

HABITAT



Commerce



TRANSPORT



ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE



PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres de Perche

1.5 Annexes – Référentiel foncier

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Terres de
Perche

Juin 2023

Présentation de la démarche

Nature du document

En application de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme : le rapport de présentation analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

Objectifs de l'étude:

Il s'agit d'une étude approfondie sur les potentiels de renouvellement du tissu urbain. Les secteurs identifiés comme stratégiques par le référentiel foncier alimentent par la suite la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dits « en renouvellement ». La méthodologie du référentiel foncier doit permettre :

- d'une part, d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- d'autre part, d'apporter un éclairage sur sa capacité à mobiliser son foncier afin de répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain et de construction de logements.

En effet, investir les disponibilités foncières et immobilières constitue un enjeu majeur pour chaque commune, un territoire accueillant dont la richesse agricole, paysagère et le versant littoral est à préserver.

La mobilisation de ce potentiel foncier et immobilier a aussi pour vertu de :

- Valoriser le centre-bourg ou le centre-ville : le retraitement global des centres délaissés permet de créer de la vie et donc 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
- Réduire le coût global : agir sur l'existant permet pour la collectivité de ne pas investir sur l'aménagement de nouveaux fonciers (voirie, assainissement à créer) et permet également de réduire le coût de gestion global à long terme (pas d'offre nouvelle en transports par exemple...).

Démarche
générale

1. **Déterminer le périmètre d'analyse**
2. **Déterminer les enveloppes agglomérées**
3. **Identifier le potentiel foncier**
4. **Echanges et validation avec la commune**
5. **Analyser le potentiel foncier**

Finalités

Intégration et traduction opérationnelle dans le PLU
(rapport de présentation, zonage, outils réglementaires adaptés)

Phase opérationnelle

Démarches foncières et lancement des opérations

Présentation de la démarche

Afin de réduire la consommation d'espace agricole et naturel, le PLUi a encouragé à la valorisation des espaces disponibles au sein des tissus urbains lâches des bourgs et centres du territoire, aussi appelé intensification urbaine.

Afin d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (Art R.151-1 du code de l'urbanisme) un référentiel foncier a été réalisé. Ce dernier a permis :

- d'une part, d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- d'autre part, d'apporter un éclairage aux communes sur leur capacité à mobiliser leur foncier,
- enfin le référentiel foncier a permis d'identifier des secteurs stratégiques, où plusieurs constructions (sur une unité foncière) voire des opérations d'aménagement d'ensemble (plusieurs unités foncières) sont envisageables. En fonction de leur potentiel ou de leur localisation, ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ou thématique.

La recherche du potentiel foncier s'est effectuée à l'intérieur des enveloppes urbaines préalablement définies selon la méthodologie détaillée précédemment. La méthodologie de recherche du potentiel foncier est la suivante :

1. Recherche automatisée du potentiel foncier selon les critères suivants :

- Les unités foncières non bâties d'une surface supérieure à 300m² ou 600m² si assainissement non collectif et d'une distance à la voirie inférieure à 50m.
- Les unités foncières à densifier d'une surface supérieure à 1 000m² ou 1 200m² si assainissement non collectif, présentant une distance à la voirie inférieure à 50m, une position du bâti permettant de nouvelles constructions et un coefficient d'emprise au sol sur l'unité foncière inférieur à 30%.

2. **Correction manuelle des résultats** : suppression de potentiel non éligible (forme de parcelle ou positionnement bâti incompatible avec une densification).

3. **Identification des terrains non mobilisables** : correspond aux unités foncières qui sont identifiées avec de fortes contraintes sur les nouvelles constructions ou l'intensification des usages.

Celles-ci sont croisées avec les différentes contraintes réglementaires et exclues en cas de contraintes trop fortes : servitudes d'utilité publiques, risques inondation (PPRi, AZI, ZEC, zones basses) et technologiques, espaces naturels à préserver (zones humides, EBC préexistants dans les PLU,...) et secteurs fléchés pour une autre destination que l'habitat (cours d'école, équipement sportif, ...).

4. **Contribution des élus lors de tête à tête organisés par commune** avec les attentes et questions suivantes (plusieurs réunions ont été effectuées avec chaque commune, il s'agit là d'un travail de plusieurs mois) :

- Apporter un éclairage et une justification sur le potentiel foncier non mobilisable
- Identifier les opérations en cours / envisagées à court terme
- Se positionner sur le foncier stratégique qui fera l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle ou thématique

Bilan des capacités

Communes	Surface des dents creuses	Capacité d'accueil avec une rétention de 50%	Lotissement en cours (Pas de rétention)	Bilan des capacités
Belhomert-Guéhouville	2,98	15		15
Champrond-en-Gâtine	1,60	8		8
Chassant	0,50	2,5		2,5
Combres	0,64	3		3
Fontaine-Simon	0,90	4,5		4,5
Frazé	0,4	2		2
Happonvilliers	0,20	1		1
La Croix-du-Perche	0,20	1		1
La Loupe	0,50	3,75	11	14,75
Les Corvées-les-Yys	1,08	5		5
Manou	3,70	18,5		18,5
Marolles-les-Buis	0,20	1		1
Meaucé	0,80	4		4
Montireau	0,20	1		1
Montlandon	0,50	2,5		2,5
Nonvilliers-Grandhoux	3,30	16,5		16,5
Saint-Maurice-Saint-Germain	1,30	6,5		6,5
Saint-Victor-de-Buthon	0,90	4,5		4,5
Saint-Éliph	2,50	12,5		12,5
Saintigny	4,30	21,5		21,5
Thiron	1,20	9		9
Vaupillon	1,50	7,5		7,5

Pour le développement résidentiel, un taux de mobilisation des dents creuses et des secteurs de projet a été appliqué afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière.

Il a été fixé à **50% pour les dents creuses**. En projetant cet objectif de 50%, les élus affichent une ambition forte. Celle de mobiliser les espaces disponibles et non valorisés ces dernières années au sein du tissu, afin de limiter les développements en extension de l'enveloppe urbaine.

➤ **Une capacité d'accueil de 160 logements**

La Communauté de communes affiche également une ambition de création de logements par densification des parcelles existantes (BIMBY).

