

HABITAT



Commerce



TRANSPORT



ENVIRONNEMENT



Patrimoine



# PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres de Perche

*2. Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables  
(PADD)*

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Terres de Perche



*Introduction au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ..... 3*



**Chapitre 1 : Faire projet tout en préservant l'identité du territoire ..... 5**



*Capitaliser sur la richesse des paysages et des milieux naturels ..... 5*



*Mettre valeur le patrimoine local ..... 8*



*Pérenniser les activités agricoles et permettre leur diversification ..... 10*

**Chapitre 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné ..... 11**

*Affirmer la structure territoriale ..... 13*

*Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants ..... 14*

*Être un territoire à vivre ..... 18*

**Chapitre 3 : Préserver les ressources du territoire ..... 20**

*Permettre un développement en bonne intelligence avec les contraintes locales ..... 21*

*Veiller à une utilisation économe et responsable des ressources naturelles ..... 21*

## 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 et d'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, La Communauté de Communes Terres de Perche s'est fixée, pour l'élaboration de son PLUi les objectifs suivants :

- conforter l'accueil d'activités, d'équipements et de services dans les pôles,
- maintenir et développer les activités, services et commerces de proximité sur l'ensemble du territoire,
- préserver l'activité agricole,
- améliorer le bâti existant pour lutter contre la vacance et prendre en compte la précarité énergétique,
- privilégier pour les bâtiments neufs une architecture simple et intégrée au contexte local,
- assurer une gestion économe de l'espace,
- préserver l'environnement en prenant notamment en compte la charte du Parc Naturel Régional du Perche,
- accueillir de nouvelles populations notamment des jeunes ménages compte tenu du contexte démographique vieillissant du Perche d'Eure et Loir.
- améliorer le bâti existant pour lutter contre la vacance, dynamiser les centres-bourgs et prendre en compte la précarité énergétique,
- contribuer à l'amélioration du cadre de vie et au développement touristique du territoire,
- favoriser la mobilité sur l'ensemble du territoire et structurer un réseau de liaisons douces.

Encadrer le développement de l'implantation des énergies renouvelables

Encadrer le développement des antennes radiophoniques.

Ces objectifs sont issus de la délibération prise lors de la prescription du PLUi.

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. »



## Faire projet tout en préservant l'identité du territoire



Le développement territorial est basé historiquement sur les activités agricoles autour des polarités de La Loupe et de Thiron Gardais. Ces activités, au-delà de façonner les paysages, ont défini les modes d'habiter et de vivre.



Le territoire est 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.



Le territoire est un territoire rural marqué par la spécificité de ses paysages en lien avec : Le relief, le réseau hydrographique, les espaces cultivés, les boisements, les réseaux bocagers, le patrimoine bâti, le patrimoine et les nombreux espaces d'agrément.



C'est cette identité qui constitue sa force d'aujourd'hui et son attractivité de demain. Les caractéristiques environnementales, patrimoniales et paysagères du territoire représentent des éléments de différenciations dans un contexte tendant à la banalisation des identités locales

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.

Les modes d'urbanisation futures doivent, d'une part prendre en compte cet héritage et ne pas lui porter atteinte, et 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

Le territoire de Terres de Perche 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 permettant la préservation des espaces et de 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.

#### Les vallées de la Cloche, de l'Eure et de la Mazure

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 ont un lien étroit avec le sous-sol et présentent de nombreuses lentilles argileuses.

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 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 de Terres de Perche est caractérisé 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. Cette dernière témoigne de l'importance de l'agriculture. Cet espace accueille également des haies et boisements ponctuels.

Les gâtines 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, 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 sur l'Eure, le Livier, la Thironne, la Cloche 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.

La Communauté de Communes Terres de Perche 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 dominante 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 en 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



La Communauté de Communes Terres de Perche 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

Le maintien du bâti rural et de ses caractéristiques patrimoniales sera favorisé. Des possibilités d'évolution de ce bâti seront 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 dans les espaces agricoles ou naturels, ne devront pas porter atteinte à la qualité paysagère, architecturale ou environnementale du site.

