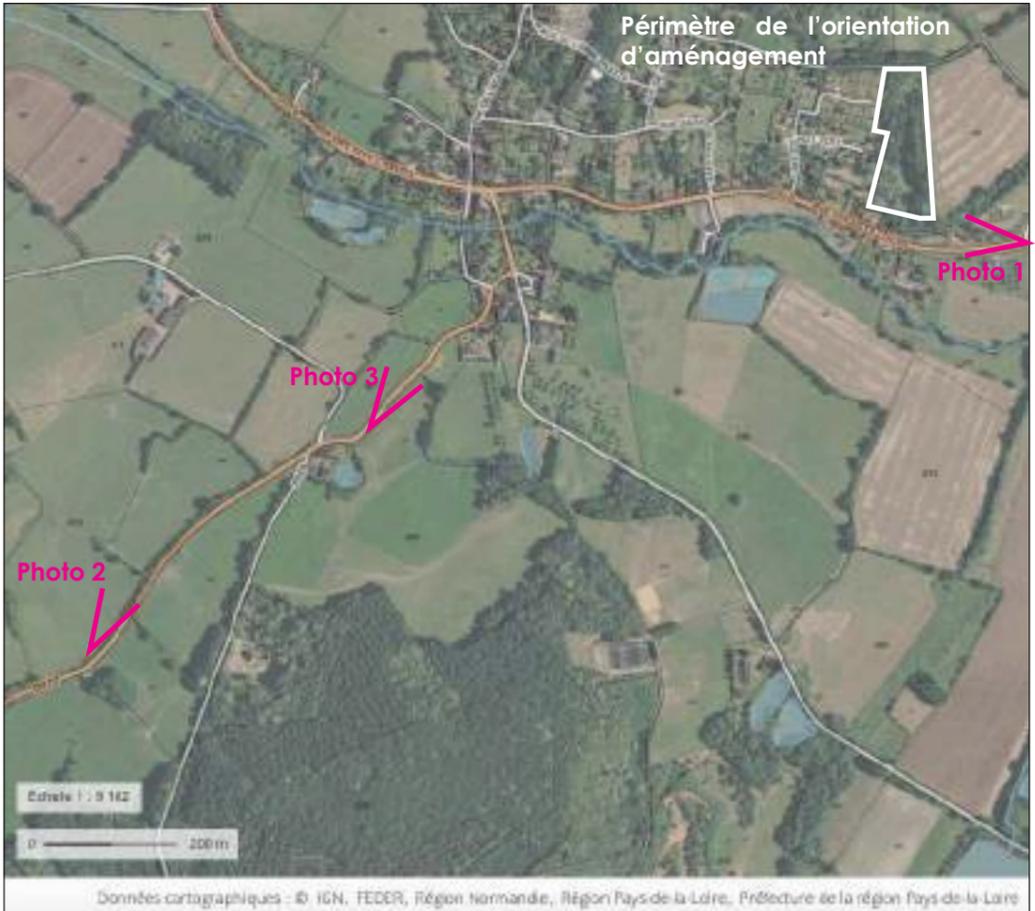
Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire

Moutiers-au-Perche, zone 1AU

Le contexte



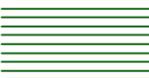
Aucune vue lointaine ou proche sur le secteur d'aménagement



Les orientations d'aménagement



Légende

-  Périmètre du secteur d'orientation
-  Urbaniser en préservant l'ambiance boisée
-  Préserver la haie
-  Préserver des principes d'accès
-  Prévoir un chemin piéton

Densité de logements minimum
10 logements par hectare

Nombre de logements approximativement prévus
10 logements



- 1- Assurer la pérennité de l'ambiance boisé
- 2- Poursuivre l'aménagement existant
- 3- Préserver la haie, afin de garantir l'insertion paysagère
- 4- Garantir un cheminement piéton

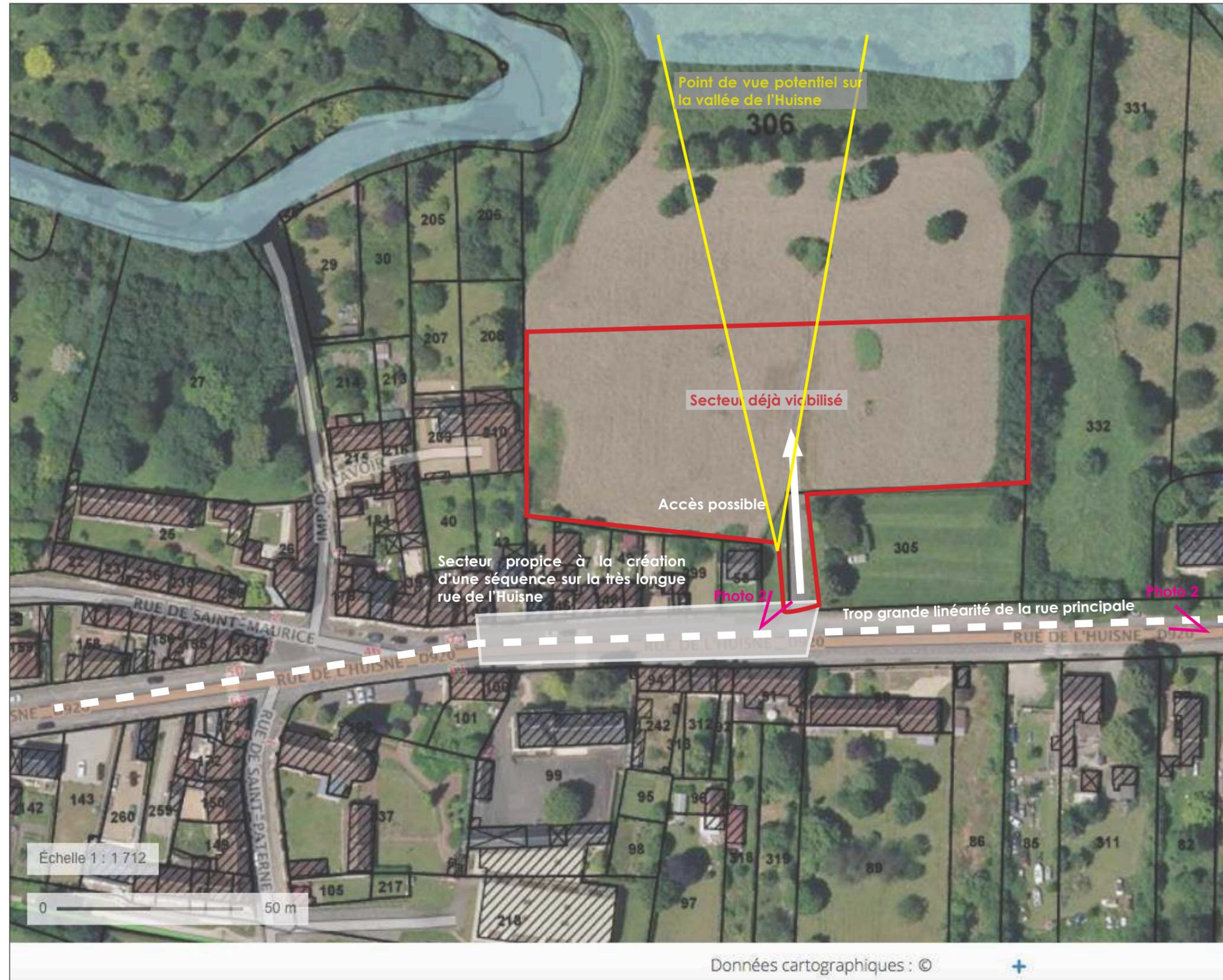
La préservation des cœurs d'îlot et des fonds de jardin n'interdit pas l'évolution du bâti existant et la construction d'annexes, l'implantation de clôtures...

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

Préserver le pré verger

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.



Photo 1



Photo 2



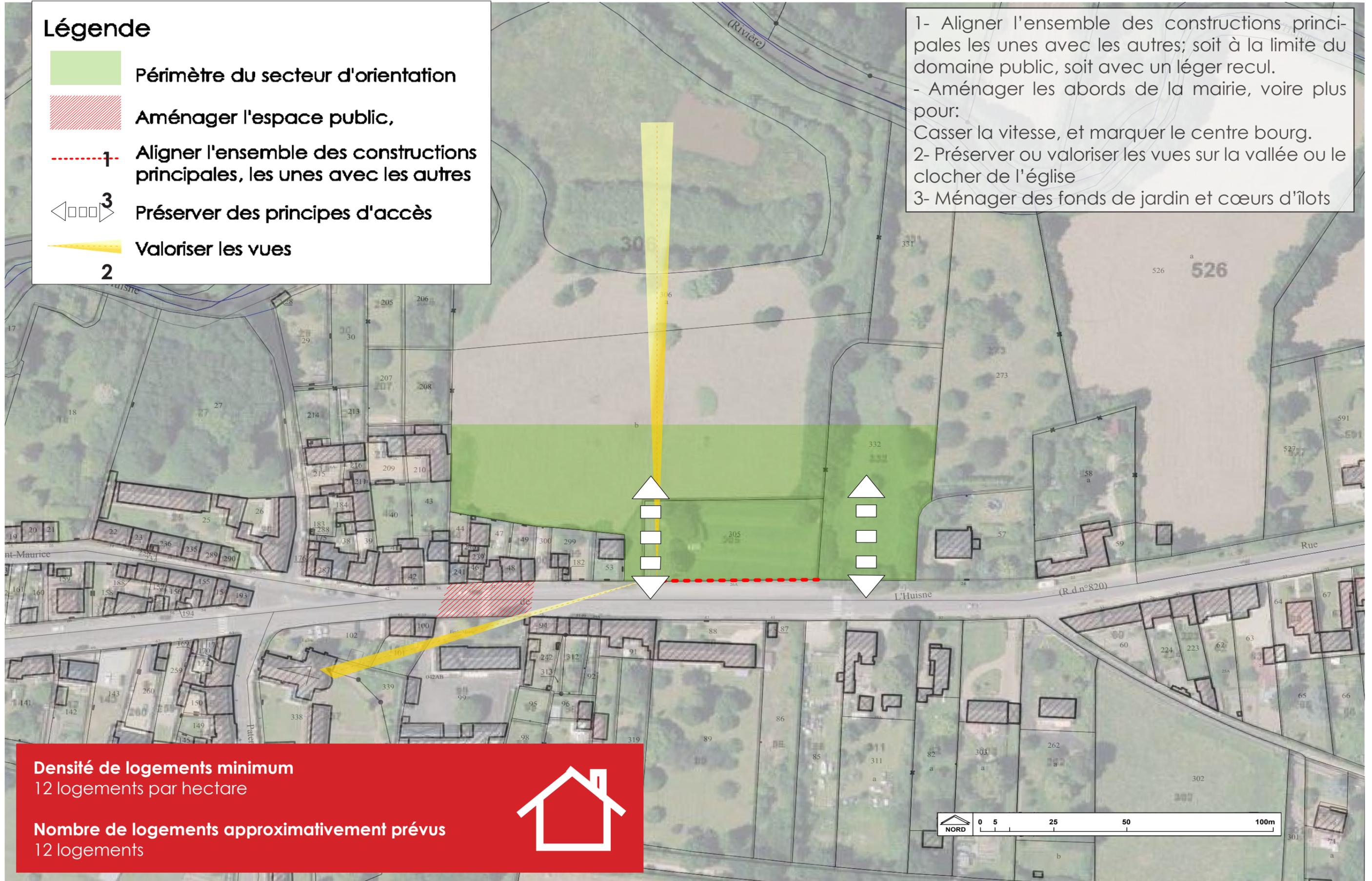
Photo 3

Les orientations d'aménagement

Légende

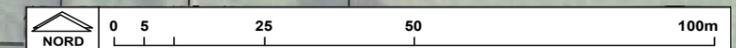
-  Périimètre du secteur d'orientation
-  Aménager l'espace public,
-  Aligner l'ensemble des constructions principales, les unes avec les autres
-  3 Préserver des principes d'accès
-  2 Valoriser les vues