➤ **L'objectif fixé est d'accueillir environ 60 logements**



1

Atlas du référentiel foncier



-  Zones U
-  Dent creuse
0.16 ha



CAPACITÉ DE DENSIFICATION | Communauté de Communes de Terres de Perche

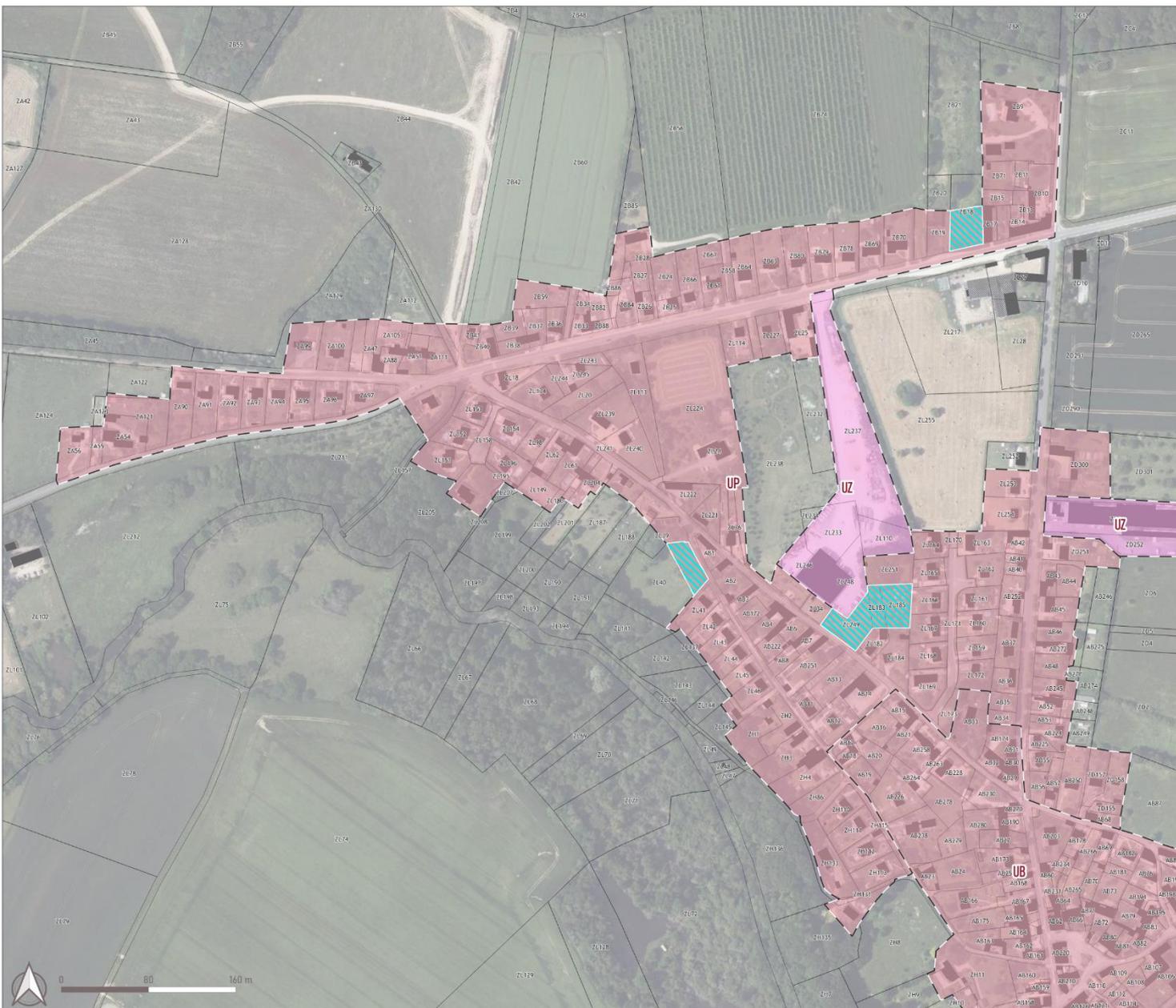
Belhomert-Guéhouville
id : 32



-  Zones U
-  Dent creuse
0.89 ha



Réalisation : Citadia Conseil - Septembre 2024
Photographie aérienne IGN
Cadastré PCI 04-2024



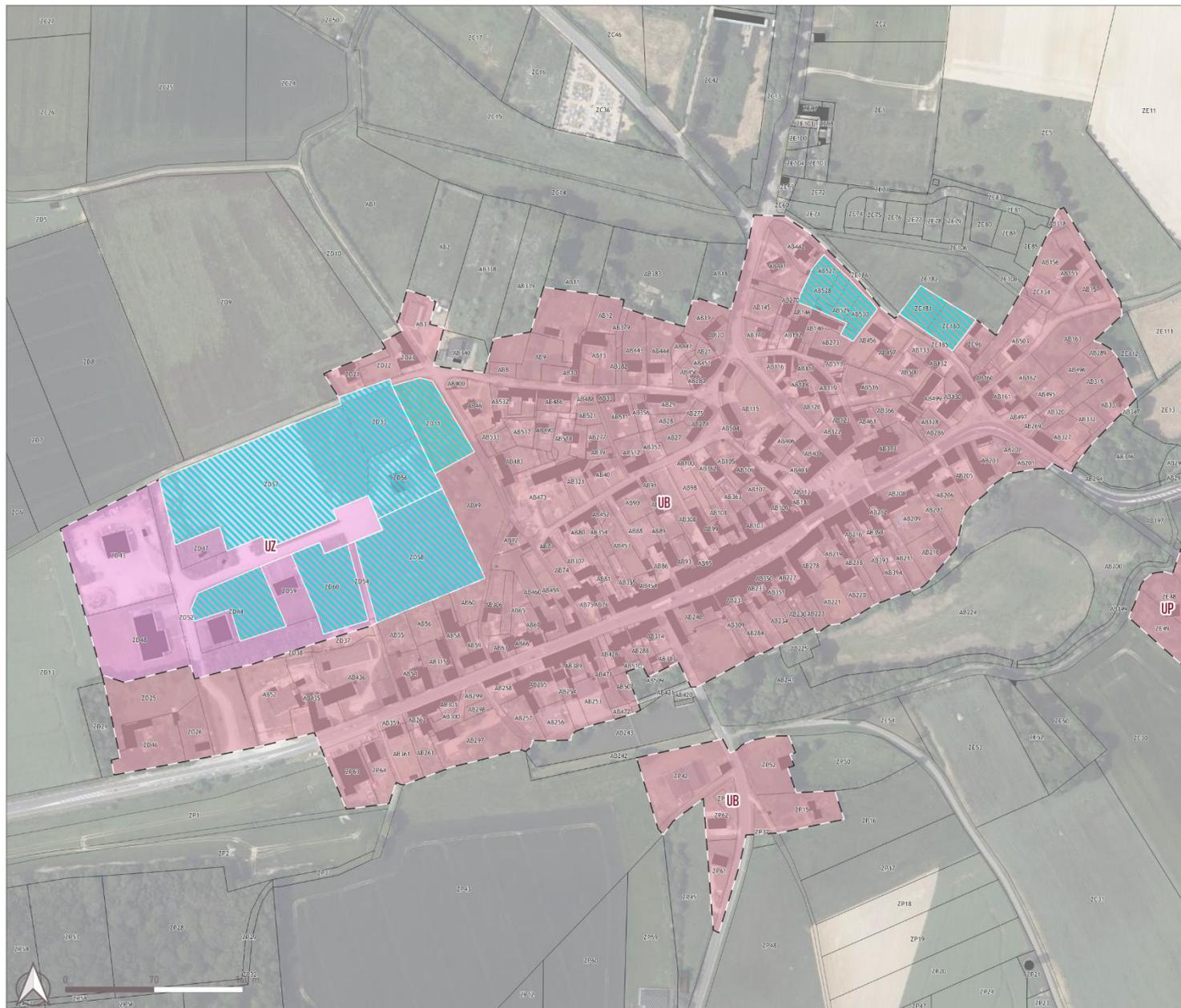
Zones U
Dent creuse
0.47 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
1.39 ha