La Communauté de Communes Terres de Perche a 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 favorisés 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 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, ...), 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, 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 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

La Communauté de Communes Terres de Perches fixe comme objectif de limiter l'artificialisation des terres naturelles et agricoles.

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.

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

limiter les conflits d'usage 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 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 ou activités économiques 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. La Communauté de Communes Terres de Perche 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.



## Assurer un développement cohérent et raisonné



Le territoire de Terres de Perche est un territoire rural marqué par la présence, en son sein, d'un pôle prédominant : La Loupe et d'un pôle d'appui : Thiron Gardais.



Les communes du territoire et les pôles témoignent de deux réalités très diverses. Les petites communes et le pôle de Thiron Gardais sont portés 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 dû 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.

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, celles du Sud-Ouest sont proches de Nogent le Rotrou et celles du sud sont proches de Brou et d'Illiers-Combray

La diversité qui caractérise La Communauté de Communes Terres de Perche (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 est localisé de manière stratégique entre 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, La Communauté de Communes Terres de Perche jouit 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

Le territoire de Terres de Perche est structuré autour des pôles de La Loupe et de Thiron Gardais. Ces communes concentrent commerces, services, emplois et sont les lieux privilégiés du développement économique. Elles présentent également une densité de population plus importante que les communes voisines.

Le PLUi souhaite affirmer le rôle moteur de ces pôles en :

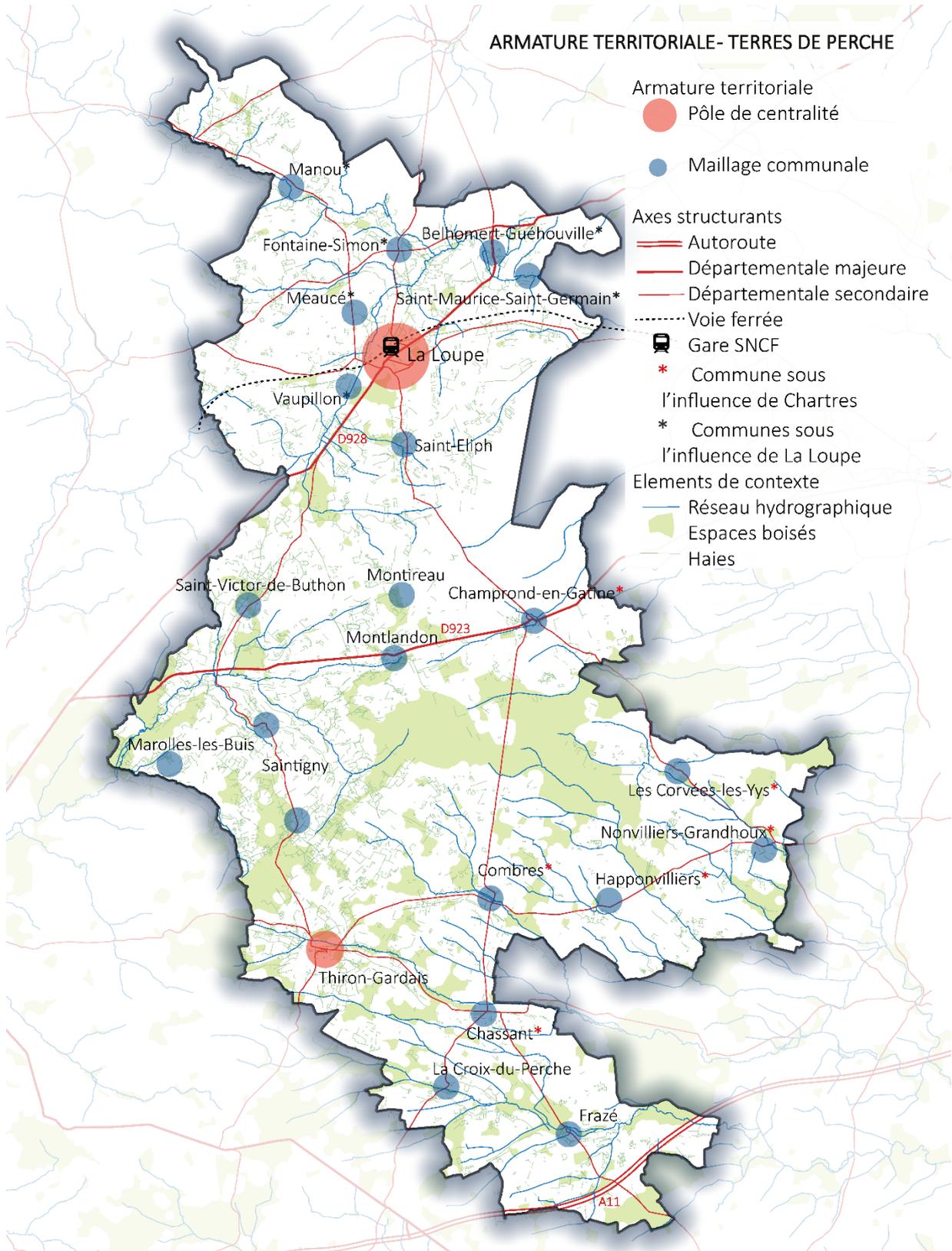
- Renforçant l'offre économique sur le territoire en continuité des ZA existantes,
- Proposant un nombre de logements adéquat,
- Variant les formes urbaines proposées,
- Accompagnant les évolutions commerciales,
- Adaptant l'offre d'équipements aux évolutions sociales (rotation des ménages importantes,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

