

HABITAT



Commerce



TRANSPORT



ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE



# PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Perche Loupéen*

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Terres de  
Perche

## SOMMAIRE

	Introduction au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	3
	CHAPITRE 1 : FAIRE PROJET TOUT EN PRESERVANT L'IDENTITE DU TERRITOIRE.....	6
	Capitaliser sur la richesse des paysages et des milieux naturels.....	6
	Mettre valeur le patrimoine local.....	9
	Pérenniser les activités agricoles et permettre leur diversification.....	10
	CHAPITRE 2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT COHERENT ET RAISONNE.....	14
	Affirmer la structure territoriale.....	14
	Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants.....	15
	Être un territoire à vivre.....	17
	CHAPITRE 3 : PRESERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE.....	21
	Permettre un développement en bonne intelligence avec les contraintes locales.....	21
	Veiller à une utilisation économe et responsable des ressources naturelles.....	22

Version provisoire

## Introduction au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des documents qui composent le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ce document, élaboré par les élus et les acteurs locaux est un document stratégique qui définit les orientations politiques et objectifs de développement à horizon 10-15 ans.

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques de la Communauté de communes et est en cela l'expression de sa stratégie de développement à long terme. Le PADD est un projet commun élaboré sur la base d'un diagnostic partagé et à l'aide d'un travail prospectif détaillé (élaboration de plusieurs scénarios d'aménagement).

Le PADD exprime le projet politique du territoire. Il est un message fort qui se doit d'être cohérent et partagé. Le document fixe des orientations de développement et définit des objectifs chiffrés (en matière de production de logements, de consommation d'espaces...). Il donne à voir un projet politique d'aménagement du territoire qui est décliné sous la forme d'un règlement écrit et graphique.

Le PADD se veut ainsi, d'une part une réflexion prospective sur le territoire du Perche Loupéen une esquisse du futur souhaité par les élus locaux, d'autre part une réponse aux besoins d'aujourd'hui et qui anticipe ceux des générations qui suivront.

Devant faire face à des enjeux importants, le Perche Loupéen s'est fixé, pour l'élaboration de son PLUi les objectifs suivants :

- Harmoniser et mettre en cohérence le développement de l'ensemble du territoire,
- Valoriser la démarche Agenda 21 et intégrer des questionnements dépassant les problématiques communales (transports, habitats, milieux naturels, développement économique...)
- Mettre en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT en cours de réalisation ainsi que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET),
- Etablir une répartition géographique des zones de peuplement grâce à des décisions collégiales,
- Réaliser des économies d'échelle et mutualisation des moyens,
- Donner la priorité au développement touristique en intégrant les actions engagées,
- Réaliser des économies d'échelle et mutualisation des moyens,
- Maintenir et développer les activités de services et le commerce de proximité,
- Préserver l'activité agricole,
- Améliorer le bâti existant pour lutter contre la vacance et prendre en compte la précarité énergétique,
- Privilégier pour le bâti neuf une architecture simple et intégrée au contexte local,
- Assurer une gestion économe de l'espace,
- Préserver l'environnement en associant le Parc Naturel Régional,
- Accueillir de nouvelles populations, notamment de jeunes ménages dans un contexte démographique vieillissant,
- Prendre en compte les documents d'urbanisme existants.

Ces objectifs sont issus de la délibération prise lors de la prescription du PLUi le 11 novembre 2016.

Extrait du code de l'urbanisme - Article L.151-5 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



Version provisoire



1

**FAIRE PROJET TOUT EN PRESERVANT  
L'IDENTITE DU TERRITOIRE**

# CHAPITRE 1 : FAIRE PROJET TOUT EN PRESERVANT L'IDENTITE DU TERRITOIRE



Le territoire rural du Perche Loupéen est le fruit d'une histoire socio-économique. Le développement territorial est basé historiquement sur les activités agricoles autour de la polarité que constitue la ville de La Loupe. Ces activités, au-delà de façonner les paysages, ont défini les modes d'habiter et de vivre. Ainsi, le territoire est aujourd'hui parsemé d'habitats isolés ou de petits hameaux bâtis regroupant un faible nombre d'habitations. L'ensemble gravite autour d'un bourg regroupant les fonctions et les équipements nécessaires à la vie quotidienne.

Au regard des évolutions législatives et réglementaires, ces spécificités locales doivent être prises en compte dans les règles d'urbanisme du PLUi, tout en répondant aux normes et lois en vigueur.

En d'autres termes, les modes d'urbanisation futures doivent, d'une part prendre en compte cet héritage et ne pas lui porter atteinte, d'autre part maintenir ces modes d'habiter et de vivre.

## Capitaliser sur la richesse des paysages et des milieux naturels

### 1. Préserver les paysages emblématiques du territoire

#### Les forêts et boisements du Nord du territoire

Le territoire du Perche Loupéen s'inscrit au sein d'un large réseau de bois qui constitue un des éléments identitaires du Perche. Les forêts du Nord du territoire s'étendant sur un territoire vaste, dépassant les logiques administratives du territoire du PLUi. Ces ensembles naturels disposent de nombreuses aménités : lieu de refuge pour la biodiversité, maintien du substrat, élément paysager d'envergure mais également garant d'un système économique orienté vers la ressource locale. Aussi, le PLUi tend à accompagner les boisements dans l'ensemble de leurs aménités en :

- Tenant compte des outils de gestion déjà en place sur une partie des bois du territoire et en les intégrant dans le cadre du PLUi (plan de gestion) ;
- Protégeant les espaces boisés non soumis à plan de gestion via des outils de préservation souples permettant la préservation des espaces et la vie de la forêt sans pour autant aboutir à une « mise sous cloche ». En fonction du niveau d'enjeu présenté par le boisement, le territoire adoptera sa politique de protection.



### La vallée de l'Eure, celle de la Cloche et la vallée de la Corbionne

Les différentes vallées alluviales qui jalonnent le territoire présentent des différences en termes de topographie et de paysages, toutefois, chacune d'entre elles participe à un réseau hydraulique global qui façonne le territoire. Ce réseau hydraulique offre des paysages variés autour desquels d'articulent des réseaux de prairies humides, de ripisylve et de haies bocagères. Ces éléments sensibles constituent un réseau complexe. Aussi, le PLUi devra être le garant de leur préservation en :

- Identifiant les haies jouant un rôle hydraulique et en veillant à leur préservation. Un travail précis d'inventaire et de classification des haies en fonction de leurs enjeux (écologiques, hydraulique, paysagers) permettra d'adapter le niveau de protection à chacune des haies.
- Proposant des engagements en faveur de la préservation de la ressource en eau (limitation de l'artificialisation, principes de gestion des eaux pluviales...). Les abords des cours d'eau seront également protégés par la mise en place de bandes inconstructibles à leur abord.
- Protégeant les boisements le long des cours d'eau qui ont un rôle clef, tant en matière de paysage qu'en matière de préservation de la biodiversité.

