



Département de l'Orne, communauté de communes

# Cœur du Perche

## Plan local d'urbanisme

Plu prescrit le 18 décembre 2017  
Plu arrêté le 3 juin 2019

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

Le président,  
Pascal PECCHIOLI

## Rapport de présentation

Date :	Phase :	Pièce n° :
20 mars 2019	<b>Arrêt du projet</b>	<b>1</b>
Communauté de communes Cœur du Perche, Zone d'activités Saint-Marc 61110 Rémalard-en-Perche - 02 33 25 44 85		

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)





<b>1. PREMIÈRE PARTIE - Généralités</b>	<b>1</b>		
1.1. Le plan local d'urbanisme	4	3.3. La prise en compte des risques au sein du Plui	62
1.2. Présentation générale du territoire	6	3.4. Les enjeux « climat / air / énergie »	69
		3.5. Les réseaux	72
<b>2. DEUXIÈME PARTIE - Diagnostic socio-économique</b>	<b>11</b>	<b>4. QUATRIÈME PARTIE - Justifications et compatibilités</b>	<b>75</b>
2.1. Des évolutions démographiques fortement liées au solde migratoire ...		4.1. Le projet de territoire et ses justifications	76
2.2. ... et qui connaît des transformations structurelles à prendre en compte.		4.1.1. Axes de développement et perspectives démographiques	76
2.3. Une offre de logements qui évolue également	15	4.1.2. Organisation spatiale retenue	91
2.4. Zoom sur la problématique de la vacance	16	4.1.3. La politique d'équipements	93
2.5. Un parc de logements plutôt monotypé mais répondant aux besoins	17	4.2. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	94
2.6. Les objectifs du Scot en matière de logements	18	4.2.1. Découpage du territoire	94
2.7. Un territoire davantage résidentiel ?	20	4.2.2. Consommation d'espace et objectifs de modération	95
2.8. L'activité économique centrée sur le secteur des services	21	4.2.3. Justifications des prescriptions figurant au zonage	97
2.9. Une zone d'emploi et une main d'œuvre spécifique	22	4.2.4. Motifs de limitation administratives apportées à l'utilisation des sols	100
2.10. Des disponibilités foncières en zones d'activités	23	4.3. Compatibilités avec le Schéma de cohérence territoriale	112
2.11. L'activité agricole au cœur de l'identité du territoire	24	4.4. Indicateurs de suivi de la mise en Ouvre du Plui	120
2.12. La pérennité de l'activité agricole	31	4.4.1. Suivi de l'équilibre général	121
2.13. Les pistes de diversification de l'activité agricole	34	4.4.2. La diversité des formes urbaines et rurales	124
2.14. Une offre commerciale de proximité	35	4.4.3. La sécurité et la salubrité publiques	125
2.15. Des bassins de vie basés aussi sur l'offre d'équipements	38	4.4.4. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	126
2.16. Des mobilités professionnelles à prendre en compte	43	4.4.5. La protection des milieux naturels et des paysages	127
2.17. L'offre de stationnement	45	4.4.6. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement	127
2.18. La limitation de la consommation d'espace	46	4.4.7. Suivi de la réalisation des projets municipaux et intercommunaux	128
<b>3. TROISIÈME PARTIE - Enjeux environnementaux</b>	<b>49</b>	<b>5. Résumé non technique</b>	<b>129</b>
3.1. La mise en valeur des sites naturels remarquables par la Trame Verte et Bleue	50	5.1. Résumé du projet de territoire	130
3.2. Un cadre de vie et une identité qui font la force du territoire	54	5.2. Le projet démographique et la production de logements	131
		<b>6. Lexique</b>	<b>133</b>



# 1. PREMIÈRE PARTIE Généralités



### **Article L101-1** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie*

### **Article L101-2** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) 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 ;*
- d) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) 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'équipement commercial, 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 publiques ;*

*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.*

### **Article L101-3** du code de l'urbanisme

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.*

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.*

### **Article L101-3** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;*

*2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*

*4° Les projets de renouvellement urbain.*

### **Article L151-2** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Le plan local d'urbanisme comprend :*

*1° Un rapport de présentation ;*

*2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*

*3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*

*4° Un règlement ;*

*5° Des annexes.*

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.*

# 1.1. Le plan local d'urbanisme

## 1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km<sup>2</sup>, la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km<sup>2</sup> du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer*, 2004).

Mais au fait, **qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme** ?

«Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

«Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental,

paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.» (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

### Article L151-4 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*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 s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*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 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. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités*

## 1.1.2.Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- **l'affectation des zones et la destination des constructions: où puis-je construire ?**

- les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères: *comment prendre en compte mon environnement ?*

- les **équipements** et les réseaux: *comment je m'y raccorde ?*»

« De plus, le règlement évolue pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;

- sécuriser certaines pratiques innovantes ;

- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;

- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

## 1.1.3.Processus d'élaboration, historique de la procédure

Le plan local d'urbanisme intercommunal (Plui) de la communauté de communes du Cœur de Perche a été prescrit le 18 décembre 2017.

Initialement, deux élaborations de Plui ont été initiées sur les anciennes communautés de communes (le 16 septembre 2013 pour le Perche sud, et le 6 juillet 2015 pour le Perche rémalardais).

## 1.1.4.Motif de l'élaboration du Plui

La communauté de communes du Cœur de Perche a prescrit l'élaboration du Plui pour les raisons suivantes :

- organiser le développement résidentiel et économique du nouveau territoire intercommunal

- se conformer aux attentes du SCOT

- définir un projet de territoire qui servira de feuille de route pour la nouvelle communauté de communes.

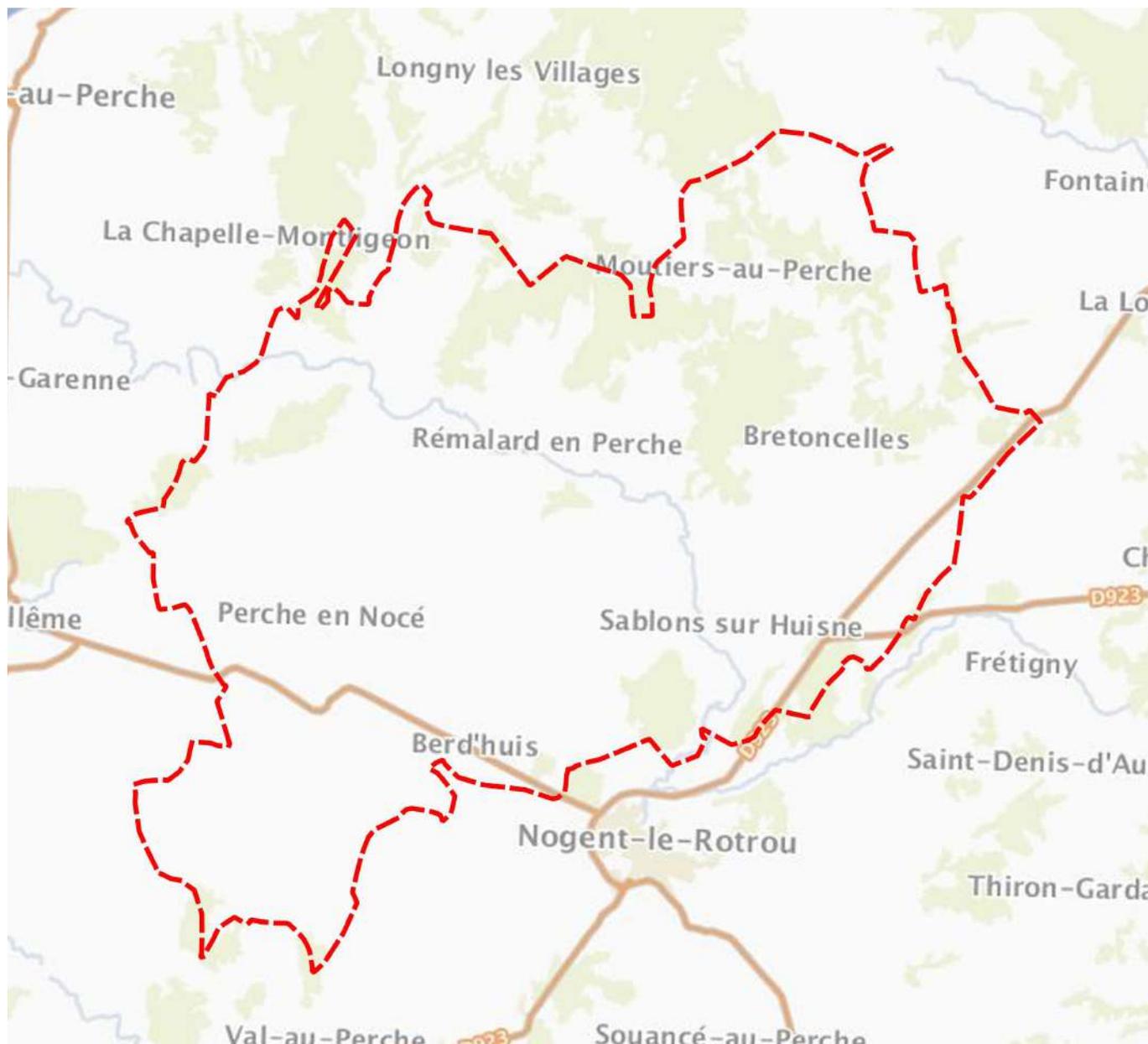
## 1.1.5.Lecture du dossier du plan local d'urbanisme

Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées les conditions permettant d'assurer :

1. la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
4. la diversité des fonctions urbaines ;
5. l'équilibre entre emploi et habitat ;
6. la mixité dans l'habitat ;
7. la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
8. la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une utilisation économe des espaces ;
10. l'équilibre entre renouvellement et développement urbains d'une part, et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage d'autre part ?

## 1.2. Présentation générale du territoire

### 1.2.1. Situation géographique



La communauté de communes du Cœur de Perche est issue de la fusion des anciennes communautés de communes du Perche sud et du Perche rémalardais.

Cette communauté de communes regroupe 12 communes dont 4 communes nouvelles.

Berd'huis, Bretoncelles, Cour-Maugis-sur-Huisne (commune nouvelle regroupant Boissy-Maugis, Courcerault, Maison-Maugis, Saint-Maurice-sur-Huisne), La Madeleine-Bouvet, Moutiers-au-Perche, Perche en Nocé (commune nouvelle regroupant Colonard-Corubert, Dancé, Nocé, Préaux-du-Perche, Saint-Jean-de-la-Forêt, Saint-Aubin-des-Grois), Rémalard en Perche (commune nouvelle regroupant Bellou-sur-Huisne, Dorceau, Rémalard), Sablons-sur-Huisne (commune nouvelle regroupant Condé-sur-Huisne, Condeau, Coulonges-les-Sablons), Saint-Cyr-la-Rosière, Saint-Germain-des-Grois, Saint-Pierre la Bruyère, et Verrières.

Ce territoire s'étend sur près de 39 000 ha, et compte environ 11 700 habitants en 2014.

## 1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes

La communauté de communes est concernée par :

### **La charte de parc naturel régional du Perche**

Toutes communes de la communauté de communes du Cœur de Perche appartiennent au Pnr du Perche. Les Pnr ont pour principales 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 du public ;
- l'expérimentation dans ces quatre missions.

La charte du Parc Naturel Régional du Perche a été reconnue Agenda 21 par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie le 10 août 2009. La charte du Pnr est consultable à l'adresse suivante :

<http://www.parc-naturel-perche.fr/le-parc-en-action/un-parc-pour-le-perche/sa-charte>

### **Le schéma de cohérence territoriale**

Le territoire du Cœur du Perche est concerné par le schéma de cohérence territoriale du Pays du Perche Ornaïen approuvé le 21 septembre 2018.

### **Les Plans de gestion du risque inondation**

La communauté de communes est concernée par les PGRI du bassin Seine-Normandie et par celui du bassin Loire-Bretagne. Le plan local d'urbanisme intercommunal doit être compatible avec les orientations de ces documents stratégiques.

#### Le PGRI du Bassin Loire-Bretagne

Le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Ce document est téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/a-l-echelle-du-bassin-le-plan-de-gestion-du-risque-a2826.html>

#### Le PGRI du Bassin Seine-Normandie

Le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de

bassin. Ce document est téléchargeable à l'adresse suivante : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plan-de-gestion-des-risques-d-inondation-pgri-r820.html>

### **Les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et les schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage)**

La communauté de communes est concernée par les SDAGE Loire-Bretagne et Seine-Normandie et par les SAGE des Bassins de L'Huisne, de l'Avre, de l'Iton, et du Bassin Sarthe amont.

#### Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, adopté par le comité de bassin le 15 octobre 2009 et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2009, définit pour les six années à venir les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne. Cette adoption marque ainsi une étape essentielle dans la mise en œuvre de la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000.

La révision du SDAGE a été adoptée le 4 novembre 2015. Toutes les informations sur le SDAGE du bassin Loire-Bretagne : • [www.eau-loire-bretagne.fr/sdage](http://www.eau-loire-bretagne.fr/sdage)

#### Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie

Le SDAGE Seine-Normandie - schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux - est un document de planification qui fixe les grandes orientations de la politique de l'eau sur le bassin de la seine et des cours d'eau côtiers normands. Introduit par la loi sur l'eau de 1992, le premier SDAGE du bassin est entré en vigueur en 1996.

Sa révision a quant à elle été adoptée le 5 novembre 2015. Toutes les informations sur le SDAGE du bassin Seine-Normandie : [www.eau-seine-normandie.fr](http://www.eau-seine-normandie.fr)

#### Le SAGE du bassin l'Huisne

Le SAGE du bassin versant de l'Huisne a été révisé en 2017, et approuvé le 12 janvier 2018. Initialement approuvé par les préfets de l'Orne, d'Eure-et-Loir et de la Sarthe le 14 octobre 2009, il avait d'ores-et-déjà été modifié en 2011 par le préfet de la Sarthe (articles 3 et 5 du règlement).

Toutes les informations sur le SAGE du bassin de l'Huisne sont consultables sur :

- [www.gesteau.eaufrance.fr/documents/sage/SAGE04019](http://www.gesteau.eaufrance.fr/documents/sage/SAGE04019)
- [www.sagehuisne.org](http://www.sagehuisne.org)

- Objectif stratégique

Atteindre le bon état écologique des eaux et des milieux en 2015.

- Objectifs spécifiques

- améliorer la qualité, sécuriser et optimiser quantitativement la ressource en eau ;
- restaurer et préserver les écosystèmes aquatiques et améliorer leurs fonctionnalités hydrologiques ;
- appliquer le SAGE grâce à une organisation et un pilotage adaptés ;
- assurer le développement équilibré, cohérent et durable des usages et des activités et protéger la population contre le risque inondation.

- Le bassin versant de l'Huisne : périmètre du SAGE

Le bassin de l'Huisne, situé à cheval sur les régions historiques du Perche au nord et du Haut-Maine au sud, regroupe tout ou partie des 187 communes situées dans les départements de l'Orne (Région de Basse-Normandie), d'Eure-et-Loir (Région du Centre) et de la Sarthe (Région des Pays-de-la-Loire).

Principal affluent rive gauche de la rivière Sarthe, l'Huisne prend sa source à 180 mètres d'altitude sur la commune de La Perrière (Orne), au nord-ouest de la forêt de Bellême.

Sa vallée s'étend sur 130 km de long mais la rivière, méandriforme, parcourt 164 km jusqu'à sa confluence avec la Sarthe au Mans, à environ 40 mètres d'altitude. L'Huisne est alimentée par près de 1 850 km de cours d'eau qui drainent un bassin versant de 2 396 km<sup>2</sup>.

Le bassin versant de l'Huisne fait partie du bassin de la Sarthe (périmètre de compétence de l'IIBS, 8 000 km<sup>2</sup>, 599 communes) : la Sarthe conflue avec la Mayenne et le Loir en amont d'Angers pour former la Maine (bassin de 22 000 km<sup>2</sup>, sous bassin de la Loire). Avec celui de l'Huisne, le bassin de la Sarthe compte trois SAGE (Sarthe amont et Sarthe aval).

Le bassin versant compte environ 185 000 habitants.

**Le schéma régional de cohérence écologique (Srce)**

Le SRCE Normandie est adopté par l'État depuis 2014 et a pour objectif principal la définition et la protection de réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui ont été définis à l'échelle régionale et dans un contexte de changement climatique. Les enjeux du SRCE sont d'autant plus importants que l'analyse de l'occupation des sols a fait apparaître un impact des activités humaines plus fort en Normandie que pour la France métropolitaine. On constate environ 22% d'espaces agricoles en plus, 41% d'espaces artificialisés en plus et environ 46% d'espaces naturels en moins par rapport à la France métropolitaine.

Sur le territoire sont recensés des réservoirs aquatiques et des corridors humides pour les espèces à faible déplacement, des corridors boisés pour les espèces à faible déplacement, des corridors pour les espèces à fort déplacement reliant les différents espaces arborés. ...

**Le schéma régional climat air énergie (Srcae)**

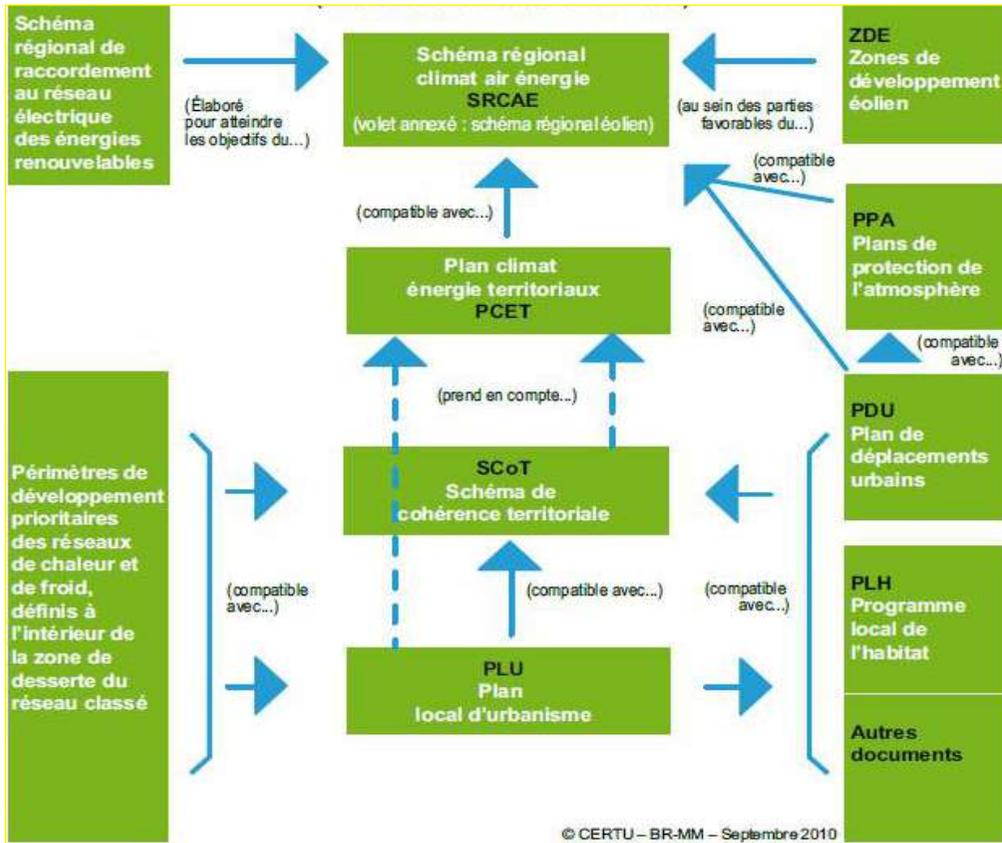
Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientation régionale à l'horizon 2020 et 2050, ayant pour objectif la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

Le SRCAE Normandie est approuvé depuis le 21 mars 2013, et s'articule autour de neuf défis transversaux :

- Responsabiliser et éduquer à des comportements et une consommation durable,
- Promouvoir et former aux métiers stratégiques de la transition énergétique,
- Actionner les leviers techniques et financiers pour une diffusion des meilleures solutions d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de polluants,
- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités,
- Favoriser les mutations environnementales de l'économie régionale,
- S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi énergétique et climatique,
- Développer les énergies renouvelables et les matériaux biosourcés,
- Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique,
- Assurer le suivi et l'évaluation du SRCAE.

À court terme le SCRAE doit intégrer les priorités des objectifs européens en matière d'énergie et climat :

- une réduction de 20% de la consommation d'énergie par rapport à la tendance des valeurs en 2020,
- une diminution de 20% des émissions en gaz à effet de serre par rapport à 2005,
- une production d'énergie renouvelable équivalant à 23% de la consommation finale en 2020.





# **2. DEUXIÈME PARTIE**

## **Diagnostic socio-économique**

## 2.1. Des évolutions démographiques fortement liées au solde migratoire ...

Depuis la fin des années 60, le territoire de la communauté de communes a gagné 872 habitants passant de 10 742 en 1968 à 11 614 habitants en 2015 (**Figure 1**). Cette évolution ne s'est pas faite de manière linéaire, et on peut distinguer 3 périodes, à savoir :

- de 1968 - 1975 correspondant à une baisse de la population jusque 10 129 habitants,
- de 1975 - 2010 correspondant à une croissance de la population pour atteindre environ 11 800 habitants,
- depuis 2010, on observe une nouvelle baisse de la population portant la population à 11 600 habitants en 2015.

Ces évolutions, positives ou négatives, sont en grande partie liées au solde migratoire (différence entre les nouveaux arrivants et les personnes ayant quitté le territoire). La phase de croissance enregistrée entre 1975 et 2010 s'explique en effet en grande partie par un solde migratoire largement positif et compensant un solde naturel (différence entre les naissances et les décès) négatif (**Figure 2**).

Après cette période, la dynamique s'inverse ; Le territoire voit son solde migratoire passait dans le négatif, ce qui entraîne également une baisse du solde naturel qui lui s'équilibre. Ce graphique montre qu'il existe bien une corrélation entre les évolutions de ces deux soldes : un solde migratoire positif permet d'équilibrer le solde naturel. A contrario, si le solde migratoire devient négatif, cette dynamique impacte inéluctablement le solde naturel ...

L'un des premiers enjeux pour le Plui sera de prendre en compte ces évolutions et de déterminer un juste équilibre entre le solde migratoire (nouveaux arrivants) et le solde naturel pour atteindre une croissance soutenable de la population.