Certaines communes soumises à l'influence de Chartres pourront bénéficier de besoins en logements légèrement plus élevés.



ARMATURE TERRITORIALE- TERRES DE PERCHE



## Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants



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

Terres de Perche, en accord avec son maillage territorial, a souhaité proposer des objectifs de croissance répondant au plus juste aux dynamiques récentes et aux besoins identifiés sur le territoire.

En effet sur celui-ci, on peut observer deux dynamiques légèrement différentes. Le nord du territoire s'inscrit dans une dynamique démographique positive. Depuis 1968, la courbe démographique ne s'est infléchi et de manière modeste, que sur la période 2013-2019. Cette inflexion est liée à un contexte national de crise économique ayant généré un creux dans la dynamique de construction à compter de 2011.

Le sud du territoire fait état, quant à lui, d'un profil démographique irrégulier témoignant d'une longue période d'attractivité (1982-2008) qui s'essouffle sur la dernière période 2013-2019. Cet essoufflement est causé par deux principaux facteurs :

- Une baisse de la dynamique de construction qui a entraîné un décrochage sur ce territoire porté essentiellement par un solde migratoire positif ;
- Un contexte national de crise économique qui a eu un impact important sur les territoires ruraux.

Face à ces constats, les élus du territoire ont souhaité jeter un regard raisonné sur leur devenir. L'objectif est de poursuivre la croissance en veillant à consolider et renforcer les polarités.

Il s'agit d'offrir une vision prospective dynamique 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 souci de maintien du dynamisme existant qu'un scénario démographique à +0,35% de croissance annuelle moyenne par an est défini dans le cadre du PLUi. Ce scénario devrait permettre à Terres de Perche d'atteindre 15 070 habitants en 2035.**

## 2. Maintenir les populations résidentes



Un point essentiel pour le territoire, au-delà, de l'accueil de nouvelles populations, réside 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.



La typologie de logements produits dans le PLUi doit 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 les pôles : La Loupe et Thiron Gardais. Le souci d'accessibilité des commerces et services doit guider la feuille de conduite du territoire.

## 3. Une production de logements adaptée aux objectifs du territoire

Afin de permettre la réalisation de ce scénario et ce sont environ **560 logements** qu'il serait nécessaire de bâtir sur la période 2023-2035 soit environ **46 logements par an en moyenne**.

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

Un des 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.

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 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 et Thiron Gardais ;
- 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).