Les prairies ouvertes seront maintenues, pour le caractère paysager mais aussi leur rôle écologique.



### Les collines liées aux affluents de la Cloche et de l'Huisne

Le territoire du Perche Loupéen est caractérisé également par la diversité de reliefs qu'il propose. Les collines et plaines, sillonnées par les cours d'eau et boisements linéaires et ponctuels offrent des points de vue de qualité. Ces éléments participent à la qualité de vie du territoire mais également à son attractivité touristique. Le PLUi, à travers la protection des éléments de paysages et les dispositions relatives à l'implantation des nouveaux bâtiments, devra :

- Tenir compte de l'enjeu que représentent la prise en compte de la topographie et la préservation des points de vue à l'échelle du territoire.
- Maintenir les vallées ouvertes pour la qualité des paysages.

### Le plateau de La Loupe et les gâtines de Champrond et Thiron

Le plateau de La Loupe est une unité paysagère spécifique sur le territoire du Perche Loupéen. Cette dernière témoigne de l'importance de l'agriculture. Cet espace accueille également des haies et boisements ponctuels.



Les gâtes identifiées dans le territoire présentent des caractéristiques différentes et un réseau de bocage disparate. Ces éléments morcellent les arcs forestiers. Sur ces espaces, le PLUi entend maintenir les continuités entre espaces cultivés et espaces naturels. Le PLUi vise à maintenir l'équilibre entre ces éléments en :



- Adaptant les outils de protection des éléments concourant aux continuités écologiques en bonne intelligence avec les pratiques agricoles.



Les coteaux calcaires, représentant une faible surface sur le territoire, ainsi que les espèces spécifiques qui les composent seront à préserver.



## 2. Intégrer les éléments de la trame verte et bleue en bonne intelligence avec les pratiques territoriales



### Le réseau hydraulique

L'eau ayant une place importante et majeure sur le territoire, une attention particulière sera portée aux réservoirs liés aux cours d'eau, étangs, mares et zones humides concernant leur préservation. Ces réservoirs reprennent les réseaux de mares mis en avant à l'échelle du Perche Loupéen, les étangs principaux du territoire et les cours d'eau.

La qualité des milieux humides et aquatiques sera préservée et restaurée. La protection des abords et des berges de l'ensemble des cours d'eau (haies, boisements, zones humides, ...) sera assurée, comme par exemple sur l'Eure, le Livier et leurs affluents. Dans ce sens, une attention sera portée aux têtes de bassins versants.

Les zones humides identifiées seront protégées sur l'ensemble du territoire en lien avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

(SAGE) du bassin versant du Loir en vigueur et en cohérence avec les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). La restauration de celles-ci sera facilitée dans le document d'urbanisme.

### Le rôle clef et identitaire du maillage bocager

Le maintien de la biodiversité sera assuré dans les espaces de perméabilité\* bocagère (sous trame bocagère), c'est-à-dire les espaces à forte densité de haies, en lien avec les activités qui leur sont attachées (agriculture,...). Ces espaces de perméabilité seront préservés en maintenant une densité de bocage équivalente à celle existante. Plus particulièrement, afin de protéger strictement la ressource en eau, qui est un élément essentiel sur le territoire, le Perche Loupéen souhaite préserver le bocage du territoire. L'enrichissement de la trame bocagère sera favorisé, et plus particulièrement dans les réservoirs de perméabilité bocagère.



### Les espaces de nature remarquable

Les cœurs de biodiversité seront préservés dans le cadre du PLUi (exemple : sites Natura 2000). Un zonage approprié leur sera associé, dans le but de favoriser la qualité écologique des sites.

*\*Espaces de perméabilité : ils correspondent à des espaces à dominantes agricole, forestière et naturelle qualifiés de perméables. Ils traduisent l'idée de connectivité globale et jouent un rôle clef pour les déplacements des espèces tant animales que*

*végétales. Les espaces perméables sont globalement constitués par une nature plus ordinaire mais indispensable au fonctionnement écologique du territoire.*



## Mettre valeur le patrimoine local



### 1. Faire du patrimoine un atout pour le territoire



#### Les éléments de patrimoine participant à l'identité et à l'histoire du territoire

Le territoire du Perche Loupéen possède un patrimoine bâti, architectural et paysager au service d'un cadre et d'une qualité de vie pour ses habitants. Ces éléments sont également, autant d'attraits touristiques qu'il apparait nécessaire de préserver et de valoriser. La présence de nombreux espaces récréatifs, petits hameaux et bourgs patrimoniaux, éléments de petit patrimoine, bâtis identitaires, alignements bâtis spécifiques ... sont autant d'éléments qui participent à l'identité du territoire et à la reconnaissance de la marque « Perche ».



Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des éléments patrimoniaux (châteaux, manoirs, belles demeures,...) et du patrimoine d'intérêt national (Monuments historiques), par leur maintien au sein de leurs écrans paysagers le long des vallées qui parcourent le territoire en lien également avec le maillage bocager identifié.



Les éléments et ensembles patrimoniaux témoignant de l'histoire rurale du territoire seront repérés au PLUi. Les plus intéressants seront protégés, incluant le petit patrimoine (muret, lavoirs, fontaines, croix, calvaire, chapelles...). Les bâtiments et ensembles patrimoniaux remarquables seront protégés en y intégrant le cas échéant les murs, parcs, éléments paysagers et petites constructions qui y sont associées.

## Le développement du territoire en lien avec les éléments de patrimoine bâti et naturel

Enfin, à travers les choix de zonage et les dispositions réglementaires le maintien du bâti rural et de ses caractéristiques patrimoniales sera favorisé. Des possibilités d'évolution de ce bâti seront également admises dans le cadre de changement de destination. Cette orientation répond à un réel enjeu à l'échelle du territoire qui fait face à un phénomène important de reconquête de vieilles bâtisses isolées disposant de qualités patrimoniales.