Figure 1

Évolution de la population entre 1968 et 2015

communauté de communes du Cœur de Perche

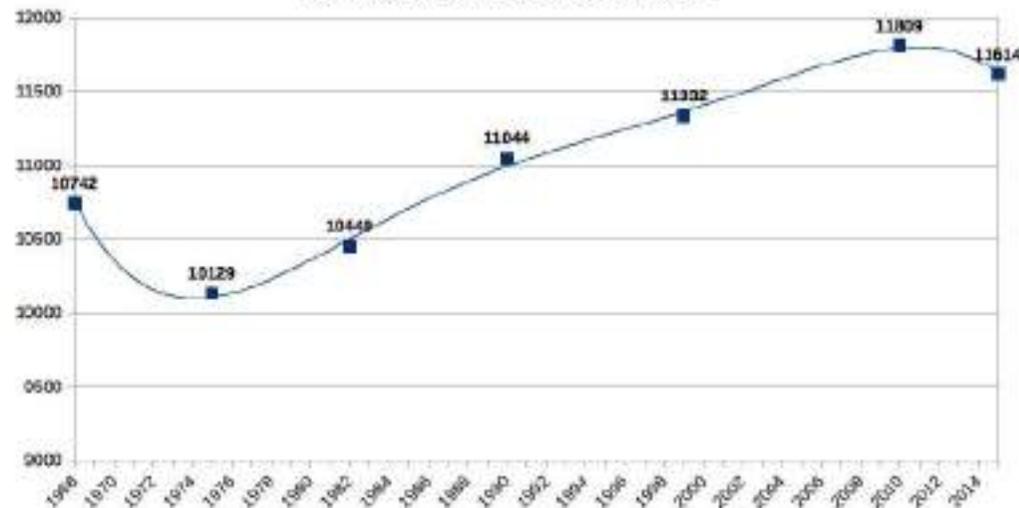
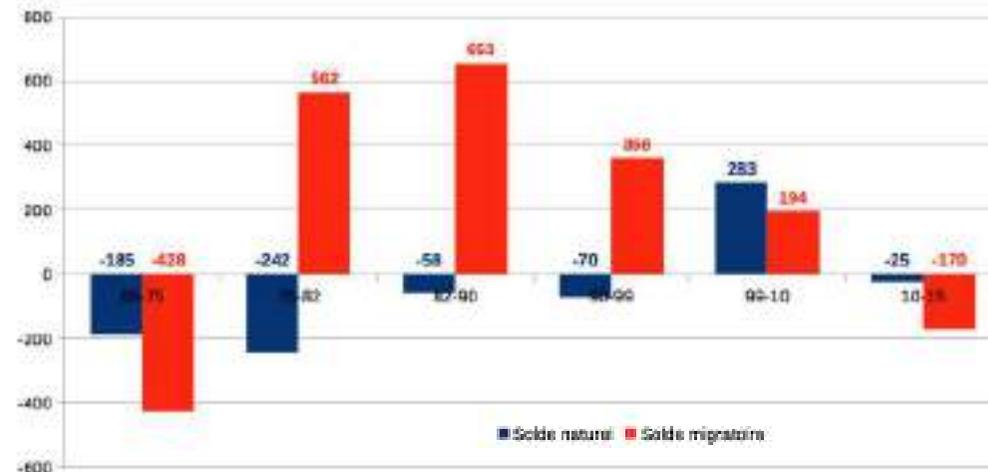


Figure 2

Évolution des soldes naturel et migratoire depuis 1968

communauté de communes du Cœur de Perche



## 2.2. ... et qui connaît des transformations structurelles à prendre en compte.

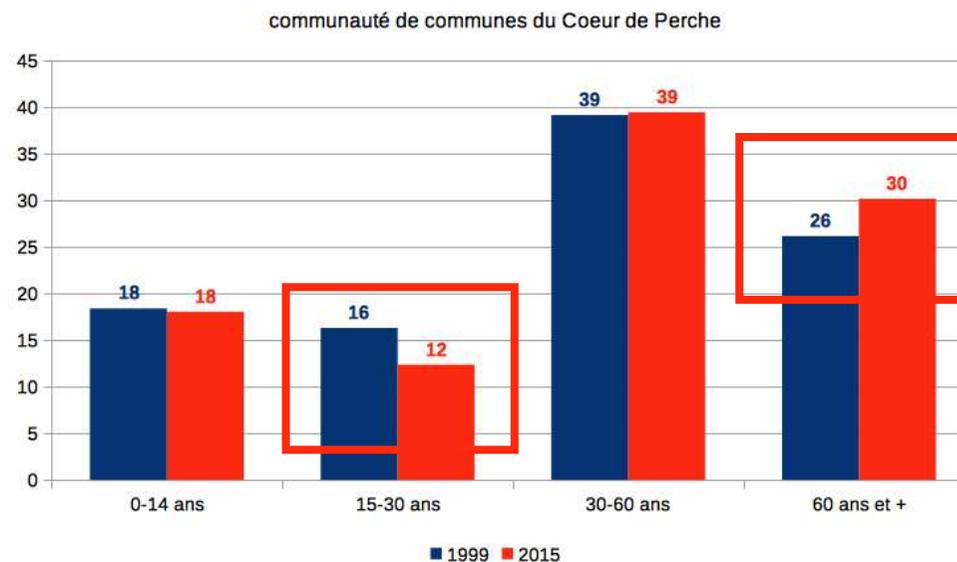
Cette croissance démographique a été accompagnée de transformations structurelles de la population qu'il convient de prendre en compte dans la définition du projet porté au travers du Plui.

La **Figure 1** montre que les principales évolutions ont eu lieu entre les 15-30 ans et les plus de 60 ans. Les 15-30 ans sont passés de 16% en 1999 à 12% en 2015. Cette baisse a été compensée par une augmentation équivalente chez les 60 ans et plus (de 26% à 30% sur cette même période). Cela signifie que le territoire a du mal à maintenir les jeunes actifs sur son territoire, et qu'un phénomène de vieillissement de la population est à l'œuvre.

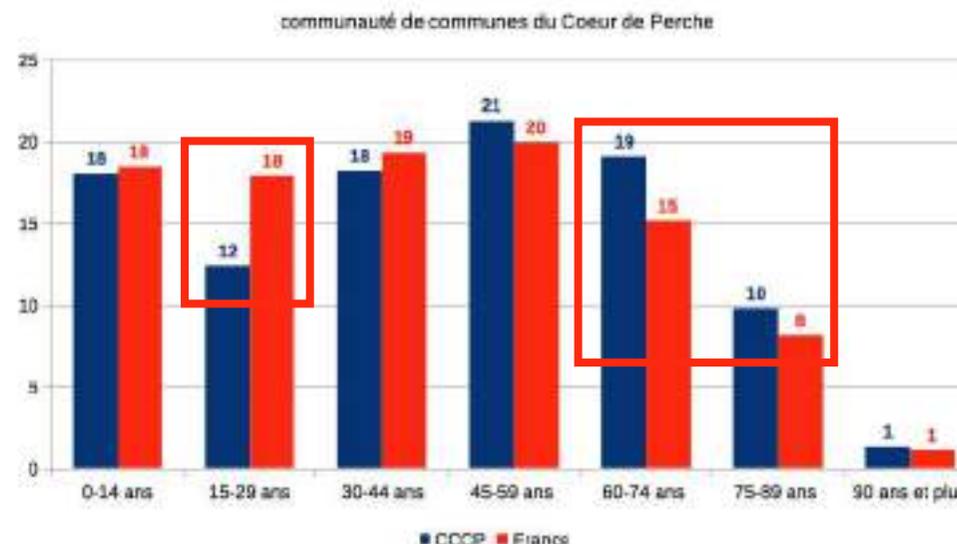
Comparée au niveau national, cette structure de la population est caractérisée par une surreprésentation des plus de 60 ans (**Figure 2**). Ils représentent près d'un tiers de la population intercommunale (30%) contre moins du quart au niveau national (24%). *A contrario*, la communauté de commune accueille moins de jeunes actifs (15-29 ans) qu'au niveau national : 12% de la population à l'échelle intercommunale contre 18 % à l'échelle nationale.

En somme, on constate que le profil de la population est marqué par une part importante des personnes de plus de 60 ans et un déficit des moins de 30 ans. Cela est cohérent avec les évolutions présentées ci-dessus du solde naturel. Les évolutions démographiques récentes présentées ci-dessus doivent nous interroger ; un solde migratoire négatif pourrait se traduire par une accélération du phénomène de vieillissement de la population. Le maintien et l'accueil des jeunes ménages sur le territoire apparaît dès lors comme un enjeu majeur pour le Plui.

**Figure 1**  
Évolution de la structure par âge entre 1999 et 2015



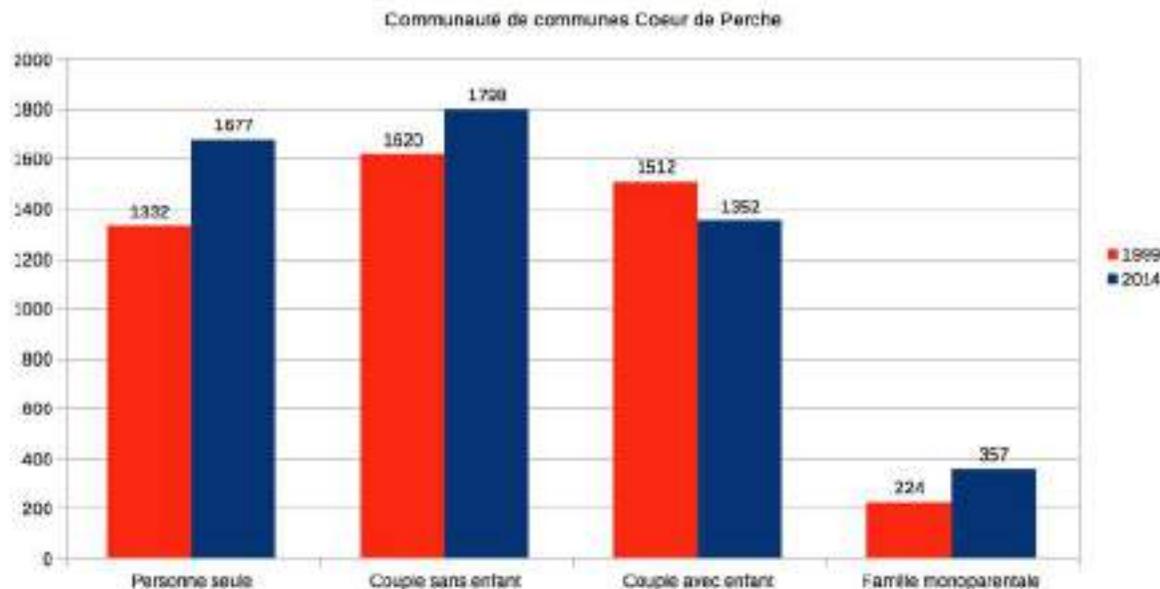
**Figure 2**  
Structure de la population en 2015



Entre 1999 et 2014, la structure de la population a aussi évolué. Le graphique ci-contre montre que sur cette période, on a connu une diminution du nombre de couples avec enfant, et une augmentation des couples sans enfants et des personnes seules. Cette transformation est importante à prendre en compte notamment dans les politiques en matière de logements.

Autre tendance de fond : l'évolution de la taille des ménages qui passe en moyenne de 2,95 personnes en 1968 à 2,23 en 2015. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société, qu'à une caractéristique du territoire. En prolongeant cette tendance, on estime à 2,14 la taille moyenne des ménages en 2030.

Nombre de ménages selon leur composition



Évolution de la taille des ménages depuis 1968



#### Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

Source : Insee

## 2.3. Une offre de logements qui évolue également

Le parc de logements évolue pour répondre aux besoins de la population. De 1968 à 2015, le nombre de logements est passé de 5 021 à 7 468 logements (**Figure 1**). Les résidences principales représentent 69% des logements en 2015. Le territoire accueille une part des résidences secondaires très importante (22%), ce qui en fait une spécificité à prendre nécessairement en compte. La part des logements vacants est de 9% du parc.

Si l'on s'intéresse au rapport entre l'évolution du nombre de ménages et de celle du nombre de logements, on note une certaine corrélation depuis 1968 (**Figure 2**), sauf sur la dernière période 2010-2015. Cela s'explique notamment par une augmentation rapide du nombre de logements vacants (**Figure 3**) qu'il s'agira de prendre en compte dans les éléments de perspectives et de programmation du Plui.

Figure 1

Evolution du parc de logements depuis 1968  
communauté de communes Cœur de Perche

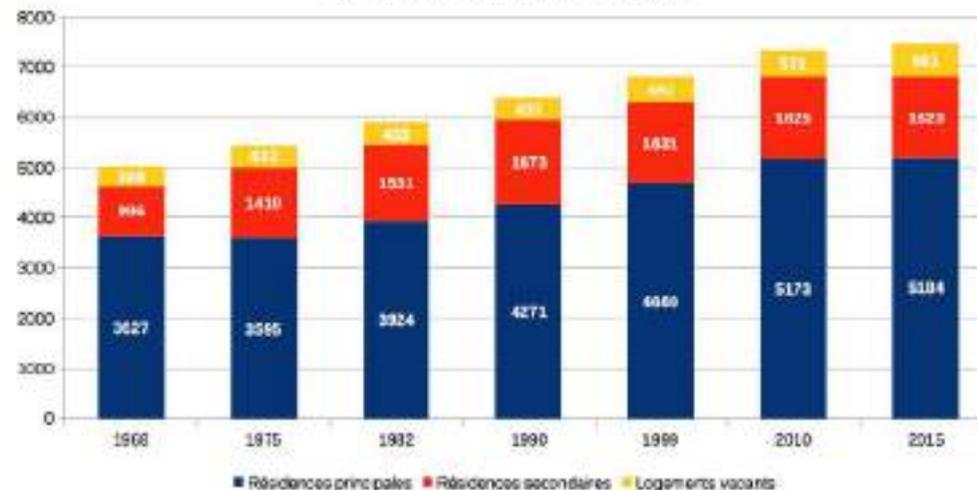


Figure 2

Évolution comparée des logements et des ménages (base 100)

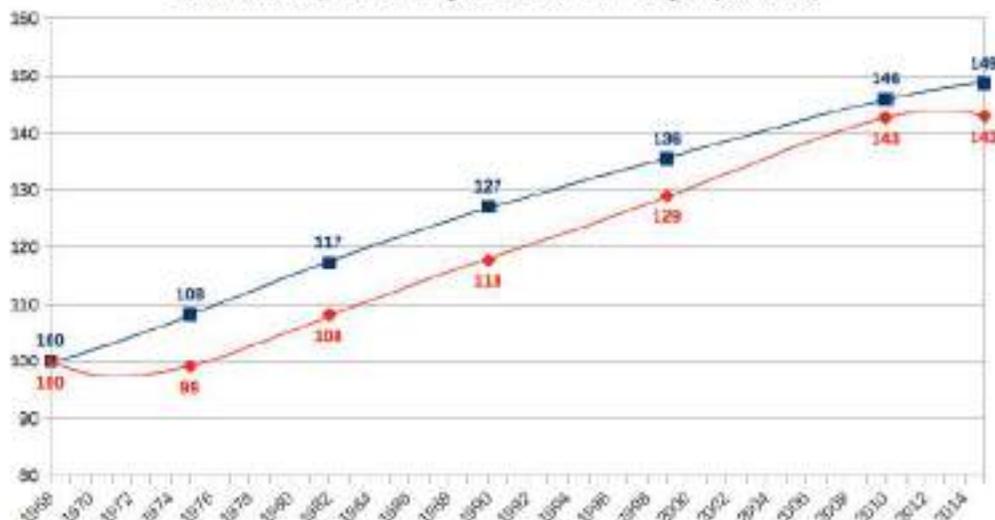
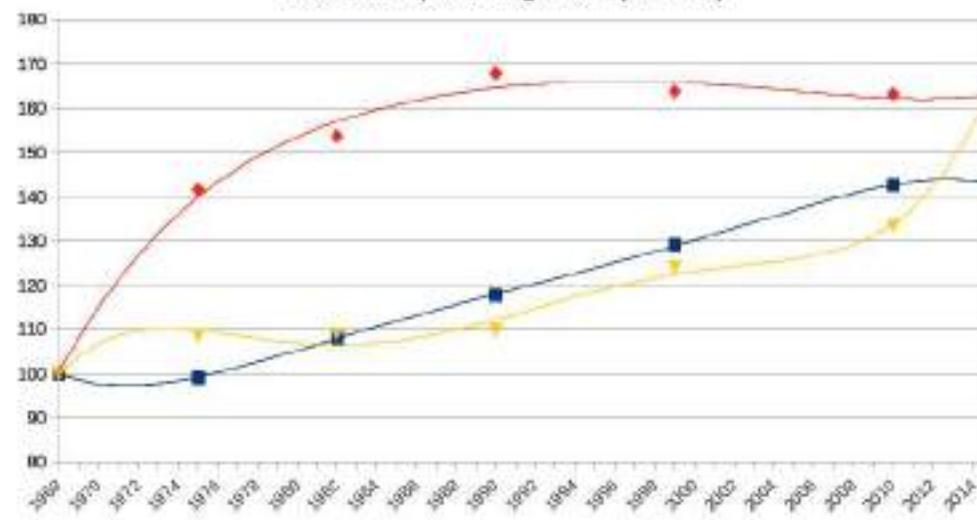


Figure 3

Évolution du parc de logements (base 100)



## 2.4. Zoom sur la problématique de la vacance

Le niveau de vacance en 2014 s'élève donc à 9% du parc de logements. Depuis 2010, le nombre de logements vacants a largement augmenté, ce qui devra être pris en compte dans les objectifs du Plui.

Pour expliquer ce phénomène, on peut s'appuyer sur la caractérisation de ces logements par rapport au reste du parc. Dès lors, on s'aperçoit que les logements vacants sont en moyenne plus petits (**Figure 1**) : 31% font moins de 60m<sup>2</sup> contre 13% sur l'ensemble du parc, et seulement 40% plus de 80m<sup>2</sup> contre 61% sur l'ensemble du parc.

Les logements vacants sont également plus anciens (**Figure 2**). 80% ont été construits avant 1945 contre 62% sur l'ensemble du parc.

Figure 1

Répartition des logements vacants selon leur taille

comparaison avec l'ensemble du parc

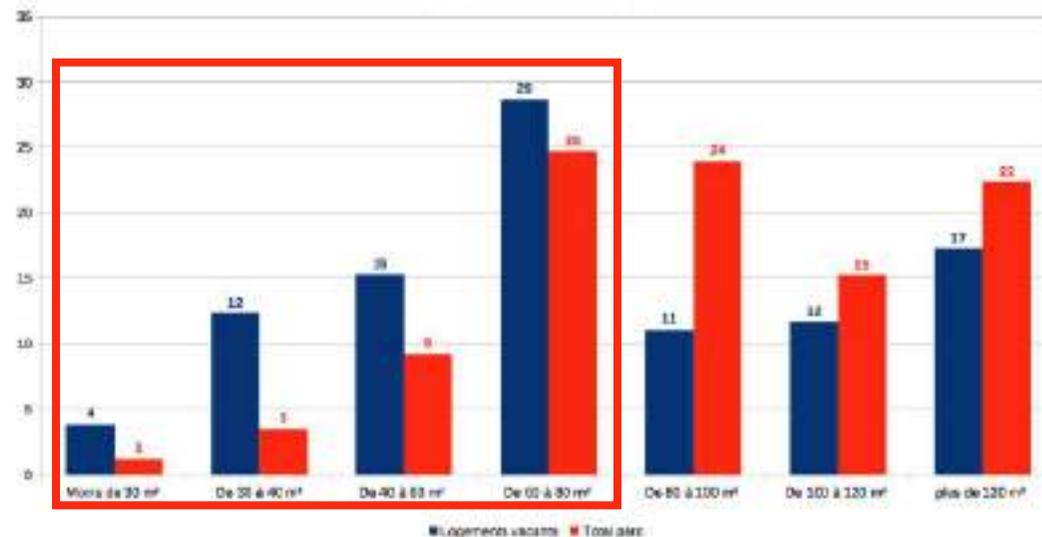
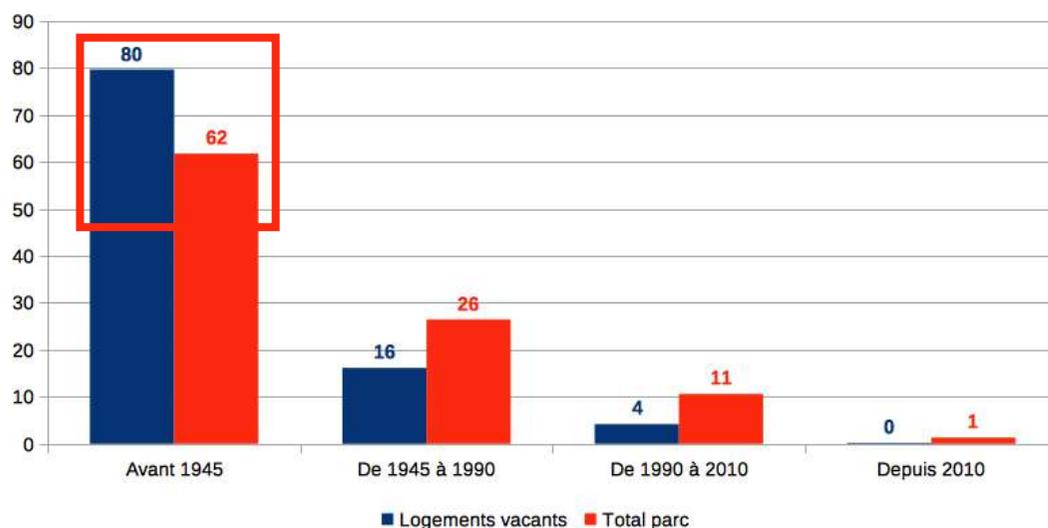


Figure 2

Répartition des logements vacants selon la date d'achèvement

comparaison avec l'ensemble du parc



### Focus : La vacance frictionnelle, une vacance « normale »

« L'adéquation de l'offre à la demande de logement est inobservable. En revanche, un des indicateurs de la qualité de son ajustement est la mesure de la vacance dans le parc de logements et de son évolution. Son interprétation reste toutefois délicate.

À un moment où des milliers de personnes éprouvent des difficultés pour se loger, la vacance des logements apparaît souvent comme un gaspillage, une inefficacité économique.

Pourtant un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels, et l'entretien du parc de logements. Cette vacance frictionnelle correspond au temps «normal» nécessaire pour la relocalisation ou la revente du logement. Bien que ce délai dépende aussi des exigences des vendeurs ou bailleurs, cette vacance ne saurait descendre en dessous d'un certain seuil quand bien même la demande serait forte. Elle est nécessaire au fonctionnement du marché du logement ».