Zones U
Dent creuse
5.03 ha



CAPACITÉ DE DENSIFICATION | Communauté de Communes de Terres de Perche

Champrond-en-Gâtine
id : 32



-  Zones U
-  Dent creuse
0.36 ha



Réalisation : Citadia Conseil - Septembre 2024
Photographie aérienne IGN
Cadastré PCI 04-2024



Zones U
Dent creuse
1.17 ha



Chassant
id : 32

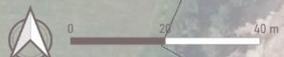


Zones U
Dent creuse
0.47 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
0.19 ha



CAPACITÉ DE DENSIFICATION | Communauté de Communes de Terres de Perche

Combres
id : 32



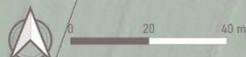
- Zones U
- Dent creuse
0.22 ha



Réalisation : Citadia Conseil - Septembre 2024
Photographie aérienne IGN
Cadastré PCI 04-2024



-  Zones U
-  Dent creuse
0.23 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
1.32 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
0.5 ha





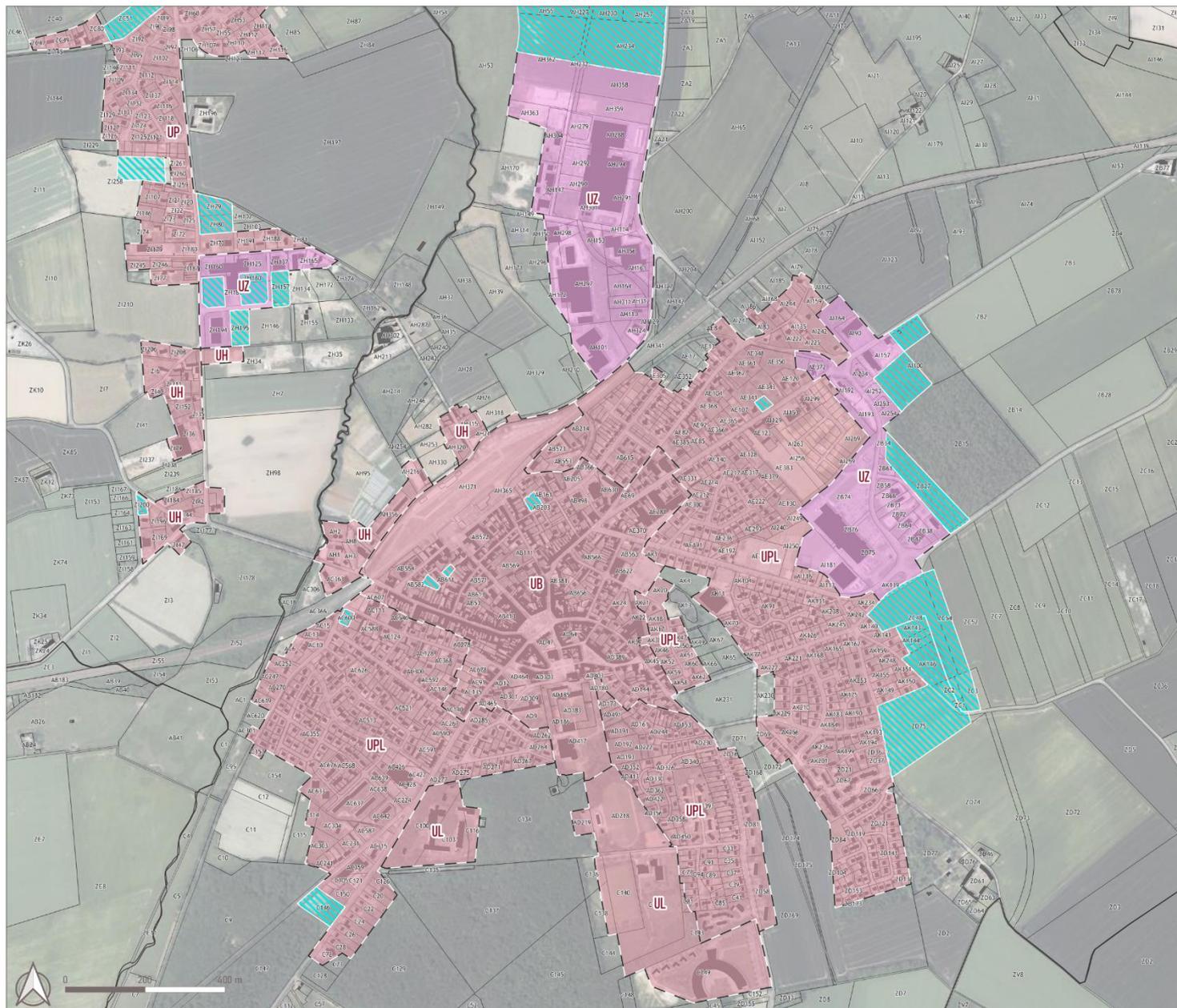
-  Zones U
-  Dent creuse
0.2 ha





Zones U
Dent creuse
0.49 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
21.36 ha





Zones U
Dent creuse
0.54 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
0.11 ha