Le changement de destination ainsi que l'extension et la construction d'annexes en zones A et N, ne devront pas porter atteinte à la qualité paysagère, architecturale ou environnementale initiale du site.

La communauté de communes et le territoire du Perche loupéen ont la volonté de mettre en avant et de développer le tourisme vert (de nature) sur le territoire. Pour cela, l'aménagement des chemins pédestres, cyclables et sportifs entre les principaux bourgs, les villages, les hameaux et écarts en lien avec le maillage doux existant sera poursuivi. De plus les aménagements des itinéraires doux en lien avec certaines pratiques sportives de plein air (randonnées pédestres, équestres, cyclables, etc.) seront encouragés. Ces aménagements visent à reconnecter le territoire et seront pensés à l'échelle PLUi.

La protection et la création de chemins piétonniers et/ou cyclables seront favorisées pour la découverte et la mise en valeur des espaces naturels et du patrimoine communal.

## 2. Préserver les modes d'habiter et villages identitaires

### Des espaces avec une sensibilité patrimoniale particulière

Le territoire veillera à l'intégration paysagère des opérations en extension et existantes, en particulier à l'interface des zones agricoles et naturelles (appui sur le réseau viaire existant, végétalisation ...). Un écrin paysager de qualité autour des hameaux ainsi que les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à leur caractère rural sera maintenu.

Certains bourgs patrimoniaux, présentant des caractéristiques remarquables seront, plus est, préservés de toute nouvelle urbanisation afin de maintenir leur typicité.



### Une intégration du patrimoine naturel au cœur de la vie locale

Afin de tisser et conserver une trame de « nature en ville », les espaces verts et les coulées vertes au sein des bourgs (cours d'eau, espaces d'agrément, haies bocagères au sein ou en limite du tissu urbain, ...), seront maintenus, en recherchant leur mise en réseaux à travers les circulations douces notamment. Ces éléments font partie intégrante des caractéristiques du territoire, jalonné de plans d'eau aménagés invitant à la détente. Ce réseau sera prolongé à travers les nouvelles opérations et il sera recherché une articulation avec les espaces agricoles et naturels au travers notamment, d'espaces d'agrément multifonctionnels (espaces verts, gestion des eaux pluviales, jardins partagés ...).



Le verdissement des espaces privés dans le tissu résidentiel et économique sera poursuivi à l'échelle de la parcelle ou du site en projet en lien avec les enjeux écologiques, paysagers et climatiques.

Une reconexion aux cours d'eau se trouvant dans le tissu sera favorisée par la création de cheminements piétons, pistes cyclables, toitures végétalisées...

## Pérenniser les activités agricoles et permettre leur diversification

## 1. Limiter les impacts du développement du territoire sur les terres agricoles cultivées

### La prise en compte des pratiques du territoire



Activité économique à part entière, l'agriculture doit être soutenue et les conditions de sa pérennité assurées. La transcription des enjeux inhérents à la profession agricole au sein du PLUi doit permettre de freiner les logiques d'anticipation foncière et donc donner des garanties aux investissements et à la durabilité des exploitants agricoles.



L'urbanisation devra se faire en priorité sur les terres ayant une valeur agronomique moindre (difficilement accessibles et exploitables : potentiel cultivable / emplacement / taille). Cette réflexion devra être menée notamment en limite de zone urbanisée et dans le cadre d'extension des bourgs. Le potentiel agricole des terres sera questionné dans la stratégie d'aménagement. En outre, un principe de limitation de la consommation d'espaces sera imposé à toutes les opérations d'extensions urbaines.



### La définition d'objectifs chiffrés visant à une consommation d'espace modérée

Le territoire du Perche Loupéen se fixe comme objectif de limiter l'artificialisation des terres naturelles et agricoles. Aussi, le document vise en priorité à remobiliser le potentiel existant sur le territoire, notamment par le biais des éléments suivants :

- Possibilité de changement de destination de bâtiments vers l'habitat ;
- Remise sur le marché de logements vacants ;
- Construction de manière prioritaire dans les dents creuses.

L'implantation de toute nouvelle construction devra se faire de manière à réduire un maximum son impact sur les terres agricoles. Le mitage est interdit dans le PLUi.

## 2. Favoriser la pérennité des sites d'exploitations

### Limitier les conflits d'usages entre zones habitées et zones cultivées

La prise en compte des périmètres de réciprocité devra permettre de préserver les exploitations y étant soumises. L'implantation de nouveaux bâtiments ne sera rendue possible que dans le cas où elle ne contraint pas l'activité agricole et n'engendre pas de conflits d'usage. Le maintien de l'activité agricole sur la commune permet également d'assurer la qualité des paysages du territoire du fait de leur entretien par les exploitants.

La procédure de repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination prendra en compte des activités agricoles afin de limiter au maximum les incidences, notamment sur les terres d'épandage. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitations pourront être autorisés dès lors que ceux-ci ne sont pas susceptibles de générer des nuisances pour un site d'exploitation situé à proximité (application des règles de réciprocité et intégration des enjeux liés à la perte de terres agricoles qui accompagne ces changements de destination).

### Accompagner les évolutions de la profession agricole

La préservation des activités agricoles installées sur le territoire est un objectif important, le PLUi souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'évolution des bâtiments existants.

Les modes de productions agricoles évoluent en corrélation avec les attentes des consommateurs. Le Perche Loupéen souhaite permettre ces évolutions et adapter les modes de production. Ainsi sont encouragées les initiatives de diversification des pratiques agricoles, tel que le développement de circuits courts, de l'agro-tourisme et des pratiques environnementales.

Le PLUi définira des espaces agricoles et naturels autour des hameaux et des bourgs qui devront être préservés. Les interactions entre espaces vécus et espaces cultivés sont encouragées sous réserve de ne pas engendrer de nuisances potentielles et de conflits d'usages.