- 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



Densité de logements minimum
12 logements par hectare

Nombre de logements approximativement prévus
12 logements



Rémalard-en-Perche, Bellou, entrée Ouest

Le contexte

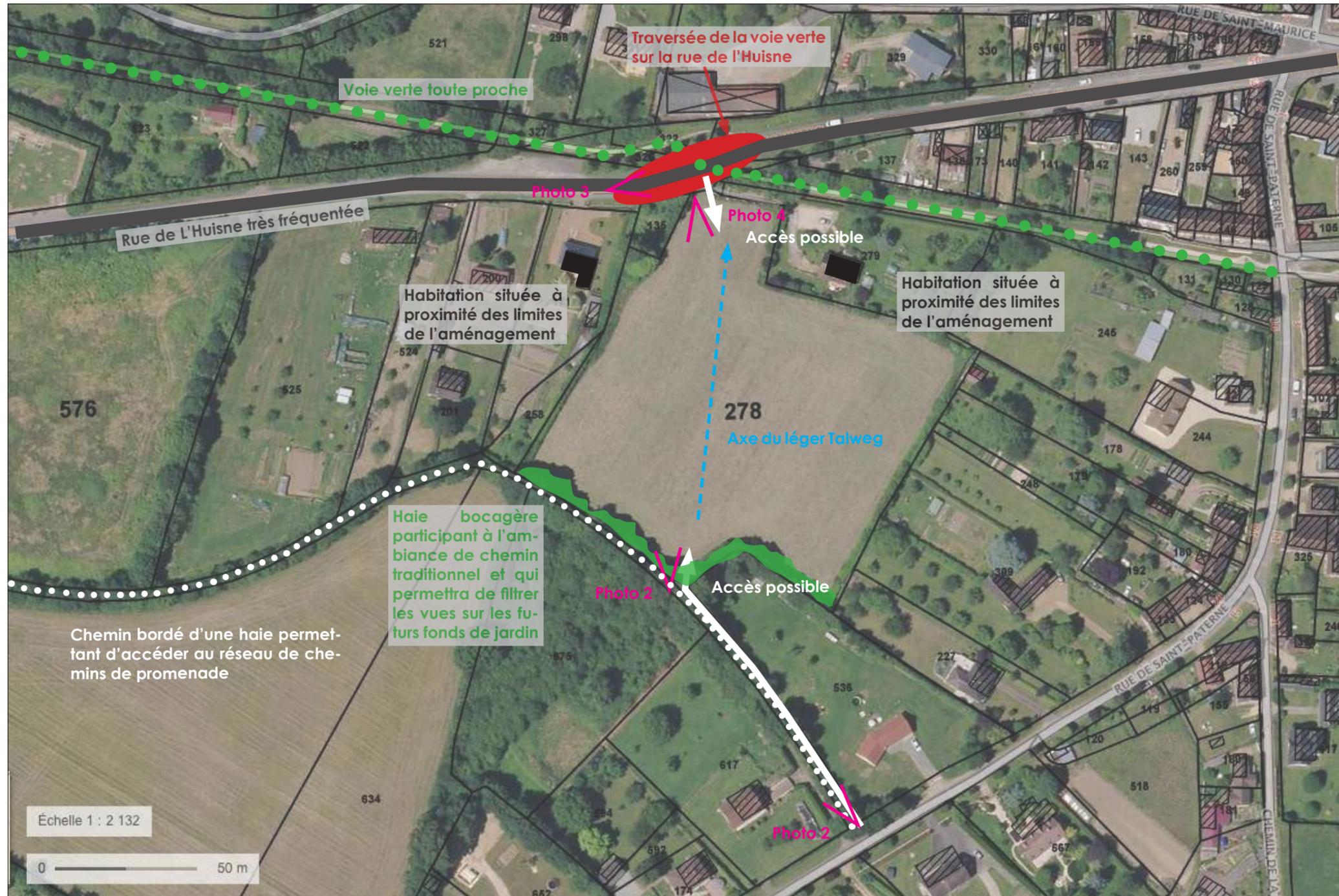


Photo 1



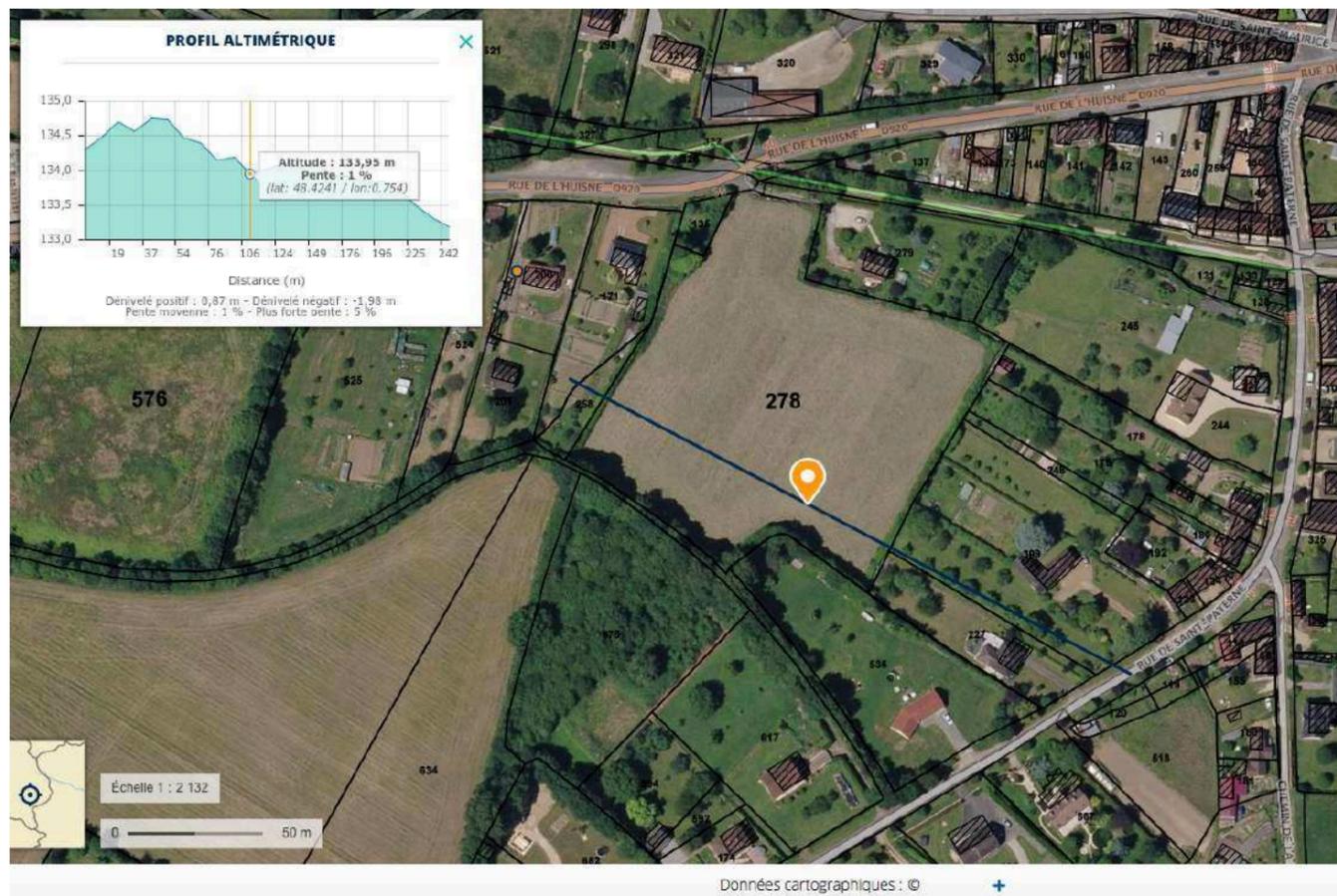
Photo 2



Photo 3



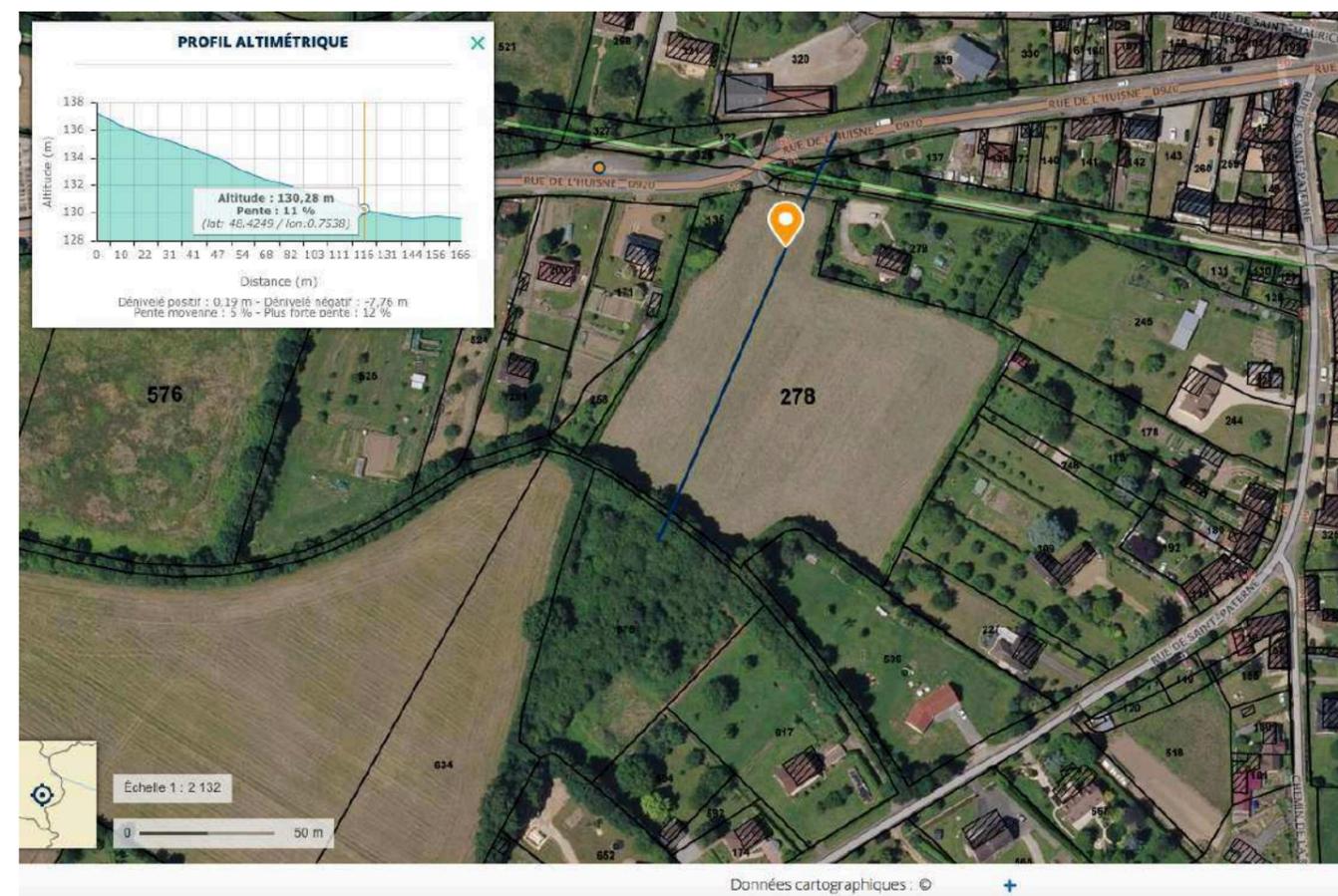
Photo 4



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

Densité de logements minimum
12 logements par hectare

Nombre de logements approximativement prévus
15 logements



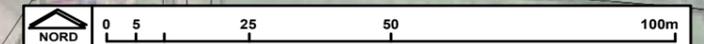
Légende

-  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.

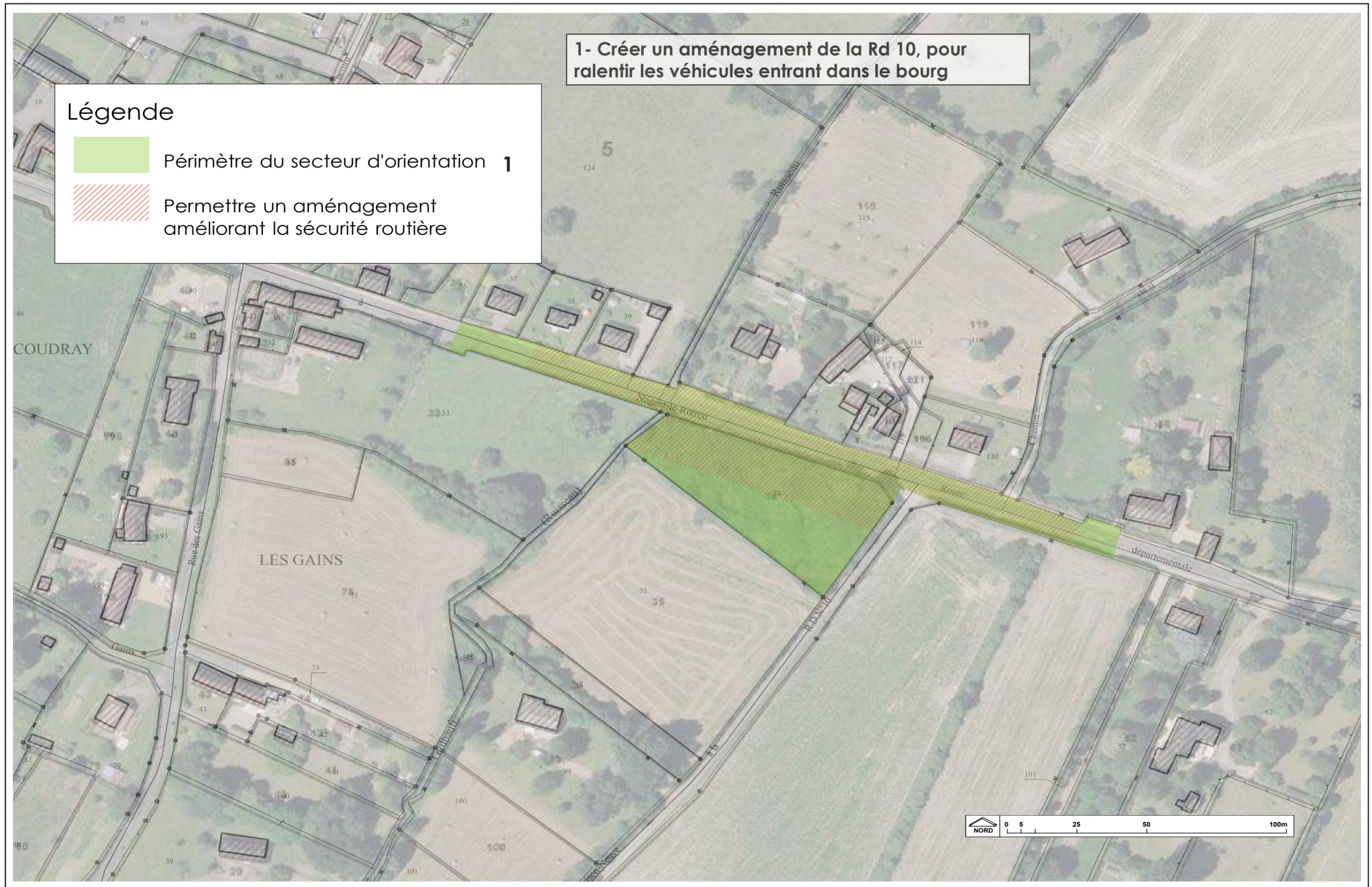


Rémalard-en-Perche, Dorceau, entrée Est

Le contexte

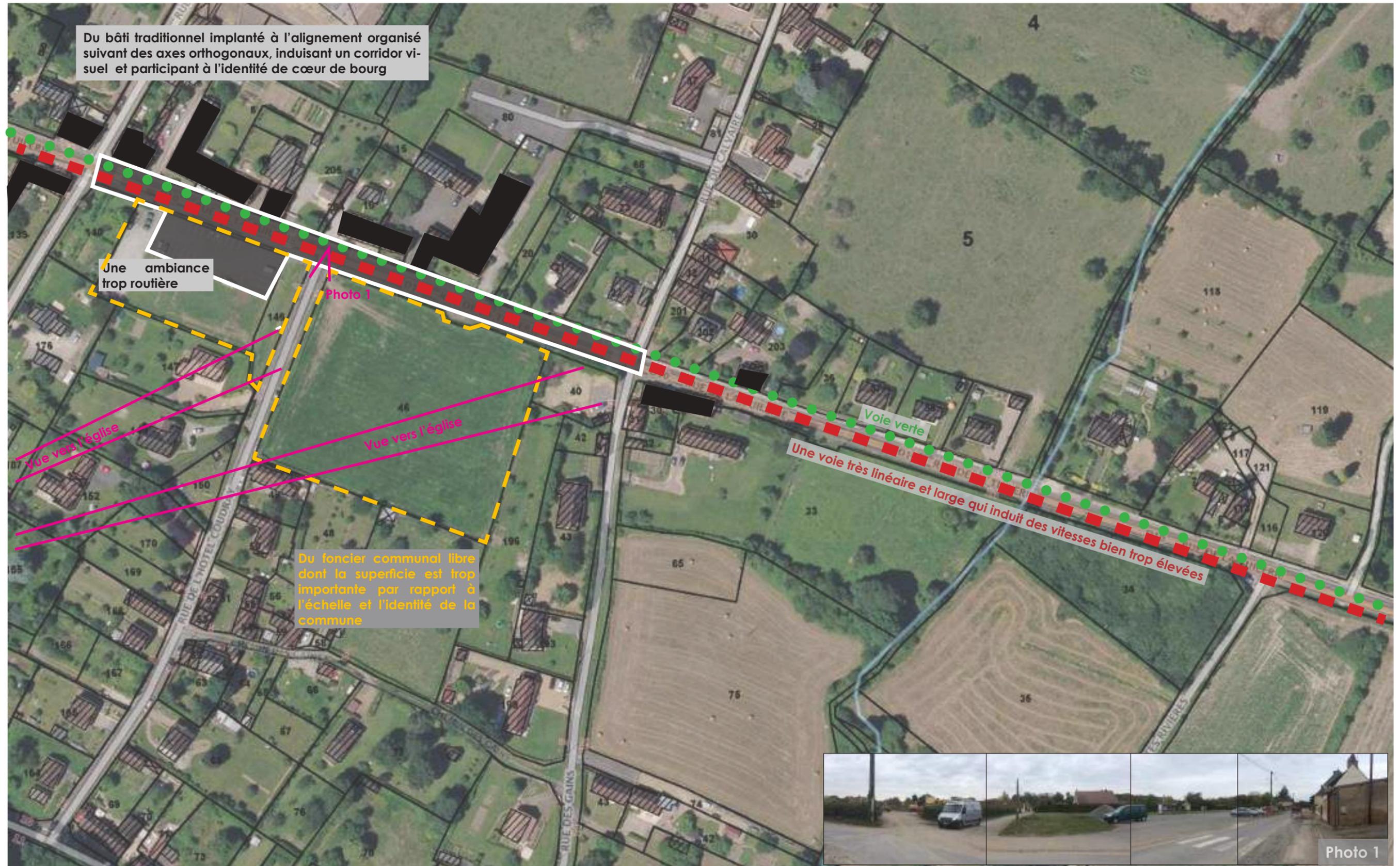


Les orientations d'aménagement

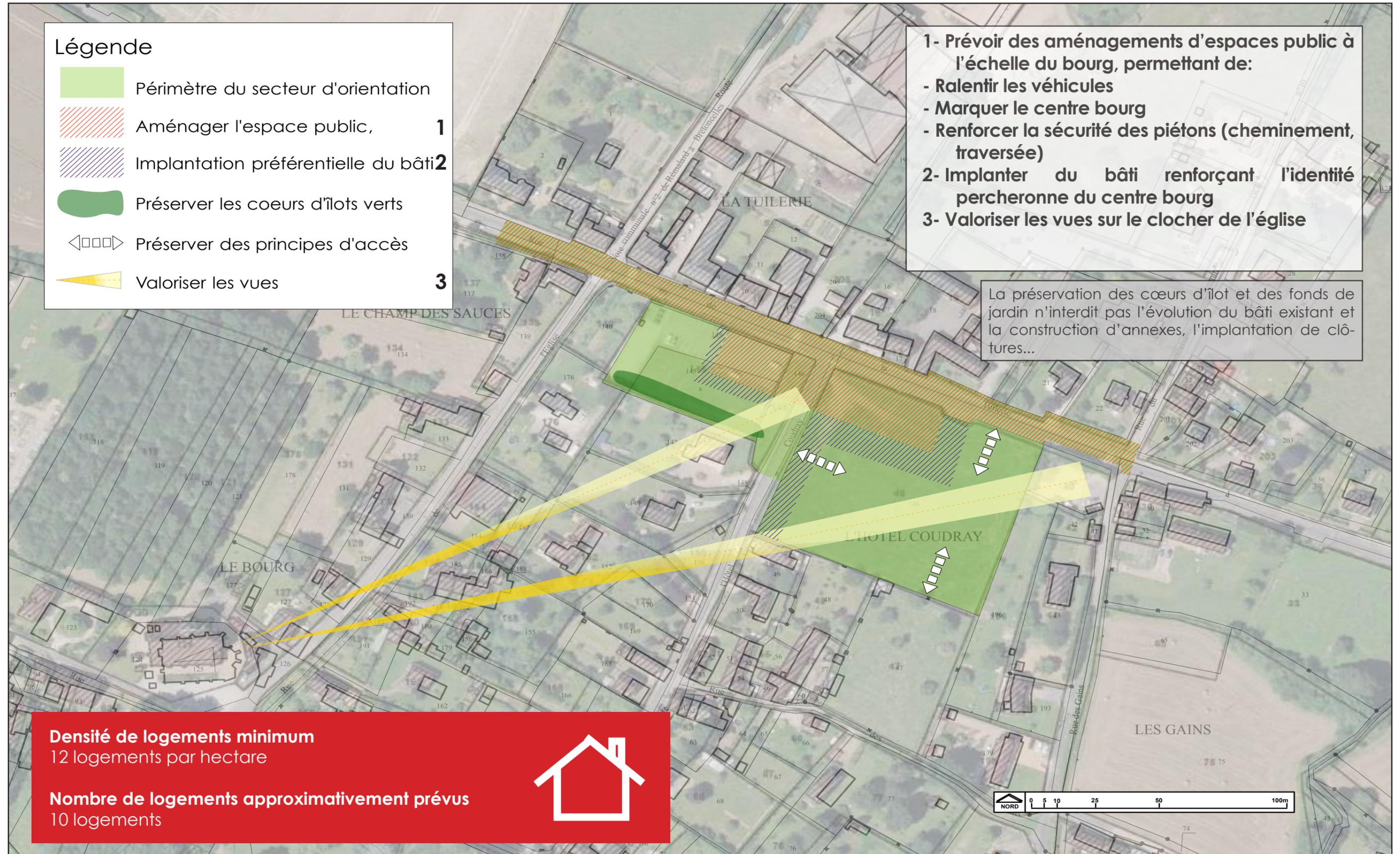


Rémalard-en-Perche, Dorceau, Centre

Le contexte



Les orientations d'aménagement



Rémalard-en-Perche, Dorceau, La Vigne

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



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

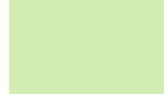
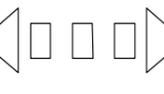
Le foncier du périmètre de l'orientation d'aménagement est homogène (3 à 4 propriétaires) celui de ses abords est beaucoup plus morcelé.



Les orientations d'aménagement



Légende

-  Périètre 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**

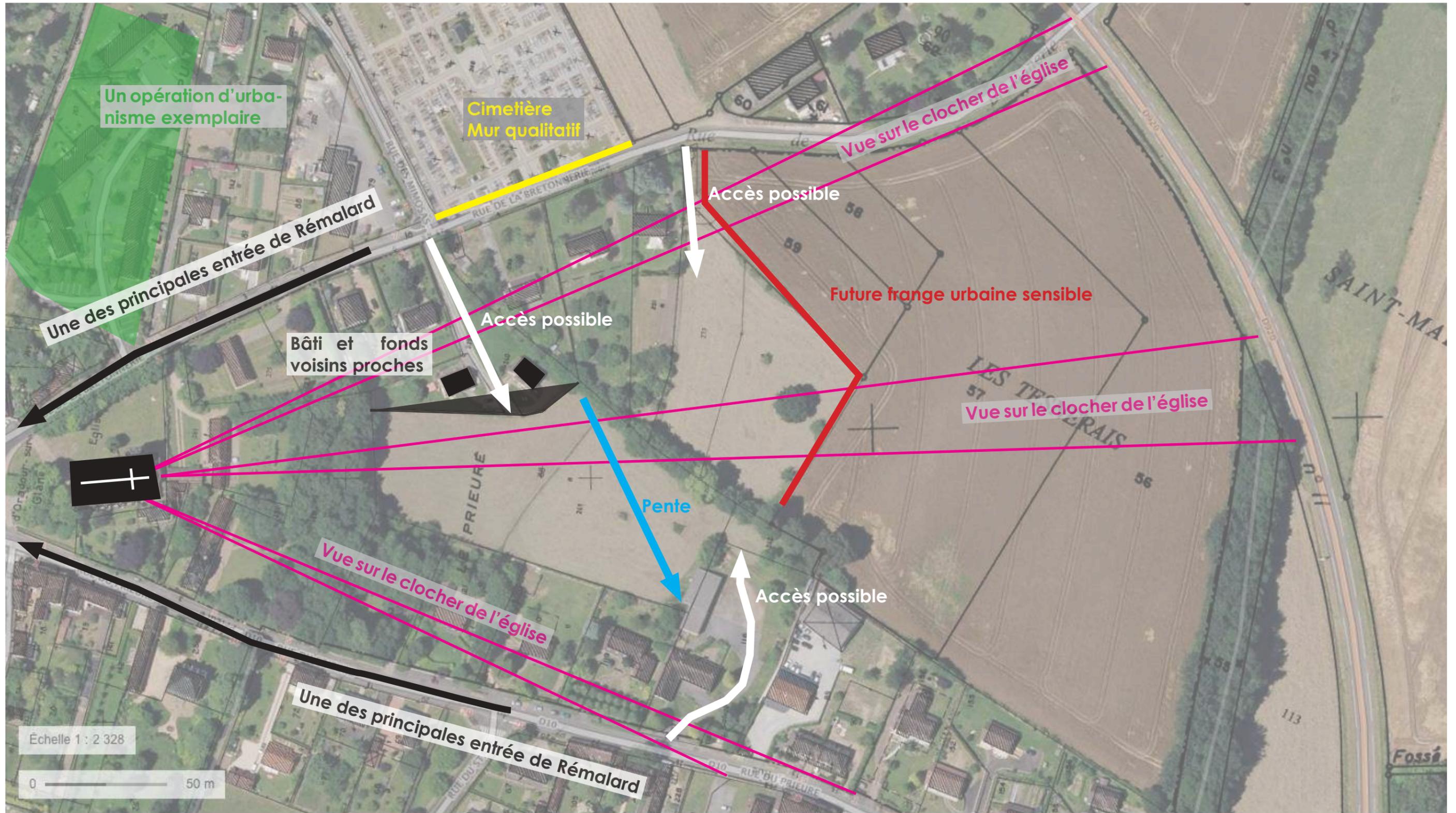
- 1- Prévoir un espace public collectif permettant de:
 - Exploiter au mieux la profondeur des terrains
 - Offrir des espaces publics mutualisés, favorisant la densité bâtie des espaces privés
 - Le phasage de l'opération compte tenu de la probable rétention foncière, et d'assurer la desserte à court 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



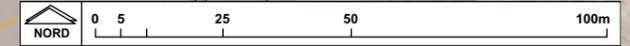
Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire, INPN, MTES, MNHN, Ramsar



Les orientations d'aménagement

Densité de logements minimum
12 logements par hectare

Nombre de logements approximativement prévus
20 logements



Légende

- Haie paysagère
- Préserver le coeur d'îlot vert
- Principes d'accès
- Valoriser les vues

