

HABITAT



Commerce



TRANSPORT



Environnement



Patrimoine



# PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres de Perche

## 1.1-Rapport de présentation - Diagnostic

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Terres de Perche

Chapitre 1 : Qu'est-ce qu'un PLUi ? .....	<b>4</b>
I. Les objectifs de la démarche .....	5
II. Le cadre législatif en application .....	8
Chapitre 2 : Comment se structure notre territoire ? .....	<b>10</b>
I. Une organisation administrative sur plusieurs échelles.....	11
II. Un environnement physique qui structure le territoire.....	15
III. Un territoire rural sous influences multipolarisées.....	24
Chapitre 3 : Dans quelle dynamique démographique s'inscrit notre projet ? .....	<b>27</b>
I. Un territoire sous l'influence de la crise de 2008.....	28
II. Des dynamiques démographiques contrastées .....	30
III. Une évolution progressive de la structure des ménages .....	32
Chapitre 4 : Quels besoins en matière de logements ? .....	<b>37</b>
I. Un nombre de logements annuellement bâtis en baisse mais une dynamique de reconquête du bâti ancien .....	38
II. Un parc de logements peu diversifié face à une demande qui évolue.....	41
III. Une résidentialisation du territoire .....	44
IV. Une problématique liée à l'augmentation de la vacance .....	45
Chapitre 5 : Comment prendre en compte les risques et la nécessaire gestion des ressources sur le territoire ? .....	<b>47</b>
I. Une ressource en eau fragile qui doit être préservée.....	48
II. Un enjeu énergétique et des objectifs à intégrer .....	56
III. Des risques qui influent sur le développement du territoire.....	59
IV. Des nuisances à prendre en compte dans le cadre des stratégies de développement définies .....	65



	<b>Chapitre 6 : Quelles dynamiques économiques sont observables ? .....</b>	<b>70</b>
	I. Une baisse et une évolution de la répartition des emplois .....	71
	II. Des mobilités professionnelles importantes .....	74
	III. Le secteur agricole au cœur du fonctionnement territoriale .....	75
	IV. Des activités spécifiques à prendre en compte .....	78
	V. Un tissu économique qui évolue .....	79
	VI. Un parc de zones d'activités avec un potentiel foncier mobilisable .....	82
	VII. Une offre en services concentrée ? .....	86
	VIII. Le tourisme, levier de développement pour le territoire.....	88
	<b>Chapitre 7 : Comment le paysage et les structures bâties participent-ils à l'identité du territoire ?.....</b>	<b>91</b>
	I. Des grandes entités paysagères qui structurent le territoire.....	92
	II. Des espaces à haute valeur écologique à préserver .....	98
	III. Des milieux naturels qui font l'identité du territoire.....	107
	IV. La mise en réseau de milieux naturels ou la trame verte et bleue.....	113
	V. Des modèles d'urbanisation variés en lien avec l'histoire du territoire .....	124
	VI. Des formes urbaines entre bâti traditionnel et extensions pavillonnaires.....	131
	VII. Un territoire rural admettant toutefois des densités différenciées.....	136
	VIII. Un territoire déjà engagé dans une consommation d'espaces modérée .....	141
	IX. Un tissu urbain présentant des possibilités de densification.....	147





## Chapitre 1 : Qu'est-ce qu'un PLUi ?

## I. Les objectifs de la démarche

### 1. Comment comprendre le document ?



Le PLUi du territoire de Terres de Perche est un outil de gestion du développement territorial et urbain à une échelle intercommunale. Il permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire. Ce document est par ailleurs fondamental pour le territoire car il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : où, quoi et comment construire ?



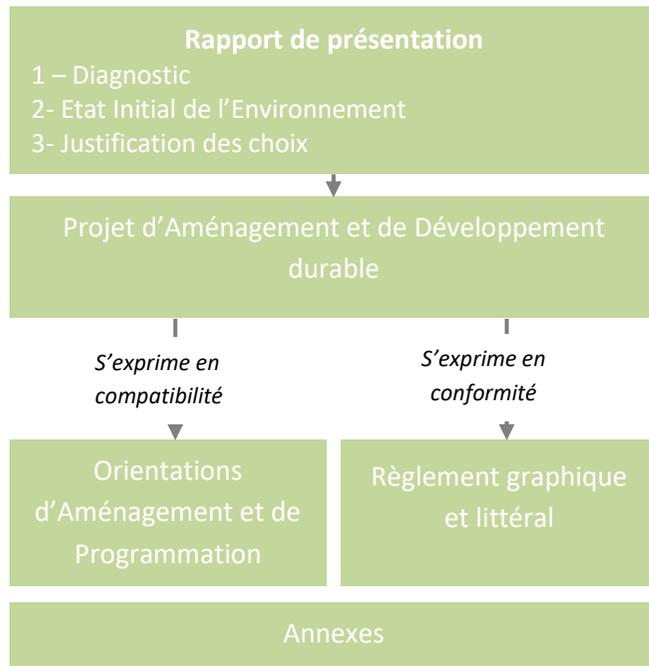
Le PLUi est un document de planification qui présente précisément les choix retenus en matière de développement. Ainsi, le PLUi est un réel outil de gestion du territoire. Il spatialise notamment :



- *Les principes de développement et d'aménagements durables dans le PADD,*
- *Les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,*
- *Certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.*

Le PLUi se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation : qui contient le diagnostic territorial, l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'Évaluation Environnementale du projet. Plus particulièrement, le diagnostic du PLUi devra être établi « au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services ». Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Le règlement et les pièces graphiques
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les annexes



## 2. Quels objectifs poursuivis sur le territoire ?

Au 1er janvier 2017, les communautés de communes du Perche Thironnais et des Portes du Perche (Perche Loupéen) fusionnent pour former la communauté de communes Terres de Perche. En date du 24 janvier 2023 la communauté de commune a prescrit de se doter d'un PLUi unique à l'échelle de toute l'intercommunalité.

Ce nouveau territoire administratif est composé des 22 communes : Belhomert-Guéhouville, Champrond-en-Gâtine, Chassant, Combres, Les-Corvées-les-Yys, La Croix-du-Perche, Frazé, Fontaine-Simon, Happonvilliers, La Loupe, Manou, Marolles-les-Buis, Meaucé, Montireau, Montlandon, Nonvilliers-Grandhoux,

Saintigny, Saint-Eliph, Saint-Maurice-Saint-Germain, Saint-Victor-de-Buthon, Thiron-Gardais et Vaupillon.

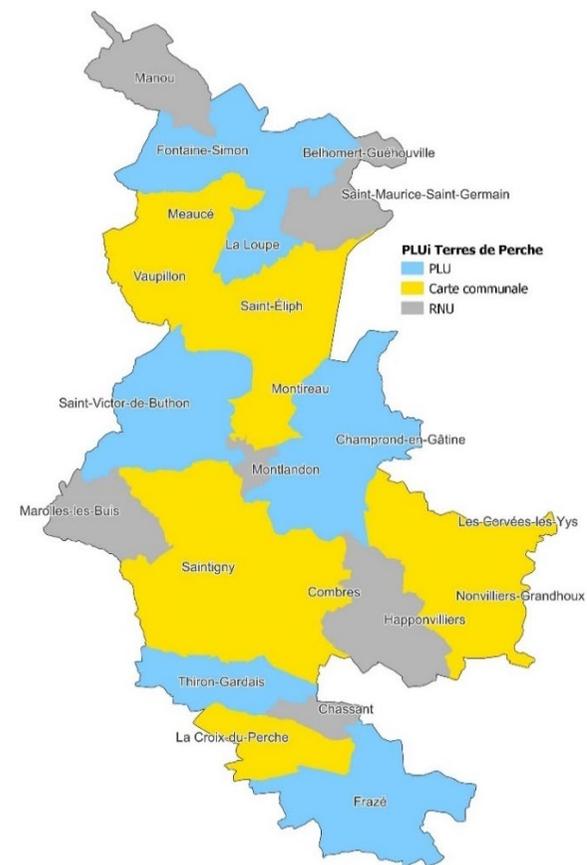
Le territoire présente aujourd'hui une dotation inégale en termes de documents d'urbanisme. Le PLUi a vocation à engager le territoire vers une stratégie de développement commune et à pour intérêt :

- *D'harmoniser et de mettre en cohérence le développement de l'ensemble du territoire ;*
- *D'élaborer un document d'urbanisme unique, avec des règles communes, tout en se laissant la possibilité de les adapter dans des contextes locaux particuliers ;*
- *De mettre en compatibilité les documents d'urbanisme de la communauté de communes avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Perche en cours de réalisation ;*
- *De gérer plus rigoureusement les sols, la qualité architecturale et une meilleure répartition géographique des zones de peuplement futur grâce à une prise de décision collégiale au niveau intercommunal ;*
- *De rendre possible pour l'ensemble de nos communes rurales de se doter d'un document d'urbanisme opposable aux tiers et prenant en compte la gestion qualitative de l'espace et de l'urbanisation, ce qui ne peut être assuré par une carte communale ;*
- *De faire des économies d'échelle et mutualiser des moyens permettant des budgets accessibles au territoire.*

Cette démarche de planification s'inscrit dans 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 non renouvelables ;
- Encadrer le développement des antennes radiophoniques.



## II. Le cadre législatif en application

### 1. A quelles questions doit répondre le PLUi ?



L'élaboration du PLUi de Terres de Perche devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.



Le PLUi devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme imposant :



« 1° L'équilibre entre :

*Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et

*d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier, des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° La sécurité et la salubrité du public ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

»

## 2. Dans quel cadre légal s'inscrit le document ?

En 2014, avec la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové dite Loi ALUR, le PLUi devient un instrument de lutte contre l'étalement urbain. Le rapport de présentation du PLUi doit, désormais, analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble de l'espace bâti, et exposer les modalités permettant de densifier ces espaces, tout en limitant la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers. En outre, le PLUi devra établir un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation des espaces de stationnement.



Le PLUi, en application de la législation préexistante :



- *Doit présenter au sein de son rapport de présentation « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et justifier son Projet d'Aménagement et de Développement Durable « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT [...] » (L.151-4) ;*
- *Doit fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (L.151-5).*

Ainsi, la loi ALUR renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les PLUi en intégrant systématiquement l'étude de densification dans les rapports de présentation des PLUi et en précisant les obligations du PLUi en matière d'analyses et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.

La loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 renforce la lutte contre l'étalement urbain en fixant un objectif de zéro artificialisation nette des sols à atteindre d'ici 2050. Pour atteindre cet objectif la loi prévoit une diminution progressive de l'artificialisation des sols. La consommation des espaces naturels,

agricoles et forestiers doit être divisée par deux sur la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces sur la période 2011-2021. Ainsi cet objectif doit se traduire dans les PLUi.

## 3. Dans quel contexte territorial sommes-nous ?

Le Perche est une ancienne province qui se distingue par une forte identité historique, paysagère et architecturale. C'est aujourd'hui une entité géographique qui se situe sur plusieurs régions et départements. Le Parc naturel régional du Perche est situé à la fois dans la région Centre – Val de Loire (département de l'Eure-et-Loir) et Normandie (département de l'Orne). Sur la partie eurélienne du Perche, trois communautés de communes sont présentes : Forêts du Perche au nord, Terres de Perche au centre et Perche au sud. Conjointement, ces communautés de communes sont en train de réaliser leur Schéma de Cohérence Territoriale, et individuellement, chacune d'entre elles réalise son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le PLUi intercommunal de Terres de Perches, est constitué, au maximum, de données qui sont à l'échelle de l'intercommunalité. Cependant, certaines données utilisées ne sont pas disponibles à l'échelle de Terres de Perche. C'est pourquoi, dans certains cas, elles reprennent le périmètre d'une entité plus large.



# 2

## Chapitre 2 : Comment se structure notre territoire ?

## I. Une organisation administrative sur plusieurs échelles

### 1. Dans quel contexte de planification s'inscrit le PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et il doit être compatible avec certains autres. Le PLUi de la communauté de communes de Terres de Perche devra être compatible avec le Scot du Perche d'Eure et Loir.

#### a. Le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir

Le SCoT est un document d'urbanisme et de planification stratégique qui détermine ce que sera le territoire du Perche d'Eure-et-Loir dans 20 ans. Il met en cohérence les politiques dans des domaines aussi variés que l'habitat l'urbanisme, l'environnement, le développement économique, etc.

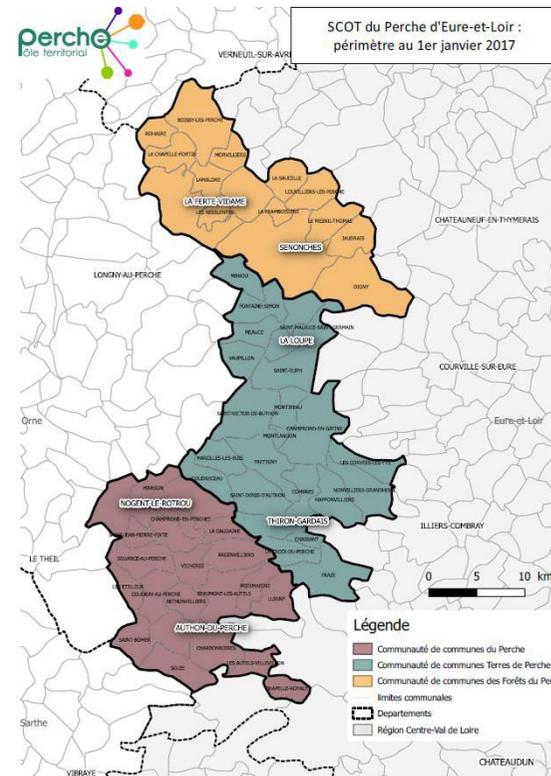
Le SCoT du Perche d'Eure et Loir a été prescrit le 31 mars 2016. Un nouveau SCoT est en cours d'approbation. Ses ambitions principales sont les suivantes :

- *Le rayonnement économique du territoire (pour une reconquête industrielle, pour une société du bien vivre, pour le développement d'une agriculture ancrée sur les atouts du territoire, pour une mise en tourisme du patrimoine) ;*
- *La qualité du cadre de vie du percheron (pour un territoire de proximité, pour une transition numérique, pour une mise en valeur de l'identité, pour une véritable transition écologique) ;*

- *L'aménagement durable du territoire (Pour un renforcement des polarités territoriales, pour une consommation efficace de l'espace, pour une revitalisation de nos bourgs, pour un modèle de développement).*

À la suite de la réorganisation des intercommunalités, le périmètre a été modifié par arrêté du Préfet d'Eure-et-Loir le 2 mai 2017. Il comprend 3 Communauté de communes (CC Perche, CC Terres de Perche et CC Forêts du Perche).

Un lien de compatibilité lie le PLUi au SCoT, la justification des choix aura la charge de démontrer cette compatibilité.



b. Les SAGE et SDAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification à l'échelle locale. Sa procédure d'élaboration, son contenu et sa portée juridique sont cadrés par le code de l'environnement. Il décline les orientations et les dispositions du SDAGE, en tenant compte des spécificités du territoire.

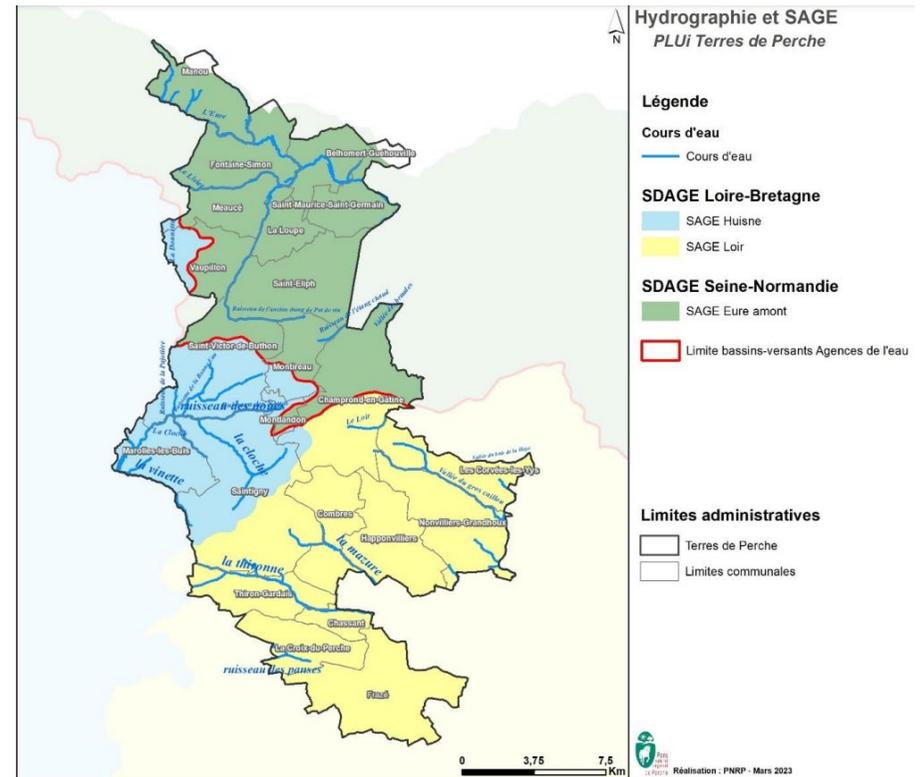
Il est composé :

- D'un Plan d'Aménagement et de gestion Durable (PAGD) de la ressource, fixant les objectifs, orientations et dispositions SAGE et ses conditions de réalisation
- D'un règlement, accompagné de documents cartographiques, qui édicte les règles à appliquer pour atteindre les objectifs fixés dans le PAGD
- D'un rapport environnemental, décrivant et évaluant les effets notables possibles du SAGE sur l'environnement

Le PAGD est opposable aux pouvoirs publics : tout programme, tout projet ou toute décision administrative prise dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le PAGD.

Le règlement est opposable aux tiers : tout mode de gestion, tout projet ou toute installation de personnes publiques ou privées doit être conforme avec le règlement.

Deux SAGE s'appliquent sur la partie sud du territoire de Terres de Perche. Il s'agit du SAGE de l'Huisne et du SAGE du Loir. Les communes concernées sont Meaucé, Vaupillon, Saint Victor de Buthon, Montireau, Montlandon, Marolles les Buis, Saintigny et Champrond en Gâtine pour le SAGE Huisne, tandis que pour le SAGE Loir, ce sont les communes de Champrond en Gâtine, Saintigny, Nonvilliers Grandhoux, Haponvilliers, Combres, Thiron, Chassant, La Croix du Perche, Frazé et Les Corvées les Yys qui sont concernées.



#### Le SAGE de l'Huisne

Arrêté le 27 janvier 1999 et modifié le 4 mai 2017, le périmètre du SAGE Huisne couvre la totalité du bassin versant hydrographique de l'Huisne (2 396 Km<sup>2</sup>). Celui-ci est situé à cheval sur les départements de l'Orne (Région Normandie), d'Eure-et-Loir (Région Centre, Val de Loire) et de la Sarthe (Région Pays de la Loire). Au total, ce sont 155 communes qui sont comprises en totalité ou en partie dans ce périmètre.



Les thématiques liées aux objectifs du SAGE sont les suivantes :



- *L'hydromorphologie, avec les défis d'assurer la continuité écologique des cours d'eau, de protéger et de réhabiliter les écosystèmes aquatiques ;*
- *La qualité des eaux, avec le défi de réduire les pollutions d'origine azotée, phosphorée et les produits phytosanitaires ;*
- *L'eau potable, avec les défis d'assurer la qualité des ressources (souterraine et superficielle), de la sécuriser, de diversifier et d'optimiser quantitativement la ressource en eau.*

#### Le SAGE du Loir :

Le Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux du bassin versant du Loir a été approuvé le 25 septembre 2015. Le périmètre du SAGE s'étend sur une superficie d'environ 7 160 km<sup>2</sup> et couvre pour partie deux régions (Centre – Val de Loire et Pays-de-la-Loire), cinq départements (Eure-et-Loir, Loir-et-Cher, Indre-et-Loire, Sarthe et Maine-et-Loire) et 445 communes.

Les objectifs du SAGE sont les suivants :

- *Améliorer la qualité, sécuriser et optimiser quantitativement la ressource en eau ;*

- *Restaurer et préserver les écosystèmes aquatiques et améliorer leurs fonctionnalités hydrologiques ;*
- *Assurer le développement équilibré, cohérent et durable des usages et des activités et protéger la population contre le risque inondation.*

#### Le SDAGE Seine-Normandie

Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022. Le périmètre du SDAGE s'étend sur plusieurs régions (Normandie, Hauts-de-France, Grand-Est, Ile-de-France, Centre-Val de Loire, Bourgogne-Franche-Comté et une petite partie de la Bretagne et des Pays-de-la-Loire). Il regroupe six unités hydrographiques dont celui de la Seine-Aval sur lequel se trouve la communauté de communes de Terres de Perche. Les communes concernées par le SDAGE sont Champrond-en-Gâtine, Montlandon, Montireau, Saintigny, Saint-Eliph, Vaupillon, La Loupe, Meaucé, Saint-Maurice-Saint-Germain, Belhomert-Guéhouville, Fontaine-Simon et Le Manou.

Les enjeux posés par le SDAGE sont les suivants :

- *Protéger les milieux aquatiques, préserver les milieux humides et favoriser une biodiversité en lien avec l'eau restaurée et des rivières fonctionnelles ;*
- *Diminuer les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;*
- *Réduire les pressions ponctuelles pour agir en faveur d'un territoire sain ;*
- *Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;*

- *Agri du bassin à la côte pout protéger et restaurer la mer et le littoral.*

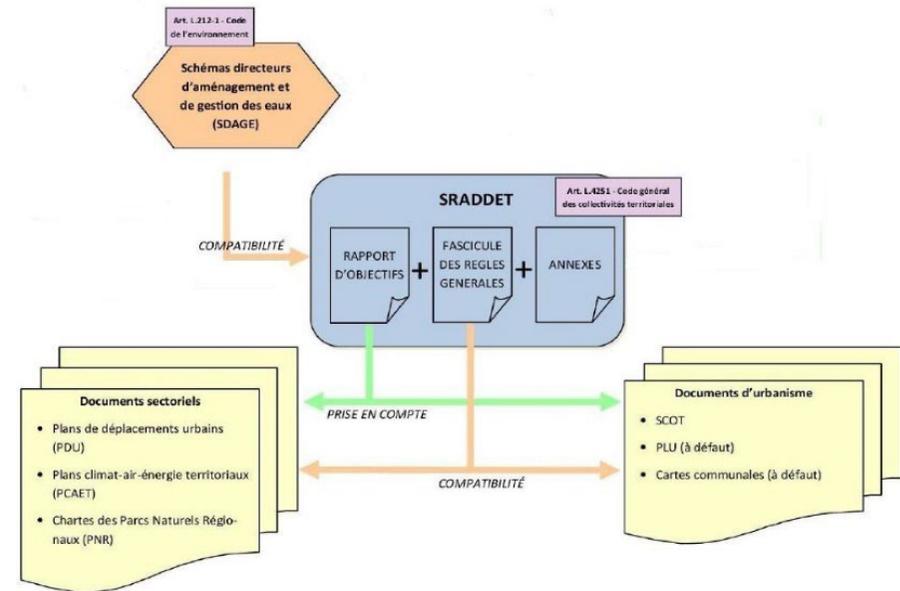
c. Le SRADET Centre-Val de Loire :

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) de la région Centre – Val de Loire a été adopté le 19 décembre 2019 et approuvé le 4 février 2020 par le Préfet. Quatre grandes orientations structurent les objectifs et les règles générales du SRADET. Ces orientations sont les suivantes :

- *Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes qui coopèrent, pour une démocratie renouvelée ;*
- *L'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire affirmés par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui le caractérise ;*
- *La vitalité de l'économie régionale boostée en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée ;*
- *L'intégration de l'urgence climatique et environnementale et l'atteinte de l'excellence éco-responsable.*

Pour rappel, dans la hiérarchie des normes, le SDAGE doit être compatible avec le SRADET. Les SCoT et les PLU(i) doivent être compatibles avec le SRADET et les chartes PNR doivent le prendre en compte.

HIÉRARCHIE DES NORMES DU SRADET (SOURCE : ÉLABORATION DU SRADET NORMANDIE, 2017)



## II. Un environnement physique qui structure le territoire

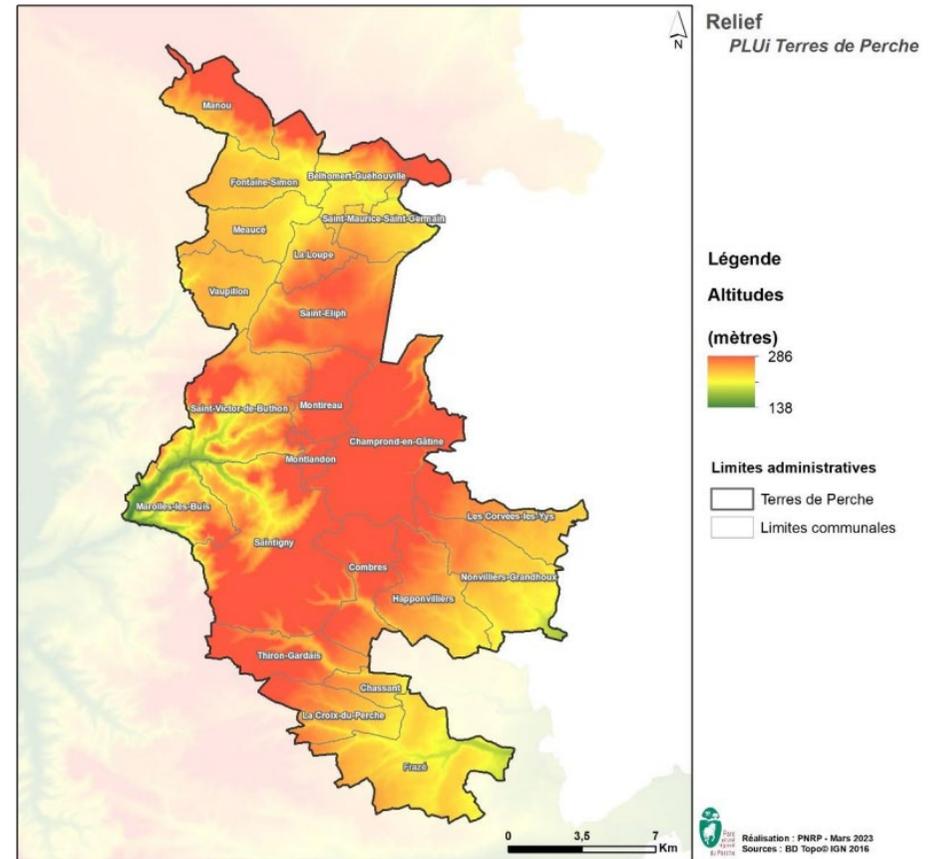
### 1. Sur quel socle physique s'est bâti notre territoire ?

#### a. Le relief

Les reliefs percherons sont issus de l'érosion, en particulier lors des périodes glaciaires, des plateaux du Crétacé dont la surface horizontale occupait jadis la majeure partie du territoire. Le Perche constitue un pays de transition entre le Bassin parisien et le Massif armoricain. Il marque une transition entre les plateaux et le prolongement des reliefs dans l'axe de l'extrémité orientale du Massif armoricain.

Le Perche constitue un pays de transition entre le Bassin parisien et le Massif armoricain. Il marque une transition entre les plateaux et le prolongement des reliefs dans l'axe de l'extrémité orientale du Massif armoricain. Il est alors constitué de collines réparties en alignements de buttes-témoins (250 à 270 m) au-dessus d'un plateau intermédiaire (200 m) creusé de profondes vallées. Cette alternance entre des plateaux et des pentes très fortes est due essentiellement à l'intercalation de couches sédimentaires tendres et dures ou imperméables.

Le territoire se situe dans un environnement de collines plus ou moins boisées, de plateaux et de vallées, dont l'altitude moyenne est de 230 m. Le point le plus haut (290m d'altitude) se situe à Saintigny, au lieu-dit les Cayennes et le point le plus bas (140 m d'altitude) se situe sur la commune de Marolles-les-Buis, au niveau de la rivière de La Cloche.

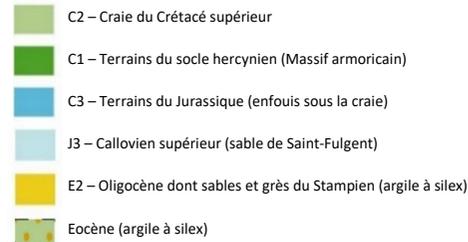


b. La géologie

Au niveau géologique, le territoire est scindé en trois grandes entités

- L'est et le sud de la zone sont composés majoritairement d'altérite et de dépôts continentaux, argile à silex, argile, sable, conglomérat grès ; avec des insertions de limons et lœss ; et des insertions plus fines d'alluvions récentes.
- Le nord de la communauté de communes est composé comme la partie sud-est ; avec en plus des sables du Perche ; des colluvions argilo- sableuses et caillouteuses ; et des moyennes terrasses.
- L'ouest du territoire est composé de multiples couches géologiques : des colluvions argilo-sableuses et caillouteuses ; des sables du Perche ; de la craie ; de l'argile ; avec toujours un peu de limons et lœss ; et d'altérite et de dépôts continentaux, argile à silex, argile, sable, conglomérat et grès.

Source : <http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do#>



c. La climatologie

Le Perche se trouve à cheval sur deux départements : l'Orne et l'Eure-et-Loir. La partie du Perche qui est située en Eure-et-Loir possède un climat océanique dégradé, doux et humide, subissant encore des influences maritimes. Le climat du Perche se distingue de celui de la Normandie qui est plus arrosé et plus frais, et de celui de la Beauce, plus chaud et moins arrosé.



Les collines percheronnes piègent les arrivées maritimes de la Manche et de l'Atlantique et permettent au territoire de bénéficier d'une pluviométrie importante (de 700 à plus de 800 mm par an).

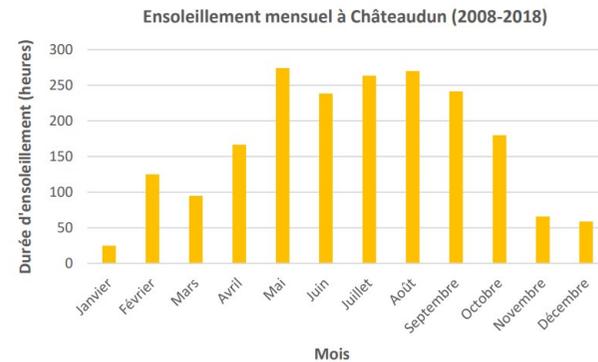
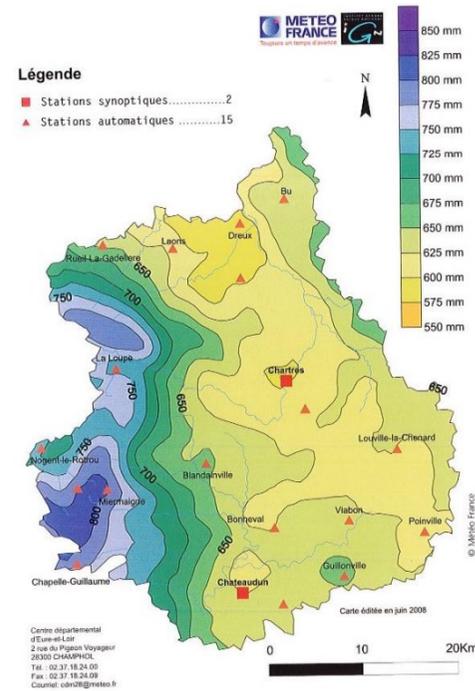
Les précipitations sont plutôt réparties régulièrement sur l'année, le printemps étant la saison où il pleut le moins, venant ensuite l'été avec les épisodes orageux. Le Perche subit l'influence maritime, son régime de précipitations est océanique avec un maximum de pluie entre octobre et février.

Il est observé une pluviométrie plus forte sur le centre du département, qui diminue vers le Nord et l'Est du territoire.

Il n'existe pas de station météorologique sur la communauté de communes, c'est pourquoi nous avons dû chercher quelle était la station la plus proche et la plus semblable au niveau des caractéristiques géographiques. Nous extrapolons ensuite les conditions météorologiques de cette station au territoire étudié, en partant du principe que les deux seront assez similaires.

La station météo de référence qui a été choisie est celle de Châteaudun, située à une vingtaine de kilomètres au Sud-Est de Terres de Perche. Son altitude est d'environ 130 m, soit plus bas que Terres de Perche (230 m en moyenne).

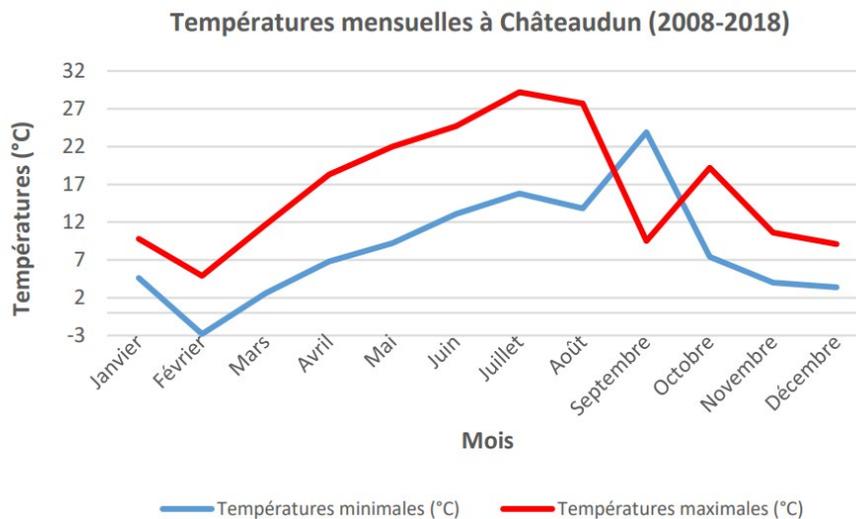
Sur la période 2008-2018, le mois qui reçoit le moins de soleil à Châteaudun est celui de janvier avec environ 25 heures d'ensoleillement sur le mois. Le mois le plus ensoleillé est celui de mai avec environ 274 heures d'ensoleillement. Sur l'année, le nombre d'heures d'ensoleillement n'est pas très important : il était d'environ 1 800 heures sur la période 1991-2010. Sur la même période, le maximum français était atteint dans le Var avec presque 2 900 heures d'ensoleillement sur une année. Le minimum français est situé en Bretagne, avec moins de 1 600 heures d'ensoleillement sur l'année. Châteaudun et par extension Terres de Perche est donc plutôt dans la moyenne basse du pays au niveau de l'ensoleillement.



Source : Météo France



Sur la période 2008-2018, les températures mensuelles minimales à Châteaudun étaient comprises entre -2,8°C en février et 15,8°C en juillet. Les températures maximales, elles, allaient de 4,9°C en février à 29,2°C en juillet. Sur les normales 1981-2010, la température minimale moyenne était de 6,4°C et la température maximale moyenne de 15,8°C. La température moyenne à Châteaudun sur la période 1961-1990 était de 10,3°C. Depuis cette date, la température moyenne augmente, doucement mais de manière régulière : elle était de 10,6°C sur la période 1971-2000 et de 11,1°C sur la période 1981-2010. La projection pour la période 1991-2020 est une température moyenne de 11,5°C. La projection est la même pour la période 2001-2030 mais monte jusqu'à 11,8°C pour la période 2011-2040.

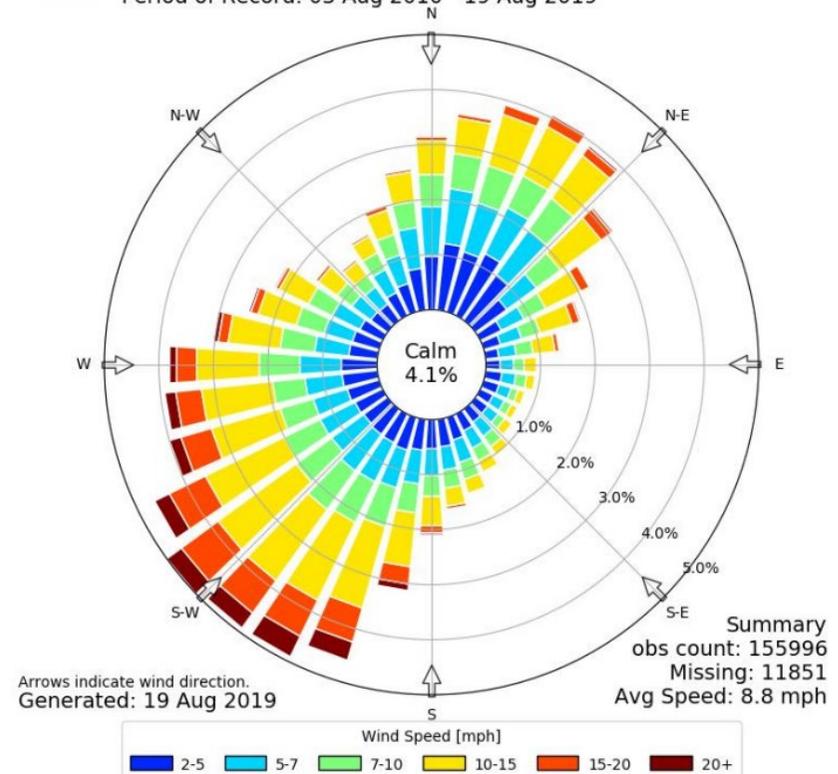


Source : Infoclimat

Les vents dominants à Châteaudun sont ceux du sud-ouest (ce sont à la fois les plus fréquents et les plus forts), de l'ouest et du nord-nord-est. S'ils sont parfois supérieurs à 32 km/h (en bordeaux sur la rose des vents ci-dessous), la moyenne sur la période 2010-2019 est d'environ 14 km/h.



[LFOC] CHATEAUDUN (FAFB)  
Windrose Plot [All Year]  
Period of Record: 03 Aug 2010 - 19 Aug 2019



## 2. Quel réseau hydrographique sur notre territoire ?



### a. Les masses d'eau superficielles

Le Perche d'Eure-et-Loir a un important réseau hydrographique et une forte densité d'étangs, de mares et de zones humides disséminés sur son territoire. La pluviométrie importante et l'imperméabilité du sous-sol (présence d'argile à silex) font du Perche un grand pourvoyeur des eaux de l'Ouest de la France.



*Source : SCOT du Perche d'Eure-et-Loir, EIE, octobre 2017.*

Sur Terres de Perche, environ 195 km de cours d'eau ont été répertoriés. En dehors de l'Eure et de ses affluents qui font partie du bassin-versant de la Seine, l'ensemble des cours d'eau qui traversent le territoire font partie du bassin-versant de la Loire, certains dépendant plus précisément du sous bassin-versant de l'Huisne et d'autres du sous-bassin du Loir.



Sur le bassin de l'Huisne, seulement 13 % (soit 67 km) du linéaire de cours d'eau est en bon voire très bon état. Ces habitats sont principalement localisés sur les affluents en rive gauche de l'Huisne, dans le bassin de la Cloche et de la Corbionne. Certains cours d'eau sont en très bon état comme la Donnette, mais aucune masse d'eau n'atteint ce stade. Les principales altérations proviennent de la forte pression agricole sur le bassin ainsi que l'homogénéisation des cours d'eau induite par les ouvrages.

Sur le bassin-versant de l'Huisne, les molécules polluantes les plus couramment détectées dans les eaux sont l'isoproturon, le chlortoluron, l'atrazine, le diuron et le glyphosate. Ces molécules sont des herbicides utilisés principalement en agriculture. Au regard des pesticides, la qualité des rivières du bassin de l'Huisne est globalement très moyenne voire médiocre. Sur l'ensemble des principaux points de mesures pris en compte et les données considérées, les valeurs de seuil de qualité des eaux en nitrates ne dépassent pas généralement les 30

mg/L. Sur le bassin-versant, la qualité des eaux superficielles est globalement moyenne, comprise entre 10 et 25 mg/L.

*Source : SCOT du Perche d'Eure-et-Loir, EIE, octobre 2017.*

L'Huisne et ses affluents sont principalement alimentés par la nappe souterraine des sables cénomaniens, à laquelle s'ajoute la nappe des craies turoniennes à l'amont du bassin. Cette alimentation souterraine assure un bon soutien aux débits d'étiage lors des minimas pluviométriques.

La Cloche est un affluent de l'Huisne. Elle passe sur la commune de Saint-Victor-de-Buthon, Marolles-les-Buis et Saintigny. La continuité écologique de la Cloche est particulièrement altérée : 48 % de son linéaire est de qualité mauvaise ou très mauvaise. Les anciens moulins et les ouvrages de régulation hydraulique constituent les principales origines de la dégradation de la circulation piscicole et sédimentaire. En revanche, la diversité des habitats est assez forte et la zone est en grande partie favorable à la Truite fario, qui est une espèce de poisson représentative des petits cours d'eau de tête de bassin et est de ce fait un indicateur de la qualité de la rivière. Par ailleurs, dix-huit ouvrages ont été recensés le long de la Cloche.

La Cloche a notamment comme affluent la Vinette, un cours d'eau qui passe par Saintigny et Marolles-les-Buis. Une station de mesure de la qualité de l'eau est située à Marolles-les-Buis, sur la Vinette. En 2010 et 2011, les eaux étaient de bonne qualité. En 2012, il y a eu un excédent de phosphore. La station s'est ensuite arrêtée donc il n'y a pas de donnée plus récente. En 2010 et 2011, la Vinette avait également une bonne qualité écologique, même si la diversité des habitats y est assez faible. La zone est à 50 % favorable à la croissance de la Truite fario et à 40 % défavorable à l'espèce (les 10 % restants étant soit favorables à l'adulte, soit à tous les stades de l'espèce). Neuf ouvrages ont été recensés le long de la Vinette.

*Source : Etude préalable au contrat territorial « Huisne amont », PNR Perche et Hydro concept, 2016.*

Le ruisseau de la Bonne Eau, affluent de la Cloche, a une diversité des habitats du lit mineur à 65 % faible, et les habitats y sont à 90 % défavorables à la Truite fario. Six ouvrages ont été recensés le long de ce ruisseau.



Le ruisseau des Noues, qui est un affluent de la Cloche, passe sur les communes de Montlondon et de Saint-Victor-de-Buthon. La diversité des habitats y est faible. 60 % des habitats sont défavorables à la Truite fario, mais 40 % sont favorables à sa croissance. Six ouvrages se trouvent le long de ce ruisseau.



Le ruisseau de la Pajotière, un autre affluent de la Cloche, a une diversité d'habitats assez faible (à 60 %), même si la zone est à plus de 80 % favorable à la croissance de la Truite fario. Deux ouvrages se trouvent sur ce ruisseau.



Les autres rivières percheronnes comme la Thironne et la Foussarde sont, elles, des affluents de la rive droite du Loir. Ce sont des cours d'eau dont l'écoulement est soutenu en été grâce à l'alimentation des aquifères de la nappe du Cénomaniens. Les collines du Perche (d'une altitude moyenne de 180 m) représentent la partie centrale du bassin-versant du Loir, sur sa rive droite. Il s'agit d'une zone d'argiles à silex. L'érosion est un aléa fort sur la Foussarde et la Thironne.



Source : SAGE Loir : état des lieux, octobre 2008.

D'après le Référentiel des Obstacles à l'Écoulement, six ouvrages ont été recensés le long de la Thironne.

La Thironne et la Foussarde étaient en état écologique moyen en 2015 mais en bon état chimique.

Sources : Etude préalable au contrat territorial « Huisne amont », PNR Perche et Hydro concept, 2016 ; SAGE Huisne : état des lieux – diagnostic des milieux et des usages, mars 2014.

L'Eure traverse les communes de Belhomert-Guéhouville, Fontaine-Simon, Manou et Saint-Maurice-Saint-Germain. Une station de mesure de la qualité de

l'eau se trouve sur l'Eure, à Manou. La qualité de l'eau mesurée à cette station sur les années 2014-2016 est la suivante :

- Les paramètres Demande Biochimique en Oxygène pendant 5 jours (DBO5), nitrites et température sont très bons ;
- Les paramètres dioxygène dissous, saturation en dioxygène, ortho phosphate, phosphore total, ammonium et nitrates sont bons ;
- Le paramètre carbone organique dissous est médiocre.

Une autre station de mesure de la qualité de l'eau se trouve sur l'Eure, à Belhomert-Guéhouville. La qualité de l'eau mesurée à cette station sur les années 2014-2016 est la suivante :

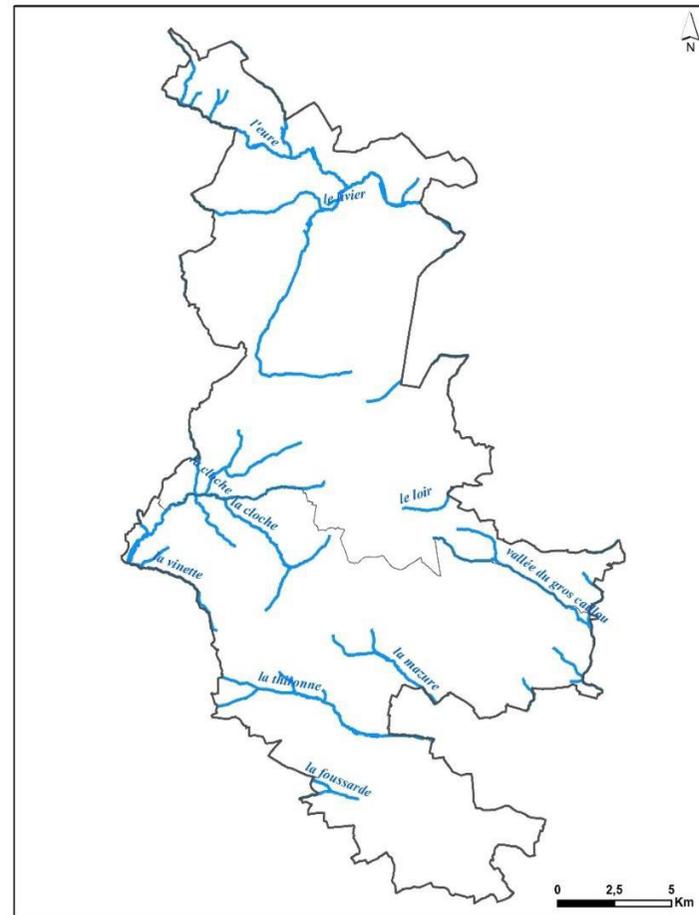
- Les paramètres DBO5 et température sont très bons ;
- Les paramètres dioxygène dissous, saturation en dioxygène, ortho phosphate, phosphore total, ammonium, nitrites et nitrates y sont bons ;
- Le paramètre carbone organique dissous y est moyen.

Par ailleurs, huit obstacles à l'écoulement ont été recensés le long de l'Eure sur Terres de Perche.

Le Livier passe sur les communes de Fontaine-Simon et Meaucé avant de se jeter dans l'Eure au niveau de Belhomert-Guéhouville. Il est en mauvais état écologique et chimique d'après le SDAGE 2016-2021. Les paramètres déclassant l'état chimique sont la présence d'hydrocarbures.



Source : PNR du Perche



Hydrographie

Légende

— Cours d'eau

Limites administratives

Terres de Perche  
Limite PLUi

b. Les masses d'eau souterraines

Les masses d'eau souterraines qui sont présentes sur le territoire sont les suivantes :



Masses d'eau souterraine	Communes concernées
Sables et grès du Cénomani en unité du Loir	Champrond-en-Gâtine, Chassant, Combres, Happonvilliers, La Croix-du-Perche, Nonvilliers- Grandhoux, Saintigny, Thiron- Gardais
Craie du Séno-Turonien unité du Loir	Champrond-en-Gâtine Chassant, Combres, Happonvilliers, La Croix-du-Perche, Les Corvées-les-Yys Saintigny, Thiron-Gardais
Sables et grès du Cénomani Sarthois	Belhomert-Guéhouville, Champrond-en-Gâtine, Fontaine-Simon, La Loupe, Manou, Marolles-les-Buis, Meaucé, Montireau, Montlandon, St-Eliph, St-Maurice-St-Germain, Saintigny, St-Victor-de-Buthon, Vaupillon
Bathonien-bajocien de la plaine de Caen et du Bessin	Belhomert-Guéhouville, Champrond-en- Gâtine, Fontaine-Simon, La Loupe, Manou, Meaucé, Montireau, St-Eliph, St- Maurice-St-Germain, St-Victor-de-Buthon, Vaupillon

Source : SIGES Centre – Val de Loire

Les objectifs de qualité des eaux souterraines sont les suivants :

Nom de la masse d'eau	Objectif état qualitatif		Objectif état quantitatif		Objectif état global		*
	Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai	
Sables et grès du Cénomani en sarthois	Bon état	2021	Bon état	2015	Bon état	2021	
Sables et grès du Cénomani en unité du Loir	Bon état	2015	Bon état	2021	Bon état	2021	
Craie du Séno-Turonien unité du Loir	Bon état	2027	Bon état	2015	Bon état	2027	Nitrates

\* Polluants pour lesquels des mesures doivent être mises en œuvre afin d'inverser les tendances à la dégradation de l'état des eaux souterraines (pour les masses d'eau pour lesquelles une ou des tendances significatives et durables sont identifiées).