Version provisoire



**2**

**ASSURER UN DEVELOPPEMENT COHERENT  
ET RAISONNE**

## CHAPITRE 2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT COHERENT ET RAISONNE



Le territoire du Perche Loupéen est un territoire rural marqué par la présence, en son sein, d'un pôle prédominant : La Loupe. Les communes du territoire et le pôle centre témoignent de deux réalités très diverses. Les petites communes sont portées par une économie présentielle basée sur les services, l'artisanat et l'agriculture. Ce sont avant tout, des espaces résidentiels qui présentent de petites activités et structures isolées. La commune de La Loupe est elle directement sous l'influence de la grande banlieue parisienne. Ceci est notamment dut à la présence de la gare. Le climat social de La Loupe est plus complexe que celui des communes aux alentours, le pôle concentre davantage de difficultés économiques également. En termes d'emplois et de commerces, La Loupe reste la locomotive du territoire (seule commune avec un indice d'emploi positif).

En lien avec cette structure interne gravitent des pôles extérieurs qui influencent également le fonctionnement du territoire. Ainsi, les communes situées au Sud Est du territoire sont soumises à l'influence de Chartres, celle du Nord fonctionnent en partie avec le bassin de vie de Senonches et celles du Sud Ouest sont proches de Nogent le Rotrou.

La diversité qui caractérise le Perche Loupéen (tant dans ses formes urbaines que dans sa structure économique) est une richesse sur laquelle le PLUi entend capitaliser en renforçant les particularités locales et en proposant une stratégie de territoire partagée et équilibrée.

### Affirmer la structure territoriale

#### 1. Capitaliser sur la localisation géographique du territoire et sa desserte en réseaux

Le territoire du Perche Loupéen est localisé de manière stratégique entre Senonches, Chartres et Nogent-le-Rotrou. Cette localisation en fait un territoire soumis à plusieurs influences. Toutefois, le niveau de desserte du territoire, essentiellement irrigué par des routes départementales ne favorise pas la capitalisation sur l'influence de ces pôles périphériques.

En termes de transports, le Perche Loupéen jouit toutefois d'un atout de taille, la présence d'une gare dans la ville de La Loupe. Le rôle structurant de cet équipement méritera, dans le cadre du PLUi, d'être conforté.

#### 2. Solidifier le maillage territorial du Perche Loupéen

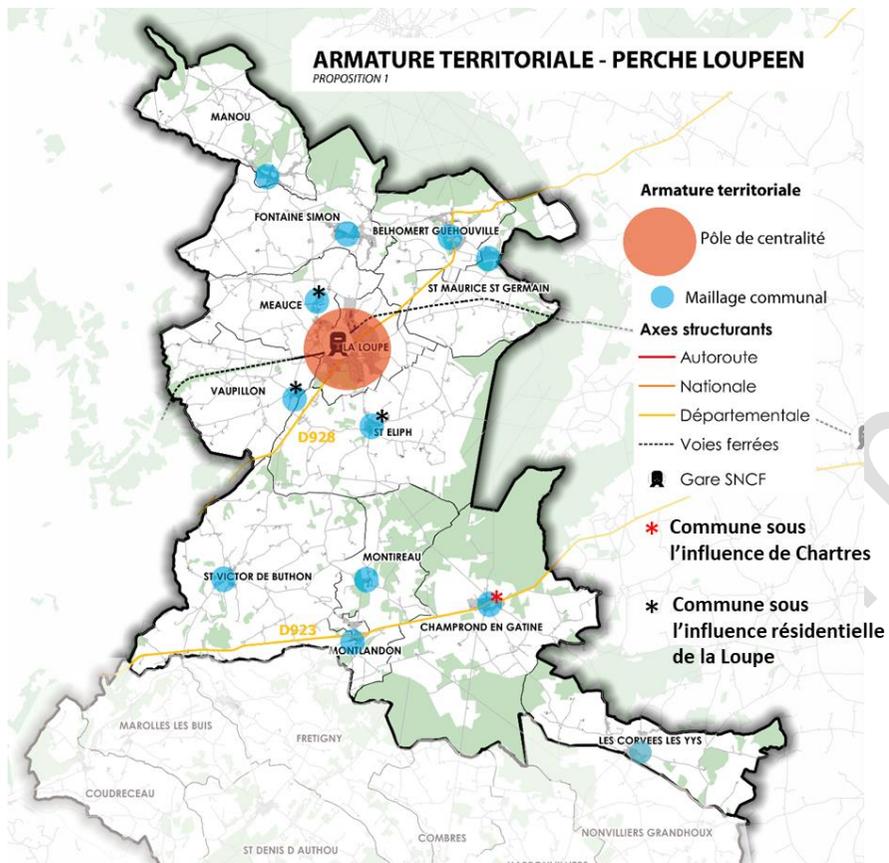
Le territoire du Perche Loupéen est structuré autour du pôle de La Loupe. La commune concentre commerces, services et emplois. Elle présente également une densité de population bien plus importante que les communes voisines qui répondent à des logiques plus résidentielles.

Le PLUi souhaite affirmer le rôle moteur de la commune de La Loupe en :

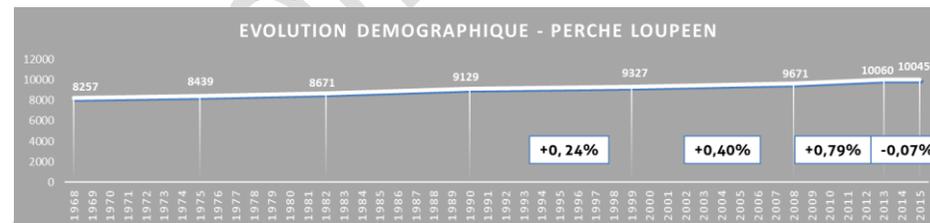
- Renforçant l'offre économique sur le territoire en continuité des ZA existantes,
- Proposant un nombre de logements adéquat,
- Variant les formes urbaines proposées,
- Accompagnant les évolutions commerciales,
- Adaptant l'offre d'équipements aux évolutions sociales (rotation des ménages importantes, vieillissement de la population ...).

Les autres communes du territoire présentent des caractéristiques similaires en termes d'emplois et de logements. Toutefois, certaines affichent un nombre

d'habitants, des écoles plus importants et comptent encore quelques commerces.