CAPACITÉ DE DENSIFICATION | Communauté de Communes de Terres de Perche

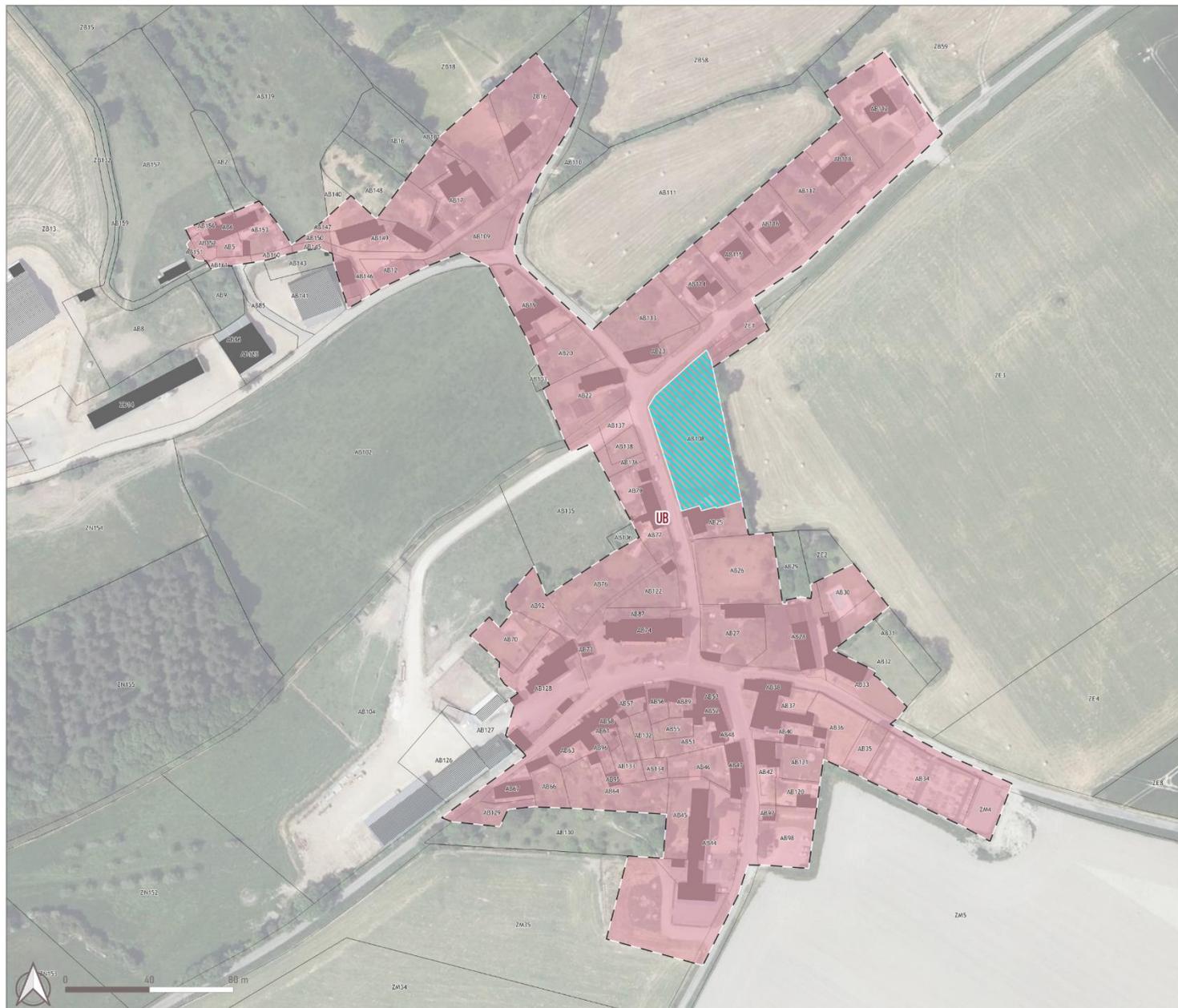
Manou
id : 32



-  Zones U
-  Dent creuse 1.85 ha



Réalisation : Citadia Conseil - Septembre 2024
Photographie aérienne IGN
Cadastré PCI 04-2024



Zones U
Dent creuse
0.21 ha





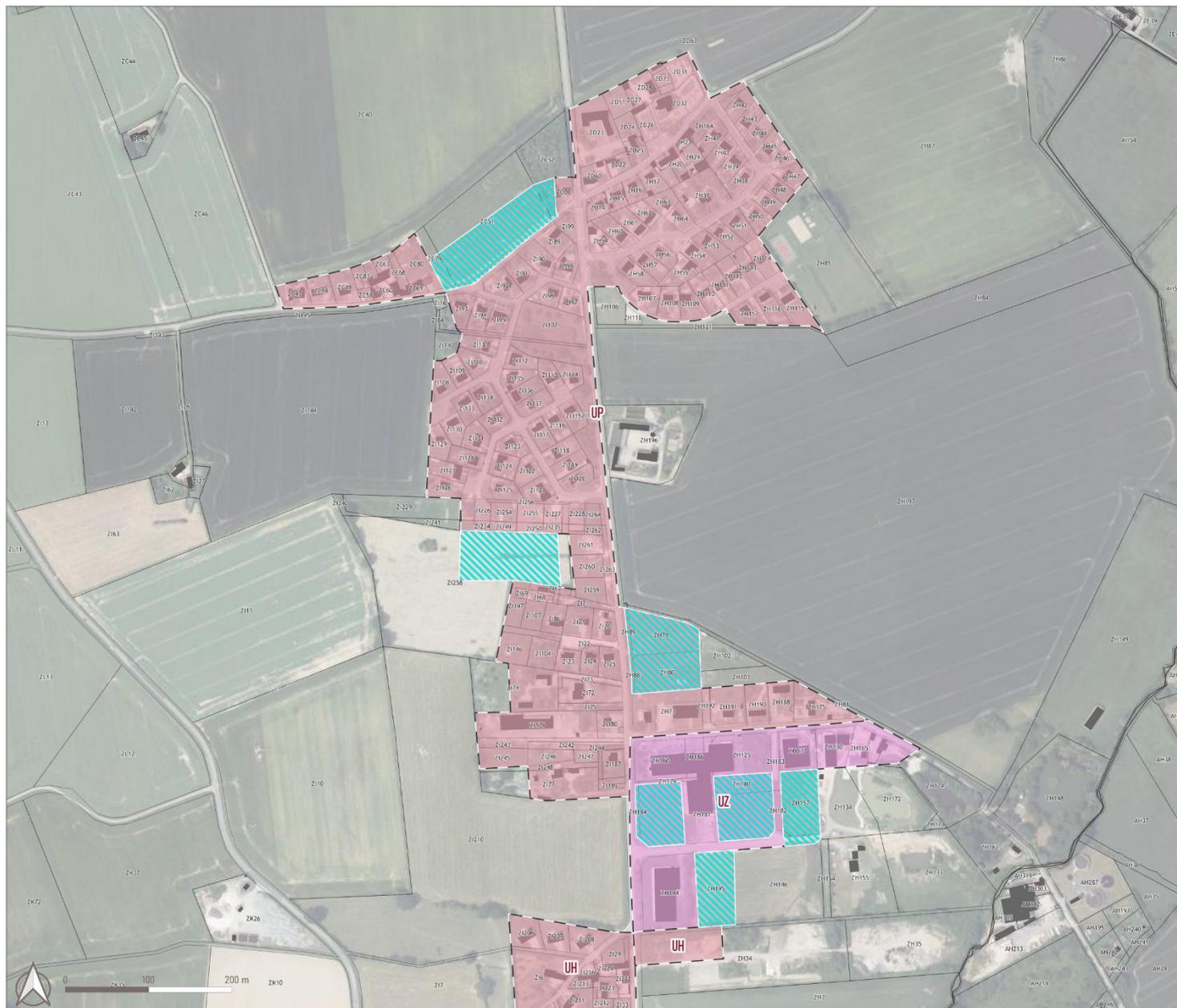
-  Zones U
-  Dent creuse
0.65 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
0.22 ha