Source : SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

### 3. Comment est occupé notre territoire actuellement ?

La part de l'agriculture biologique dans la Surface Agricole Utile (SAU) en 2016 en Eure-et-Loir est comprise entre 0,8 et 1 %. Cette part augmente depuis 2011, même faiblement dans le département : 1 200 ha sont passés en bio entre 2011 et 2016.

Source : « Indicateurs clefs pour l'environnement », Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Centre – Val de Loire, septembre 2018.

Dans l'Eure-et-Loir, les surfaces sont réparties de la manière suivante : il y a 83,8 % de territoires agricoles, 11,7 % de territoires naturels et 4,5 % de territoires artificialisés.

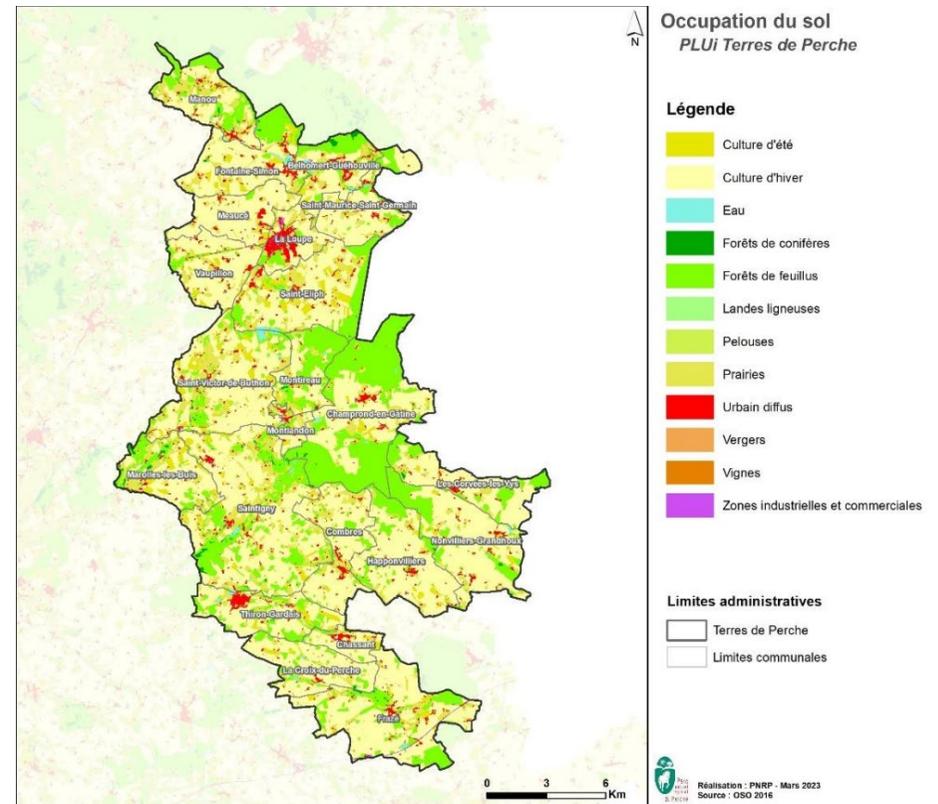
Source : DREAL Centre – Val de Loire, 2016, d'après Corine Land Cover, 2012.

Tous les départements de la région Centre – Val de Loire ont perdu des surfaces agricoles entre 2008 et 2012, même si dans l'Eure-et-Loir, ce taux est le plus faible : - 0,16 point sur ces quatre années. Le département a connu une très légère augmentation des surfaces artificialisées (+ 0,14 point en quatre ans) et des surfaces naturelles et forestières (+ 0,02 point en quatre ans). Pour 88 %, les surfaces agricoles diminuent au profit de surfaces artificialisées.

Source : « La consommation d'espace en région Centre – Val de Loire », rapport DREAL, janvier 2017.

D'après le Plan Climat Air Energie Territorial du Perche d'Eure-et-Loir, 189 ha de parcelles non construites ont été bâties entre 2007 et 2016, soit 21 ha/an.

D'un point de vue spatial, les surfaces urbanisées sont principalement concentrées au niveau au nord (La Loupe) et au sud au niveau de Thiron-Gardais, même si d'autres surfaces urbanisées sont disséminées un peu partout sur le territoire. Les forêts sont essentiellement situées dans le centre du territoire ainsi que dans le sud-ouest de Saintigny (Bois de Blainville), dans le nord et dans des massifs éparpillés sur tout le territoire. Pour le reste, celui-ci est occupé par de l'activité agricole.



### III. Un territoire rural sous influences multipolarisées

#### 1. Quelle armature pour notre territoire ?

Territoire se trouvant entre Chartres et Le Mans, Terres de Perche se trouve à proximité de l'autoroute Paris-Nantes, l'A11. L'autoroute traverse le Sud de l'intercommunalité (ex-communauté de communes du Perche Thironnais).

La communauté de communes se trouve au centre d'un triangle de pôles structurants dont les 3 sommets sont : Nogent-le-Rotrou, Chartres et Châteaudun.

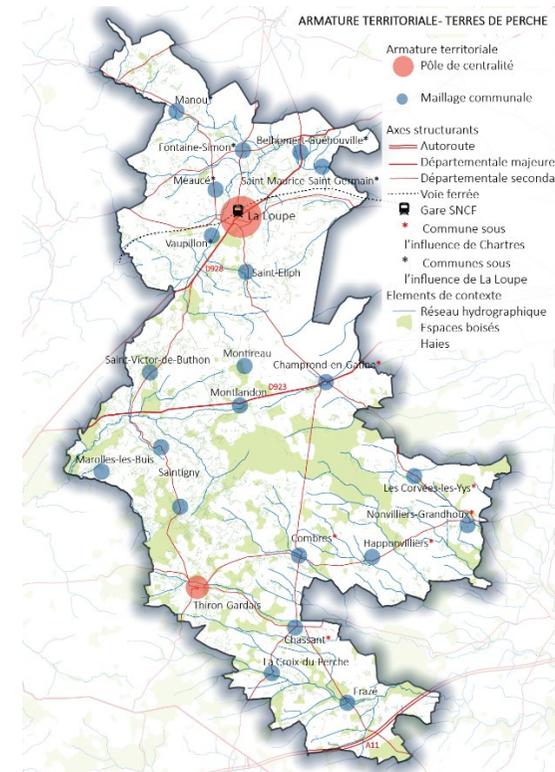
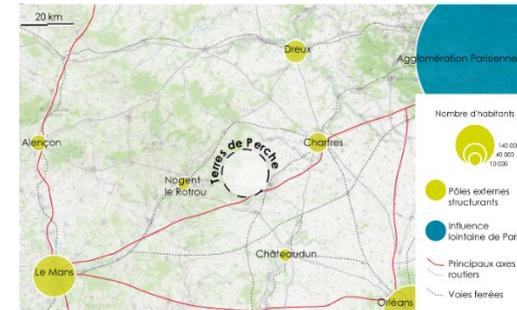
L'influence lointaine de Paris et de son agglomération se fait aussi ressentir sur le territoire, puisque celui-ci se trouve à moins de 2h de Paris en voiture et en train. La gare de La Loupe joue un rôle clef au sein des dynamiques territoriales. Elle permet de relier la ville au Mans et à Paris. Les projets portés quant à la revalorisation de l'espace ferroviaire est un indicateur favorable au développement du territoire.

Ainsi, le territoire est traversé par des axes structurants comme :

- La Départementale D928 rattachant La Loupe à Nogent le Rotrou ;
- La Départementale D923 entre Chartres et Nogent le Rotrou ;
- Et la voie ferrée reliant La Loupe à Paris (en 1h25 à la gare Montparnasse) et au Mans (en 55 minutes) et à Chartres (en 25 minutes).

Le réseau de départementales permet un maillage complet du territoire d'est en ouest et du nord au sud.

Ces axes de circulation influencent fortement les dynamiques internes et externes du territoire.



## 2. Quelle définition du territoire au regard des aires d'attraction des villes de l'INSEE ?



Le zonage en aires d'attraction des villes de l'INSEE est un zonage qui remplace celui des aires urbaines de 2010. Ce zonage permet d'identifier les pôles de population et d'emploi, leurs périphéries et d'étudier les disparités territoriales. Les pôles sont définis par des critères de densité, de population et d'emplois. Le principe consiste à prendre en compte les déplacements domicile-travail pour évaluer la part des actifs d'une commune se rendant dans les pôles urbains voisins, parfois éloignés.

*« L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail. »*  
INSEE 2023

La communauté de communes est sous plusieurs pôles. La partie est de Terres de Perche est influencée par le pôle de Chartres (Grand Pôle), extérieur au territoire. Les communes du territoire influencées par ce pôle, au regard des définitions de l'INSEE, sont Champrond-en-Gâtine, Chassant Combres, Haponvilliers, Nonvilliers-Grandhous et Les Corvées les Ys. Trois autres communes de l'ouest du territoire sont sous l'attraction de Nogent-le-Rotrou, et Frazé est sous l'aire d'attraction de Brou.

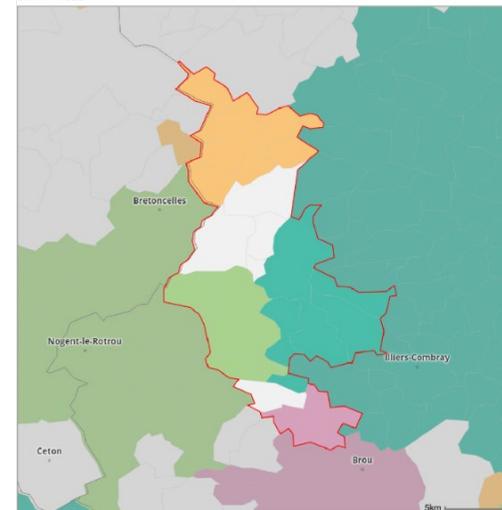
Un petit pôle se dégage au nord du territoire, il s'agit de la commune de La Loupe. La présence de ce pôle interne crée une dynamique structurée au sein de la communauté de communes.

Cet élément est d'ailleurs repris dans le cadre du SCoT :

*« Un des pôles principaux du SCoT Perche Eure-et-Loir : pôle structurant de l'interco supérieur à 1 000 habitants formant un pôle à la fois d'emplois (La Loupe : 55% des emplois du territoire), de services, de commerces et d'équipements de proximité avec les principaux pôles scolaires ou d'activités économiques ».*

A noter que Montlandon, Saint-Eliph, Saint-Victor-de-Buthon, Montireau, Montlandon et la Croix-du-Perche se trouvent en dehors des aires d'attraction précédemment citées.

1 Aires d'attraction des villes 2020  
Source : INSEE



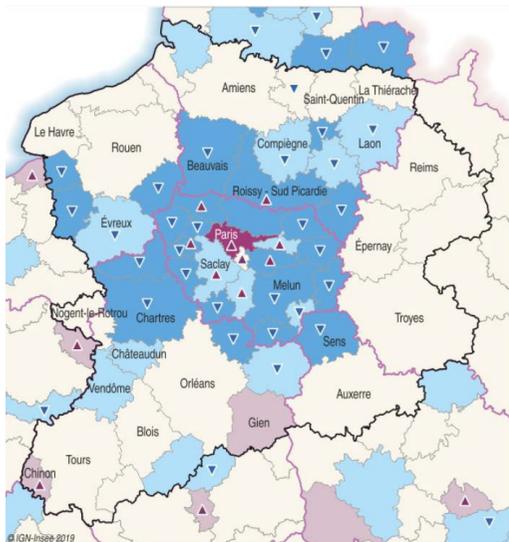
### Nombre d'habitants de Terres de Perches sous l'attraction d'un pôle

Aire d'attraction de la Loupe (La Loupe incluse)	7 006 habitants
Aire d'attraction de Chartres	2 635 habitants
Aire d'attraction de Nogent-le-Rotrou	2 162 habitants
Hors aire d'attraction	1 900 habitants
Aire d'attraction de Brou	502 habitants

### 3. Comment s'inscrit le territoire dans les dynamiques économiques à une échelle plus large ?

L'emprise économique de Paris s'étend bien au-delà de l'Île-de-France. En particulier, douze départements des régions limitrophes entretiennent des liens étroits avec la région capitale qui offre de nombreux emplois, facilement accessibles par les réseaux de transport. Cette polarisation Parisienne, impacte les logiques économiques et résidentielles de nombreux territoires.

Un récente étude de 2019, tend à identifier les impacts et le déploiement de cette polarisation. Entre la spécialisation de l'économie et la résidentialisation de certains territoire, le rayonnement de la capitale, de plus en plus tourné vers sa frange ouest, impacte les territoires et notamment celui de Terres de Perche.



Indice de concentration d'emploi en 2015 : 85, 95, 105, 115. Zones résidentielles, attractives pour l'emploi, Zones moins spécialisées. Évolution 1975-2015 : Croissance de l'emploi supérieure à celle de la population (triangle rouge), Croissance de l'emploi inférieure à celle de la population (triangle bleu). Régions, Bassin parisien.



Spécificité métropolitaine, Spécificité productive, Spécificité productive à dominante fabrication, Spécificité présenteielle, Zones moins spécialisées, Régions, Bassin parisien.

Les effets de l'extension de l'aire d'influence parisienne sur le territoire sont :

- Le développement de la logique de résidentialisation (ce qui induit des logements et réseaux de transport adaptés ;
- Une spécialisation de l'économie tournée vers la sphère productive (en lien avec le maillage de petits artisans mais également le noyaux agricole du territoire).



# 3

## Chapitre 3 : Dans quelle dynamique démographique s'inscrit notre projet ?

## I. Un territoire sous l'influence de la crise de 2008

### 1. Comment comprendre les tendances démographiques des années passées ?

Le territoire de Terres de Perches présente une évolution démographique positive sur la période 1975-2013. En effet, sur cette période, le taux de croissance annuel moyen était de 0,46 par an. Cette dynamique a été portée par un solde migratoire positif.

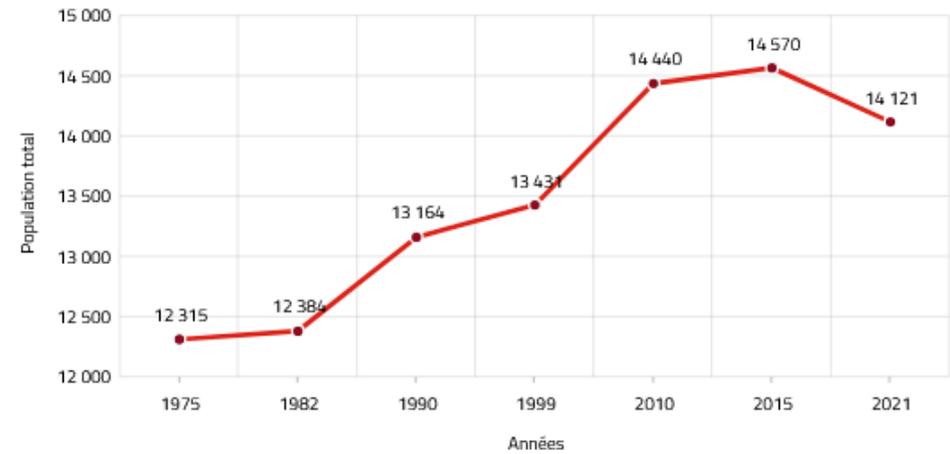
Sur la dernière période, de 2013 à 2021, un essoufflement démographique est à noter avec un déclin de 449 habitants et un taux de croissance annuel moyen négatif (- 0,5 %/an). Cette diminution de la population sur le territoire s'explique par un solde migratoire annuel moyen de -0,3% et un solde naturel annuel moyen de -0,2%.

Cette récession démographique s'inscrit dans un contexte de crise nationale (2008) œuvrant dans le sens d'un repli sur l'urbain et entraînant la chute dans les dynamismes de constructions.

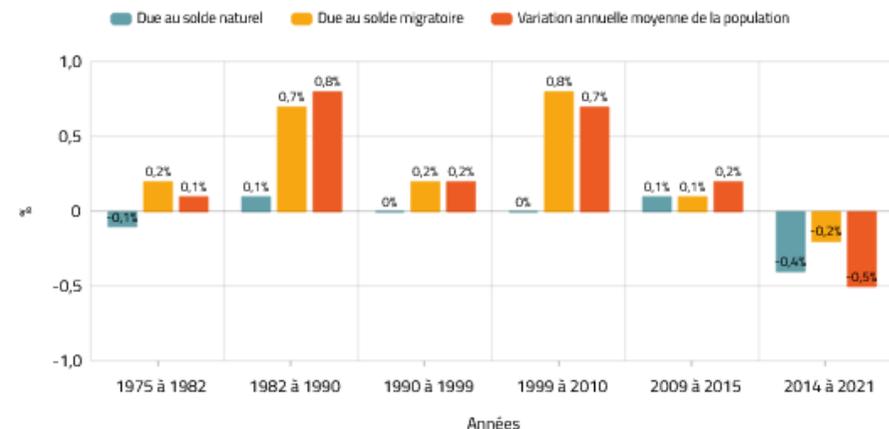
Cette dynamique a d'autant plus d'impacts au regard de la typologie du territoire, et de son mode de développement basé sur l'accueil de nouvelles populations. Plusieurs facteurs expliquent cette conjoncture : Le territoire accueillait des ménages modestes qui, au regard, du prix du foncier, pouvaient s'offrir l'accession à la propriété sur le territoire. Avec la crise du logement de 2008, et face au constat d'une non reprise de la dynamique de construction, le vieillissement de la population s'accélère en même temps que la dynamique d'accueil s'essouffle.

Ce constat souligne la nécessité de reprise à l'échelle du territoire, cette dernière devant être soutenue par une stratégie d'accueil de population.

Évolution de la population entre 1975 et 2021



Évolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2021



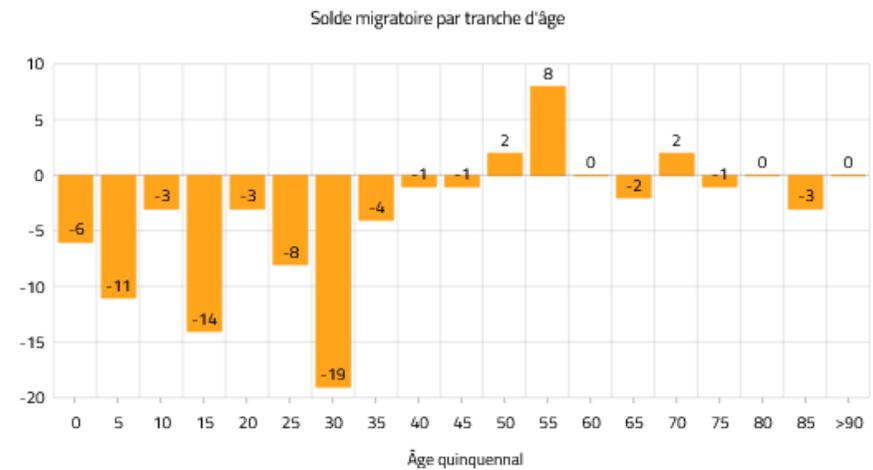
## 2. Comment s'organise le développement du territoire ?



Entre 1975 et 2013 l'augmentation de la population était principalement due à un solde migratoire positif. Mais depuis 2013 cette tendance s'est essoufflée, et la diminution de la population est liée en partie au départ d'habitants du territoire. Ce constat explique le déclin de la population et accentue le vieillissement de la population du territoire. Cet inversement a fait perdre en moyenne 72 habitants par an sur la période 2013-2021 tandis que sur la période 2008-2013, la population augmentait de 43 habitants par an en moyenne.

Sur la période 2008-2013, le solde naturel était positif (0,1%). Ce chiffre est en nette déperdition avec la dynamique migratoire positive qu'a connue le territoire. Des jeunes ménages sont arrivés sur le territoire, notamment attirés par l'accessibilité foncière et la construction de maisons neuves.

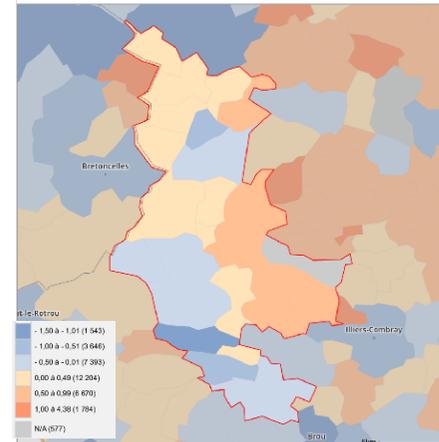
Cependant, aujourd'hui, le solde naturel explique en partie la diminution de la population. Ce dernier est négatif sur la période 2014-2021 (le nombre de décès est supérieur au nombre des naissances). Ceci est en lien avec la structure de la population. En effet, si on analyse le solde migratoire par tranche d'âge en 2019, ce sont en majorité les jeunes adultes et les familles qui quittent le territoire, ce qui ne permet pas de renouveler la population. Ainsi, le solde migratoire négatif sur la dernière période n'est pas compensé par un solde naturel positif, ceci explique la perte de 433 habitants sur les 6 dernières années.



À l'échelle du territoire, l'évolution de la structure de la population tend vers un vieillissement. Ceci laisse présager des difficultés à l'avenir, si une stratégie d'accueil n'est pas mise en place pour équilibrer ce phénomène.

1] Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (%), 2013-2019

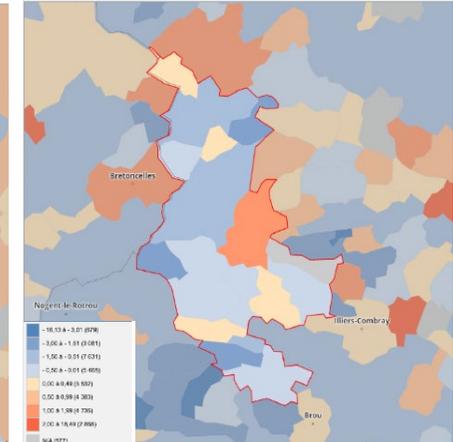
Source : Insee, RP 1968-2018



© Observatoire des territoires, ANCT 2023 - IGN Admix-Espaces

1] Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire apparent (%), 2013-2019

Source : Insee, RP 1968-2018



© Observatoire des territoires, ANCT 2023 - IGN Admix-Espaces

## II. Des dynamiques démographiques contrastées

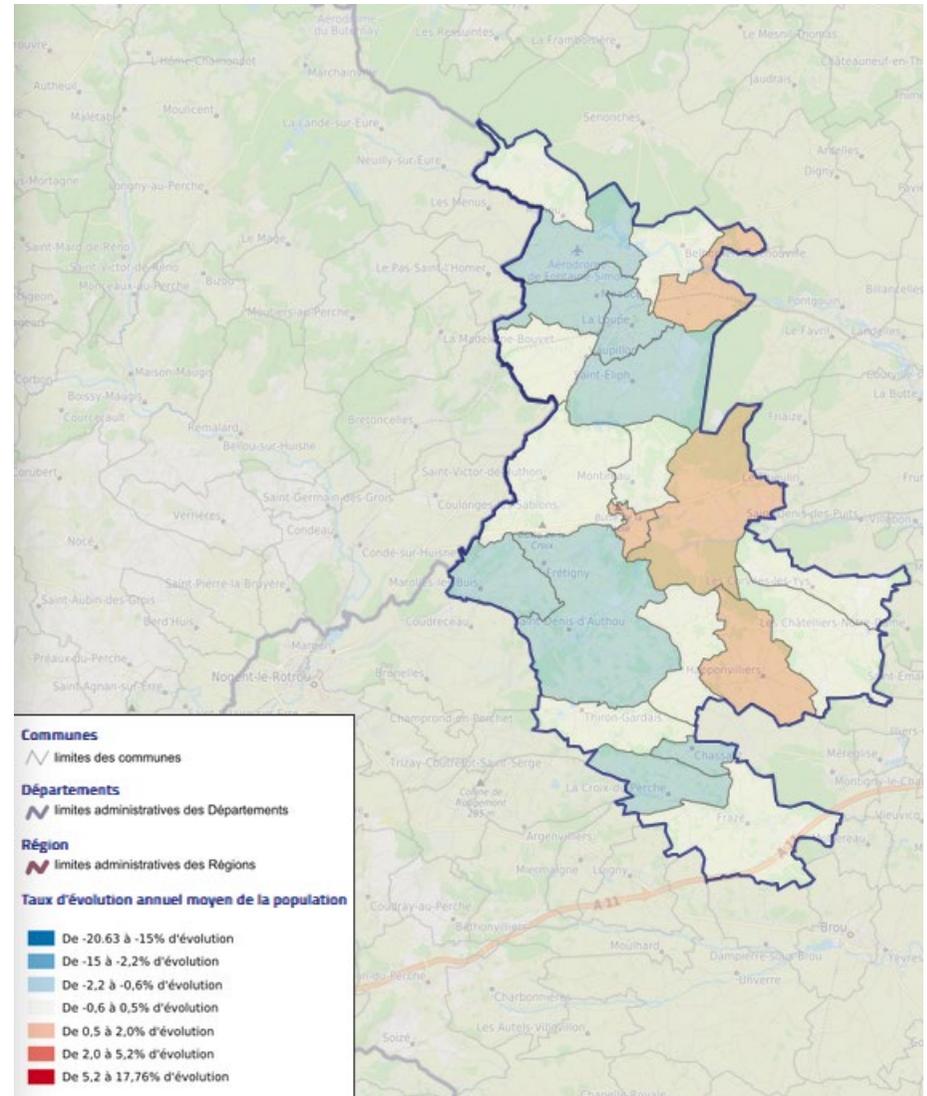
### 1. Quelles sont les dynamiques à une échelle élargie ?



Des dynamiques variables sont observées à l'échelle de Terres de Perche en fonction des communes. On remarque par exemple des dynamiques positive à l'est de Terres de Perche et proche de la Loupe.

Ceci traduit un phénomène, la commune de La Loupe et la commune de Thiron-Gardais se vide au profit des communes périphériques ayant préservées leur identité « rurale ». Ceci traduit une recherche d'un cadre de vie attractif et d'une qualité de vie inhérente aux communes rurales et à l'identité du territoire. Les dynamiques démographiques observées par communes sont également en lien direct avec les disponibilités foncières et les opérations d'aménagement portées à l'échelle communale. La commune de Champrond en Gâtine par exemple observe une croissance démographique corrélée à l'ouverture de zones constructibles (dans le cadre du son PLU). L'accessibilité du foncier, les droits à bâtir octroyés et le cadre vert des communes à proximité de La Loupe font de ces secteurs des espaces privilégiés des stratégies résidentielles des jeunes ménages. L'influence des pôles périphériques ou extérieurs comme Nogent-le-Rotrou ou encore Chartres permet également d'expliquer le dynamisme de ces territoires.

A l'inverse, un axe nord-sud se dessine et ressort comme étant peu dynamique et affiche une décroissance démographique.



## 2. Comment se structure la pyramide des âges ?

À l'échelle du Terres de Perche, la part des 0-30 ans est relativement faible. Cette part peu importante (31,6%) traduit un léger déséquilibre et un manque de main d'œuvre. Ceci est corroboré par une part relativement peu importante d'habitants entre 30 et 44 ans (16,1% contre 19,5% à l'échelle du département). Or il s'agit de la partie de la population qui est la plus susceptible d'avoir des enfants.

La structure de la population est en lien avec la capacité des équipements du territoire, permettant d'accueillir les jeunes scolarisés jusqu'au lycée. Les 15-29 ans représentent la tranche la moins importante (13,4%) du fait de la réalisation des études postbac (absence d'établissements universitaires).

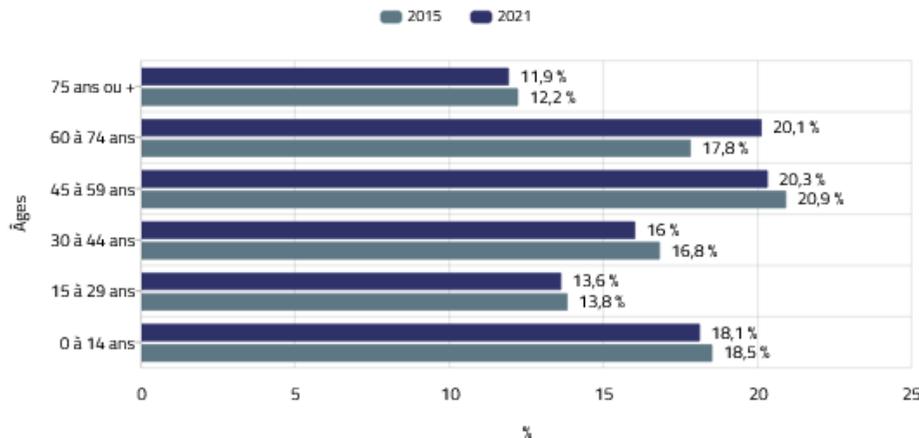
Le territoire fait face à une légère surreprésentation des plus de 60 ans. Ceci est en lien avec la présence d'équipements seniors (notamment à La Loupe et à Thiron-Gardais) mais également avec les vagues résidentielles successives et la transformation de nombreuses résidences secondaires de personnes vivants en périphérie de Paris en logement principal au moment de leur retraite.

Cette surreprésentation s'accroît entre 2013 et 2021. En effet la catégorie des plus de 60 ans a augmenté passant de 28.5% à 32%, soit un tiers de la population totale. Ce chiffre va d'ailleurs continuer d'augmenter dans les prochaines années, car la catégorie des 45-59 ans a augmenté également, passant de 20,9% en 2013 à 20.3% en 2021.

Le vieillissement de la population se constate également par l'indice jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle de 60 ans) qui est de 0.77 en 2021. À l'échelle de Terres de Perche la diminution de l'indice de jeunesse, traduit un vieillissement progressif de la population qui est particulièrement observable dans les communes de La Loupe, Saint-Victor-de-Buthon, Saintigny, Combres, Chassant, Frazé et Marolles-les-Buis. Le phénomène est ici en lien avec le développement d'une offre de services de qualité pour les personnes âgées (hébergement médicalisé (EHPAD)) et la présence de services de proximité dans ces communes.

Certaines communes présentent un indice de jeunesse positif : Fontaine-Simon, Belhomert-Guéhouville, Meaucé, Saint-Maurice-Saint-Germain, Saint-Eliph, Saint-Maurice-Saint-Germain, Champrond-en-Gâtine, Montireau. Cela s'explique notamment par le solde naturel qui est positif dans ces communes.

Évolution de la structure de la population par âge entre 2015 et 2021



### III. Une évolution progressive de la structure des ménages

#### 1. Comment se structurent les ménages à l'échelle du territoire ?

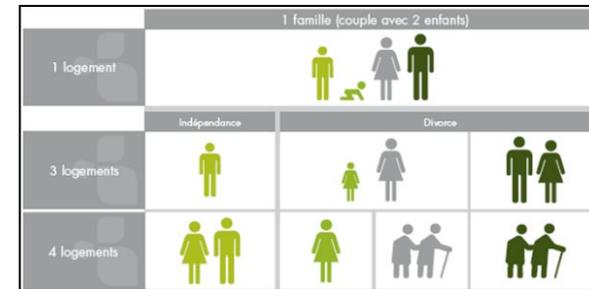
On remarque une diminution constante du nombre de personnes par ménage (tendance généralisée à l'échelle du territoire, et plus largement nationale). Le desserrement des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale, correspondant à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est dû notamment aux séparations, à la formation de familles monoparentales, aux jeunes actifs qui quittent le domicile parental, au vieillissement de la population...

**Tous ces éléments conduisent à l'augmentation du nombre de ménages et donc à un accroissement des besoins en nombre de logements mais également à la diversité des besoins. Ce phénomène démographique nécessite un nombre de constructions plus important pour maintenir la même population. Il suppose également des évolutions de modes de vie qui joue un rôle quantitatif et qualitatif sur la typologie des logements à proposer.**

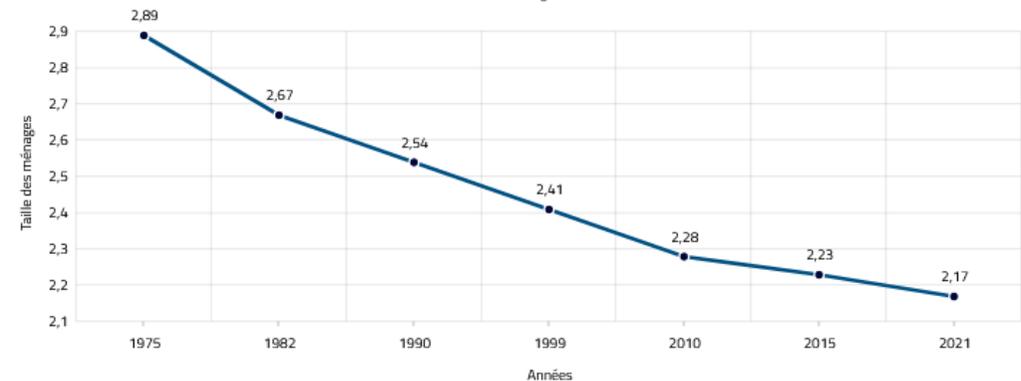
A Terres de Perche, le nombre de personnes par ménage est en diminution. Il était de 2,41 en 1999 et de 2,17 en 2021. Ce nombre est inférieur à la moyenne du département qui est de 2,2 en 2021.

Ce phénomène est en lien avec une évolution du rythme de desserrement. En effet, si la dynamique reste à la diminution du nombre de personnes par ménage, le rythme de desserrement s'est légèrement infléchi depuis les années 2000 à l'échelle du territoire. Sur la période 2008 à 2013, le nombre de personnes par ménage a diminué de 0,02 % alors qu'il a diminué de 0,06 % sur la période 2014 - 2021.

A l'échelle de Terres de Perche, on observe un cas particulier pour Happonvilliers, Nonvilliers-Grandhoux et Saint-Maurice-Saint-Germain qui sont les seules communes connaissant une augmentation de la taille de ses ménages. Ces communes font parties de celles qui ont un solde naturel positif.



Évolution de la taille des ménages entre 1975 et 2021



## 2. Quels liens entre les évolutions sociales et la typologie de logements à bâtir ?



Les caractéristiques du parc de logements et celles des ménages du territoire laissent transparaître un certain décalage : des logements trop grands, énergivores pour des ménages de plus en plus petits et vieillissants.



Avec le phénomène de desserrement des ménages, ce décalage s'amplifie puisqu'on assiste à la multiplication des besoins en matière de logements et à leur diversification, alors même que le parc de logements est dominé par une seule typologie de logements : la maison individuelle. Or la maison individuelle ne peut, à elle seule, répondre à l'ensemble des parcours résidentiels.



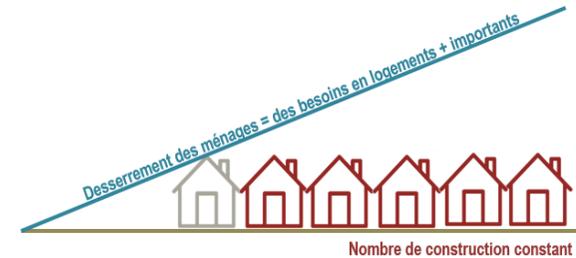
**Le desserrement des ménages est, de plus, à mettre en parallèle avec le rythme de constructions, qui a ralenti sur le territoire. En effet, ce desserrement, s'il induit une diversité des besoins en logements, induit également un besoin de logements nouveaux adaptés aux enjeux de vieillissement et de recomposition des ménages.**



Ainsi, si on ne construit plus, ou du moins pas assez pour répondre aux besoins en logements issus du desserrement des ménages, le risque est d'assister au vieillissement du parc de logements déjà vétuste, à l'augmentation de la vacance et au renforcement du décalage entre l'offre et la demande en logements (adaptations aux besoins).

Il convient également de souligner que le territoire a été amené au cours de ces dernières années à procéder à la destruction de logements qui s'avèrent non adaptés aux besoins actuels des ménages.

A titre d'illustration, la commune de Thiron-Gardais a procédé à la destruction de plusieurs logements collectifs. Sans être en mesure de le quantifier, ce type d'opération pourrait se reproduire dans les prochaines années.



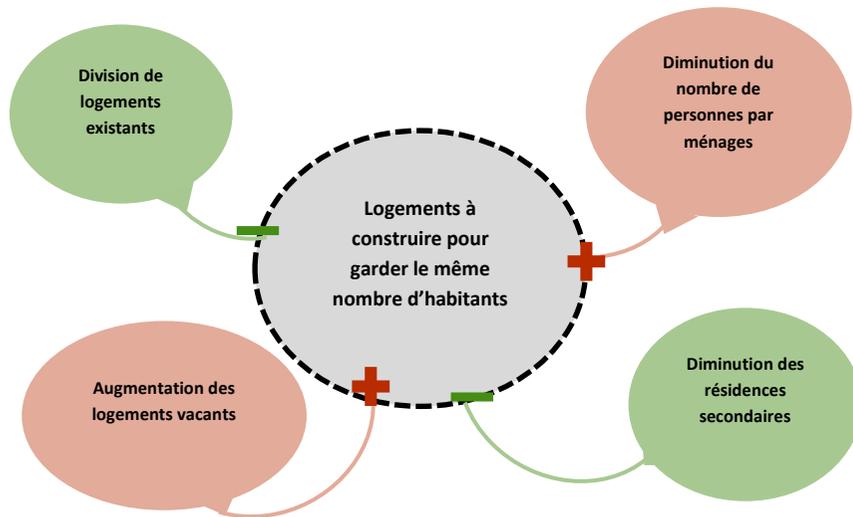
Pour maintenir la population déjà présente sur le territoire et ainsi absorber le desserrement des ménages, il faut augmenter le nombre de logements. Plusieurs leviers sont ainsi disponibles : le renouvellement du parc de logements (rénovation, remise sur le marché de logements vacants...), l'adaptation du parc aux modes de vie des ménages, la diversification du parc...



L'outil du point mort permet de définir le nombre de logements à construire pour garder le même nombre d'habitants. Il est calculé à partir de 4 données :

- *Le nombre de logements consommés par le desserrement des ménages ;*
- *Le nombre de logements consommés par l'évolution du taux de vacance ;*
- *Le nombre de logements consommés par l'évolution du parc de résidences secondaires ;*
- *Le nombre de logements réalisés en renouvellement urbain (à partir de logements existants).*





Ces éléments sous-tendent les objectifs de développement du territoire et sont présentés plus en détail dans le cadre des scénarios prospectifs dans la partie justification.

Dans le cas de Terres de Perche, les 4 phénomènes énoncés jouent des rôles différenciés sur le point mort de construction.

- *L'augmentation de la vacance augmente le nombre de logements nécessaires au maintien de la population ;*
- *La diminution des résidences secondaires diminue le nombre de logements à bâtir pour maintenir la population ;*
- *La diminution du nombre de personnes par ménage augmente le nombre de logements nécessaire au maintien de la population ;*
- *La division de logements et la création de logements par renouvellement urbain diminuent légèrement le nombre de logements nécessaires pour les populations résidentes.*

**A retenir : Un essoufflement démographique sur la dernière période (2013-2019).**

Facteurs explicatifs :



- Contexte national avec une crise en 2008 qui a induit une chute dans les dynamiques de constructions et un repli sur l'urbain ;



- Des dynamiques très hétéroclites à l'échelle du territoire avec des communes connaissant des variations non liées à la taille des communes.



**Enjeux : Définir une stratégie d'accueil en adéquation avec les caractéristiques territoriales dans un contexte foncier détendu.**



**A retenir : Une évolution de la structure du développement démographique.**

Facteurs explicatifs :

- Une dynamique migratoire importante sur la période 1999-2013 qui s'est effondrée par la suite et qui explique le déclin de la population et qui accentue le vieillissement.

**Enjeux : Relancer la dynamique d'accueil de nouvelles populations pour favoriser le renouvellement générationnel.**

**A retenir : Une évolution de la structure de la population et des aspirations en termes de logements.**

Facteurs explicatifs :

- Un phénomène national, l'évolution des modes de vie qui joue un rôle quantitatif et qualitatif sur la typologie des logements à proposer.

- Le vieillissement de la population induit des besoins différenciés en termes de logements.

**Enjeux : Accompagner les évolutions sociales en ayant une réponse adaptée (quantitatif et qualitatif) sur la typologie de logements à bâtir.**

**A retenir : Un nombre de logements bâtis très faible sur la période passée.**

Facteurs explicatifs :

- Une crise nationale en 2008 qui a induit un effondrement de la dynamique de construction et une reprise globale depuis 2013 non observée sur le territoire ;

- Une dynamique de réhabilitation et de reconquête des logements isolés sur des espaces agricoles.

**Enjeux : Définir une stratégie intercommunale en matière de logements, prioriser et localiser les secteurs à développer.**



# 4

## Chapitre 4 : Quels besoins en matière de logements ?

## I. Un nombre de logements annuellement bâtis en baisse mais une dynamique de reconquête du bâti ancien

### 1. Quels éléments pour caractériser les dynamiques de construction ?

Entre 2008 et 2023 le rythme de constructions a nettement diminué sur le territoire. Le pic de construction sur cette période était lors de l'année de 2008 avec 73 logements construits.

On peut distinguer 3 périodes dans les dynamiques de constructions. Une première de 2008 à 2010 ; une seconde de 2011 à 2013 et une troisième de 2013 à 2020.



La première période était assez propice à la construction. 207 logements (majoritairement de l'individuel) ont été construits sur cette période, soit 69 logements en moyenne par an.

Ensuite, les effets de la crise économique se sont fait ressentir. Sur la période de 2011 à 2013, 79 logements ont été construits, soit environ 26 logements par an en moyenne.

La baisse du rythme de construction est encore plus marquée sur la période de 2014 à 2023. Moins de 10 logements ont été construits par an (exception pour l'année de 2020 avec 12 logements). 51 logements ont été construits en 6 ans, soit un ¼ des logements construits entre 2008 et 2010 (alors que cette période était deux fois moins longue).

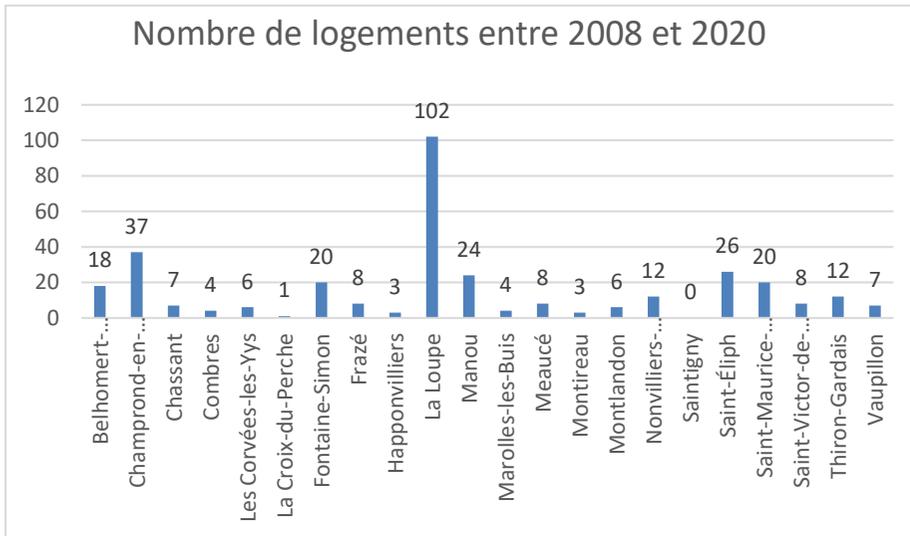
Ce ralentissement du rythme de constructions sur le territoire a un impact sur la capacité et les conditions d'accueil du territoire. En effet, le rythme de constructions d'un territoire combiné, à l'évolution du parc de logements (vacance, résidences secondaires, renouvellement urbain) et au desserrement des ménages, indique si le nombre de logements construits est suffisant seulement pour maintenir la population déjà présente, ou bien, suffit également à accueillir de nouvelles populations sur le territoire.

Ceci interroge sur la capacité d'accueil du territoire, notamment sur les dernières années avec un point mort théorique de 48 logements, le peu de constructions produites induit une augmentation du décalage entre les aspirations sociales, les modes de vie et l'offre de logements.

Cet effondrement du rythme de la construction reste tout de même à nuancer par le nombre de projets de réhabilitations, qui, aidé par la fin des subventions sur le neuf et portés par le caractère patrimonial du territoire, ont augmenté ces dernières années.

En conséquence, les surfaces artificialisées ont été très peu importantes (84,9 hectares dont 67,9 pour l'habitat) sur la période 2009-2021.

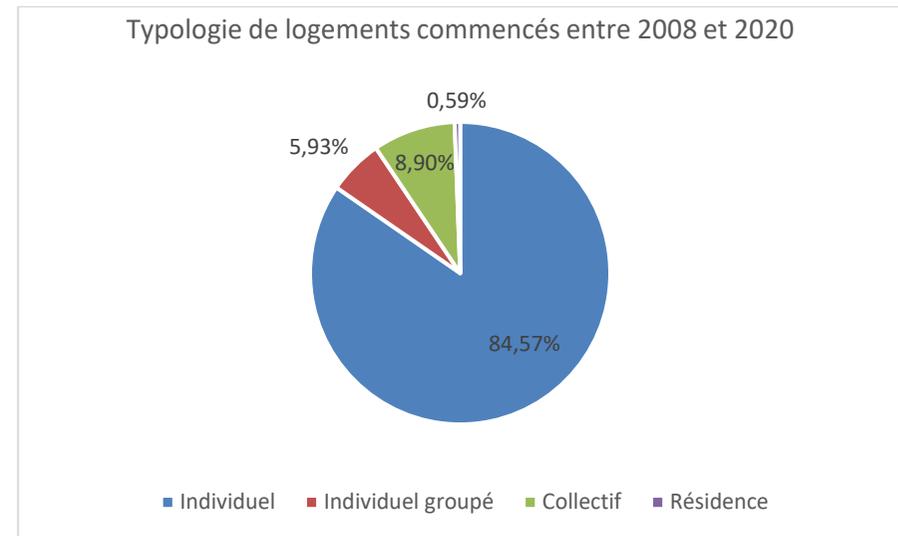
## 2. Quelles typologies de logements bâtis et où se localisent-ils ?



Les dynamiques de construction sont variables en fonction des communes mais directement liées au poids de la population de ces dernières. En effet, la commune de La Loupe est la commune ayant construit le plus sur la période passée (102 logements). Les communes de Champrond en Gâtine et Saint Eliph ont également construit de manière importante (37 et 26 logements), elles font par ailleurs, partie des communes ayant les conjonctures démographiques les plus favorables.

La commune de La Loupe présente une dynamique d'évolution démographique négative sur la période 2013-2019 alors que le nombre de livrables est important (102 entre 2008 et 2020 soit une moyenne d'environ 9 logements par an). Ceci est en lien avec le point mort de la commune, qui, au regard notamment d'un phénomène de desserrement des ménages important était de l'ordre de 48 logements par an.

La typologie de logements produits traduit également la spécialisation du territoire. La majeure partie des logements commencés entre 2008 et 2020 étaient des logements individuels (84,57% soit près de 235 logements). Quelques logements individuels groupés ont été produits notamment sur la commune de Fontaine-Simon (9 logements). Au total entre 2008 et 2020, ce sont 30 logements collectifs qui ont été bâtis sur le territoire dont 28 à La Loupe.



### 3. Quelles évolutions pour le bâti existant ?

Sur le territoire, une dynamique de reconquête des logements isolés dans les espaces agricoles et de réhabilitations est à confronter à l'effondrement du rythme des constructions. En effet, sur les dernières années, de nombreuses initiatives en matière de réhabilitation et de valorisation du bâti existant ont été menées. Ces dernières témoignent d'un attachement au territoire et à l'identité locale.