Source : Ministère du Développement Durable

## 2.5. Un parc de logements plutôt monotypé mais répondant aux besoins

Outre la problématique de la vacance, il est aussi à noter que le parc de logement est assez uniforme : il s'agit en majeure partie de grandes maisons occupées par leur propriétaires, ce qui n'est pas illogique pour un territoire rural.

Plus finement, 72% des résidences principales offrent 4 pièces ou plus (**Figure 1**). 97% des résidences principales sont des maisons, et 72% des maisons individuelles non mitoyennes (**Figure 2**). Enfin, on notera tout de même que la part des locataires n'est pas anodine (**Figure 3**). Avec près d'un quart de locatif, le territoire peut accompagner sa population tout au long de son parcours résidentiel. C'est un atout non négligeable pour maintenir l'équilibre générationnel. Le Plui devra s'appuyer sur cette caractéristique voire la renforcer.

Figure 1

répartition des résidences principales selon le nombre de pièces

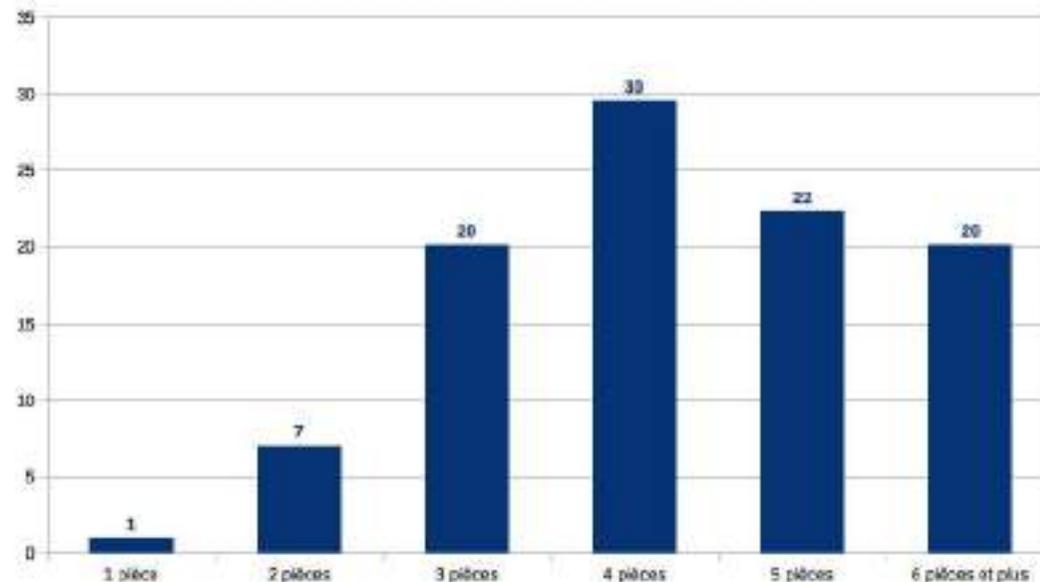


Figure 3

Statuts d'occupation des résidences principales

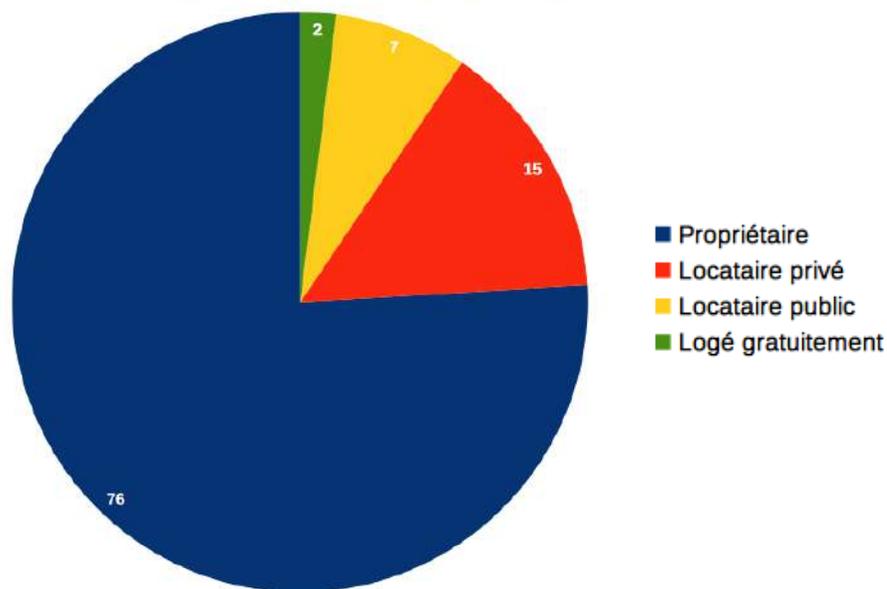
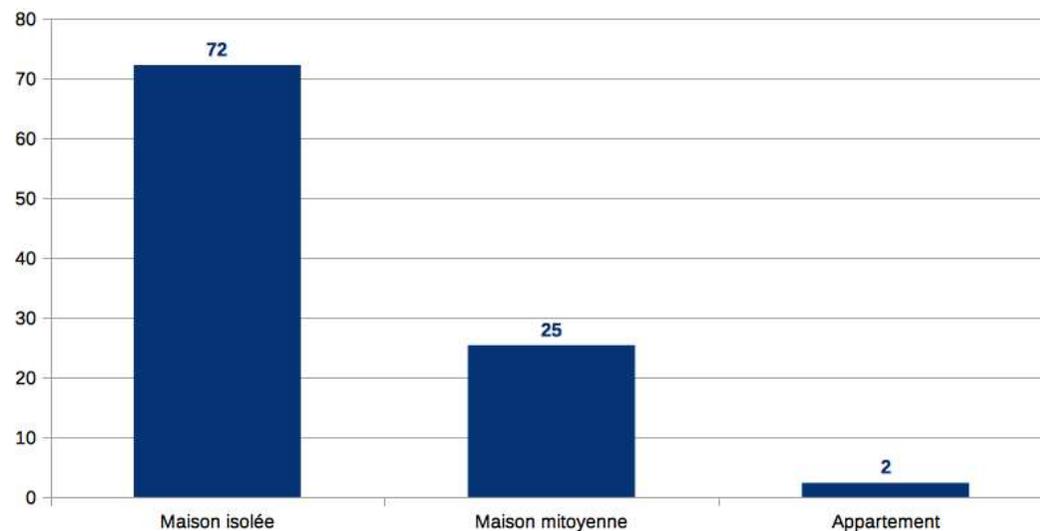


Figure 2

Répartition des résidences principales selon le type de construction



## 2.6. Les objectifs du Scot en matière de logements

### Objectif 1 : Produire 6400 logements d'ici 2042

Communautés de Communes	Nombre de logements à créer par an	Consommation annuelle 2017 - 2042	Enveloppe foncière globale mobilisée	Interco 2017
<b>Bassin de Mortagne</b>	79 lgts/an (82/77)	6,7 ha/an (13 lgts/ha)	195 ha	
<b>Pays bellêmeois</b>	33 lgts/an (35/32)	3,0 ha/an (12 lgts/ha)	88 ha	166 ha
<b>Val d'Huisne</b>	29 lgts/an (32/27)	2,7 ha/an (12 lgts/ha)	78 ha	
<b>Perche rémalardais</b>	26 lgts/an (27/25)	2,4 ha/an (12 lgts/ha)	69 ha	117 ha
<b>Perche Sud</b>	17 lgts/an (18/16)	1,7 ha/an (11 lgts/ha)	48 ha	
<b>Pays de Longny</b>	18 lgts/an (21/17)	1,8 ha/an (11 lgts/ha)	53 ha	106 ha
<b>Haut-Perche</b>	18 lgts/an (19/18)	1,8 ha/an (11 lgts/ha)	53 ha	
<b>Pays Perche ornais</b>	221 lgts/an sur 29 ans (234/212)	<b>20,1 ha/an</b> (12 lgts/ha)	<b>584 ha</b> (dont 10 % de rétention foncière)	

#### VENTILATION DES OBJECTIFS RELATIFS A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR INTERCOMMUNALITE A HORIZON 2042

*Les estimations intègrent une surface complémentaire correspondant à 10 % permettant de garder une flexibilité relative à la rétention foncière permettant d'atteindre les objectifs fixés. Certaines dispositions du SCOT viennent encadrer la localisation préférentielle de l'offre au sein de l'armature urbaine ou des espaces bâtis ou non bâtis.*

### Objectif 2 : Adapter les densités de logements selon l'armature urbaine

Outre la densité moyenne à atteindre à l'échelle de la communauté de communes, le Scot intègre également des objectifs de densité fonction du positionnement dans l'armature urbaine. Pour rappel, le Scot définit les communes historiques de Rémalard, de Nocé et de Berd'Huis comme des pôles principaux, et les communes de Bretoncelles, Condé-sur-Huisnes, Saint-Pierre-la-Bruyère, et de Préaux-du-Perche comme des pôles secondaires.

Pour ces différents pôles, l'objectif est d'atteindre une densité moyenne de 10 à 12 logements par ha contre 8 à 10 pour les autres communes du territoire.

Le Scot vise à produire 6 400 logements d'ici 2042. Cet objectif est décliné en deux temps : une première période à horizon 2025, et une seconde période de 2025 à 2042.

Pour la communauté de communes du Cœur de Perche, il est prévu de créer une quarantaine de logements en moyenne et par an sur cette période.

Jusqu'en 2025, le rythme envisagé est un peu plus élevé avec une moyenne de 45 logements par an. Entre 2025 et 2042, ce même rythme passe à 40 logements par an.

Ces rythmes de production de logements sont aussi déclinés en objectifs de consommation annuelle de foncier, en se basant sur des densités moyennes par communautés de communes. Pour ce qui concerne le Cœur du perche, la moyenne de densité est de 11 à 12 logements par ha.

**Les densités attendues en fonction du positionnement dans l'armature urbaine des 111 communes historiques devront nécessairement être adaptées de manière à appliquer des attentes en cohérence avec la nature des espaces. Ces dernières pourront s'appuyer sur les recommandations suivantes :**

- Pôles locaux > 10 à 12 logements par ha
- Bourgs, villages et hameaux > 8 à 10 logements par ha

- Mortagne-au-Perche > 14 / Bellême > 12 / Bazoches-sur-Hoëne > 10 / Bellavilliers > 8 lgts/ha

*Les préconisations sont à considérer comme des moyennes à l'échelle de la commune de manière à diversifier au maximum le parcellaire et les formes urbaines, répondant ainsi aux enjeux relatifs à l'habitat.*

### Objectif 3 : Recentrer l'offre de logements

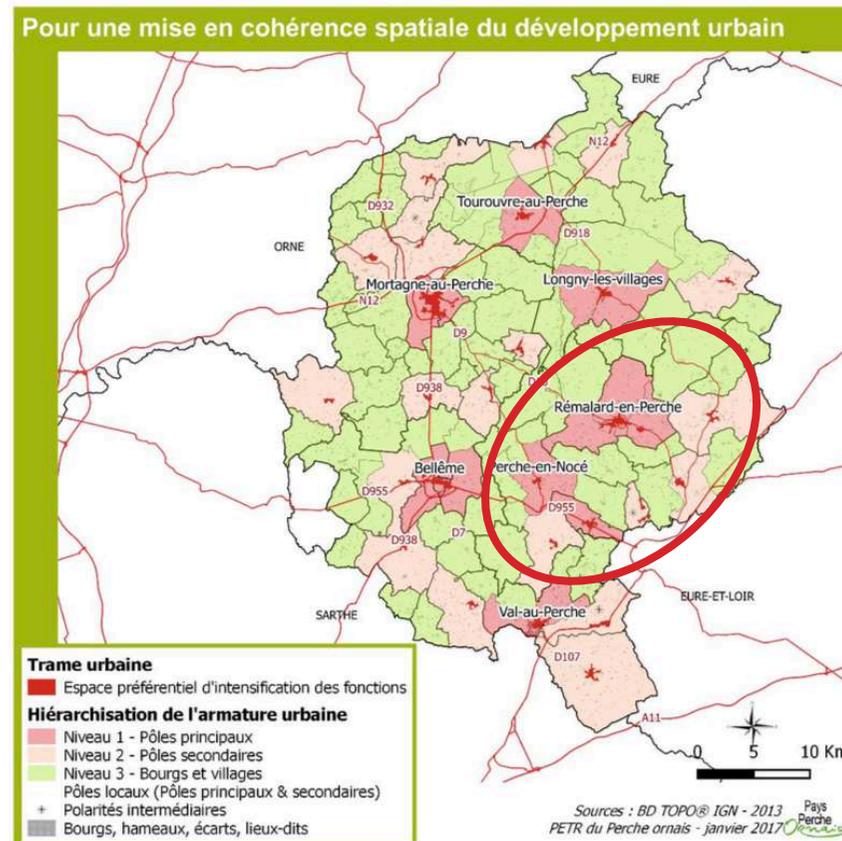
Le Scot intègre aussi des objectifs en matière de répartition de la production de logement selon l'armature ; Il est demandé d'affecter 2/3 de l'offre résidentielle dans les pôles locaux du territoire.

Par ailleurs, il est également souhaité qu'au moins un tiers des enveloppes foncières soit réalisé à l'intérieur du tissu bâti, c'est à dire en densification.

### Objectif 4 : Lutter contre la vacance des logements

Le Scot souhaite limiter la progression de la vacance du logement. Il est donc demandé de tenir compte du potentiel de logements vacants mobilisables dans l'élaboration du Plui. A minima, le Plui doit intégrer la résorption d'un logement vacant par commune.

Au regard des éléments de diagnostic présenté ci-dessus, on considère que les logements vacants de moins de 2 ans et dont la superficie est supérieure à 60 m<sup>2</sup> pourront être mobilisés dans le cadre du Plui. Cela correspond à un potentiel de 113 logements.



## « 220 logements »

vacants depuis moins de 2 ans et offrant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface

source : fichiers fonciers 2014-2015

- **Lutter contre la progression de la vacance** (8,5 % en 2010 - 2 438 lgts selon Insee)
- **Pondérer les besoins en nouveaux logements lors de l'élaboration des PLU(i)/PLH** (objectif minimal de résorption de la vacance de 1 lgt par commune et par période PLU(i)/PLH soit 111 logements sur 10/12 ans qui pourra être reporté entre 2025 et 2042 en fonction des dynamiques observées)
- **Mettre en œuvre les conditions suffisantes pour inverser la progression de la vacance** (actions et moyens des collectivités locales à mobiliser sur cette problématique pour remettre sur le marché à minima les 130 logements ciblés (111 + 19) sur la première période PLU(i)/PLH à horizon 2025)

## 2.7. Un territoire davantage résidentiel ?

En matière d'emplois, le territoire offre un peu plus d'un emploi pour deux actifs (indicateur de concentration d'emplois de 0,55 en 2014).

Depuis 1975, l'évolution comparée entre l'emploi et la population (**Figure 2**) met en évidence un décalage entre les deux courbes ; Sur cette période, le territoire a connu une augmentation régulière de sa population tandis que le nombre d'emplois a connu globalement une baisse (seule la période 1999-2009 a connu une légère hausse de l'emploi).

À l'échelle locale, on note aussi que les principaux pôles du territoire ne connaissent pas tous les mêmes dynamiques. L'encart ci-dessous présente les indicateurs de concentration d'emplois en 2012 (dernier recensement hors commune nouvelle). Seule la commune de Rémalard offre davantage d'emplois qu'elle n'accueille d'actifs. Il s'agit donc du principal pôle d'emplois (484 emplois en 2012). En termes de dynamique, ce rapport emplois/actifs tend à diminuer sur les dernières années. *A contrario*, les pôles de Nocé, Berd'huis et Condé-sur-Huisne voient leur indicateur augmenté.

### Indicateur de concentration d'emploi en 2012

**Rémalard : 1,10 (en baisse)**

**Nocé : 0,71 (en hausse)**

**Berd'huis : 0,63 (en hausse)**

**Bretoncelles : 0,49 (en baisse)**

**Condé-sur-Huisne : 0,65 (en hausse)**

**Préaux-du-Perche : 0,41 (stable)**

Figure 1

Évolution de l'emploi depuis 1975

Communauté de communes Cœur du Perche

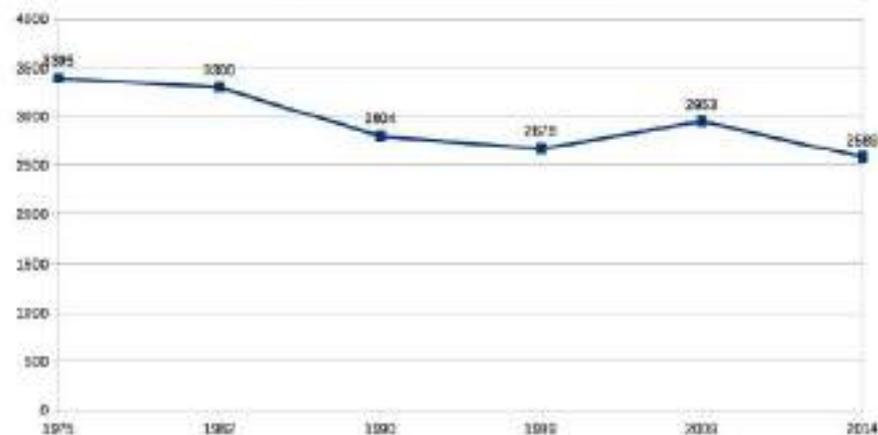
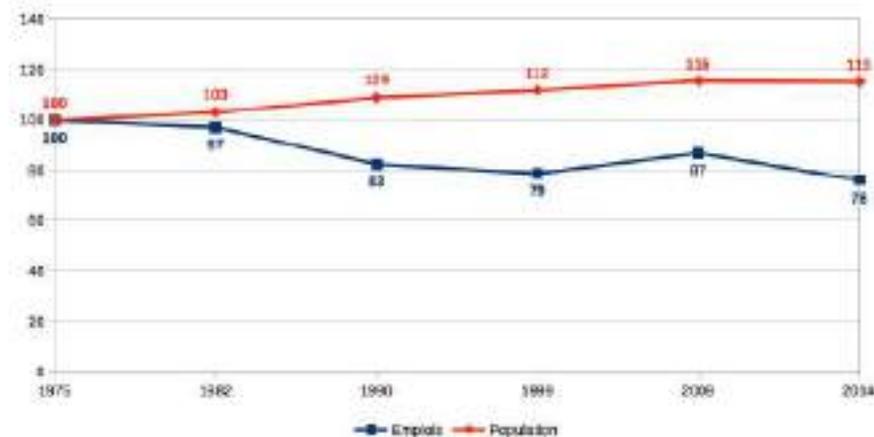


Figure 2

Évolution comparée de la population et de l'emploi

Base 100 en 1975



Focus : L'indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Source : INSEE

## 2.8. L'activité économique centrée sur le secteur des services

En matière d'activité économique, le territoire semble davantage se tourner vers les activités dites de services (commerces, artisanat). C'est ce que nous montre la répartition des établissements par type d'activités (**Figure 1**). La grande majorité des établissements appartient effectivement à la sphère présentielle (cf. encadré ci-dessous).

Depuis la fin des années 60, on observe de profonds changements en matière d'activités économiques. En 1968, l'agriculture pourvoyait près de la moitié des emplois sur le territoire. Avec 20% d'emplois dans l'industrie, la majorité des emplois faisait partie de la sphère productive. Un demi siècle plus tard, la situation a bien changé puisque l'on retrouve aujourd'hui une très large proportion d'emplois de services (commerces, services, Btp ...). La part de l'emploi agricole a quant à elle été divisée par 7. Notons cependant que la part des emplois industriels a augmenté par rapport à 1968, même s'il ne s'agit pas de son niveau le plus haut de la période. La présence historique de l'industrie dans la vallée de l'Huisne est en effet une caractéristique importante à prendre en compte dans la stratégie de développement économique du Plui.

### Focus : Les sphères de l'économie selon l'INSEE

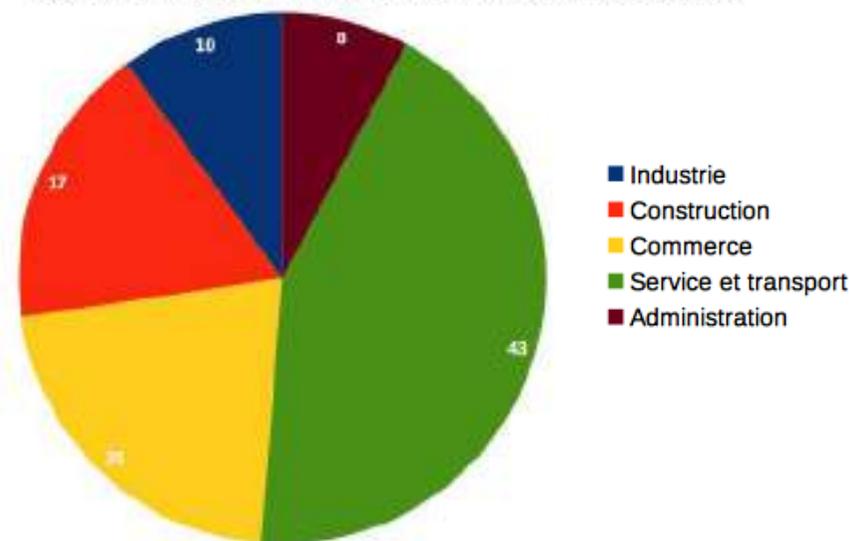
La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires.

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

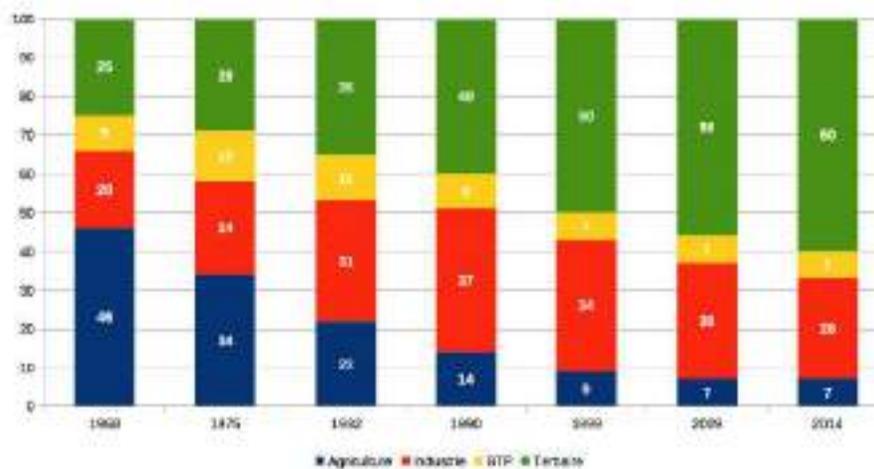
**Les activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Source : INSEE

**Figure 1**  
Répartition des établissements par secteur d'activité en 2014 (en %)



**Figure 2**  
Évolution de la répartition des emplois selon les secteurs d'activités (en %)



## 2.9. Une zone d'emploi et une main d'œuvre spécifique

L'analyse de la main d'œuvre disponible sur la zone d'emplois de Nogent-le-Rotrou valide effectivement ce caractère industriel.