**Sur le territoire de Terres de Perche, 40% des logements programmés par le PLUi seront produits en comblement des espaces urbanisés.**

**Les extensions devront être faites en priorité sur les terres à faible valeur agricole.**

## 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 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, plusieurs zones d'activités communautaires sont identifiées. La zone de

Champrond en Gâtine, desservie par l'ensemble des réseaux, possède des terrains disponibles et en attente d'implantation de nouvelles activités, les zones de La Loupe qui apparaissent saturées et font état de la nécessité de présenter des extensions pour les 10-15 ans à venir et la zone de Thiron Gardais.

**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 et sur celle de Thiron Gardais. Cette zone stratégique de Thiron-Gardais est amenée à s'étendre.**

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, La Communauté de Communes Terres de Perche s'engage à maîtriser l'artificialisation des terres à vocation économique. La viabilisation des terrains devra se faire au gré 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 (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) 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...).

### 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.

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 ces 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 est être accessibles à pied depuis le centre de La Loupe. Un aménagement paysager de qualité et des circulations sécurisées seront demandées.

## Préserver les ressources du territoire



La Communauté de Communes Terres de Perche est caractérisée par des risques et nuisances relativement peu impactants pour les populations et les activités. Ainsi, le territoire souhaite s'inscrire dans un développement urbain « résilient ». Il 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.

## Tendre vers la sobriété foncière

L'Intercommunalité souhaite se donner les moyens d'avoir un développement du territoire qui soit le moins consommateur possible d'espaces agricoles et naturels.

Ainsi, la Communauté de communes de Terres de Perce se fixe les objectifs suivants :

- Maintenir les équilibres du territoire dans les destinations des sols (naturels, agricoles, urbanisés)
- Prioriser un développement urbain au sein des enveloppes urbaines avant de programmer un développement en extension
- Au sein des villages et des hameaux (STECAL) repérés, la production de constructions neuves restera exceptionnelle. Elle aura pour vocation de renforcer un village ou un hameau existant à condition qu'il ne nuise pas à l'activité agricole environnante et au cadre paysager

Dans la continuité de ce qui a été mis en place par la Communauté de communes et ses communes membres, le projet de territoire visera à prioriser les actions de renouvellement urbain, de

comblement des potentiels non bâtis au sein des enveloppes urbaines, de requalification des logements ou bâtiments d'activités vacants (y compris friches).

A l'échelle de la communauté de communes 5,9 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés par an les 10 dernières années. L'Intercommunalité souhaite :

- Tendre vers 50% des logements construits au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses et mobilisation de la vacance)
- Tendre vers une réduction de 45% de la consommation d'espaces globale comprenant l'habitat, l'économie et les équipements en définissant une trajectoire de réduction tendant à une moyenne de 3,49 ha de consommé par an d'ici 2031 et 3,01 ha par an à compter de 2031.
- Réduire l'artificialisation des sols en privilégiant un développement sur les espaces déjà artificialisés de l'ensemble du territoire et toutes utilisations des sols confondues (réutilisation des bâtiments agricoles, friches etc.)
- Décliner un projet de territoire raisonné qui emmène la collectivité vers un développement qui ne va pas au-delà de 40 ha pour les 12 prochaines années, en comptant la densification et l'extension de l'urbanisation

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



Le territoire 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 minimes 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 (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) ;
- La préservation du maillage bocager et les éventuelles replantations participeront à limiter l'érosion des sols.

La Communauté de Communes Terres de Perche 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

souterraines, 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 (Installations classées protection de l'environnement) 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 (Plan climat-air-énergie territorial), permettront d'œuvrer dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'air.

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 souci 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. Elle assure également la sécurisation de la production d'eau potable en mettant en place un réseau interconnecté des châteaux d'eau et forages.

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 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 (Gaz à effet de serre) en intégrant notamment les normes RT 2020.