Zones U
Dent creuse
4.14 ha





Zones U
Dent creuse
0.87 ha



CAPACITÉ DE DENSIFICATION | Communauté de Communes de Terres de Perche

Montlandon
id : 32



-  Zones U
-  Dent creuse
0.08 ha



Réalisation : Citadia Conseil - Septembre 2024
Photographie aérienne IGN
Cadastré PCI 04-2024



Zones U
Dent creuse
0.28 ha





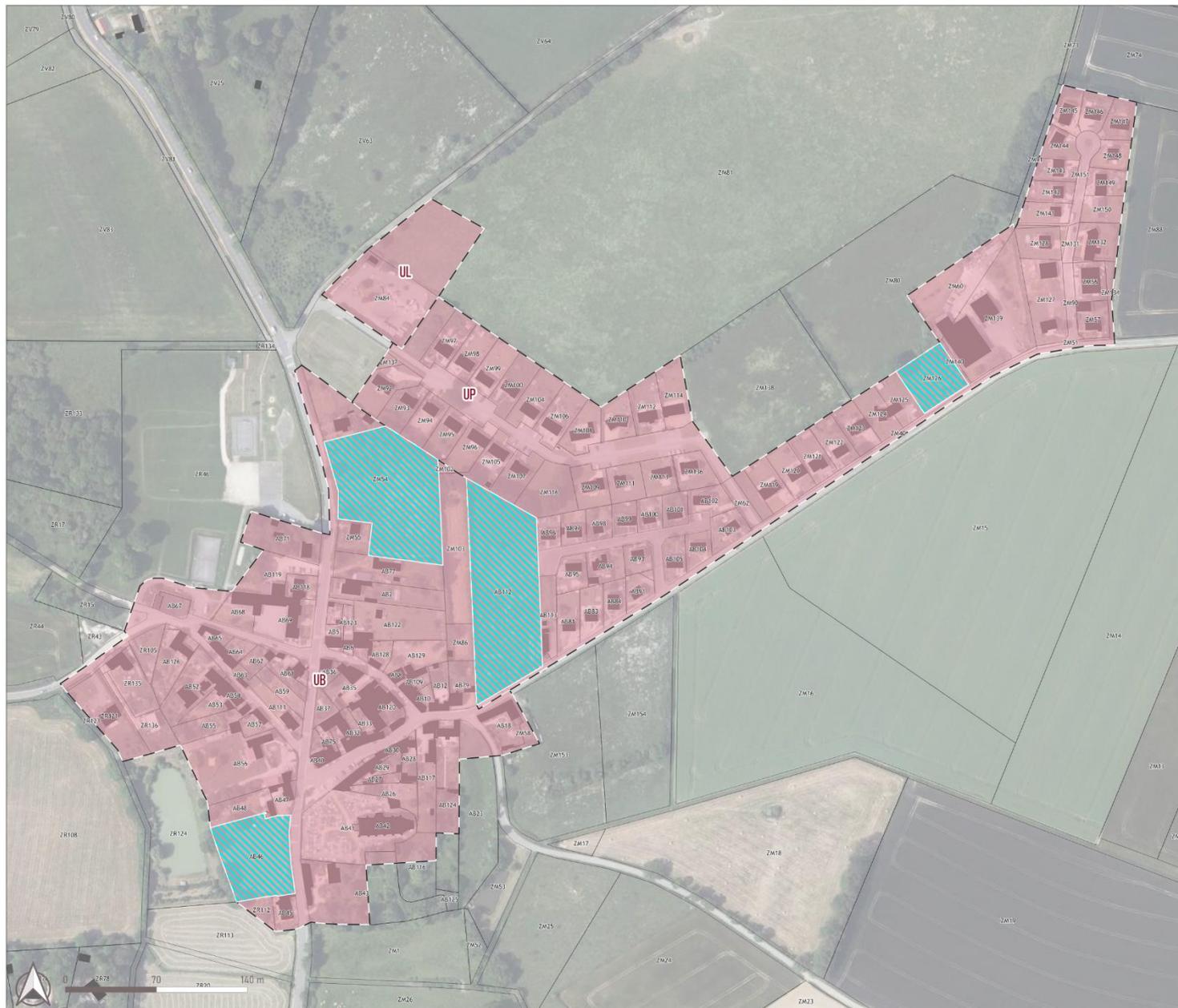
Zones U
Dent creuse
2.42 ha





Zones U
Dent creuse
1.29 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
1.95 ha





Zones U
Dent creuse
0.71 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
0.21 ha