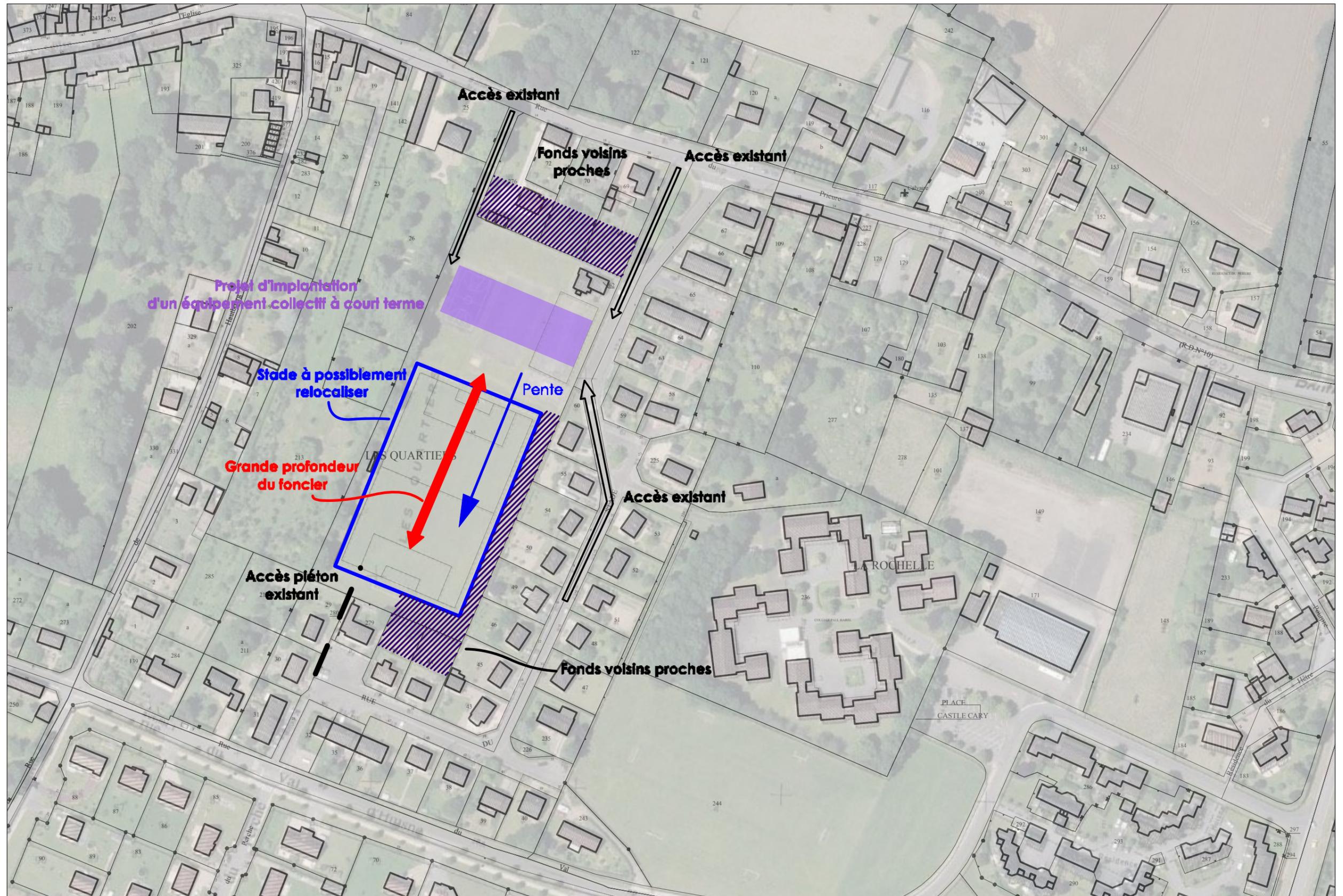
Sur l'ensemble du site une attention particulière devra être portée à la préservation des espèces d'oiseaux protégées très probablement présentes compte tenu des milieux présents.

La préservation des 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...

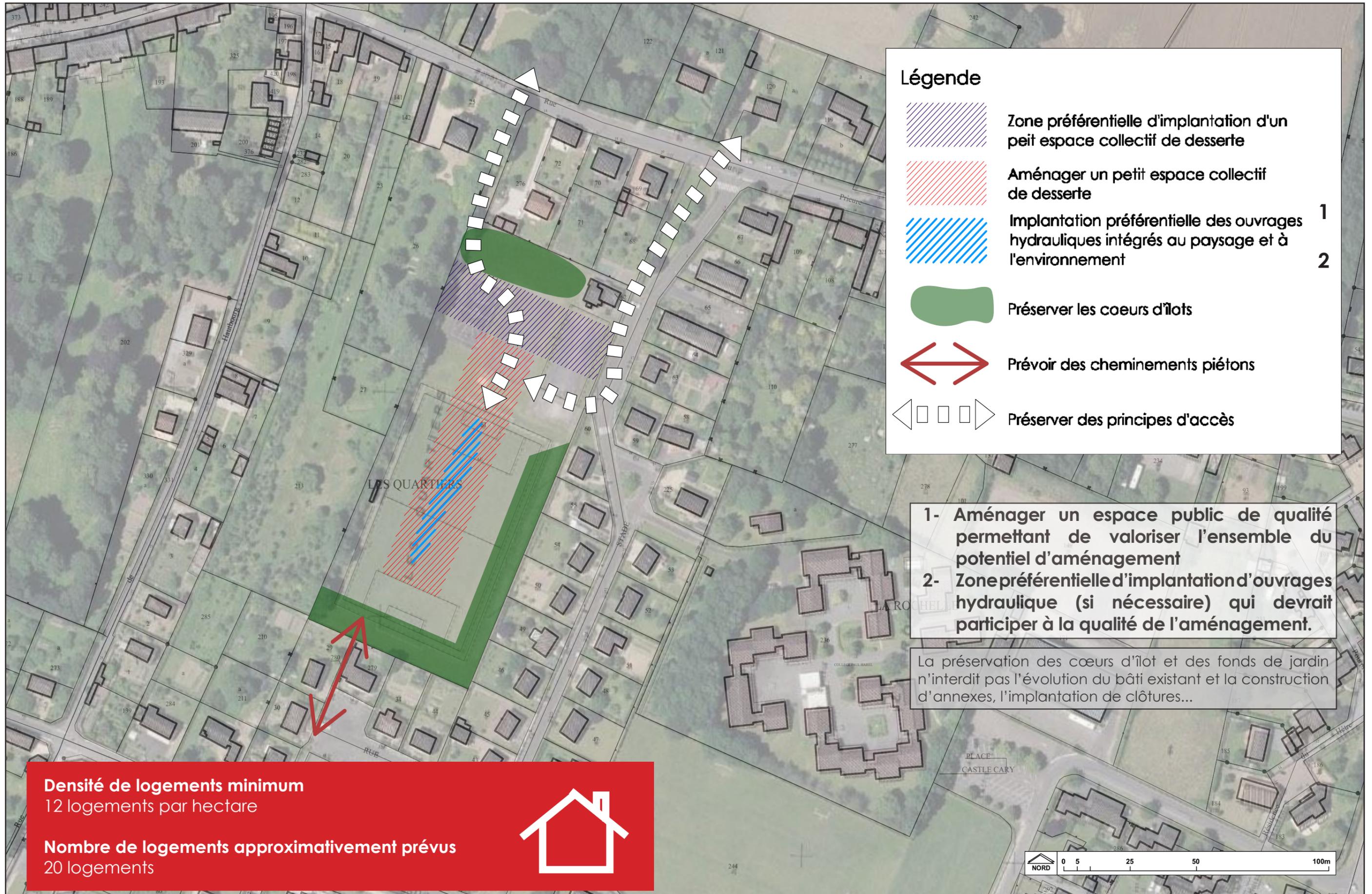
La préservation des haies et boisements n'interdit pas la création d'accès.

Rémalard-en-Perche, Rémalard, stade

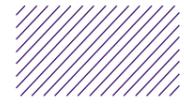
Le contexte



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 1
2
-  Préserver les cœurs 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 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...

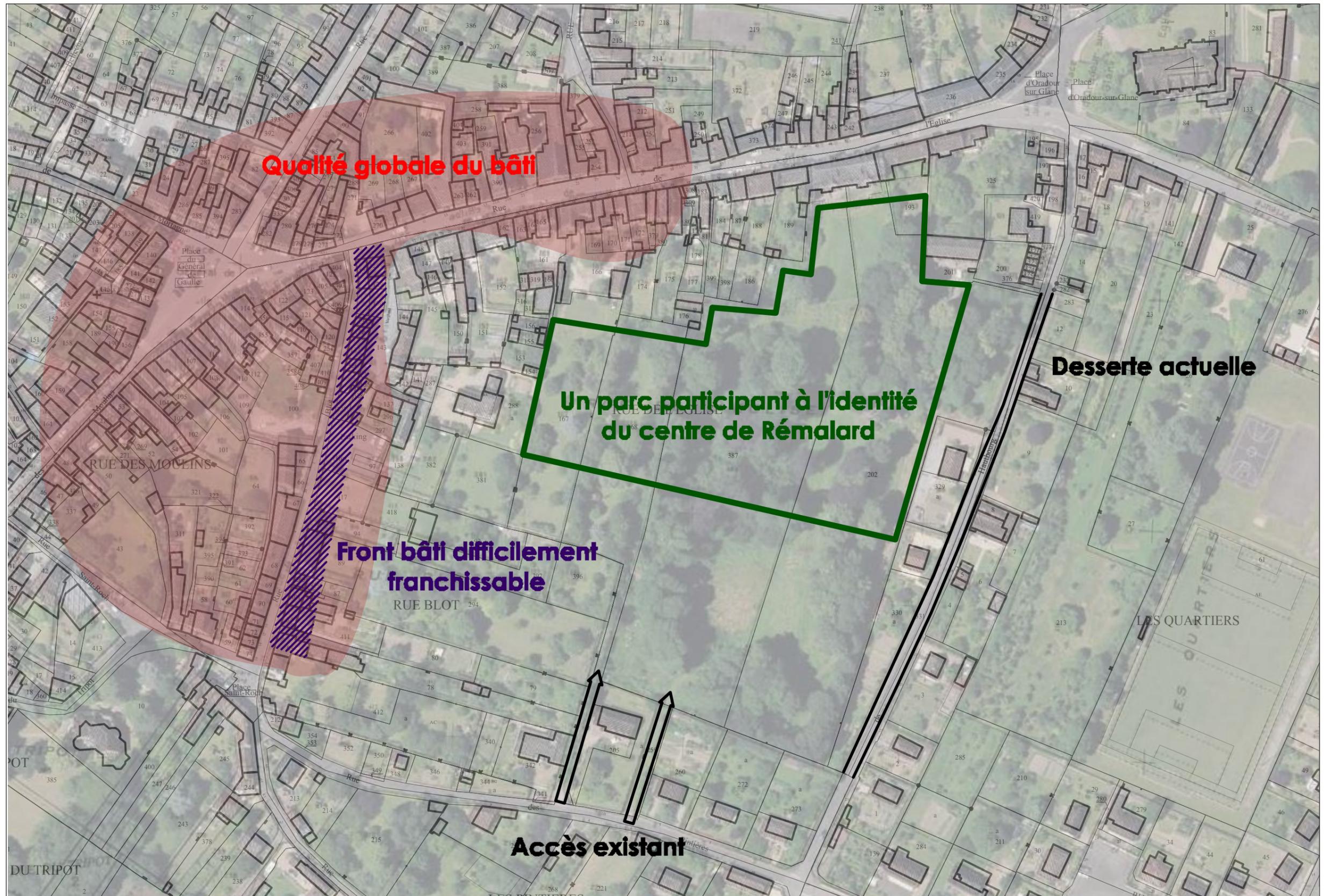
Densité de logements minimum
 12 logements par hectare

Nombre de logements approximativement prévus
 20 logements

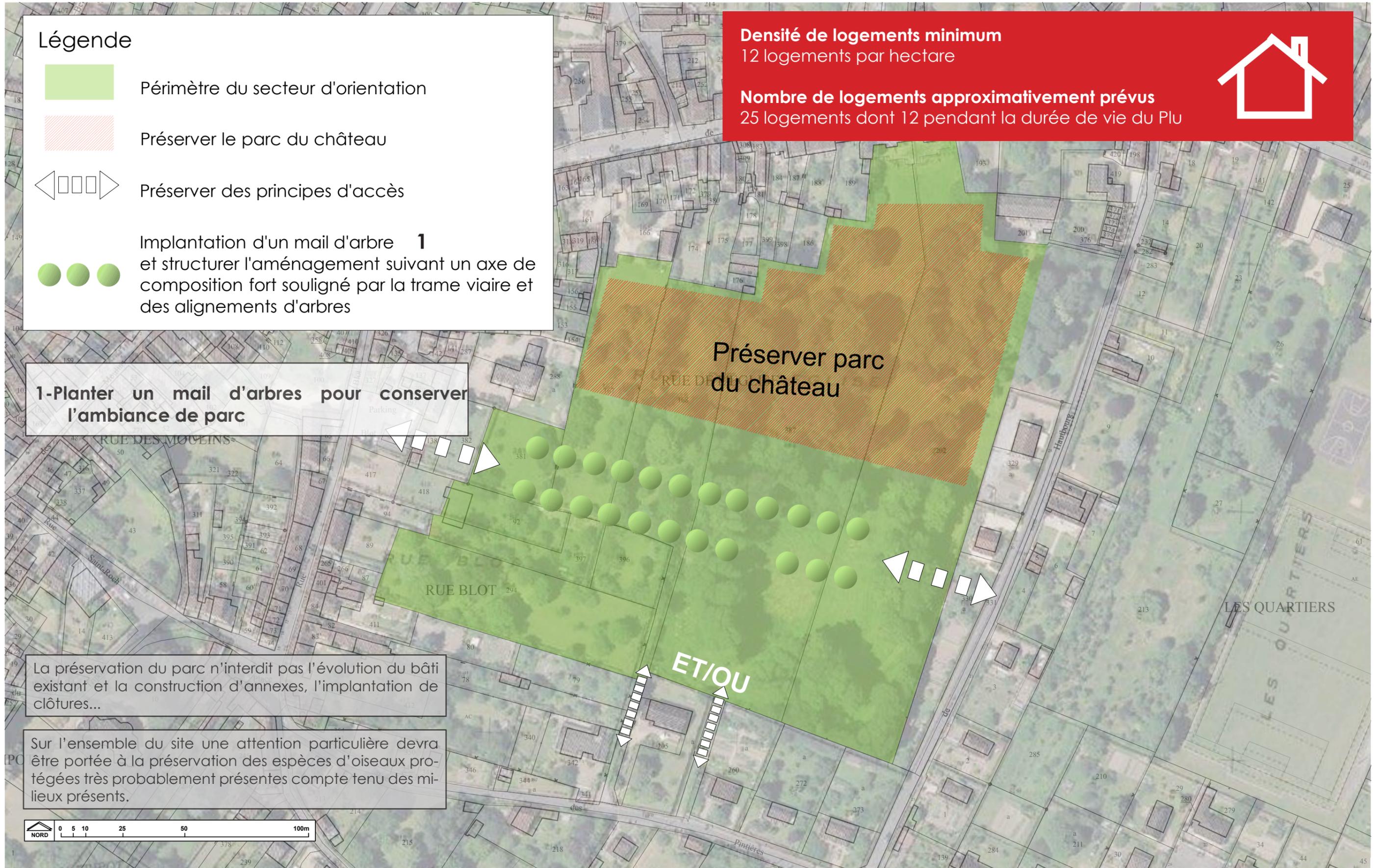



Rémalard-en-Perche, Rémalard, Le Parc

Le contexte



Les orientations d'aménagement



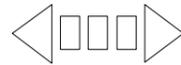
Légende



Périmètre du secteur d'orientation



Préserver le parc du château



Préserver des principes d'accès



Implantation d'un mail d'arbre **1**
et structurer l'aménagement suivant un axe de composition fort souligné par la trame viaire et des alignements d'arbres

Densité de logements minimum

12 logements par hectare

Nombre de logements approximativement prévus

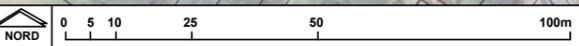
25 logements dont 12 pendant la durée de vie du Plu



1-Planter un mail d'arbres pour conserver l'ambiance de parc

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

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.



ET/OU

Rémalard-en-Perche, Zone d'activité

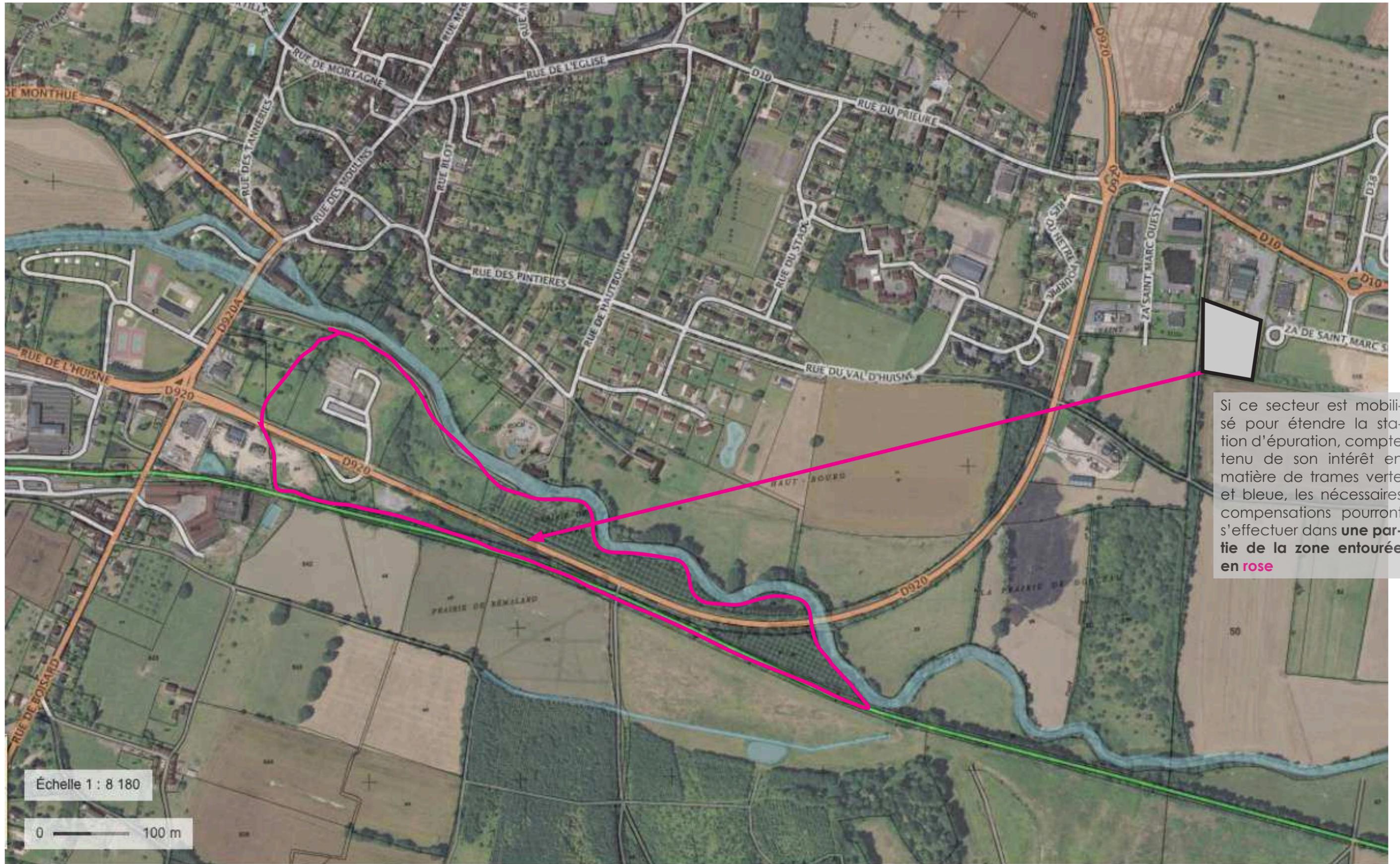
Le contexte



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



Les orientations d'aménagement



Si ce secteur est mobilisé pour étendre la station d'épuration, compte tenu de son intérêt en matière de trames verte et bleue, les nécessaires compensations pourront s'effectuer dans **une partie de la zone entourée en rose**