Le graphique ci-contre (figure 1) montre les spécificités de la main d'œuvre locale qui s'oriente vers les industries de la mécanique, de process (agroalimentaire notamment), et liée à l'imprimerie (industrie graphique). On note également la plus forte présence d'emplois agricoles et des emplois logistiques.

Cette main d'œuvre très spécifique interroge sur la stratégie de développement économique à développer dans le cadre du Plui. En tout état de cause, il est impératif de prévoir des extensions de zones d'activités pour permettre le développement de ce type d'activités.

Figure 1

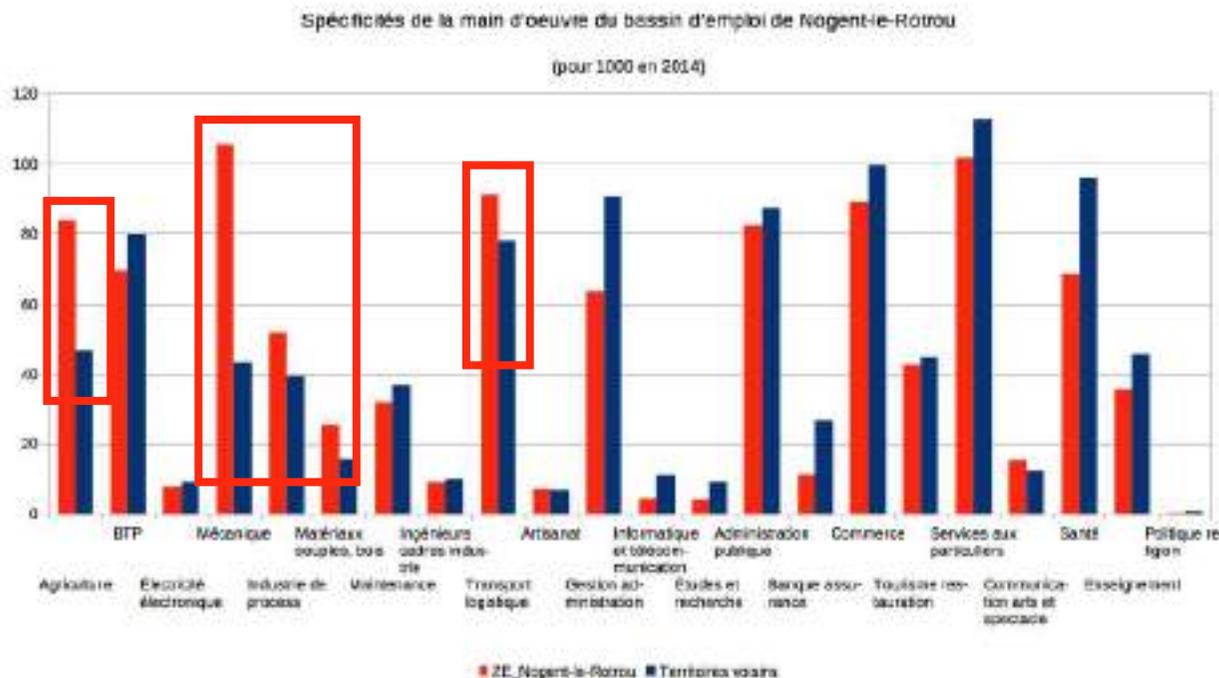


Figure 2

Typologie de main d'œuvre dans l'industrie mécanique

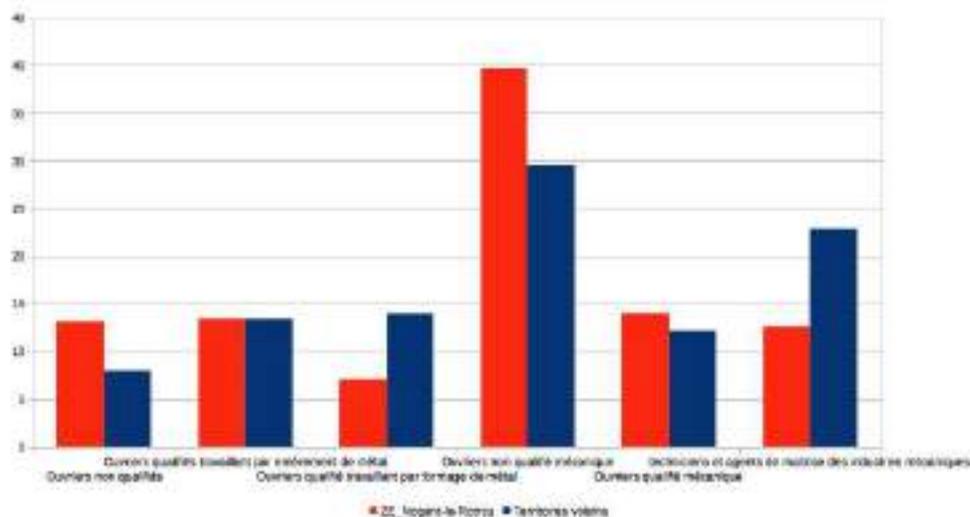
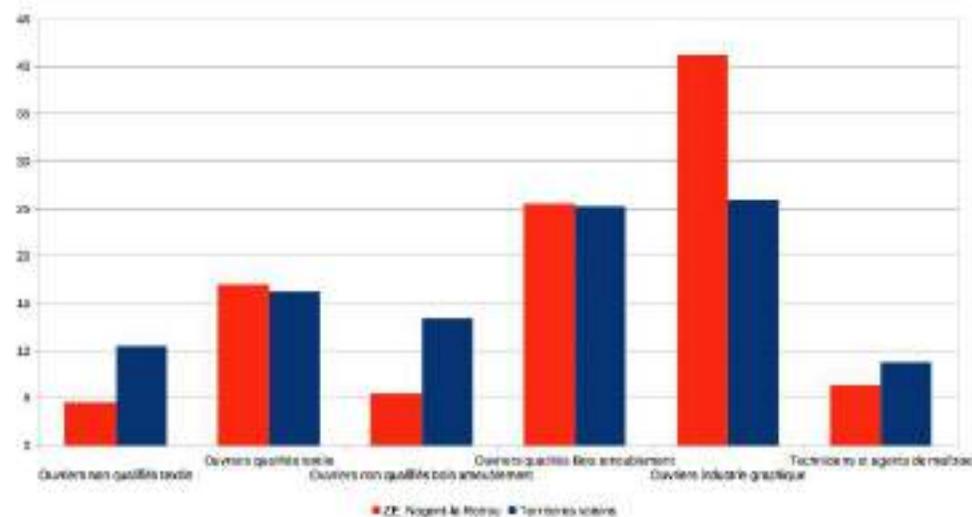


Figure 3

Typologie de main d'œuvre dans l'industrie textile, bois et graphique



## 2.10. Des disponibilités foncières en zones d'activités



Source : Entreprendre dans l'Orne, mars 2019



### Lot disponible

- viabilisé
- non viabilisé
- possibilité d'extension

### Bâtiment disponible

- immédiatement
- à court terme

### Hébergement spécifique

- Pépinière, hôtel d'entreprise ou maison des entreprises...

### Lot occupé

- Activité de production ou service aux entreprises
- Activité commerciale ou service aux personnes
- Equipements divers

Les illustrations ci-dessus montrent les disponibilités foncières restantes dans les zones d'activités du territoire. Elles sont issues du site internet *Entreprendre dans l'Orne*, et datent du mois de mars 2019.

Ce bilan met en évidence la **faiblesse de l'offre en matière de foncier économique** (4,1 ha restants). Dans le cadre de la stratégie de développement économique mis en place par la communauté de communes, le Plui devra proposer de renforcer cette offre.

## 2.11. L'activité agricole au cœur de l'identité du territoire

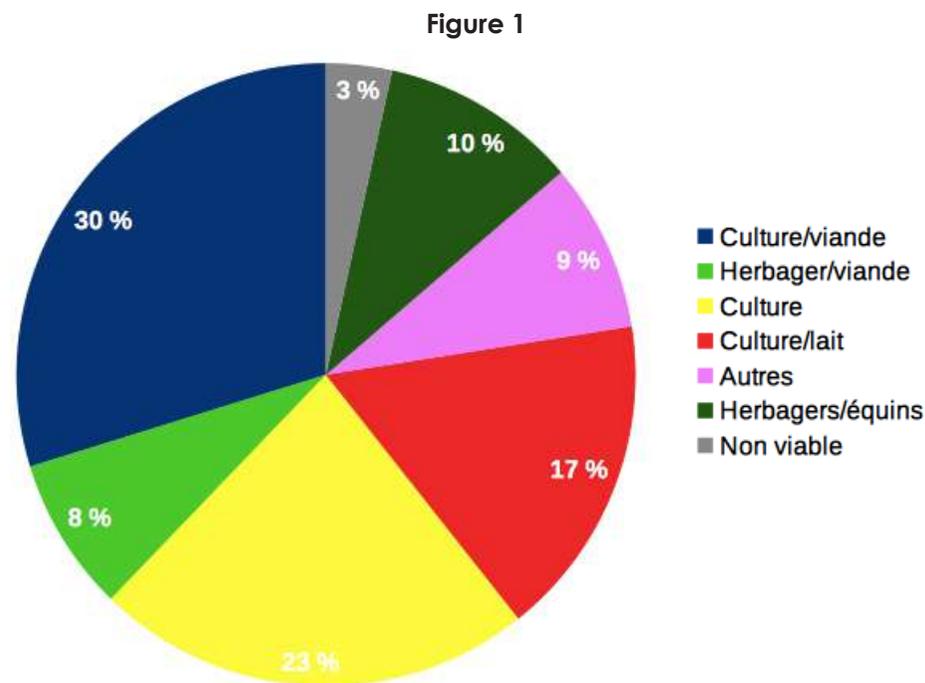
Si l'on fait un point plus précis sur l'activité agricole du territoire, il faut tout d'abord noter qu'en matière de systèmes de production (**Figure 1**), les systèmes culture viande sont prédominants. Viennent ensuite les cultures céréalières (23%) et les exploitations culture - lait (17%) et herbagère (10%).

Si l'on compare cette répartition avec les territoires voisins, et notamment avec la moyenne départementale, on remarque que l'activité agricole du Cœur de Perche (tout comme celle du Perche Ornaïs) se distingue avec une plus forte représentation des exploitations céréalières (« culture ») avec 23% contre 9% sur l'Orne) et culture-viande (30% contre 26% sur l'Orne).

Ces différences s'expliquent par la situation géographique : dans la région agricole du Perche où l'on retrouve historiquement de l'élevage, et en limite de l'Eure-et-Loir où les exploitations céréalières sont la norme.

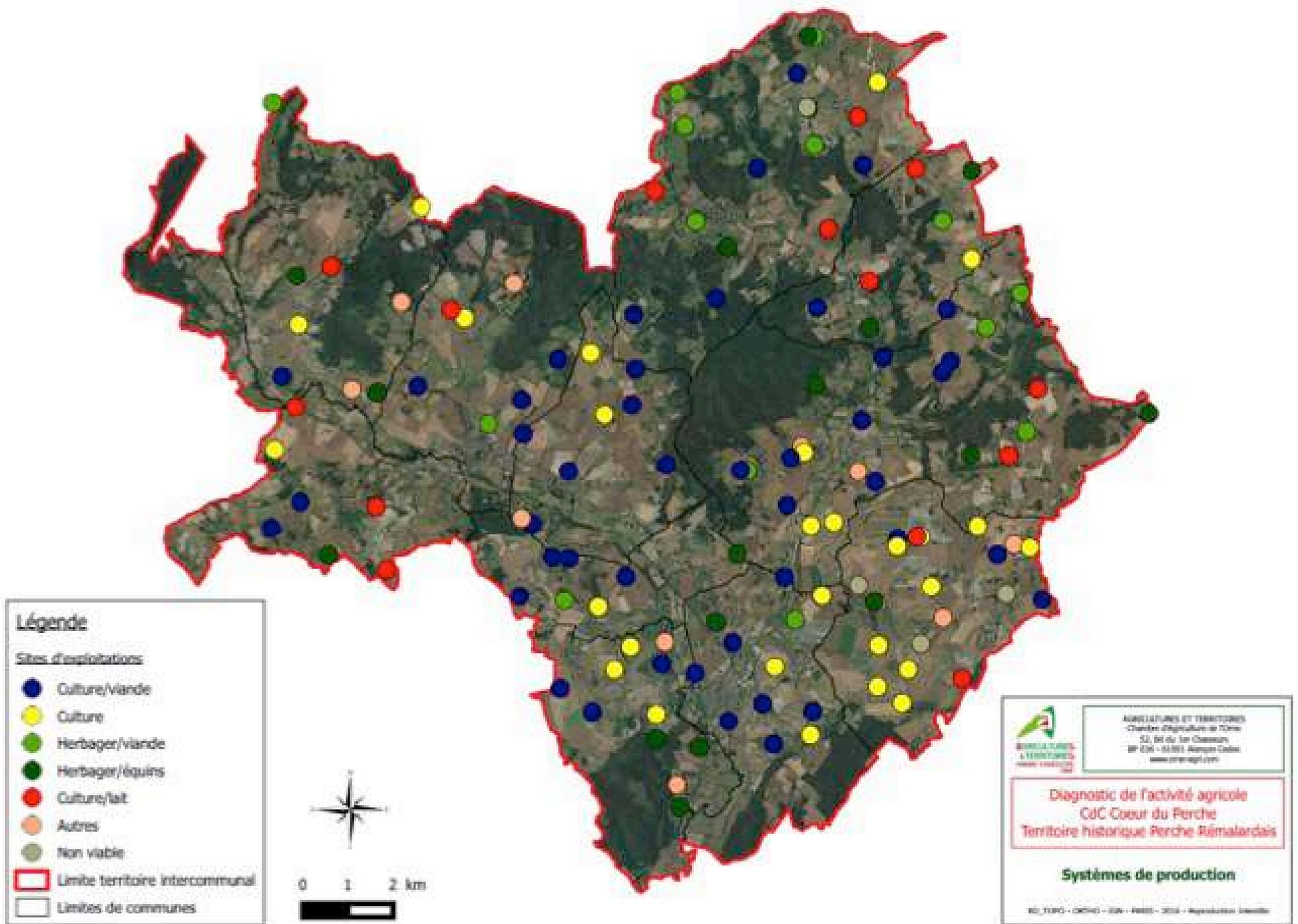
Les cartes présentées ci-dessous permettent de se rendre compte de l'identité agricole du territoire : des franges est en limite avec les grands plateaux céréalières, et les vallées où perdurent l'activité d'élevage même si l'on connaît ses difficultés actuelles. Il y a là un enjeu important de maintien de cette activité pour la diversité agricole, mais aussi pour la préservation et la valorisation des fonds de vallées (cf les enjeux liés à la trame verte et bleue).

- **Exploitation culture - viande 1/3**
- **Exploitation céréalière 1/4**
- **Exploitation culture - lait 1/7**
- **Exploitation herbagère 1/10**



**Figure 2**

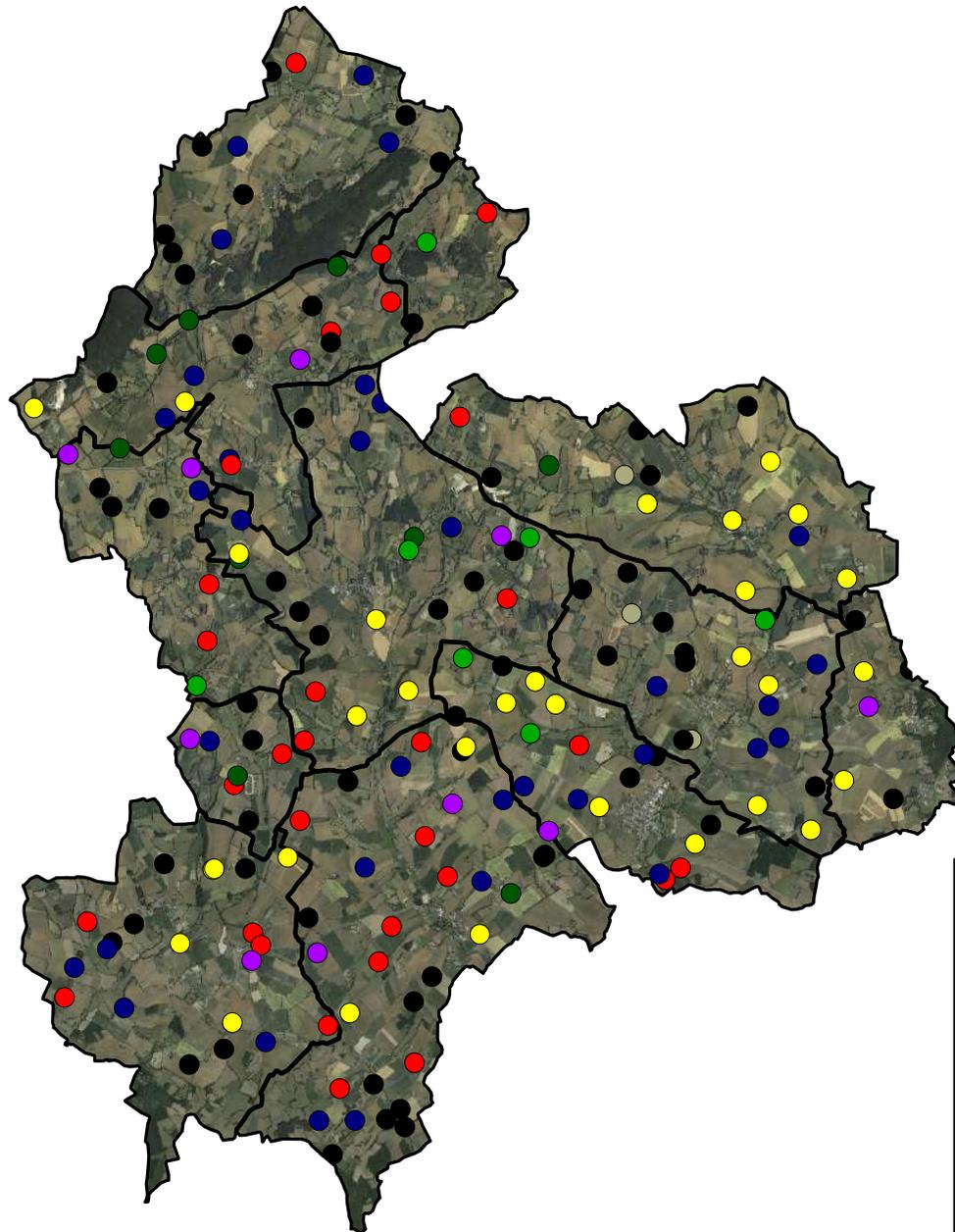
	Nombre	% CdC	% Pays Perche	% Orne
<b>Culture/viande</b>	78	30 %	33 %	26 %
<b>Herbager/viande</b>	21	8 %	6,5%	
<b>Culture</b>	60	23 %	19 %	9 %
<b>Culture/lait</b>	44	17 %	21 %	49 %
<b>Autres</b>	23	9 %	4 %	6 %
<b>Herbagers/équins</b>	27	10 %	10,5%	10 %
<b>Non viable</b>	9	3 %		
<b>Total général</b>	262			



## Légende

### Systèmes de production

- Autres
- Culture
- Culture/lait
- Culture/viande
- Herbager/équins
- Herbager/viande
- Non viable
- Site secondaire



0 1 2 km



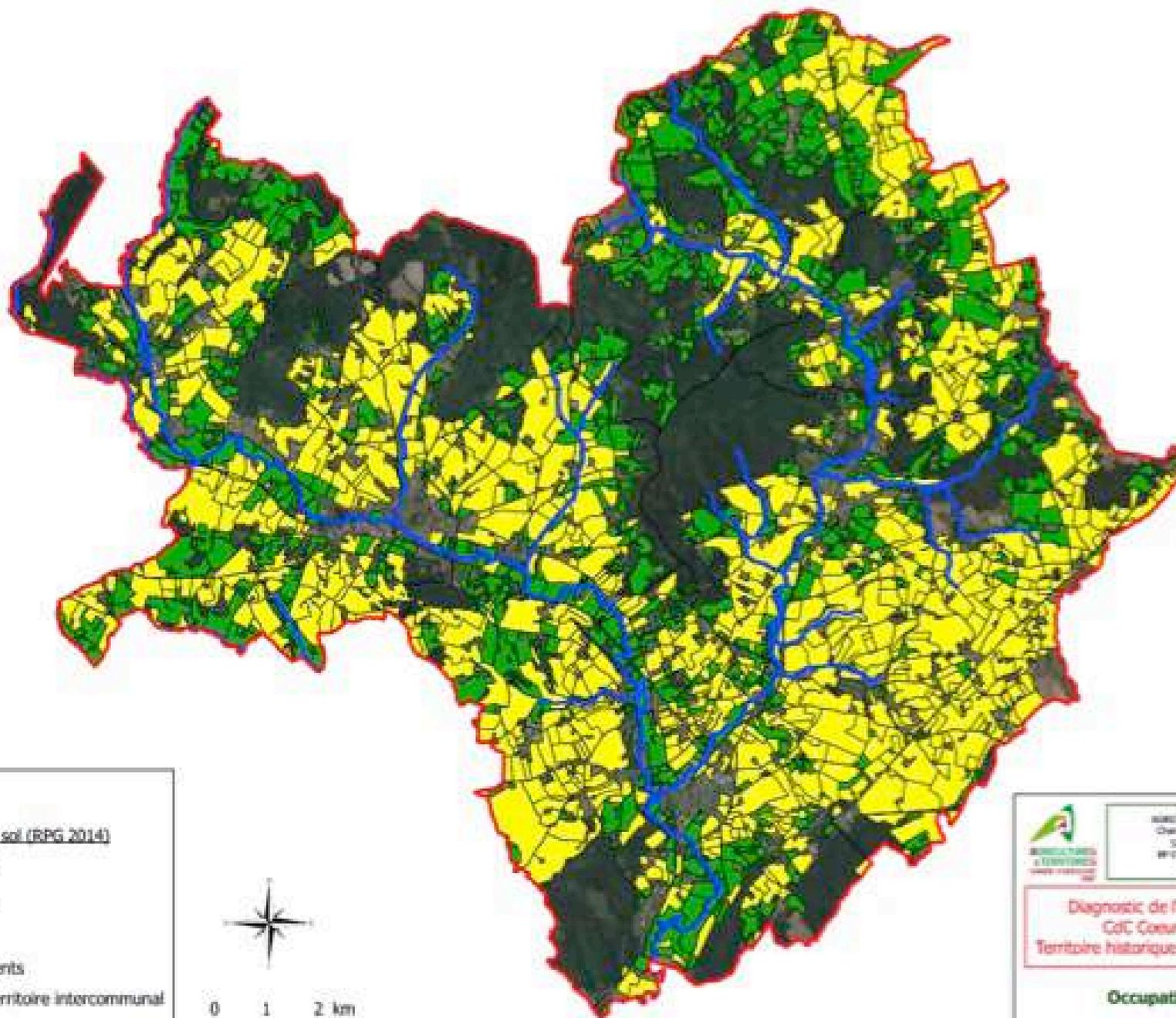
AGRICULTURES ET TERRITOIRES

Chambre d'Agriculture de l'Orne  
52, Bd du 1er Chasseurs  
BP 036 - 61001 Alençon Cedex  
www.orne-agri.com