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

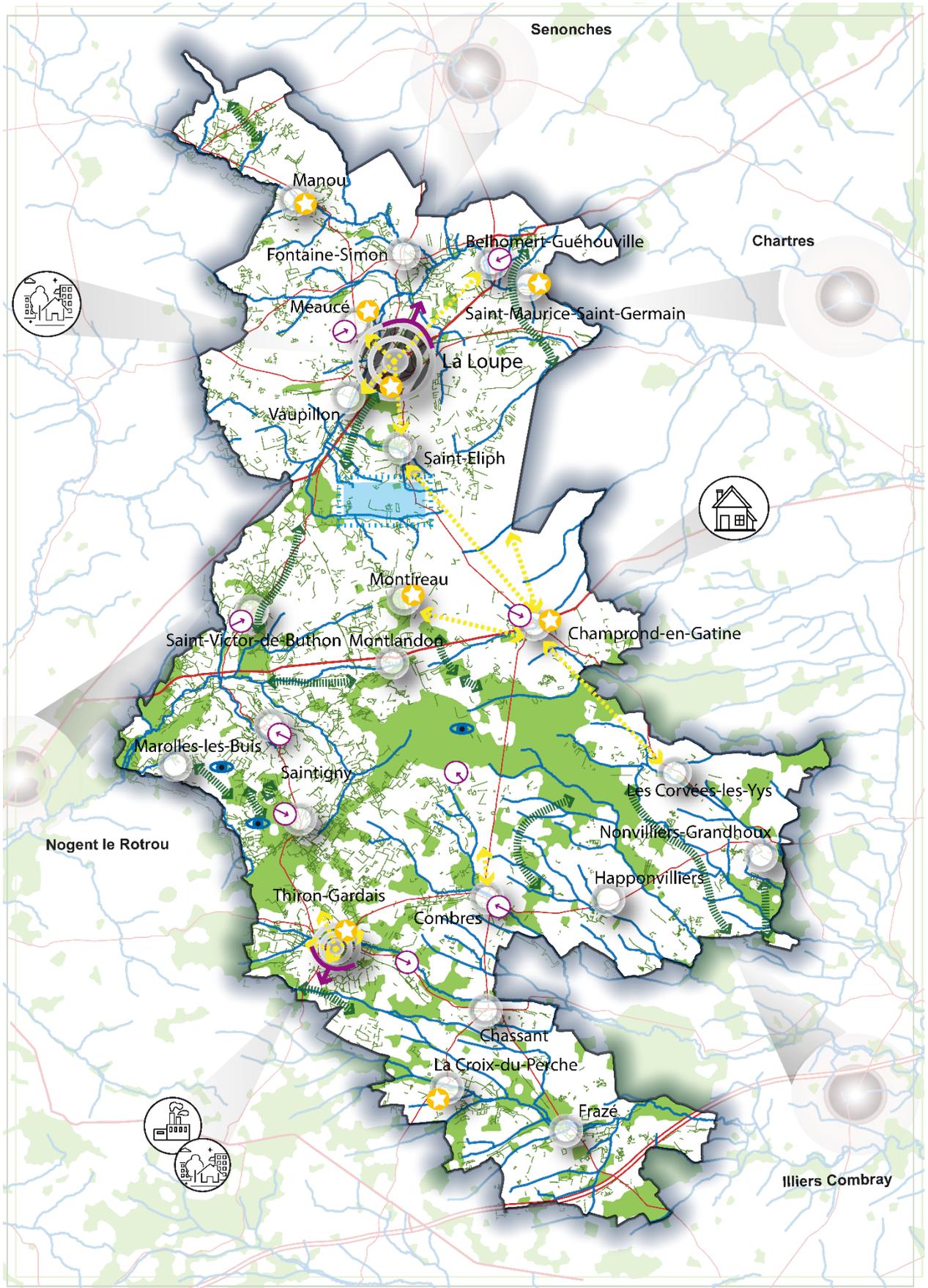
## 3. Assurer une cohérence entre le développement territorial et la gestion des déchets

La communauté de communes poursuivra sa démarche en matière de réduction des déchets et en matière de valorisation, en lien avec les partenaires institutionnels. (SICTOM de Courville s/ Eure et SICTOM de Nogent le Rotrou)

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 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 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
-  Affirmer la place de Thiron comme pôle structurant en :
  - Renforçant la centralité à travers un travail de mobilisation de foncier sous-exploité
  - Proposant des formes urbaines différenciées dans le but de répondre à des profils de ménages variés
-  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
-  Préserver les points de vue identitaires