Échelle 1 : 8 180

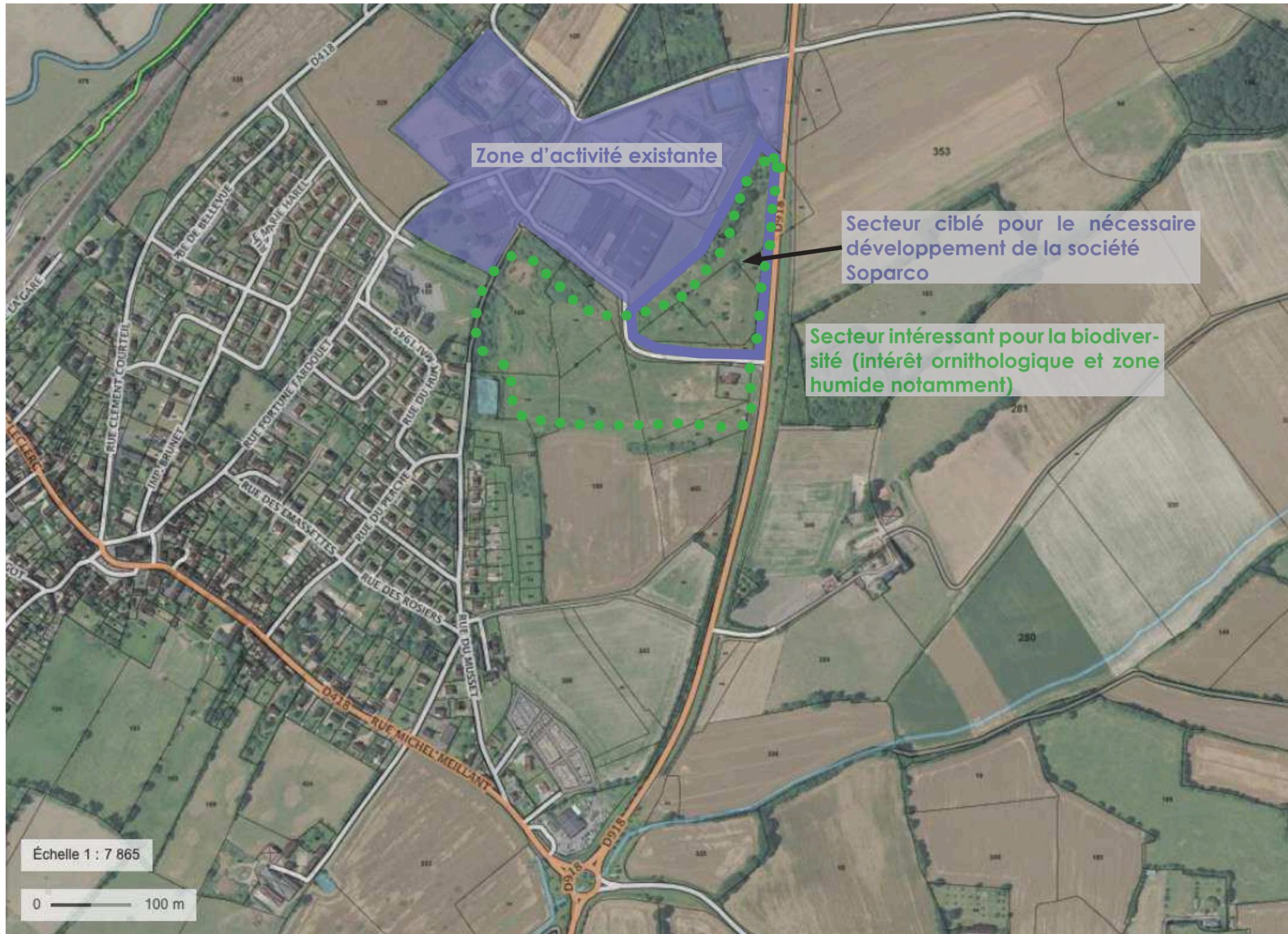
0 — 100 m

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



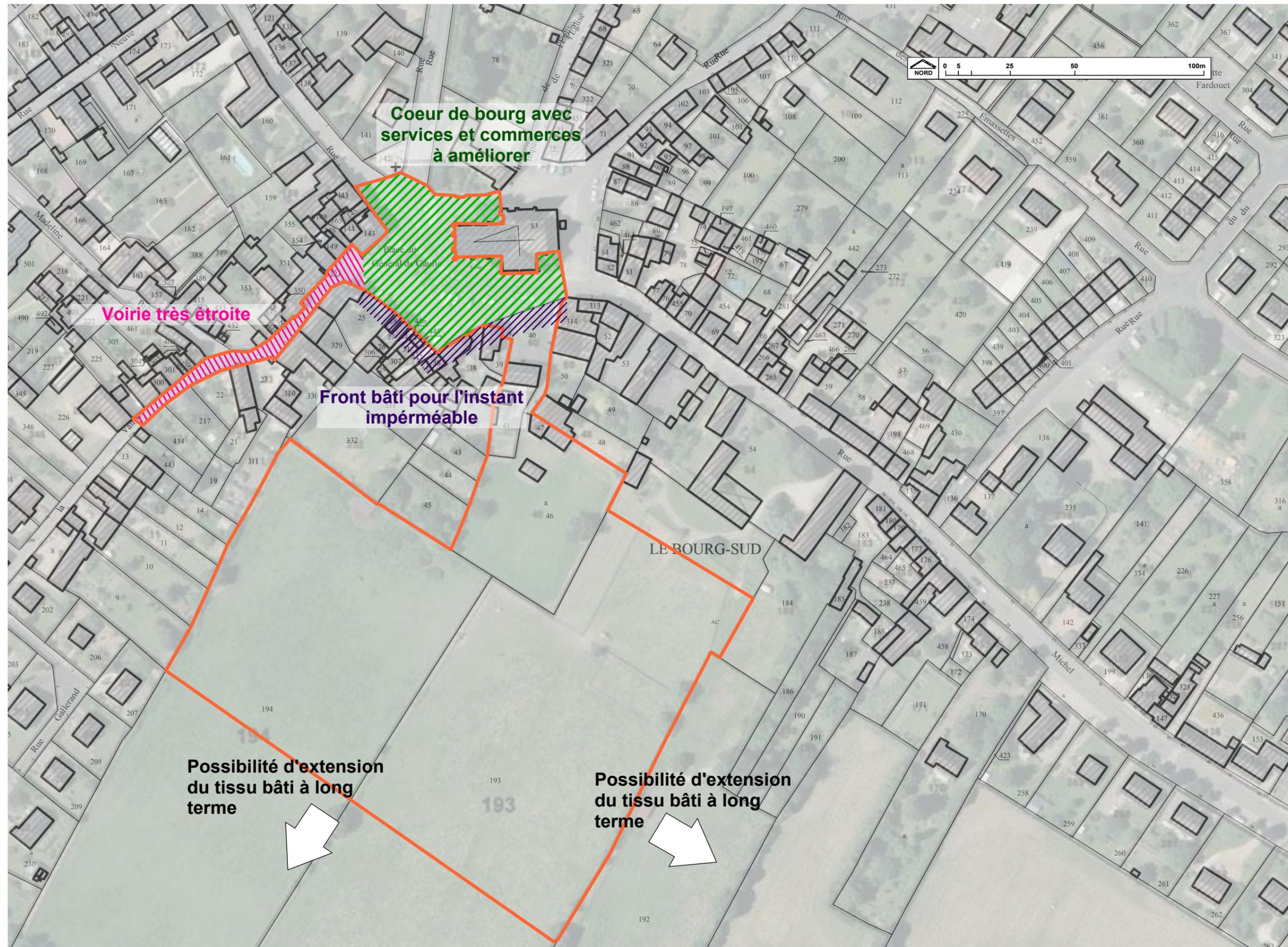
Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire

Les orientations d'aménagement

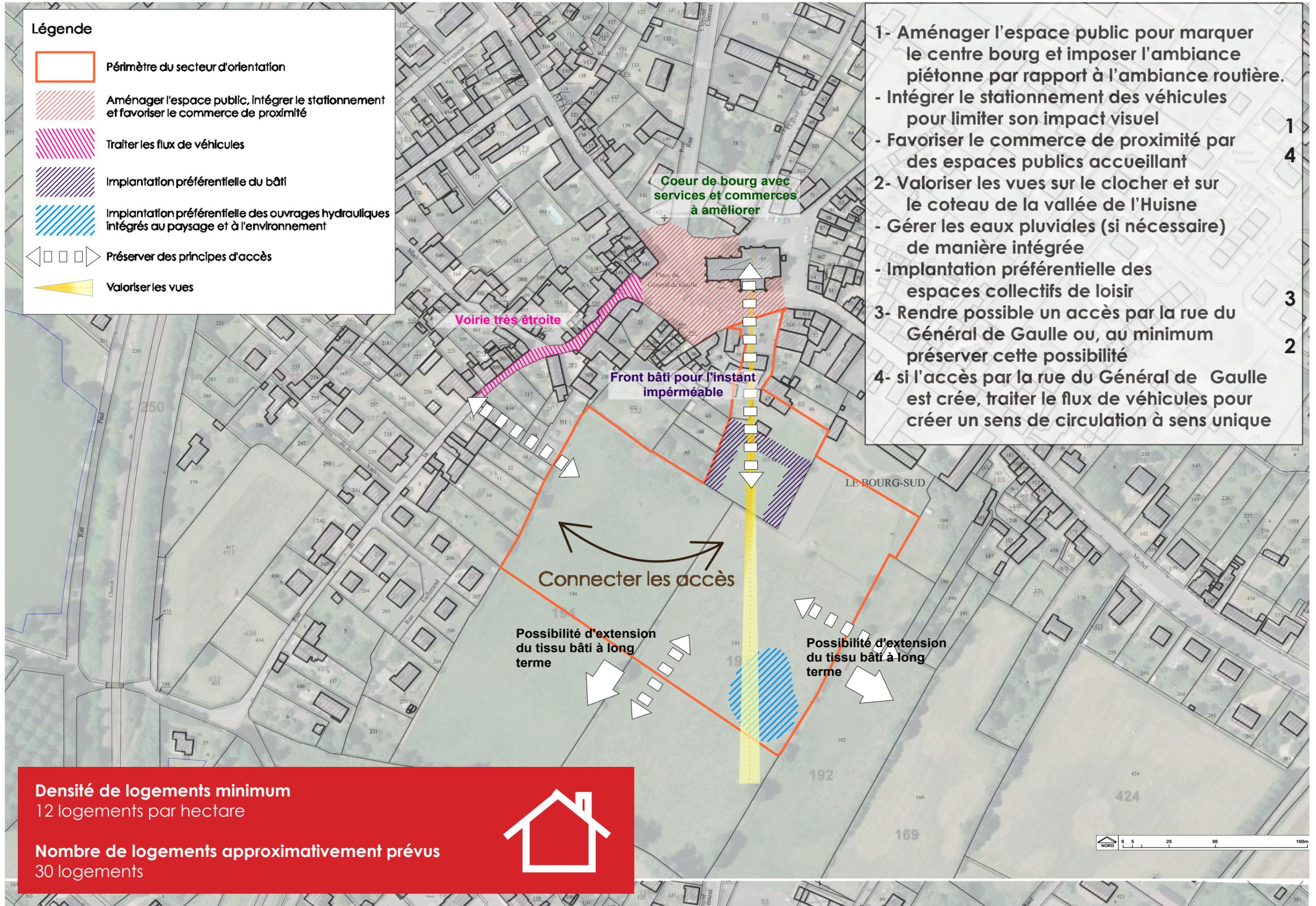


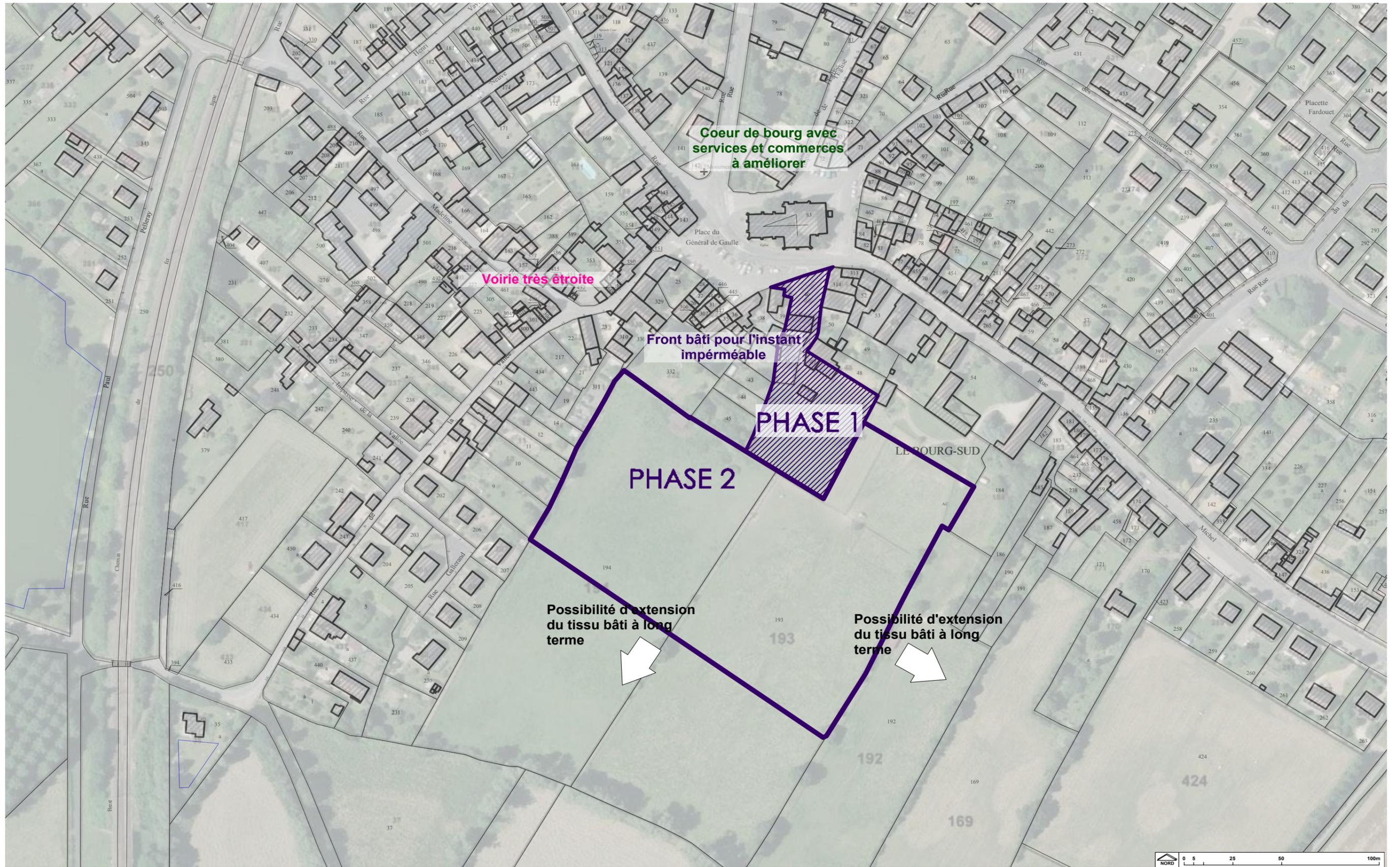
Sablons-sur-Huisne, Condé-sur-Huisne

Le contexte

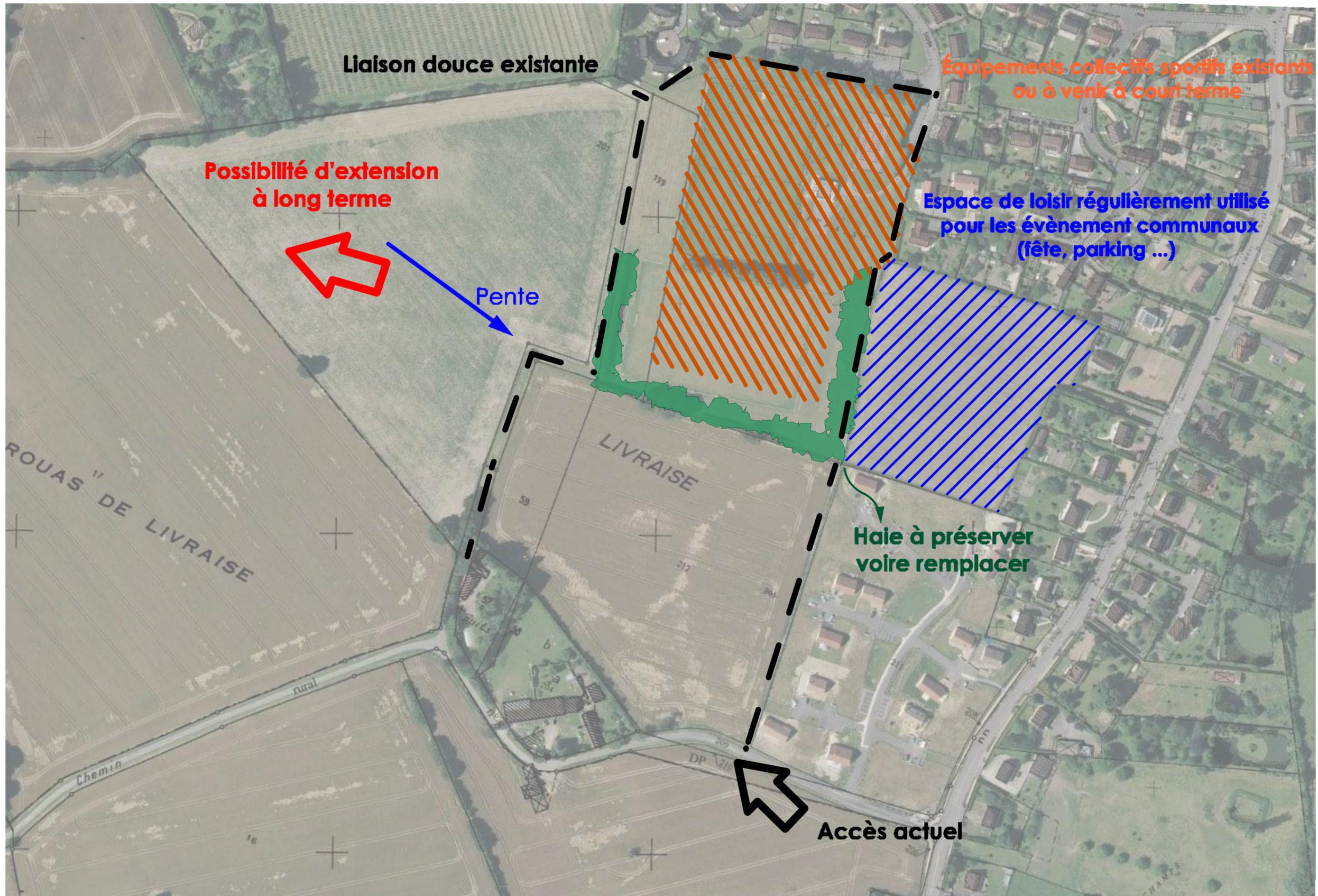


Les orientations d'aménagement

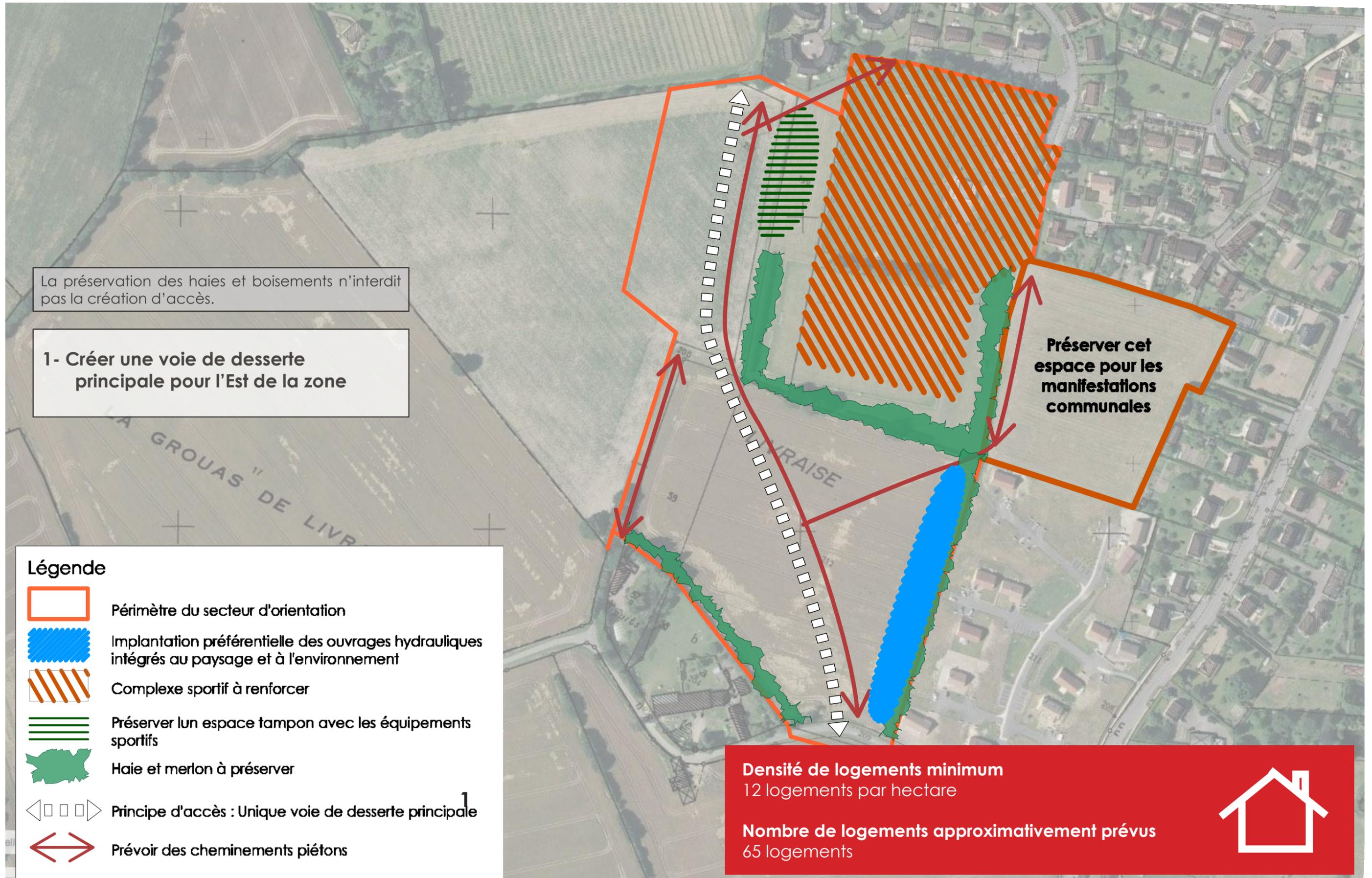




Le contexte

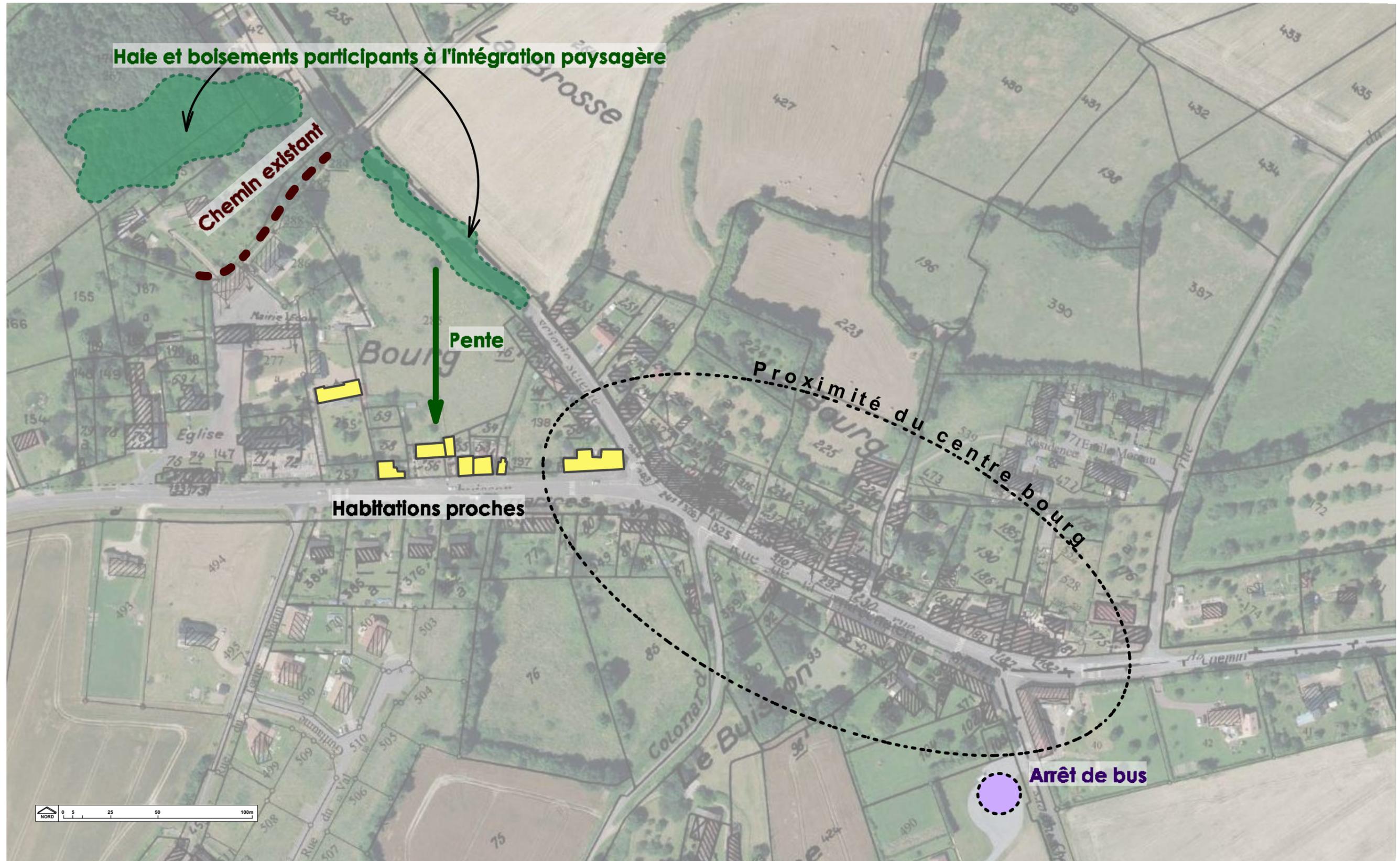


Les orientations d'aménagement

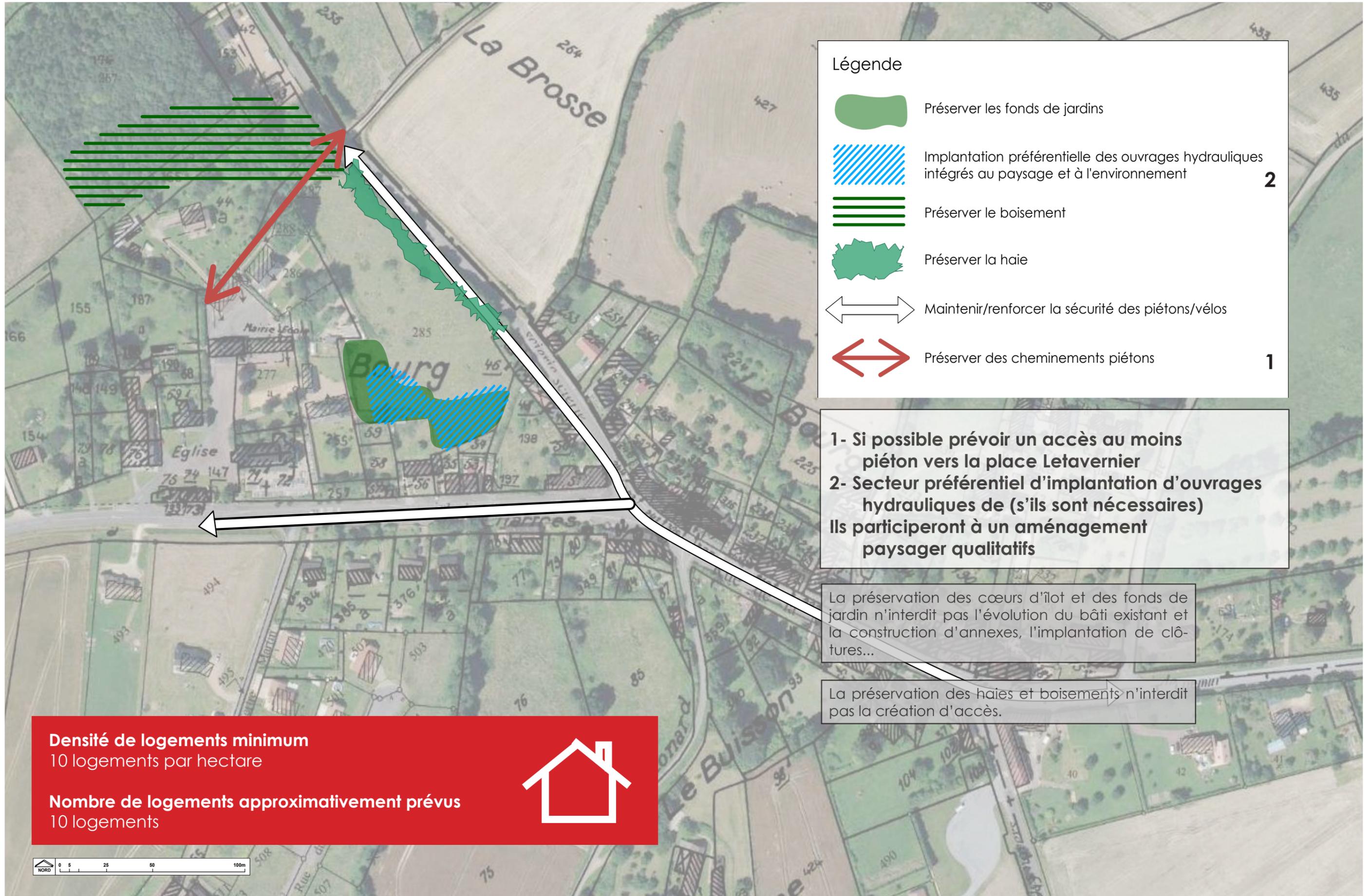


Perche-en-Nocé, Colonard-Corubert

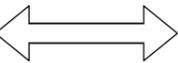
Le contexte



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**

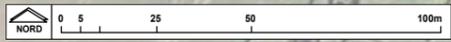
1- Si possible prévoir un accès au moins piéton vers la place Letavernier
2- Secteur préférentiel d'implantation d'ouvrages hydrauliques de (s'ils sont nécessaires) Ils participeront à un aménagement paysager qualitatifs

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...

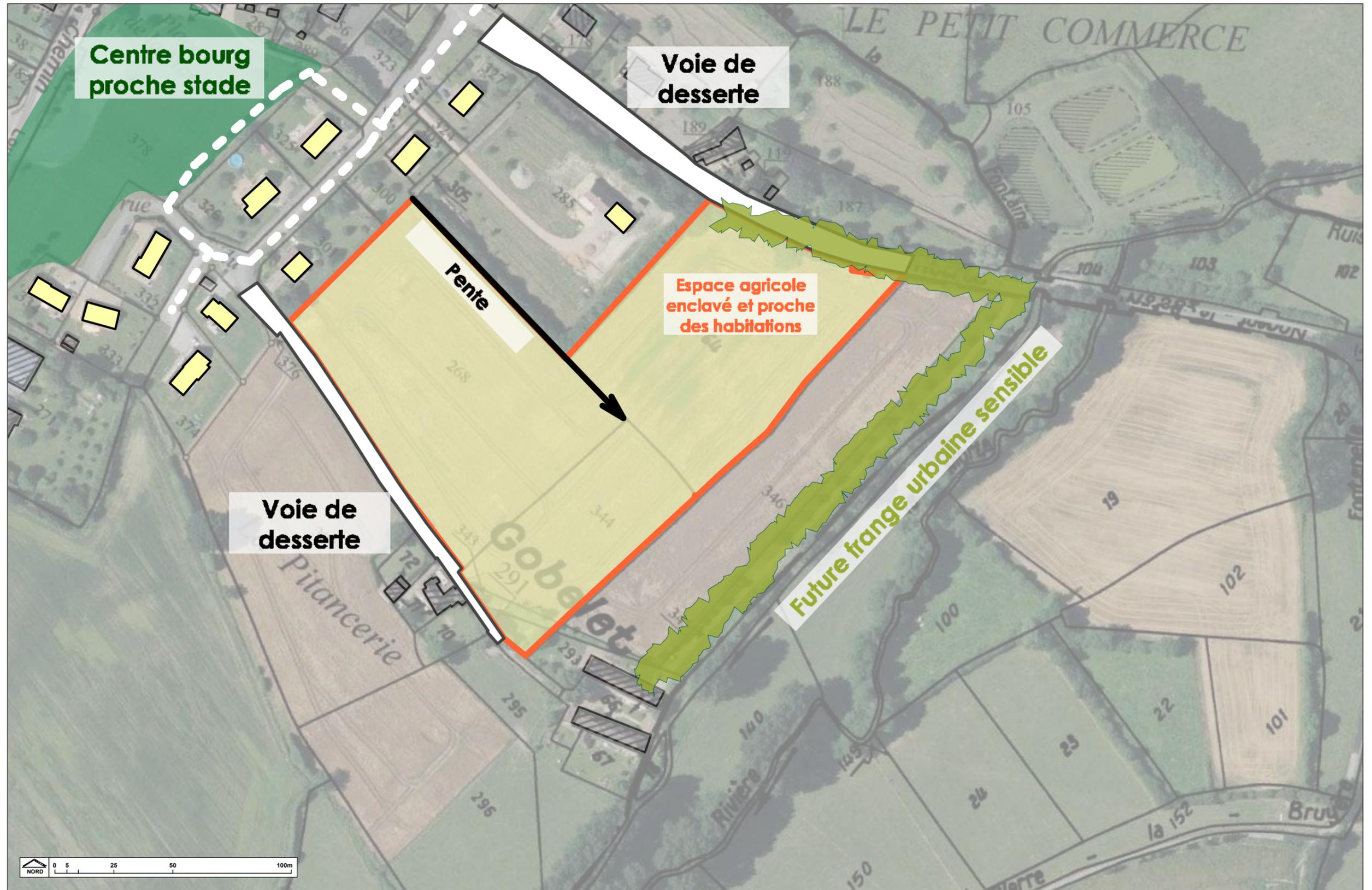
La préservation des haies et boisements n'interdit pas la création d'accès.

Densité de logements minimum
10 logements par hectare

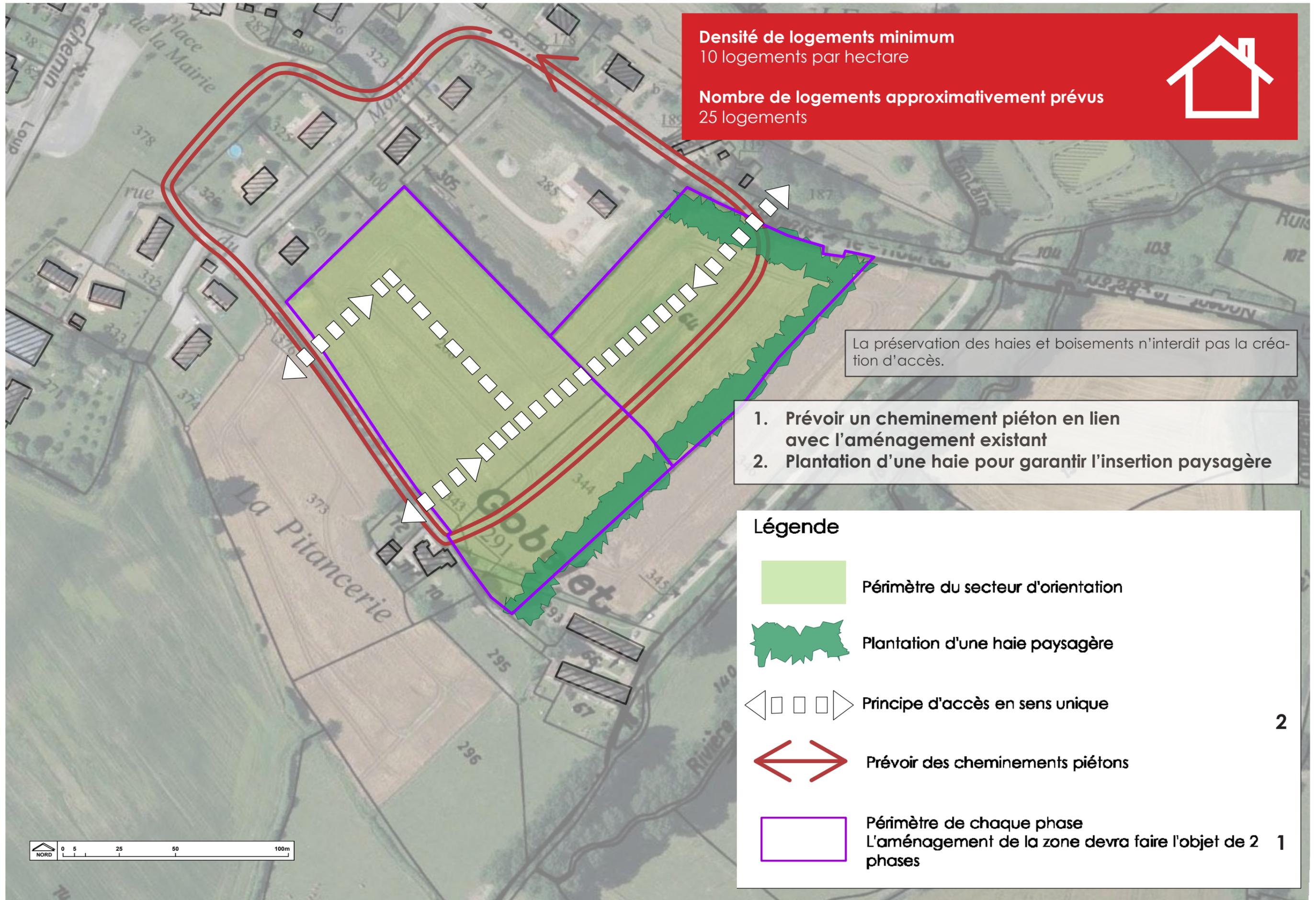
Nombre de logements approximativement prévus
10 logements