Diagnostic de l'activité agricole  
CdC Perche Sud

Représentation des  
systèmes de production

BD\_CARTO - BD\_TOPO - ORTHO - IGN - PARIS - 2013  
Licence APCA - Reproduction Interdite



**Légende**

Occupation du sol (BRG 2014)

- Cultures
- Prairies

Cours d'eau

- Permanents
- Limite territoire intercommunal
- Limites de communes





Mairie de Saint-Jean  
Château de la Chapelle  
12, Bd de la Chapelle  
61200 - 61200 - Saint-Jean  
www.coeurdeperche.com

**Diagnostic de l'activité agricole**  
**CdC Cœur de Perche**  
**Territoire historique Perche Normandais**

**Occupation du sol**

R0\_T0P0 - 02/10 - 08 - 1402 - 2014 - Reproduction interdite

### Légende

Occupation du sol (RPG 2015)

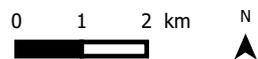
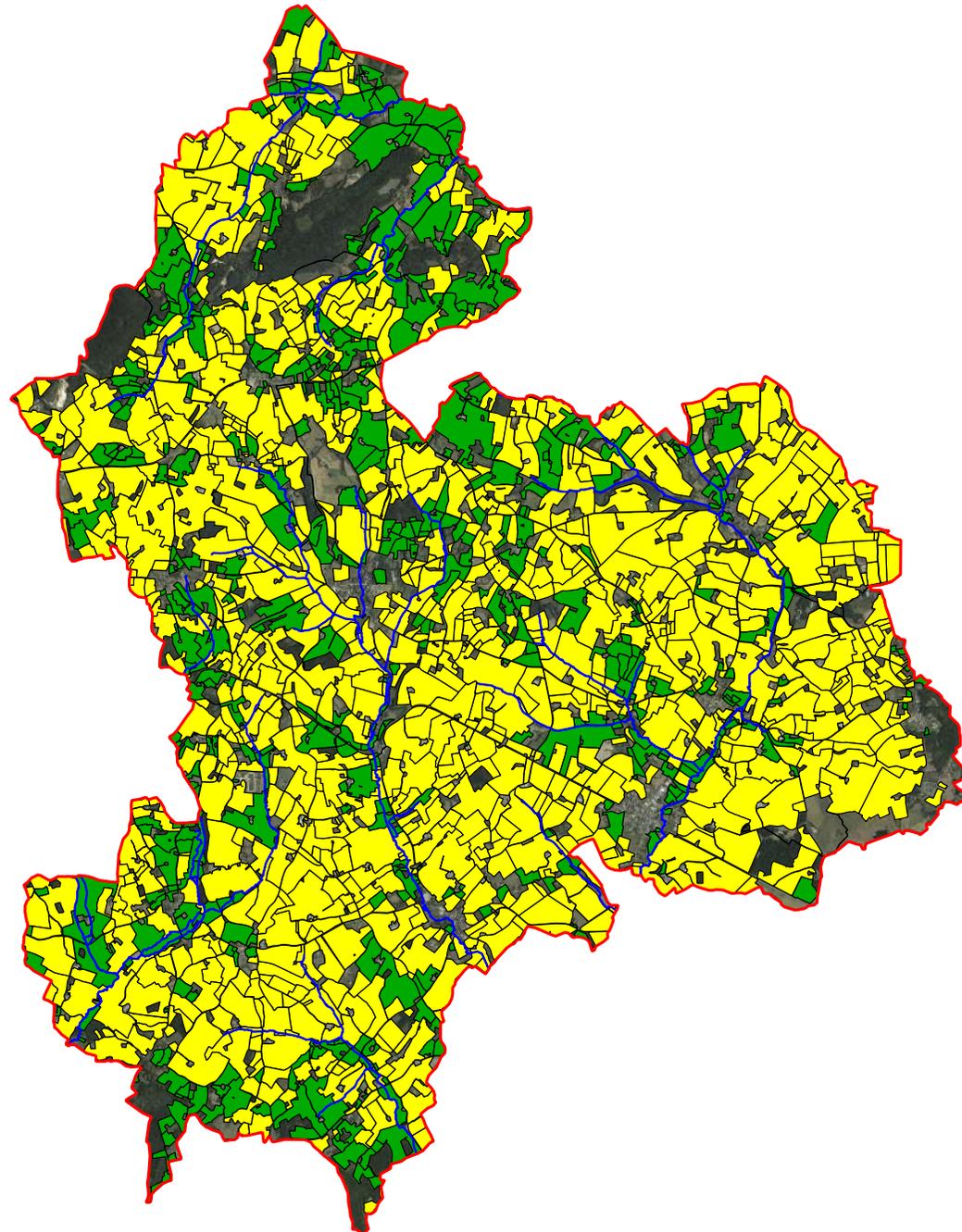
 Cultures

 Prairies

Cours d'eau

 Permanents

 Contour CdC

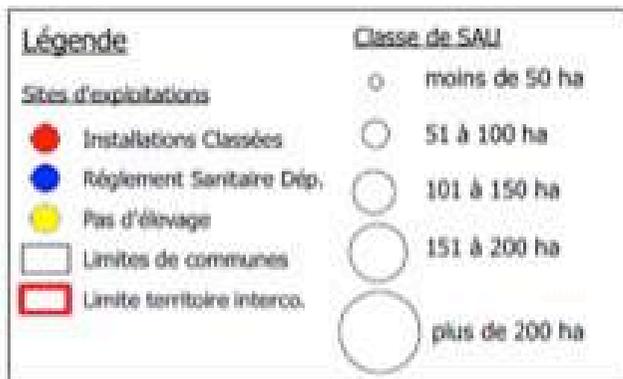
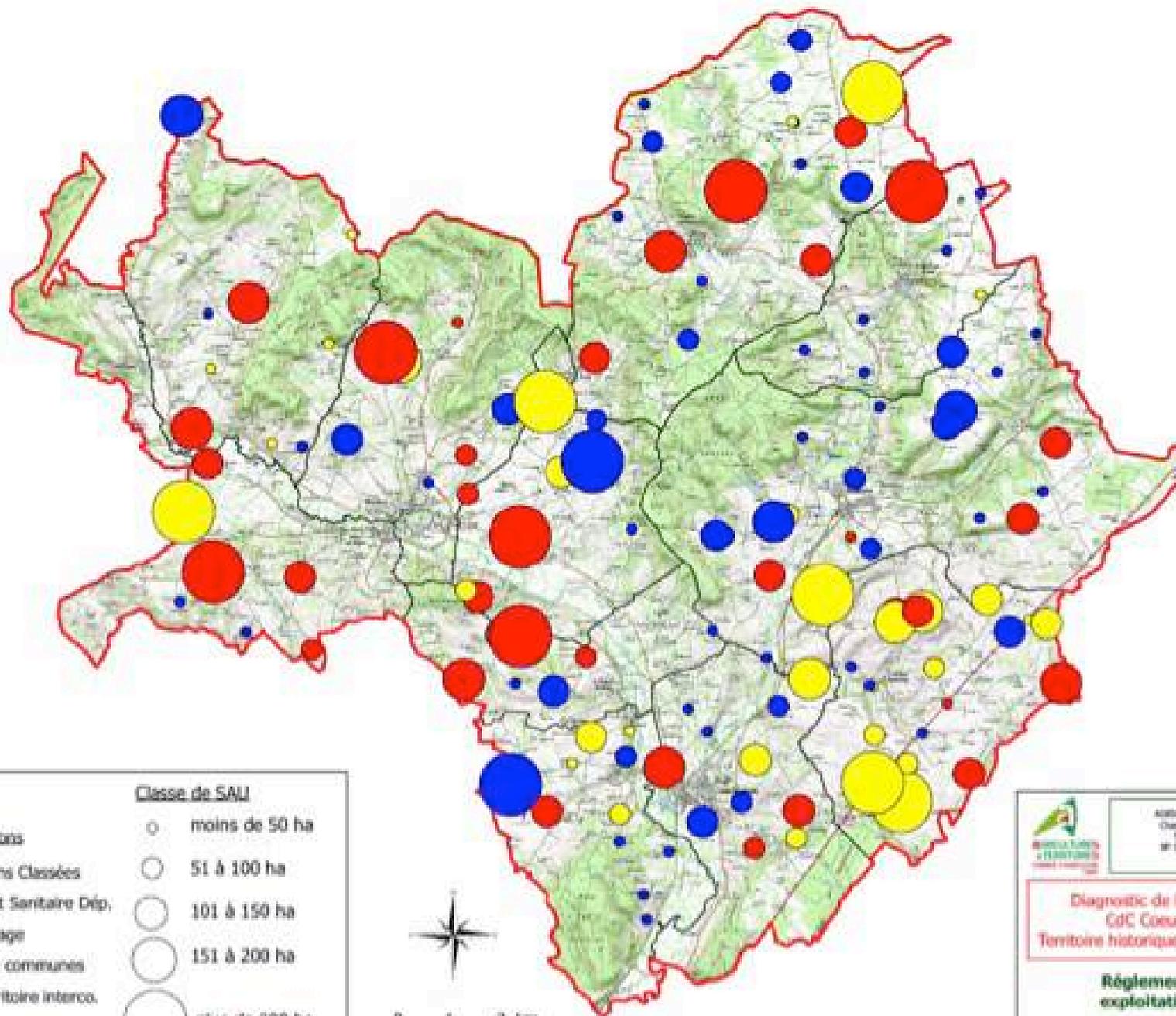


 AGRICULTURES ET TERRITOIRES  
Chambre d'Agriculture de l'Orne  
52, Bd du 1er Chasseurs  
BP 036 - 61001 Alençon Cedex  
www.orne-agri.com

**Diagnostic de l'activité agricole  
CdC Perche Sud**

**Occupation du sol**

BD\_CARTO - BD\_TOPO - ORTHO - IGN - PARIS - 2013  
Licence APCA - Reproduction Interdite





AGRICULTEURS ET TERRITOIRES  
Chambre d'Agriculture de l'Orne  
11, Bd du 1er Séptembre  
61 506 - 61001 Alençon Cedex  
www.ca16.org

---

**Diagnostic de l'activité agricole**  
CdC Cœur du Perche  
Territoire historique Perche Rômalandais

---

**Réglementation des  
exploitations et SAU**

80, 7000 - 06100 - 036 - 0400 - 0000 - Régulation Interco

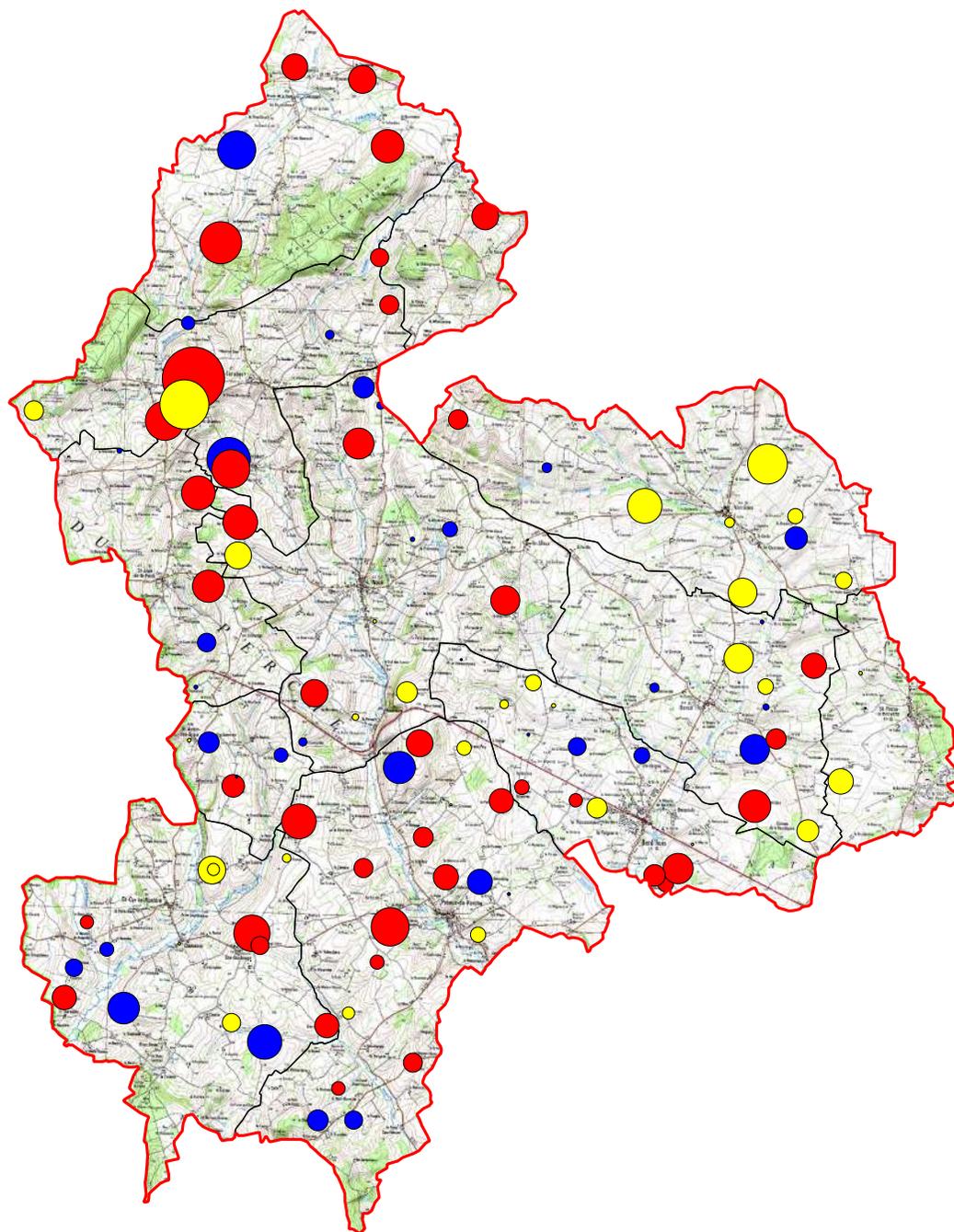
### Légende

#### Réglementation

- Installations Classées
- Règlement Sanitaire Départemental
- Pas d'élevage
- Limites de communes
- Contour CdC

#### Classes de SAU

- moins de 20 ha
- 21 à 50 ha
- 51 à 100 ha
- 151 à 200 ha
- plus de 200 ha



 AGRICULTURES ET TERRITOIRES  
Chambre d'Agriculture de l'Orne  
52, Bd du 1er Chasseurs  
BP 036 - 61001 Alençon Cedex  
[www.orne-agri.com](http://www.orne-agri.com)

**Diagnostic de l'activité agricole  
CdC Perche Sud**

**Réglementation des  
exploitations et SAU**

BD\_CARTO - BD\_TOPO - ORTHO - IGN - PARIS - 2013  
Licence APCA - Reproduction Interdite

## 2.12. La pérennité de l'activité agricole

La surface agricole utile (SAU) est en moyenne de 97 ha (**Figure 1**), ce qui marque quelques spécificités selon le type d'exploitation. En effet, on passe d'une moyenne de 142 ha pour les exploitations « culture-lait » à une moyenne de 60 ha pour les exploitations de type « herbager-viande ».

L'un des principaux enjeux est la prise en compte de la pyramide des âges des exploitants (**Figure 2**). Aujourd'hui, 56% des exploitants ont moins de 50 ans. C'est au-dessus des moyennes observées sur d'autres territoires.

S'agissant enfin de la pérennité des sièges d'exploitation, nous voyons que près des 3/4 des exploitations sont viables et pérennes pour les 5 à 10 prochaines années (**Figure 3**), même si l'on note une réelle problématique quand l'environnement proche des sièges d'exploitation (près de 50% des exploitations enquêtées ont déclaré avoir un tiers à moins de 100ml de leurs bâtiments d'exploitation, et 10 % devront même délocaliser leur projet bâtiment en cas de nouvelle construction).

Figure 3

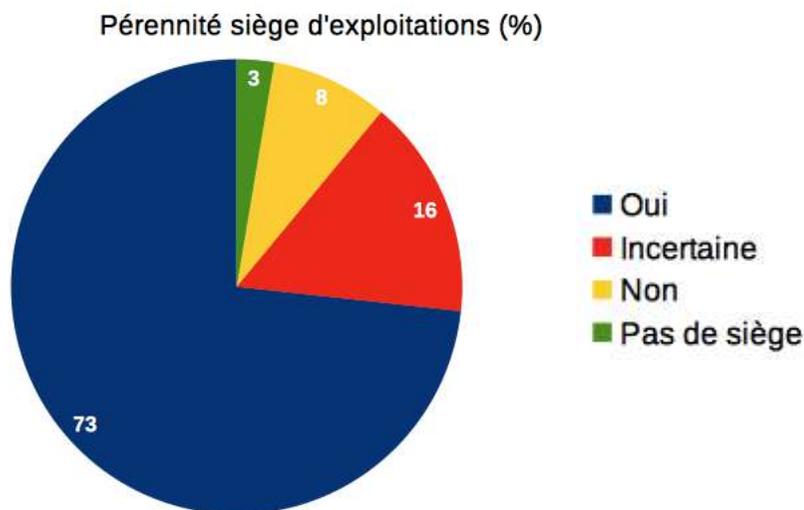


Figure 1

Nombre d'exploitation par classe de SAU (%)

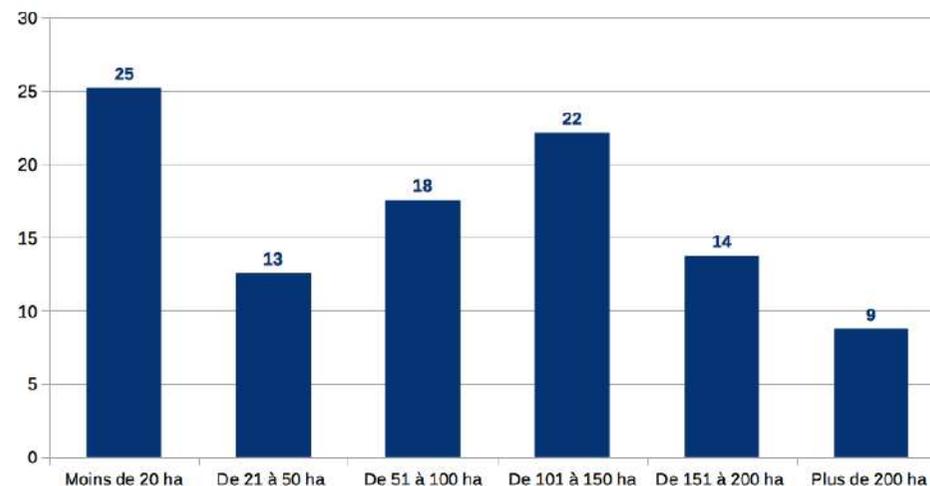
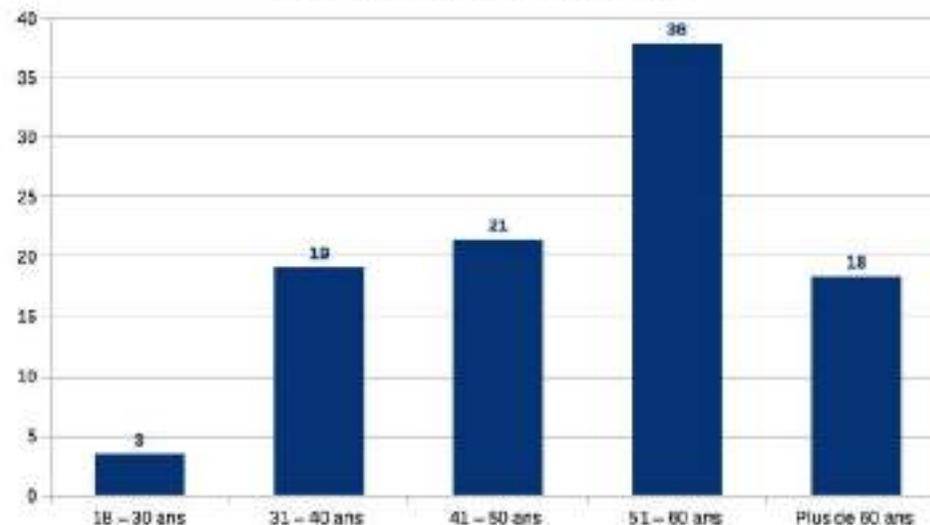
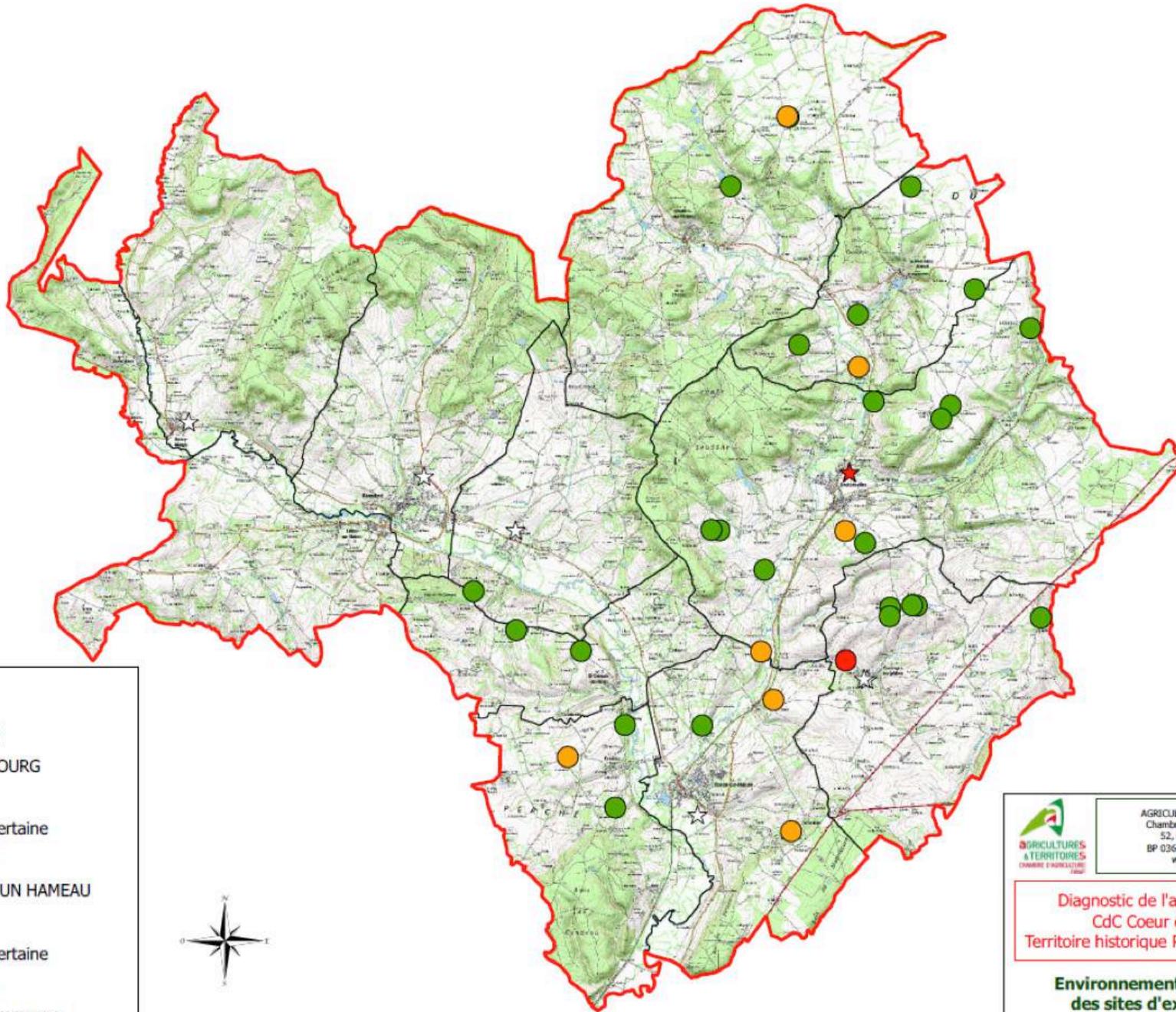