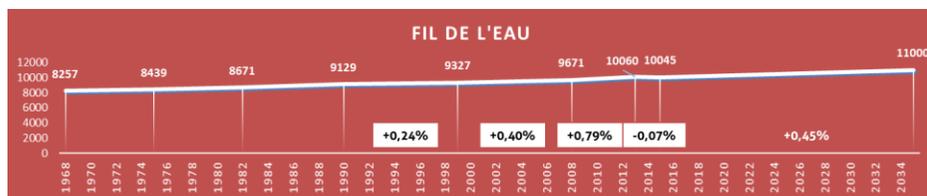
### 1. Fixer des objectifs réalistes en matière d'accueil de nouvelles populations



Le territoire du Perche Loupéen s'inscrit dans une dynamique démographique positive. Depuis 1968, la courbe démographique du territoire ne s'est infléchiée et de manière très modeste, que sur la période 2013-2015 (-0,07%). Cette inflexion est liée à un contexte national de crise économique ayant généré un creux dans la dynamique de construction à compter de 2011.

Les élus du Perche Loupéen souhaitent offrir une vision prospective optimiste du devenir du territoire, sans toutefois compromettre son équilibre par des arrivées de population trop massives. L'enjeu d'accueil de nouvelles populations est réel sur ce territoire vieillissant qui présente pourtant encore aujourd'hui un solde naturel positif.

**C'est dans ce soucis de maintien de la dynamique existante qu'un scénario démographique à +0,45%/an est défini dans le cadre du PLUi. Ce scénario devrait permettre au Perche Loupéen d'atteindre 1100 habitants en 2035 (période d'application du PLUi 14 ans).**



Au total, afin de permettre la réalisation de ce scénario et en tenant compte d'un desserrement des ménages accru sur le territoire (présence de La Loupe qui concentre des structures d'accueil de personnes âgées), ce sont environ 430 logements (300 pour permettre la réalisation du scénario démographique et 130 pour maintenir les populations résidentes- cf chapitre suivante) qu'il serait nécessaire de bâtir sur les 14 années du PLUi soit une trentaine de logements par an en moyenne à l'échelle du Perche Loupéen.



Environ 300 logements pour soutenir le scénario démo



Environ 130 logements pour répondre aux besoins du point mort



Soit au total 430 logements sur 14 années (moyenne = 30/an)

## 2. Maintenir les populations résidentes

Le souci du Perche Loupéen, au-delà, de l'accueil de nouvelles populations, réside également dans le fait de maintenir les populations résidentes actuelles via une offre de logements et d'équipements adaptée à leurs besoins.

Aussi, au regard des différents phénomènes observés sur le territoire un nombre minimal de logements doit être construit annuellement afin de répondre à cet objectif. Ce phénomène est largement sous-tendu par le desserrement des ménages qui entraîne une nécessité de construction

(surtout sur la commune de La Loupe). Toutefois, les phénomènes de vacance (objectif de réduction), d'évolution des résidences secondaires (de moins en moins nombreuses) et de renouvellement urbain (amplification du phénomène) pondèrent ce nombre de logements à bâtir. En termes de vacance, c'est un objectif ambitieux que se fixent les élus du territoire, en effet, la tendance actuelle présente une augmentation annuelle relativement importante du nombre de logements vacants. Dans le cadre du PLUi, l'objectif de remise sur le marché de 2 logements vacants (rompant avec la dynamique actuelle) est proposé.

### POINT MORT PROSPECTIF 2021-2035



Besoins annuels liés au desserrement des ménages **14 logements**



Besoins annuels liés à l'évolution de la vacance **-2 logements**



Besoins annuels liés à l'évolution des résidences secondaires **-1 logement**



Besoins annuels liés au renouvellement urbain **-2 logements**

POINT MORT ANNUEL = 9

POINT MORT PLUi = 126

La typologie de logements produits dans le PLUi doit également prendre compte le phénomène de desserrement en privilégiant des logements de taille modeste mais également la production de petits logements. La typologie de logements proposée joue sur le type de ménages accueillis, aussi, le renforcement de l'offre locative peut permettre de répondre à une demande et participer à l'attractivité du territoire.

Au-delà de la production de logements nécessaires à l'accompagnement des évolutions de la structure de la population, l'offre en équipements doit également être pensée en ce sens. Le vieillissement des populations résidentes doit être accompagné, notamment sur le pôle : La Loupe. Le souci

d'accessibilité des commerces et services doit guider la feuille de conduite du territoire.

### 3. Proposer un urbanisme qualitatif et durable pour maintenir un cadre de vie de qualité

Un de facteurs d'attractivité du territoire, ayant longtemps expliqué un solde migratoire positif, c'est la qualité de vie qu'il propose. Cette dernière est en lien avec la présence d'un patrimoine de qualité, d'espaces de vie agréables et de la proximité de la nature. Le PLUi tend à renforcer ces attraits territoriaux. Par le biais d'outils de protection patrimoniaux adaptés mais également en visant à la production de logements neufs qualitatifs tenant compte des codes architecturaux locaux et s'insérant au mieux au sein des paysages. Ces éléments sont particulièrement vrais pour les communes résidentielles du territoire.

En revanche, l'attractivité de La Loupe est liée à d'autres éléments : la présence importante d'une offre de logements bon marché et logements sociaux et le bassin d'emploi local. Aussi, l'enjeu pour la commune est d'adapter les formes urbaines produites aux besoins des populations résidentes et des populations à venir. Ces réflexions passent par la diversification des formes urbaines proposées vers un urbanisme plus qualitatif et économe en foncier.



Des objectifs de densité visant à l'économie de foncier seront également définis. Ces derniers seront différenciés à l'échelle du territoire dans le but de diversifier l'offre en logements proposée. Ces densités minimales brutes ne s'appliquent qu'aux sites faisant l'objet d'une programmation (OAP). Les espaces de dents creuses ne sont pas soumis à ces obligations. Les densités affichées ci-dessous sont bien un minimal à atteindre, charge aux OAP de flécher les secteurs ou des densités plus importantes seront demandées :

- 15 logements/hectare pour La Loupe ;
- 10 logements/hectare dans les autres communes.

**Ces densités sont exprimées en densités brutes (aménagements inclus).**

La préservation du cadre de vie passe également par la qualité des paysages urbains et ruraux du territoire. Dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces, le PLUi fixe des objectifs de constructions au sein du tissu urbain existants (dents creuses et OAP comblement de zones urbaines).

**40% des logements programmés par le PLUi seront produits en comblement des espaces urbanisés. Les logements en extension de l'urbanisation représenteront donc 60% de la totalité de la programmation du PLUi, une surface maximale de 25 hectares est allouée à cet effet.**

**Les extensions devront être faites en priorité sur les terres à faibles valeurs agricoles.**

## Être un territoire à vivre

La communauté de communes bénéficie d'atouts pour son développement économique : la présence de nombreux artisans, un cadre naturel et environnemental de qualité, un savoir-faire agricole, une offre commerciale variée et structurée ...Le projet de territoire entend capitaliser sur ces éléments pour porter le développement de l'intercommunalité.