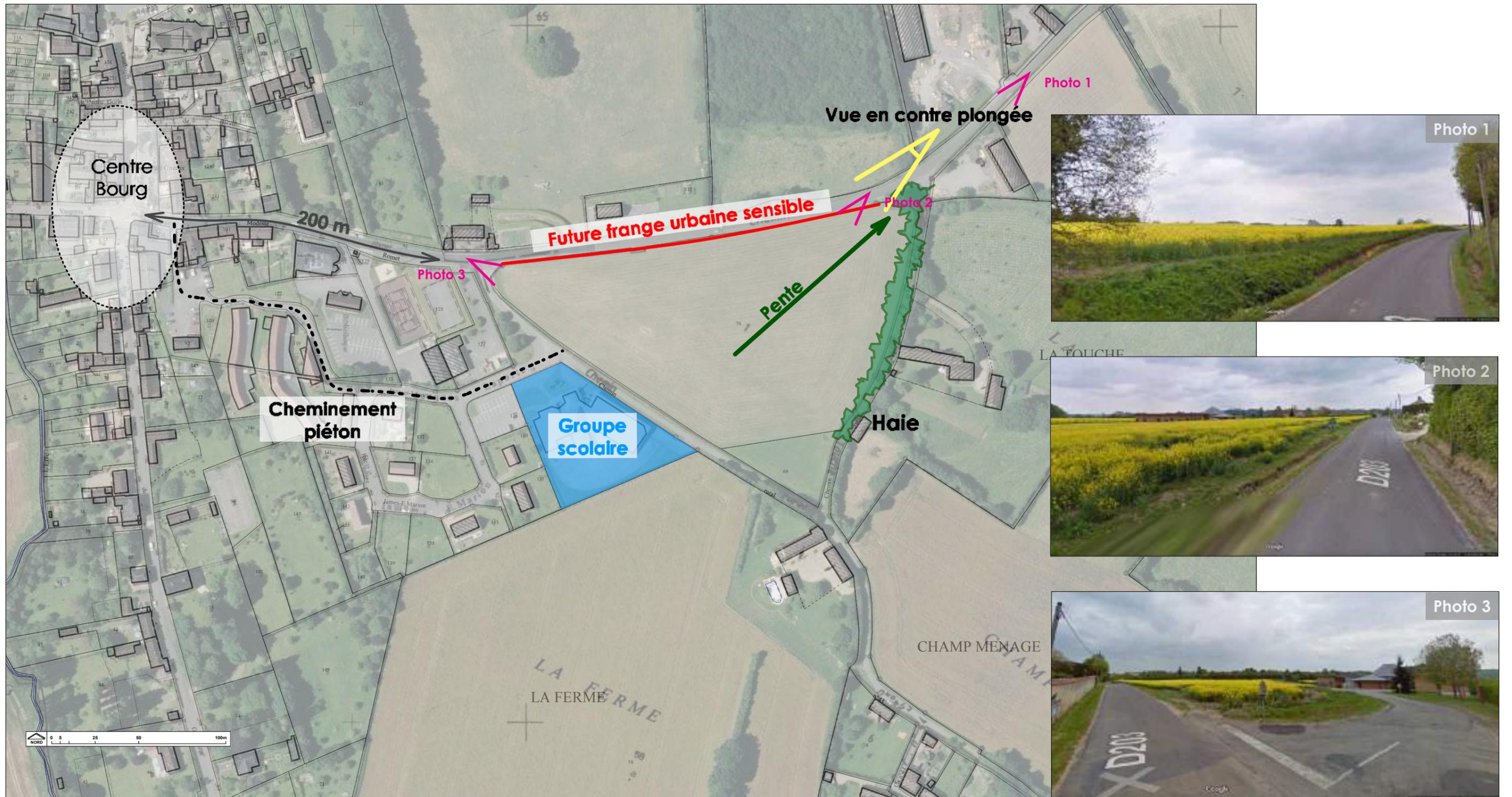
Le contexte



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

Densité de logements minimum
12 logements par hectare

Nombre de logements approximativement prévus
25 à 30 logements



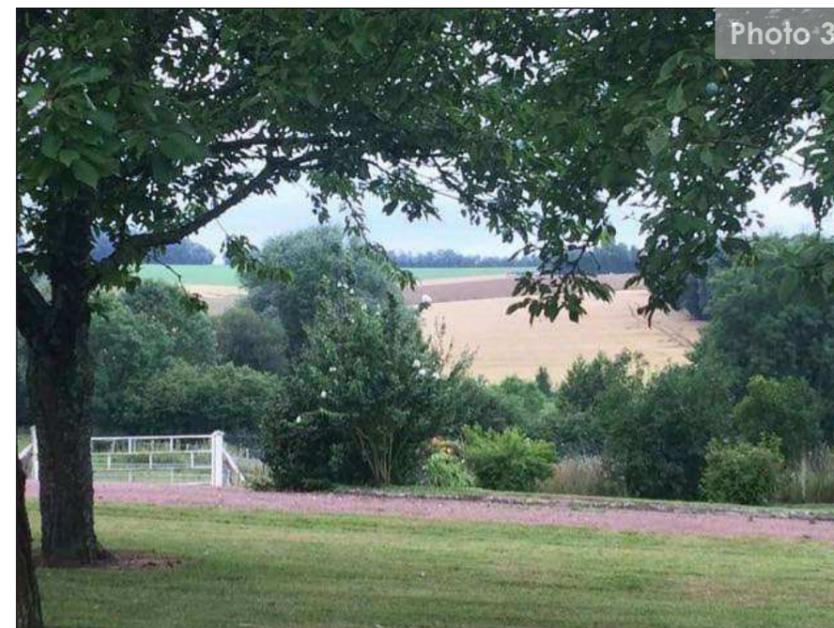
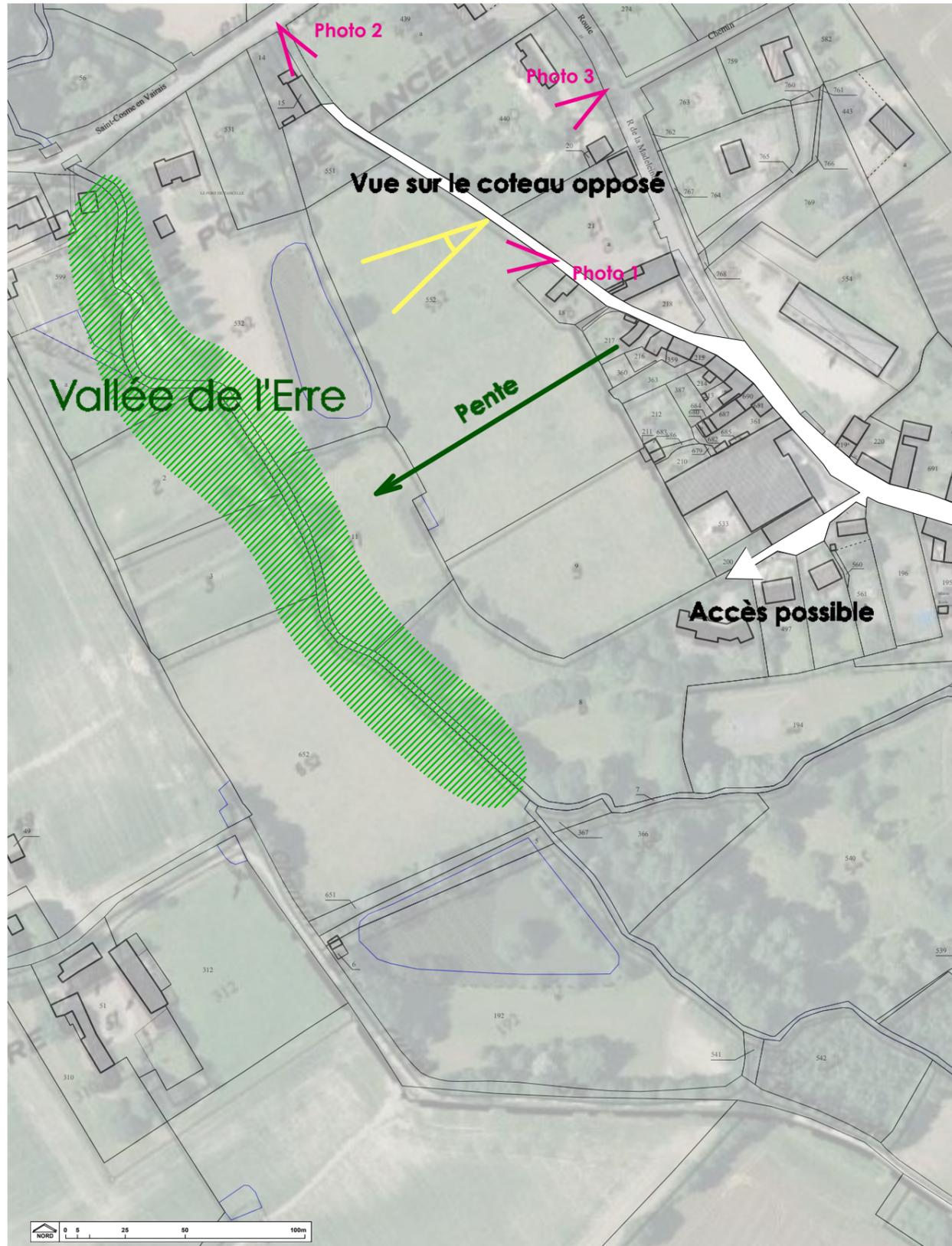
Légende

- 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

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

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

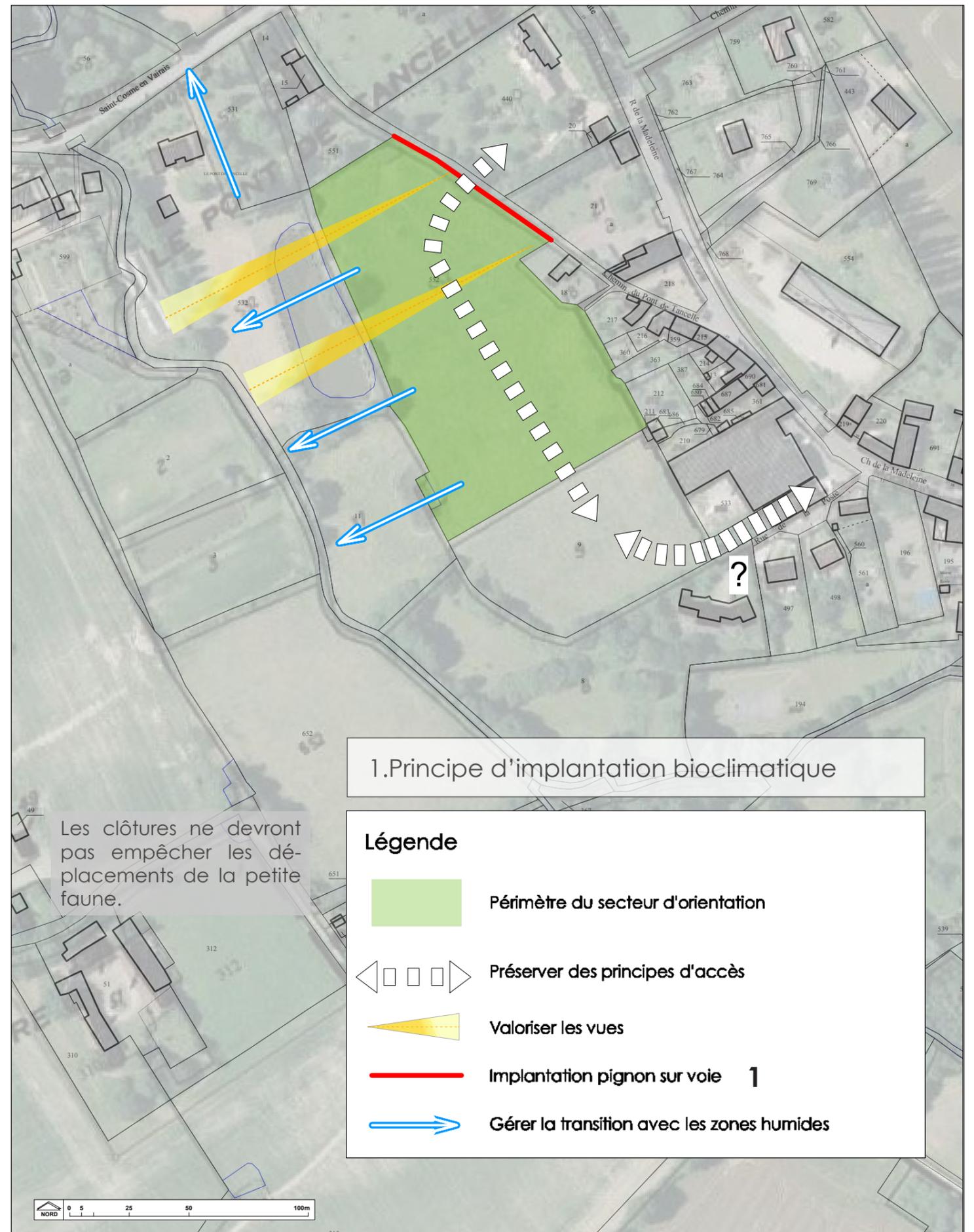
Le contexte



Les orientations d'aménagement

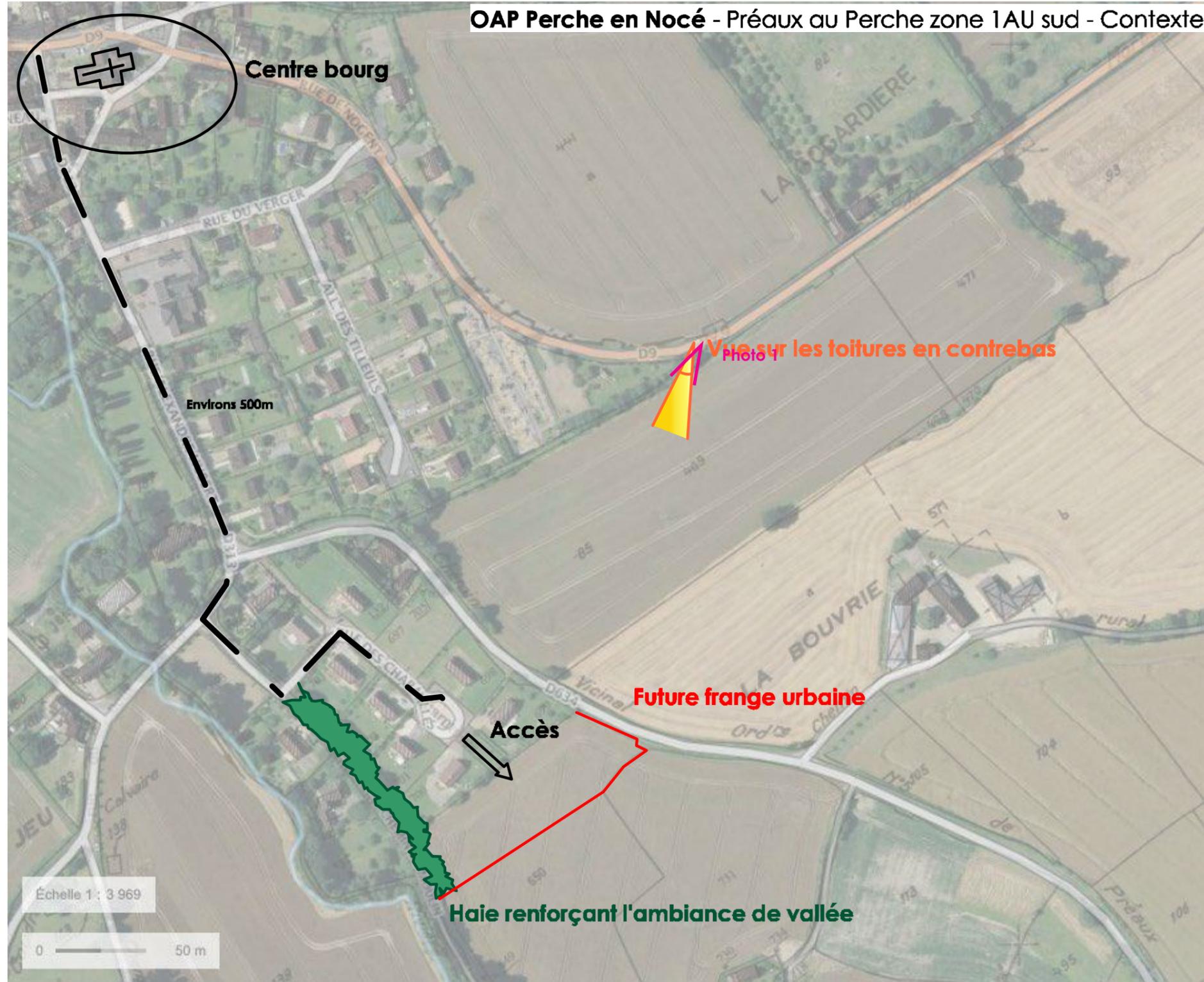
Densité de logements minimum
10 logements par hectare