En parallèle, les changements de destination augmentent (anciennes granges transformées en habitations). Des bâtiments agricoles comme des longères ou des fermes à cour, faisant partie intégrante du patrimoine local, sont remis en valeur à travers des opérations de réhabilitation qui se sont opérées sur le territoire. Aujourd'hui ces anciens bâtiments agricoles servent à la fois à l'activité et à l'habitation. Ce type d'habitation subit souvent des transformations pour correspondre aux besoins de logements des familles. Le PLUi tend à accompagner ces évolutions.

Cette reconquête du bâti ancien permet de valoriser le patrimoine local et l'identité du territoire. Cette identité est le principal levier dans le cadre du développement territorial.

La restauration de bâti ancien s'inscrit dans une double dynamique :

- *Celle d'améliorer le bâti patrimonial afin de l'adapter aux évolutions qualitatives liées au cadre de vie ;*
- *Celle de conserver et de valoriser le patrimoine local.*



Manou



La Croix-du-Perche



Happonvillers

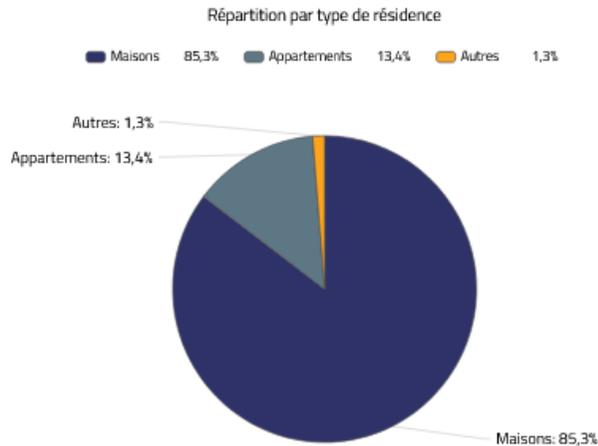


Saint Eliph, lieu-dit La Cour aux Davids

## II. Un parc de logements peu diversifié face à une demande qui évolue

### 1. Quelles typologies de logements présentes sur le territoire ?

Le parc de logements est dominé par de l'habitat pavillonnaire. En 2021, sur l'ensemble du parc de logements, 85,3% sont des maisons individuelles et 13,4% sont des appartements à l'échelle de Terres de Perche.



La part des appartements sur le territoire est très faible si on compare à la moyenne départementale (28,1%).

Ceci est en lien avec le caractère rural du territoire qui limite l'implantation de logements collectifs. Les 28 logements collectifs produits à La Loupe sur la période 2008-2020 renforce ce constat.

Les constructions des dernières années (84,57% de logements individuels) participent également à l'uniformisation de l'offre en logements à l'échelle du territoire.

La grande majorité des logements ont plus de 4 pièces, soit 72,2% du parc contre 69% à l'échelle du département. Dans un contexte de diminution accrue du nombre de personnes par ménage, l'offre en logements moins grand est à développer. D'ailleurs la Communauté de communes de Terres de Perche a développé une offre de logements à destination des étudiants sur son territoire. Une dizaine de chambres sont gérées aujourd'hui par la collectivité de Terres de Perche.

Typologie des résidences principales en 2021

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
En chiffre	52	425	1238	1846	2802
En pourcentage	0,8%	6,7%	19,45%	29,0%	44,03%

Sur le territoire, on dénombre très peu de logements en T1 et T2 : 7,5% à l'échelle du territoire, soit, au total, 481 logements (dont 215 à La Loupe). L'offre en logements de petites tailles est principalement tournée vers du locatif et reste un élément qui est très demandé sur le territoire.

La durée d'occupation des logements à l'échelle du territoire traduit l'attachement et la résidentialisation observée. Plus de 59,2% des ménages de Terres de Perche résident dans leur logement depuis plus de 10 ans. Ce phénomène est en lien avec la structure de la population mais également avec un potentiel manque de relais dans le parcours résidentiel.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale des ménages en 2021	
Depuis moins de 2 ans	8.8%
De 2 à 4 ans	15.2%
De 5 à 9 ans	16.7%
10 ans ou plus	<b>59.2%</b>

## 2. Quelle offre en matière de logements sociaux ?

12 communes disposent de logements sociaux sur le territoire de Terres de Perche :



Commune	Répartition par mode (en effectif)				Ensemble du parc	Type de construction	
	Proposés à la location		Autres			Collectif	Individuel
	Loués	Vacants	Vides	Occupé			
Belhomert-Guéhouville	41	0	0	0	41	0	41
Champrond-en-Gâtine	8	1	0	0	9	8	1
Chassant	16	1	0	0	17	0	17
Combres	9	1	0	0	10	0	10
Fontaine-Simon	14	0	0	0	14	0	14
La Loupe	383	10	2	11	406	332	74
Montlandon	4	0	0	0	4	0	4
Happonvilliers	3	0	0	0	3	2	1
Saint-Eliph	1	0	0	0	1	0	1
Saintigny	15	1	0	0	16	0	16
Thiron-Gardais	150	26	2	1	179	37	142
Frazé	20	0	0	0	20	0	20
<b>Total Terres de Perche</b>	<b>664</b>	<b>40</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>720</b>	<b>379</b>	<b>341</b>

On observe un très fort de taux de remplissage du parc de logements existants, et donc un taux de vacance relativement faible. Une hausse du taux d'occupation des logements est observable de façon constante depuis 2014. Il est à noter qu'entre 2014 et 2019 aucun logement social n'a été mis en service sur le territoire et un projet de destruction de logements sociaux collectifs est envisagé (Habitat Eurélien). Ces logements sont devenus vieillissants et ne sont plus adaptés à la demande.

L'offre en logements sociaux est organisée à l'échelle du territoire avec une forte concentration à La Loupe et à Thiron-Gardais et un éparpillement sur quelques autres communes. Le parc de logements sociaux se fait vieillissant sur le territoire. Aussi, on assiste à des dynamiques de revente de ces logements. Le vieillissement du parc de logements (construits dans les années 70 majoritairement) est coûteux en entretien et n'est plus rentable pour les organismes loueurs.

La question de la résidentialisation des locataires sur le parc HLM, notamment au sein des petites communes, pose question à l'échelle du territoire. En effet, le parc de logements sociaux est destiné à répondre à une offre donnée dans le cadre du parcours résidentiel. Mais, ne jouant plus ce rôle de relais, il est revendu aux personnes qui y résident depuis longtemps. Ceci crée un biais dans l'offre de parcours résidentiels proposée à l'échelle du territoire.





HLM – Thiron-Gardais

Citadia Conseil



La Loupe



HLM – Thiron-Gardais

Citadia Conseil



HLM – Combres

Citadia Conseil

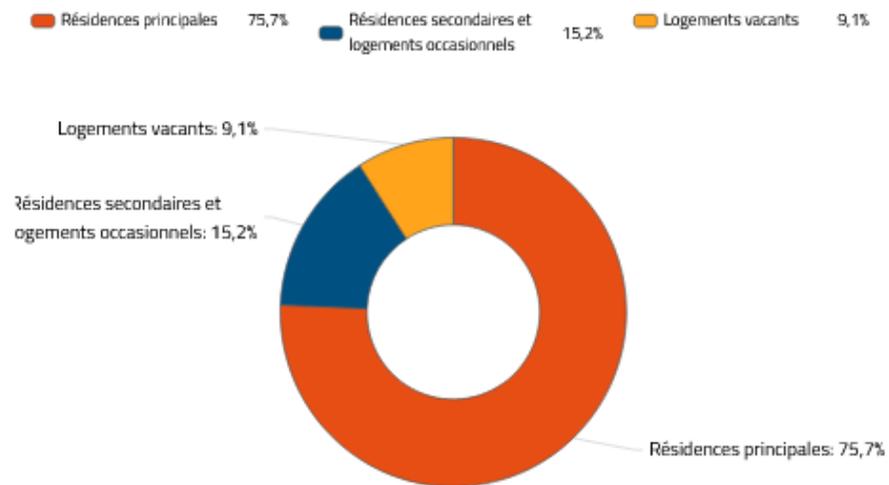
### III. Une résidentialisation du territoire

#### 1. Comment se compose le parc de logements ?



Le territoire est largement dominé par la présence de résidences principales. Ces dernières représentent 75,7% des logements à l'échelle de Terres de Perche en 2021. Les résidences secondaires sont importantes également et représentent 15,2% des logements en 2021 (contre 6% à l'échelle du département). Ceci s'explique notamment par une identité rurale, un cadre de vie et un prix du foncier attractif qui attirent une population notamment parisienne (influence de la capitale).

Catégories du parc de logement en 2021



Toutefois, la part des résidences secondaires à l'échelle du territoire, comme observée dans la partie point mort, est en diminution : 1 524 résidences secondaires en 1999 (20,3%), contre 1 285 en 2021 sur le territoire (15,3%). Ce phénomène traduit une certaine résidentialisation du territoire. De nombreux

détenteurs de résidences secondaires viennent s'installer sur le territoire de manière définitive une fois à la retraite.

L'évolution du nombre de résidences secondaires à un impact direct sur le développement du territoire. Ainsi, la diminution de la part des résidences secondaires joue sur le nombre de résidences principales sur le territoire et donc sur le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population résidente.

Pour la commune de Champrond, par exemple, la baisse du nombre de résidences secondaires a induit une augmentation de population significative. Un constat similaire peut être réalisé sur la commune de Combres.

## IV. Une problématique liée à l'augmentation de la vacance

### 1. Quelles dynamiques sur le territoire en matière de vacance des logements ?



Pour rappel, la vacance signifie l'absence d'occupation d'un logement.

Les données présentées ci-dessous sont extraites des données LOVAC. Ces « données sont issues des données fiscales, avec une légère surestimation de la vacance, notamment due aux logements fiscalement vacants qui correspondent aux logements non habitables (bâtiments à l'abandon, garages ...) détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition pour lesquels l'information fiscale n'a pas encore été mise à jour. » - source [data.gouv.fr](https://data.gouv.fr)

La vacance des logements n'est pas nécessairement un élément péjoratif. Un taux de vacance de 5% et 7% assure la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc, au-delà il convient de trouver des explications.

Le territoire fait face à une augmentation de la part des logements vacants sur la période 1999-2010. Ainsi, de 5% des logements qui étaient vacants en 1999, le territoire est passé à 8,9% en 2020. Cependant ce taux de vacance a tendance à diminuer car il était de 10,3% en 2018. Il reste cependant supérieur au taux « normal » notamment dans la commune de La Loupe où il est de 12,4%. Ce constat peut également se faire dans les communes de Saint-Maurice-Saint-Germain, Saint-Victor-de-Buthon et à Thiron-Gardais où le taux de vacance est autour de 10,5%. Seules les communes de Saintigny et de Saint-Eliph ont un taux de vacance « normal », de 6,1% et de 6,9%. Cependant ce taux est en augmentation dans ces communes par rapport à 2018.

Le stock de logements vacants est surtout dû une vacance de longue durée (supérieure à 2 ans). Entre 2018 et 2020, la vacance de moins de 2 ans a diminué

de 40 logements (de 284 à 244 logements), alors que le nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans a diminué de seulement 4 logements (de 264 à 260 logements). Ces logements nécessitent plus de travaux et sont plus difficiles à vendre.

Le nombre de logements vacants a augmenté de manière significative sur certaines communes comme à Saintigny (de 23 logements en 2018 à 46 logements en 2020), Fontaine-Simon (de 31 logements en 2018 à 34 logements en 2020). Ceci s'explique, en partie par le côté déclaratif des données exprimées, mais également par les éléments suivants :

- Une offre de logements supérieure à la demande (vacance structurelle), en raison du manque d'attractivité et d'accessibilité de cette partie du territoire ;
- Des logements inadaptés à la demande ; supérieurs aux prix du marché post-crise économique de 2008, trop grands, trop coûteux à l'entretien et manquant d'accessibilité ;
- Des logements en travaux ou dans une situation d'attente (réservation d'un logement pour soi, indivision, héritage etc.)
- Sur Marolles-les-Buis des problèmes concernant la mise au norme de l'assainissement individuel sont à constater dans le centre-bourg, rendant certains logements invendables. En effet, du fait d'un terrain trop étroit, l'assainissement individuel ne peut être mis au norme.

### A retenir : Un essoufflement de la dynamique des constructions.

Facteurs explicatifs :



- Une crise nationale en 2008 qui a induit une augmentation importante des coûts de constructions et a ainsi freiné de manière importante les dynamiques de constructions, notamment sur les territoires soumis à peu de pression foncière ;



- Une production de logements (sur les dernières années) qui est à peine suffisante pour répondre aux objectifs du point mort de constructions (maintien des populations résidentes).



**Enjeux : Relancer la dynamique de production de logements en ciblant la typologie de logements produits au regard de choix stratégiques confrontant l'offre et la demande.**



### A retenir : Une offre de logements peu diversifiée.

Facteurs explicatifs :

- Un parc de logements composé essentiellement de grands logements ;
- Un nombre de personnes par ménage qui diminue ;
- Un trou en matière de parcours résidentiel pour de petits logements en location.

**Enjeux : Diversifier la production de logements afin de favoriser l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire et ainsi répondre à des demandes et des profils plus variés.**

### A retenir : Une dynamique de reconquête du parc de bâti ancien.

Facteurs explicatifs :

- Un territoire sur lequel les gens s'installent pour une durée importante, ce qui témoigne d'un attachement au territoire ;
- De plus en plus de réhabilitations de vieux corps de ferme notamment en campagne en lien avec une volonté de calme, d'espace et de proximité avec la nature

**Enjeux : Des initiatives de valorisation du bâti ancien à accompagner dans une optique de préservation de l'identité du territoire.**

### A retenir : Une résidentialisation progressive du territoire.

Facteurs explicatifs :

- Un nombre de résidences secondaires en baisse et de nombreux propriétaires venant s'installer sur le territoire ;
- Une dépendance économique en matière d'emplois aux pôles périphériques ;
- Un potentiel de logements sous-exploités avec une part importante de logements vacants

**Enjeux : Se saisir de la problématique des logements vacants sur le territoire afin de permettre un cadre de vie plus qualitatif et ainsi conforter la stratégie d'accueil du territoire.**

**Adapter les logements au regard des besoins et des évolutions sociales en préservant l'identité du territoire.**

**5**

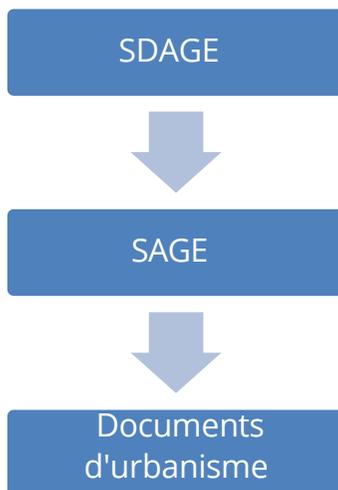
**Chapitre 5 : Comment prendre en compte les risques et la nécessaire gestion des ressources sur le territoire ?**

## I. Une ressource en eau fragile qui doit être préservée

### 2. Comment prendre en compte la question de la gestion de la ressource ?

Le domaine de l'eau et des milieux aquatiques est très règlementé, de l'échelon européen à l'échelon local. Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sont des documents de planification qui fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs de bon état des eaux. Ils sont élaborés à l'échelle des six grands bassins-versants de France métropolitaine (hors Corse). A une échelle plus locale, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sont des déclinaisons des SDAGE. Ils visent à concilier les différents usages de l'eau et la protection des milieux aquatiques. Ils sont définis à l'échelle de plus petits bassins-versants. Il en existe 188 sur la France métropolitaine (hors Corse).

Les SAGE doivent être compatibles avec les SDAGE. Les documents d'urbanisme locaux doivent, eux, être compatibles avec le SAGE.



#### a. Les schémas directeurs d'aménagement de gestion des eaux

Le territoire de Terres de Perche appartient à deux grands bassins-versants français : Loire-Bretagne et Seine-Normandie.

*LE SDAGE Loire-Bretagne*

Le SDAGE du bassin-versant Loire-Bretagne va de la période 2022 à 2027.

Les grandes orientations de ce document sont les suivantes :

- *Repenser les aménagements de cours d'eau ;*
- *Réduire les pollutions par les nitrates et les pollutions organiques phosphorée et microbiologique ;*
- *Maîtriser et réduire les pollutions dues aux pesticides et aux micropolluants ;*
- *Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;*
- *Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;*
- *Préserver et restaurer les zones humides ;*
- *Préserver le littoral, les têtes de bassin versant et la biodiversité aquatique ;*
- *Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;*
- *Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;*

- Informer, sensibiliser et favoriser les échanges.

Source : SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

**Le SDAGE Seine-Normandie**

Le bassin-versant de la Seine est découpé en plusieurs sous-bassins. Celui où coule l'Eure est le sous-bassin de la Seine-Aval. Il est principalement alimenté en eau potable par la nappe de la craie.

L'état écologique des masses d'eau de l'Eure amont est moyen pour huit d'entre elles (57 %), médiocre pour une (7 %) et mauvais pour cinq (36 %).

L'Eure prend ses sources dans les sables du Perche. Le bassin-versant de l'Eure amont est majoritairement recouvert de formations peu perméables (limons et argiles à silex). Le cours d'eau a ainsi, sur ce secteur, des variations de débit relativement marquées. Plus à l'aval, ce débit se stabilise du fait des apports de la nappe de la craie. Beaucoup de petits affluents de l'Eure amont ont été fortement impactés par les travaux d'assainissement agricole et transformés en collecteurs de drains. Aujourd'hui, la majorité d'entre eux sont temporaires, ne s'écoulant qu'à la suite d'épisodes pluvieux. 74 % de la surface du bassin-versant est dédié aux activités agricoles (dont 4 % de prairies). Du fait du caractère hydromorphe des sols, ces terres agricoles ont été massivement drainées.

Outre les impacts hydromorphologiques, cette situation est favorable au transfert de nitrates et de certains pesticides aux périodes où les drains sont actifs. Certaines stations d'épuration, comme celle de La Loupe, localisée sur de petits affluents, peuvent impacter la qualité physico-chimique du fait d'une faible capacité de dilution du milieu.

Le SDAGE Seine-Normandie va de la période 2022 à 2027. Les orientations fondamentales de ce document sont les suivantes :

- Protéger les milieux aquatiques, préserver les milieux humides et favoriser une biodiversité en lien avec l'eau restaurée et des rivières fonctionnelles ;
- Diminuer les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- Réduire les pressions ponctuelles pour agir en faveur d'un territoire sain ;
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- Agri du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Source : Agence de l'eau Seine Normandie

b. Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux

Deux SAGE sont mis en œuvre sur le territoire : le SAGE Huisne et le SAGE Loir. Les communes sont réparties comme suit sur ces deux documents :

SAGE	Communes
SAGE Huisne	Meaucé, Vaupillon, Montireau, St-Victor-de-Buthon, Montlandon Champrond-en-Gâtine, Marolles-les-Buis et Saintigny
SAGE Loir	Champrond-en-Gâtine, Les Corvées- Les-Yys Gardais, La Croix-du-Perche, Nonvilliers-Grandhoux, Happonvilliers et Chassant

**Le SAGE Huisne**

Le SAGE Huisne appartient au SDAGE Loire-Bretagne. Pour le SAGE Huisne, les enjeux sont : la lutte contre l'érosion des sols, l'atteinte et le maintien du bon état des milieux aquatiques, l'optimisation quantitative de la ressource en eau, la protection des personnes et des biens et la lutte contre les inondations.



Les règles du SAGE qui ont été approuvées visent à : limiter le recours au curage du lit des cours d'eau, consolider ou protéger les berges par l'emploi de méthodes douces, interdire la destruction des zones humides, limiter la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la réalisation d'ouvrages dans les zones d'expansion de crues.

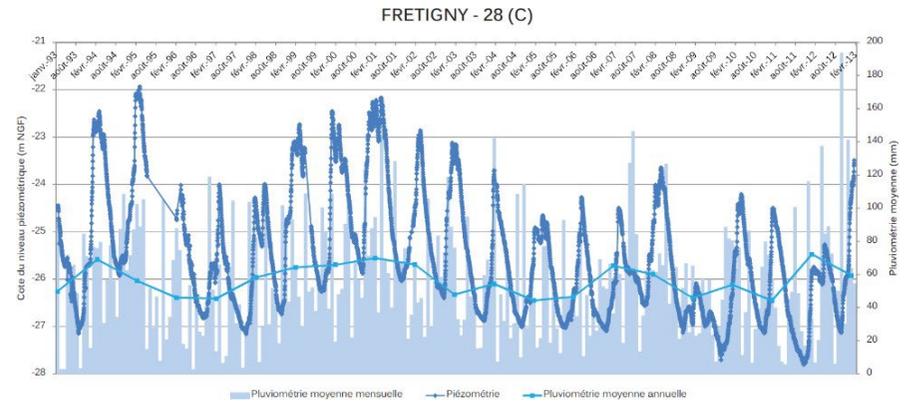
L'agriculture tient une place importante dans le bassin-versant de l'Huisne : 80 % de sa surface est agricole. Orientée traditionnellement vers l'élevage, l'activité agricole se tourne de plus en plus vers la céréaliculture. Cette évolution se traduit par :

- Une extension de la surface céréalière (plus du tiers de la Surface Agricole Utile dans le Perche) ;
- Une baisse de 20 % entre 1988 et 2000 des effectifs de bovins alors que les élevages de volailles sont en nette progression (+ 80 %) et que les élevages de porcs et d'équidés se maintiennent au même niveau, hormis dans le haut du bassin-versant où les élevages porcins sont en augmentation de 32 %.

Les communes de Vaupillon, Montireau, Saint-Victor-de-Buthon, Marolles-les-Buis, Saintigny et Montlondon sont concernées par la disposition n°5 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) qui consiste à réaliser des Schémas Directeurs d'Assainissement Pluvial (SDAP). En effet, afin d'assurer la maîtrise des écoulements d'eaux de pluie et les ruissellements et de réduire la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie, les communes de plus de 3 500 habitants et les communes situées sur des bassins-versants générateurs de crues doivent être couvertes par un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial en complément du zonage d'assainissement des eaux pluviales éventuellement réalisé.

Un suivi piézométrique de la nappe « Calcaires captifs de l'Oxfordien, Orne, Sarthe » à Saintigny est également réalisé au lieu-dit la Jumetterie.

Sources : SAGE Huisne : état des lieux – diagnostic des milieux et des usages, mars 2014 ; PAGD, janvier 2018.



Courbe d'évolution piézométrique, source : Etat des lieux du Sage Huisne, 2014

#### Le SAGE Loir

Le SAGE Loir appartient également au SDAGE Loire-Bretagne. Les enjeux du SAGE Loir sont :

- La qualité physico-chimique des eaux superficielles et souterraines ;
- La qualité des milieux aquatiques (continuité / morphologie) ;
- La connaissance, préservation et valorisation des zones humides ;
- La gestion quantitative de la ressource ;
- La sécurisation de l'alimentation en eau potable ;
- Les inondations.

Les règles du SAGE qui ont été approuvées visent notamment à préserver les réservoirs biologiques et à protéger les zones d'expansion de crues.



L'agriculture est l'activité principale du bassin-versant, principalement dans le Perche et la Beauce. Dans le Perche, les pratiques agricoles sont en mutation : l'élevage majoritaire a tendance à laisser la place aux cultures céréalières. Dans son ensemble, le bassin du Loir se caractérise par un paysage très agricole avec une faible densité de surfaces artificielles et urbanisées. Le phénomène de déprise agricole se constate sur le territoire du SAGE avec une perte non négligeable de SAU dédiée aux surfaces toujours en herbe.



Des affluents du Loir sont très aménagés comme la Thironne. Des obstacles à l'écoulement ont d'ailleurs été répertoriés sur la Thironne (et son affluent la Mazure), la Foussarde et le Loir (d'après le Référentiel des Obstacles à l'Écoulement).

Sources : SAGE Loir : état des lieux, 2008 ; PAGD, février 2015.

Une station de surveillance de la qualité des eaux de surface est présente sur la Thironne à Saintigny.

Sources : SAGE Loir : état des lieux, 2008 ; PAGD, février 2015.

### 3. Quelles zones sont identifiées comme potentiellement vulnérables ?

#### a. Les zones vulnérables

La Directive Nitrates (Directive européenne de 1991) a pour objectif de protéger les eaux des pollutions provoquées par les nitrates d'origine agricole. Pour cela, elle impose la mise en œuvre de moyens visant à réduire ces apports de polluants : programme de surveillance, zonage et plans d'action. Le classement en zone vulnérable vise notamment la protection de la ressource en eau en vue de la production d'eau potable et la lutte contre l'eutrophisation. Les zones vulnérables sont définies sur la base de résultats de campagnes de surveillance

de la teneur en nitrates des eaux superficielles et souterraines. Ces zones sont révisées tous les quatre ans. Les zones vulnérables sont des territoires où les normes européennes de concentration en nitrates dans les eaux superficielles sont dépassées (> 50 mg/L) ou menacent de l'être (> 40 mg/L et en augmentation). Un programme d'actions spécifiques est alors mis en place sur ces zones :

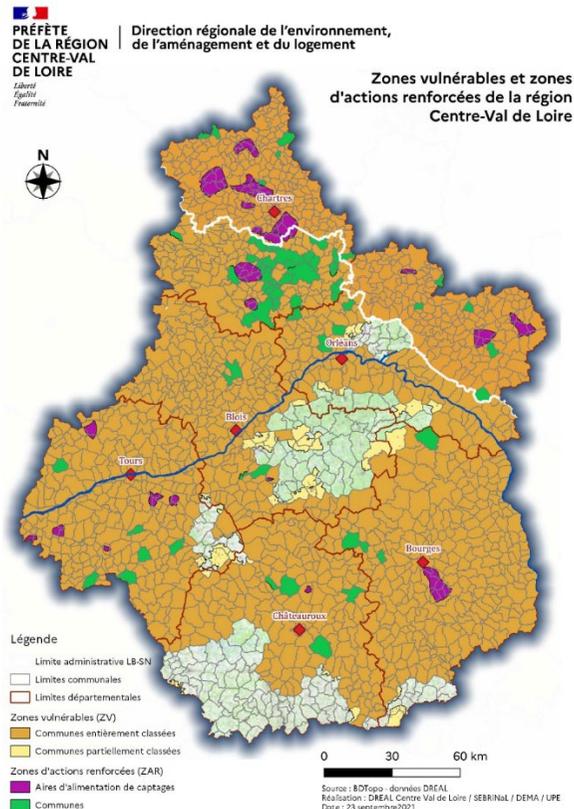
- *Fertilisation équilibrée : tenue d'un cahier de fertilisation, document d'enregistrement du plan de fumure prévisionnel azote et des quantités d'azote réellement apportées sur chaque îlot cultural ;*
- *Calendrier réglementaire des épandages de fertilisant ;*
- *Gestion adaptée des terres : distances limites d'épandage près des zones sensibles, mise en place de dispositifs végétalisés (bandes enherbées, haies, etc.) le long des cours d'eau, limitations de l'épandage en fonction des caractéristiques du sol, interdiction de drainer et de retourner les prairies, quantité maximale d'azote contenue dans les effluents d'élevage épandus fixé à 170 kg/ha de SAU épandable.*

L'ensemble des communes d'Eure-et-Loir est classé en zone vulnérable. Les communes sont donc concernées par le programme d'actions régional qui a des exigences en termes de :

- *Gestion de la couverture des intercultures ;*
- *Gestion de la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau ;*

- Gestion de la fertilisation azotée ;
- Gestion des Zones d'Actions Renforcées ;
- Plan prévisionnel de fumure et de cahier d'enregistrement ;
- Capacités de stockage minimales requises pour les effluents d'élevage.

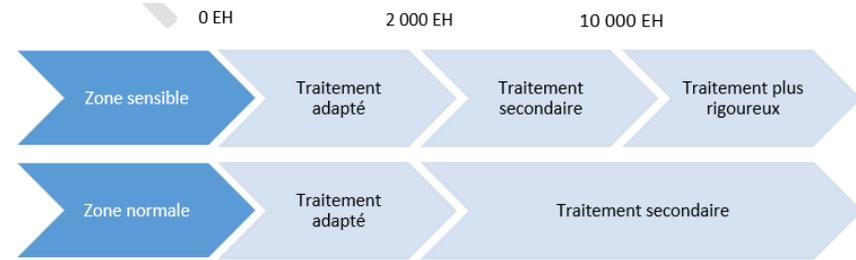
Source : SAGE Huisne : PAGD, janvier 2018 ; SAGE Loir : état des lieux, novembre 2008.



b. Les zones sensibles

Les zones sensibles à la pollution sont différentes des zones vulnérables aux nitrates dans le sens que leur pollution n'est pas d'origine agricole mais urbaine. Les masses d'eau peuvent dans ce cas être sujettes à de l'eutrophisation et ont des rejets de phosphore et d'azote qui doivent être réduits. Elles sont définies par la Directive européenne de 1991 relative au traitement des Eaux Résiduaires Urbaines (dite Directive ERU). Cette Directive impose à chaque Etat la collecte et le traitement des eaux usées des communes selon leur taille et la sensibilité du milieu dans lequel les eaux sont rejetées. Les zones sensibles à l'eutrophisation sont des zones où les grosses stations urbaines (de plus de 10 000 Equivalents Habitants, EH) sont soumises à un traitement plus rigoureux de l'azote et du phosphore. L'ensemble du bassin-versant Loire-Bretagne est désigné en zone sensible depuis 2009.

Source : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/application-de-la-directive-eru-les-zones-r1352.html>



TYPE DE TRAITEMENT DES STATIONS D'ÉPURATION EN FONCTION DE LEUR TAILLE ET DE LEUR CLASSEMENT

Sur le territoire, seule la station d'épuration de La Loupe est concernée par un traitement secondaire des eaux puisqu'elle a une capacité supérieure à 2 000 EH.

Source : <http://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/station.php?code=032821401000#f>





Nom de la station	Date de mise en service	Type	Capacité nominale (EH)	Charge maximale en entrée (EH)	Tranche d'obligation (EH)
Belhomert-Guéhouville	1991	Boue activée aération prolongée (très faible charge)	800	127	200 < 2 000
Champrond-en-Gâtine	1973	Boue activée aération prolongée (très faible charge)	450	268	200 < 2 000
Chassant	2012	Filtres plantés	350	92	200 < 2 000
Combres	2013	Filtres plantés	350	57	< 200
Fontaine-Simon	1974	Boue activée aération prolongée (très faible charge)	900	1 658	200 < 2 000
Fontaine-Simon	1991	Lagunage aéré	315	158	< 200
La Ferrière	2004	Bio filtre	45	25	< 200
La Loupe	1995	Boue activée aération prolongée (très faible charge)	6 000	3 913	2 000 < 10 000
Montlandon	1975	Boue activée aération prolongée (très faible charge)	270	111	200 < 2 000
Saintigny (Frétigny)	1974	Boue activée aération prolongée (très faible charge)	270	189	< 200

Saintigny (Saint-Denis-d'Authou)	1997	Lagunage naturel	100	77	< 200
St-Eliph	2010	Filtres plantés	800	115	200 < 2 000
St-Victor-de-Buthon	2009	Lagunage naturel	400	72	200 < 2 000
Thiron-Gardais	2015	Boue activée (faible charge)	1 560	217	200 < 2 000
<b>Total</b>			12610	7079	

N'oublions pas cependant qu'en milieu rural, l'assainissement collectif n'est pas toujours majoritaire et qu'il faut également prendre en compte l'assainissement individuel, ou non collectif.

A noter que la CdC Terres de Perche exerce en lieu et place des communes la compétence SPANC dans le cadre de sa politique de protection et de mise en valeur de l'environnement. Le Maire conserve toutefois son pouvoir de police restant le garant de l'hygiène, la sécurité et l'insalubrité publique sur la commune.

Le SPANC de la CdC Terres de Perche concerne environ 4 000 installations réparties sur 22 communes.

#### 4. Comment est utilisée la ressource en eau ?

Champrond-en-Gâtine, Fontaine-Simon, Manou, Meaucé, Montireau, Montlandon, Croix-du-Perche Happonvilliers et Vaupillon n'ont pas de captage sur leur territoire. Cependant, certaines communes du territoire prélèvent de l'eau en souterrain pour leur Alimentation en Eau Potable (AEP) et/ou pour l'irrigation :



Commune	Volume d'eau prélevé (m <sup>3</sup> )	Usage de l'eau	Lieu du captage	Zone de protection de captage
Belhomert-Guéhouville	89 505	AEP	Les Bassières	Zone de protection immédiate
Chassant	24 546	AEP	Le Mousseau	
Combres	55 541	AEP	La Mazure	
St-Maurice-St-Germain	30 793	AEP	La Croix-Bercy	
La Loupe	62 160	AEP	A côté du cimetière	Zone de protection immédiate
Les Corvées-les-Yys	29 615	AEP	La Courgibèterie	Zone de protection immédiate
Marolles-les-Buis	22 376	62.6% pour l'AEP	Plainville	
		37.4% pour l'irrigation	Sainte-Barbe	
Nonvilliers-Grandhoux	31 989	AEP	La Bergerie	

St-Eliph	423 455	92.9 % pour l'AEP	L'Hôtel Cordé	Zone de protection immédiate
		7.1 % pour l'irrigation	Froid Vent	Zone de protection immédiate
Saintigny	77 415	AEP	Jumetterie et Blainville	
St-Victor-de-Buthon	105 205	AEP	La corne haute	Zone de protection immédiate
Thiron-Gardais	95 322	AEP	En souterrain	

Prélèvements en eau en 2018

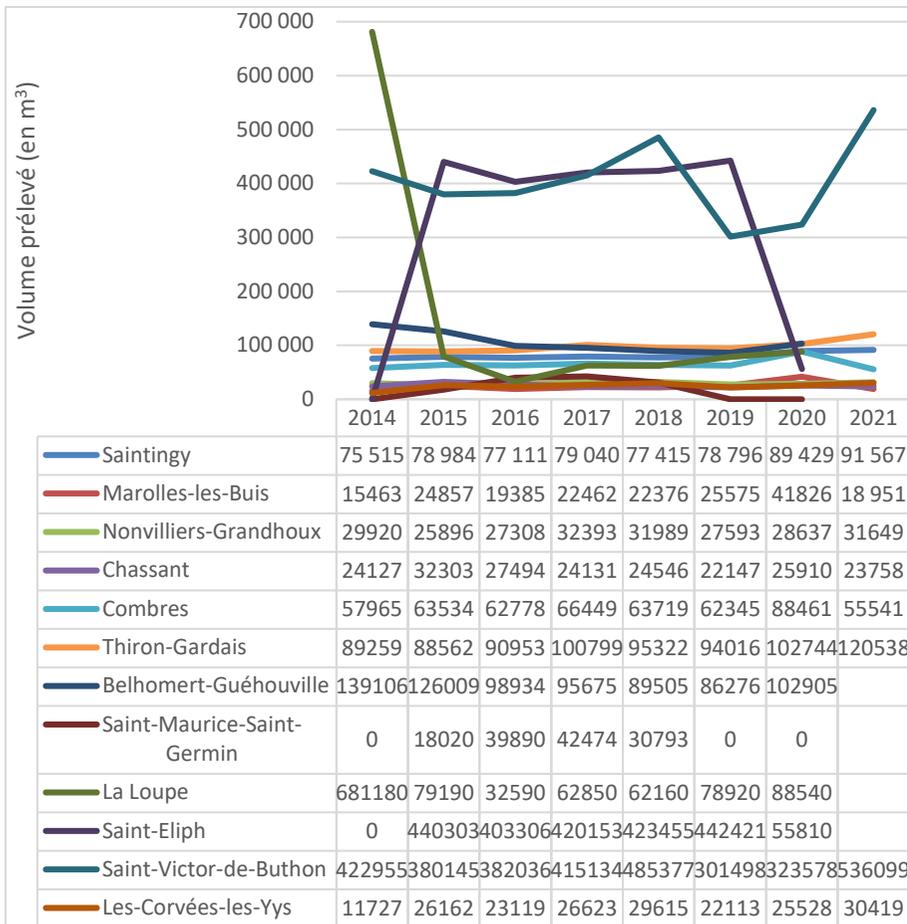
Deux aires d'alimentation de captages font actuellement l'objet de travaux :

- Saint Eliph : forage des Chipotteries classé sensible dans le SDAGE Seine Normandie et qui fait l'objet d'un programme d'actions spécifiques,
- La Loupe : étude de délimitation d'un nouveau forage

Nous pouvons voir sur le graphique ci-dessous que la plupart des communes prélèvent les mêmes quantités d'eau chaque année (la médiane des prélèvements de l'ensemble des communes est de 41 826 m<sup>3</sup>), excepté pour deux communes :

- Saint-Eliph : avec en moyenne 312 207 m<sup>3</sup> d'eau prélevés par an
- Saint-Victor-de-Buthon : avec en moyenne 312 207 m<sup>3</sup> d'eau prélevés par an

Source : <http://www.bnpe.eaufrance.fr/>



Volume d'eau prélevé par commune entre 2014 et 2021 (en m<sup>3</sup>)

L'eau extraite des captages souterrains provient de la nappe du Cénomaniens. Sa partie captive est classée comme Nappe à réserver en priorité à l'Alimentation en Eau Potable. Sous le Perche, l'aquifère produit de 10 à 20 m<sup>3</sup> d'eau par hectare.

Source : SCOT du Perche d'Eure-et-Loir, EIE, octobre 2017.

Le ministère en charge de la santé fait analyser les eaux destinées à la consommation humaine par des prélèvements dans les réseaux.

Pour les communes de Montireau et Montlandon, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Toutefois, la concentration en bromates est très proche de la limite de qualité fixée à 10 µg/L (le 11 octobre 2018, la concentration en bromates était de 9,2 µg/L). Il conviendra de surveiller la désinfection au départ de la station de traitement ainsi que la qualité des produits utilisés pour limiter la formation des bromates. En effet, en cas de dépassement de la limite de qualité de ce paramètre, une interdiction de consommer l'eau du robinet devrait être prononcée.

A Nonvilliers-Grandhoux, lors du dernier relevé (le 15 mars 2019), l'eau d'alimentation était conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Toutefois, une absence de chlore était constatée (une valeur inférieure à 0,03 mg/L a été mesurée). Or, la teneur en chlore doit être maintenue à une valeur proche de 0,1 mg/L sur le réseau pour limiter les contaminations bactériologiques.

La situation est la même à Combres et Happonvilliers : lors du dernier relevé (le 10 avril 2019), l'eau d'alimentation était conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés mais une absence de chlore était constatée (une valeur inférieure à 0,03 mg/L a été mesurée).

Pour toutes les autres communes du territoire, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Source : <https://orobnat.sante.gouv.fr/orobnat/afficherPage.do?methode=menu&usd=AEP&idRegion=24>

## II. Un enjeu énergétique et des objectifs à intégrer



### 1. Dans quel cadre s'inscrivent les enjeux relatifs à l'énergie ?



#### a. Le SRADET



Le projet provisoire de SRADET de la région Centre – Val de Loire, dans son orientation n°4 « Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable » a parmi ses objectifs le n°16 « Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies ». Les objectifs chiffrés du SRADET sont les suivants :



- Réduire la consommation énergétique finale de 43 % en 2050 par rapport à 2014 ;
- Atteindre 100 % de la consommation d'énergies couverte par la production régionale d'énergies renouvelables et de récupération en 2050 ;
- Réduire de 100 % les émissions de gaz à effet de serre d'origine énergétique (portant donc uniquement sur les consommations énergétiques) entre 2014 et 2050 ;
- Les moyens de production d'énergies renouvelables seront détenus au minimum à 15 % (participation au capital) par des citoyens, collectivités territoriales et acteurs économiques locaux à l'horizon 2030 ;



- Atteindre les objectifs en matière de réduction des émissions anthropiques de polluants atmosphériques à partir de 2030 ( -77% de dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), -69 % d'oxyde d'azote (Nox), -52% de composés organiques volatils autres que le Méthane (COVNM), -13% d'ammoniac (NH<sub>3</sub>), -57 % de particules fines (PM 2,5).

#### b. Le PCAET

Dans le même temps d'élaboration que le SCOT, le Perche d'Eure-et-Loir rédige pour le compte de la CdC du Perche un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Ses objectifs sont les suivants :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La sobriété énergétique ;
- La qualité de l'air ;
- Le développement des énergies renouvelables.

Le Perche d'Eure-et-Loir a bénéficié d'une analyse complète de ses consommations énergétiques à travers le PCAET.

Les consommations d'énergie de la communauté de communes Terres de Perche sont estimées à 430 GWhEF/an (Giga Watt heure d'Énergie Finale).

À l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir, cette consommation est de 1 230 GWhEF/an, soit 29 MWh/habitant/an (la moyenne est la même pour le département d'Eure-et-Loir). 62 % de cette consommation énergétique est issu d'énergies fossiles, dont 49 % de produits pétroliers.

Pour Terres de Perche, les secteurs sont répartis comme suit dans leurs consommations énergétiques : le résidentiel, l'industrie, la mobilité, le tertiaire, le fret et l'agriculture.

Sur l'ensemble du Perche d'Eure-et-Loir, les transports et les logements représentent environ 70 % des consommations énergétiques :

- Pour les transports, 60 % des consommations sont liées à la mobilité quotidienne et 90 % des déplacements se font en voiture individuelle. Le coût énergétique annuel par habitant lié à la mobilité quotidienne est d'environ 602 €/habitant/an ;
- Pour les logements, 85 % sont des maisons individuelles. 74 % des consommations énergétiques des logements sont liées au chauffage et 2/3 des logements ont été construits avant 1970.

Pour la communauté de communes Terres de Perche, 44 % des logements ont une étiquette de Diagnostic de Performance Energétique E, F ou G, ce qui correspond aux logements les plus énergivores.

Le taux d'effort énergétique moyen des logements (c'est-à-dire la part du budget d'un ménage consacré au logement) est compris sur le Perche d'Eure-et-Loir entre 5,7 et 6 %. 21 % des ménages du territoire sont en situation de précarité énergétique pour le logement, c'est-à-dire qu'ils consacrent plus de 10 % de leur budget au logement. La précarité énergétique est plus élevée dans le Perche d'Eure-et-Loir puisqu'elle est seulement de 17,6 % dans le département, de 17,4 % dans la région et de 15,5 % à l'échelle de la France. Certaines communes du territoire ont plus d'un quart de leurs ménages en précarité énergétique, comme Montlandon (26,2 % des ménages en précarité énergétique due au logement) ou Champrond-en-Gâtine (25,9 %).

Si l'on additionne la précarité énergétique due au logement et celle due aux déplacements, 23 % des ménages du Perche d'Eure-et-Loir sont en précarité énergétique, contre 21,8 % à l'échelle du département, 21 % à l'échelle de la

région et 19,3 % à l'échelle de la France. 1 433 € sont consacrés en moyenne chaque année aux dépenses énergétiques par logement, contre 1 224 €/an en moyenne à l'échelle nationale). Certaines communes du territoire ont plus d'un quart de leurs ménages en précarité énergétique, comme à Montlandon (31,3 % des ménages sont en précarité énergétique à cause de leurs logements et de leurs déplacements), Champrond-en-Gâtine (31,2 % des ménages) ou Les Corvées-les-Yys (30,6 % des ménages).

*Source : Diagnostic du PCAET du Perche d'Eure-et-Loir, mars 2019.*

#### c. Les gaz à effet de serre

Les émissions de Gaz à Effet de Serre du Perche d'Eure-et-Loir sont de 326 ktCO<sub>2</sub>éq/an, ce qui représente une moyenne de 7,6 tCO<sub>2</sub>éq/habitant/an. Cette moyenne est plus basse qu'au niveau départemental (où les émissions sont de 10,6 tCO<sub>2</sub>éq/habitant/an). Les trois secteurs les plus émetteurs sont l'agriculture (45 % des émissions), les transports (25 % des émissions) et le résidentiel (18 % des émissions).

Au niveau de Terres de Perche, ces émissions sont de 127 ktCO<sub>2</sub>éq/an. Les émissions se répartissent comme suit selon les secteurs d'activité : 37 % pour l'agriculture, 32 % pour le transport routier, 20 % pour le résidentiel, 6 % pour le tertiaire, 4 % pour l'industrie et 1 % pour les déchets, l'énergie et les autres transports.

*Source : Diagnostic du PCAET du Perche d'Eure-et-Loir, mars 2019.*



#### d. La production d'énergies renouvelables

Le diagnostic du PCAET du Perche d'Eure-et-Loir met en avant que la production d'énergie renouvelable est assez faible sur le territoire.



Au niveau de l'électricité renouvelable, 16,1 GWh sont produits annuellement sur le Perche d'Eure-et-Loir : 15 GWh dus au photovoltaïque et 1,1 GWh dû à la méthanisation.



Il y a également assez peu de chaleur renouvelable produite sur le territoire : 106,9 GWh/an : 103 GWh sont dus au bois-énergie individuel et 3 GWh sont dus à des chaudières au bois-énergie collectives. La consommation de bois-énergie est donc largement plus importante au niveau individuel sur le territoire. Une station de géothermie est également installée à Manou.



Source : Diagnostic du PCAET du Perche d'Eure-et-Loir, mars 2019.

#### e. La séquestration carbone

La séquestration carbone est un processus de séquestration du dioxyde de carbone qui consiste à capter et stocker à long terme du CO<sub>2</sub> hors de l'atmosphère, dans un puits de carbone. Cela peut se faire dans les sols naturels et agricoles, dans la biomasse forestière et dans les produits issus du bois (charpentes, meubles, etc.).



Le stock total de carbone du Perche d'Eure-et-Loir est de 30,6 MtCO<sub>2</sub>. Les sols sont le premier puits de carbone du territoire avec 16,4 MtCO<sub>2</sub> séquestrées (soit 54 % du stock de carbone). La biomasse forestière est le deuxième puits de carbone avec 13,9 MtCO<sub>2</sub> stockées (soit 45 % du stock de carbone). Enfin, les produits issus du bois sont le troisième puits de carbone avec 0,3 MtCO<sub>2</sub> (soit 1 % du stock de carbone). Pour Terres de Perche, le stock de carbone est de 10,9 MtCO<sub>2</sub>, réparties comme suit : 6,5 MtCO<sub>2</sub> dans les sols, 4,3 MtCO<sub>2</sub> dans la biomasse forestière et 0,1 MtCO<sub>2</sub> dans les produits bois.

Source : Diagnostic du PCAET du Perche d'Eure-et-Loir, mars 2019

#### f. Extractions de matériaux

Le territoire compte une ancienne carrière à Marolles-les-Buis, au lieu-dit Houdangeau. En 2014, celle-ci était en cessation d'activité et l'exploitant devait remettre le site en état.

Source : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/11/carrieres.map>

### III. Des risques qui influent sur le développement du territoire

#### 1. Quels sont les risques naturels identifiés à l'échelle de Terres de Perche ?

Pour cette partie, nous nous sommes notamment appuyés sur le site <http://www.georisques.gouv.fr/>

Deux types de risques sont recensés sur le territoire : les risques naturels et les risques technologiques. Les premiers sont essentiellement liés au sol, et les seconds sont surtout liés à la présence d'établissements industriels présentant des risques technologiques potentiels.

##### a. Inondation

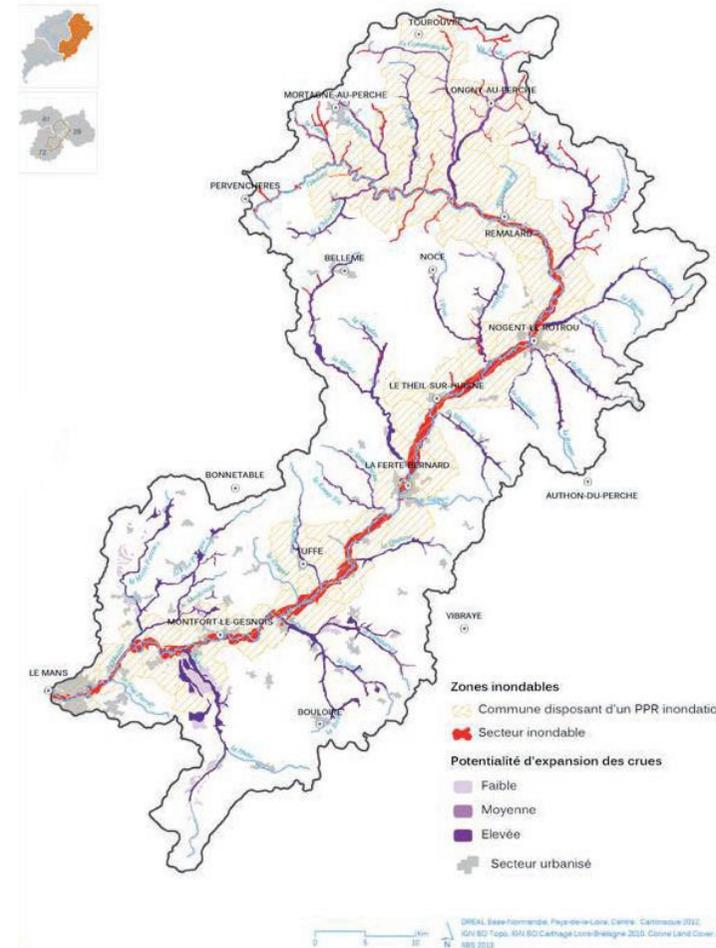
Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine. Le risque inondation est la conséquence de deux composantes : l'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement et l'Homme qui s'installe dans la zone inondable pour y implanter toutes sortes de constructions, d'équipements et d'activités.