Figure 2

Pyramide des âges des exploitants (%)

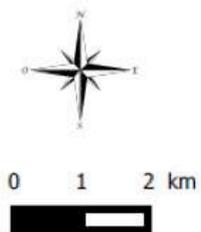




**Légende**

Sites d'exploitations

- ☆ PRES D'UN BOURG
- ★ Pérenne
- ★ Pérennité incertaine
- ★ Non pérenne
- AU COEUR D'UN HAMEAU
- Pérenne
- Pérennité incertaine
- Non pérenne
- Limites de communes
- Limite territoire intercommunal





AGRICULTURES ET TERRITOIRES  
Chambre d'Agriculture de l'Orne  
52, Bd du 1er Chasseurs  
BP 036 - 61001 Alençon Cedex  
www.orne-agrl.com

---

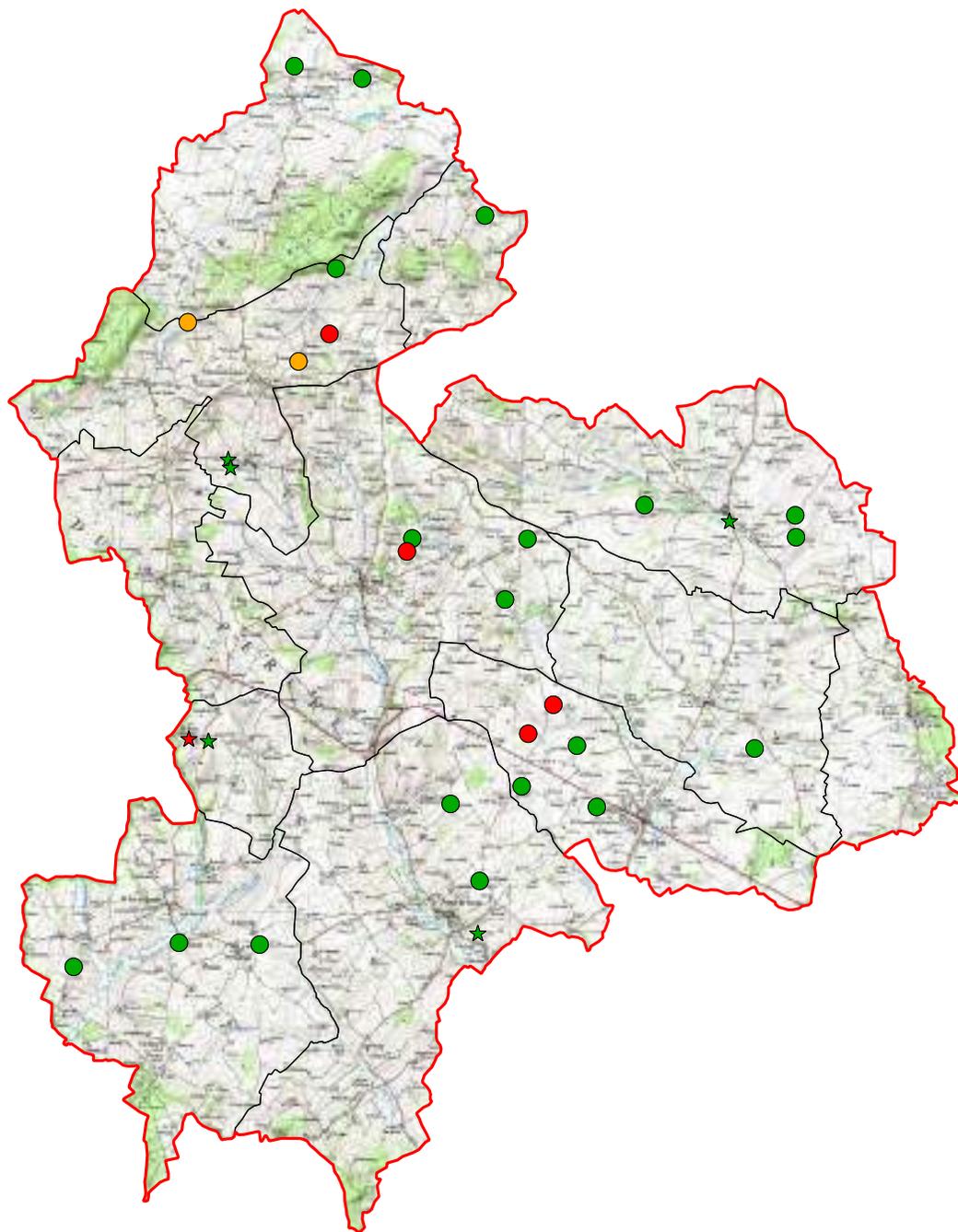
**Diagnostic de l'activité agricole**  
CdC Cœur du Perche  
Territoire historique Perche Rémalardais

---

**Environnement et pérennité**  
**des sites d'exploitations**

BD\_TOPO - ORTHO - IGN - PARIS - 2016 - Reproduction Interdite

- Légende**
- Sites d'exploitations**
- AU COEUR D'UN HAMEAU
  - Pérenne
  - Pérennité incertaine
  - Non pérenne
  - ☆ PRES D'UN BOURG
  - ★ Pérenne
  - ★ Pérennité incertaine
  - ★ Non pérenne
  - Limites de communes
  - Contour CdC





AGRICULTURES ET TERRITOIRES  
Chambre d'Agriculture de l'Orne  
52, Bd du 1er Chasseurs  
BP 036 - 61001 Alençon Cédex  
www.orne-agri.com

**Diagnostic de l'activité agricole  
CdC Perche Sud**

**Environnement et pérennité  
des sites d'exploitation**

BD\_CARTO - BD\_TOPO - ORTHO - IGN - PARIS - 2013  
Licence APCA - Reproduction Interdite

## 2.13. Les pistes de diversification de l'activité agricole

En matière de diversification, l'enquête menée par la chambre d'agriculture sur le territoire du Perche rémalardais montre que 13% des exploitations du territoire sont conduites en agriculture biologique (sous label AB). Par ailleurs, 24% des exploitations ont développé une activité de diversification (vente directe ou agri-tourisme).

Un travail a également été mené sur la valorisation du bois issu des linéaires de haies. Les 3/4 des exploitants enquêtés valorisent leur haie, et 1 exploitant sur 4 se déclare intéressé par le développement d'une filière bois déchiqueté localement.

Ce type de valorisation pourra être mis au service de la réimplantation des haies sur le territoire, et ainsi participer au maillage et au renforcement des continuités écologiques.

Figure 1

### Agriculture bio et MAE

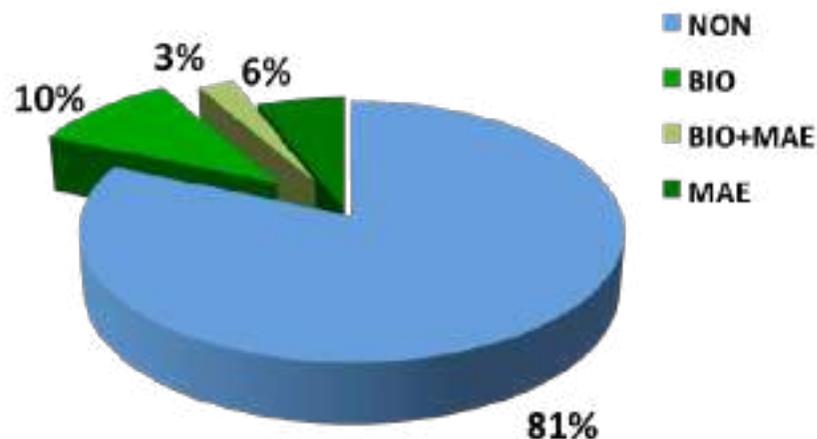


Figure 2

### Transformation, vente directe et agri-tourisme

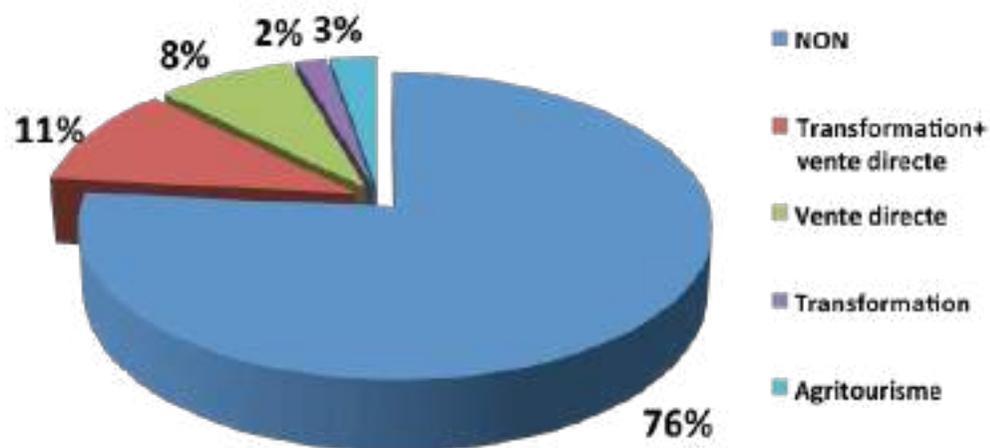
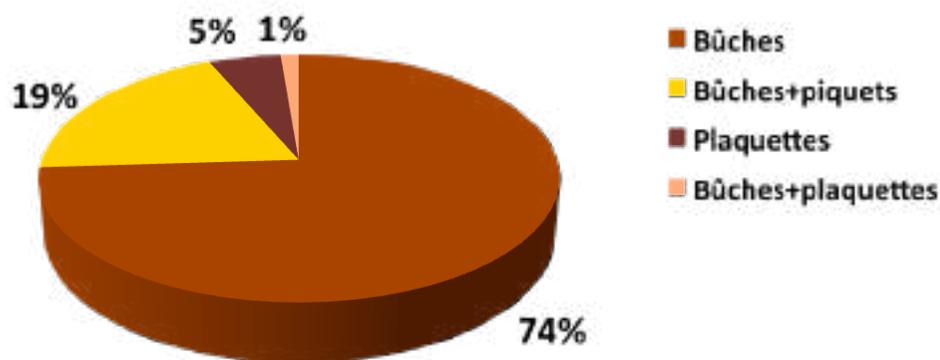


Figure 3

### Type de valorisation des haies



## 2.14. Une offre commerciale de proximité

On l'a vu, le commerce est un élément important à prendre en compte dans le cadre du Plui puisqu'il représente une bonne partie de l'activité. De plus, il s'agit d'un véritable facteur d'attractivité résidentielle.

Du point de vue de la répartition de l'offre commerciale (**Figure 1**), on remarque qu'il existe une certaine diversité (alimentaire, supermarché, carburants, santé), même si l'on note un déficit en matière de commerces liés à l'équipement de la personne et du foyer (**Figure 2**). Ceci s'explique assez aisément avec les seuils généralement observés en matière d'aire d'influence commerciale (**Figure 3**). Cela renvoie donc nécessairement à la politique à mener, au travers du Plui, en matière de renforcement des bassins de vie pour garantir un panier minimum de commerces et de services à l'avenir.

Figure 1  
Nombre d'établissements par activité  
Sélection 2013

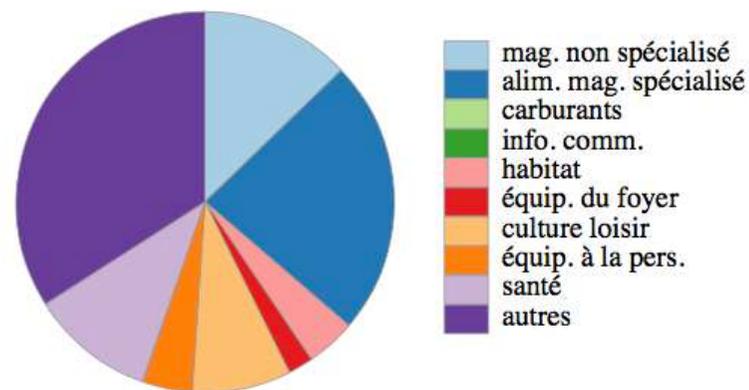


Figure 3

Fréquences d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence principale
Régulier	Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services et artisans ...	> 1 000 hab.
	Hebdomadaire	Supermarché / hypermarché, alimentaire spécialisé ...	> 3 000 hab. pour les commerces < 300 m <sup>2</sup> > 8 000 hab. pour les commerces > 1000 m <sup>2</sup>
Occasionnelle « légère »		Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie CD/DVD, jeux – jouets, petite décoration, petit électroménager	> 20 000 hab.
Occasionnelle « lourde »		Bricolage, jardinage ...	> 10 000 hab.
Exceptionnelle		Mobilier, gros électroménager, gros bricolage / matériaux / revêtements, aménagement de la maison (cuisines, salles de bain), concepts spécifiques (village de marques)	> 40 000 hab.

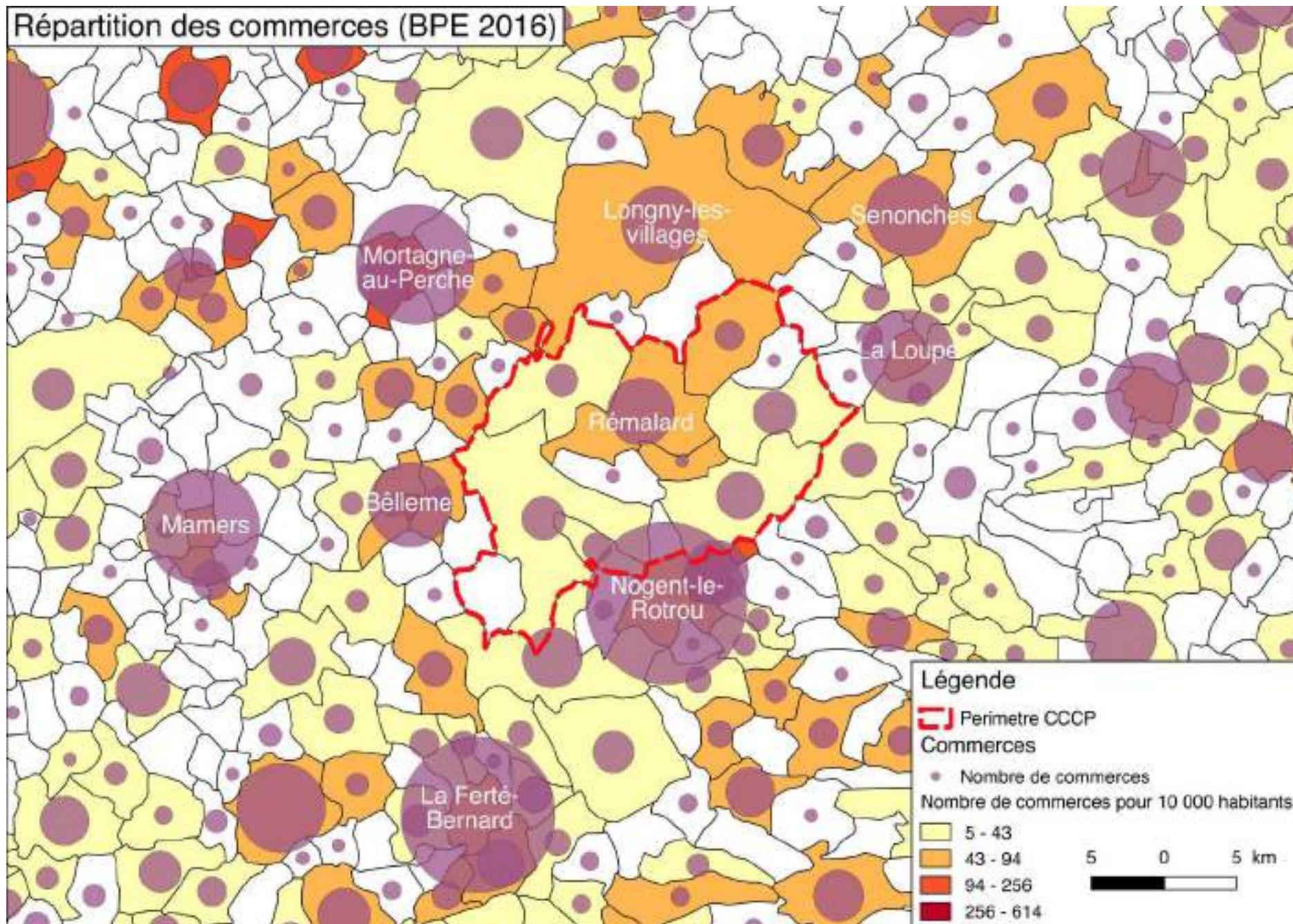
Figure 2

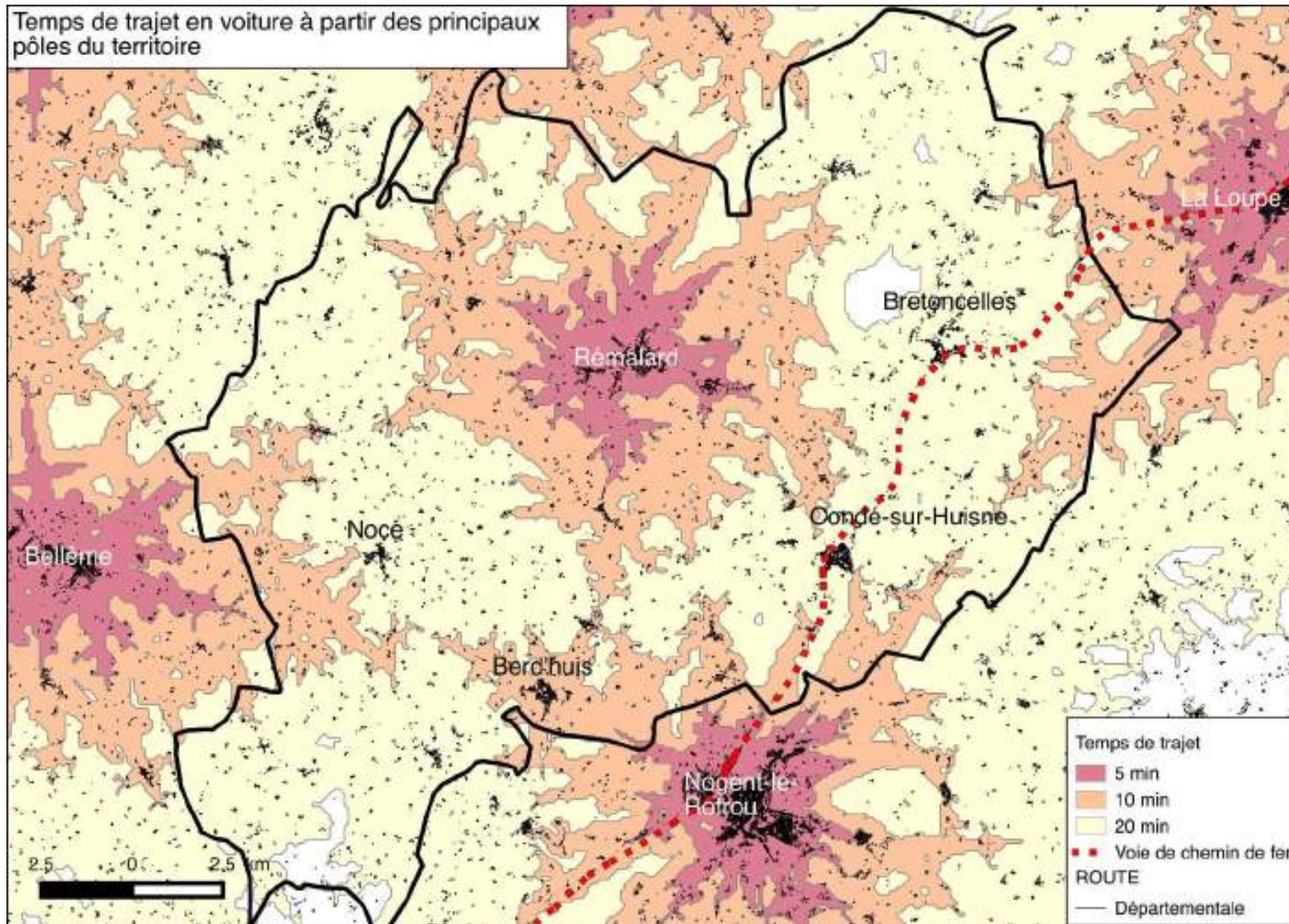
Tableau récapitulatif 2013

indicateur	% scl.	% France	écart	
mag. non spécialisé	6	12,8	11,2	217
alim. mag. spécialisé	11	23,4	13,5	7 238
carburants	0	0	1,7	-1 662
info. comm.	0	0	2,9	-2 875
habitat	2	4,3	4,7	-40
équip. du foyer	1	2,1	7,4	-3 769
culture loisir	4	8,5	4,7	3 083
équip. à la pers.	2	4,3	26	-18 221
santé	5	10,6	10,3	14
autres	16	34	17,6	15 249

### Panier « vie courante »

Banques, caisse d'épargne, écoles de conduite, coiffure, restaurant, police, gendarmerie, poste, supermarché, boulangerie, librairie, station service, épicerie, collège, école maternelle/primaire, médecin généraliste, dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, services d'aides aux personnes âgées, garde d'enfants, salle ou terrain multisports





## 2.15. Des bassins de vie basés aussi sur l'offre d'équipements

Du point de vue de l'offre d'équipements et de services, le diagnostic réalisé par les services de l'État montre bien que le territoire est maillé par les polarités reprises dans le Scot et mentionnés ci-dessus. La carte ci-contre en est la parfaite illustration.