Nombre de logements approximativement prévus
18 logements

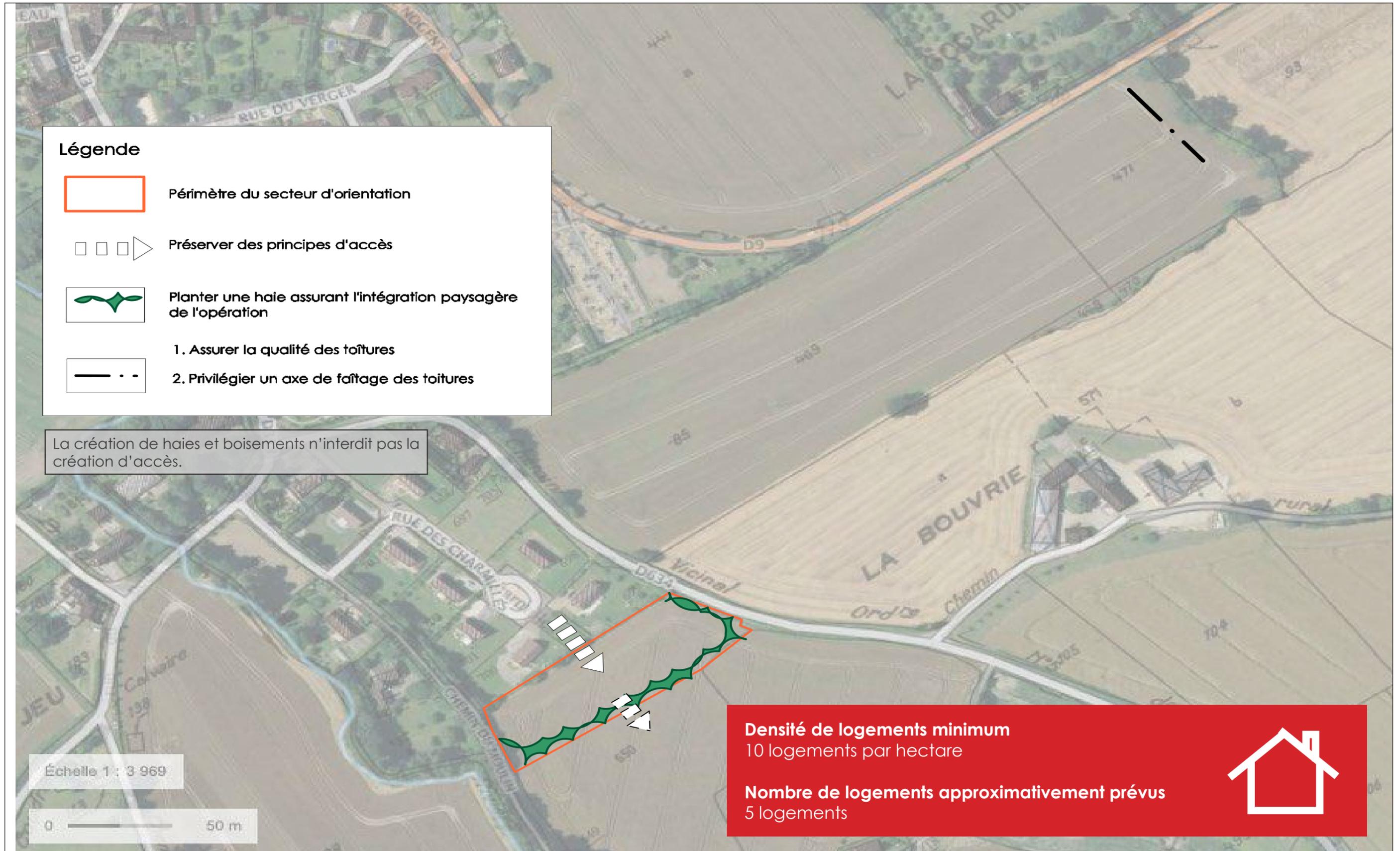


Perche-en-Nocé, Préaux-du-Perche, zone 1AU sud

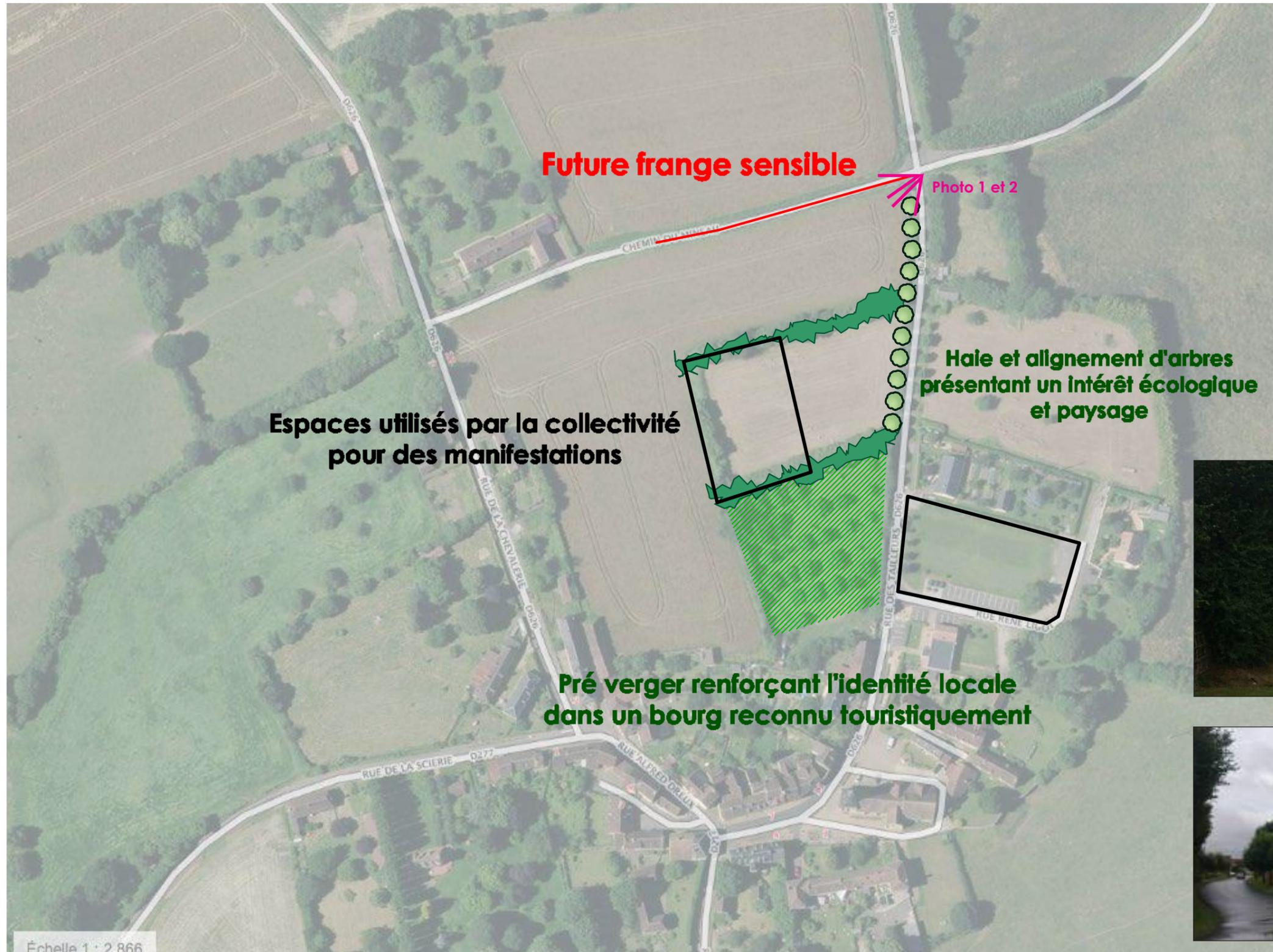
Le contexte



Les orientations d'aménagement



Le contexte



Les orientations d'aménagement



Densité de logements minimum
10 logements par hectare

Nombre de logements approximativement prévus
5 logements

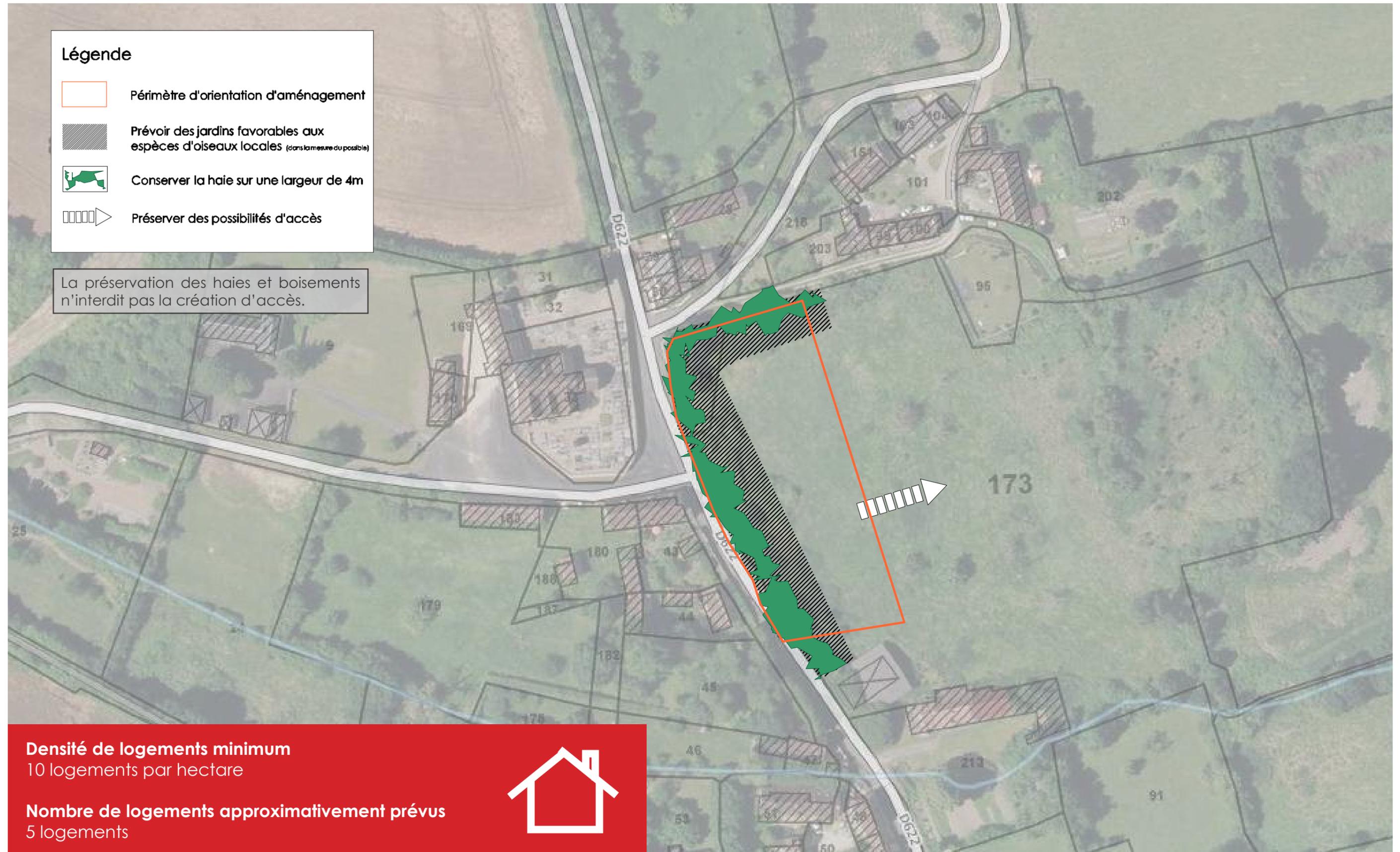


Saint-Germain-des-Grois, zone 1AU

Le contexte

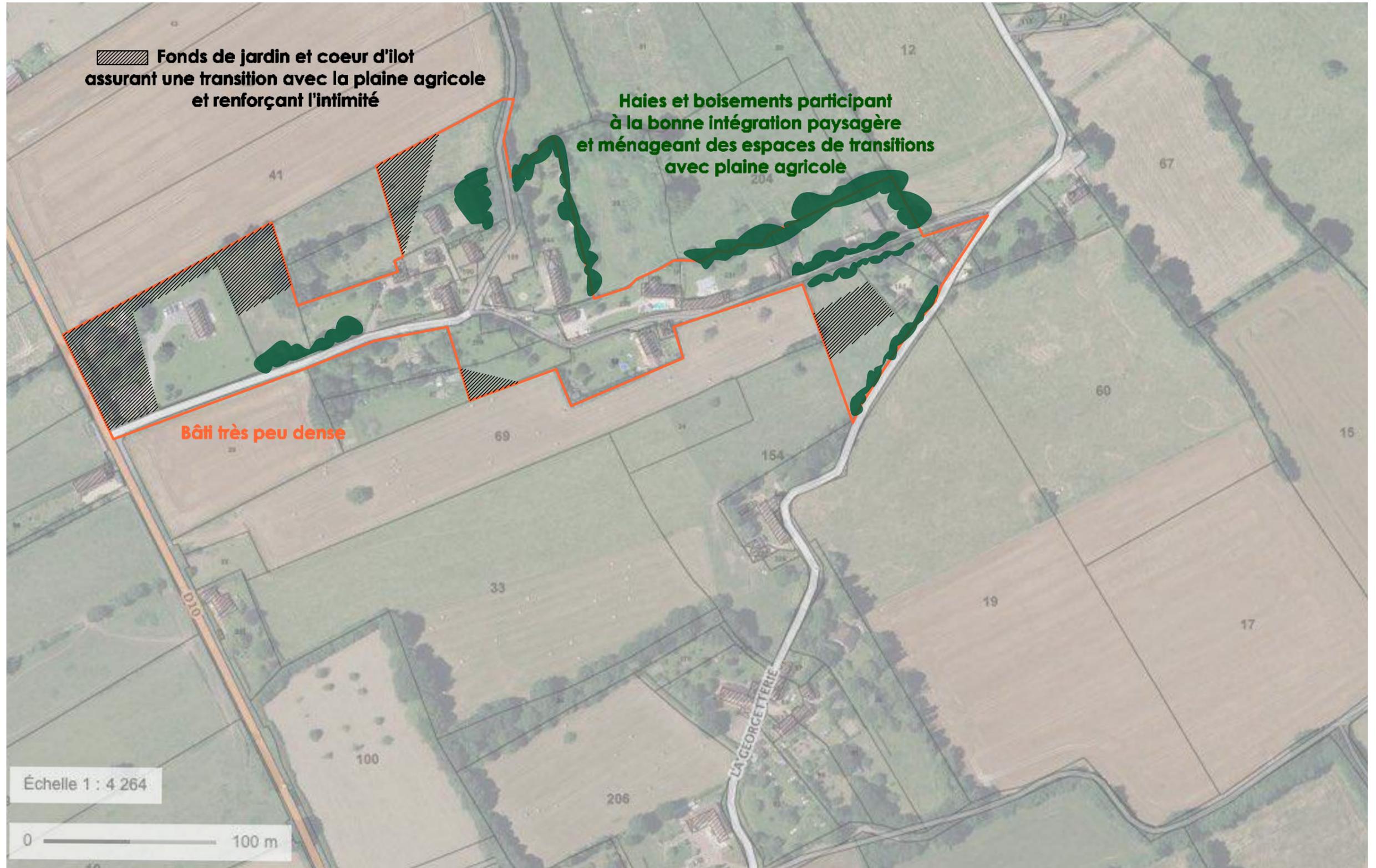


Les orientations d'aménagement

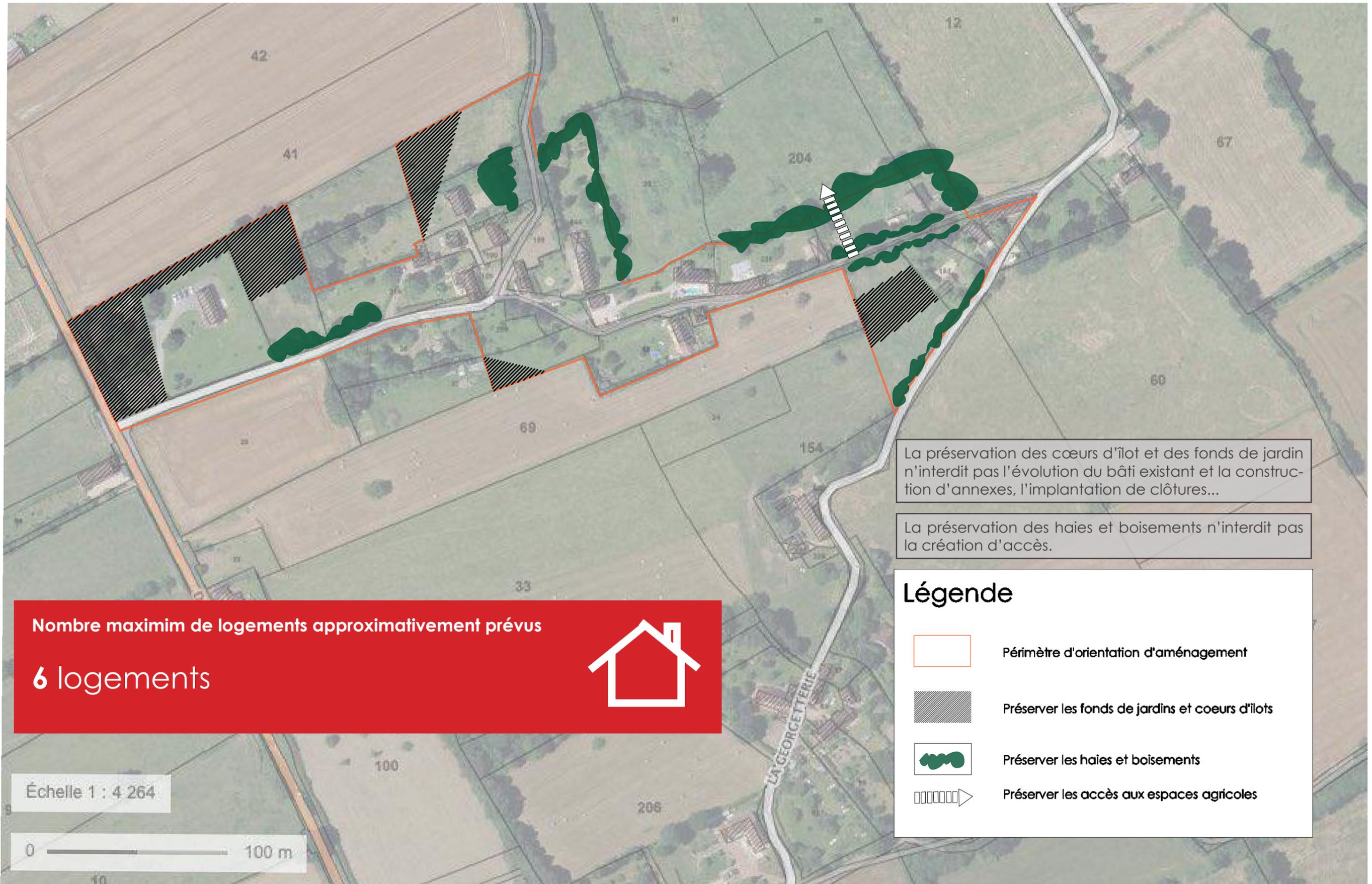


Saint-Germain-des-Grois, hameau La Davillière

Le contexte

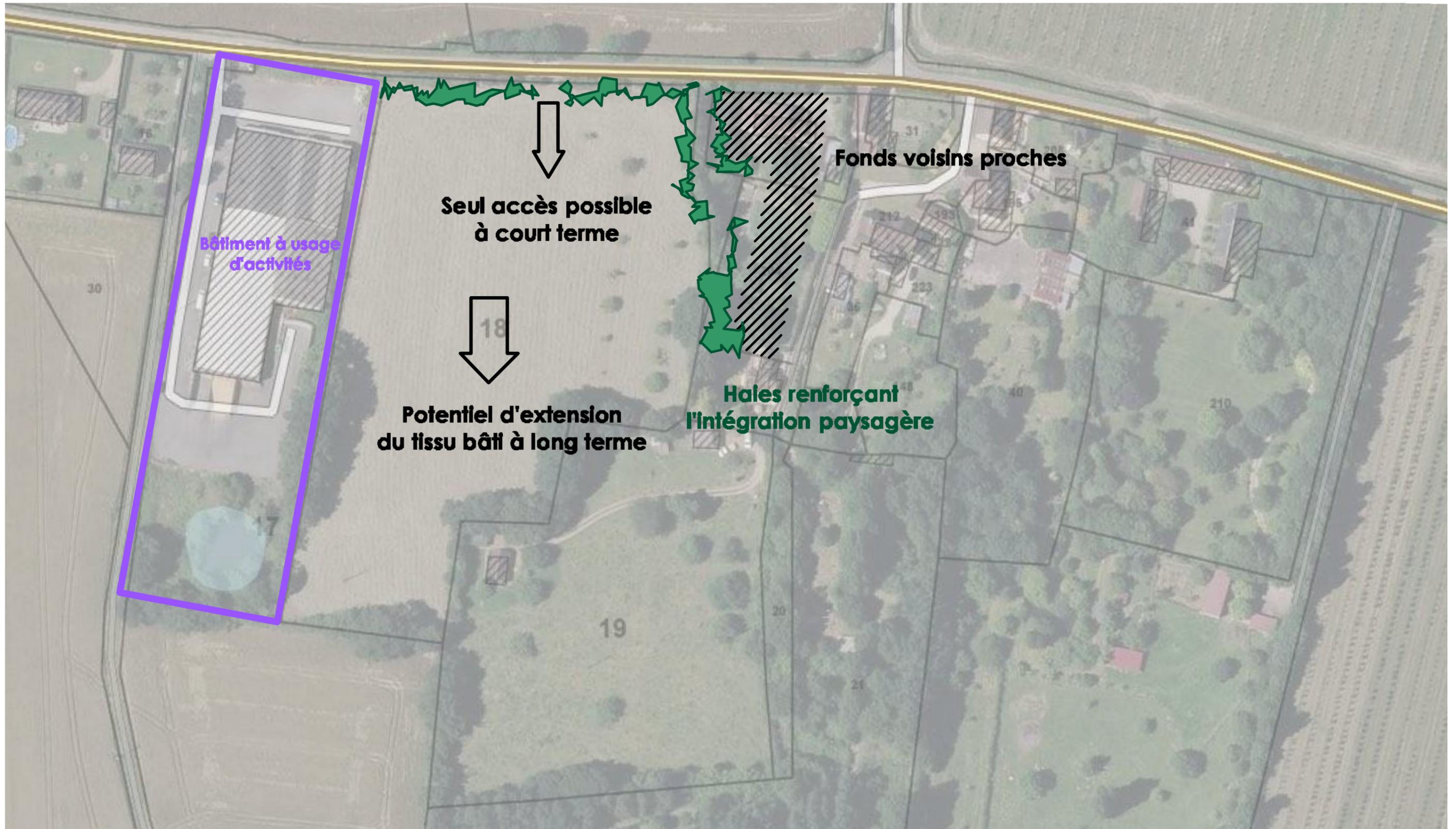


Les orientations d'aménagement

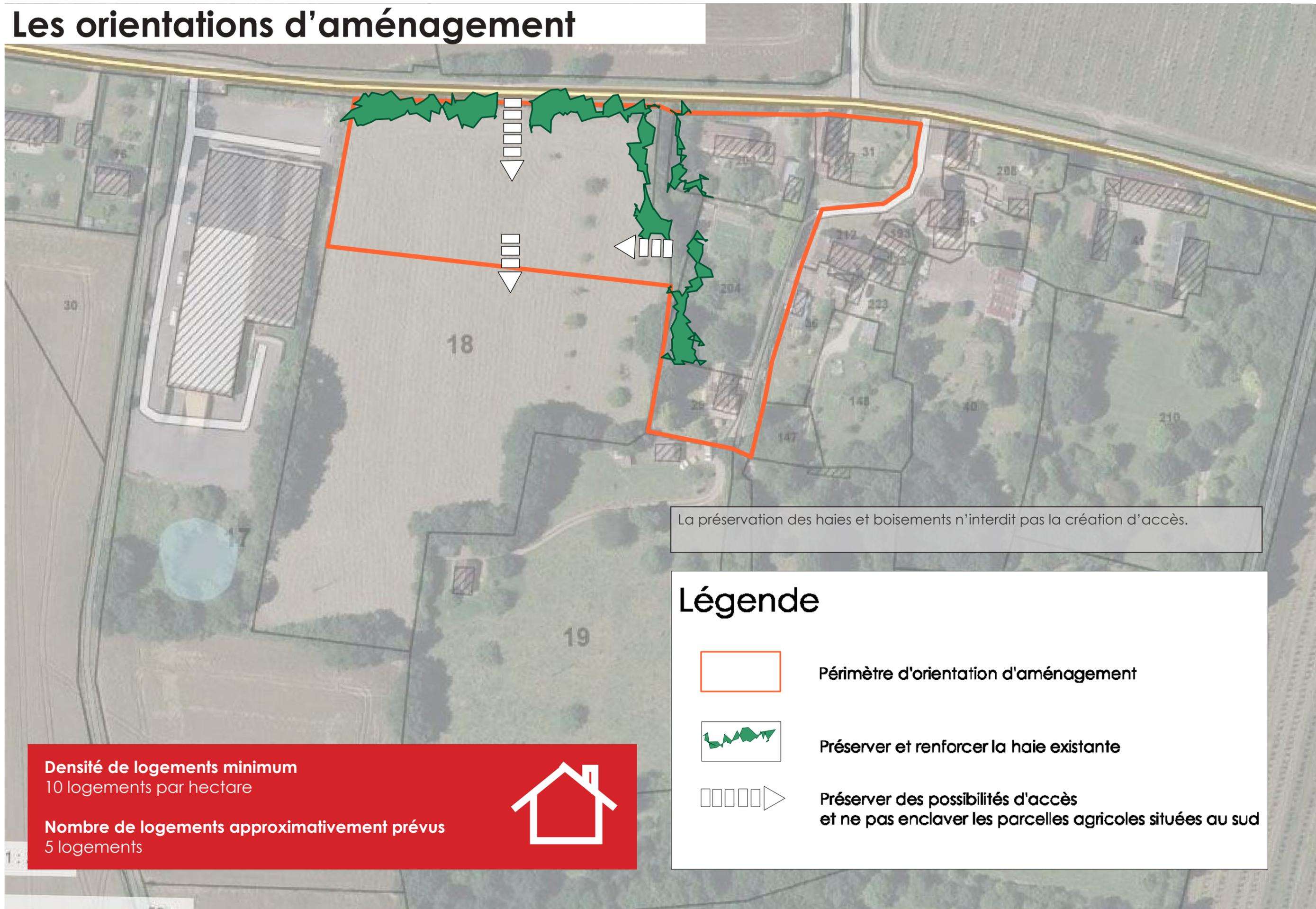


Saint-Germain-des-Grois, hameau le Verger

Le contexte



Les orientations d'aménagement



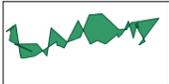
La préservation des haies et boisements n'interdit pas la création d'accès.

Densité de logements minimum
10 logements par hectare

Nombre de logements approximativement prévus
5 logements



Légende

-  Périmètre d'orientation d'aménagement
-  Préserver et renforcer la haie existante
-  Préserver des possibilités d'accès et ne pas enclaver les parcelles agricoles situées au sud

Saint-Pierre-La-Bruyère, Les Perriers



Photo 1