Si le risque inondation est présent sur la communauté de communes, elle n'est pas soumise à un Plan de Prévention du Risque Inondation.

Le SAGE de l'Huisne a fait état de la carte suivante qui montre les zones soumises au risque inondation. Le secteur de Terres de Perche n'est pas concerné par celui-ci.

ZONES INONDABLES DU BASSIN-VERSANT DE L'HUISNE

Zones d'expansion des crues et risque d'inondations



Source : Etat des lieux du SAGE Huisne, 2014



b. Sismicité

Le territoire figure dans la zone 1 dite de sismicité très faible et n'est donc pas concerné par la réglementation parasismique.

c. Mouvements de terrains

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements plus ou moins brutaux du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Les volumes en jeu sont compris entre quelques mètres cubes et quelques millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents ou très rapides.

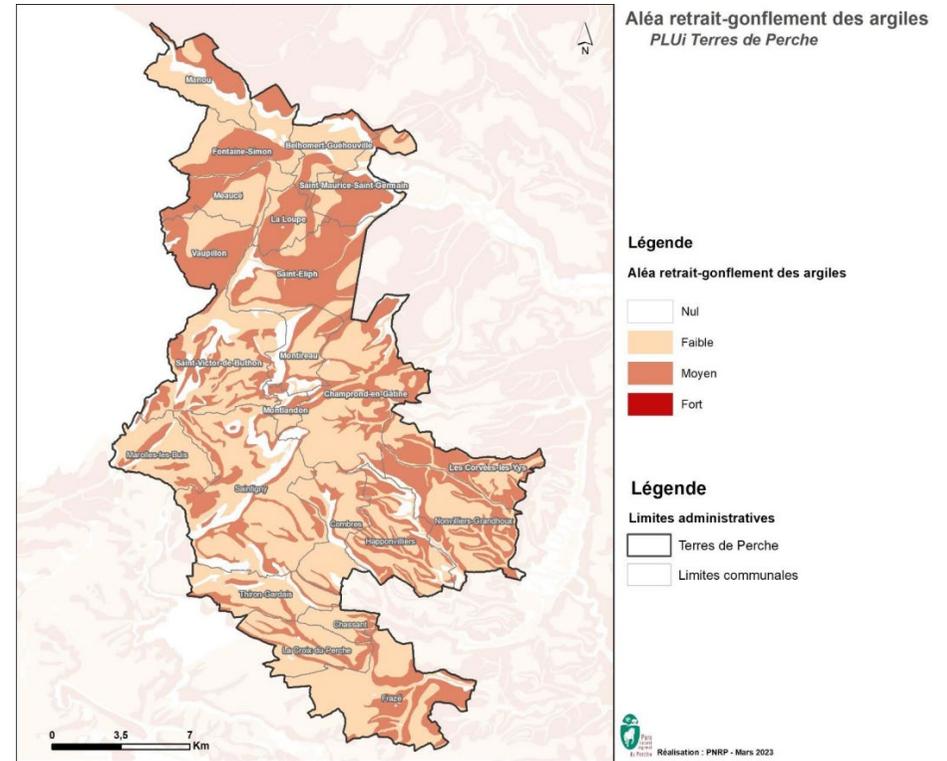
Certaines communes du territoire sont concernées par le risque mouvement de terrain : Champrond-en-Gâtine, Combres, Happonvilliers, La Loupe, Meaucé, Montlandon, Marolles-les-Buis, Saint- Eliph, Saintigny et Vaupillon. Cependant, ces communes ne sont pas soumises à un Plan de Prévention des Risques particuliers.

d. Argiles

Le retrait par assèchement des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée et/ou durable produit des déformations de la surface des sols (tassements différentiels). Il peut être suivi de gonflements au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales. Ces aléas entraînent des problèmes sur les constructions.

La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles réalisée par le BRGM en 2003, établie de manière préventive, permet d'évaluer la probabilité de retrait-gonflement des sols et donc celle de sinistre. La présence de l'aléa n'empêche pas la construction. Elle invite cependant à la réalisation d'études géotechniques plus poussées sur les terrains concernés avant construction.

Toutes les communes du territoire sont concernées par cet aléa qui va de nul à moyen selon les zones.



e. Cavités

Une cavité souterraine désigne un trou dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'Homme. La dégradation de ces cavités, par affaissement ou effondrement, subite peut mettre en danger les constructions et les habitants.



Sur l'ensemble du territoire, 20 cavités sont répertoriées :

- Quatre à Meaucé : quatre carrières souterraines ;
- Dix à Vaupillon : dix carrières souterraines ;
- Une à Saint-Victor-de-Buthon : une carrière souterraine ;
- Une à Champrond-en-Gâtine : un souterrain ;
- Deux à Montlandon : un souterrain et une cave ;
- Deux à Marolles-les-Buis : une carrière naturelle (« le Trou qui souffle ») et une carrière souterraine.

#### f. L'érosion des sols

Dans la région Centre – Val de Loire, les sols de formation limoneuse sont les plus abondants (44 % de la surface du territoire). Les ¾ de leur surface sont occupés par de l'agriculture et le reste par de la forêt. Ils jouent un rôle efficace dans l'épuration de l'eau et sont très sensibles à l'érosion. Ils sont particulièrement présents en Beauce, dans le Perche, etc.

L'érosion provoque des pertes en terre agricole, des coulées d'eau boueuse submergeant des cultures ou des infrastructures, une augmentation de la turbidité des eaux et éventuellement une pollution par entraînement de polluants contenus dans le sol. Les secteurs de fortes pentes sont les plus affectés par ce phénomène, mais l'érosion est visible également dans les plaines, en zones de grandes cultures menées sur des sols limoneux et des parcelles de grande taille. En effet, sous l'action mécanique des pluies, en l'absence de couverture végétale, une croûte imperméable (couche de battance) se forme sur ces sols limoneux, fragilisant le sol. En Centre – Val de Loire, l'érosion est plus particulièrement présente dans les vignobles de coteaux mais

également dans les zones de culture intensive du Nord, de l'Ouest et de l'Est de la région : pays Chartrain, Perche, etc.

Source : Les synthèses du Profil Environnemental Régional : « Le sol : des avancées dans la connaissance », DREAL Centre – Val de Loire, 2015.

Afin de limiter l'érosion des terres agricoles et en contrepartie de subventions européennes (conditionnalité des aides de la Politique Agricole Commune), les agriculteurs doivent respecter certaines réglementations comme l'interdiction de labourer dans le sens de la pente entre le 1er décembre et le 15 février sur les sols ayant plus de 10 % de pente. Il s'agit de la Bonne Condition Agricole et Environnementale n°5 « Limitation de l'érosion ». Sur la communauté de communes, les secteurs de Saint-Victor-de-Buthon, Marolles-les-Buis, Saintigny et de Montlandon sont les plus concernés par ces pentes supérieures à 10 %.

Source : <https://centre-valdeloire.chambres-agriculture.fr/piloter-son-exploitation/politique-agricole-commune/pac-annuelle/conditionnalite-des-aides/>

Par ailleurs, des zones d'actions prioritaires ont été définies pour leur enjeu sol dans la région. Les communes de Combres, La Croix-du-Perche, Saintigny Happonvilliers, Nonvilliers-Grandhoux Thiron-Gardais, La Loupe, Les Corvées-les-Yys, Montireau, Montlandon, Saint-Eliph, Saint-Maurice-Saint-Germain et Saint-Victor-de-Buthon ont été classées comme ayant un fort enjeu sol en raison de coulées de boues, d'aléa érosion hydraulique et de perte en carbone organique.

Source : DREAL Centre – Val de Loire, juillet 2017.

Certaines pratiques culturales peuvent contribuer à limiter ces dégâts comme l'implantation des cultures perpendiculairement à la pente, la conservation des haies ou encore les techniques culturales sans labour. Ainsi, malgré une susceptibilité forte à l'érosion, le système agricole en bocage maintenu dans certaines parties du Perche a sans doute permis de limiter les pertes en terre.

Source : SCOT du Perche d'Eure-et-Loir, EIE, octobre 2017.

La lutte contre l'érosion des sols est un objectif prioritaire du SAGE Huisne puisque sous l'action du ruissellement, les particules érodées terminent dans les cours d'eau. Par le transfert de matières, l'érosion contribue au transfert de phosphore et de pesticides des sols vers les cours d'eau. Les facteurs influençant le transfert des sédiments au cours d'eau sont multiples, liés à une combinaison des composantes du milieu naturel :



- *La sensibilité du sol à la battance ;*
- *L'hydromorphie des parcelles qui augmente le risque de ruissellement en surface ;*
- *L'occupation du sol ;*
- *La pente des terrains dont l'inclinaison et la forme conditionnent ;*
- *L'intensité du ruissellement et de l'érosion ;*
- *La structure paysagère et bocagère des zones considérées qui peut ;*
- *Représenter une barrière aux ruissellements et aux déplacements de sol.*

Dans une grande partie du bassin-versant de l'Huisne, les sols présentent une forte sensibilité à l'érosion. Le secteur eurélien est l'une des zones du bassin où l'aléa à l'érosion est le plus marqué. Dans un objectif d'amélioration de la qualité de l'eau, la Commission Locale de l'Eau considère la lutte contre l'érosion et la réduction des transferts vers les cours d'eau comme un objectif prioritaire du SAGE afin de :

- *Garantir le respect des exigences de bon état à long terme*

- *Préserver le potentiel des zones naturelles stratégiques pour la ressource en eau (rétention, autoépuration)*
- *Réduire le risque d'inondations lors de phénomènes pluvieux de faible occurrence.*

Les haies, associées aux autres éléments constitutifs du bocage, favorisent l'infiltration de l'eau dans le sol, ralentissent les écoulements latéraux et filtrent les éléments polluants. Le bocage, par ce rôle tampon, limite donc les pics de crues et d'assecs et participe à la préservation de la qualité de l'eau. La dégradation du maillage bocager empêche l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, augmente les ruissellements et emporte les particules de terre. Au-delà des éventuels dommages causés à l'agriculture, aux infrastructures, aux zones résidentielles ou à la qualité de l'eau, l'érosion des sols entraîne une perte de fertilité irréversible des sols.

Source : SAGE Huisne : PAGD, janvier 2018.

#### g. La pollution des sols agricoles

L'utilisation de pesticides a amené à une contamination diffuse qui touche le Perche d'Eure-et-Loir. Parmi ces pesticides, le lindane est un pesticide organochloré interdit en 1998 mais qui a été utilisé pendant plus de cinquante ans. C'est un polluant organique persistant et toxique pour l'Homme et dangereux pour l'environnement. Si le département d'Eure-et-Loir est particulièrement touché par le lindane en raison d'importantes zones de culture intensive, le Perche est également concerné. Des teneurs en lindane allant de 0,86 à 1,1 mg/kg de terre sont observées sur une grande partie du territoire, et allant de 1,1 à 1,36 mg/kg de terre sur les zones les plus touchées.

Source : SCOT du Perche d'Eure-et-Loir, EIE, octobre 2017.

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer

sur dans l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général et les habitations en particulier. Il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de becquerels par mètre-cube. La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques conduit à classer les communes en trois catégories.



Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.).

Sur l'ensemble du territoire, le potentiel est de catégorie 1, soit faible.

## 2. Quels sont les risques technologiques identifiés à l'échelle de Terres de Perche

### a. Sites et sols pollués

Trois sites pollués sont recensés sur le territoire de Terres de Perche. Le premier se situe à La Loupe. Il s'agit d'une ancienne station-service. Le sol est pollué par des hydrocarbures. À la suite de la cessation d'activité de la station, la zone a été reconvertie en stationnements, après évacuation des produits. Les deux autres se situent à Thiron-Gardais. Le premier est un ancien site de fabrication de meubles métalliques. Le site et la nappe (utilisée pour l'Alimentation en Eau Potable, AEP) sont pollués. La zone polluée représente 0,02 ha. Les polluants qui se retrouvent dans le sol sont des solvants, hydrocarbures et BTEX (Benzène, Toluène, Ethylbenzène et Xylènes). Ceux qui se retrouvent dans la nappe sont les BTEX, solvants, hydrocarbures et TCE (Trichloréthylène). Les eaux souterraines sont surveillées plusieurs fois par an. Le site est aujourd'hui réutilisé pour un autre commerce. Le second est un site industriel de fabrication

et de conditionnement de fluides chimiques d'entretien et d'embellissement pour l'automobile. Vraisemblablement en 1996, plusieurs incidents ont occasionné des débordements de la cuve de stockage, ce qui a pollué le sol et la nappe (utilisée pour l'AEP). Les polluants présents dans le sol et dans la nappe sont les BTEX, des hydrocarbures et des solvants. Le volume de la zone polluée représente 2 617 m<sup>3</sup>. Les eaux superficielles et souterraines sont surveillées plusieurs fois par an.

Source : <https://basol.developpement-durable.gouv.fr/>

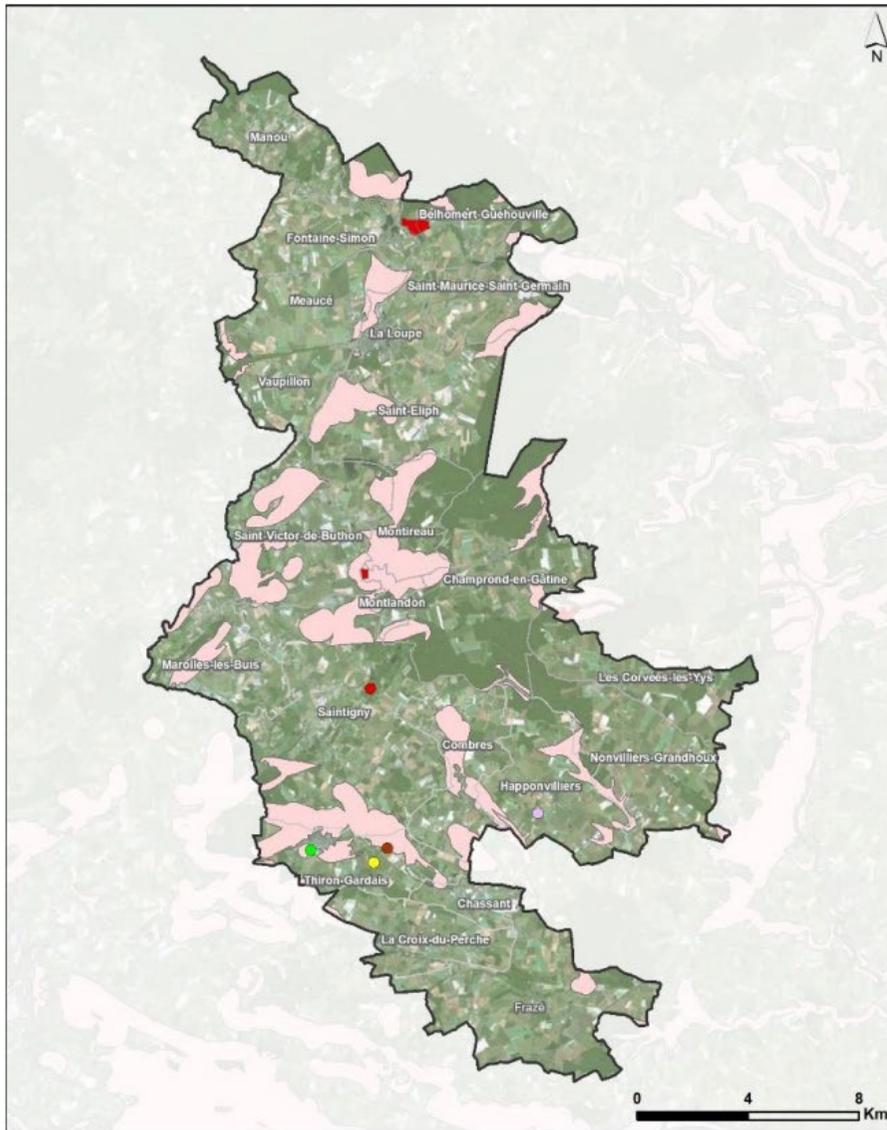
### b. Canalisation de gaz

Des canalisations de gaz naturel sont présentes sur le territoire, sur les communes de Belhomert-Guéhouville, Champrond-en-Gâtine, Les Corvées-les-Yys, Marolles-les-Buis, Montlandon, Nonvilliers-Grandhoux, Saintigny et Saint-Maurice-Saint-Germain.

### c. ICPE

Plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont répertoriées sur la communauté de communes. Une ICPE est définie par le ministère en charge de l'environnement comme « Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée ». On en compte onze sur le territoire : deux carrières, un stockage de produits explosifs, une société de mécanique, une déchetterie, un laboratoire industriel, une industrie automobile, un élevage de bovins, deux élevages de porcs et un élevage de carnassiers à fourrure. Ces installations peuvent être sources de risques ou de nuisances comme l'émission de poussières par les carrières par exemple. Cependant, le classement en ICPE implique le respect de certaines règles qui viennent légiférer sur ces aspects négatifs pour le voisinage.

Ces sites d'ICPE sont en liens avec les activités économiques dominantes.



**Carrières et gisements**  
*PLUi Terres de Perche*

**Légende**

**ICPE**

- Stockage de produits explosifs
- Elevage de porcs
- Laboratoire industriel
- Société mécanique
- Déchetterie

- Carrières
- Gisements d'intérêt régional pour le BTP

**Limites administratives**

- Terres de Perche
- Limites communales



Réalisation : PNRP - Mars 2023  
Sources : BD Topo© IGN 2016 et carrières et gisements DREAL Centre - Val de Loire 2019

## IV. Des nuisances à prendre en compte dans le cadre des stratégies de développement définies

### 1. Quelles sont les nuisances à prendre en compte dans le cadre du PLUi ?

#### a. Les nuisances liées aux transports

Sur le territoire, les nuisances sonores sont majoritairement dues aux transports, qu'ils soient routiers ou ferroviaires. La préfecture d'Eure-et-Loir classe les infrastructures de transports en fonction de leur niveau sonore. Sur la CdC, les communes concernées sont les suivantes :

Commune	Empreinte par rapport à l'axe de la voie ferrée	Empreinte par rapport à l'axe de la route	Catégorie
Belhomert-Guéhouville	Oui	Non	3
Marolles-les-Buis	Non	Oui	3
St-Maurice-St-Germain	Oui	Non	3
La Loupe	Oui	Non	3
Meaucé	Oui	Non	2
Vaupillon	Oui	Non	2
Montireau	Non	Oui	3
St-Victor-de-Buthon	Non	Oui	3
Champrond-en-Gâtine	Non	Oui	3
Montlandon	Non	Oui	2

Niveaux sonores pour les lignes ferroviaires (source : DDT Eure-et-Loir)

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq(6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 84	L > 79	d = 300 m
2	79 < L < 84	74 < L < 79	d = 250 m
3	73 < L < 79	68 < L < 74	d = 100 m
4	68 < L < 73	63 < L < 68	d = 30 m
5	63 < L < 68	58 < L < 63	d = 10 m

Niveaux sonores de référence pour les infrastructures routières (source : DDT Eure-et-Loir)

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq(6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L < 81	71 < L < 76	d = 250 m
3	70 < L < 76	65 < L < 71	d = 100 m
4	65 < L < 70	60 < L < 65	d = 30 m
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

Le trafic routier est assez faible sur la communauté de communes, sauf sur trois routes :



- *La D928 qui relie Dreux à Coulonges-les-Sablons et qui, au niveau de Belhomert-Guéhouville, reçoit 3 507 véhicules par jour, dont 17 % de poids lourds. Au niveau de Vaupillon, elle accueille 3 620 véhicules par jour, dont 13 % de poids lourds ;*
- *La D923 qui relie Chartres à Angers (même si à partir du Theil elle se transforme en D323) qui accueille 3 578 véhicules par jour, dont 10 % de poids lourds, sur le tronçon Champrond-en-Gâtine – Marolles-les-Buis. C'est cette route qui est classée en catégorie 3 pour les nuisances sonores ;*
- *La D920 qui relie La Loupe à Courville-sur-Eure et qui accueille au niveau de Saint-Maurice-Saint-Germain 2 337 véhicules par jour, dont 6 % de poids lourds ;*
- *La D922 sur son tronçon Thiron-Gardais – Nogent-le-Rotrou a un trafic assez élevé également, de 2 030 véhicules par jour, dont 5 % de poids lourds.*

Le reste du réseau a un trafic assez faible, inférieur à 2 000 véhicules par jour.

*Source : Carte du trafic routier en Centre – Val de Loire, DREAL Centre – Val de Loire, 2015.*

#### b. Les nuisances olfactives

Les nuisances olfactives peuvent être causées à partir d'une certaine taille par des activités agricoles (stockage de fumier, épandage, déjections d'élevage, etc.), des industries (carrière, etc.), des stations d'épuration, etc. Sur le territoire, on compte douze stations d'épuration communales : à Belhomert-Guéhouville, Champrond-en-Gâtine, Fontaine-Simon, La Loupe, Montlandon, Chassant, Combres, deux à Saintigny, Thiron-Gardais, Saint-Eliph et Saint-Victor-de-Buthon.

Pour les ICPE qui pourraient être sources de nuisances olfactives (carrières, élevages, etc.), se reporter à la carte des ICPE précédente.

#### c. La qualité de l'air

Dans chaque région, l'Etat confie à une association la mission de surveiller la qualité de l'air. En Centre – Val de Loire, il s'agit de l'association Lig'Air. Dans son rapport d'activité de l'année 2017, l'association met en avant que la qualité de l'air est plutôt bonne en Eure-et-Loir, même s'il y a des dépassements ou des risques de dépassement des valeurs règlementaires pour certains polluants : ozone (O3), dioxyde d'azote (NO2) et particules fines (PM 10 et PM 2,5).

La qualité de l'air est un véritable atout pour le territoire. Une note récente de l'ARS fait état de la qualité de vie offerte sur les territoires ruraux. Les populations étant moins exposées aux risques de pollution. A l'échelle de Terres de Perche, il existe peu de risques technologiques, le territoire est garant d'un cadre de vie sain et de qualité.

TABEAU D'ANALYSE DE LA QUALITE DE L'AIR EN EURE ET LOIR EN 2017

Source : Lig'Air 2017



	Valeurs limites		Objectifs de qualité		Valeurs cibles		Seuils d'information et d'alerte	
	Sites trafic	Sites de fond	Sites trafic	Sites de fond	Sites trafic	Sites de fond	Sites trafic	Sites de fond
Ozone				☹		😊		☹
Dioxyde d'azote	☹	😊	☹	😊			☹	😊
Particules en suspension PM <sub>10</sub>	😊	😊	☹	😊			☹	☹
Particules en suspension PM <sub>2,5</sub>	😊	😊	☹	☹	😊	😊		
Dioxyde de soufre	😊	😊	😊	😊			😊	😊
Monoxyde de carbone	😊							
Benzène	😊	😊	😊	😊				
Benzo(a)pyrène					😊	😊		
Plomb	😊	😊	😊	😊				
Arsenic					😊	😊		
Nickel					😊	😊		
Cadmium					😊	😊		

Les polluants problématiques sont l'ozone, le dioxyde d'azote et les particules en suspension.

😊 Valeur respectée ☹ Risque de dépassement ☹ Valeur dépassée

D'après le diagnostic du PCAET, à l'échelle du Perche d'Eure-et-Loir les polluants les plus impactants pour la qualité de l'air sont les oxydes d'azote (NOx), les particules fines et l'ammoniac (NH3). Les causes d'émission de ces polluants sont les suivantes :

- Les oxydes d'azote sont dus à la combustion des véhicules diesel et aux engrais azotés ;
- Les particules fines sont dues à la combustion des moteurs, aux chauffages domestiques (surtout les chauffages au bois peu performants) et aux engrais azotés ;
- L'ammoniac est dû à l'épandage d'engrais et aux déjections animales.

Aucun dépassement des valeurs limites n'a été observé en 2016 sur le Perche d'Eure-et-Loir pour le dioxyde d'azote, les particules fines (PM 10) et l'ozone. L'objectif de qualité a cependant été dépassé pour l'ozone (la pollution à l'ozone est principalement due aux émissions des voitures et des industries).

A l'échelle de la communauté de communes, les moyennes annuelles de dioxyde d'azote et de particules fines sont largement inférieures aux valeurs limites. Cependant, pour l'ozone, les concentrations maximales sont supérieures à la valeur cible pour la santé humaine. Toutefois, le seuil d'information et de recommandation (pic de pollution) n'est pas dépassé car les concentrations restent en-dessous de 180 µg/m3 (en moyenne horaire).

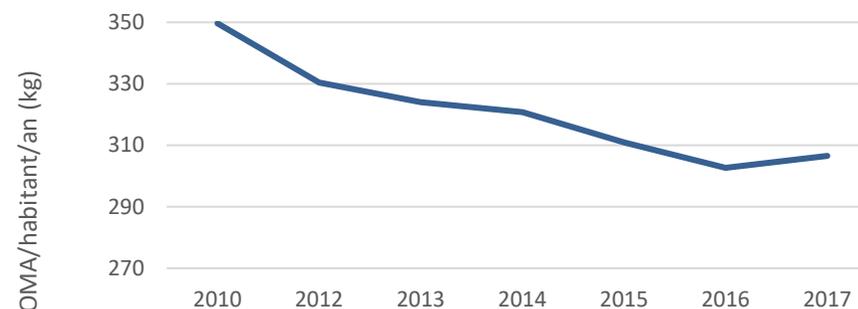
Tableau de la qualité de l'air sur la communauté de communes en 2014 Source : Lig'Air 2014

Polluant Commune	NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )		PM10 (µg/m <sup>3</sup> )		O <sub>3</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	
	Moyenne annuelle	Valeur limite pour la santé humaine	Moyenne annuelle	Valeur limite pour la santé humaine	Concentration maximale horaire	Valeur cible pour la santé humaine (maximum journalier)
Belhomert-Guéhouville	7	40	14	40	153	120
Champrond-en-Gâtine	7	40	14	40	157	120
Chassant	7	40	15	40	169	120
Combres	7	40	14	40	160	120
Fontaine-Simon	7	40	14	40	148	120
Happonvilliers	7	40	14	40	172	120
La Croix-du-Perche	7	40	14	40	167	120
La Loupe	7	40	15	40	151	120
Les Corvées-les-Yys	7	40	15	40	173	120
Manou	6	40	14	40	147	120
Marolles-les-Buis	7	40	14	40	150	120
Meaucé	7	40	15	40	149	120
Montireau	7	40	14	40	151	120
Montlandon	6	40	14	40	151	120
Nonvilliers-Grandhoux	7	40	15	40	176	120
St-Eliph	7	40	14	40	151	120
Saintigny	6.5	40	14	40	153.5	120
St-Maurice-St-Germain	7	40	14	40	152	120
St-Victor-De-Buthon	7	40	14	40	149	120
Thiron-Gardais	7	40	14	40	160	120
Vaupillon	7	40	15	40	149	120

d. Les déchets

Deux déchetteries sont présentes sur le territoire, une sur la commune de Saint-Eliph et une à Thiron-Gardais. Celle de Saint-Eliph fait partie du même Syndicat Intercommunal de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères (SIRTOM) que les déchetteries de Courville-en-Eure et Senonches. A l'échelle de ce SIRTOM, 5 576 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées en 2017, et 2 299 tonnes de collecte sélective. Cela fait un total de 7 875 tonnes d'ordures ménagères et assimilées, soit 289 kg d'ordures ménagères et assimilées par habitant en 2017. Ce chiffre est légèrement en baisse car il était de 293 kg/habitant en 2016. Celle de Thiron-Gardais fait partie du Syndicat mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SICTOM) de Nogent-le-Rotrou. A l'échelle de ce SICTOM, en 2017, 8 318 tonnes d'ordures ménagères résiduelles ont été collectées ainsi que 2 188 tonnes de collecte sélective. Cela fait un total de 10 506 tonnes d'Ordures Ménagères et Assimilées (OMA) pour l'année 2017, soit 307 kg d'Ordures Ménagères et Assimilées par habitant. Depuis 2010, le tonnage d'OMA collecté est en baisse, de même que la quantité d'OMA collectée par habitant (elle était de 350 kg/habitant en 2010), même si elle a augmenté entre 2016 et 2017 : 303 kg d'OMA/habitant ramassés en 2016 contre 307 kg.

QUANTITÉS D'OMA/HABITANT/AN COLLECTÉES ENTRE 2010 ET 2017 PAR LE SICTOM



**A retenir : Un contexte global de réchauffement climatique qui alerte sur la nécessité de préservation des ressources.**

Facteurs explicatifs :



- *Un phénomène mondial qui a également des externalités sur le Perche ;*



- *Un territoire qui demeure très peu émetteur de gaz à effet de serre ;*



- *Un enjeu énergétique identifié sur le parc de logements existant ;*



- *Une ressource en eau importante mais qui peut apparaître fragilisée par les usages anthropiques.*



**Enjeux : Prendre en compte les ressources dans le cadre des stratégies de développement définies et limiter les déperditions d'énergies.**

**A retenir : Une qualité de l'air qui est un réel atout pour le territoire**

Facteurs explicatifs :

- *Le territoire est très peu soumis aux rejets industriels ;*
- *Le territoire dispose d'un maillage bocager et de boisements importants ce qui en fait un réel puit de carbone.*

**Enjeux : Faire perdurer la qualité de vie à l'échelle du territoire et permettre aux populations d'en bénéficier en préservant les éléments naturels liés à ces externalités positives.**

**A retenir : Un développement qui devra se faire en tenant compte des risques identifiés.**

Facteurs explicatifs :

- *Un territoire peu soumis aux risques et aux nuisances ;*

- *La présence de certains risques naturels mineurs qu'il est nécessaire d'intégrer ;*

- *Des risques industriels isolés et en lien avec les activités dominantes à l'échelle du territoire (agriculture, industrie) ;*

- *Quelques nuisances qu'il est nécessaire de prendre de compte pour préserver le cadre de vie*

**Enjeux : Intégrer les notions de risques et de nuisances dans le but de continuer à offrir un cadre de vie privilégié.**



# 6

## Chapitre 6 : Quelles dynamiques économiques sont observables ?

## I. Une baisse et une évolution de la répartition des emplois

### 1. Combien d'emplois sont occupés par les habitants du territoire ?



Le territoire de Terres de Perche concentre 3 799 emplois en 2021 contre 4 217 en 2010 et 4 065 emplois en 2015. Ainsi, en 6 ans, ce sont 266 emplois qui ont été supprimés. Ceci traduit la résidentialisation du territoire et exprime une dépendance accrue aux pôles d'emplois extérieurs au territoire. Cette dépendance est également repérable au déficit d'emplois par rapport au nombre d'actifs résidents, témoignant de la dépendance aux pôles proches Senonches, Nogent-le-Rotrou ou encore Chartres.

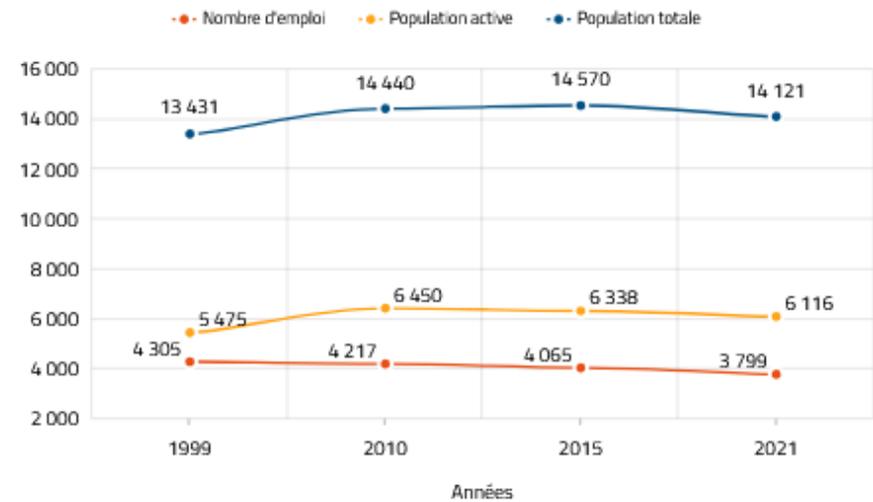
Si ce chiffre traduit une tendance, il reste à relativiser au regard du peu d'emplois concernés par la variation absolue.

Les emplois se concentrent sur la partie Nord du territoire, c'est-à-dire sur les communes de La Loupe (1 599 emplois en 2021), Saint Maurice Saint Germain (382), Belhomert- Guéhouville (137), Fontaine Simon (125), Meaucé (91), Manou (150) et au Sud du territoire avec Thiron-Gardais (522), Saintigny (114), Combres (106) et Frazé (90). La commune de La Loupe regroupe 42% des emplois de la communauté de communes. Elle polarise ainsi des flux entrants dans les mobilités domicile-travail et constitue le cœur économique du territoire.

En termes d'actifs, le territoire de Terres de Perche regroupe 6 116 actifs de 15 à 64 ans en 2021, contre 6 338 en 2015, soit une perte de 22 actifs. Le constat de la répartition des actifs sur le territoire est proche de celui de la répartition des emplois (La Loupe regroupe le plus d'actifs, 1755 en 2021).

Le croisement de ces dynamiques renforce la dépendance aux pôles d'emplois périphériques du territoire. En effet, comme l'illustre le graphique ci-contre, le nombre d'emplois diminue et, l'accueil d'actifs aussi. Cependant, ce dernier diminue plus rapidement que celui des actifs, générant un phénomène de résidentialisation (plus ou moins marqué selon les communes). Ceci met également en exergue un des atouts du territoire qu'est la réserve d'actif. En effet, cette terre résidentielle qui présente aujourd'hui plus d'actifs que d'emplois est un réservoir de main d'œuvres aux profils diversifiés.

Évolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale



L'Indicateur de Concentration d'Emploi (ICE) mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire par rapport nombre de d'habitants qui en ont un. Il permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidants y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel.

L'Indicateur de Concentration de l'Emploi (ICE) reste relativement stable entre 2013 (0,706) et 2015 (0,708) à l'échelle de Terres de Perche.

Seules les communes de La Loupe (1,45), Saint-Maurice-Saint-Germain (2,26), Thiron-Gardais (1,62) ont un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs. Pour Saint-Maurice-Saint-Germain le nombre d'emplois s'explique par la présence du Château des Vaux et du lycée professionnel Notre-Dame. Pour La Loupe, le nombre d'emploi s'explique par la présence d'entreprises industrielles, de commerces et d'un hôpital. Pour Thiron-Gardais cela s'explique notamment par un tissu industriel important issu de l'histoire économique de Thiron-Gardais liée à la sous-traitance automobile (SMTG par exemple).

## 2. Quelles répartitions des activités présentes et productives ?

Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités non présentes (productives) produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère (productives).

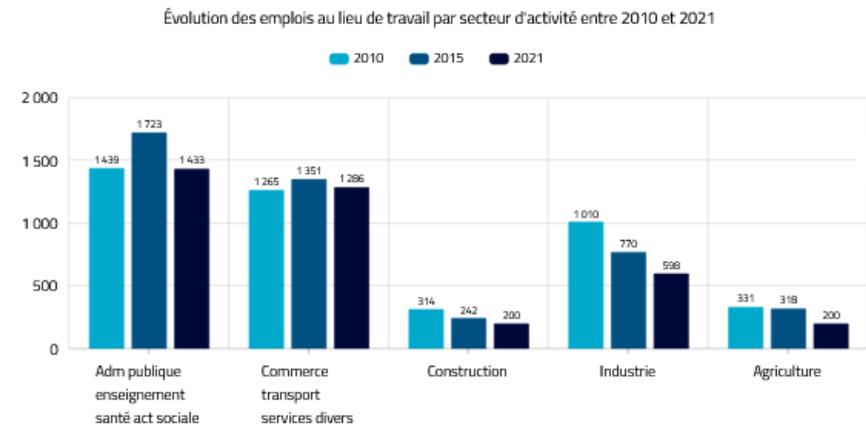
En 1999, la part des emplois de la sphère présente était quasiment égale à celle de la sphère productive (50,2 % d'emplois dans la sphère présente et 49,8% dans la sphère productive). Aujourd'hui, la part d'emploi dans la sphère présente est de 65,56%.

Entre 1999 et 2021 c'est le sud du territoire qui a une part plus importante d'emplois de la sphère productive. Les communes ayant une part d'emplois de la sphère présente importante se situent surtout à l'est du territoire. Mais ces chiffres sont à nuancer par rapport au faible nombre d'emplois dans ces communes.

Les deux communes qui comptabilisent le plus d'emplois dans la sphère productive en 2019 sont celles de La Loupe et Thiron-Gardais. Cela renforce les statuts de pôles d'emplois à l'échelle de Terres de Perche de ces deux communes. Cela se traduit par une forte attraction résidentielle de ces territoires.

## 3. Quels sont les emplois occupés par les habitants du territoire ?

Les secteurs d'activités sur Terres de Perche sont assez bien répartis entre les 5 catégories (agriculture, construction, industrie, services divers et administration publique).



Evolution de la part des emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 2008 et 2021			
	2008	2013	2021
Administration publique, enseignement, santé, activité sociale	32,1%	36,5%	37,7%
Commerce, transport, services divers	27,8%	29,4%	33,8%
Construction	7,7%	6%	5,3%
Industrie	24,6%	20,5%	16,1%
Agriculture	7,8%	7,7%	5,4%

Le secteur « Administration publique, enseignement, santé et action sociale » reste le principal secteur en termes d'emplois sur Terres de Perche (37,1%) en 2021, suivi de celui des « commerces et transports » (33,8%). Au niveau du département, c'est ce dernier qui regroupe le plus d'emplois (41,2%).

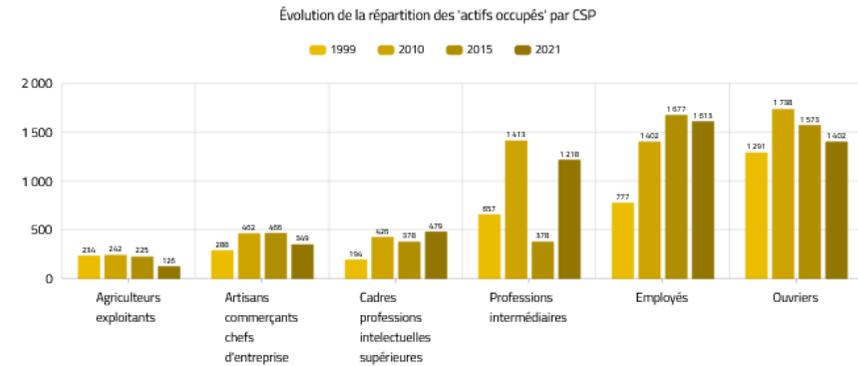
On remarque également qu'à l'échelle de Terres de Perche, les emplois de la sphère industrielle ont diminué entre 2008 et 2021. En 2008 ce secteur représentait 24,6% des emplois. En 2021 l'industrie ne représentait plus que 16,1% des emplois. C'est le secteur qui a perdu les plus d'emplois entre 2008 et 2021.

L'agriculture reste plus représentée sur le territoire (5,4% en 2021) par rapport à la moyenne départementale (3,3% en 2021), ce qui témoigne de la ruralité présente sur le territoire. La part des emplois agricoles est majoritairement concentrée à l'est de Terres de Perche dans les communes de Vaupillon, Saint Victor-de-Buthon, Marolles-les-Buis et à la Croix-du-Perche au sud du territoire.

#### 4. Quels sont les profils des actifs du territoire ?

Comme détaillé précédemment, le territoire de Terres de Perche compte 6 116 actifs en 2021. 31 % de ces actifs sont des employés, 27% regroupent les ouvriers et 23,5% des professions intermédiaires. Il n'y a donc que 2,4% d'agriculteurs exploitants ; 6,7% d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises et 7,2% de cadres.

Cette répartition n'est pas tout à fait corrélée à celle du département. En effet, si la part de professions intermédiaires est équivalente, on trouve dans le département, une proportion bien plus importante d'artisans et d'agriculteurs, ainsi que d'employés et d'ouvriers. A l'inverse, les cadres sont proportionnellement moins nombreux à Terres de Perche. Ces éléments sont en lien avec la structure rurale du territoire et la multitude de petites cellules économiques.



Evolution de la part des emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 2008 et 2019			
	2008	2013	2021
Agriculteurs exploitants	4,4%	4,5%	2,4%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	7,6%	8,3%	6,7%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	7,5%	7%	9,2%
Professions intermédiaires	24,7%	22,4%	23,5%
Employés	25,8%	27,7%	31,1%
Ouvriers	30,1%	30%	27,0%

Concernant le taux de chômage, il est de 11,01% en 2021 à l'échelle de Terres de Perche. Il est de 12,25% sur le département. Celui du territoire de Terres de Perche est donc légèrement supérieur à celui de la moyenne départementale.



## II. Des mobilités professionnelles importantes

### 1. Comment se structure la répartition emplois/actifs ?



On dénombre beaucoup de flux internes au territoire ce qui démontre des dynamiques territoriales non négligeables.



La commune de La Loupe est celle qui a le plus d'interactions journalières avec les autres communes du territoire. Elle attire surtout les communes limitrophes du Nord du territoire. C'est la commune qui concentre le plus d'activités et de services à Terres de Perches.



On note également que beaucoup de trajets se font vers Nogent-le-Rotrou. Des trajets sont également à destination de Chartres. L'armature territoriale et la répartition entre les différentes zones d'emplois du territoire impliquent une utilisation essentiellement de l'automobile pour se déplacer, notamment pour les migrations pendulaires. L'étendue du réseau de transport collectif ne permet pas d'effectuer ce type de déplacements quotidiens.

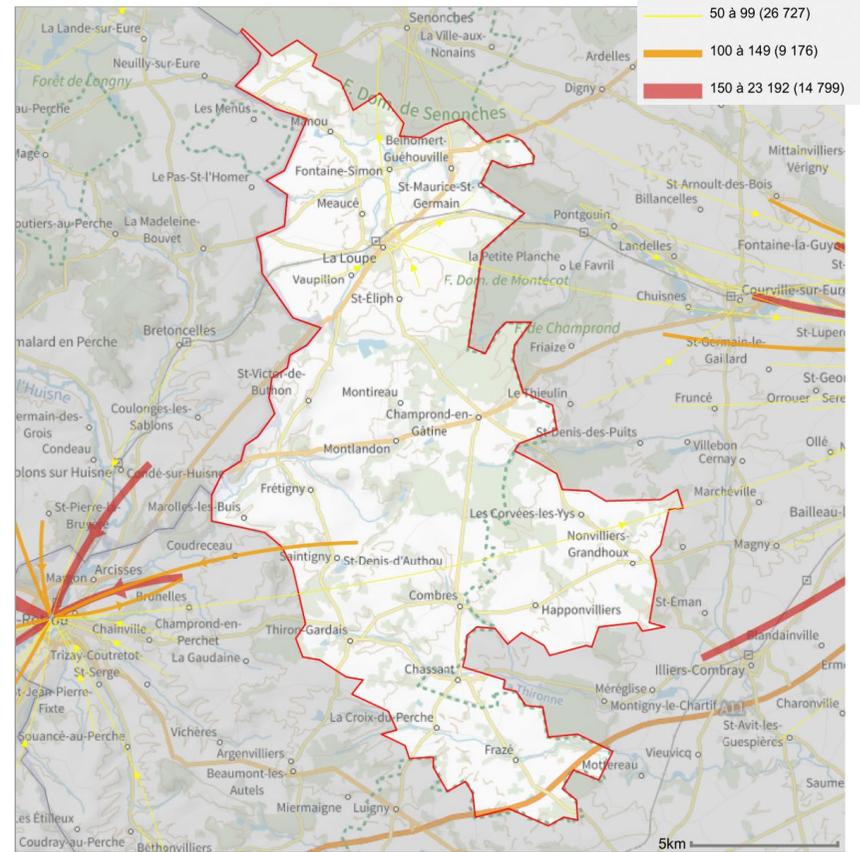


La voie ferrée reliant La Loupe à Paris (gare Montparnasse) et au Mans génère également des flux quotidiens.



1 Nombre de navettes domicile-travail (flux) (navetteurs) 2018 - France entière

Source : Insee, RP 2018



© Observatoire des territoires, ANCT 2023 - IGN Admin Express © IGN - Géoportail - Plan IGN v2

### III. Le secteur agricole au cœur du fonctionnement territoriale

#### 1. Comment se structure l'agriculture ?

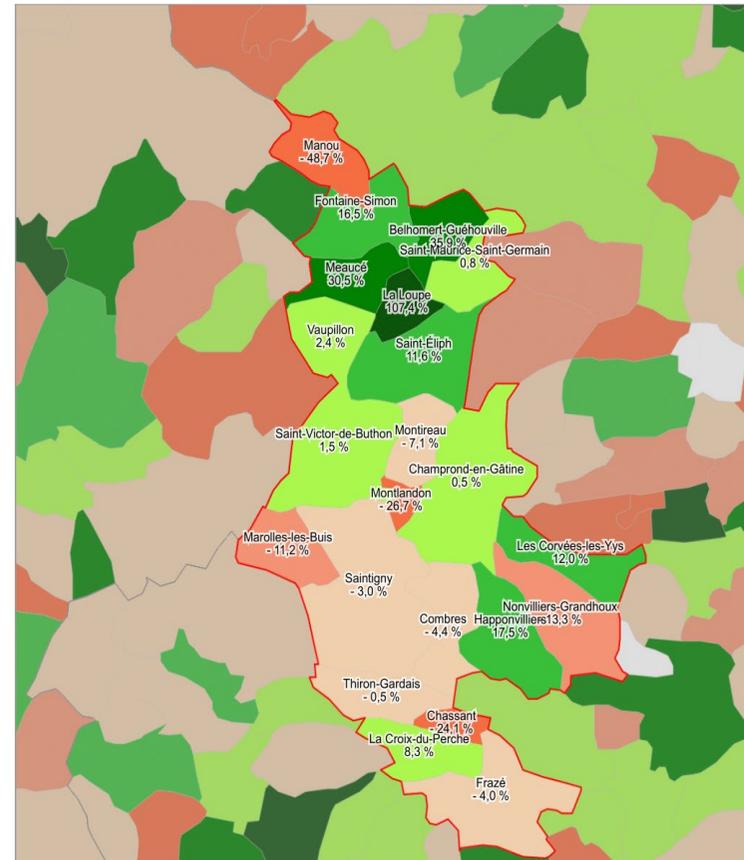
La part d'actifs sur le territoire occupant un emploi en lien avec l'agriculture est de 3,2%, et cela représente 6,6% des emplois du territoire. Le rôle de ces activités est primordial.

On retrouve sur le territoire près de 24 258 ha de Surfaces Agricoles Utilisées (SAU) en 2020 contre 25 034 ha en 2010. Ainsi, les espaces liés à l'agriculture ont diminué (-776 ha, soit une diminution de 0,31% par an en moyenne) sur le territoire en 10 ans. C'est largement inférieur au taux moyen annuel de diminution en France, qui était de 2,3% entre 2010 et 2020. Les hectares qui sont sortis de l'agriculture sont à mettre en lien avec l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs ces dernières années. Cependant, cette moyenne est à relativiser. En effet, même si certains territoires ont perdu des surfaces agricoles, certaines communes, notamment au nord de Terres de Perche, ont augmenté leur SAU. C'est notamment le cas de La Loupe qui a connu une augmentation de la superficie agricole utilisée de 107,4% entre 2010 et 2020.