Les cartes présentées dans les pages suivantes montrent qu'en fonction des types d'équipements et de services, les bassins de vie diffèrent quelques peu, mais il semble tout à fait important que le Plui puisse renforcer ces différents pôles en y associant une politique raisonnée en matière d'équipements et de services.

### Panier « seniors »

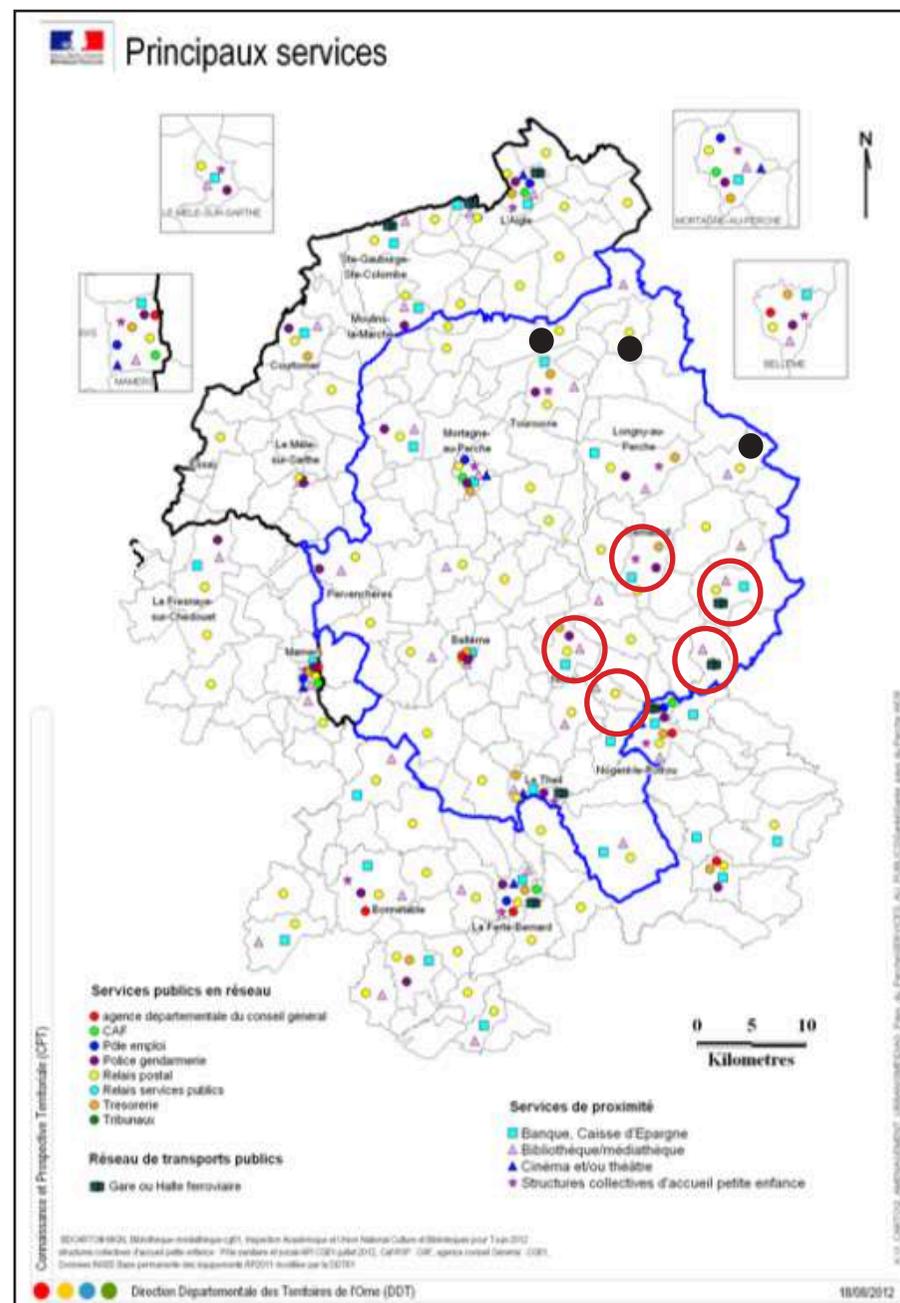
Magasin d'optique, urgences, médecin généraliste, spécialiste en cardiologie, infirmier, masseur-kinésithérapeute, pharmacie, laboratoires d'analyses médicales, hébergement pour personnes âgées, soins à domicile pour personnes âgées, services d'aide aux personnes âgées, bassin de natation, boulodrome, tennis, salle ou terrain omnisports, cinéma.

### Panier « jeunes »

Agence pôle emploi, écoles de conduite, agence de travail temporaire, centre de formation d'apprentis, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, cinéma

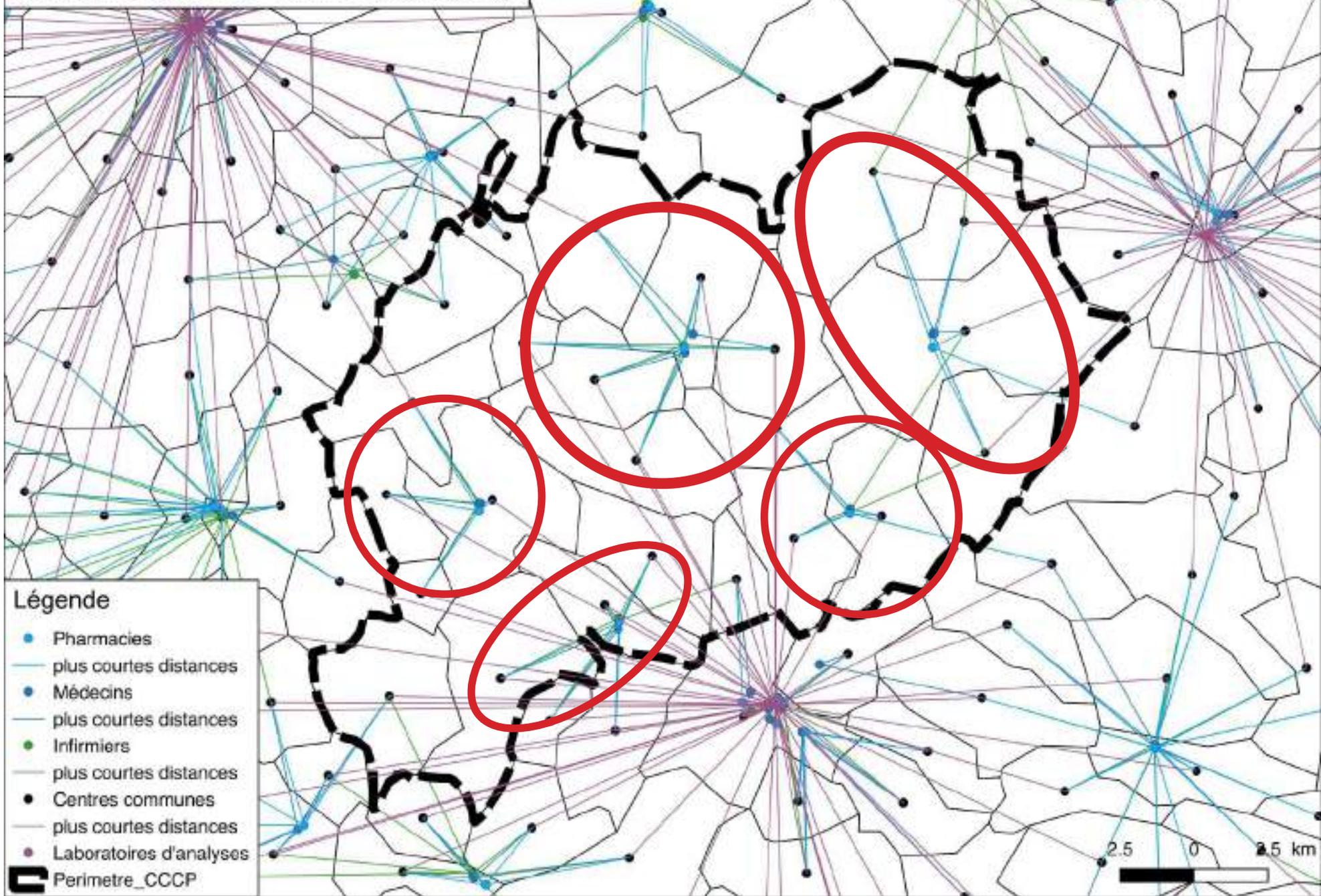
### Panier « parents »

Agence pôle-emploi; collège, lycée général ou professionnel, école maternelle et primaire, urgences, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, spécialiste en pédiatrie, sage-femme, orthophoniste, orthoptiste, garde d'enfants, soins à domicile pour enfants handicapés, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, terrain de jeux, cinéma

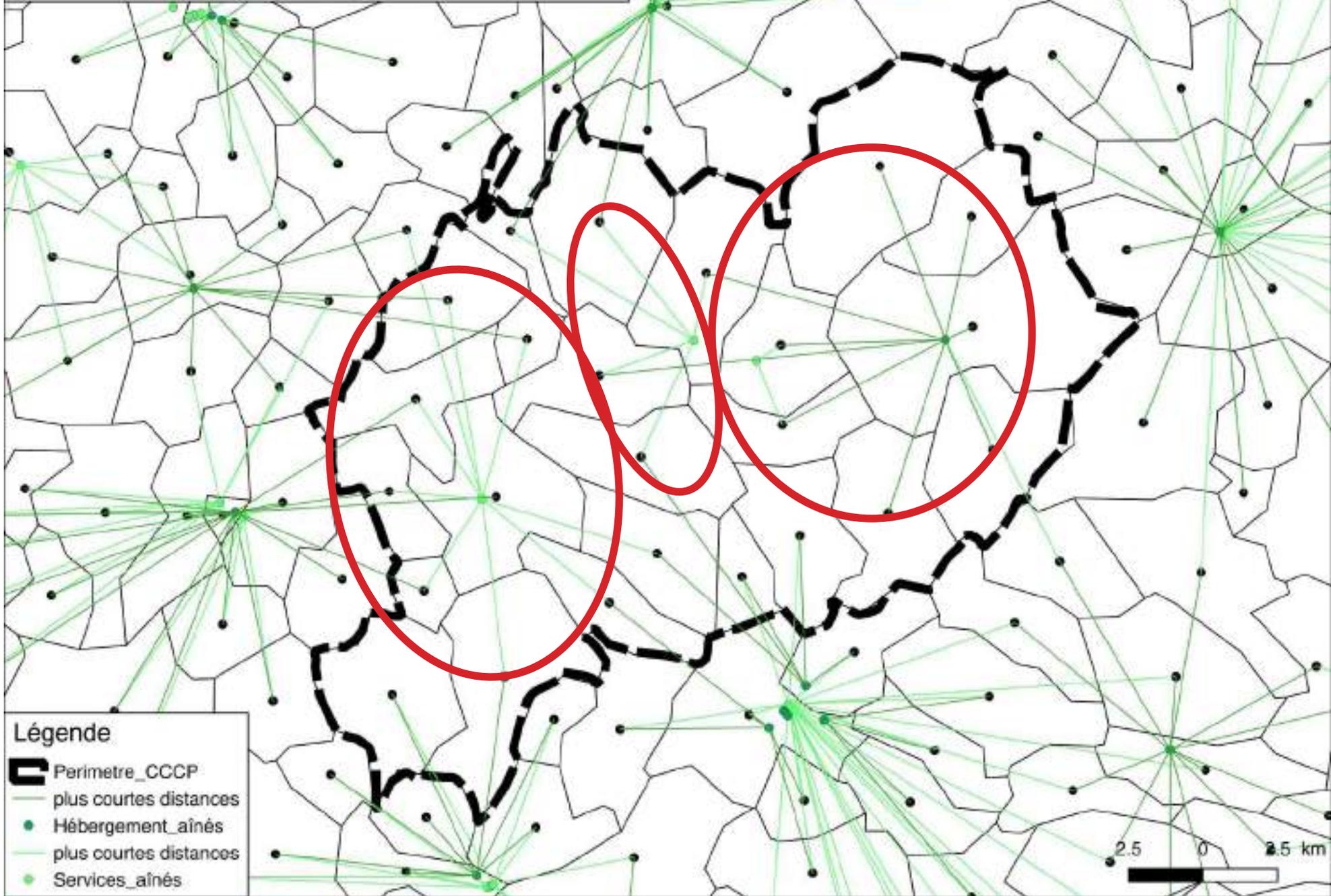


Source : DDT 28, diagnostic territoriale schéma d'accessibilité aux services, sep 16