Le tourisme est une activité stratégique pour le développement économique du territoire. La valorisation des ressources passe, notamment, par les engagements en faveur du développement touristique énoncés dans l'axe 1.



## 1. Encourager le développement des activités économiques



La qualité de la desserte est indispensable au développement du territoire qu'elle soit routière ou numérique. Les zones d'activités économiques et les pôles d'emploi doivent être en particulier correctement desservis afin de garantir l'attractivité économique du territoire (accès à l'emploi).



Le déploiement du haut et du très haut débit est ainsi à poursuivre sur l'ensemble du territoire dans l'ordre des priorités que s'est récemment fixé l'intercommunalité.



Le parc de zones à vocation d'activité existant sera amené à évoluer dans des limites mesurées. Aucune création de zone n'est envisagée, seules les zones d'activité existantes pourront être amenées à s'étendre. Ces zones seront localisées dans des secteurs stratégiques et prioritairement dans les pôles structurants du territoire. Les communes disposant de zones d'activités communales non emplies pourront également admettre l'implantation d'activités économiques. Cette offre sera orientée vers l'accueil de petits artisans dans une logique de proximité par rapport à leurs lieux de vie.



Sur le territoire du Perche Loupéen, deux zones d'activités communautaires sont identifiées. La zone de Champrond en gâtine, desservie par l'ensemble des réseaux qui possède des terrains disponibles et en attente d'implantation de nouvelles activités et les zones de La Loupe qui apparaissent saturées et font état de la nécessité de présenter des extensions pour les 10-15 à venir.

**Au total ce sont près de 16 hectares en extension des zones d'activités existantes qui sont projetés dans le temps du PLUi. Ces surfaces ont toutefois vocation à répondre à des objectifs différents : un accueil mixte avec des activités commerciales, services avec accueil de clientèle et d'artisanat sur la ZA des grands prés 1 et une offre tournée vers l'industrie et l'artisanat sur la zone des grands prés 2,**

Le PLUi encourage les projets de valorisation et de réhabilitation des bâtiments d'activités. Les locaux disponibles seront proposés aux éventuelles entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire.

En outre, le Perche Loupéen s'engage à maîtriser l'artificialisation des terres à vocation économique. La viabilisation des terrains devra se faire au grés des demandes afin de préserver le plus longtemps possible l'activité agricole sur les espaces concernés.

## 2. Faire des activités implantées sur le territoire, un support de développement

Les artisans font partie intégrante de la vie économique de l'intercommunalité. Le développement de leur activité est un des objectifs politiques des communes, le PLUi entend leur donner les moyens de s'implanter au mieux dans le tissu bâti existant.

Le projet de territoire souhaite rendre possible l'installation de petits artisans dans le tissu urbain constitué. Cette possibilité d'implantation reste limitée aux activités compatibles avec la vocation de la zone afin de réduire le risque de conflit d'usage. Les artisans pourront s'implanter de manière privilégiée à proximité des services et commodités afin de favoriser leur intégration au sein du tissu local.

La mise en place de STECAL à vocation économique permettrait l'évolution des bâtiments nécessaires à l'activité artisanale, les extensions et annexes sont

possibles au-delà de la limite fixée par l'extension « limitée ». Cette orientation va dans le sens du maintien des artisans déjà implantés sur le territoire.

En lien avec les enjeux et ambitions de développement touristiques exprimés dans le cadre de l'axe 1 du PADD, le PLUi permettra également la création de STECAL permettant l'émergence de projets touristiques. Ces projets pourront être variés (espaces de loisirs, hébergements...). Certains sont déjà énoncés tels que : le développement du Cochon grillé, le Domaine du Plessis à Champrond, la valorisation du château de Manou, la valorisation des terrains d'aviation, le château de la Loupe... au fur et à mesure de la maturation du projet PLUi, d'autres activités pourront être accompagnées.

### ***3. Maintenir une dynamique commerciale***

Le projet de territoire réaffirme sa volonté que l'ensemble des communes participent et bénéficient du développement intercommunal. Dans l'atteinte de cet objectif, au regard des dynamiques actuelles, certaines communes devront poursuivre leurs actions en matière de revitalisation de leur bourg, d'autres réinvestir pleinement leur bourg par des actions transversales (habitat, vie associative, commerce, espace public, etc.).

Le projet se fixe plusieurs objectifs en matière d'offre commerciale. Tout d'abord, couvrir les besoins courants, occasionnels et, dans la mesure du possible, exceptionnels sur le territoire par une offre commerciale structurée et adaptée. La communauté de communes affirme l'importance de maintenir et/ou conforter la fonction commerciale de proximité dans l'ensemble des bourgs et de manière préférentielle en centre-bourg.

Le projet de territoire vise également à assurer une complémentarité de l'offre commerciale entre les commerces de proximité en centre-bourg et les commerces de périphérie. Le projet de territoire souhaite limiter l'implantation d'activités pouvant nuire à l'animation de la vie locale et la pérennité des

commerces de centres-bourgs. Ces commerces ne pourront être implantés qu'au sein de la zone commerciale de La Loupe déjà existante et qui a vocation à être étendue.

L'objectif est que la zone commerciale de La Loupe ne vienne pas concurrencer le commerce de proximité implanté en centre-ville. Aussi, le PLUi tend à ce que l'offre soit différenciée entre des deux espaces. La zone d'activité commerciale étant réservée aux commerces et activités de services ayant des besoins en foncier plus importants.

Par ailleurs, le projet de territoire souhaite que les projets d'extension d'espaces commerciaux optimisent le foncier utilisé en mutualisant, dans la mesure du possible, certains espaces, ouvrages et infrastructures. Ces zones devront répondre à une logique de proximité et être accessible à pied depuis le centre de la Loupe. Un aménagement paysager de qualité et des circulations sécurisées seront demandées.





**3**

## **PRESERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE**

## CHAPITRE 3 : PRESERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE



Le Perche Loupéen est caractérisé par des risques et nuisances relativement peu impactant pour les populations et les activités. Ainsi, le territoire souhaite s'inscrire dans un développement urbain « résilient », c'est à dire qui vise à éviter les risques au lieu de les contenir. Il s'inscrit ainsi dans la prise en compte du réchauffement climatique et entend minimiser l'augmentation des risques sur la santé, l'environnement et l'activité économique notamment agricole.