Autre constat, le nombre d'exploitations a diminué moins rapidement que sur les territoires de comparaison (-28.5%), passant de 302 exploitations en 2010 à 216 en 2020. Ainsi la surface moyenne agricole par exploitation est de 113 ha.

#### 1 Évolution de la superficie agricole utilisée (SAU) entre 2010 et 2020 (%)

Source : Agreste - Recensements agricoles



Certaines données sur les cartes sont estimées : se référer à TABLEAU, ou aux exports de données sous ACTIONS | © MAA 2021 - IGN

Admin Express 2020 - Source : Agreste  
La superficie agricole utilisée (SAU) comprend les céréales, les oléagineux, protéagineux et plantes à fibres, les autres plantes industrielles destinées à la transformation, les cultures fourragères et les surfaces toujours en herbe, les légumineuses secs et frais, les fraises et les melons, les pommes de terre, les fleurs et plantes ornementales, les vignes, les autres cultures permanentes (vergers, petits fruits, pépinières ligneuses), les jachères, les jardins et vergers familiaux.



## 2. Quelles cultures sont présentes sur le territoire ?

L'orientation technicoéconomique des exploitations (OTEX) permet de connaître la production dominante de la commune. Elle est déterminée selon la contribution de chaque surface ou cheptel de l'ensemble des exploitations agricoles de la commune à la production brute standard.

Sur le territoire intercommunal de Terres de Perche, on peut voir que les productions dominantes en 2020 sont les céréales / oléo protéagineux (81,7%) et la polyculture / poly élevage (13,6%).

La répartition des communes sur le territoire ayant majoritairement ces types de cultures dominantes est homogène sur ces dernières années.

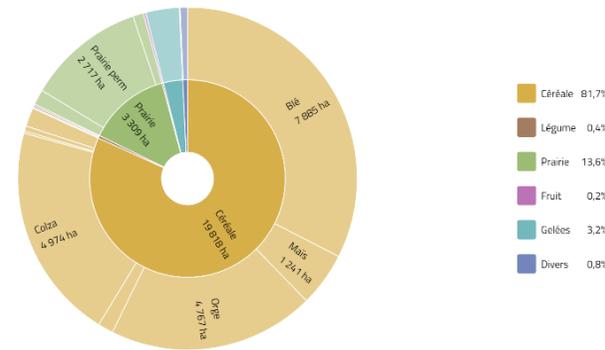
Cependant, on note que des évolutions ont eu lieu entre 2000 et 2010 sur le territoire. En effet, une tendance à l'homogénéisation des cultures dominantes se fait ressentir sur le territoire, puisque la culture de fleurs / horticulture diverse, de bovins (viande) et de cultures générales ne sont plus présentes sur les communes de Belhomert Guéhouville, La Loupe et Champrond en Gâtine.

Ainsi, la diversité des cultures dominantes en 2000 s'est peu à peu effacé pour laisser place à une homogénéisation de l'agriculture du territoire. L'est et le sud sont plus spécialisé dans les grandes cultures et le nord et l'ouest dans l'élevage de bovins.

De manière plus précise, on retrouve une variété de cultures tout de même existante sur le territoire. En effet, 39,8 % des cultures sont composées de blé, 25,1% de colza, et 24,1% d'orge

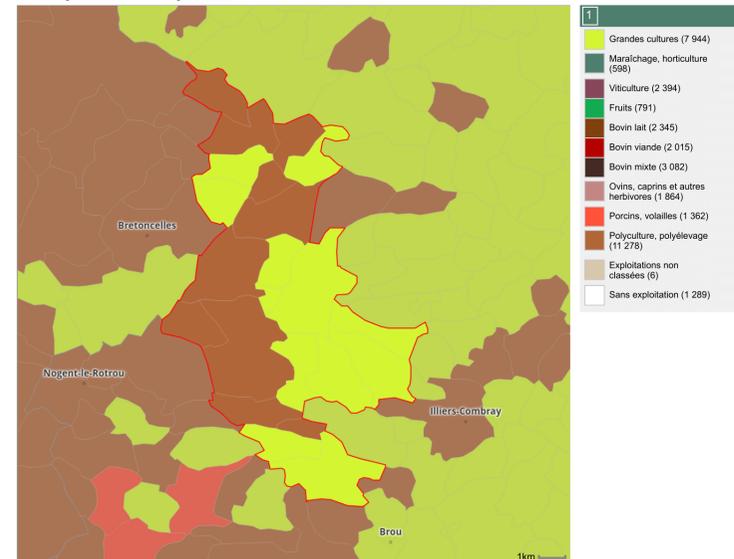
Il existe environ 13,6% de prairies permanentes et temporaires pouvant correspondre à des espaces consacrés à l'élevage.

Part de l'occupation du sol selon le RPG à la commune  
65.13% soit 24 258 ha



1 Spécialisation territoriale de la production agricole en 2020 (OTEX en 12 postes)

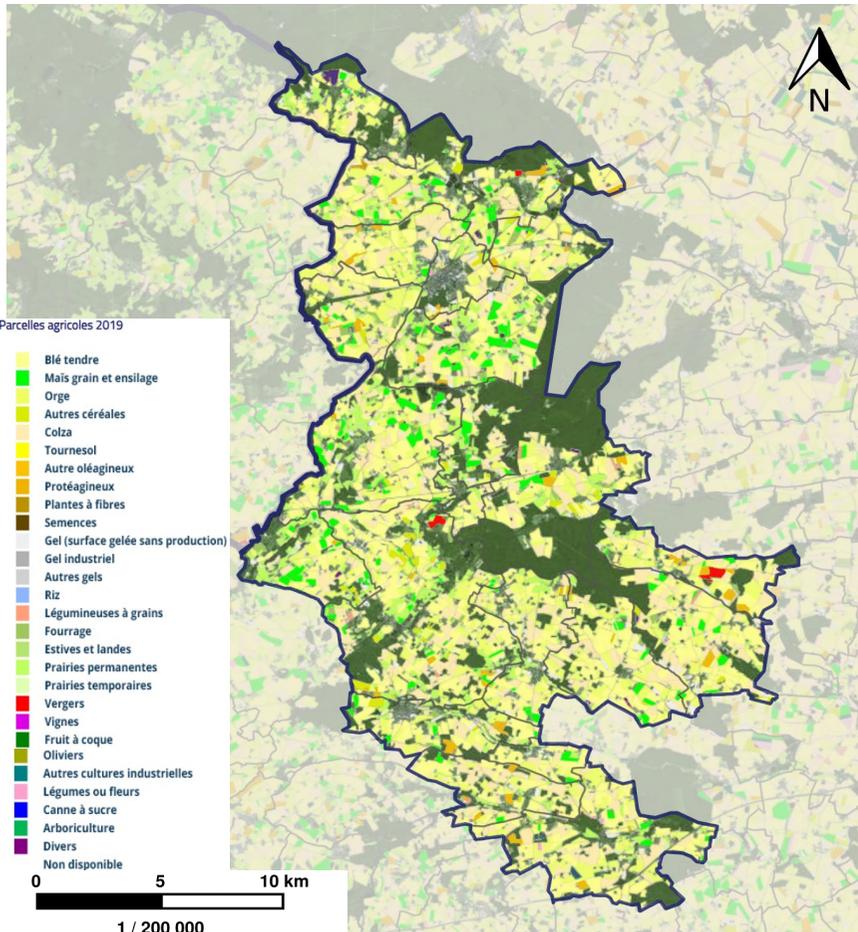
Source : Agreste - Recensement agricole 2020



Certaines données sur les cartes sont estimées : se référer à TABLEAU, ou aux exports de données sous ACTIONS | © MAA 2021 - IGN Admin Express 2020 - Source : Agreste

L'orientation technico-économique (Otex) correspond ici à l'Otex dominante calculée au niveau communal. Elle dépend de la production agricole dominante observée à cet échelon géographique, c'est-à-dire générant au moins les deux tiers de la production brute standard (PBS) de la commune. Les surfaces agricoles et les cheptels sont valorisés selon des coefficients permettant le calcul de la PBS, par hectare ou par tête d'animal présent dans la commune. Pour le recensement agricole 2020, les coefficients utilisés pour le calcul de la PBS résultent des valeurs moyennes des rendements et des prix observés sur la période 2015 à 2019





### 3. Où sont localisés les exploitations à l'échelle du territoire ?

Les plus petites communes du territoire en termes de poids de population sont également celles qui totalisent le plus de d'exploitations. Les communes qui en comptabilisent le plus sont les communes de Saintigny (30) et de Saint-Victor-de-Buthon (20).

On comptabilise à l'échelle de Terres de Perche 216 sièges d'exploitations. Ce nombre est très important et témoigne bien de l'importance de l'agriculture sur le territoire.

Nom de la commune	Nombre d'exploitations
Belhomert-Guéhouville	7
Champrond-en-Gâtine	8
Chassant	3
Combres	12
Les Corvées-les-Yys	10
La Croix-du-Perche	13
Fontaine-Simon	9
Frazé	16
Happonvilliers	12
La Loupe	4
Manou	5
Marolles-les-Buis	8
Meaucé	8
Montireau	2
Montlandon	2
Nonvilliers-Grandhoux	9
Saintigny	30
Saint-Éliph	15
Saint-Maurice-Saint-Germain	7
Saint-Victor-de-Buthon	20
Thiron-Gardais	3
Vaupillon	13

Les exploitations dont le siège est implanté sur le territoire sont principalement tournées vers la culture de céréales. Une carte détaillée des sièges d'exploitation sur le territoire est annexée à ce dossier.

## IV. Des activités spécifiques à prendre en compte

### 1. Où sont localisées les activités de carrières à l'échelle du territoire ?



Le territoire compte une carrière en activité à Belhomert-Guéhouville, au lieu-dit la Billette, et une autre sur la commune de Montlandon, au lieu-dit Butte de la Fosse. Une carrière est également présente sur la commune du Thieulin, limitrophe de Champrond-en-Gâtine.

Source : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/11/carrieres.map>

La carrière de Montlandon est une carrière hors d'eau d'une surface autorisée de 8,72 ha. Il s'agit de minerais de type alluvionnaires sous forme de granulat meuble. Cette carrière exploitée depuis 1993 se voit autoriser une production de 70 kt/an jusqu'en 2021.

La carrière de Belhomert-Guéhouville est un site d'exploitation en eau d'une surface de 41,21 ha. L'extraction des roches de type alluvionnaires se fait sous forme de sables et de graviers, destinés principalement à la production de béton. Carrière la plus vaste du Perche d'Eure-et-Loir, sa production maximale autorisée est de 120 kt/an jusqu'en 2031.

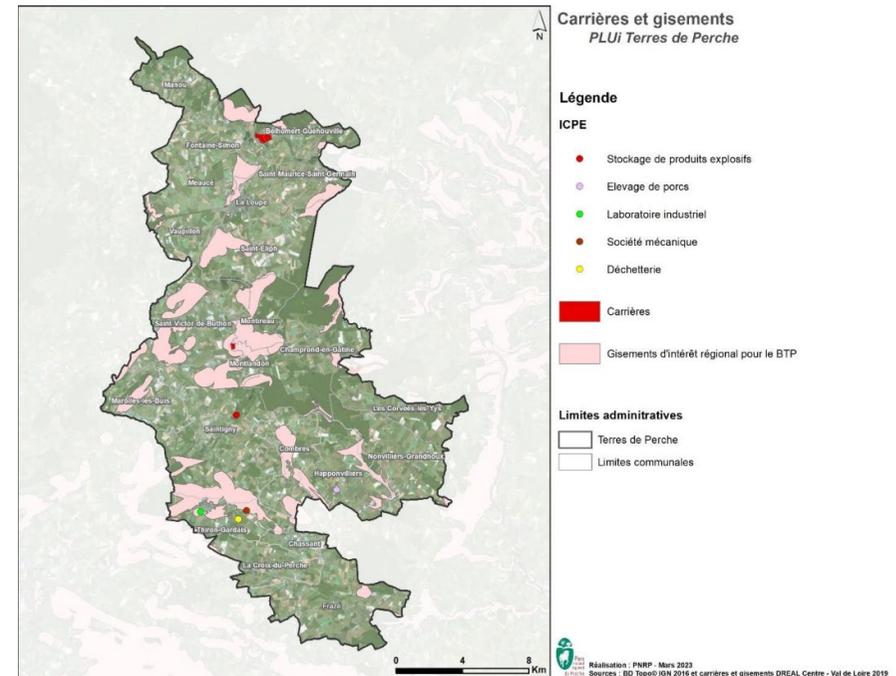
La réglementation impose que les sites soient remis en état lors de la fin de l'exploitation. Les réaménagements sont d'ordre « naturel » avec la création d'un plan d'eau ou un retour à l'exploitation agricole.

Les carrières en activité peuvent faire l'objet de nuisances non négligeables, à savoir :

- Gêne du voisinage (bruit, poussière, trafic de camions, etc.) ;
- Perturbation des eaux de surface et souterraines ;
- Destruction de la biodiversité et artificialisation des paysages.

Toutefois, l'exploitation des ressources du sous-sol a permis de produire des matériaux utilisés pour construire et agrémenter le bâti percheron, dont certains comme les sables du Perche ne se trouvent pas ailleurs et sont ainsi à l'origine d'une partie de l'identité patrimoniale du territoire. La restauration traditionnelle de ce patrimoine implique de pouvoir continuer à utiliser ces matériaux.

Source : SCOT du Perche d'Eure-et-Loir, EIE, octobre 2017.



## V. Un tissu économique qui évolue

### 1. Une centralisation des services, commerces et équipements ?



**Service** : prestation qui consiste en la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle.

**Commerces** : activité économique d'achat et de revente.

L'analyse suivante est réalisée à l'aide de la Base Permanente des Equipements, fournie par l'INSEE.

Pour la base d'équipements de 2021, 448 équipements ont été retenus. Ils se répartissent en 7 catégories :

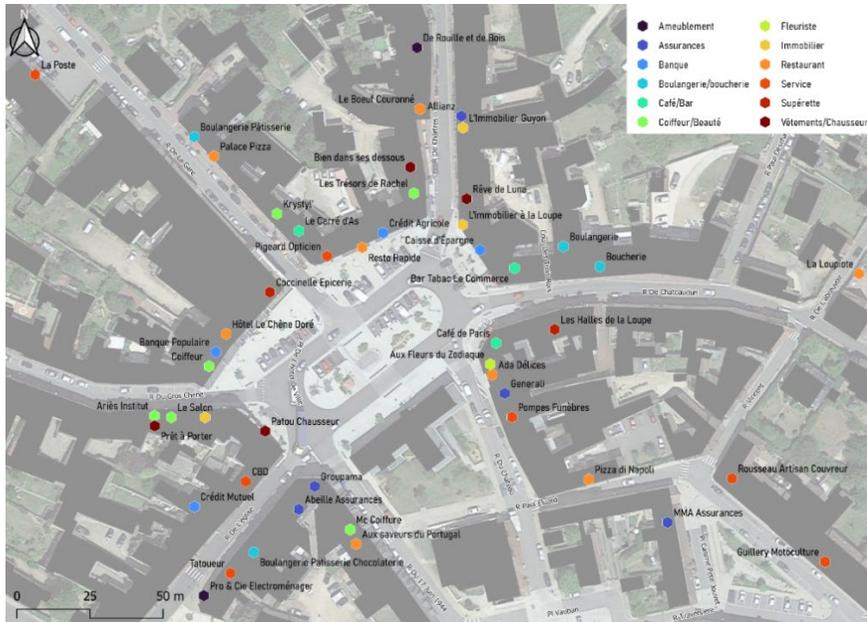
- *Commerces (45 équipements et services) : boucherie, supermarché, boulangerie ... ;*
- *Enseignement (25 équipements) : école élémentaire, collège, ... ;*
- *Services aux particuliers (241 équipements et services) : mairie, gendarmerie, restaurant, banque ... ;*
- *Sports et loisirs (78 équipements et services) : Terrain de tennis, boulodrome, terrain de jeux, bibliothèque ... ;*
- *Tourisme (8 équipements et services) : Hôtel, camping ... ;*
- *Transports et déplacements (8 équipements et services) : Taxi-VTC et gare de voyageurs d'intérêt régional ;*

- *Santé (43 équipements) : médecin, centre hospitalier, ...*

En 2021, 11 communes du territoire ne sont dotées d'aucun commerce même de proximité. Sur les 45 commerces que compte le territoire, 25 se situent à La Loupe, dont 3 supermarchés. Un autre supermarché se trouve dans la commune de Thiron-Gardais. Sur les 448 équipements et services de Terres de Perche, 134 se situent à La Loupe, et 52 à Thiron Gardais, ce qui renforce leurs statuts de pôle au sein de la communauté de communes.



Commerces et services à proximité de La Loupe, concentrés autour de l'Hôtel de Ville (source : carte issue de l'ORT de La Loupe, Petite Ville de Demain)



La plupart des équipements et services du territoire font partie de la gamme de proximité (76% des équipements et services). 20% des équipements et services sont intégrés à la gamme dite intermédiaire et 4% concerne la gamme supérieure. Les établissements d'intérêts supérieurs sont en grande partie liés à la santé grâce au centre hospitalier de La Loupe.

Depuis 2021 la fibre optique est déployée sur le territoire. C'est un enjeu qui est important notamment pour les petites communes rurales au vu de la place que prend internet dans le quotidien.

Une diversité des commerces et services en centre-bourg de La Loupe (source : carte issue de l'ORT de La Loupe, commune « Petites villes de demain »)

À l'échelle de Terres de Perche, la structuration de l'offre commerciale et des équipements sur le territoire induit une dépendance à des pôles extérieurs disposant d'une plus large offre de commerces intermédiaires et de gamme supérieure, comme à Nogent-le-Rotrou notamment. C'est le cas également pour les équipements scolaires.

Les commerces dits de proximité (boulangerie...) sont des points de ventes essentiels au dynamisme et à l'animation du tissu économique local. Ces commerces participent pleinement à l'aménagement et au développement local des communes rurales. En effet, les commerces de proximité font figure de « pôles de vie » et sont des vecteurs de liens sociaux. Pour autant, leur nombre n'a cessé de diminuer dans la Communauté de Communes et épouse ainsi les tendances nationales.



Nombres de services et d'équipements par communes (source : Base permanente des équipements 2021)



	Commerces	Santé	Enseignement	Services aux particuliers	Sports et loisirs	Tourisme	Transports et déplacements	Total
<i>La Loupe</i>	24	25	6	63	10	2	4	134
<i>Thiron-Gardais</i>	7	13	2	16	11	2	1	52
<i>Saintigny</i>	2	0	2	17	8	0	0	29
<i>Manou</i>	1	1	1	15	2	1	1	22
<i>Belhomert-Guéhouville</i>	0	1	1	12	5	0	1	21
<i>Fontaine-Simon</i>	1	1	1	11	4	1	0	19
<i>Champrond-en-Gâtine</i>	0	0	1	14	3	0	0	18
<i>Combres</i>	2	0	1	10	3	1	0	17
<i>Frazé</i>	4	1	0	8	4	0	0	17
<i>Meaucé</i>	0	0	1	13	3	0	0	17
<i>Chassant</i>	1	0	1	9	4	0	0	15
<i>Saint-Élip</i>	1	0	0	7	6	0	0	14
<i>Nonvilliers-Grandhoux</i>	0	0	1	8	3	0	0	12
<i>Saint-Maurice-Saint-Germain</i>	0	1	3	5	2	0	1	12
<i>Saint-Victor-de-Buthon</i>	0	0	1	4	5	0	0	10
<i>Vaupillon</i>	0	0	1	6	1	0	0	8
<i>Happonvilliers</i>	0	0	1	4	2	0	0	7
<i>Marolles-les-Buis</i>	0	0	0	6	1	0	0	7
<i>Montlondon</i>	0	0	1	5	0	0	0	6
<i>Montireau</i>	0	0	0	3	1	0	0	4
<i>La Croix-du-Perche</i>	0	0	0	2	0	1	0	3
<i>Les Corvées-les-Ys</i>	0	0	0	3	0	0	0	3

## VI. Un parc de zones d'activités avec un potentiel foncier mobilisable



### 1. Comment sont organisées les zones d'activités sur notre territoire ?



Le tissu économique est caractérisé par la présence de 6 ZA sur le territoire et par la présence importante de petites entreprises, la plupart sont isolées en dehors des ZA. Les principales zones d'activités sont situées à la Loupe, Meaucé et à Thiron-Gardais.



En 2016, les zones d'activités du territoire s'étendent sur une surface globale urbanisée de l'ordre de 52 hectares. Les réserves foncières de la communautés de communes sont de l'ordre de 53 hectares (dont 34 ha sur la Loupe). À l'échelle du territoire intercommunal ce sont environ 7 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont été consommés pour des activités entre 2009 et 2021.



On dénombre neuf ZA à Terres de Perche :

- 2 à Saintigny : ZA de Fétigny et ZA de Saint-Denis-d'Authou ;
- 1 à Thiron-Gardais : ZA du Perche Thironnais ;
- 2 à La Loupe : ZA la Cerisaie et ZA des Grands Prés ;
- 1 Champrond-en-Gâtine : ZA du Champtier de la Ferme ;
- 1 à Meaucé : ZA de Meaucé ;

- 1 à Belhomert-Guéhouville : ZA de Belhomert ;
- 1 à Saint Victor-de-Buthon : ZA de la Hurie.

Ces ZA sont principalement tournées vers l'artisanat. La Loupe et Meaucé se démarquent avec une part d'activités industrielles.

Le territoire de la vallée de l'Huisne a récemment été désigné comme « territoire d'industrie ». Cette reconnaissance, va dans le sens du développement territorial des communes rurales et de la valorisation d'activités structurantes. Ceci doit être sous-tendu par une stratégie d'accueil adaptée. La préservation du maillage artisanal local est également un enjeu qu'il convient d'intégrer dans le cadre du PLUi.

Commune	ZA	Vocation	Taille	Surface disponible	Classification	Vue aérienne du site
Saintigny	ZA de Frétigny	Artisanale	<5ha		Zone de proximité	
Saintigny	ZA de Saint-Denis-d'Authou	Artisanale	<5ha	0,3059	Zone de proximité	
La Loupe	ZA la Cerisaie	Activités commerciales	10,59ha	0,67ha	Zone d'équilibre	





<p>Champrond-en-Gâtine</p>	<p>ZA Champrier de la Ferme</p>	<p>Activités artisanales</p>	<p>&lt;5 ha</p>	<p>2,5ha</p>	<p>Zone de proximité</p>	
<p>Thiron-Gardais (3)</p>	<p>ZA du Perche Thironnais</p>	<p>Artisanale et PME</p>	<p>24ha</p>	<p>0,8587ha</p>	<p>Zone d'équilibre</p>	
<p>La Loupe</p>	<p>ZA La Loupe / des Grands Prés</p>	<p>Activités industrielles et artisanales</p>	<p>27,73 ha</p>	<p>4,728ha</p>	<p>Zone d'équilibre</p>	



Belhomert-Guéhouville	ZA de Belhomert	Activités de petites industries	<2 ha		Zone de proximité	
Meaucé	ZA de Meaucé	Activités industrielles et artisanales	11,99ha		Zone de relais	
Saint-Victor-de-Buthon	Zone de la Hurie	Activités artisanales et commerciales	<5ha		Zone de proximité	

## VII. Une offre en services concentrée ?

### 1. Où sont localisés les services de santé ?



La communauté de communes de Terres de Perche est dotée de 2 maison de Santé, une dans la commune de Thiron-Gardais et la seconde dans la commune de La Loupe. Cela affirme les places centrales tenues par ces communes.



La Maison de Santé de La Loupe est la plus grande. Elle a ouvert en 2013. On y trouve en 2022 : trois médecins généralistes, deux masseurs-kinésithérapeutes, un ostéopathe, deux chirurgiens-dentistes, un psychologue, neuf infirmières, deux sage-femmes, un audioprothésiste et un laboratoire d'analyses médicales. On trouve également en sur la commune un dentiste, un podologue-pédicure et une pharmacie.



Localisation des services de santé à La Loupe (source : carte issue de l'ORT de La Loupe, commune « Petites villes de demain »)

Le territoire est également doté d'un centre hospitalier gériatrique. Il propose des soins de suite, de réadaptation et des soins de longues durées (40 places). On trouve également dans le centre hospitalier un centre d'accueil de jour pour les personnes atteintes d'Alzheimer et un EHPAD de 96 places. Enfin on trouve à la Loupe un service d'aides à la personnes (ADMR) et un service de soins infirmiers à domicile.

La seconde Maison de santé, ouverte en 2016 et située à Thiron-Gardais regroupe : un médecin généraliste, deux chirurgiens-dentistes et 8 infirmières. On trouve également dans la commune : un autre médecin généraliste, trois masseurs kinésithérapeutes, un ostéopathe, une pharmacie et un EHPAD de 61 places.

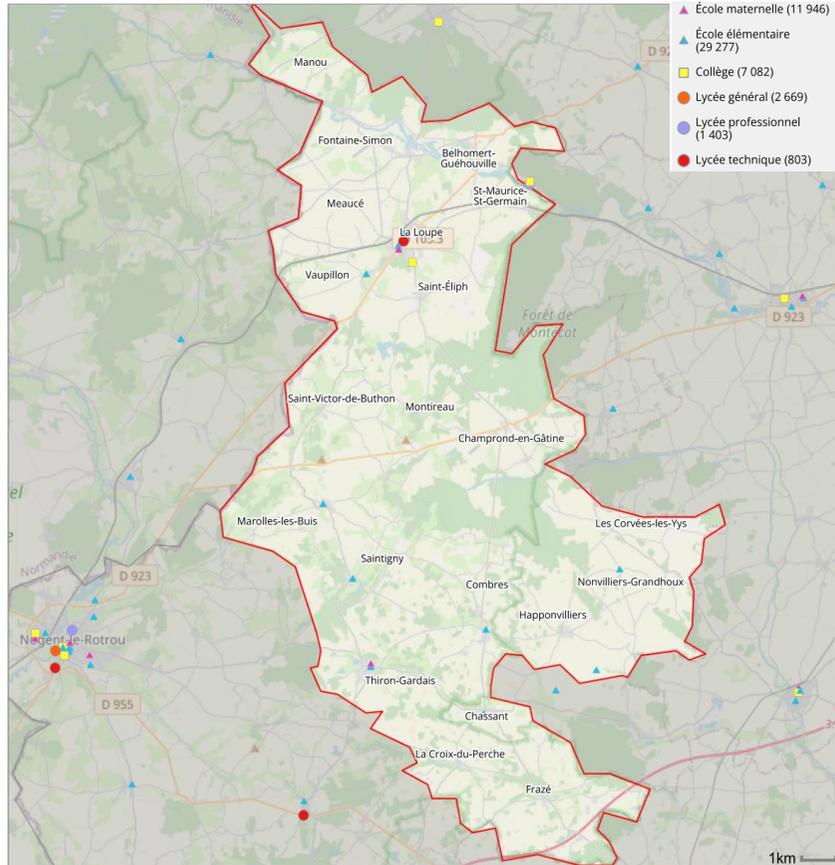
Ainsi, les services et les équipements sont essentiellement situés dans les communes de Thiron-Gardais et La Loupe. Les autres communes ne sont pas dotées de services de santé, à part au Manou, où se trouve au dispositif d'accompagnement médicoéducatif (DAME de 66 places) et au Manou où se situent deux masseurs-kinésithérapeute.

Cette offre, comme sur l'ensemble des territoires ruraux de France, apparaît peu importante mais relativement variée dans la typologie d'établissements qu'elle propose. Le territoire reste toutefois soumis à une certaine dépendance à Senonches, Nogent-le-Rotrou voire Chartres pour l'offre de soins spécialisés. L'offre de Terres de Perche en services de santé est une offre de première nécessité.

## 2. Où sont localisés les équipements scolaires ?

### 1 Établissements scolaires du premier et second degré (localisation) 2021

Source : Insee, Base permanente des équipements (Bpe)



Géographie au 01/01/2023 - © IGN - Insee 2023 Map tiles by [Stamen Design](#), under [CC BY 3.0](#). Data by [OpenStreetMap](#), under [CC BY SA](#).

Le territoire de Terres de Perche compte 25 établissements scolaires. Ces établissements sont principalement situés à La Loupe et dans le sud du territoire.

L'offre en équipements scolaires est principalement une offre de proximité (écoles élémentaires, écoles maternelles). On trouve 16 écoles élémentaires dans la communauté de communes. Elles sont réparties de la manière suivante : une à Chassant, une à Combres, une à Happonvilliers, deux à La Loupe, une à Nonvilliers-Grandhoux, deux à Saintigny, une à Thiron-Gardais et une à Vaupillon. Les six autres écoles, situées à Belhomert-Guéhouville, Champrond-en-Gâtine, Fontaine-Simon, Manou, Saint-Maurice-Saint-Germain et à Saint-Victor-de-Buthon sont des écoles élémentaires de regroupement pédagogique intercommunal dispersé. Ceci témoigne de la solidarité territoriale des communes de Terres de Perche. De la même façon on trouve deux écoles maternelles communales à Terres de Perche (une à la Loupe et une à Thiron-Gardais), et deux écoles maternelles de regroupement scolaires (une à Meaucé et une à Montlandon). Ces établissements disséminés à l'échelle de Terres de Perche maillent le territoire et permettent une bonne qualité d'accueil.

Un collège est présent sur le territoire et un lycée professionnel privé. Ils sont localisés à La Loupe. Un autre établissement privé, le château des Vaux à Saint-Maurice-Saint-Germain, propose un collège et un lycée technique.

Il n'existe pas d'autres offres de collège ou de lycées à l'échelle de la communauté de communes. Ceci suppose une sortie des jeunes du territoire assez précoce et des mobilités renforcées, surtout pour les communes au sud du territoire (flux scolaires quotidiens vers Nogent, Illiers, Combray et Brou)

Enfin, depuis 2014, le territoire accueille dans la commune de La Loupe un établissement d'études supérieures spécialisé en développement web. C'est le seul établissement d'études supérieures sur le territoire.

Le maintien de l'offre scolaire de proximité est un réel enjeu pour le territoire de Terres de Perche et suppose des arrivées de populations et une certaine dynamique démographique.

## VIII. Le tourisme, levier de développement pour le territoire

### 1. Quels sites présents sur le territoire ?

Le tourisme contribue à l'économie générale du Perche et participe à l'amélioration du cadre de vie : l'offre touristique du Perche représente un véritable enjeu de développement durable pour le territoire.

Les axes de développement privilégiés par le territoire concernent principalement la marque du Perche avec le Parc Naturel Régional du Perche qui développe essentiellement un tourisme vert. L'identité du territoire est au cœur de l'offre avec deux axes privilégiés, le patrimoine bâti et le cadre naturel.

Les chemins de randonnées et itinéraires équestres font partie intégrante des éléments de valorisation du territoire. Ces sentiers, sillonnent le territoire, offrant des paysages variés, tantôt au cœur des forêts, tantôt en surplomb des plaines agricoles et du maillage bocager. Les nombreux espaces récréatifs et retenues d'eau aménagées à proximité du bourg participent également à ce cadre champêtre. Sur le territoire, l'offre touristique apparaît variée et tournée vers l'identité territoriale. Les sites suivants sont fléchés à l'échelle de la communauté de communes :

- *Le jardin de la Feuilleraie (Happonvilliers) et ses mosaïques ;*
- *Le parc aquatique du Perche et le TN28 (Fontaine-Simon), équipements structurants ;*
- *Le Domaine de l'Abbaye (Thiron-Gardais) et son escape game*

#### - *Le Musée Royal et Militaire (Thiron-Gardais)*

L'activité touristique est très favorisée à Terres de Perche. Le sud du territoire compte nombre de jardins (de l'Abbaye, de la Feuilleraie, du château de Frazé) et plusieurs églises protégées du fait de leurs caractères exceptionnels (Thiron, Frétigny, La Croix-du-Perche). Le patrimoine rural fait également partie du volet touristique, témoignant de l'histoire locale de Terres de Perche (corps de ferme, chapelles et oratoires). Au nord du territoire les principaux sites touristiques sont : les Châteaux et les Manoirs Vauban sur La Loupe, Renardière et Reine Blanche sur Manou, le Château des Vaux sur (Saint-Maurice-Saint-Germain) les églises, l'abbaye et le lavoir.



## 2. Quelle offre en matière d'hébergement ?

À l'échelle de Terres de Perche, le territoire compte trois hôtels (34 lits) ainsi que 17 sites offrant des chambres d'hôtes (138 lits), 23 gîtes (127 lits), 4 gîtes de groupe (75 lits) et un camping (105 emplacements). En outre, les hébergements présents sur le territoire admettent des taux d'occupation très importants (de l'ordre de 95%).



	Nombre d'équipements 2021-Camping	Nombre d'équipements 2021- Hôtel	Nombre d'équipements 2021- Information touristique
Fontaine-Simon	1	/	/
La Loupe	/	1	1
La Croix-du-Perche	/	/	1
Thiron-Gardais	/	1	1
Manou	/	1	/

L'accompagnement des dynamiques de diversification de l'offre avec la création de cabanes dans les arbres (Champrond en Gâtine), la création de gîtes ruraux ou encore la valorisation de châteaux à des fins événementiels (Manou) font partie intégrante des objectifs du PLUi.

Le diagnostic fait état toutefois d'un manque en matière d'offre d'hébergements, notamment pour l'hébergement haut de gamme.

La proportion de résidences secondaires est importante sur le territoire de Terres de Perche, en lien avec une activité touristique marquée par un tourisme de fin de semaine en provenance principalement de la région parisienne et qui représente un poids économique important.

Le territoire propose également une offre en restauration diversifiée. Cette dernière, contrairement à l'offre en hébergements, s'échelonne sur des gammes variées. La demande en matière de restauration apparaît croissante et les offres se diversifient. C'est notamment le cas du « Cochon grillé » à Meaucé ou « l'Auberge de l'Abbaye » à Thiron-Gardais qui complètent leurs offres de restauration avec des possibilités d'hébergement et la tenue d'événements (mariages, séminaires ...).

Il convient également de prendre en compte l'offre en Airbnb qui se développe sur le territoire (38 annonces représentant 263 couchages).

### A retenir : Un déséquilibre entre emplois et actifs.

Facteurs explicatifs :



- Un nombre d'actifs résidants plus important que le nombre d'emplois présents sur le territoire ;



- Une dépendance économique aux pôles périphériques ;



- Des mobilités professionnelles importantes à l'intérieur du territoire et avec les pôles voisins.

**Enjeux : Permettre le maintien des actifs habitants le territoire et accompagner le développement des structures économiques du territoire (notamment les petites structures).**



### A retenir : Un secteur agricole en pleine évolution.

Facteurs explicatifs :

- Un secteur agricole qui joue un rôle prépondérant dans les dynamiques économiques et l'entretien des paysages identitaires du territoire ;

- Une évolution progressive des modes de cultures et des façons de cultiver ;

- Une demande de production-consommation locale à accompagner.

**Enjeux : Préserver les sièges d'exploitations présents sur le territoire et accompagner la diversification des pratiques agricoles.**

### A retenir : Une offre commerciale fragilisée et une logique de proximité à affirmer.

Facteurs explicatifs :

- Des commerces regroupés au sein du pôle principal de La Loupe et de Thiron-Gardais ;

- Une offre de services diversifiée et qui permet globalement de répondre aux objectifs de proximité ;

- Des équipements intercommunaux répartis de manière concertée à l'échelle du territoire.

**Enjeux : Accompagner les nouvelles aspirations en matière de proximité en permettant le développement de commerces et services et répondre aux cas spécifique de La Loupe et Thiron-Gardais qui proposent plus de services et de commerces, qui perdent des habitants mais qui, pour la Loupe, doit équilibrer son offre entre périphérie et centre.**

### A retenir : Une identité territoriale forte qui mérite d'être valorisée à travers l'offre touristique.

Facteurs explicatifs :

- Une marque « Perche » (patrimoine et cadre naturel) qui fait l'identité et l'attractivité du territoire ;

- Une offre en hébergement à développer ;

- Des initiatives pour développer le tourisme local.

**Enjeux : Valoriser le territoire avec une offre touristique adaptée basée sur l'identité du Perche proposant une offre innovante et de qualité.**



# 7

## Chapitre 7 : Comment le paysage et les structures bâties participent-ils à l'identité du territoire ?

## I. Des grandes entités paysagères qui structurent le territoire

### 1. Quels sont les ensembles paysagers remarquables ?



Pour cette partie, nous nous sommes notamment appuyés sur « L'atlas des paysages du Parc Naturel Régional du Perche, diagnostic et orientations pour une politique du paysage ».

Les paysages du territoire sont fortement influencés par la dynamique agricole. Ils ont une valeur patrimoniale et identitaire élevée et offrent un cadre de vie privilégié.

Les paysages du Perche sont d'ailleurs suffisamment caractéristiques pour avoir abouti à la création d'un Parc Naturel Régional (voir le paragraphe qui lui est concerné).

#### a. Le Perche

*Le Perche, pays de transition entre le Bassin parisien et le Massif armoricain*

Le Perche constitue en effet la porte la plus orientale donnant accès aux bocages de l'Ouest de la France depuis les vastes étendues agricoles en openfield du centre et de l'Est du Bassin parisien. De façon plus précise, il marque une transition très lisible entre la vaste étendue des plateaux qui l'accompagnent sur un large flanc oriental (plateaux de Beauce à l'Ouest, du pays d'Ouche et du Thymerais au Nord-Ouest, du Dunois au Sud) et le prolongement des reliefs dans l'axe de l'extrémité orientale du Massif armoricain qui dominent la campagne d'Alençon, à l'Ouest du Perche.

*Le Perche face à la Beauce : l'identité paysagère percheronne révélée par le contraste entre les deux Pays*

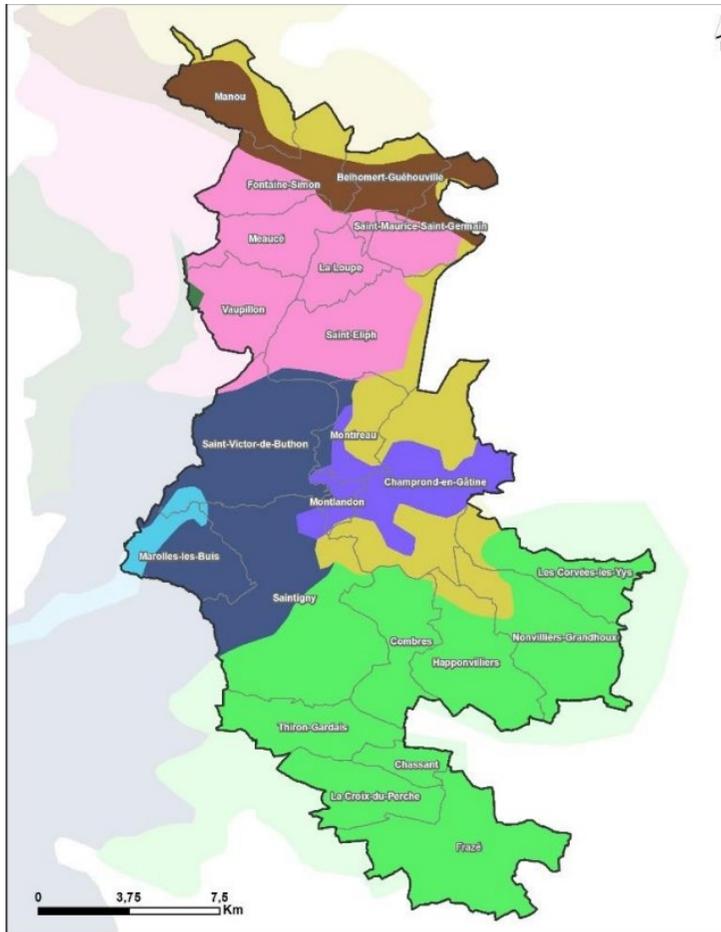
Pour caractériser les paysages percherons, beaucoup font référence à la Beauce et opposent son image à celle du Perche. Le Maine ou la campagne d'Alençon sont bien plus rarement évoqués tant il est vrai que l'image du Perche se nourrit avant tout de son opposition radicale à celle des plaines de la Beauce. Ce contraste tient tout d'abord à la géographie naturelle du Perche, en particulier aux reliefs.

*Le bocage et la forêt*

Le Perche reste aujourd'hui largement caractérisé par la présence d'un maillage de haies structurant ses espaces agricoles : au sein des bocages de l'Ouest de la France, le Perche est celui qui se situe le plus à l'Est. Les forêts percheronnes, qui occupent environ 20 % de sa surface, viennent affirmer plus encore la présence de l'arbre dans ces paysages, quand la Beauce n'accueille que de petits bois éparpillés.

*Terres de Perche dans le Perche*

Deux influences fortes vont se confronter : à l'Ouest, le bocage normand qui fait partie des paysages français les plus facilement identifiables et est l'un des plus prisés ; et à l'Est, les plaines céréalières de la Beauce. Huit entités paysagères ont été observées par l'Atlas des paysages du Parc du Perche.



Entités paysagères  
PLUi Terres de Perche

Limites administratives  
Terres de Perche  
Limites communales

Légende

Entités paysagères

- l'arc forestier de la forêt de la Trappe au Bois d'Illiers
- la cuesta et la vallée de l'Eure
- la gâtine de Champrond-en-Gâtine
- la gâtine de Thiron-Gardais
- la vallée de la Cloche
- le plateau de La Loupe
- les collines autour des affluents de la Cloche et de la rive gauche de l'Huisne aval
- les vallées de la Corbionne et de ses affluents



*L'arc forestier de la forêt de la Trappe au Bois d'Illiers*

Il s'agit de vastes horizons forestiers composés de différents massifs (Forêt de Senonches, Forêt de Montécot, Domaine du Bois Landry, Bois d'Illiers, etc.) visibles à grandes distances depuis les plateaux. Les paysages forestiers y sont diversifiés, présentant le visage de courts taillis denses et impénétrables, de hautes futaies ouvertes à la promenade ou encore de plantations de résineux. Le Bois Landry est valorisé touristiquement avec l'implantation de cabanes perchées dans les arbres.

Sur la communauté de communes, cette entité paysagère concerne essentiellement : le Nord de la CdC ; l'Est des communes de Saint-Maurice-Saint-Germain, de Saint-Eliph ; Saintigny, au niveau de l'Étang de la Magnanne et des lieux- dits le Moulin des Bouillons et la Goverie, le Nord des communes d'Happonvilliers et Nonvilliers-Grandhoux, le Nord de Montreuil et Champrond-en-Gâtine ; et enfin le Sud de Champrond-en-Gâtine et l'Ouest des Corvées-les-Yves.



Crédit : M. PETITJEAN, PNR Perche

*Culture puis massif forestier devant l'étang de la Magnanne (vue depuis le rond des 4 sapins à Champrond-en-Gâtine)*



Crédit : PNR J. Guy

*Au 1er plan, la vallée de l'Eure ; au 2nd plan, la forêt de Senonches (vue depuis la D349.2 à Belhomert-Guéhouville)*

*Au 1er plan, la gâtine de Champrond ; aux autres plans, le Bois Landry et l'antenne relais de Montlondon (vue depuis le lieu-dit l'Aiguillon à Champrond-en-Gâtine)*



Crédit : PNR J. Guy



### *La cuesta et la vallée de l'Eure*

Sur sa frange Nord, le plateau de La Loupe s'infléchit légèrement pour accueillir l'Eure. Elle circule discrètement au pied des pentes de la cuesta dominée par des horizons boisés.

On ne peut pas ici parler de paysage de vallée à part entière tant l'Eure est peu encaissée dans le plateau. C'est la présence importante de prairies, haies et petits bois et la proximité des forêts au Nord qui vient différencier les abords de l'Eure des parties plus méridionales du plateau de La Loupe.

Sur le territoire, cette entité se retrouve sur les communes de Manou, Fontaine-Simon, Belhomert-Guéhouville et Saint-Maurice-Saint-Germain.



Crédit : PNR J. Guy

*L'Eure avec ses haies de ripisylves et des prairies (vue depuis le pont de la D928 à Belhomert-Guéhouville)*

### *Le plateau de La Loupe*

Le plateau de La Loupe est une vaste étendue horizontale très ouverte, le plus souvent caractérisée par ses grandes parcelles cultivées. Ses paysages agricoles évoquent plus directement la Beauce que les collines du Perche, même si la dispersion de l'habitat l'en distingue. Localement, quelques prairies subsistent, accompagnées d'un réseau de haies.

Cette entité représente une part importante du territoire, elle concerne principalement les communes de Fontaine-Simon, Meaucé, Vaupillon, Belhomert-Guéhouville, La Loupe, Saint-Eliph et Saint-Maurice-Saint-Germain.



Crédit : PNR J. Guy

*Plateau cultivé à Vaupillon (vue depuis la rue du Pot de vin)*

### *Les vallées de la Corbionne et de ses affluents*

La Corbionne est la plus orientale parmi les vallées affluentes de l'Huisne prenant leur source au Nord du Perche, et dont les coteaux sont largement coiffés par des boisements.

Cette entité concerne une toute petite partie de la communauté de communes : l'extrême Ouest de Meaucé et de Vaupillon, aux lieux-dits la Truellerie et les Huerderies.

### *Les collines autour des affluents de la Cloche et de la rive gauche de l'Huisne aval*

Il s'agit d'une vaste entité paysagère qui s'étend depuis les franges Sud du plateau de La Loupe à la tête du bassin-versant de la Cloche jusqu'à la vallée qui accueille Ceton, rassemblant les vallées d'un ensemble d'affluents de l'Huisne et de la Cloche. C'est un paysage de collines qui naît de l'assemblage de ces vallées

proches les unes des autres, en particulier quand on les observe depuis les points hauts : relativement larges, leurs flancs sont élégamment ondulés par de multiples petits vallons au profil souple, parfois soulignés par des lignes de haies bocagères. Le sommet des coteaux est rarement boisé et ne présente pas de rupture de pente marquée : les transitions entre les vallées et les étroits plateaux qui les séparent s'opèrent sans heurt. A l'Est de Saint-Victor-de-Buthon, la profondeur des vallées devient faible avec à l'horizon la gâtine et les hauteurs boisées.



Sur de nombreux secteurs, les structures bocagères sont devenues très rares sur les pentes, mettant à nu les reliefs et transformant la perception de leur échelle.

Cette entité concerne essentiellement la commune de Saint-Victor-de-Buthon, Marolles-les-Buis et Saintigny.



Crédit : J. GUY, PNR Perche

Cultures et prairies à marolles-les-buis (vue depuis la d103.11)



Crédit : J. GUY, PNR Perche

Prairie et boisement le long du cours d'eau la vinette au lieu-dit les Fontnelles à marolles-les-buis



Crédit : PNR J. Guy

Bocage, grandes parcelles cultivées et horizon boisé à St-Victor-de-Buthon (vue depuis la rue de la Liberté)

#### La vallée de la Cloche

La vallée de la Cloche est plutôt étroite comparée aux autres vallées du territoire. Elle est presque toujours cadrée par des crêtes boisées et propose des ambiances intimistes autour de prairies humides qui accompagnent la rivière avec une densité de haies souvent importante.

Cette entité concerne une petite partie au Sud-Ouest de Saint-Victor-de-Buthon, Marolles-les-Buis et Saintigny.



Crédit : PNR J. Guy

Prairies et cultures le long de la vallée de la Cloche à St-Victor-de-Buthon (vue depuis la D103.11 à Marolles-les-Buis)



Crédit : J. GUY, PNR Perche

La cloche au moulin Canet, à Saintigny

#### La gâtine de Champrond-en-Gâtine

La gâtine de Champrond est une discontinuité notable dans l'arc forestier. Elle vient créer une trouée d'espaces ouverts entre le Perche central à l'Ouest et les franges de la Beauce à l'Est, formant une sorte de vestibule ouvert sur deux faces, calé entre la forêt de Champrond et le Bois Landry. Le réseau de haies bocagères y est pratiquement absent mais on note la présence de quelques bois éparpillés dans les espaces agricoles. Cette qualité de porte du Perche, voire des bocages de l'Ouest de la France, est rappelée à Montlandon où la départementale 923 prend le nom de rue de Bretagne et de rue de Beauce de part et d'autre du centre du bourg.

La gâtine de Champrond s'étend bien évidemment sur la commune de Champrond-en-Gâtine mais aussi sur celles de Montireau, Montlandon et de Saintigny près du lieu-dit les Cayennes.