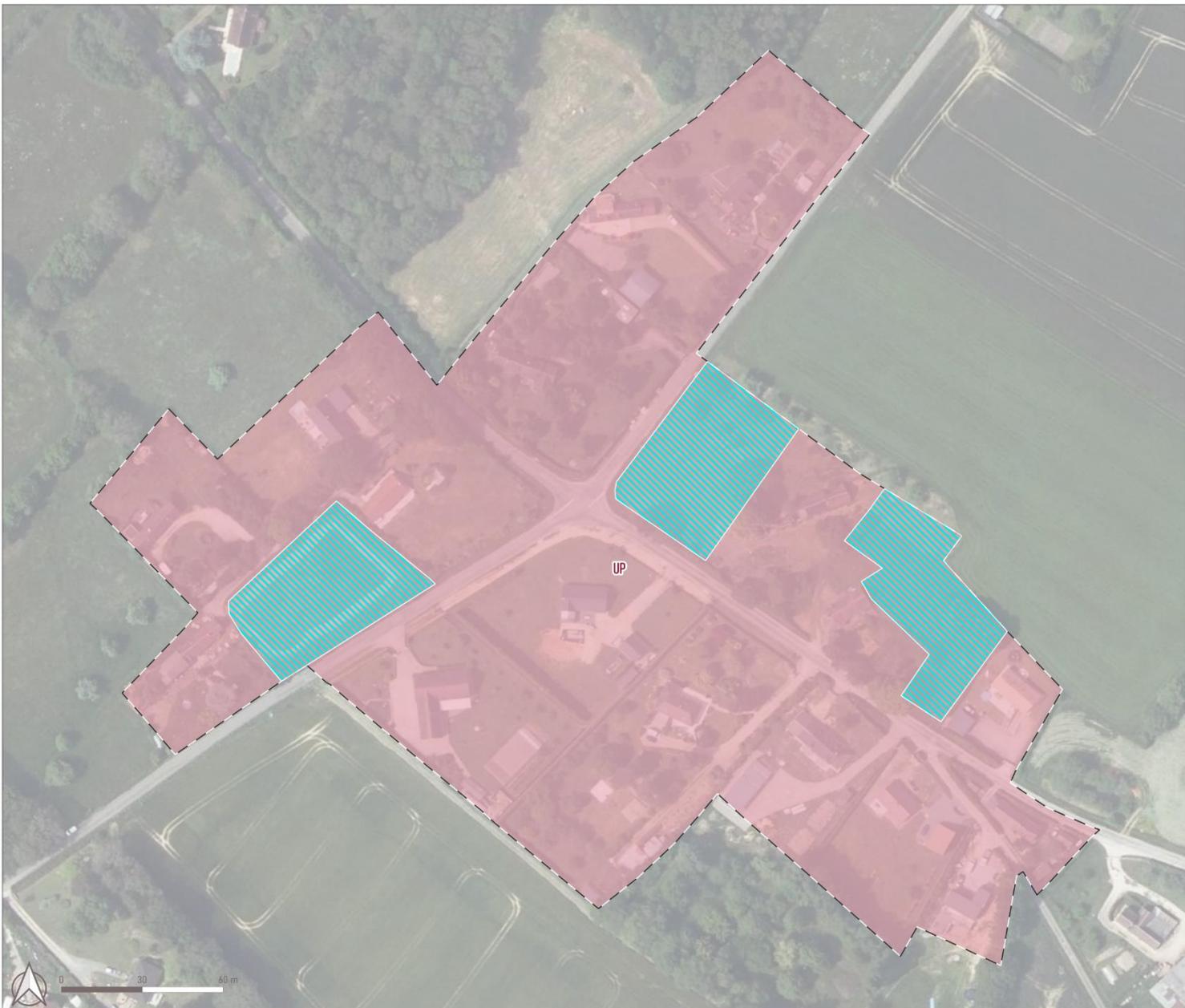


-  Zones U
-  Dent creuse
1.18 ha



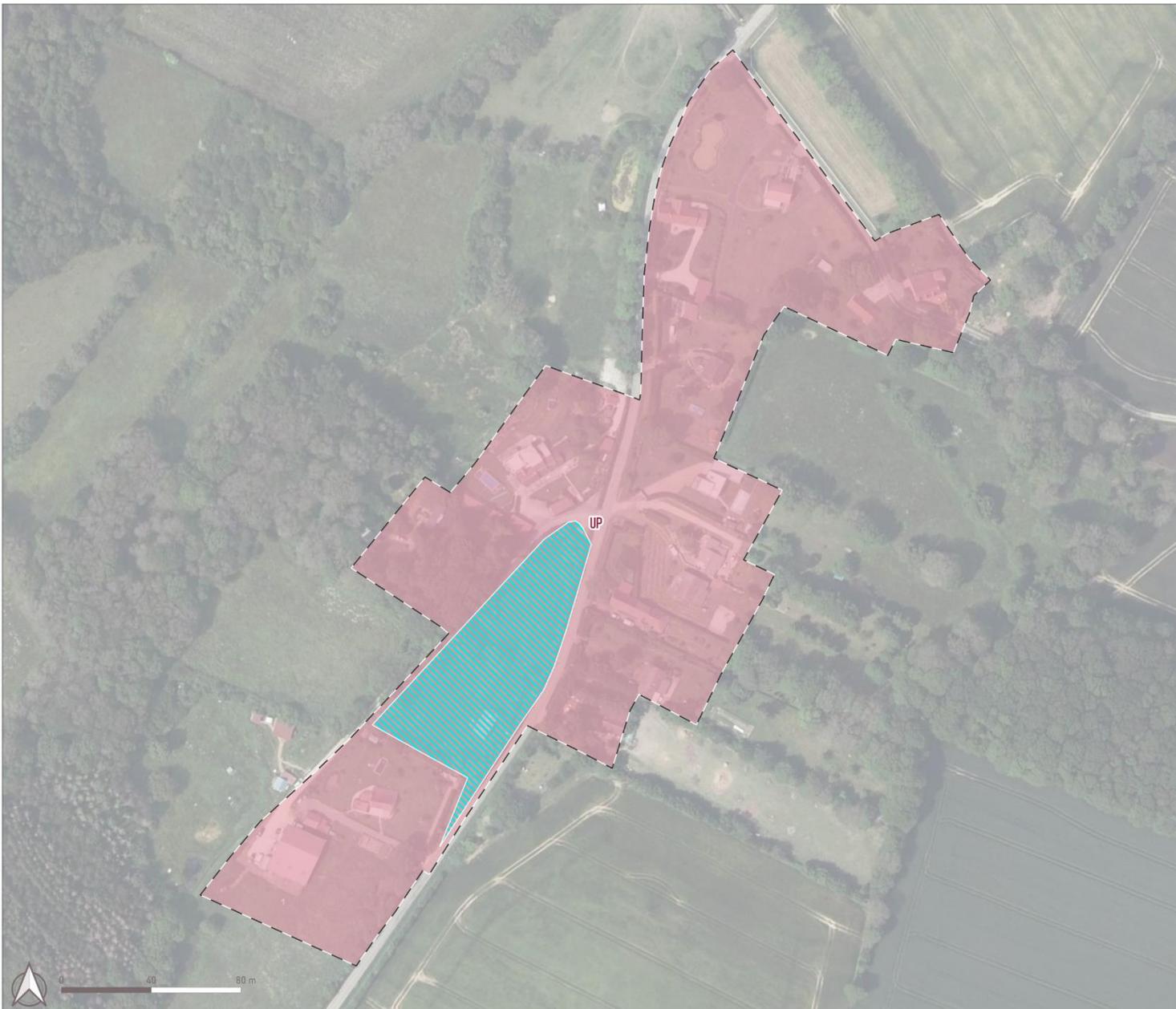


-  Zones U
-  Dent creuse
3.35 ha



-  Zones U
-  Dent creuse
0.76 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
0.5 ha