### Permettre un développement en bonne intelligence avec les contraintes locales

Le territoire du Perche Loupéen est soumis à deux types de risques distincts : les risques naturels et les risques technologiques. Le développement du territoire se fera en prenant en compte ces éléments impondérables et en y adaptant les choix en termes d'urbanisation.

#### 1. Minimiser l'exposition aux risques

Les **risques d'inondation** bien que minimales seront pris en compte dans les choix d'aménagements à partir des connaissances existantes (Atlas des Zones Inondables ; SAGE...). Les aménagements nécessaires à la réduction des risques d'inondation en lien avec le ruissellement des eaux et l'érosion des sols seront mis en place :

- Les champs d'expansion des crues seront préservés ;
- L'imperméabilisation des sols sera maîtrisée sur les nouveaux secteurs de projets et dans les aménagements urbains ;
- Le développement du réseau de gestion des eaux pluviales sera poursuivi de façon concertée sur le territoire intercommunal dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE ;
- La préservation du maillage bocager et les éventuelles replantations participeront à limiter l'érosion des sols.

Le Perche Loupéen entend intégrer dans les projets d'aménagements urbains les risques de feux de forêt et autres risques naturels afin de réduire les nuisances pour la santé de la population. Aussi, dans le cadre des nouveaux sites de projet, la présence de cavités sous-terraines, de présence de lentilles d'argiles ou de risque de mouvement de terrain sera évaluée.

Les risques technologiques seront également pris en compte et notamment ceux liés au transport de matières dangereuses.

Le projet de territoire s'inscrit dans l'amélioration de la qualité de l'air au travers des politiques énergétiques et de mobilités performantes. De plus les risques des activités économiques pour la santé humaine seront limités par des choix d'implantations adéquates des espaces résidentiels et économiques.

#### 2. Limiter les nuisances

Les risques de nuisances sonores seront limités dans les zones résidentielles à aménager, notamment celles liées aux infrastructures routières et ferrées, à défaut, des constructions limitant les nuisances pour les habitants seront assurées.

L'extension d'ICPE présentes sur le territoire ou l'implantation de nouvelles ICPE devra se faire en tenant compte des potentiels nuisances et pollutions engendrés. Des dispositifs devront être mis en place pour limiter ces externalités négatives.



De plus, les aménagements nécessaires à la réduction des nuisances sonores seront permis dans les zones urbaines soumises à ces risques.



Les engagements pris par la collectivité, notamment dans le cadre du PCAET, permettront d'œuvrer dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'aire.



Concernant les zones vulnérables aux nitrates, une attention particulière devra être portée.



## Veiller à une utilisation économe et responsable des ressources naturelles



La thématique sur l'eau est une thématique qui revient tout au long du projet de territoire, par rapport aux aspects écologiques, paysagers, mais aussi de ressources par rapport aux aspects qualitatifs et quantitatifs.

L'ensemble des composantes environnementales du territoire sont autant de potentielles ressources permettant de développer des filières courtes et de la production d'énergies renouvelables. Le tout dans un soucis de pérennisation de ces ressources.

### 1. Gérer durablement la ressource en eau

La gestion des eaux à l'échelle du territoire est encadrée par le SAGE du Loir et le SAGE de l'Huisne.

Les zones de captages de l'eau potable seront protégées pour une meilleure préservation de la ressource en eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

La rétention ou récupération des eaux pluviales sera encouragée pour un usage domestique voire économique dans un objectif de réduction des besoins en eau potable.

Les ouvertures à l'urbanisation seront conditionnées aux capacités d'approvisionnement en eau, des réseaux et de traitement des eaux usées du territoire. La communauté de communes portera une attention accrue à la conformité de ces systèmes, notamment dans le cas d'assainissements non collectifs.

La communauté de communes a pour volonté de réduire la consommation d'eau potable par le maintien d'un bon rendement du réseau d'eau potable. La qualité de ce réseau sera également particulièrement surveillée.

Le territoire poursuit également pour objectif de favoriser le bon état des masses d'eaux souterraines.

### 2. Faire des ressources du territoire, un support de développement

La forêt est un marqueur identitaire fort de la communauté de communes. Elle constitue une filière économique importante et revêt une dimension environnementale toute particulière grâce à l'accomplissement de nombreux services : protection des sols contre l'érosion, puits de carbone\*, protection et régulation de la ressource en eau, production de bois...

L'objectif du projet intercommunal est donc de maîtriser spatialement son développement urbain sur la forêt en en limitant autant que possible les extensions urbaines dans des secteurs forestiers. De plus, les espaces agricoles peuvent aussi contribuer aux puits de carbone.

Le territoire se fixe comme objectif de développer son mix énergétique et la production d'énergies renouvelables en lien avec le PCAET. L'objectif est de réduire la précarité énergétique du territoire et limiter les émissions de GES en intégrant notamment les normes RT 2020.

matériaux locaux dont l'utilisation est recommandée mais doit rester raisonnée. Ainsi les exploitations de carrières devront être en conformité avec les arrêtés préfectoraux.



*\*Un puits de carbone ou puits CO2 est un réservoir, naturel ou artificiel, de carbone qui absorbe le carbone de l'atmosphère et donc contribue à diminuer la quantité de CO2 atmosphérique, et en conséquence, les émissions de gaz à effet de serre.*