Cultures et horizon boisé à Champrond-en-Gâtine (vue depuis la rue du Perche)



Crédit : M. PETITJEAN, PNR Perche

#### La gâtine de Thiron-Gardais

La gâtine de Thiron-Gardais est un paysage de transition avec la Beauce, aux franges orientales du Perche, et montre des reliefs très modérés. Le réseau des affluents du Loir (Thironne, Foussarde, Mazure) qui y prend naissance et s'échappe vers l'Est vient mollement déformer la surface du plateau argileux et emprunter des vallons larges et peu profonds, ponctués d'étangs. En dehors des vallons, les paysages des plateaux les plus élevés prennent une allure typique de gâtine, plateaux à peine ondulés et aux horizons fermés par les nombreux petits bois qui s'y éparpillent. Les haies bocagères, ponctuellement présentes en limite des pâtures encore existantes, restent assez rares dans ce secteur.



La majorité du sud du territoire est située dans l'entité paysagère de la gâtine de Thiron-Gardais. Les communes concernées sont, non seulement Thiron-Garais mais aussi Combres, Saintigny, La Croix-du-Perche, Chassant, Happonvilliers, l'est de la commune des Corvées-les-Yys et Nonvilliers-Grandhoux.



Crédit : J. GUY, PNR Perche

*Vallée de la Mazure au lieu-dit la Bourgogne sur la commune de Combres*



Crédit : M. PETITJEAN, PNR Perche

*Etang près du lieu-dit la tuilerie à Thiron-Gardais*

## II. Des espaces à haute valeur écologique à préserver

### 1. Quels milieux d'intérêts sont identifiés sur le territoire ?

#### a. Le Parc Naturel Régional du Perche

Créés en 1967, les Parcs Naturels Régionaux (PNR) avaient pour but de classer des territoires lorsqu'ils présentaient un intérêt particulier par la qualité du patrimoine naturel et culturel, pour la détente, le repos des Hommes et le tourisme. Aujourd'hui, cinquante-trois PNR sont présents sur le territoire français avec pour missions la protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel ; l'aménagement du territoire ; le développement économique et social ; l'accueil, l'éducation et l'information ; l'expérimentation et l'innovation dans la mise en œuvre de ces missions.

Créé en 1998, le PNR du Perche compte, en 2019, 88 communes réparties sur les départements de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, soit 194 139 ha et 75 933 habitants environ. Sur la communauté de communes de Terres de Perche, le PNR couvre 18 communes (en dehors du Parc Les Corvées-les-Yys, Nonvilliers-Grandhoux, Haponvilliers et Chassant).

Le Perche possède un patrimoine naturel riche caractérisé par des milieux différents : bocages, prairies, étangs, vallées, milieux humides, coteaux, pelouses calcaires, etc., abritant plus de 1 200 espèces végétales et une faune variée dont une trentaine d'espèces reconnues d'intérêt européen.

Le Parc Naturel Régional du Perche est régi par une charte qui court sur la période 2010-2025. Elle s'articule autour de trois axes majeurs :

- Faire des patrimoines du Perche des atouts pour aujourd'hui et les générations futures ;
- Faire de l'investissement environnemental le moteur du projet de développement durable du Perche ;
- Agir dans la cohérence pour préparer l'avenir avec les habitants et les acteurs du Perche.

Les communes qui font partie du Parc adhèrent à la charte. Le Parc, au cours de ses missions, fait ensuite respecter les objectifs de cette charte.

#### Le Parc naturel régional du Perche



b. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : ce sont des secteurs de superficie en général limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II : ce sont de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, etc.) riches et peu modifiés, offrant des possibilités biologiques importantes. Ils peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La prise en compte des ZNIEFF s'impose dans tout aménagement, même si elles n'ont pas de valeur en termes de protection réglementaire. Elles constituent toutefois un outil de connaissance du patrimoine naturel qui indique la présence d'un enjeu important.

Vingt ZNIEFF de type I et trois ZNIEFF de type II sont présentes sur le territoire :



Nom	Communes concernées	Description
ZNIEFF de type I		
Aulnaies du Val de Leopard (N°240030438)	Manou	Vallon humide à marécageux, localement tourbeux. La faune et la flore y est intéressante avec notamment la présence de 5 espèces protégées dont la Rossolis à feuilles rondes et la Bécasse des bois
Boulaie tourbeuse de la Vallée Biquet (N°240000014)	Manou, Fontaine-Simon	Vallée constituée d'une boulaie tourbeuse avec des développements boisés de type aulnaies-frênaies au niveau des sources. Au-dessus des boisements humides, des chênaies-charmaies se sont constituées, cédant progressivement la place à la hêtraie à houx sur les points hauts. Ce site présente un fort intérêt patrimonial, tant pour les habitats et la flore que pour la faune avec 8 espèces protégées dont la Vipère péliade et la Sphaigne palustre
Hêtraie à Jacinthe des bois du rond de Francequeville (N°240030562)	Fontaine-Simon	Hêtraie à Jacinthe des bois située au sein de la forêt domaniale de Senonches. Ce milieu abrite 2 populations de Cardamine à bulbilles, espèce considérée comme rare au niveau national
Aulnaie marécageuse du moulin à papier (N°240031541)	Saintigny	Aulnaie-frênaie marécageuse située sur le cours d'eau de la Cloche et qui présente un très bon état de conservation. De nombreux arbres morts se dégradant sur place et une sous-strate de végétation très dense donnent à ce boisement une forte naturalité
Aulnaie-frênaie du moulin de la fonte (N°240008654)	Saintigny	Aulnaies-frênaies principalement développées sur des formations de pente argilo-sableuses avec des résurgences d'eaux plus basiques
Aulnaie-frênaie de la Jumetterie (N°240008653)	Saintigny	Aulnaies-frênaies se développant autour des sources de la Jumetterie. Le site abrite aujourd'hui 7 espèces déterminantes de flore dont 3 sont protégées : la Parisette à 4 feuilles, l'Osmonde royale et la Fougère des marais. Ces espèces sont toutes caractéristiques des aulnaies-frênaies de sources et ruisselets
Aulnaie-frênaie de la Princetière (N°240008652)	Saintigny	Aulnaies-frênaies développées dans un petit vallon alimentant un ruisseau situé en contrebas. Ces aulnaies-frênaies sont liées au ruisseau en lui-même ainsi qu'aux sources situées sur les pentes. Les écoulements d'eau permettent l'oxygénation du milieu et l'installation d'espèces comme le Frêne commun ou le Chêne pédonculé. Le site abrite 8 espèces déterminantes dont 3 protégées : la Parisette à 4 feuilles, l'Osmonde royale et la Fougère des marais
Ravin d'enfer près de Marolles-les-Buis (N°240003950)	Marolles-les-Buis	Hêtraie à houx avec quelques secteurs plantés notamment en pins. L'Ouest de la zone est occupé par une forêt de ravin qui abrite 3 espèces de fougères déterminantes dont 2 protégées : le Polystic à aiguillons et le Polystic à frondes soyeuses
Cavités à chiroptères du maquis de Plainville (N°240009776)	Marolles-les-Buis et Saintigny	Chênaie-charmaie implantée sur un versant de faible pente incliné au Sud. Les cavités abritent des colonies d'hivernage de chauves-souris. 8 espèces y ont été recensées pour des effectifs totaux variant de 50 à 150 individus. On notera notamment la présence d'une colonie de Grand murin de 20 à 70 individus. Cette espèce est en préoccupation mineure sur la liste rouge des chauves-souris de Centre – Val de Loire, même si elle est assez commune voire très commune en Eure-et-Loir. 219 individus avaient été inventoriés dans le département durant l'hiver 2007-2008
Pelouses de St-Hilaire des Noyers (N°240009775)	Saintigny	Pelouses du Mesobromion et du Xerobromion en cours de fermeture par de la fruticée du Berberidion et entourées par des cultures intensives



Bois de Blainville (N°240008650)	Saintigny	Bois largement planté en douglas et autres résineux qui présente encore quelques secteurs de suintements, de ruisseaux et de sources abritant des végétations typiques des aulnaies-frênaies des petits cours d'eau et s'intégrant dans un contexte de chênaies sessiliflores-charmaies. Les chaos de grès (peu fréquents dans la région) abritent également des zones de chênaies acidiphiles. 6 espèces déterminantes de flore ont été observées, dont une protégée, la Dorine à feuilles opposées
Aulnaie-frênaie du Richer (N°240003944)	La Croix-du-Perche	Aulnaie-frênaie située dans le vallon de la Foussarde. Certains secteurs sont enrichis et d'autres plantés en peupliers, mais ce vallon garde néanmoins un intérêt écologique certain, notamment du fait de la présence de 13 espèces déterminantes de faune et de flore, dont 2 sont protégées : le Martin-pêcheur d'Europe et la Parisette à 4 feuilles
Bois du moulin Canet	Combres et Happonvilliers	Zone composée d'une chênaie-charmaie se développant le long d'un coteau sur la rive de la Mazure. L'intérêt principal de la zone est la population importante de la Cardamine à bulbilles. Cette espèce, de répartition sporadique en France, est rarissime en région Centre. Par ailleurs, il a été observé plusieurs individus de Lamproie de Planer dans la Mazure
Aulnaie-frênaie de Guéhouville (N°240030462)	Belhomert-Guéhouville, Fontaine-Simon	Boisement alluvial situé sur les rives de l'Eure et abritant 2 espèces rares : la Benoîte des ruisseaux et la Dorine à feuilles alternes
Haute Vallée de la Donnette (N°240003952)	Vaupillon, Meaucé	Chênaie-charmaie avec localement des sources abritant 7 espèces végétales déterminantes dont l'Isopyre faux-pigamon
Etangs et landes de Perruchet (N° 240001112)	Saint-Eliph, Saint-Victor-de-Buthon, Montireau	2 étangs entourés par des prairies et landes humides acidiphiles. Les bords de cours d'eau hébergent quant à eux des boisements alluviaux. On y retrouve la Prêle d'hiver mais également le Fuligule milouin, le Râle d'eau ou le Faucon hobereau
Etang de la Ducterie (N°240008648)	Montireau	Etang et prairies abritant des populations de Flûteau nageant ou de Sagittaire à feuilles en flèche
Aulnaie marécageuse du moulin à papier (N°240031541)	St-Victor-de-Buthon	Aulnaie-frênaie marécageuse avec de nombreux arbres morts. L'habitat présente un fort enjeu environnemental
Vallée de la Grand Maison (N°240008649)	Champrond-en-Gâtine	Chênaie-charmaie abritant une forte population d'Isopyre faux-pigamon, espèce protégée au niveau régional
La Corbionne et ses affluents (n°250020084)	Vaupillon	Réseau hydrographique totalisant environ 63 km s'écoulant dans des vallées préservées de pâtures et bois à faible pression anthropique
<b>ZNIEFF de type II</b>		
Zones humides forêts et coteaux du Haut-Perche (N°250002608)	Meaucé, Vaupillon	Vaste secteur abritant forêts, bocage et nombreux étangs abritant une diversité de milieux naturels : landes, tourbières, mégaphorbiaies, pelouses calcaires, etc. avec une faune et une flore très riche
Forêt de Montigny-leChartif	Frazé	Massif forestier majoritairement occupé par des chênaies sessiliflores acidiphiles. L'intérêt floristique est très dilué sur le site, qui présente plutôt un intérêt pour le grand ensemble écologique qu'il forme. À noter la présence en 1987 d'une station d'Oreopteris limbosperma, particulièrement rare et protégée en région Centre. Lobelia urens, qui est rare en Eure-et-Loir, a également été observée sur les chemins forestiers. La nidification de l'Engoulevent d'Europe (Caprimulgus europaeus) est avérée sur le massif

Massif forestier du Haut-Perche (N°240031545)	Belhomert-Guéhouville, Champrond-en-Gâtine, Fontaine-Simon, Manou, Montireau, St-Eliph, St-Maurice-St-Germain	Vaste ensemble forestier situé sur la Cuesta du Perche. Ces collines, bien que de faible altitude, permettent l'établissement d'une flore submontagnarde, notamment dans les vallons. On y note la présence du Lysimaque des bois, de l'Oxalis petite-oseille ou encore de la myrtille
---	---	--



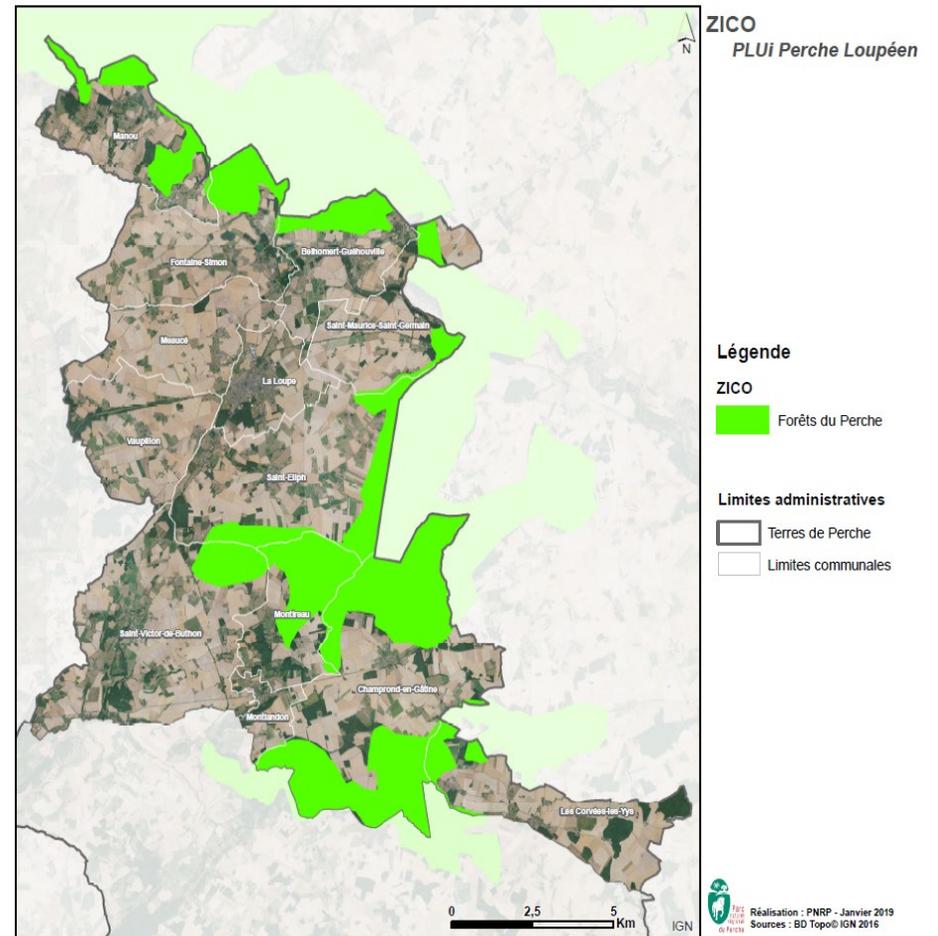
c. Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux

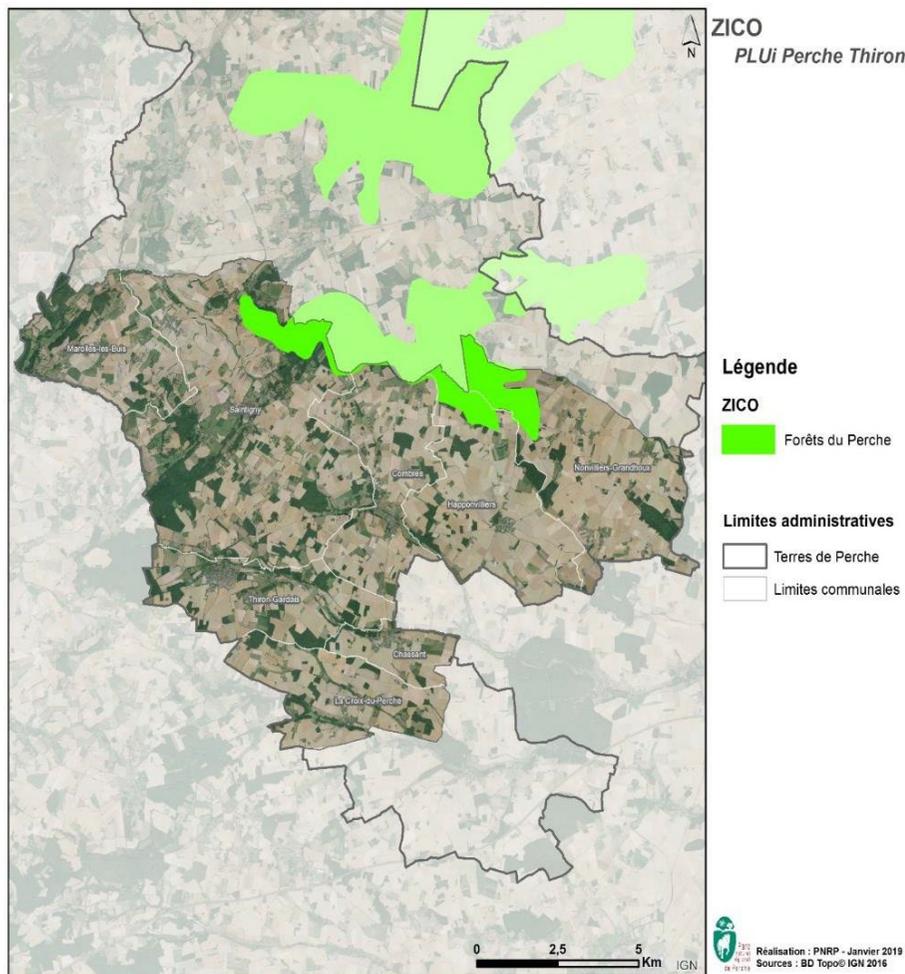
Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ont été désignées dans le cadre de la Directive Oiseaux de 1979. Ce sont des sites identifiés comme importants pour certaines espèces d'oiseaux, pour leurs aires de reproduction, d'hivernage ou pour les zones de relais de migration. Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier, elles n'imposent donc pas directement de contraintes spécifiques, même si leurs périmètres sont souvent repris par d'autres réglementations (Natura 2000 par exemple).

Terres de Perche à une partie de son territoire situé dans la ZICO Forêts du Perche définie en janvier 1991.

Cette entité représente un vaste espace peu anthropisé dont les principaux massifs sont majoritairement composés d'essences feuillues associées à de nombreuses landes et milieux humides. L'importance des zones humides, le climat à tendance submontagnarde, les expositions variées et la diversité des sous-sols donnent lieu à une grande richesse de milieux, favorables à une flore et une faune remarquables et originales.

Une ZICO vise à assurer la préservation durable de toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage. Cette zone présente un intérêt biogéographique : hivernage d'oiseaux d'eau, nidification du Héron cendré, de la Sarcelle d'hiver, du Fuligule milouin, du Râle d'eau, escale migratoire pour le Grand cormoran, le Busard des roseaux, le Balbuzard pêcheur, la Grue cendrée et l'Oie cendrée. Il convient de maintenir et de protéger les caractéristiques essentielles de ces différents milieux pour la nidification et la quiétude de l'avifaune, notamment dans le respect des objectifs de production sylvicole.





d. Les sites du réseau Natura 2000

Pour cette partie, nous nous sommes notamment appuyés sur le « Document d'objectifs du site Natura 2000 Cuesta cénomaniennes du Perche d'Eure-et-Loir », de janvier 2006.

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union Européenne et est un élément clef de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité. Ce réseau mis en place en application de la Directive européenne Oiseaux datant de 1979 et de la Directive européenne Habitats datant de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciales (ZPS) visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive Oiseaux ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive Habitats.

Pour chaque site, des contrats de gestions peuvent être élaborés à partir d'un document d'objectifs établi sous la responsabilité du Préfet. Tout aménagement directement ou indirectement lié à un site Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences éventuelles portant sur la pérennité des habitats et espèces.

Le territoire de Terres de Perche est concerné par trois sites Natura 2000 :

Nom	Communes concernées	Description
<b>Zone de Protection Spéciale</b>		
<i>Forêts et étangs du Perche</i> (N°FR2512004)	Belhomert-Guéhouville, Champrond-en-Gâtine, Les Corvées-les-Yys, Fontaine-Simon, Manou, Montireau, Montlondon, St-Eliph, St-Maurice-St-Germain, St-Victor-de-Buthon, Happonvilliers, Nonvilliers-Grandhoux, Saintigny	Vaste zone naturelle (plus de 47 000 ha) au relief faiblement accentué à forte dominance d'habitats forestiers. Aux grands massifs boisés s'ajoutent des massifs forestiers de taille plus modeste. Tous ces massifs forestiers, majoritairement composés d'essences feuillues, sont associés à des landes et à de nombreux milieux humides : étangs riches en végétation aquatique et bordés de larges mégaphorbiaies, tourbières et prairies humides. Ce site présente des enjeux ornithologiques très forts avec notamment la présence de nombreuses espèces d'intérêt communautaire : pics, Aigrette garzette, Busard St-Martin, Engoulevent d'Europe ou encore Fuligule milouin
<b>Zones Spéciales de Conservation</b>		
<i>Arc forestier du Perche d'Eure-et-Loir</i> (FR n°2400550)	Fontaine-Simon, Manou, Montireau, St-Maurice-St-Germain	Milieu forestier avec de nombreux étangs et des espèces végétales remarquables telles que l'Orchis brûlé ou la Platanthère à deux feuilles, espèces protégées. On retrouve également des zones tourbeuses intéressantes avec la présence de nombreuses bryophytes d'intérêt
<i>Cuesta cénomaniennes du Perche d'Eure-et-Loir</i> (FR n°2400551)	Montireau, St-Eliph, St-Victor-de-Buthon, Vaupillon, Combres, Happonvilliers, Marolles-les-Buis, Saintigny	Le Perche d'Eure-et-Loir s'étire le long de la Cuesta cénomaniennes de l'Ouest du Bassin parisien. Il décrit un arc orienté Nord-Sud au relief accusé. La géologie locale complexe conditionne une grande diversité de milieux ; prairies tourbeuses, mares, étangs, massifs forestiers, pelouses, etc.

Le site de la Cuesta cénomaniennes du Perche d'Eure-et-Loir est découpé en 24 petites entités qui sont dispersées en différents endroits du territoire. Onze habitats naturels d'intérêt communautaire (au sens de la Directive Habitats) ont été recensés parmi ces entités. La communauté de communes de Terres de Perche est concernée par les entités suivantes :

Entité de la Cuesta cénomaniennes	Commune(s)	Habitat(s) d'intérêt communautaire
Moulin de la Croix	Saintigny et Saint-Victor-de-Buthon	Mégaphorbiaie hygrophile d'ourlets planitiaires
Moulin des Bouillons	Saintigny	Chênaie pédonculée ou chênaie-charmaie, vieille chênaie acidophile des plaines sablonneuses à <i>Quercus robur</i> , mégaphorbiaie hygrophile d'ourlets planitiaires, hêtraie du Asperulo-Fagetum, forêt alluviale à aulnes et frênes
Ravin d'Enfer	Marolles-les-Buis	Hêtraie du Asperulo-Fagetum, forêt du Tilio-Acerion de pentes
St-Hilaire des Noyers	Marolles-les-Buis et Saintigny	Grotte non exploitée par le tourisme, chênaie pédonculée ou chênaie-charmaie, forêt du Tilio-Acerion de pentes, pelouse sèche semi-naturelle et faciès d'embuissonnement sur calcaire
Bois de Blainville	Saintigny	Vieille chênaie acidophile des plaines sablonneuses à <i>Quercus robur</i> , hêtraie du Asperulo-Fagetum

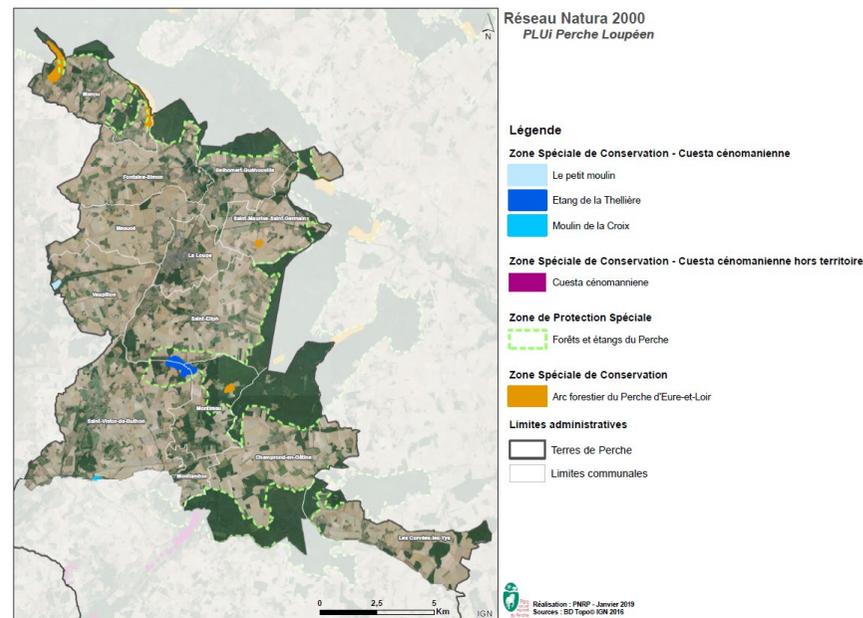
Moulin Canet	Combres et Happonvilliers	Mégaphorbiaie hygrophile d'ourlets planitiaires, chânaie pédonculée ou chânaie-charmaie
Le petit moulin	Vaupillon	Mégaphorbiaie hygrophile d'ourlets planitaires + hêtraie acidophile atlantique à sous-bois à Ilex et à Taxus + chânaie-charmaie
Etang de la Thellière	Saint-Eliph, Saint-Victor-de-Buthon et Montireau	Chânaie pédonculée ou chânaie-charmaie + lac eutrophe naturel



Six espèces d'intérêt communautaire au sens de la Directive Habitats ont été recensés sur la cuesta :

Classification	Espèce
Mammifères (chiroptères)	Rhinolophus ferrum-equinum : Grand rhinolophe
	Myotis emarginatus : Murin à oreilles échancrées
	Myotis myotis : Grand murin
Amphibien	Triturus cristatus : Triton crêté

Poisson	Cottus gobio : Chabot commun
Insecte (arthropode)	Lucanus cervus : Lucane cerf-volant



e. Les réserves biologiques dirigées

Une réserve biologique dirigée est un espace protégé en milieu forestier ou en milieu associé à la forêt (landes, mares, tourbières, dunes), dans lequel une gestion conservatoire visant la protection d'espèces et d'habitats remarquables ou menacés est mise en place. Une réserve biologique dirigée est un espace où l'Homme continue d'intervenir, mais uniquement dans le but de protéger certaines espèces ou habitats menacés.



Terres de Perche est concerné par la réserve biologique forestière dirigée de la tourbière des Froux, d'une superficie de 8,52 ha en forêt communale de Manou. Cette réserve a pour objectif principal la préservation des stations caractéristiques d'une tourbière sur sables du Perche : aulnaie-saulaie à Osmonde royale, aulnaie-saulaie à sphaignes, lande tourbeuse à Molinie bleue, cariçaie à Laïche des marais et aulnaie-frênaie, comportant des espèces protégées au niveau régional et une dizaine d'espèces de sphaignes rares au niveau régional.

Ce site est soumis au régime forestier, en convention quadripartite depuis 2007 entre la commune de Manou, le PNR du Perche, l'Office National des Forêts et le Conservatoire d'Espaces Naturels. Un plan de gestion est en cours sur ce site avec une période d'application de 2014 à 2023.

f. Les sites classés ou inscrits au titre du patrimoine naturel

Aucun site concerné pour le territoire de Terres de Perche.

g. Les Arrêtés de Protection de Biotope

Il n'y a aucun Arrêté de Protection de Biotope sur la communauté de communes.

h. L'Inventaire du Patrimoine Géologique National

Lancé officiellement par le ministère en charge de l'environnement en 2007, l'Inventaire du Patrimoine Géologique National (IPGN) s'inscrit dans le cadre de la loi du 27 février 2002. Il a pour objectif :

- *D'identifier l'ensemble des sites et objets d'intérêt géologique in situ et ex situ ;*
- *De collecter et saisir leurs caractéristiques sur des fiches appropriées ;*
- *De hiérarchiser et valider les sites à vocation patrimoniale ;*
- *D'évaluer leur vulnérabilité et les besoins en matière de protection.*

Cet inventaire n'a aucune portée juridique.

Sur le territoire, deux sites ont pour l'instant été répertoriés par l'Inventaire du Patrimoine Géologique National :

- *La faille de l'Eure et le horst de Senonches à Manou : cette entité concerne les communes de Manou et Meaucé*
- *La cuesta et les buttes témoins du Cénomaniens près de Montlandon : cette entité concerne les communes de Montlandon, Montireau et Saint-Victor-de-Buthon.*
- *Tectonique compartimentée dans les sédiments Cénomaniens à Marolles-les-Buis*
- *Podzosol et relief résiduel à Saintigny,*

- Les sables Cénomaniens grésifiés à Saintigny,
- L'horizon petroferrique actuel a subactuel à la Croix-du-Perche



### Espaces à haute valeur écologique PLUI Terres de Perche



#### Légende

##### Natura 2000 - Zone Spéciale de Conservation

 Cuesta cénomannienne

##### Natura 2000 - Zone Spéciale de Conservation

 Arc forestier du Perche d'Eure-et-Loir

##### Natura 2000 - Zone de Protection Spéciale

 Forêts et étangs du Perche

##### ZNIEFF de type I

 ZNIEFF de type I

##### ZNIEFF de type II

 Massif forestier du Haut-Perche

 Zones humides, forêts et coteaux du Haut-Perche

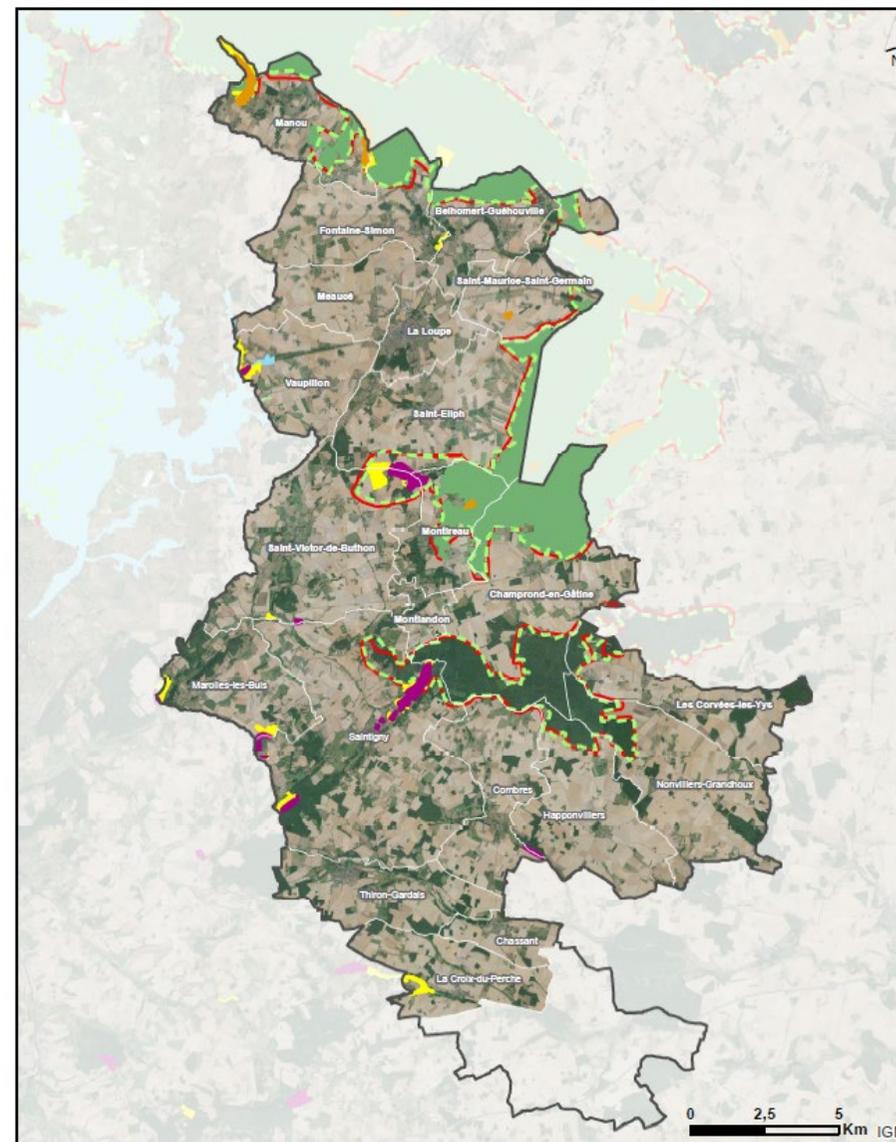
##### ZICO

 ZICO

##### Limites administratives

 Terres de Perche

 Limites communales



### III. Des milieux naturels qui font l'identité du territoire

#### 1. Quels sont les éléments naturels qui participent à l'identité du territoire ?

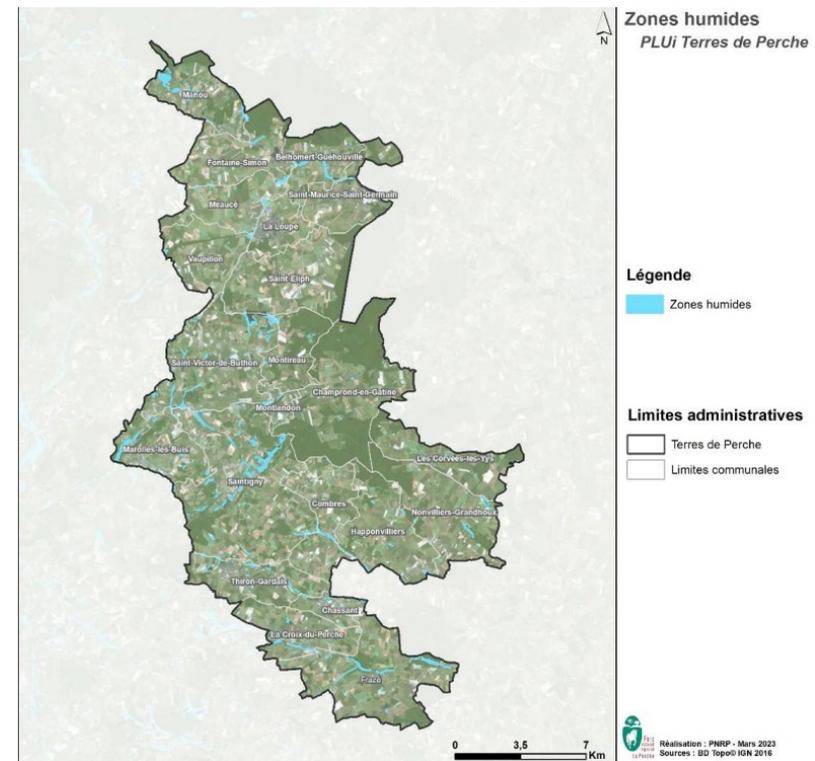
##### a. Les zones humides

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle y existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (définition du code de l'environnement).

Le terme de zone humide regroupe tout un ensemble d'habitats diversifiés qui comprend les marais, prairies humides, boisements humides, friches humides, tourbières roselières et mégaphorbiaies. La caractéristique commune est la présence de sols engorgés d'eau. L'intérêt patrimonial de ces milieux est lié à leur grande diversité et à la forte richesse biologique qu'ils refferment. Ils constituent l'habitat de nombreuses espèces rares et protégées. En effet, les espèces inféodées à ces milieux, rares à l'échelle nationale puisqu'ils représentent moins de 2 % de la surface terrestre, sont généralement dépendantes strictes vis-à-vis du facteur eau. Au niveau fonctionnel, ces milieux présentent un intérêt fort grâce aux nombreux services qu'ils fournissent. C'est un écosystème à l'interface des milieux terrestres et aquatiques qui présentent de ce fait des caractéristiques chimiques, biologiques et physiques particulières, dont les fonctions sont nombreuses et les bénéfiques multiples :

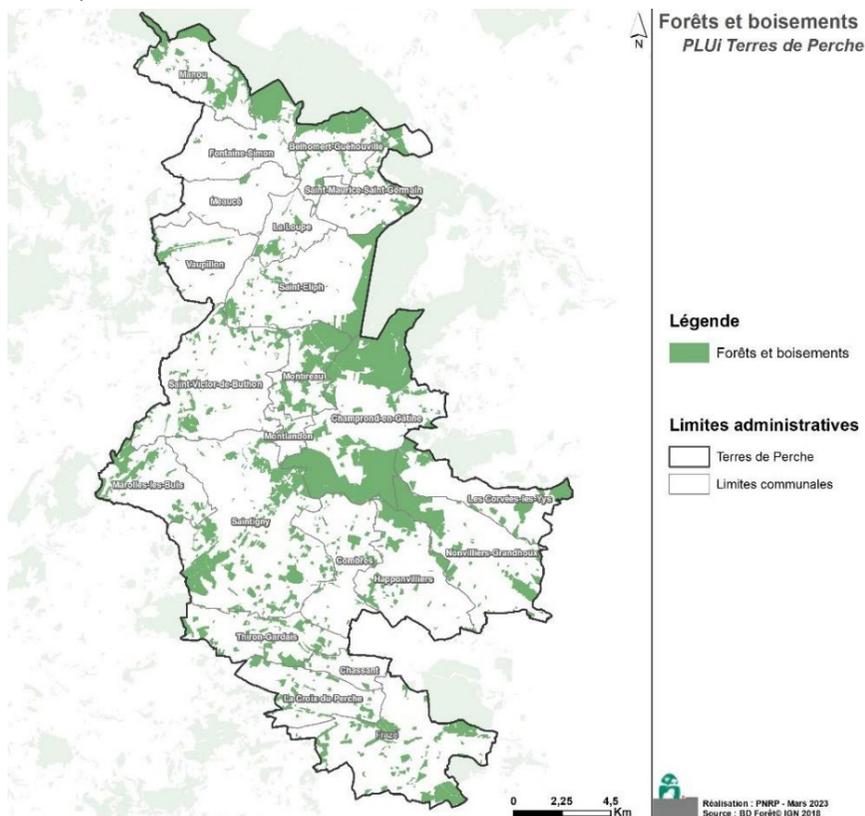
- *Réservoirs de biodiversité : habitats diversifiés, faune et flore spécifique, forte productivité écologique ;*

- *Fonctions hydrauliques : soutien d'étiage en été, rétention d'eau en hiver, régulation des crues, recharge des nappes ;*
- *Fonctions épuratrices : dénitrification, rétention et élimination des micropolluants et des matières en suspension ;*
- *Valeurs culturelles et paysagères : support de légende et de littérature, ouverture des perspectives paysagères ;*
- *Valeurs économiques : production végétale, aquaculture, tourisme ;*
- *Valeurs sociales : pêche, chasse, promenades, loisirs naturalistes.*



b. Les forêts

Les forêts du Perche sont composées à 85% de feuillus, essentiellement de Chênes pédonculés et de hêtres qui se développent plutôt sur sol acide. On y trouve des espèces comme le Pic noir (protégé au niveau national), l'Autour des palombes (vulnérable dans la région Centre – Val de Loire et protégé nationalement), l'Oreillard roux (également protégé nationalement), la Salamandre tachetée (elle aussi protégée en France) et la Jacinthe sauvage (elle fait l'objet d'une réglementation de ramassage, de récolte ou de cession en Eure-et-Loir).



Pic Noir



Jacinthos sauvages

c. Le bocage

*Le bocage, de l'ancien français bos, « bois », est un « assemblage de parcelles (champs ou prairies) de formes irrégulières et de dimensions inégales, limitées et closes par des haies vives bordant des chemins creux » (définition Larousse).*

Le bocage est composé de prairies, cultures et vergers encadrés par un maillage de haies. Le bocage fut par le passé la forme traditionnelle de gestion des campagnes. La haie constituait un pilier de la vie paysanne : clôture et limite de propriété, elle fournissait aussi fruits, gibier, bois et fourrage. Avec ses trognons et ses chemins creux, le bocage constitue aujourd'hui encore une composante essentielle du paysage percheron. On y trouve des espèces comme la Chouette chevêche (quasi menacée en Centre – Val de Loire), la Pie-grièche écorcheur et la Couleuvre d'Esculape (également quasi menacée en Centre – Val de Loire), ces trois espèces étant protégées au niveau national.



Exemple de verger haute-tige ou pré-verger

d. Les coteaux calcaires

D'une superficie restreinte dans le Perche, les coteaux calcaires présentent une grande richesse naturelle. Ils ont été longtemps entretenus par un pâturage extensif laissant place à une diversité végétale. On y retrouve une flore d'origine méditerranéenne adaptée à la sécheresse. On y trouve des espèces comme l'Alouette lulu (protégée au niveau national), le Bruant jaune (également protégé nationalement et quasi menacé en Centre - Val de Loire) et le Lézard des souches (en danger dans la région Centre - Val de Loire et protégé nationalement).



Coteau calcaire de Plainville à marolles-les-buis et coteau calcaire de photos : j. Guy, PNR, Perche Saint-Hilaire des noyers à Saintigny

## 2. Quelles sont les espèces animales caractéristiques du territoire ?

a. Faune

93 espèces animales sont menacées en Eure-et-Loir. Parmi elles, 38 sont vulnérables, 30 sont en danger, 23 sont en danger critique et 2 sont probablement éteintes dans le département. Parmi les 93 espèces menacées en Eure-et-Loir, 59 sont des oiseaux, ce qui représente 63 % des espèces menacées du département. Les autres espèces menacées, moins nombreuses, sont des mammifères, amphibiens, orthoptères, mollusques, poissons, reptiles, odonates et écrevisses.

Les inventaires ZNIEFF et Natura 2000 permettent de dresser une liste d'espèces présentes sur le territoire. Elles sont répertoriées dans le tableau ci-dessous (attention, cette liste est non exhaustive) :

Lieu d'observation	Groupe	Espèce	Statut
ZNIEFF Zones humides forêts et coteaux du Haut-Perche	Insectes	Damier de la Succise	Déterminante et protégée
		Azuré de la Croisette	Déterminante et protégée
	Mammifère	Muscardin	Protégé
	Oiseaux	Grèbe huppé	Protégé
		Grèbe castagneux	Protégé
		Héron cendré	Protégé
		Autour des palombes	Protégé
		Engoulevent d'Europe	Déterminante et protégée
		Huppe fasciée	Déterminante et protégée
		Pic cendré	Déterminante et protégée
		Pic noir	Protégée
		Pic mar	Protégée
		Pic épeichette	Déterminante et protégée
		Alouette lulu	Protégé
		Grimpereau des bois	Déterminante et protégée
		Loriot d'Europe	Protégée
		Pie-grièche écorcheur	Protégée
		Pie-grièche grise	Protégée
		Rosignol Philomèle	Protégée
		Rougequeue à front blanc	Protégée
		Traquet tarier	Déterminante et protégée
		Bouscarle de Cetti	Déterminante et protégée
		Locustelle tachetée	Protégée
		Phragmite des joncs	Déterminante et protégée
		Rousserolle effarvatte	Protégée
		Fauvette babillarde	Déterminante et protégée
	Pouillot de Bonelli	Déterminante et protégée	
Pouillot fitis	Déterminante et protégée		
Bec-croisé des sapins	Protégée		
Gros-bec casse-noyaux	Protégé		
Reptiles	Lézard des murailles	Protégée	
	Coronelle lisse	Protégée	
Natura 2000 Forêts et étangs du Perche	Oiseaux	Cigogne noire	Protégée
		Harle bièvre	Protégée
		Bondrée apivore	Protégée
		Faucon émerillon	Protégée
Grue cendrée	Protégée		



Natura 2000 Arc forestier du Perche d'Eure-et-Loir	Hexapodes	Lucane cerf-volant	Déterminante et Annexe II Directive Habitats	
		Ecaille chinée	Annexe II Directive Habitats	
	Amphibien	Triton crêté	Protégée et annexe II Directive Habitats	
		Mammifères	Barbastelle d'Europe	Protégée et annexe II Directive Habitats
	Murin de Bechstein		Protégée et annexe II Directive Habitats	
	Grand murin		Protégée et annexe II Directive Habitats	
Natura 2000 Cuesta cénonianienne du Perche d'Eure-et-Loir	Mammifères	Grand rhinolophe	Protégée et annexe II Directive Habitats	
ZNIEFF Aulnaies du Val de Leopard	Crustacé	Ecrevisse à pattes blanches	Déterminante et protégée	
ZNIEFF Boulaie tourbeuse de la Vallée Biquet	Reptile	Vipère péliade	Déterminante et protégée	
ZNIEFF Haute Vallée de la Donnette	Oiseau	Grande aigrette	Déterminante et protégée	
ZNIEFF Vallée de la Grand Maison	Mammifère	Pipistrelle de Nathusius	Déterminante et protégée	
		Oiseau	Bouvreuil pivoine	Déterminante et protégée
	Amphibien	Grenouille rousse	Déterminante et protégée	
	Crustacé	Ecrevisse à pattes blanches	Déterminante et protégée	
		Gastéropode	Vertigo de Des Moulins	Déterminante et protégée
	Poissons		Lamproie de Planer	Déterminante et protégée
		Ombre commun	Protégée	
		Chabot commun	Déterminante et protégée	
	ZNIEFF Cavités à chiroptères du maquis de Plainville	Mammifères	Grand rhinolophe	Déterminante, protégée et annexe II Directive Habitats
			Barbastelle d'Europe	Déterminante, protégée et annexe II Directive Habitats
Murin à moustaches			Déterminante et protégée	
Murin à oreilles échanquées			Déterminante, protégée et annexe II Directive Habitats	
Murin de Natterer			Déterminante et protégée	
Grand murin			Déterminante, protégée et annexe II Directive Habitats	
Murin de Bechstein			Déterminante, protégée et annexe II Directive Habitats	
Murin de Daubenton			Déterminante et protégée	
ZNIEFF Pelouses de Saint-Hilaire des Noyers	Lépidoptère	Petite violette		
ZNIEFF Aulnaie-frênaie du Richer	Oiseaux	Grande aigrette	Déterminante et protégée	
		Chevalier guignette	Déterminante et protégée	
		Martin-pêcheur d'Europe	Déterminante et protégée	

ZNIEFF Bois du moulin Canet	Poisson	Lamproie de Planer	Déterminante, protégée et annexe II Directive Habitats
ZNIEFF Etangs et landes de Perruchet	Oiseaux	Grèbe à cou noir	Déterminante et protégée
		Butor étoilé	Déterminante et protégée
		Aigrette garzette	Déterminante et protégée
		Chevalier guignette	Déterminante et protégée
		Balbuzard pêcheur	Déterminante et protégée
		Faucon hobereau	Déterminante et protégée
		Busard Saint-Martin	Déterminante et protégée
		Sterne pierregarin	Déterminante et protégée
		Guifette noire	Déterminante et protégée
	Martin-pêcheur d'Europe	Déterminante et protégée	
Reptile	Vipère péliade	Déterminante et protégée	

### b. Flore

Pour cette partie, nous nous sommes notamment appuyés sur « L'atlas de la flore sauvage du département d'Eure-et-Loir », de 2009.

Quelques espèces patrimoniales que l'on trouve sur le territoire sont présentées ici.



Photo : Y. LOZACHMEUR, PNR Perche

Benoîte des ruisseaux (*Geum rivale*) : Plante vivace à souche traçante à fleurs penchées rougeâtres. Boisements, berges des rivières sur des sols humides. Deux stations composées de plusieurs centaines d'individus ont été observées récemment dans le Perche, notamment au bord de l'Eure à Fontaine-Simon. Espèce rare dans le Perche où ces populations constituent un isolat excentré à l'Ouest de son aire de répartition. Espèce rarissime, protégée au niveau régional.

Cardamine à bulbilles (*Cardamine bulbifera*) : Plante vivace aux feuilles entières et pourvues de bulbilles à leur aisselle. Boisements de type hêtraie sur des sols frais et profonds. Découverte récemment à Happonvilliers et en forêt de Senonches. Les stations de cette espèce, très disséminée dans l'Ouest de l'Europe, constituent un élément exceptionnel du patrimoine naturel d'Eure-et-Loir. Il s'agit des seules populations connues de la région Centre - Val de Loire. Espèce rarissime, déterminante ZNIEFF.



Dorine à feuilles alternes (*Chrysosplenium alternifolium*) : Petite plante vivace à feuilles alternes échanquées en forme de rein et nettement crénelées, à inflorescence jaune verdâtre. Marges des sources boisées sur des sols constamment humides avec de l'eau circulante. Une petite population a été découverte dans la vallée de l'Eure à Fontaine-Simon. L'extrême rareté de l'espèce et la situation marginale de la station d'Eure-et-Loir lui confèrent un intérêt patrimonial fort. Espèce rarissime, protégée au niveau régional.