Réalisation : Citadia Conseil - Septembre 2024
Photographie aérienne IGN
Cadastre PCI 04-2024



-  Zones U
-  Dent creuse
0.36 ha





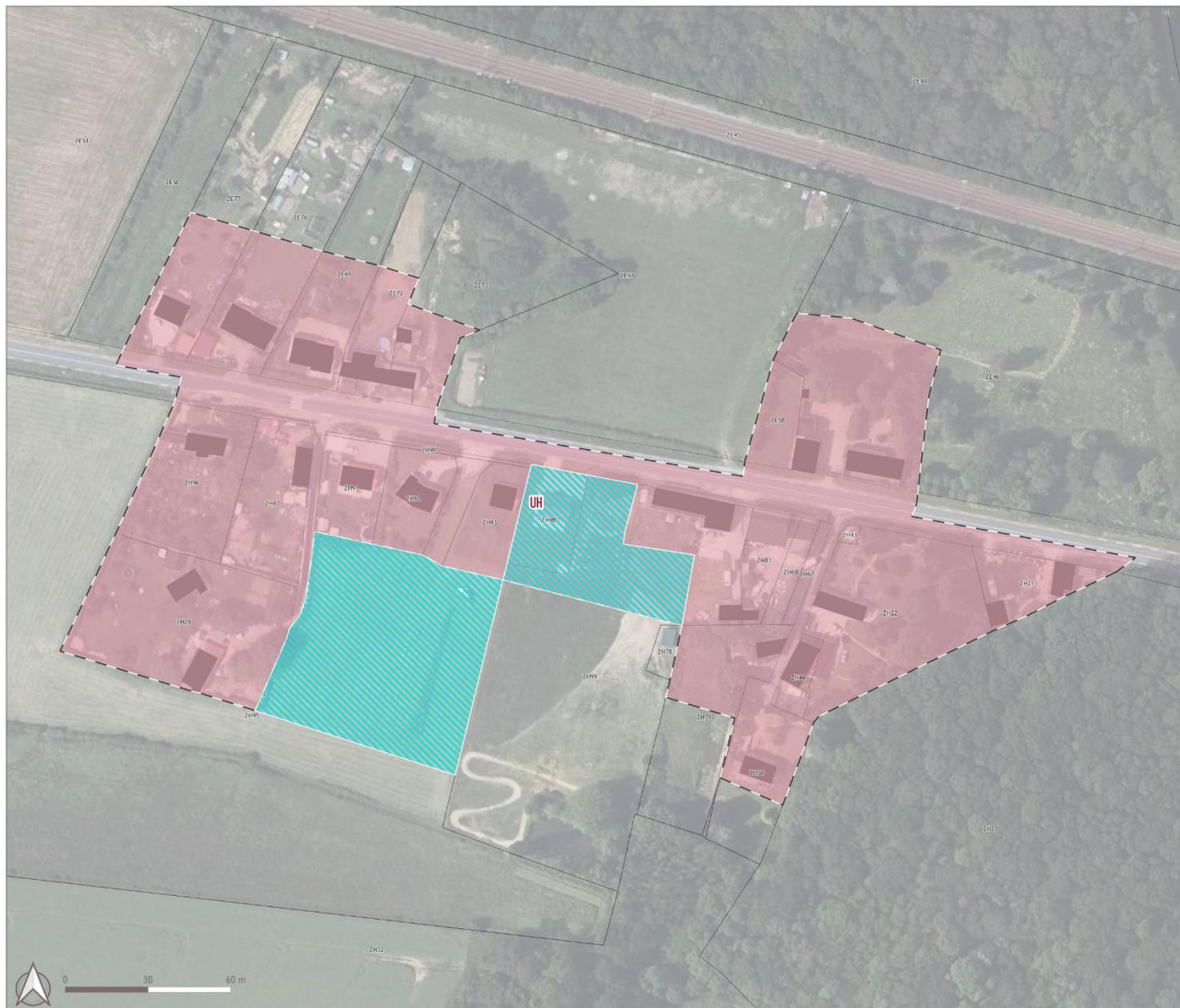
-  Zones U
-  Dent creuse
1.31 ha





Zones U
Dent creuse
0.27 ha





- Zones U
- Dent creuse
0.75 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
2.24 ha