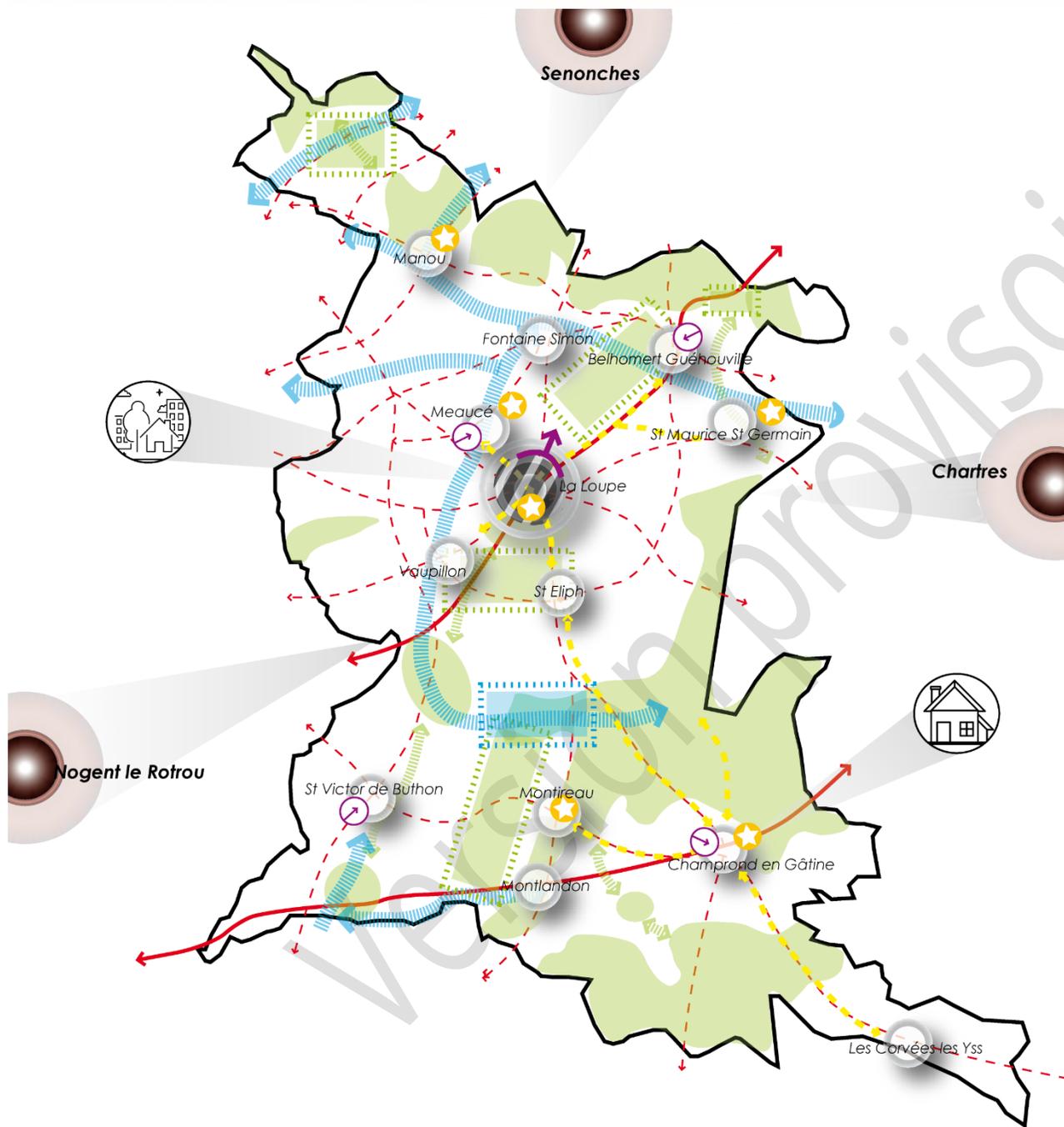
### ***3. Assurer une cohérence entre le développement territorial et la gestion des déchets***

La communauté de communes poursuivra sa démarche en matière de réduction des déchets et en matière de valorisation, en lien avec les partenaires institutionnels.

L'usage de matériaux bio-sourcés sera privilégié dans les aménagements urbains de façon à réduire à terme la production de déchets inertes. En outre, les matériaux utilisés dans le cadre de nouveaux aménagements seront employés dans le but de réduire les déchets (végétaux adaptés, filière de recyclage ...)

Les besoins en équipements liés à la gestion des déchets seront anticipés et pensés de manière mutualisée à l'échelle des opérations d'aménagement, des zones d'activités économiques intercommunales et à l'échelle territoire (site de stockage, déchèteries, compostage, ramassage, locaux d'immeubles adaptés, conteneurs enterrés le cas échéant et emplacements tri sélectif), dans une démarche de développement durable.

Le territoire se fixe comme objectif de limiter son impact sur le sous-sol. Aussi, les richesses locales seront préservées et valorisées. Il en va de même pour les



**Un territoire et des objectifs communs :**

- Faire des paysages du Perche un outil de promotion territoriale en protégeant les éléments naturels concourant à leur diversité
- Permettre le développement touristique du territoire en diversifiant l'offre actuelle en lien avec le tourisme vert
- Permettre la reconquête du parc de logement et faciliter l'évolution des constructions existantes
- Mobiliser les espaces disponibles au sein des espaces urbanisés pour limiter la consommation de terres agricoles et naturelles
- Préserver et valoriser le patrimoine local qui fait l'identité du territoire
- Se saisir de la problématique des logements vacants en affichant une posture volontariste de reconquête du parc de logements

**Des objectifs spatialisés pour un développement cohérent**

- Permettre les continuités entre les réservoirs de biodiversité
- Préserver et valoriser les espaces bocagers et boisés pour leur rôle environnemental et paysager
- Réservoirs bocager à préserver voir à densifier
- Prendre en compte le réseau hydraulique et proposer des aménagements visant à sa mise en valeur, le tout dans un souci de maintien de la qualité de la ressource
- Réservoirs de la trame bleue à valoriser
- Conforter l'offre touristique et accompagner l'émergence de nouveaux projets
- Intégrer la présence et l'influence des pôles extérieurs dans la stratégie de développement
- Affirmer la place de La Loupe comme pôle structurant en :
  - Proposant des formes urbaines différenciées dans le but de répondre à des profils de ménages variés
  - Mobilisant le potentiel foncier disponible et en pensant le développement du territoire dans une logique de proximité
- Accompagner l'évolution des communes en :
  - Préservant des possibilités d'accueil de nouvelles populations sous des formes diversifiées en lien avec la capacité d'accueil de la commune
- Se laisser la possibilité d'étendre les zones d'activités jugées stratégiques
- Proposer une offre relais pour les entreprises artisanales en permettant que les ZA communales se remplissent et en accompagnant les entreprises isolées
- Accompagner le développement de l'offre commerciale dans le pôle de la Loupe en faisant attention à ne pas diluer l'offre de commerces de proximité
- Permettre le développement des modes doux notamment au sein des bourgs afin de favoriser les logiques de proximité
- Appuyer le développement du territoire sur les axes structurants du maillage territoriale