Fougère des marais (*Thelypteris palustris*) : Fougère vivace à souche traçante à feuilles d'un vert assez clair. Boisements, berges des rivières et des plans d'eau, prairies à hautes herbes sur des sols marécageux, tourbeux, calcaires à peu acides. Populations abondantes localement dans les vallons du Perche, sur les suintements au contact de la craie cénomaniennne. Espèce rare, protégée au niveau régional.

Polystic à aiguillons (*Polystichum aculeatum*) : Robuste fougère vivace, en touffes, à feuilles à dents souvent terminées par une soie. Boisements, talus des chemins forestiers, sur des sols très frais et bien drainés. Espèce typique des coteaux crayeux orientés vers le Nord et des fonds de vallées encaissées. Espèce rare, protégée au niveau régional.



Flûteau nageant (*Luronium natans*) : Petite plante vive amphibie à souche traçante, à grandes fleurs blanches et à feuilles flottantes ou aériennes. Rives en eaux peu profondes ou exondées, des étangs, des mares et des rivières sur des sols argileux ou tourbeux, généralement pauvres en éléments nutritifs. En régression à la suite de la pollution des eaux, à l'embroussaillage et au reprofilage des berges. En voie de disparition en vallée de l'Eure où seules deux observations font état de sa présence sur les rives de la rivière, notamment à Manou. Espèce très rare, protégée au niveau national, Directive Habitats.

Isopyre faux-pigamon (*Thalictrella thalictroides*) : Petite plante vivace à souche traçante. Boisements sur des sols frais et riches en éléments nutritifs. Espèce proche de sa limite Nord-Ouest de sa répartition, caractéristique des bas de versants et des vallons frais boisés, où elle peut former de vastes tapis au printemps. Espèce assez rare, protégée au niveau régional.

Lysimaque des bois (*Lysimachia nemorum*) : Petite plante vivace à tiges couchées ascendantes, à feuilles ovales et plus ou moins aiguës au sommet. Boisements sur des sols frais à humides et plutôt acides. Espèce aux affinités montagnardes, assez répandue sur l'arc forestier du Perche. Espèce rare, déterminante ZNIEFF.

Osmonde royale (*Osmunda regalis*) : Grande fougère vivace, en touffes, à feuilles pouvant dépasser 1,5 m, deux fois divisées en folioles allongées. Boisements, fossés forestiers sur des sols tourbeux, détremés et acides. Assez répandue dans le Perche, généralement à la faveur de sources apparaissant à la base des sables du Perche. Espèce rare, protégée au niveau régional.

Prêle d'hiver (*Equisetum hyemale*) : Assez grande plante vivace à souche traçante, à tige vert foncé et non rameuse, à gaines matures blanc grisâtre cernées généralement par deux cercles noirs très marqués. Boisements sur des sols frais à humides et acides. Découverte dans le Perche au niveau d'une source boisée à Saint-Victor-de-Buthon. Espèce rarissime, protégée au niveau régional.



Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*) : Petite plante vivace à feuilles toutes à la base. Berges d'étangs et de mares, prairies pâturées, landes sur des sols marécageux, acides, pauvres en éléments nutritifs et souvent tourbeux. Généralement sur sphaignes.

Espèce caractéristique des tourbières à sphaignes du Perche, se développant au niveau des suintements. Malgré quatre sites connus disséminés sur trois communes, cette espèce reste en situation précaire du fait de la très faible superficie des stations et des diverses altérations subies par son habitat (abandon du pâturage et embroussaillage, drainage, pollution des eaux, etc.). Espèce très rare, protégée au niveau national.

Sagittaire à feuilles en flèche (*Sagittaria sagittifolia*) : Plante vivace amphibie produisant des feuilles aériennes en forme de fer de hallebarde. Rivières, rives des étangs et mares, fossés sur des sols plus ou moins vaseux. En régression actuellement. Elle reste néanmoins fréquente par endroits dans le Loir et l'Eure. Espèce assez rare, déterminante ZNIEFF.

#### *Espèces invasives*

Une espèce invasive (ou exotique envahissante) est une « espèce allochtone dont l'introduction par l'Homme (volontaire ou fortuite), l'implantation et la propagation menacent les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques ou économiques ou sanitaires négatives » (définition de l'UICN).



## IV. La mise en réseau de milieux naturels ou la trame verte et bleue

### 1. Qu'est-ce que la trame verte et bleue ?

La Trame verte et bleue est constituée de continuités écologiques terrestres et aquatiques composées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

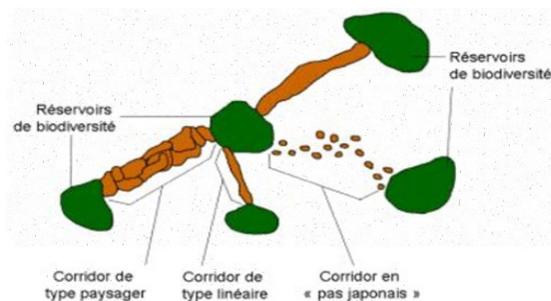
#### a. Réservoirs de biodiversité :

Espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.

« Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement). »

#### b. Corridors écologiques

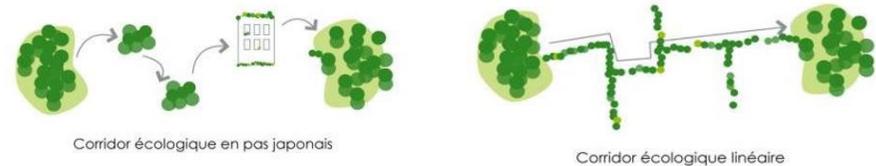
Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.



« Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement). »

Les corridors ne sont pas des couloirs naturels opaques et peuvent prendre bien des formes. On peut donc citer par exemple :

- Les corridors en pas japonais formés par des îlots végétaux tels que des bosquets ;
- Les corridors linéaires qui se reposent sur l'enchevêtrement des haies du bocage ;
- Les corridors aquatiques et les berges du réseau hydrographique dense de l'agglomération, qui permettent le passage des amphibiens, oiseaux poissons..., et qui constitue un réseau préexistant à conforter ;
- Les corridors paysagers.



Source : Even Conseil

Les corridors peuvent évidemment prendre des formes mixtes tant qu'ils permettent le passage des différentes guildes d'espèces à travers le territoire : poissons, insectes, oiseaux, petits et grands mammifères.

## 2. Dans quel cadre juridique s'inscrit la Trame Verte et Bleue ?



La Trame Verte et Bleue (TVB) constitue un outil de préservation de la biodiversité visant à intégrer les enjeux de maintien et de renforcement de la fonctionnalité des milieux naturels dans les outils de planification et les projets d'aménagement. Elle vise ainsi à freiner l'érosion de la biodiversité résultant de l'artificialisation et de la fragmentation des espaces, en particulier par la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques afin que les populations d'espèces animales et végétales puissent se déplacer et accomplir leur cycle de vie dans des conditions favorables.

La TVB est constituée de :

- *Réservoirs de biodiversité : ce sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, et qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement)*

- *Corridors écologiques : ils assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au point I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement).*

### a. Le SRADDET

Le SRADDET ayant repris l'ancien Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), ses objectifs en matière de continuités écologiques sont les suivants :

- *Préserver la fonctionnalité écologique du territoire ;*
- *Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés ;*
- *Développer et structurer une connaissance opérationnelle ;*
- *Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre.*

La Trame Verte et Bleue de la région Centre – Val de Loire est composée des sous-trames suivantes :

- *Trame Verte : pelouses et lisières sèches sur sols acides, pelouses et landes sur sols acides, milieux prairiaux, milieux boisés, espaces cultivés, milieux bocagers et milieux humides ;*
- *Trame Bleue : milieux humides et cours d'eau.*

Des recommandations sont ensuite faites pour chaque sous-trame.

Source : SRCE du Centre, « Volume 3 – Enjeux régionaux, plan d'action et dispositif de suivi », décembre 2014

### 3. Quelle trame verte et bleue sur notre territoire ?

#### a. La trame verte

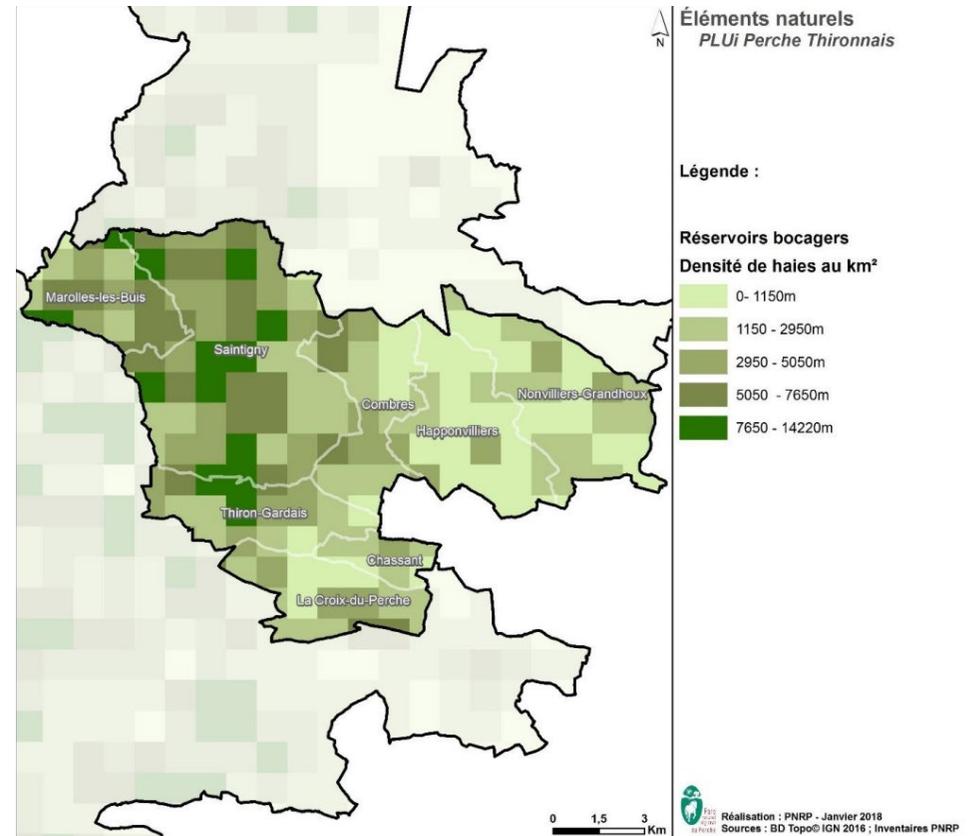
Pour cette partie, nous nous sommes notamment appuyés sur la plaquette éditée par le Parc « Les haies bocagères du Perche », de juillet 2018.

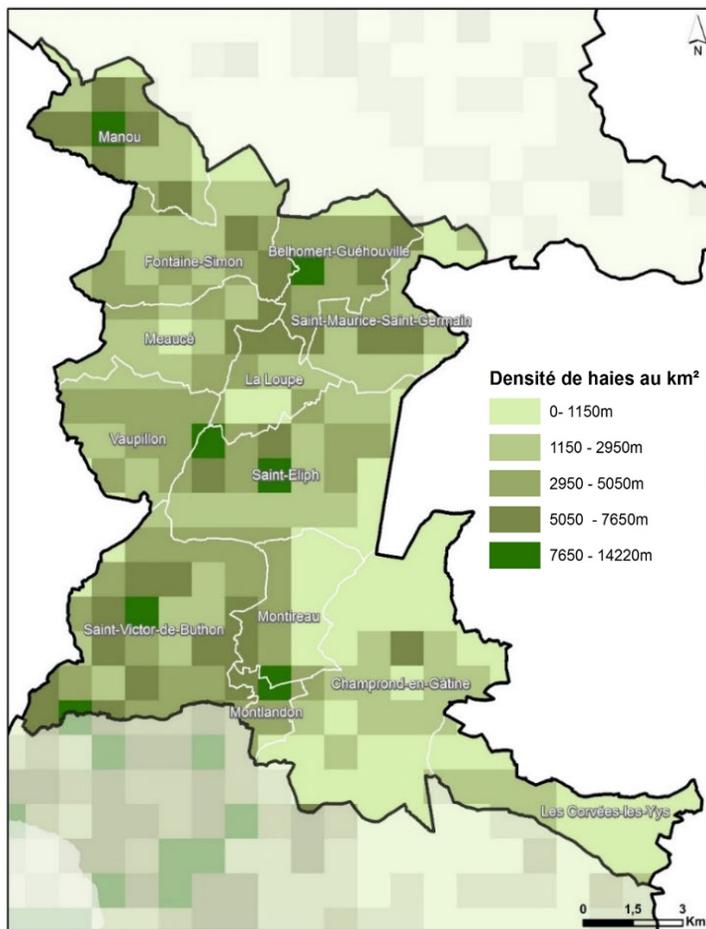
Une haie bocagère est un alignement d'arbres, d'arbustes et de buissons composé d'un mélange d'essences locales. Ces haies ont plusieurs fonctions :

- Fonction de régulation climatique ;
- Fonction de rétention d'eau et de conservation des sols ;
- Fonction de production de bois et de ramassage de fruits ;
- Fonction d'abri pour la faune ;
- Fonction paysagère.

Les haies peuvent présenter une diversité structurelle importante. On peut les retrouver sur du plat ou sur un talus, hautes ou basses, composées de deux ou trois strates (herbacée, arbustive et arborée), avec la présence d'arbres de haut-jet, d'arbres têtards, etc. Plus la diversité de la haie sera élevée, plus les services rendus seront nombreux. De même, plus une haie est âgée et ses étages nombreux, plus le nombre d'espèces végétales qui la composent sera élevé.

Terres de Perche, 1 200 km de haies ont été recensés.





b. La trame bleue

Pour cette partie, nous nous sommes notamment appuyés sur la plaquette éditée par le Parc « Les mares du Perche », de juillet 2018.

A côté de milieux naturels remarquables, les mares constituent des espaces plus ordinaires qui n'en possèdent pas moins un rôle essentiel dans la préservation

de la biodiversité. Chaque mare abrite en effet un écosystème propre et offre des conditions de vie adaptées à une très grande diversité d'espèces : plantes aquatiques ou amphibies, insectes aquatiques, amphibiens, etc. Les mares remplissent également des fonctions esthétiques, paysagères et culturelles.

587 mares ont été recensées sur le territoire.

c. Méthodologie définie

Les milieux forestiers sont fortement représentés sur le territoire surtout au Nord du territoire. Les grands réservoirs forestiers du Nord et de l'Est (Forêt domaniale de Senonches, Forêt de Montécot, Bois de Montireau, Forêt de Champrond) sont bien connectés entre eux et permettent des échanges du Nord vers le Sud du territoire. Au Sud, les réservoirs forestiers (Domaine du Bois Landry, Bois de la Justice, Bois de Blainville, Bois de Maurissure, Bois de Galaisière, Bois de Montgraham ou encore Bois de la Grève) sont géographiquement plus distants mais reliés par des corridors. On trouve également à l'est du territoire le Bois d'Illiers, le Bois des Guépières, une partie du Bois de Blainville, le Moulin de la Fonte et le Bois Ravin d'Enfer qui sont classés réservoirs forestiers. Les autres boisements sont de petites tailles, la plupart du temps isolés et répartis de manière hétérogène sur le reste du territoire. On note cependant la présence de nombreux corridors forestiers en bon état ou fragile à conforter permettant de connecter les boisements du Nord au Sud du territoire d'étude.

Le bocage, élément identitaire du Perche, composé de haies, prairies et mares, a une répartition très hétérogène sur le territoire. Il est fortement représenté dans la vallée de la Jambette, de la Rhône, des Noues, de la Vinette ou de la Cloche et à l'inverse il laisse place aux cultures sur le plateau de La Loupe et la gâtine de Champrond-en-Gâtine par exemple, là où le remembrement a été le plus fort. Le bocage se retrouve isolé la plupart du temps par des îlots de parcelles cultivées en céréales ou maïs et il est donc nécessaire de maintenir les corridors mis en avant dans la cartographie et de renforcer ceux qui peuvent l'être. Il est à noter que ces milieux bocagers mis en avant permettent le maintien de vergers et de prairies humides à haute valeur écologique.



Les coteaux calcaires sont peu représentatifs du Perche mais accueillent une faune et une flore spécifique. Ils sont aujourd'hui menacés par la déprise agricole et l'intensification des pratiques culturales. Sept coteaux calcaires, tous sur la commune de Saintigny, ont été identifiés comme réservoirs de biodiversité sur le territoire.

Les cours d'eau façonnent une partie de la communauté de communes. On y retrouve les vallées de la Cloche, de la Foussarde, de la Mazure, de la Thironne ou encore de la Vinette. Au Nord du territoire, on retrouve des cours d'eau permanents, peu encaissés comme l'Eure, le Livier ou le ruisseau de l'ancien étang de Pot de Vin. Au Sud-Ouest, la vallée du ruisseau des Noues délimite le territoire. Il s'agit du seul cours d'eau permanent présent, en complément du ruisseau de la Bonne Eau et d'autres petits cours d'eau au régime intermittent. Les vallées humides qu'accompagnent ces différents cours d'eau jouent un rôle important pour la préservation des habitats et de la biodiversité.

La construction de la Trame verte et bleue de Terres de Perche s'appuie sur les TVB réalisées dans le SRCE de la région Centre approuvé le 16 janvier 2015 et dans le SCOT du Perche d'Eure-et-Loir (en cours de réalisation). Ce dernier reprend la TVB d'une étude réalisée par G2C, finalisée en 2015 et portée par le Parc du Perche pour le compte du PETR.

#### Récolte des données

##### Milieus naturels :

- Mise à jour des données haies sur l'ensemble du territoire avec les élus et groupe de travail.
- Mise à jour des mares (à partir des données du Conservatoire d'Espaces Naturels : Antenne de Chartres) et des zones humides sur l'ensemble des communes hors Parc. Pour les autres communes ayant déjà été inventoriées entre 2008 et 2010, mise à jour via les données RPG 2016 et des prospections terrain.

##### Espèces de cohérence nationale de la TVB :

Quatre espèces d'oiseaux de cohérence nationale TVB ont été utilisées en appui pour modéliser la TVB, espèces (données recueillies en interne à partir des inventaires ornithologiques réalisés par le Parc et auprès de l'association Eure-et-Loir Nature) :

- *La Chouette chevêche* -> sous-trame bocagère
- *La Pie-grièche écorcheur* -> sous-trame bocagère
- *Le Pipit farlouse* -> sous-trame bocagère
- *Le Pouillot siffleur* -> sous-trame forestière

### Autres données :

La réalisation de cette TVB s'appuie également sur les données Flore du CBN Bassin parisien pour la définition notamment des réservoirs bocagers, les réservoirs coteaux calcaires et les données ornithologiques de Claude Heras et des inventaires du Parc pour la définition des réservoirs étangs.



#### *Traitements des données sous SIG*

Le travail réalisé s'appuie sur celui produit par Jérémie GUY, chargé de mission TVB au Parc du Perche et l'étude réalisée par G2C sur le territoire du Perche d'Eure-et-Loir.



#### *Trame Bleue*

#### Sous-trame aquatique :

Cette sous trame comprend les cours d'eau notifiés par la BD\_TOPO 2014 et actualisés par les services de la DDT28. Les cours d'eau présentés dans la cartographie sont ceux validés et actualisés par la DDT au 23 mai 2019. Sous-trame points d'eau



#### Sous-trame points d'eau :

Cette sous trame comprend les mares et étangs mis à jour en 2019 par les groupes de travail et les différentes sorties réalisées par le Parc.

De cet inventaire, 27 étangs ressortent en réservoirs de biodiversité en fonction de leur localisation en zone naturelle protégée (Natura 2000 ou ZNIEFF) ou alors avec un suivi ornithologique réalisé par le Parc et Claude Heras (étangs à enjeux). On peut noter les étangs de Perruchet et de Thélière à Saint-Eliph, Sainte-Anne à Thiron-Gardais, l'étang du Gaillard à La Croix-de-Perche, le Grand étang à Nonvilliers-Grandhoux, l'étang de la Housserie à Champrond-en-Gâtine ou encore l'étang de la Haute-Brosse à Manou.

Les données mares et étangs (réservoirs ou non) ont été combinées afin de mettre en avant des réseaux potentiels de mares modélisés par érosion-dilatation. Une distance de dispersion de 250m a été choisie (soit une distance maximale de 500m entre deux points d'eau) correspond à une distance de dispersion moyenne pour un panel d'amphibiens. Cela permet d'identifier des secteurs présentant une fonctionnalité potentielle. Attention, cette méthode ne tient pas compte de la qualité du milieu seulement de la présence de ces derniers.

#### Sous-trame zones humides :

Les inventaires zones humides (boisements, friches, prairies et tourbières) ont été réalisés par les groupes de travail à l'été-automne 2018 pour l'ensemble des communes hors Parc. Les inventaires se sont basés sur l'actualisation de la cartographie des données à disposition (SAGE du Loir, Inventaires MAEC, données Parc, RPG...) avec l'édition de 2 atlas zones humides (Vaupillon et Les Corvées-les-Yys). Les groupes de travail identiques à ceux des inventaires haies pouvaient noter l'ajout, la suppression ou la modification des contours des zones humides à partir des données existantes. En cas de doute ou de divergence sur la véracité d'une zone humide, des inventaires floristiques ou des sondages pédologiques ont été réalisés sur le terrain par le Parc avec la présence du propriétaire ou de l'exploitant agricole. La couche finale obtenue ne correspond pas à un inventaire exhaustif des zones humides sur le territoire mais plus à un consensus entre les différents acteurs du territoire.

Concernant les communes Parc, ce travail a été effectué entre 2008 et 2011 par des agents du Parc. Ces données ont été actualisées à partir de vérification de terrains et croisement avec le RPG 2016. 483 hectares de zones humides ont été inventoriés sur le territoire.

Une fois ces zones humides délimitées, plusieurs traitements ont été réalisés afin d'obtenir les réservoirs zones humides. (1) Une fois les zones humides délimitées, une zone tampon de 200m a été appliquée considérant que c'était une zone d'habitat dans laquelle les deux espèces (ici le triton crêté et la grenouille rousse) sont capables de vivre à condition de ne pas chevaucher une occupation du sol fragmentante (route, zone urbaine et culture). Le traitement a été partiellement automatisé, une grande partie s'est faite manuellement pour ne pas supprimer une proportion trop forte d'éléments potentiellement intéressants aux espèces. Les espaces obtenus correspondent aux pré-réservoirs zones humides. (2) Une zone tampon de 200m a ensuite été ajoutée aux pré-réservoirs zones humides puis autour des prairies sélectionnées dans le RPG et digitalisées à la main pour les parcelles non agricoles ou non déclarées à la PAC. Toutes les zones superposées ont agrandi les réservoirs zones humides considérant que le milieu permettait à la biodiversité inféodée aux zones humides de s'exprimer. Les zones délimitées correspondent aux réservoirs zones humides (on peut retrouver des routes, des zones urbanisées ou alors des cultures au sein de ces zones tampons, mais ces éléments fragmentants peuvent être contournés ou avec de faibles fréquentations).

La construction de corridors se base sur la superposition de milieux favorables (ici prairies) aux réservoirs zones humides dans un rayon de 400m. Seulement deux corridors zones humides ont été mis en évidence. En effet, les zones humides sont réparties de manière continue sur le territoire facilitant le déplacement des espèces inféodées à ces milieux naturels. D'autres auraient pu être matérialisés mais la fragmentation ou l'occupation du sol n'est pas propice aux espèces.

#### *Trame Verte*

##### Sous trame forestière :

Les réservoirs forestiers ont été repris de l'étude réalisée en 2015 par G2C. Quelques réservoirs ont été ajoutés en concertation avec les acteurs locaux.

Les corridors forestiers ont été repris de l'étude réalisée en 2015 par G2C.

##### Sous-trame bocagère :

La densité de haies a été calculée à partir des inventaires bocagers sur des mailles de 500\*500m et 1000\*1000m. Une fois ces secteurs mis à avant, ils ont été affinés avec un indice de qualité du bocage qui reprend quatre indicateurs : les haies (linéaire), les prairies (superficie), les mares (quantité) et les éléments fragmentants (linéaire) et classés selon la méthode des seuils de Jenks. Les contours de ces espaces bocagers ont été redessinés manuellement afin d'écartier les cultures qui se trouvaient en périphérie ou à l'inverse d'intégrer les vergers à proximité. Ensuite, un croisement avec les données ornithologiques a également été réalisé. Enfin, une vérification terrain a été réalisée afin de valider ou non les réservoirs bocagers préalablement définis.

La construction des corridors bocagers a suivi la même méthode d'élaboration que ceux de la sous-trame zones humides ou la sous-trame forestière avec deux distances de dispersion (400 et 800m) et des éléments structurels bien identifiés comme les anciennes voies ferrées formant de véritables corridors végétalisés. Les bosquets de moins d'un hectare et les vergers servent de milieux supports à ces corridors. Les corridors tracés ont été affinés à partir d'une vérification rapide sur le terrain et des différents retours des acteurs de terrain. Certains semblent opérationnels et sont donc à maintenir, d'autres sont à renforcer voire à rétablir afin d'assurer des échanges avec la faune considérée.

##### Sous-trame coteaux calcaires :

2 coteaux calcaires situés à Coudreceau ont été intégrés à cette sous-trame. Ces derniers ont été mis en avant par les données floristiques du CBN, une étude sur les pelouses calcicoles réalisée en 2010 par OGE (Office de Génie Ecologique), les MAEC et les prospections réalisées par les agents du Parc du Perche.



*Eléments fragmentant*

Routes :



Les éléments linéaires de type routes ont été mis en avant à partir du recensement de la circulation sur les routes nationales et autoroutes et la carte des trafics 2014 (Direction des routes, Service de l'exploitation routière du 28). La typologie fait ressortir trois classes différentes : l'autoroute A28 et une partie de la Départementale D923 avec plus de 5000 véhicules journaliers, les routes avec une fréquentation entre 2000 et 4000 véhicules par jour et celles entre 500 et 2000.



Urbanisation :

Cet élément correspond à l'ensemble des constructions bâties avec une extension de 10 mètres autour de ces dernières (Bd\_Topo2014).



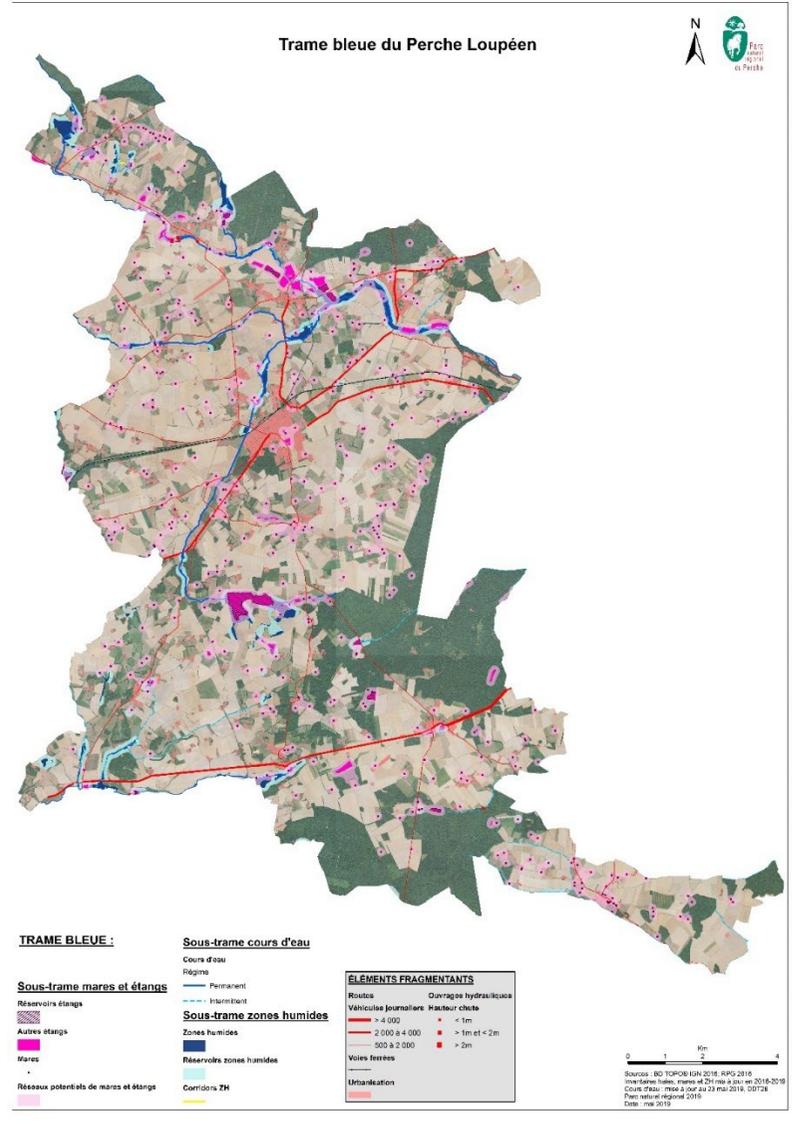
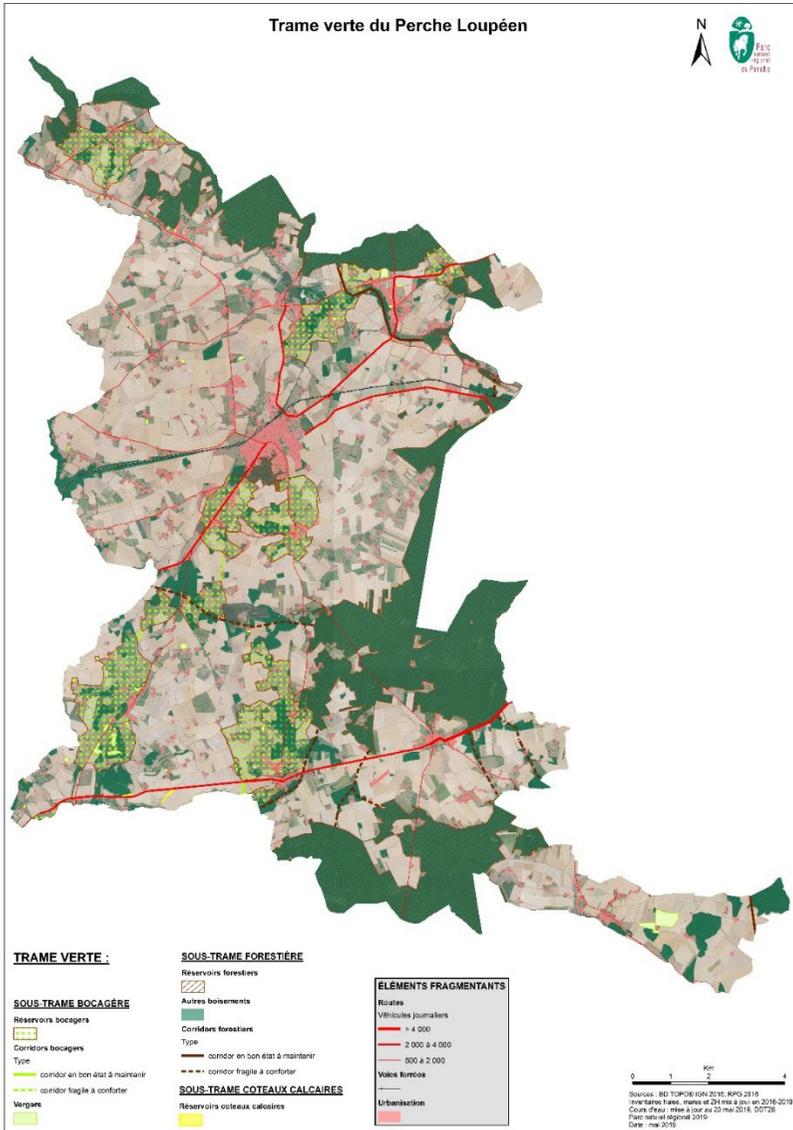
Ouvrages hydrauliques :

Cet élément correspond aux obstacles présents sur les cours d'eau avec trois classes de hauteur de chutes d'eau : ceux inférieurs à 1 mètre, ceux compris entre 1 et 2 mètres et ceux supérieurs à 2 mètres (référentiel des obstacles à l'écoulement ; 2016).

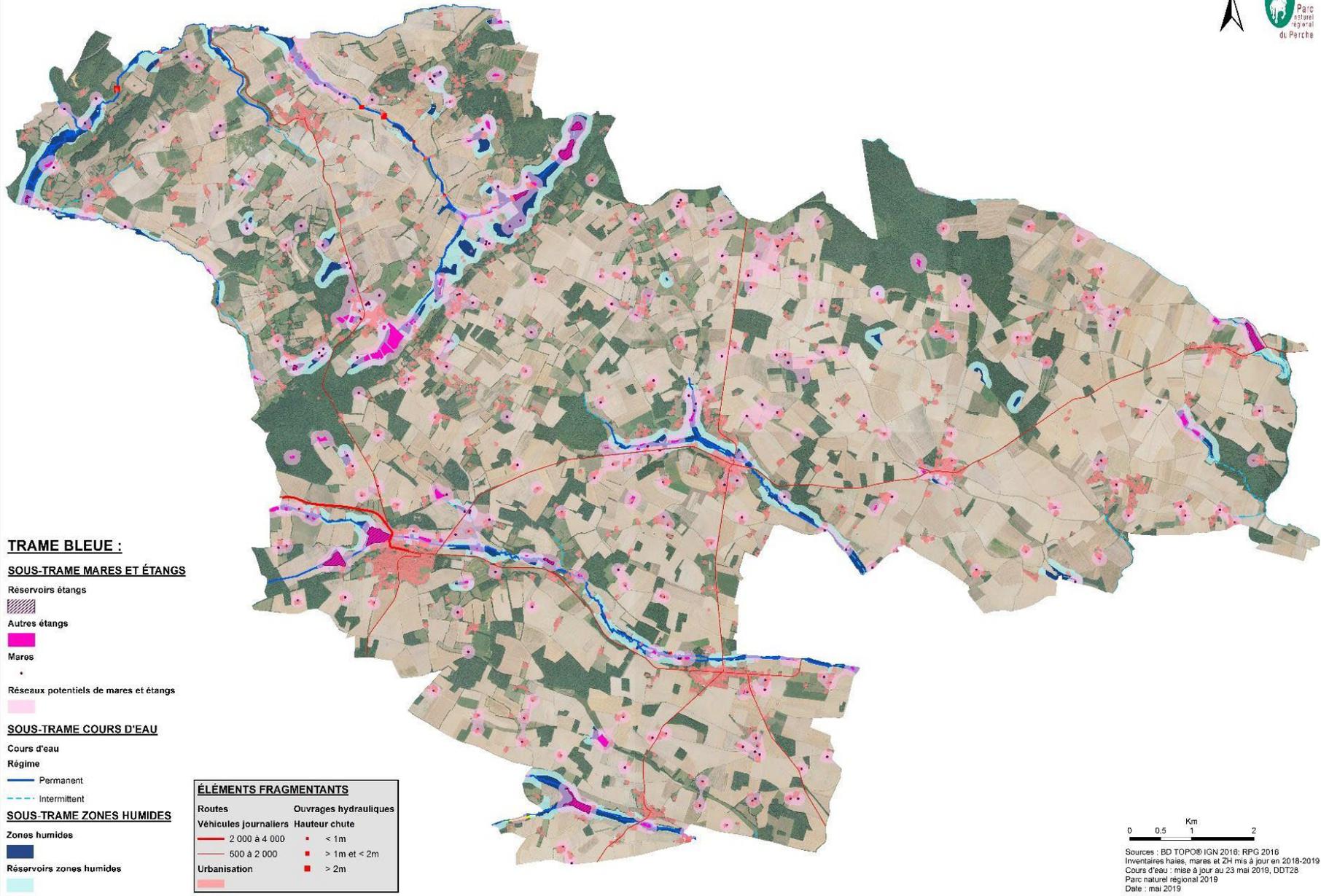


*Cartographie et validation à dire d'experts*

La cartographie a été présentée puis validée à dire d'experts. Ce groupe d'expert était composé de quatre membres du Parc : Vincent Trémel, chargé de mission « Patrimoine Naturel ; coordinateur N2000 » ; Aurélie Tran Van Loc, chargée de mission « Faune, Flore, Milieux », Margot Douady et Valentin Vautrain, chargés d'études ornithologiques et de cinq personnes extérieures : Benoit Allard, Responsable de l'antenne de Chartres du CEN ; Stéphane Skibniewski, Technicien cynégétique à la Fédération des chasseurs 28 ; Bruno Huchet, Responsable de l'Unité Territoriale de l'Eure-et-Loir de l'ONF ; Jean-Pierre Bompard et Claude Heras, membres de l'association Eure-et-Loir Nature.



### Trame bleue du Perche Thironnais



**TRAME BLEUE :**

**SOUS-TRAME MARES ET ÉTANGS**

- Reservoirs étangs
- Autres étangs
- Mares
- Réseaux potentiels de mares et étangs

**SOUS-TRAME COURS D'EAU**

- Cours d'eau
- Régime
- Permanent
- - - Intermittant

**SOUS-TRAME ZONES HUMIDES**

- Zones humides
- Reservoirs zones humides

**ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS**

Routes	Ouvrages hydrauliques
Véhicules journaliers	Hauteur chute
2 000 à 4 000	< 1m
600 à 2 000	> 1m et < 2m
Urbanisation	> 2m



Sources : BD TOPO® IGN 2016; RPG 2016  
Inventaires haies, mares et ZH mis à jour en 2018-2019  
Cours d'eau : mise à jour au 23 mai 2019, DDT28  
Parc naturel régional 2019  
Date : mai 2019



### Trame verte du Perche Thironnais



## V. Des modèles d'urbanisation variés en lien avec l'histoire du territoire

### 1. Comment s'organisent nos bourgs ?

Le bourg constitue un ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel, disposant d'équipements, services, commerces de niveau communal ou intercommunal. Il peut s'établir le long des voies de communication ou près d'un cours d'eau. La topographie du site joue un rôle déterminant dans la localisation et la structure des bourgs, bien souvent, sur le territoire de Terres de Perche, les bourgs sont localisés à proximité de lacs, ruisseaux ou retenues d'eau.

Les centres-bourgs correspondent à l'établissement primitif de l'habitat groupé, s'étant formé aux abords des voies de circulation structurantes desservant la plaine rurale. Ils forment des entités urbaines ceinturées par les espaces agricoles et boisés. De manière générale, l'urbanisation initiale (centre-bourg) s'est faite de manière privilégiée le long des axes routiers.

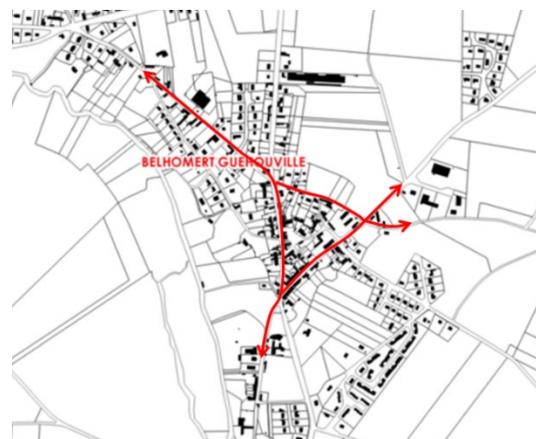
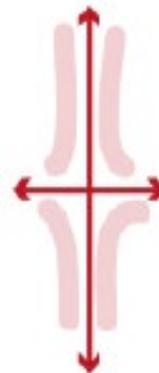
A l'échelle des 22 communes de Terres de Perche, plusieurs formes urbaines sont observables :

- Les bourgs carrefours ;
- Les bourgs-rue ;
- Les bourgs-hameaux.

Il est important de noter que certaines communes, issues de fusions historiques sont constituées de plusieurs bourgs. Dans certaines cas, un des bourgs apparait plus important que l'autre, dans d'autres, un équilibre s'est opéré à l'échelle communale.

#### a. Les bourgs-carrefours

Organisés autour d'un croisement, souvent constitué de deux axes orientés Nord-Sud et Est-Ouest. Le noyau central est composé, dans la majorité des cas, de l'Eglise et de sa place. Ces carrefours principaux sont souvent denses.





Bourgs de Saintigny



b. Les bourgs-rues



Le bâti s'implante de part et d'autre d'une route ancienne, « colonne vertébrale » du tissu urbain, souvent développée à partir du tracé d'anciennes grandes voies de communication. Les voies secondaires ne sont bordées que par quelques constructions très éparées.

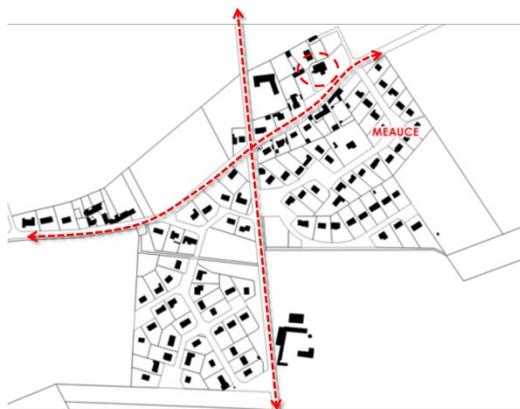
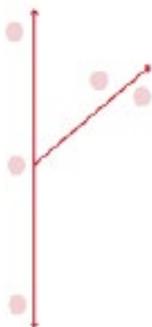




c. Les bourgs-hameaux

Ces entités bâties n'ont pas suivi de modèle de développement homogène.

Ces villages se sont agrandis aux XIX et XXème siècles de façon très restreinte et sans morphologie urbaine particulière. Les constructions s'y répartissent donc de façon irrégulière et éparse autour de l'Eglise, seul élément marquant de la centralité. Le développement est hétéroclite et correspond à des périodes variées en fonction des cas de figures observés.





Le territoire présente également de nombreux hameaux en dehors des bourgs. Ces entités, présentent un nombre de constructions variable. La plupart du temps, elles sont organisées autour d'anciennes fermes. Le bâti agricole ancien est localisé au cœur des hameaux, au fur et à mesure de nouvelles habitations sont venues se greffer ces espaces.

Le nombre total de constructions varie entre les différents hameaux. De la même manière, le nombre global de hameaux est fluctuant en fonction des communes. Cette particularité est en lien avec l'identité rurale du territoire. La consommation d'espaces corrobore le caractère notable de cette forme d'urbanisation, y compris sur la dernière période. En effet, les constructions nouvelles sont nombreuses en dehors des bourgs du territoire.

Le PLUi, tout en questionnant les capacités en réseau, les disponibilités foncières et les stratégies de développement a vocation à prendre en compte cette forme d'urbanisation historique, vectrice de l'identité territoriale.

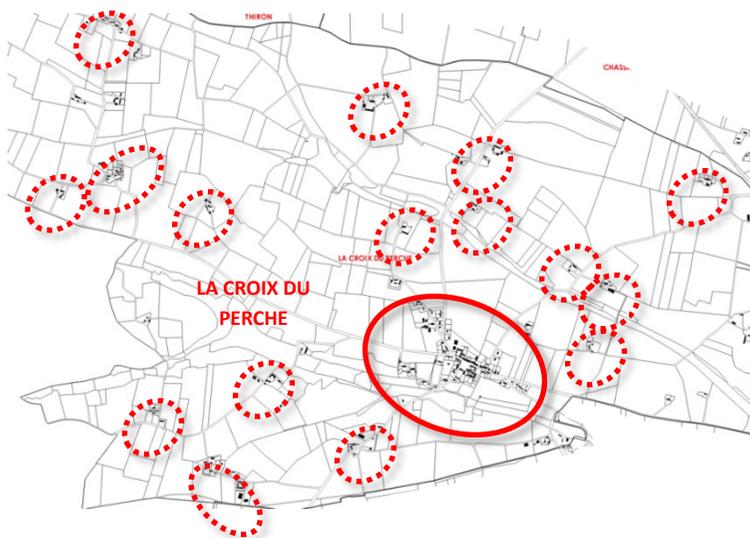
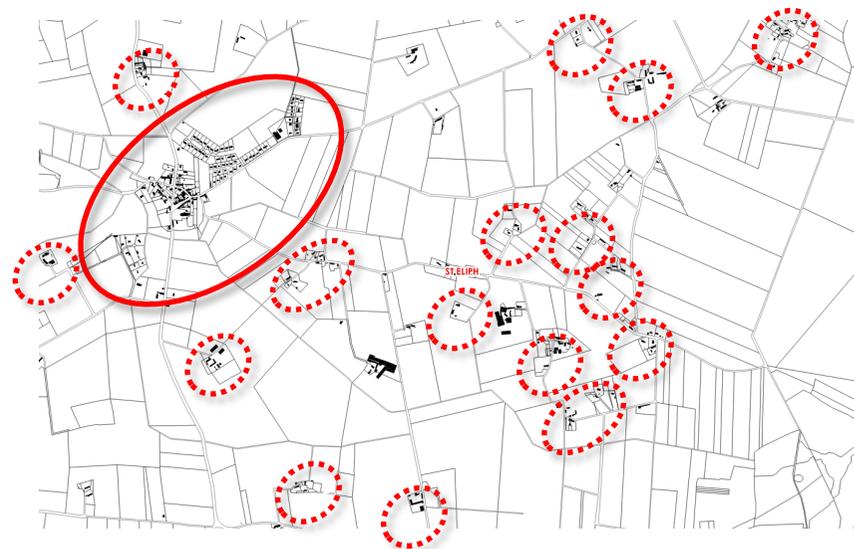
**L'identité rurale du territoire, déclinée à travers la structure de l'urbanisation des bourgs et l'habitat isolé est un réel élément de démarcation. Dans le contexte actuel, où les aspirations sociales tendant vers une plus grande proximité avec les espaces naturels, le Perche dispose de réels atouts.**

## 2. Quelle forme pour l'habitat isolé ?

7 communes ont un PLU ou une carte communale sur 9. La culture d'urbanisation est en lien directe avec les modes de développement hérités. Ainsi, on dénombre un nombre important de constructions nouvelles et anciennes en dehors des bourgs et villages constitués.

Cette forme de développement étant directement liée à l'histoire locale. Le caractère éparpillé des constructions est dû au passé agricole et corps de ferme présents sur le territoire.

Les communes présentent toutes ce mode d'urbanisation dispersé mais de manière plus ou moins développée. La Loupe, ou Thiron-Gardais par exemple, qui abritent chacune un bourg constitué, ne possède que peu de hameaux. En revanche, les communes de Vaupillon, Saint-Eliph, La Croix-du-Perche, Haponvilliers, Saintigny, Les Corvées-les-Yys ou Fontaine-Simon font état de nombreux hameaux dispersés.



Ce développement du bâti est lié au caractère identitaire Percheron. Ainsi, au sein de ces espaces, on retrouve les constructions identitaires du territoire (toitures tuiles, façades teinte sable, ornements de briques...).

L'implantation des constructions joue avec les reliefs. Souvent à mi-pente, à l'abris du vent et de l'écoulement des eaux, de petits ensembles bâtis ponctuent le paysage.



## VI. Des formes urbaines entre bâti traditionnel et extensions pavillonnaires

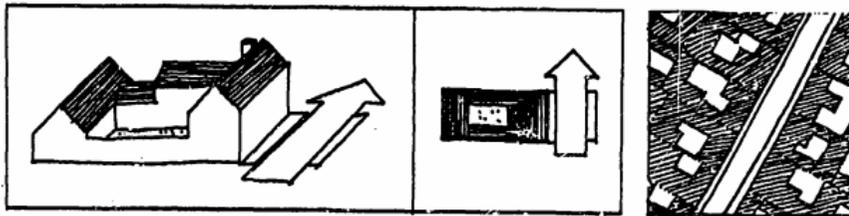
### 1. Quelles formes urbaines sont observables sur les bourgs ?



L'urbanisation du territoire de Terres de Perche est étroitement liée avec le cadre naturel. Ce dernier sous-tend l'urbanisation. Ce territoire rural s'est développé au fur et à mesure au regard de choix stratégiques motivés par les nécessités en lien avec l'exploitation des terres.

Les bâtis issus des périodes successives témoignent de l'évolution des modes de vie. Une grande variété de formes urbaines est observable sur le territoire, les densités observées varient également, en relation avec les contraintes des époques et besoins des populations.