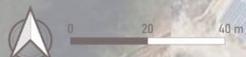


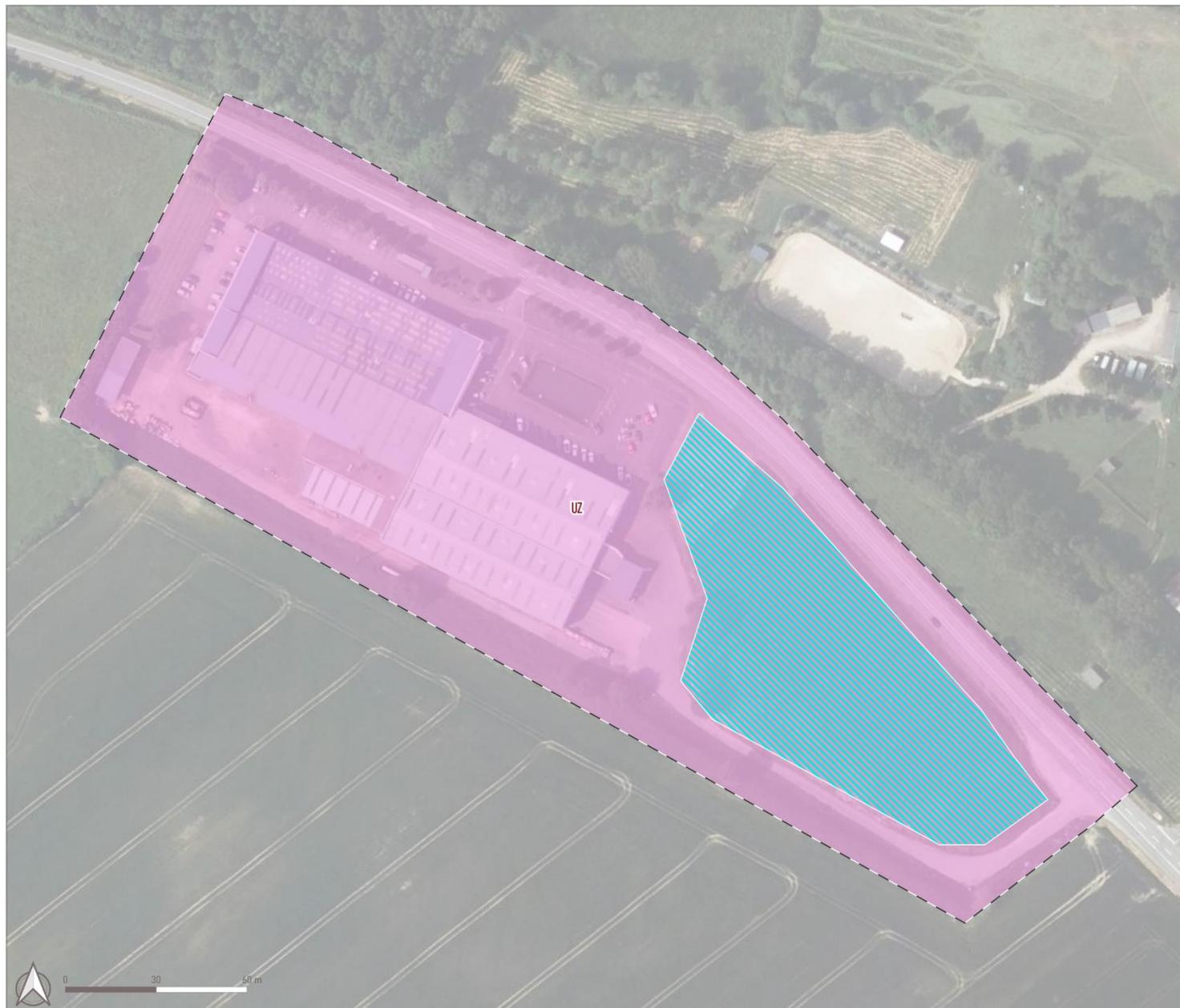
- Zones U
- Dent creuse
0.22 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
0.81 ha



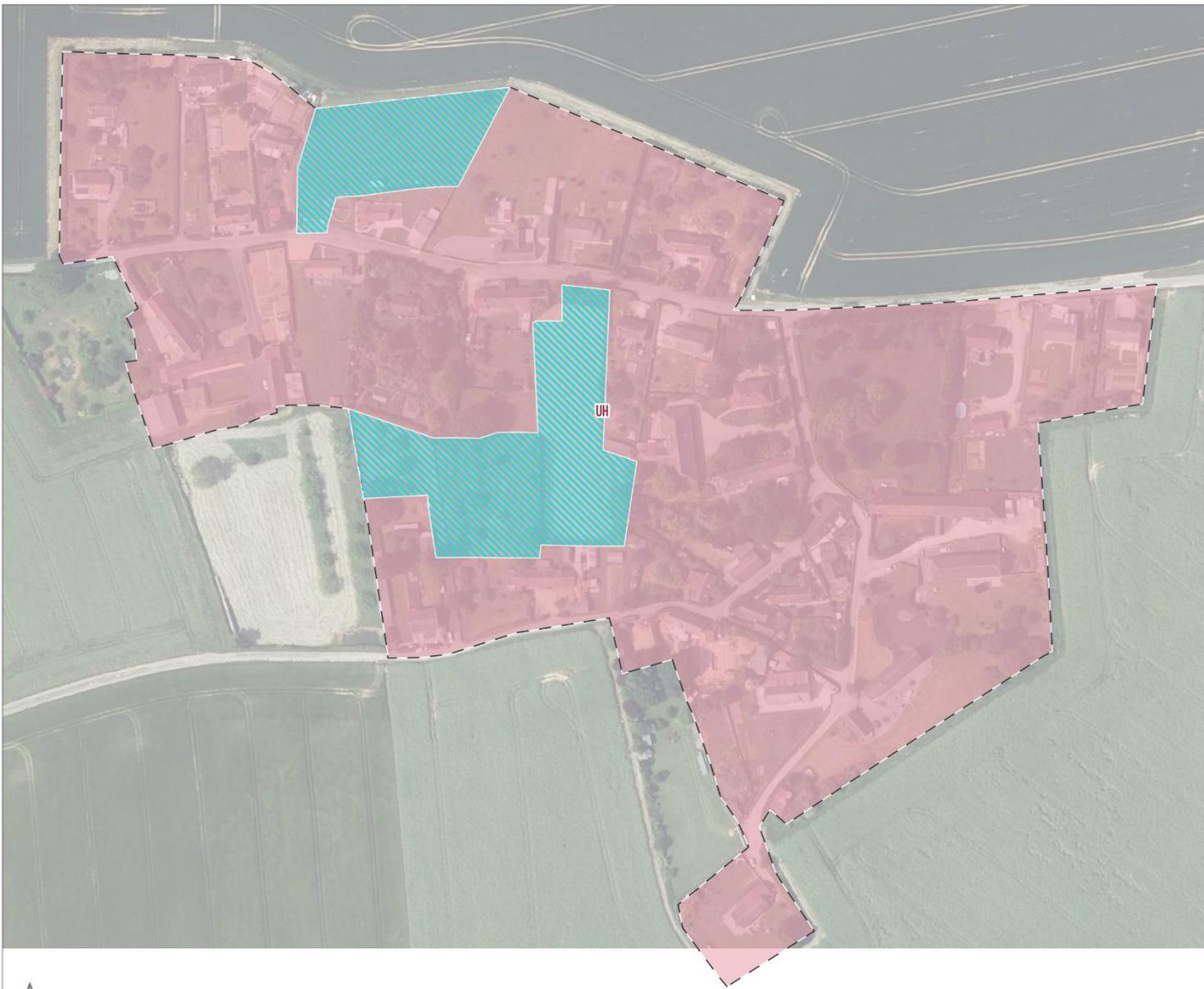


-  Zones U
-  Dent creuse
0.81 ha

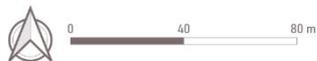


-  Zones U
-  Dent creuse
1.6 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
1.05 ha





- Zones U
- Dent creuse
0.14 ha





-  Zones U
-  Dent creuse
0.17 ha



0 40 80 m





-  Zones U
-  Dent creuse
0.27 ha