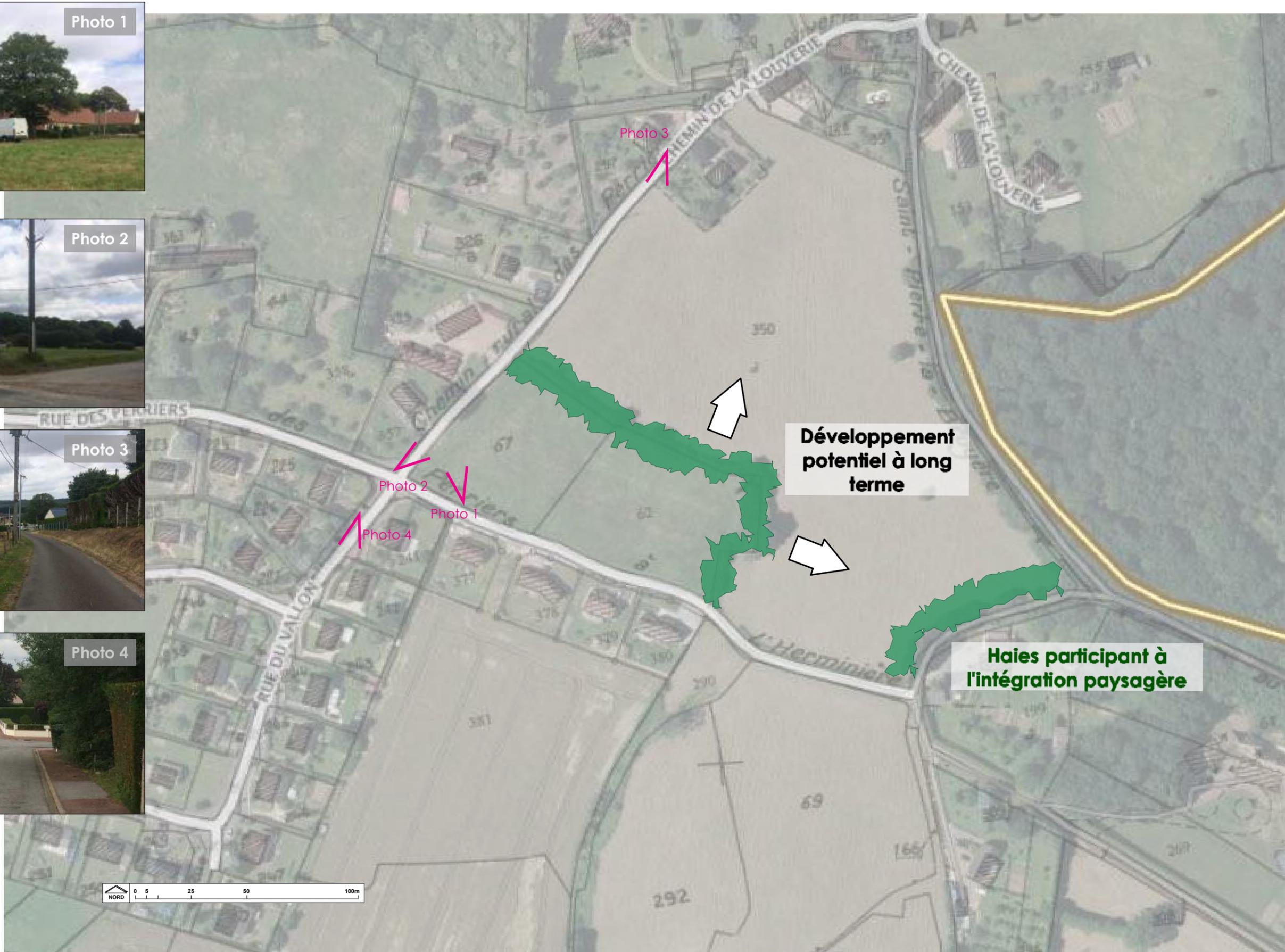
Photo 2



Photo 3



Photo 4



Saint-Pierre-La-Bruyère, zone 1AU

Le contexte



Photo 1



Photo 2

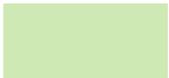


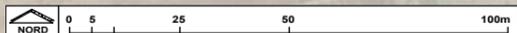
Photo 3

Les orientations d'aménagement



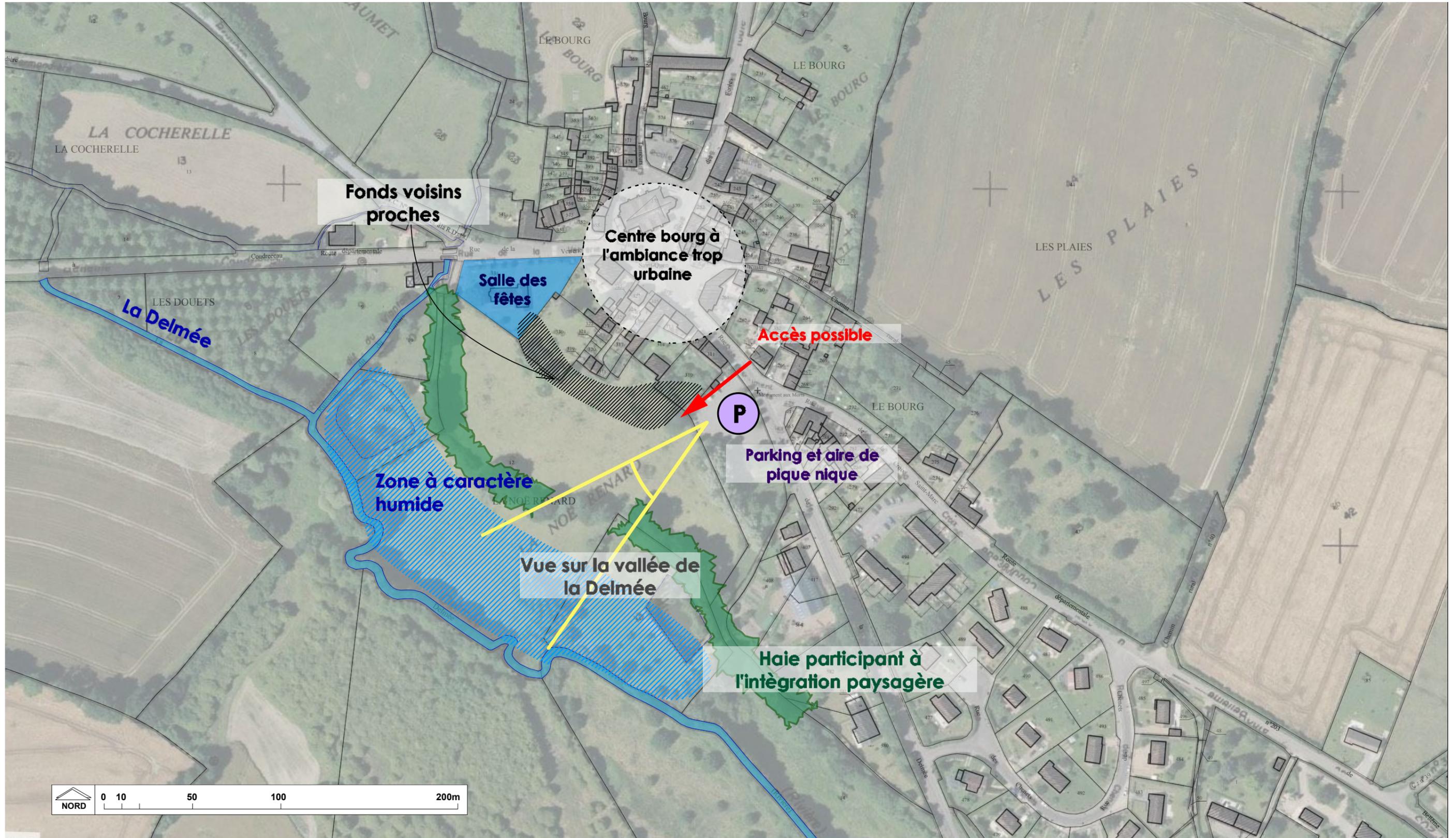
Légende

-  Périmètre du secteur d'orientation
-  Implantation préférentielle des ouvrages hydrauliques intégrés au paysage et à l'environnement **3**
-  Gérer l'intégration paysagère en préservant les boisements ou en plantant des haies **2**
-  Préserver des principes d'accès **1**
-  Préserver des fonds de jardins pour limiter les vis-à-vis

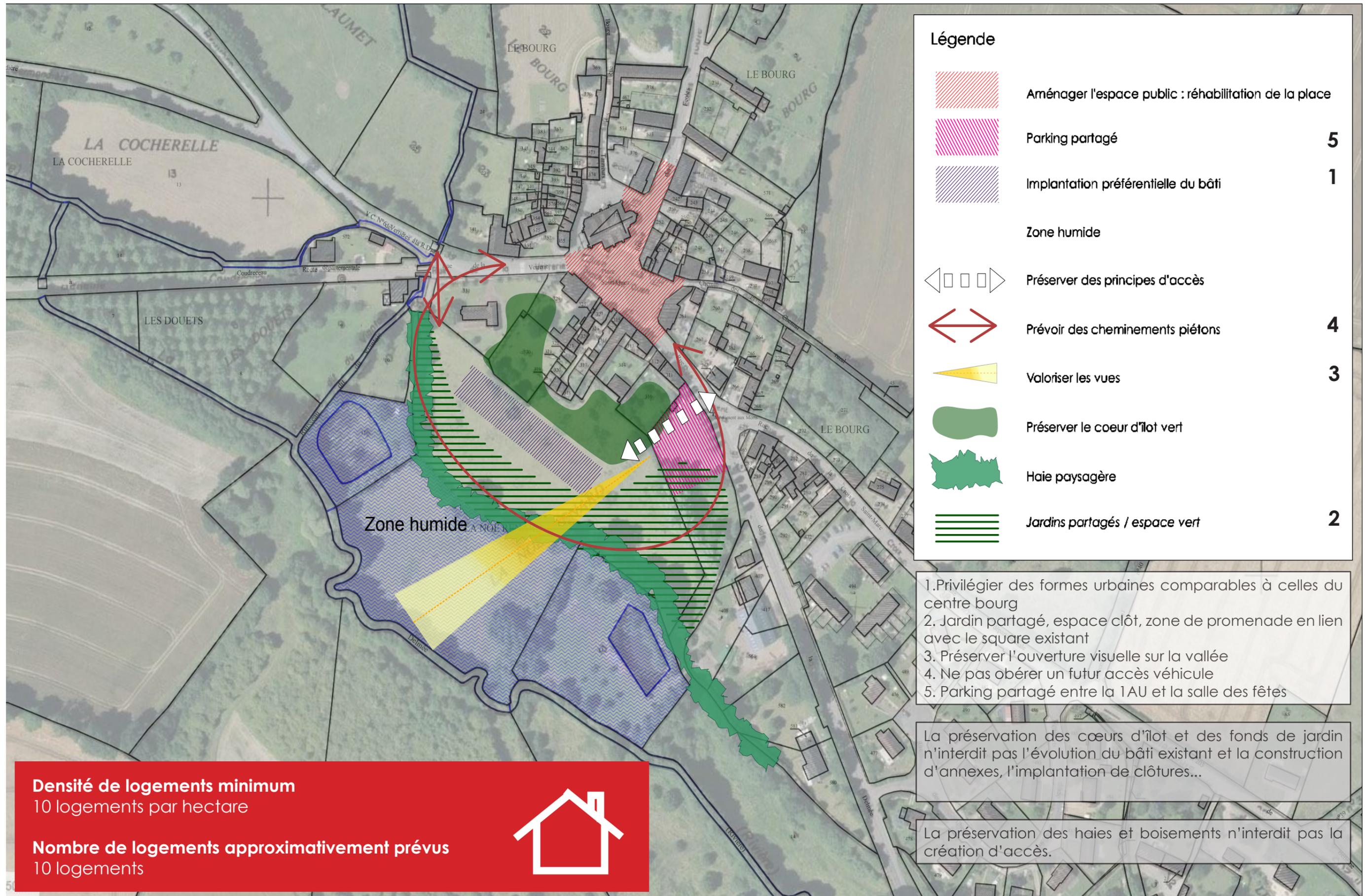


Verrières, La Noé-Renard

Le contexte

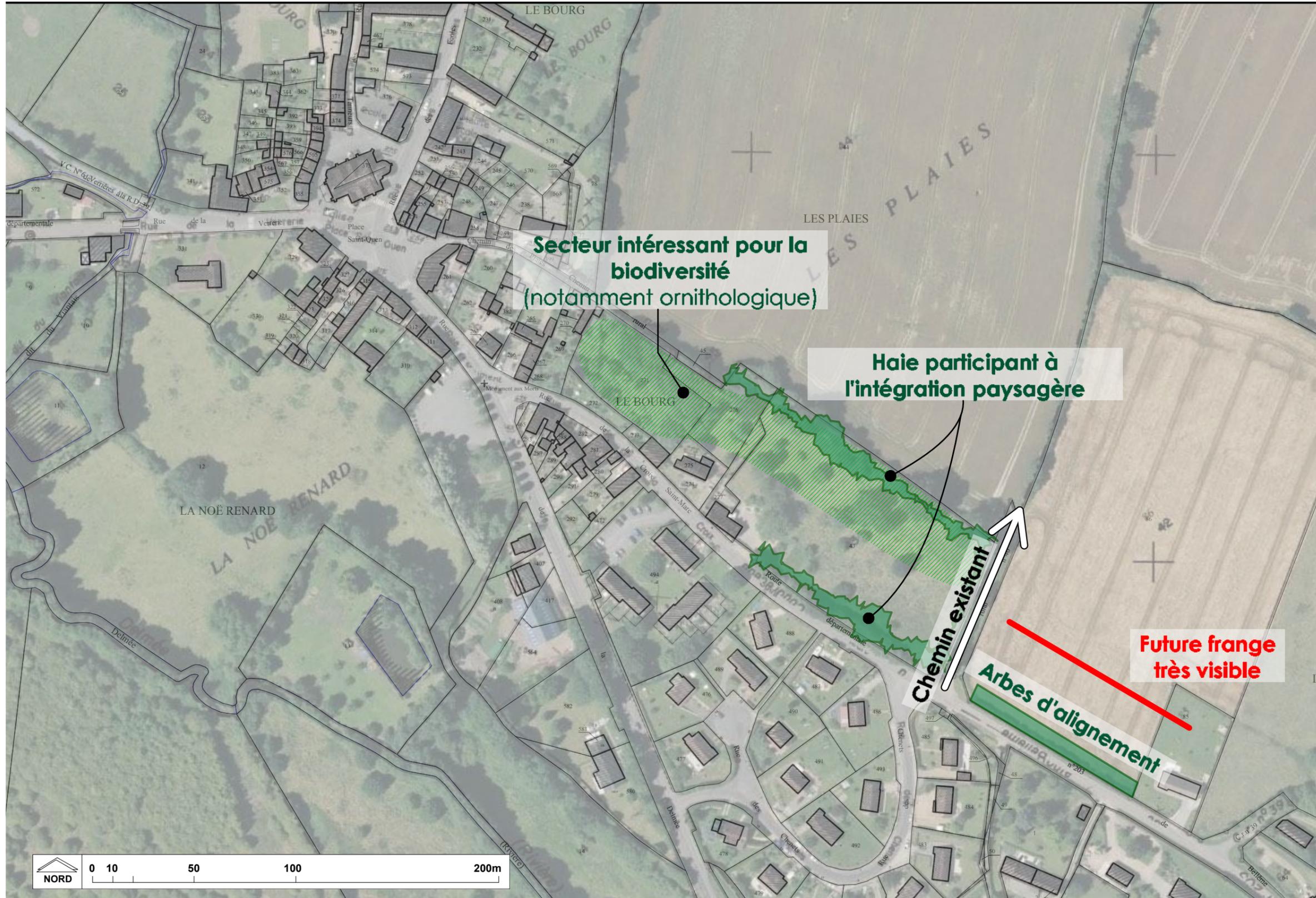


Les orientations d'aménagement



Verrières, Rue de la Croix-Saint-Marc

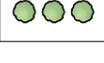
Le contexte



Les orientations d'aménagement



Légende

-  Prise en compte trave verte et bleue
-  Préserver les haies
-  Préserver les plus beaux arbres
-  Préserver la haie pour ne laisser émerger que les toitures
-  Prendre en compte le talus
-  Préserver une possibilité d'accès aux espaces agricoles
-  Préserver les fonds de jardin

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.

Nombre de logements approximativement prévus
5 à 10 logements 