#### a. Tissu ancien de centre-bourg



Il s'est développé sur de petites parcelles imbriquées les unes avec les autres. La trame bâtie est dense, principalement constituée de bâtis groupés (mitoyens), alignés sur la voirie avec des gabarits homogènes.

Les maisons individuelles peuvent être occupées en rez-de-chaussée par une activité (commerce, service, etc.). La trame parcellaire dessine des îlots compacts

de formes diverses composés de cœurs d'îlots dégagés/évidés. La trame viaire est étroite et en radiale.

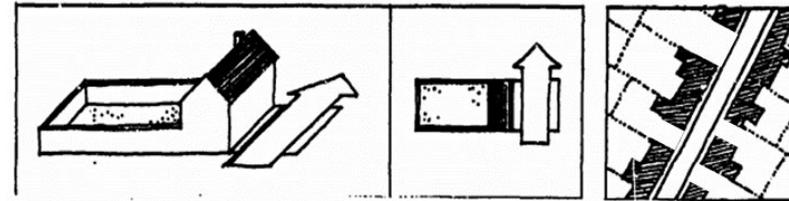


Cette typologie de bâti est localisée sur les communes les plus importantes (en termes de population et de poids économique) du territoire. On retrouve notamment ce cas de figure à La Loupe, Thiron-Gardais ou à Champrond en Gâtine.



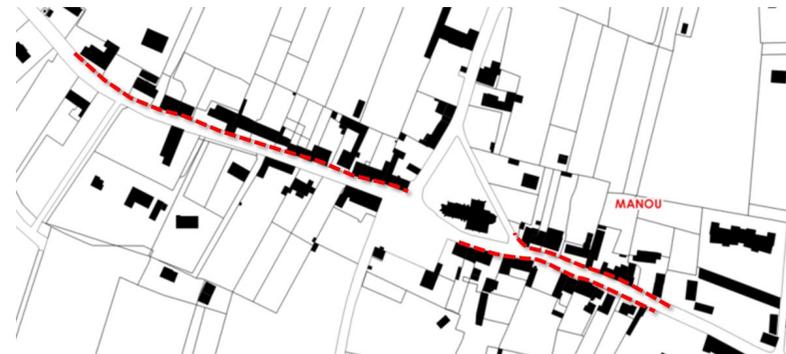


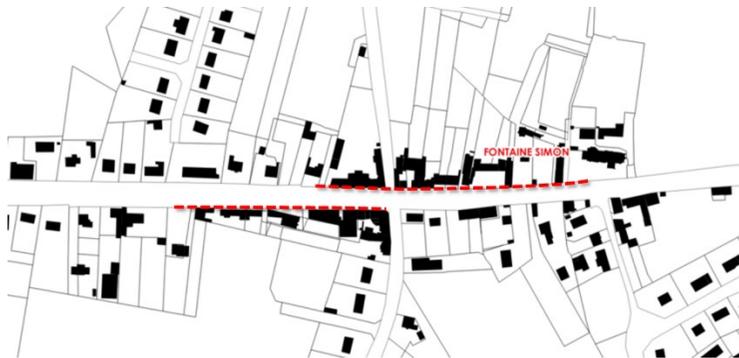
b. Tissu peu dense hérité de sites agricoles ou constructions diffuses



Ce type de tissu urbain est principalement présent dans les centres-bourgs ou villages densément peuplés. Les bâtis sont accolés les uns aux autres par leurs pignons, créant un front bâti aligné sur rue, ce dernier est ponctué d'espaces privés (jardins ou vergers) en lien avec l'identité rurale du territoire.

Les gabarits sont relativement uniformes (pleins pied et R+1), les façades sont constituées de teintes sable avec, parfois, des ornements de briques, donnant ainsi un sentiment d'unité aux constructions.





Ce type de construction amène à des paysages variés, marqués par l'identité rurale du territoire mais également par des caractéristiques plus urbains.

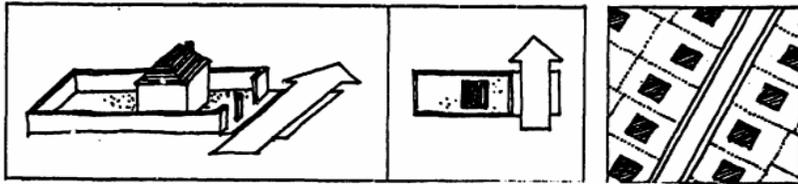


Happonvilliers



Chassant

c. Tissu pavillonnaire

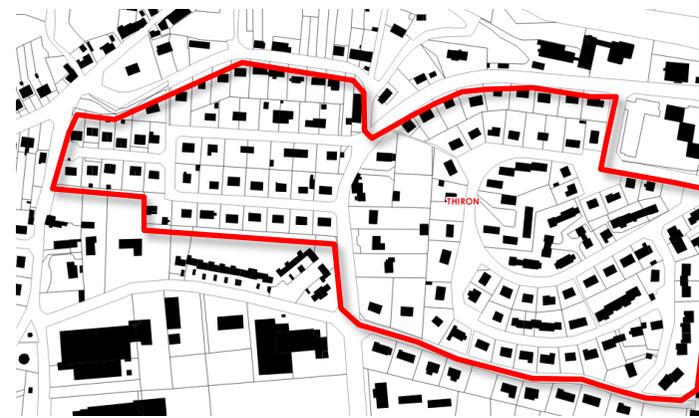


Les extensions urbaines récentes sous forme de lotissements se sont réalisées de manière linéaire ou en profondeur à ces axes routiers. Les extensions urbaines se développent en bordure de bourgs et villages au gré des opportunités foncières. Il en résulte d'une part, un trouble de la structuration urbaine initiale, d'autre part, l'étalement urbain des bourgs et villages.

Le tissu récent s'est développé soit sous forme de lotissement, soit sous forme d'implantation linéaire le long de la rue (en dents creuses ou en entrée de bourg), avec une implantation quasi-systématique en milieu de parcelle. Ces constructions, assez uniformes et répétant la même implantation tendent à diluer l'identité communale.

*Le lotissement : Forme urbaine contemporaine, le lotissement se caractérise par un tissu urbain dilaté et peu dense. La trame bâtie est régulière, répétitive, constituée de pavillons résidentiels au gabarit homogène et de plus grandes parcelles privées.*

Dans le cas de Thiron-Gardais, la densité de la zone pavillonnaire est liée à l'activité industrielle de la commune. Dans ces quartiers de lotissement on retrouve également du logement social.





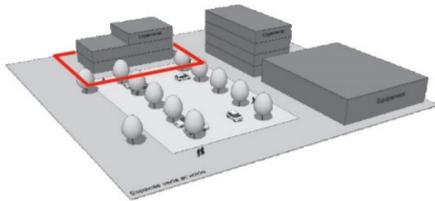
## VII. Un territoire rural admettant toutefois des densités différenciées

### 1. Quelles sont les densités de construction observables sur le territoire ?

Il existe deux manières de définir la densité :

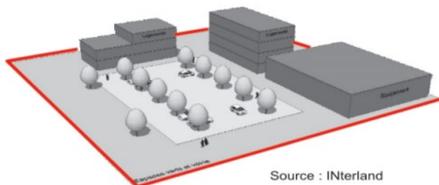
- La densité nette est calculée uniquement au niveau de l'îlot bâti. Les espaces publics et aménagements périphériques à l'îlot ne sont pas pris en compte dans le cadre de ce calcul.

Densité nette



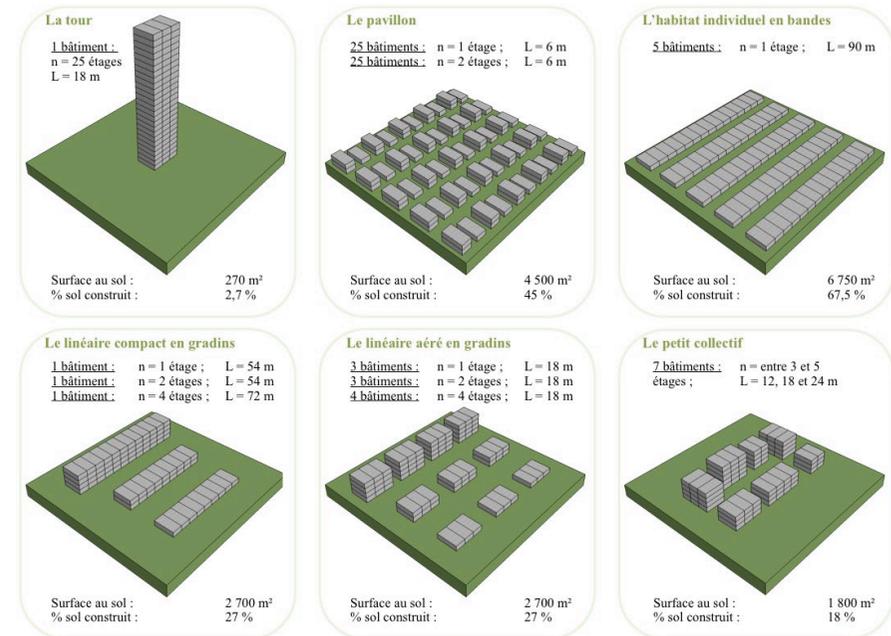
- La densité brute comprend l'ensemble de la surface utilisée dans le cadre de l'opération, équipements, voiries, espaces publics compris.

Densité brute



La densité observée est en lien direct avec la structure de l'urbanisation. Lorsque l'on exprime une densité en densité brute, la présence d'espaces publics et de voirie joue également un rôle.

La notion de densité est en lien directe avec la notion de perception. Il existe plusieurs possibilités pour arriver à un tissu urbain relativement dense et ainsi éviter de la consommation d'espaces superflue.



Source : Efficacité énergétique et formes urbaines : élaboration d'un outil d'optimisation morpho-énergétique

La densité n'est pas une fin en soit, il s'agit de permettre des constructions vertueuses en termes de consommations d'espaces respectant l'identité rurale du territoire.

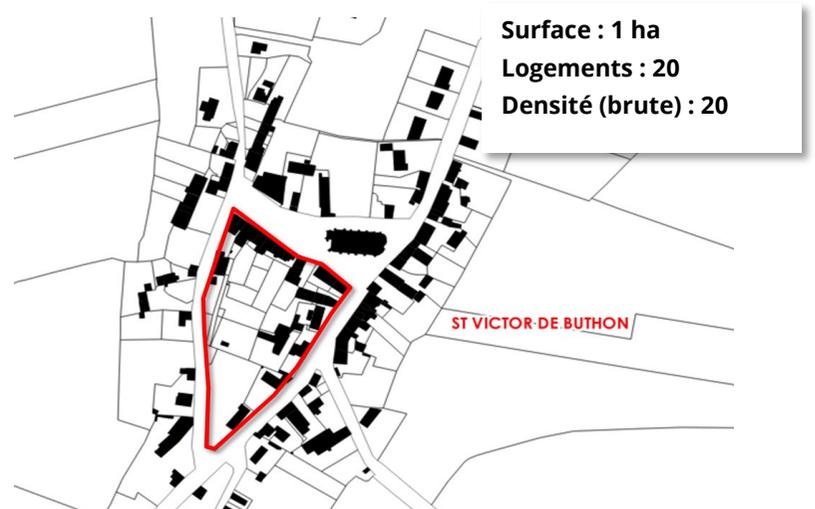
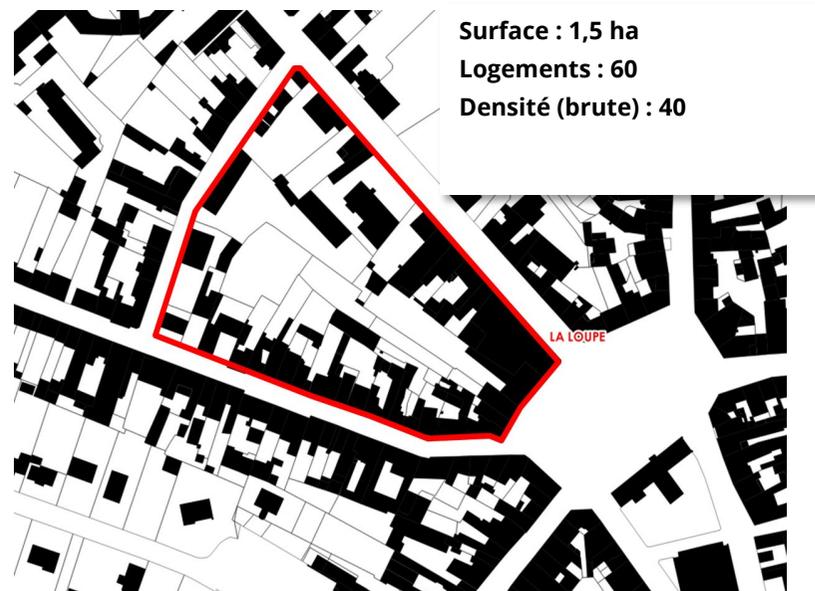
## 2. Quelles sont les densités de construction observables sur le territoire ?

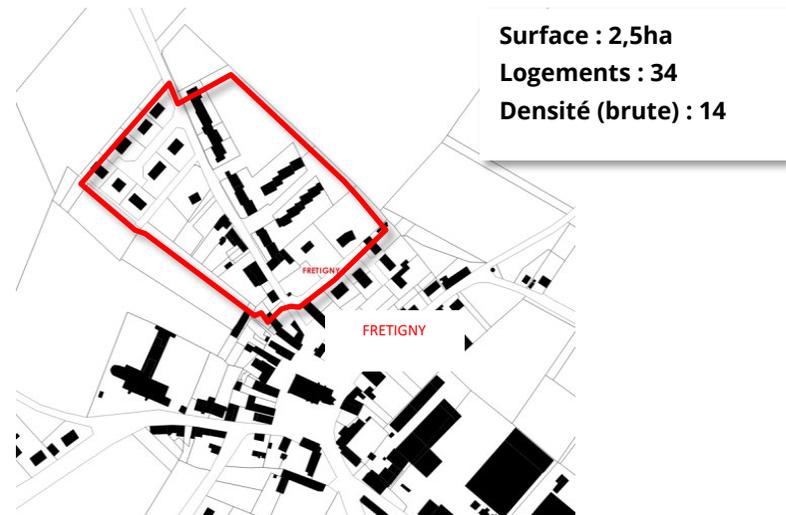
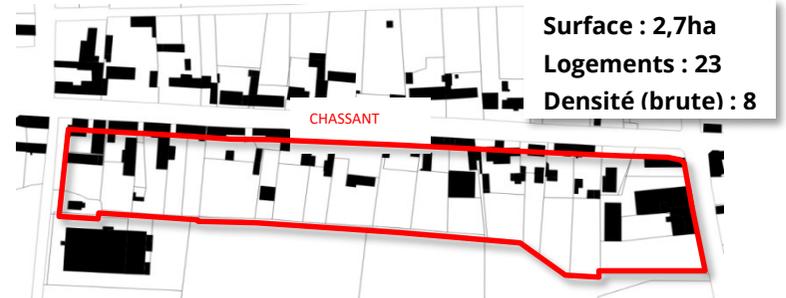
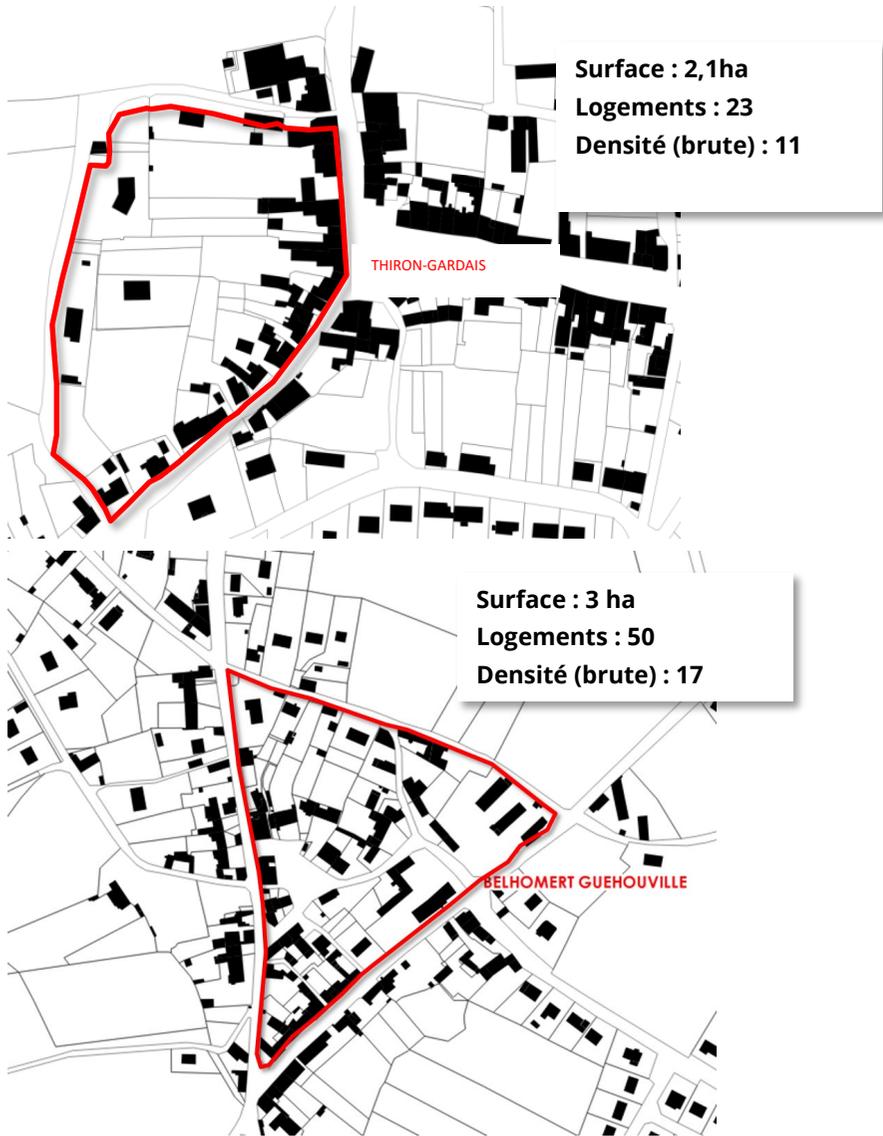
La notion de densité, au regard même de la forme historique des bourgs (alignement du bâti, mitoyenneté, ...), est implicitement incluse. Il existe toutefois des divergences entre les bourgs ruraux et le bourg de la ville centre, La Loupe, qui présente un bâti d'autant plus resserré. Il en est de même pour le bourg de Thiron-Gardais.

Au sein des communes plus rurales, le bâti du bourg alterne entre bâti mitoyen et jardin sur rue venant créer des espaces de respirations. Ce type d'urbanisation, caractéristique de l'identité du territoire, admet des densités moins importantes mais fait entrer la trame naturelle au cœur des espaces urbanisés.

A l'inverse dans le bourg de la Loupe, les bâtis mitoyens, à l'alignement des voies et les hauteurs admises concourent à une densité plus importante. Ceci est également dû au peu de surfaces de jardins présentes en second rideau.

Concernant la commune de Saintigny, le bâti du bourg de « Frétigny » est relativement dense avec un mixte des bâtiments avec façade sur rue et des constructions avec pignon sur rue. Dans ce dernier cas, cette implantation donne des petites cours intérieures.



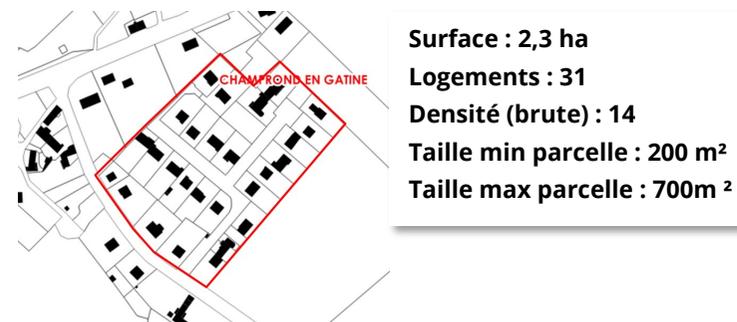
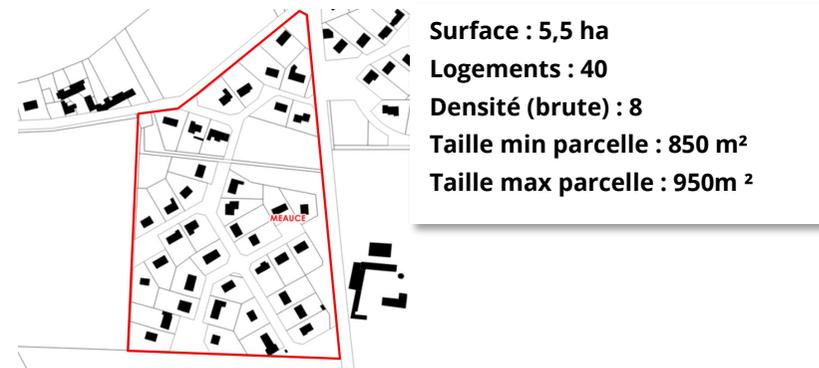
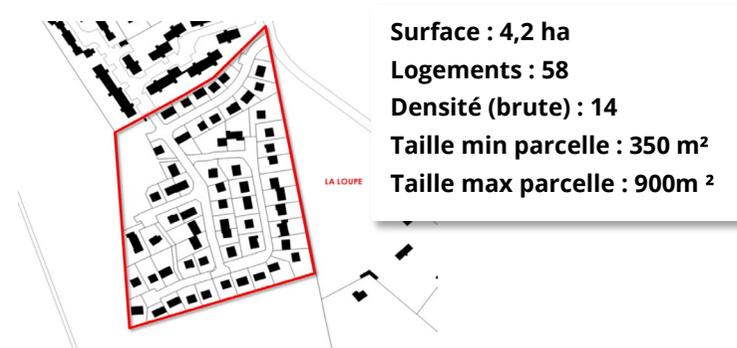


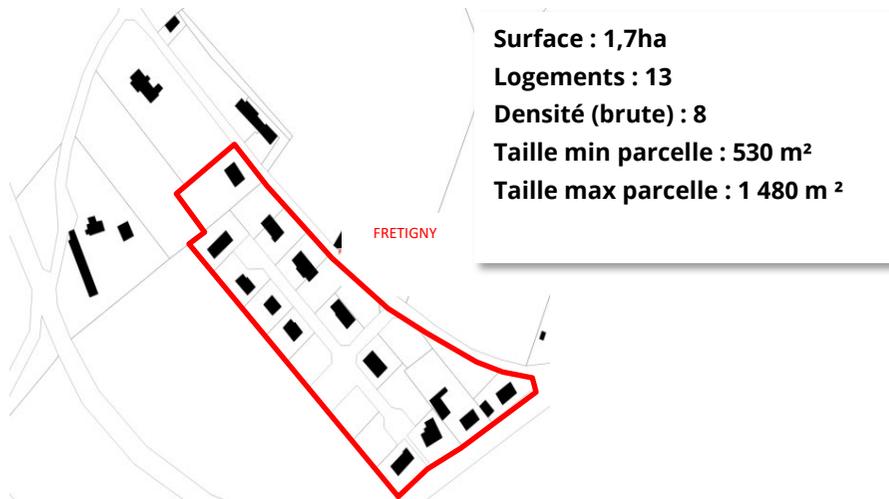
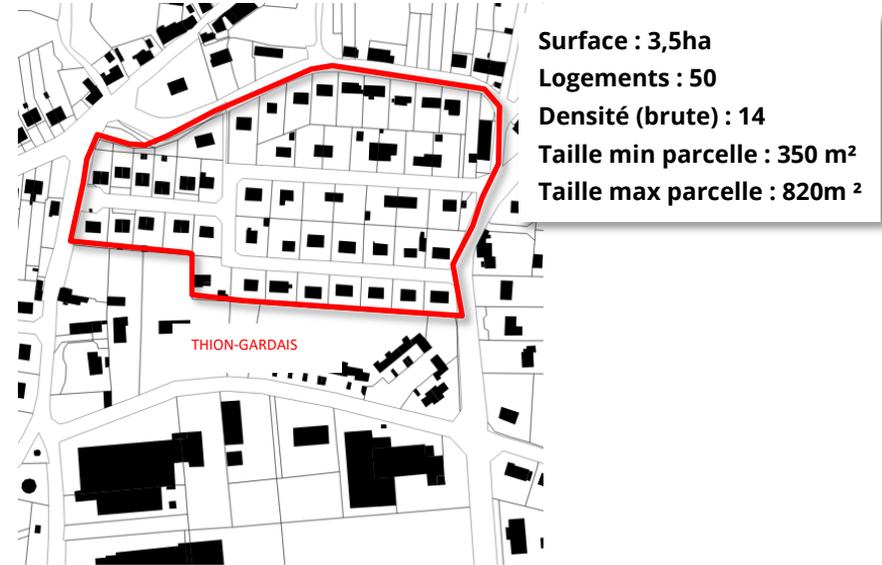
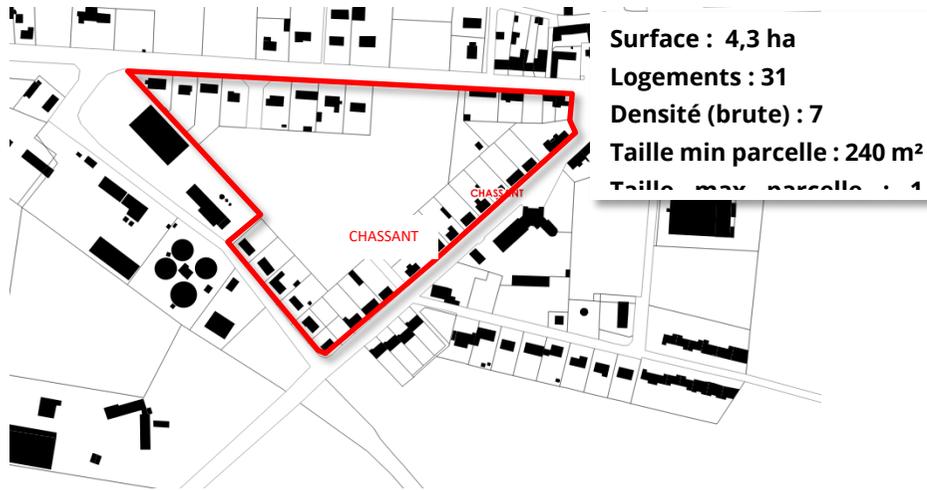
### 3. Quelles sont les densités de construction observables sur le territoire ?

Les extensions pavillonnaires comportent des tissus urbains moins denses que les centres urbains classiques, sur le territoire, ces densités s'échelonnent entre 5 et 15 logements par hectare en fonction des années de sorties des lotissements et de la typologie de commune concernée. La présence d'espaces publics et l'échelle de l'opération joue un rôle important sur les densités admises.

Sur un site de faible surface, l'utilisation des voies existantes et la petite échelle d'opération permettra souvent d'optimiser la forme urbaine et d'atteindre des densités élevées. A l'opposé, les très grandes opérations accueillent en plus des logements des espaces publics, des voies structurantes, voire des équipements qui limitent la densité globale. Cependant leur taille permet une organisation spatiale rationnelle et de mettre en place des formes denses en gérant des transitions avec l'existant.

A l'échelle du territoire, le découpage des nouveaux lotissements tend à s'étendre sur des surfaces moins importantes que dans les années 80-90. Le nombre de lots issus de ces lotissements est également plus ambitieux au regard de la densité globale de l'opération. Le recours à des tailles de parcelles différenciées (ex : Champrond, Frétigny, Chassant ou La Loupe) favorise une densité plus élevée à l'échelle de l'opération, tout en préservant une offre ponctuelle en grands logements.





## VIII. Un territoire déjà engagé dans une consommation d'espaces modérée

### 1. Quelle méthodologie et quels objectifs pour la mesure de la consommation d'espaces ?

L'étude de la consommation d'espace répond à un des grands objectifs édictés aux documents d'urbanisme dans le cadre du code de l'urbanisme. Cet élément répond à un enjeu national. En France, en moyenne, ce sont 20 000 hectares de terres naturelles et agricoles qui sont consommées annuellement. Ainsi, la présente étude vise à analyser les tendances sur la période passée pour les questionner et définir des objectifs cohérents sur la période à venir.

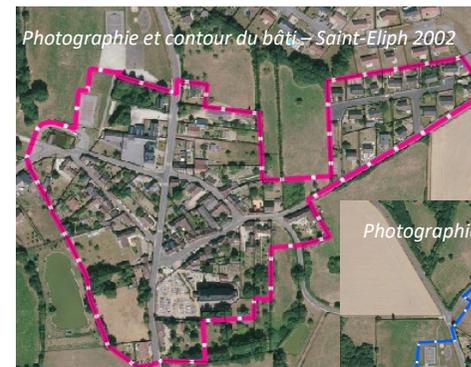
*« Article L 151-4 du code de l'urbanisme : Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. [...]*

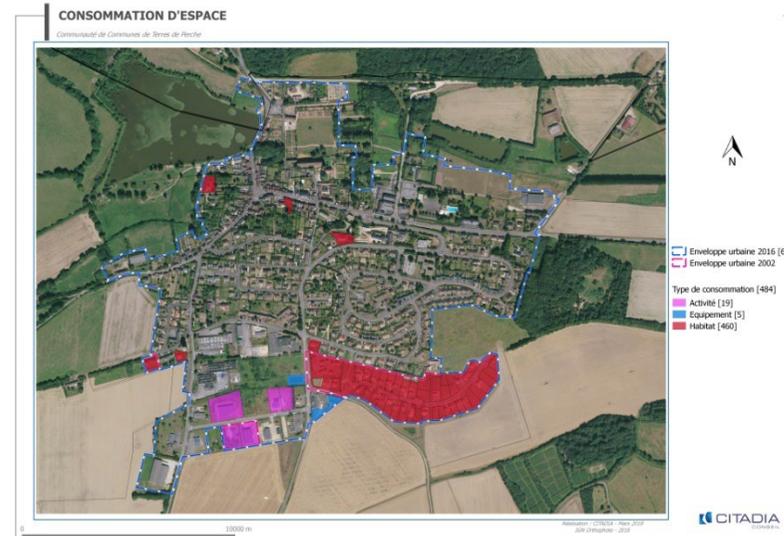
*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.*

*Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »*

Afin d'établir la consommation d'espace sur la période passée, la méthodologie suivante a été appliquée :

- Utilisation de fichiers fonciers (service du cadastre) renseignant la date de la première construction d'une parcelle (seules les constructions à destination d'habitat sont renseignées au sein de cette base, servant pour le calcul de la taxe d'habitation notamment) ;
- Approfondissement de l'analyse à travers plusieurs éléments : la vérification que la construction concernée a bien consommé l'intégralité de la parcelle (exemple d'une annexe sur une parcelle de 3 000 m<sup>2</sup>) ; l'intégration des infrastructures liées aux opérations d'habitat dans le calcul de la consommation d'espaces : voirie / bassins d'orage de lotissement principalement et la comparaison des orthophotographies 2002 et 2016 afin d'évaluer le foncier consommé par le développement économique, les équipements, les infrastructures...





Pour chaque espace consommé, deux critères ont été renseignés à chaque fois :

- La destination de la consommation : habitat, activités, équipements, infrastructures ;
- La localisation de la consommation à vocation d'habitat : dans les enveloppes urbaines des bourgs, en extension des bourgs ou dans les villages et hameaux.

Cette étude permet ainsi de comprendre comment s’est développé le territoire. Quelles sont les activités ayant consommé le plus d’espaces et comment s’est structurée cette consommation. Elle permet d’appréhender les logiques de développement en cours (dynamique de densification, extensions pavillonnaires ...).

Un atlas avec l’ensemble des bourgs et villages analysés est à retrouver en annexe du diagnostic.

## 2. Quelle consommation d’espaces observée sur la période passée ?

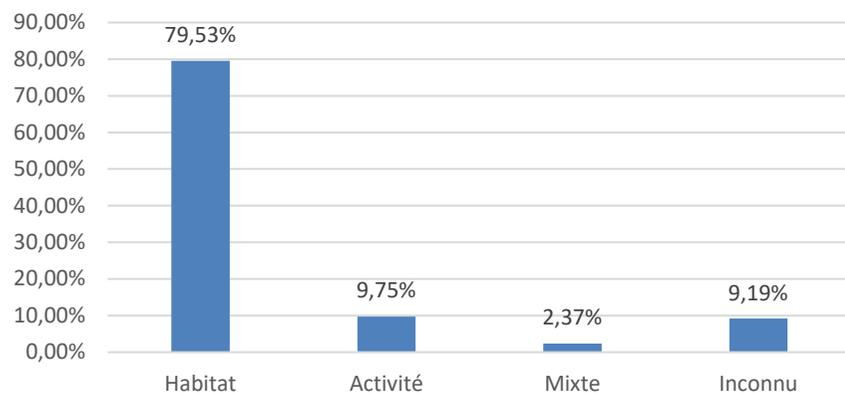
Les efforts de modération en matière de consommation d’espaces répondent à un enjeu national. A l’échelle du territoire et au regard des résultats obtenus, ces efforts semblent déjà être engagés. Le territoire de Terres de Perche a, consommé sur la période passée (2011-2021) près de 59 hectares soit 5.9 hectares par an en moyenne à l’échelle des 22 communes.

La majeure partie des surfaces consommées (57.1 hectares) l’ont été à vocation d’habitat. L’économie n’ayant consommé que 7 ha et l’équipement. Si la vocation habitat est la vocation la plus consommatrice d’espaces, il n’en reste pas moins vrai que cette dernière apparaît modérée. Ceci est à mettre en lien avec le nombre de logement bâti annuellement ayant connu un fort ralentissement sur la dernière période.

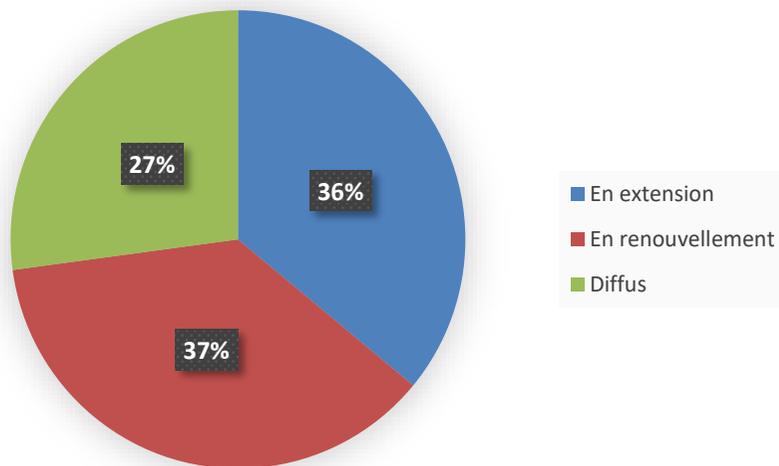
Sur la période 2002-2016 qu’assez peu de constructions se sont faites en extension (36% soit 38,10 ha), alors que cette forme de développement est souvent privilégiée. En parallèle, une part importante des nouvelles constructions ont été bâties sur des surfaces localisées en renouvellement urbain. Ceci s’explique par un tissu urbain relativement distendu et de nombreux espaces de respirations (en relation avec les morphologies urbaines des bourgs). Ainsi, ce sont 37% des constructions qui ont été bâties en renouvellement sur une superficie totale de 39,03 hectares. L’inventaire des dents creuses explicité dans la partie suivante vise à démontrer quel potentiel de densification reste disponible et mobilisable dans le cadre de la programmation du PLUi à l’échelle du territoire.

Le pourcentage de constructions en diffus (au sein des villages, hameaux et écarts du territoire) est également important (27%). Cela représentait 28,72 hectares consommés entre 2002 et 2016. Cette extension de l’urbanisation fait écho aux caractéristiques du territoire. Terres de Perche est un territoire rural où des ensembles bâtis se sont développés au gré des rassemblements agricoles. Ainsi, on dénombre de nombreux hameaux et villages de tailles et constitutions variées.

Répartition du flux de consommation d’espaces par destination entre 2011 et 2021



## Localisation des surfaces consommées 2002-2016 à Terres de Perche



Sur cette période, les communes qui ont consommés le plus d'espaces sont les communes de :

- *Saintigny (11,36 ha dont 6,32 ha en extension et environ 3,90 ha diffus),*
- *La Loupe (11,16ha dont 10,68 ha en renouvellement)*
- *Saint-Eliph (10,88 ha dont 6,21 ha en extension et 4 ha en diffus)*
- *Thiron-Gardais (8,94 ha dont environ 5,91 ha en extension),*

- *Le Manou (environ 8 ha dont 5ha en renouvellement)*

### 3. Quelle consommation d'espaces observée sur la période passée ?

Les extensions de lotissements en entrée de bourg se sont développées et ont laissé place à une banalisation du paysage communal aux portes des centres-bourgs.

Cette extension a entraîné d'une part une dislocation des limites du bourg et raréfaction des perspectives d'entrées de bourgs qui jouent sur la qualité de l'image du centre-bourg.

L'hétérogénéité des clôtures, des architectures, de la nature du bâti ont peu à peu conduit à une banalisation, une uniformisation des paysages de part et d'autre du territoire.

Le manque d'éléments identitaires : éléments de patrimoines, matériaux locaux, haies ou des alignements d'arbres renforce la banalisation de ces espaces au profit d'aménagements plus ordinaires.



Saintigny



Montlandon



La Croix du Perche



Fontaine Simon



Thiron-Gardais



Combres



*Champrond en Gâtines*



*Montlondon*

## IX. Un tissu urbain présentant des possibilités de densification

### 1. Quel potentiel disponible à la construction au sein des espaces urbanisés ?



Le développement urbain des bourgs et villages a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction en cœur de bourg. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Elles présentent un fort potentiel pour la dynamique des territoires. Elles permettent également de proposer des espaces constructibles sans pour autant consommer de terres agricoles. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction dans la loi ALUR d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat qu'il sera possible de programmer en renouvellement urbain. Afin d'estimer au plus près le nombre de constructions réalisables au sein de l'enveloppe urbaine existante, la commune s'est prêtée à l'exercice du référentiel foncier. Cet exercice a pour vocation d'identifier les surfaces potentiellement disponibles en renouvellement urbain dans le temps du PLUi. Dans l'objectif d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes, un inventaire exhaustif du potentiel de densification en zone urbaine a été réalisé. Celui-ci prend en compte l'analyse de l'évolution du bourg et des hameaux.

Les intérêts sont multiples :

- Identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis.

- Apporter un éclairage sur la capacité de la collectivité à mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain inscrits dans les documents stratégiques.
- Réguler les marchés fonciers et immobiliers via la gestion du foncier maîtrisé en renouvellement urbain.
- Limiter les risques liés au développement de l'habitat diffus (cadre de vie, atteinte des objectifs, etc.).
- Valoriser les centres-bourgs en lui redonnant de la dynamique et de l'attractivité.
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux.

La mise en place d'une méthodologie commune de définition des enveloppes urbaines vise également à accompagner le territoire dans ces objectifs annoncés de préservation du foncier. Cette méthode a permis de dégager de la zone urbaine de nombreux fond de parcelles non bâtis. La multiplicité des documents d'urbanisme (Cartes communales, Plans d'occupation des sols, Plan Local d'Urbanisme...) réalisés dans des temporalités et contextes législatifs différents avait abouti à une hétérogénéité dans le tracé des zones urbaines.

Ainsi, les enveloppes des zones urbaines des 22 communes ont été retracées au regard d'une méthodologie commune appuyée sur des éléments factuels d'occupation du sol. Le détournage des zones urbaines sur le territoire est issu d'une méthodologie commune à l'ensemble des communes, y compris celles au RNU :



- La présence de réseaux en capacité d'accueillir de nouvelles constructions conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
- L'occupation effective du sol, tenant compte de la présence d'équipements.
- La notion d'inter distance, une distance maximale de 50 mètres justifiant la continuité bâtie entre les différentes constructions.

Concernant les hameaux, d'autres critères entrent en ligne de compte. Un nombre minimal de 10 constructions fixe le seuil des hameaux potentiellement densifiables.

Le repérage des dents creuses s'appuie sur la méthodologie de définition des enveloppes urbaines explicitées en point 2.3.3 du présent document. Une dent creuse doit respecter les critères suivants :

- Être desservie par les réseaux et en capacité d'accueillir une nouvelle construction ;
- Être vierge de toute urbanisation ;
- Être localisée entre deux constructions localisées à moins de 25 mètres de part et d'autre ;
- Être accessible sans aménagement de voie publique ;
- Ne pas faire l'objet de contraintes topographiques, environnementales ou risques spécifiques.

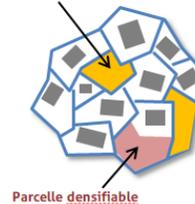
### Les étapes :



#### 1 – Définir quels sont les espaces urbanisés à analyser

- Quels critères ?
- Quelle méthode ?

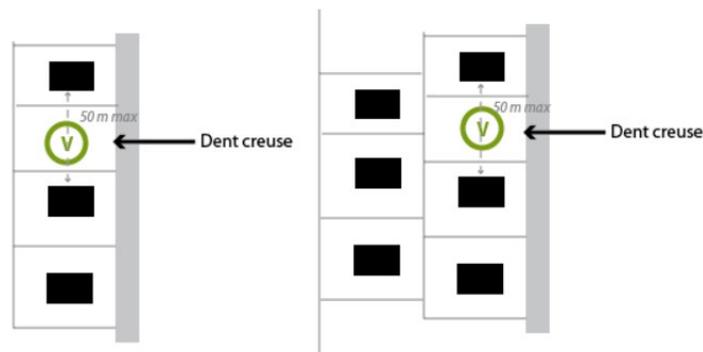
« Dent creuse »



#### 2 – Définir quels sont les potentiels fonciers mobilisable au sein de ces espaces urbanisés ?

- Quelles parcelles peuvent être densifiées ?
- Quelles parcelles sont libres ?

La notion de dent creuse sur le territoire de Terres de Perche s'affranchit de la notion de double rideau de construction.



Le travail de repérage du référentiel foncier se fait sur SIG (Système d'Information Géographique), il consiste en plusieurs étapes :

- La sélection des zones inéligibles (zones naturelles, parcs urbains, zones d'activités, zones humides, etc.) ;
- Le découpage de l'enveloppe urbaine (bourgs et villages présentés ci-dessus) ;
- Le repérage des gisements fonciers via le lancement d'une requête (identification des parcelles non bâties et parcelles densifiables 3000m<sup>2</sup> et 1 seule construction) ;
- La qualification des gisements fonciers (dents creuses, gisements fonciers, parcelles densifiables, cœurs d'îlots) ;

- L'amendement de l'étude par les élus (allers-retours entre bureau d'étude et commune).

Ce travail réalisé est en lien direct avec la stratégie de développement économe en foncier proposée dans le cadre du PADD du PLUi. Le PLUi vise à mobiliser en premier lieu les dents creuses stratégiques identifiées comme secteurs de projets avant de projeter de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

La difficulté en matière de mobilisation de ces espaces réside dans le caractère contraint de ces espaces. Le parcellaire multiple, rend l'acquisition des terrains difficile et parfois coûteuse, les stratégies individuelles ne facilitent pas l'émergence de projet d'ensemble et la proximité du voisinage nécessite une réflexion approfondie en matière d'aménagement du site. Toutefois, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et au regard des enjeux environnementaux soulevés dans un document tel que le PLUi, ces espaces de dents creuses s'avèrent grandement stratégiques.

Le potentiel de densification au sein des enveloppes urbaines peut être distingué en plusieurs catégories : les dents creuses stratégiques, les possibilités de divisions parcellaires diffuses, les lots disponibles en lotissements et les possibilités de réutilisation, réhabilitation et rénovation des bâtiments existants. L'exercice présent vise à identifier les dents creuses, ces dernières, si elles sont définies comme stratégiques (superficie, localisation ...) pourront être identifiées comme sites de projet (OAP).

Les surfaces potentiellement disponibles diffèrent au niveau des communes en fonction du nombre de hameaux et de la typologie du tissu urbain.

Le bilan fait état de 29,4 hectares potentiellement disponibles.

Communes	Surface des dents creuses
Belhomert-Guéhouville	2,98
Champrond-en-Gâtine	1,60
Chassant	0,50
Combres	0,64
Fontaine-Simon	0,90
Frazé	0,4
Happonvilliers	0,20
La Croix-du-Perche	0,20
La Loupe	0,50
Les Corvées-les-Yys	1,08
Manou	3,70
Marolles-les-Buis	0,20
Meaucé	0,80
Montireau	0,20
Montlandon	0,50
Nonvilliers-Grandhoux	3,30
Saint-Maurice-Saint-Germain	1,30
Saint-Victor-de-Buthon	0,90
Saint-Éliph	2,50
Saintigny	4,30
Thiron	1,20
Vaupillon	1,50
<b>Total</b>	<b>29,4</b>

Le CEREMA a également développé un outils permettant de recenser les friches d'un territoire. L'identification de ces friches se fait à partir des bases de données BASIAS et BASOL et des appels à projet, mais aussi avec des recensements locaux.

Ainsi selon cette base de données, 14 potentielles friches et 1 friche avec un projet (Garage Marais à Thiron-Gardais) sont présentes sur le territoire de Terres de Perche, ce qui représente 82.71 de friches pouvant être réhabilitées.

Commune	Nom du site	Statut	Surface (en Ha)
<b>Champrond-en-Gâtine</b>	Mairie	Friche potentielle	2.65
Champrond-en-Gâtine	Ex S.A. ESSO STANDARD	Friche potentielle	24.26
Champrond-en-Gâtine	ETS ZARAGOZA-DURIN	Friche potentielle	0.13
Combres	Entreprise RENARD Félix	Friche potentielle	0.72
Fontaine-Simon	Sté Laitière de Gacé	Friche potentielle	1.86
Happonvilliers	Boulangerie	Friche potentielle	0.05
La Loupe	Entreprise THEVENON Marc	Inconnu	0.02
La Loupe	Sté Mécanique de La Loupe	Friche potentielle	0.05
La Loupe	Entreprise ALAIZEAU Benjamin	Friche potentielle	0.19
La Loupe	SAS BENEFAN (ex INTERMARCHE)	Friche potentielle	1.75
Manou	28232_16021	Friche potentielle	23.99
Marolles-les-Buis	Mairie	Friche potentielle	3.86
Marolles-les-Buis	Mairie	Friche potentielle	22.22
Thiron-Gardais	Garage Marais	Friche avec projet	0.01
Thiron-Gardais	SCMMB	Friche potentielle	0.95

**A retenir : Une consommation d'espace à maîtriser.**

Facteurs explicatifs :

- Une artificialisation des sols de plus en plus marquée à l'échelle nationale qui génère notamment des problématiques de gestion de l'eau ;
- Un territoire très peu consommateur d'espace sur la période passée en raison d'un essoufflement de la dynamique de construction et d'une dynamique importante de renouvellement urbain ;
- Un territoire qui se développe sous la forme de lotissement, aboutissant à une banalisation des paysages.

**Enjeux : Proposer un développement économe en espace tout en assurant la relance du développement du territoire en ayant une réflexion sur la localisation et la typologie des formes urbaines.**

**A retenir : Un cadre naturel de qualité qui fait l'identité et l'attractivité du territoire.**

Facteurs explicatifs :

- Des paysages diversifiés qui confèrent un cadre de vie qualitatif ;
- Des milieux naturels de qualité et une identité rurale qui font les atouts du territoire et offrent un potentiel de valorisation.

**Enjeux : Préserver le socle naturel du territoire et en faire un levier de valorisation territoriale.**

**A retenir : Des formes urbaines héritées, vectrices de l'identité territoriale.**

Facteurs explicatifs :

- Des constructions témoignant des phases d'urbanisation successives ;
- Une banalisation progressive des paysages face au développement de formes urbaines indifférenciées (pavillons) ;
- Un maillage territorial composé de nombreux écarts et hameaux isolés ;

**Enjeux : Adapter les opérations projetées aux besoins des populations mais également à l'identité du territoire pour prévenir la banalisation paysagère et la perte de l'identité percheronne.**

**A retenir : Un potentiel de surfaces densifiables important.**

Facteurs explicatifs :

- Des structures urbaines peu denses qui permettent de dégager des dents creuses nombreuses ;
- Une identité rurale en lien avec ces espaces de respiration qui doit être préservée ;

**Enjeux : ajuster au mieux les objectifs de productions de logements au potentiel foncier mobilisable tout en tenant compte de l'identité rurale du territoire.**