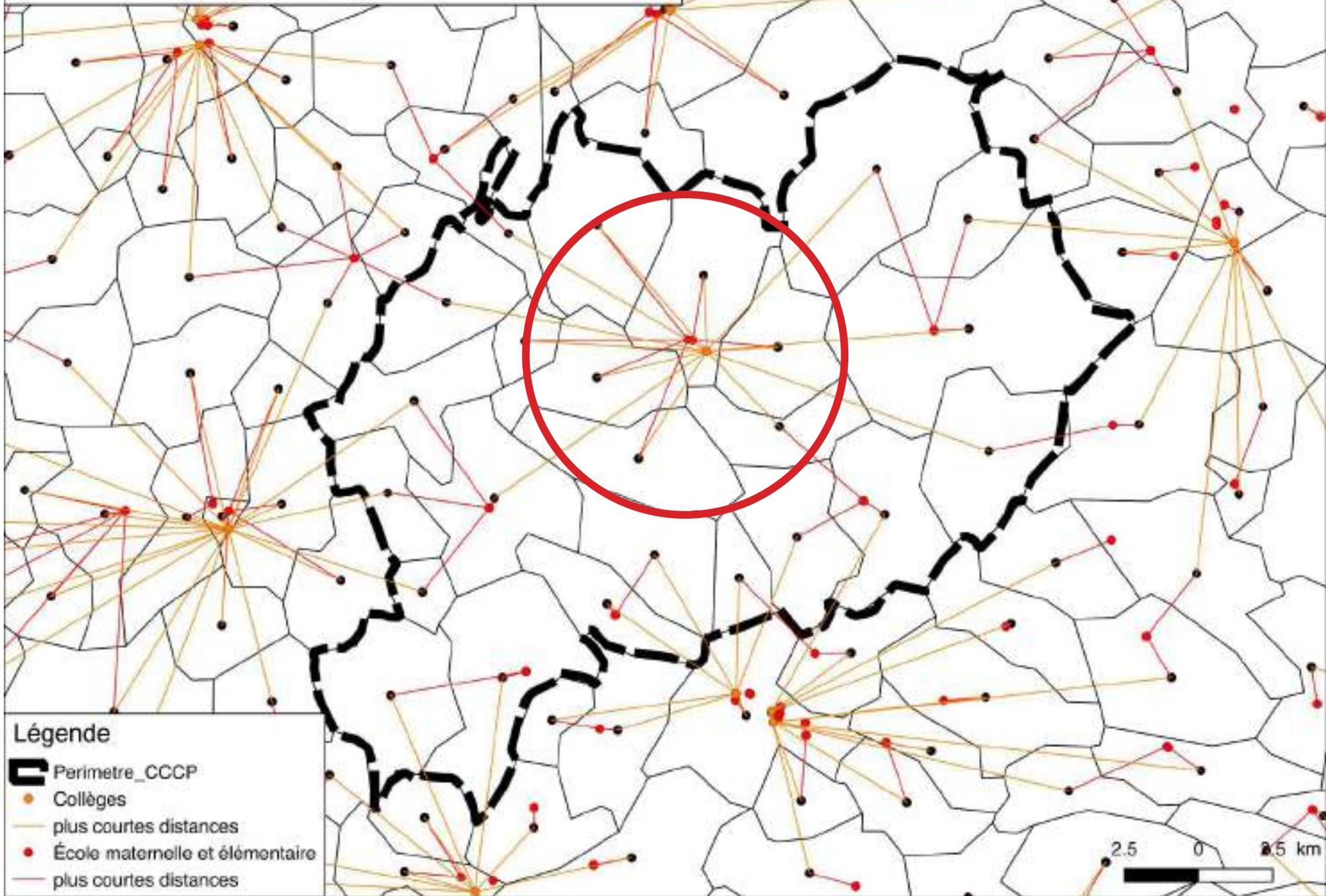
# Bassins de vie - offre de santé



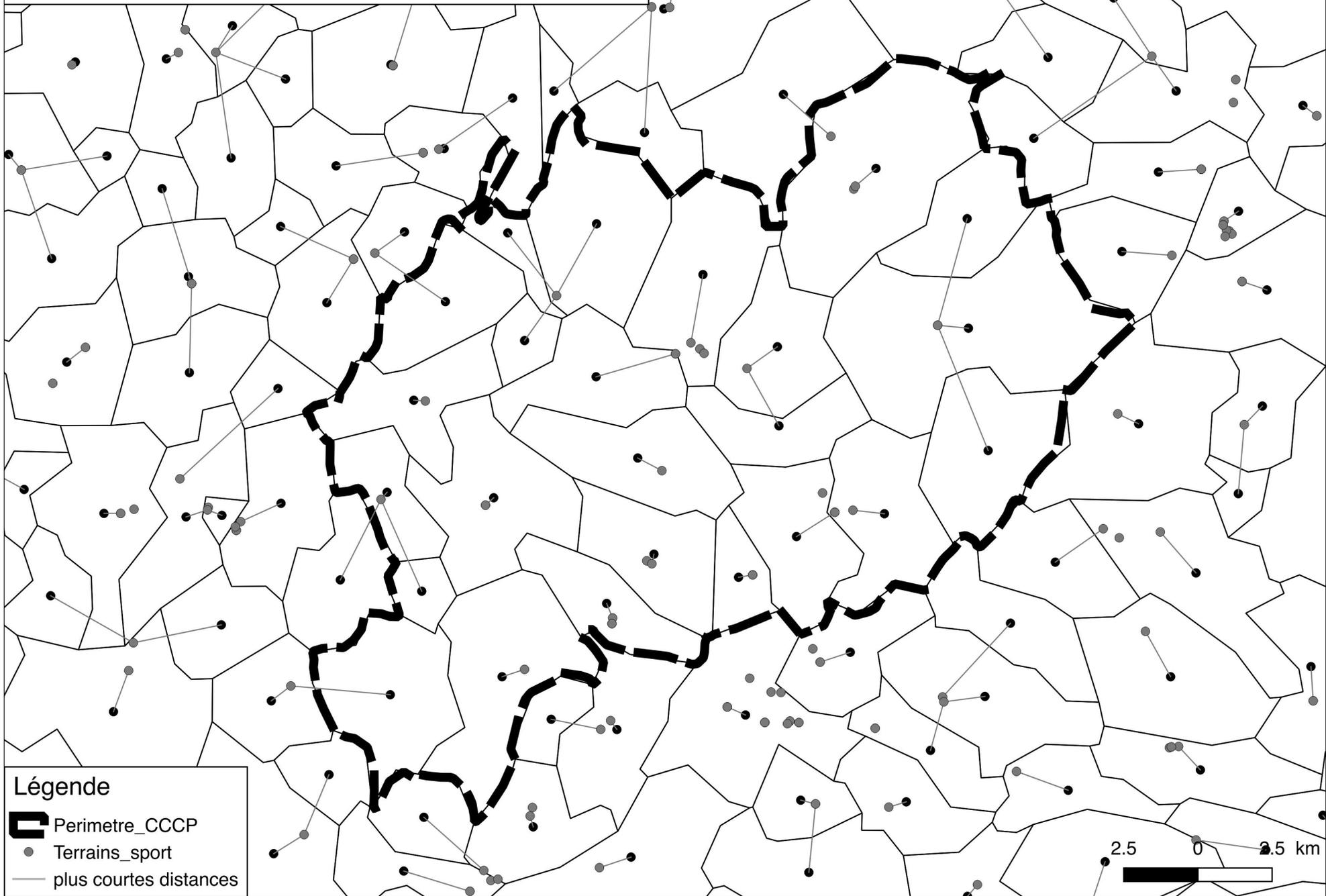
# Bassins de vie - Equipements aînés



# Bassins de vie - Equipements scolaires

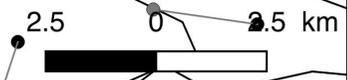


# Bassins de vie - Equipements sportifs

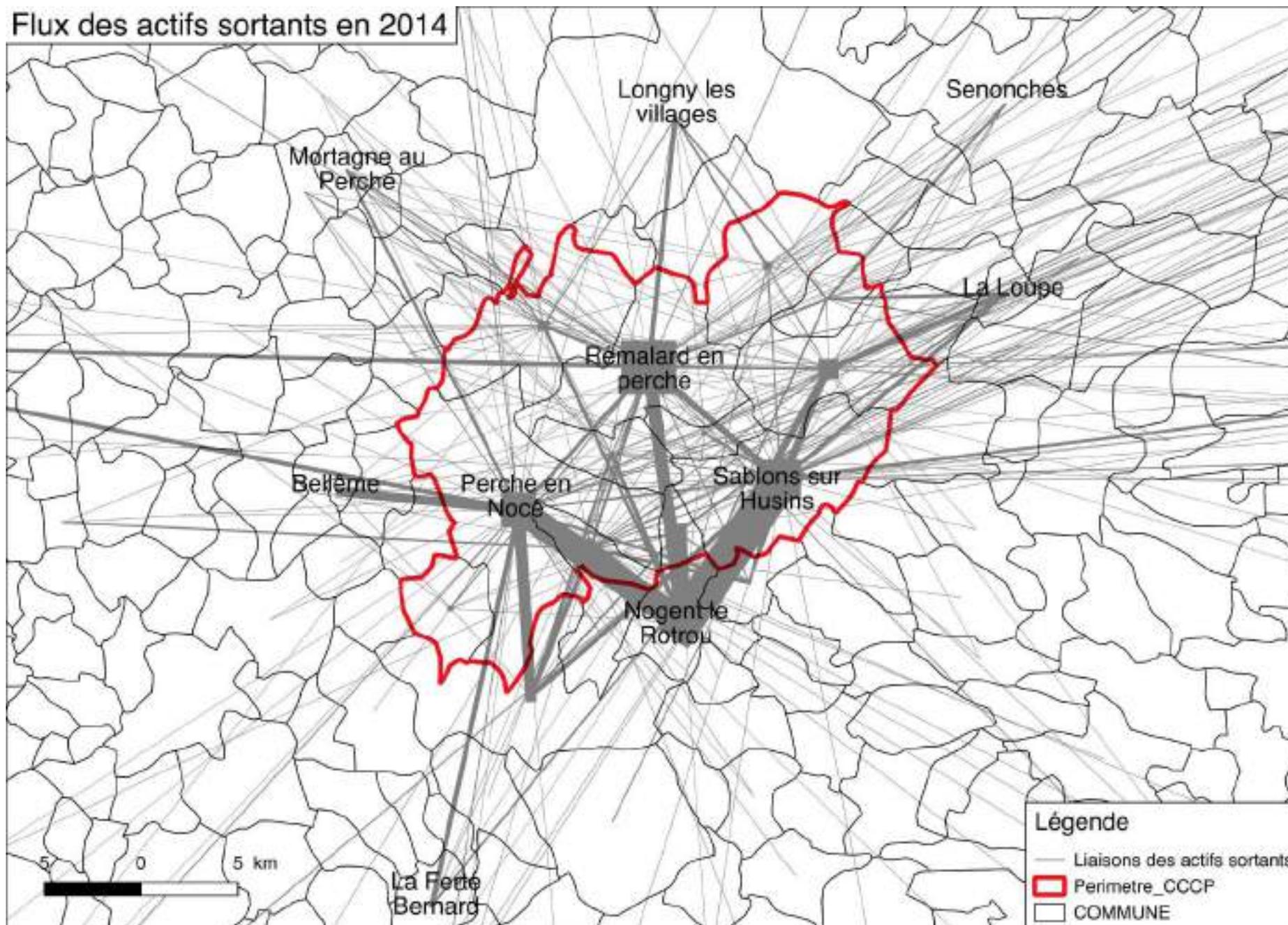


**Légende**

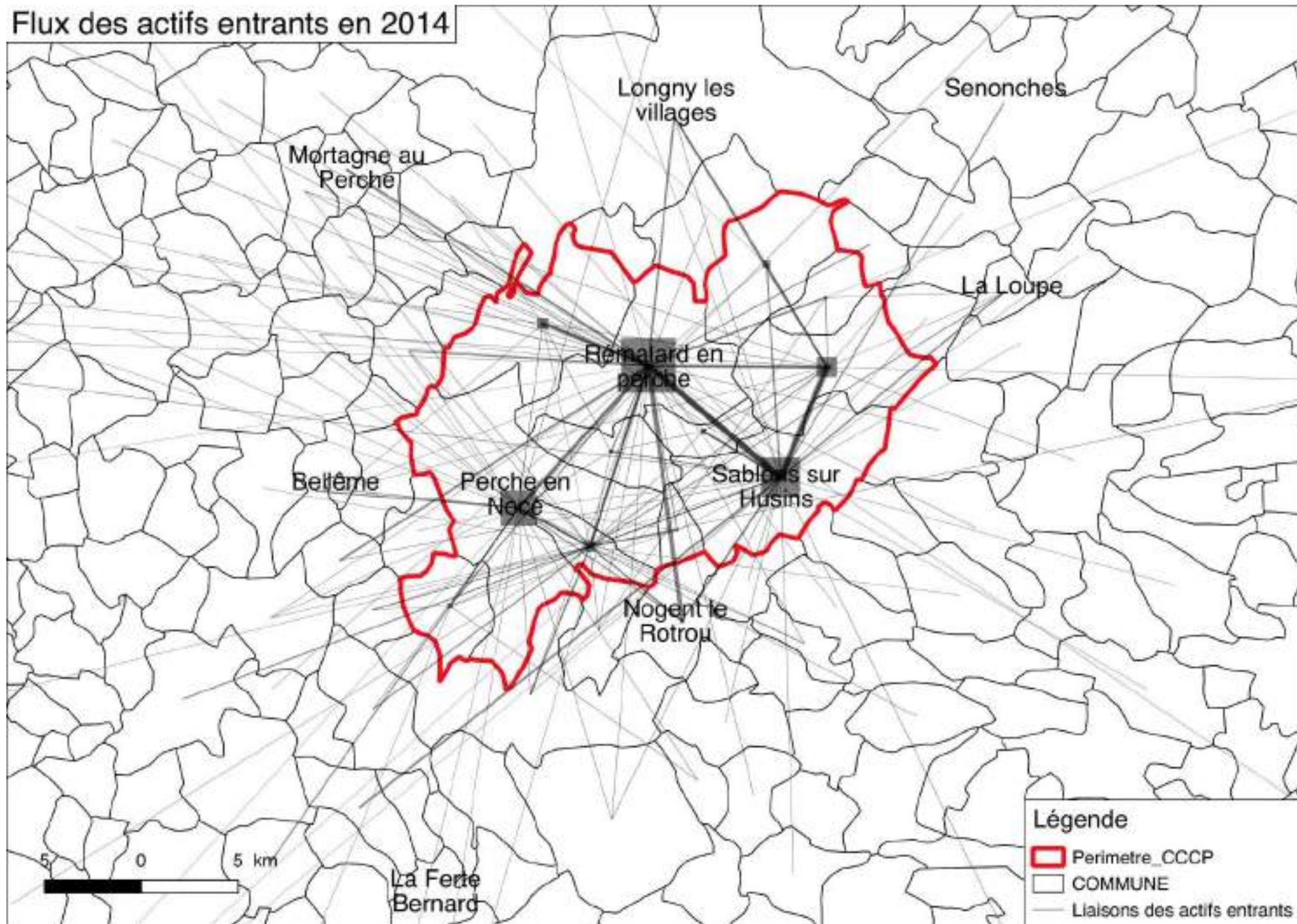
-  Perimetre\_CCCP
-  Terrains\_sport
-  plus courtes distances



## 2.16. Des mobilités professionnelles à prendre en compte



# Flux des actifs entrants en 2014



## 2.17. L'offre de stationnement

Commune	Place	Place handicapé	Borne électrique	TOTAL
Berd'Huis	120	3	2	125
Cour-Maugis-sur-Huisne	50	2	1	55
Bretoncelles	160	5	3	175
Sablons-sur-Huisne	100	3	2	105
La Madeleine-Bouvet	30	4	1	35
Moutiers-au-Perche	25	1	1	27
Perche-en-Nocé	160	7	3	170
Rémalard-en-Perche	280	15	5	300
Saint-Cyr-la-Rosière	50	3	2	55
Saint-Germain-des-Grois	20	4	1	25
Saint-Pierre-la-Bruyère	50	4	1	55
Verrières	40	4	1	45
<b>Total de Places</b>	<b>1085</b>	<b>55</b>	<b>23</b>	<b>1163</b>

## 2.18. La limitation de la consommation d'espace

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 1999 et 2012 montre que le territoire, par ces évolutions, a connu une augmentation des surfaces urbanisées de l'ordre de 160 ha. Plus précisément, 125 ha ont été urbanisés pour de l'habitat et 35 ha pour de l'activité.

Pour juger de l'efficacité de cette consommation d'espace, on peut rapporter l'évolution des urbanisées aux évolutions de la population et de l'emploi (illustration ci-contre). Cet exercice montre, qu'entre 1999 et 2012, **l'évolution des surfaces urbanisées pour l'habitat a été à peu près identique à celle de la population**. Cela illustre les efforts réalisés par la commune pour rendre la consommation d'espace plus efficace, même si elle reste peu efficiente. A *contrario*, le développement du foncier économique a engendré un étalement puisqu'il n'y a eu qu'une très faible augmentation du nombre d'emplois.

Pour rappel, le Plu doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain au travers de son PADD (art L.151-5 du code de l'urbanisme).

### Évolutions entre 1999 et 2012



Évolution de la population : **+ 3,44%**

(soit + 390 habitants)

Évolution des surfaces urbanisées pour l'habitat : **+ 3,87%**

(soit + 125 ha)

**Évolution urbanisation = Évolution population**  
**Plutôt efficace mais peu efficient**



Évolution de l'emploi : **+ 1,31%**

(soit + 31 emplois)

Évolution des surfaces urbanisées pour l'économie : **+ 18,71%**

(soit + 35 ha)

**Évolution urbanisation > Évolution emploi**  
**Pas trop efficace**

#### Définition : l'étalement urbain

« L'étalement urbain intervient dans une zone donnée lorsque le taux d'occupation des terres et la consommation de celles-ci à des fins d'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population sur une période de temps déterminée. ».

Source : Agence Européenne de l'Environnement





# **3. TROISIÈME PARTIE**

## **Enjeux environnementaux**



participent également à la trame verte. Les Bois de Condeau, de de la Galaizière et de Marissure au sud-est de la communauté de communes sont ajoutés à la liste des réservoirs de biodiversité.

Fin 2014 et début 2015, une réorientation de la mission par le Parc a permis de réaliser de manière expérimentale la TVB à l'échelle de PLUi du territoire. Ainsi, les communautés de communes du Perche Sud et du Perche Rémalardais ont été retenues pour ce travail.

Il s'agit de définir le tramage vert et le tramage bleu en concertation avec les acteurs locaux, puis de les traduire dans le PLUi à

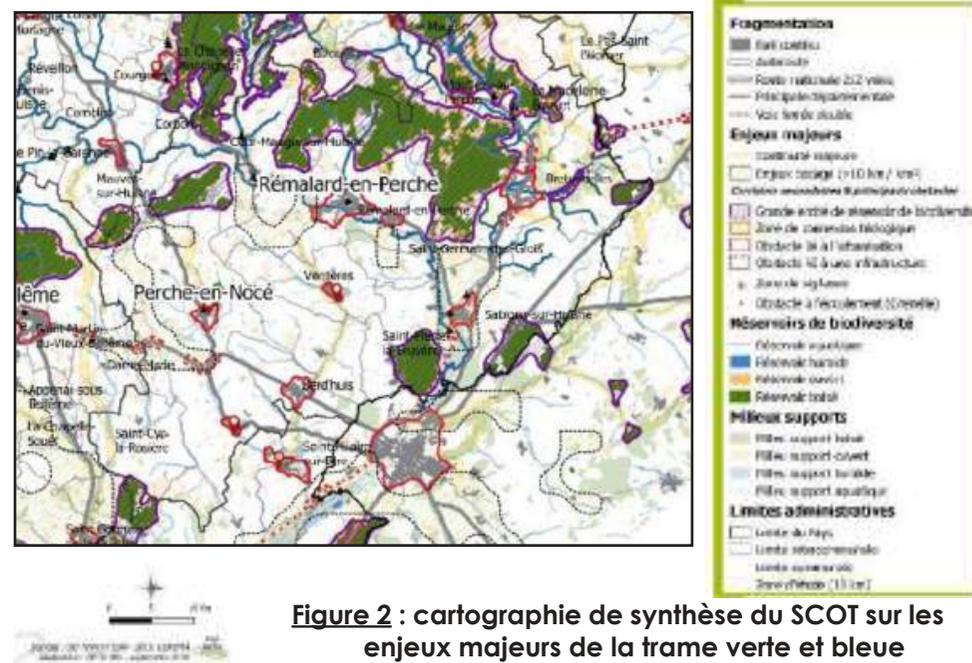
l'échelle de la CdC, pour la prise en compte des continuités écologiques indispensables au maintien d'écosystèmes fonctionnels. Ce travail de tramage passe par l'actualisation des ZH à partir du pré-inventaire DREAL mais comprend aussi un travail de mise à jour participatif du linéaire de haies basé sur « la BD Bocage » du Parc datant de 2010.

Une présentation plus complète des enjeux de la trame verte et bleue à l'échelle de la communauté de communes est proposée dans l'État initial de l'environnement (EIE).

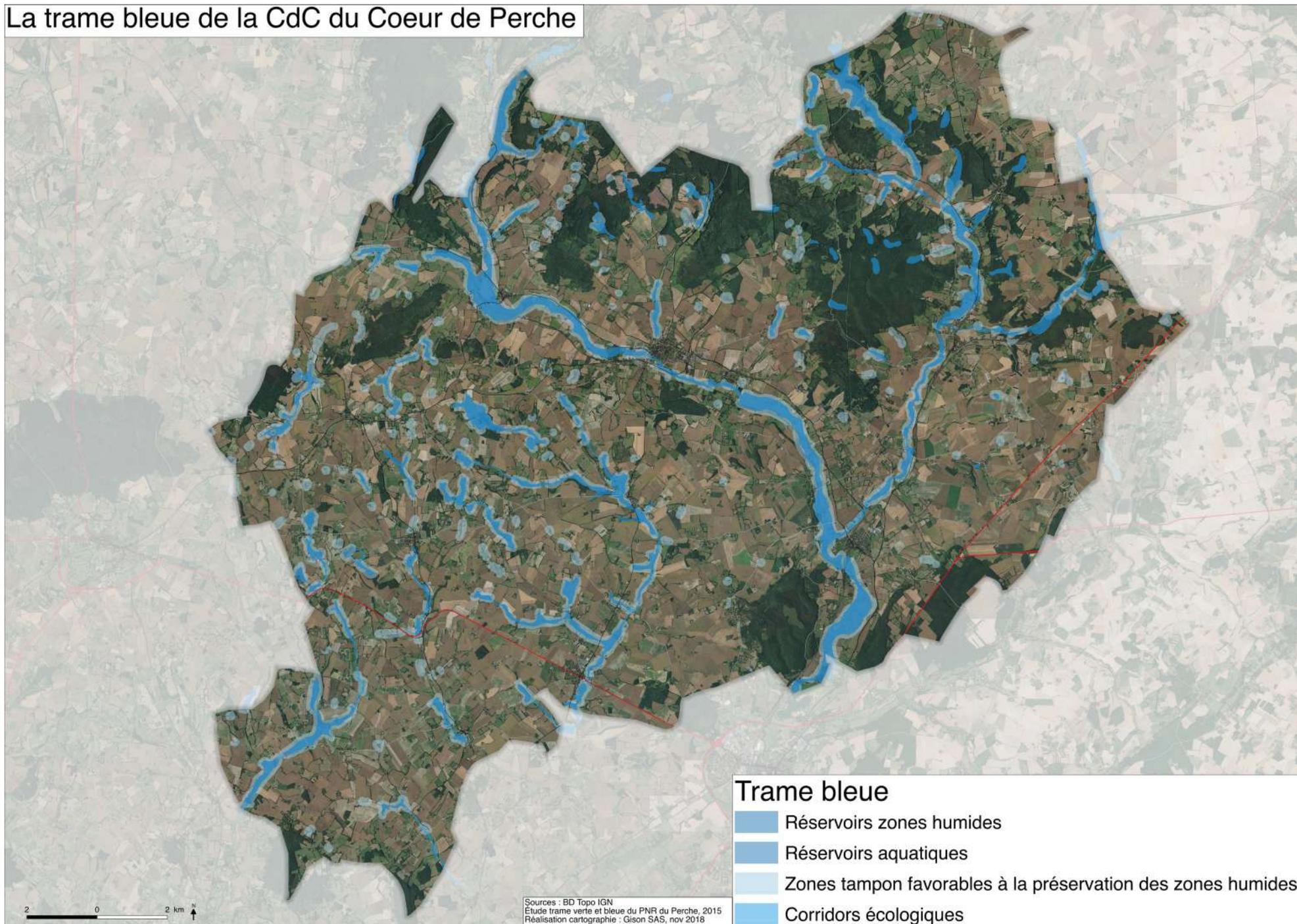
#### Ce que dit le SCOT en la matière ...

L'élaboration du SCOT est l'occasion d'intégrer la biodiversité dans la réflexion sur la structuration du territoire afin d'engager un développement soucieux de son impact sur les milieux et espaces naturels. La délimitation des réservoirs de biodiversité et des corridors permet d'intégrer une approche écologique dans l'aménagement du territoire qu'il s'agit à présent de décliner dans ses principes et ses choix. Cette déclinaison permettra de justifier la prise en compte de la problématique TVB tout en renforçant la prise en compte du sujet par l'identification à l'échelle communale ou intercommunale de réservoirs ou continuités complémentaires.

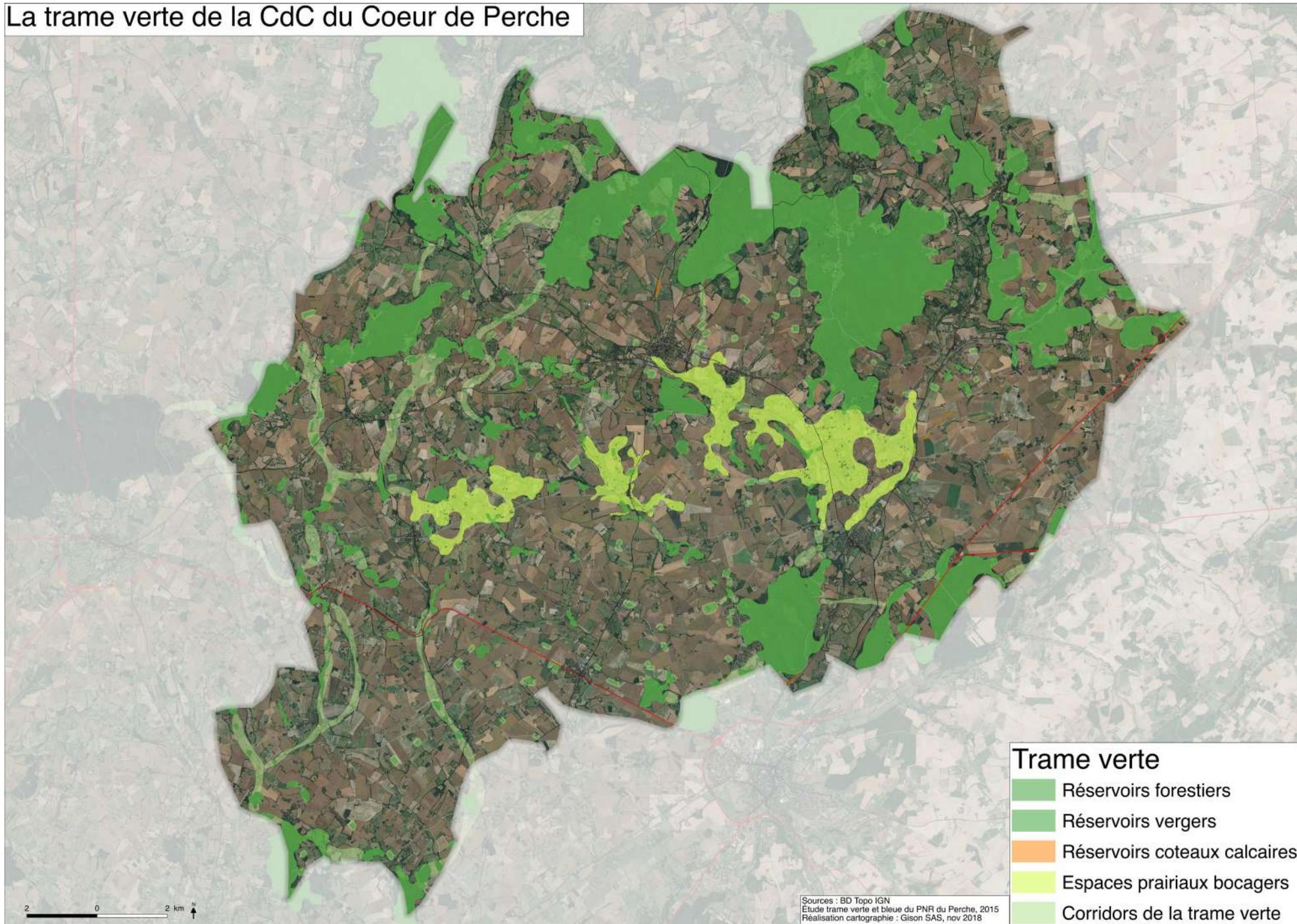
- Décliner localement les principes et les éléments constitutifs de la TVB du Perche ornais afin d'assurer la prise en compte de la biodiversité dans la planification locale et les futurs aménagements (identification, délimitation, classement, protection des réservoirs milieux corridors majeurs / dérogations ou divergences possibles sous réserve de justifications)
- S'appuyer sur cette déclinaison locale pour affiner la constructibilité des espaces constitutifs de la TVB (classement en A / N, indicé ou non, espaces inconstructibles ou réglementés)
- Intégrer les enjeux et menaces identifiés par le SRCE à l'échelle du Pays (synthèse figurant p.27, 28 de la pièce 1.2, Etat Initial de l'Environnement).



## La trame bleue de la CdC du Coeur de Perche



## La trame verte de la CdC du Coeur de Perche



## 3.2. Un cadre de vie et une identité qui font la force du territoire

### Les formes urbaines et identité du bâti

#### La diversité des organisations urbaines

La diversité des reliefs percheros a engendré différents modes d'implantation pour les villes, les bourgs et les villages du Perche : ainsi, nombre d'entre eux se montrent sous un jour valorisant depuis la campagne qui les environne.

La carte ci-dessous présente les principaux types de formes des bourgs et villages du territoire. Ces formes urbaines renvoient effectivement à la typologie des paysages du territoire. On retrouve des villages de plateau le plus souvent constitué en étoile le long des voies de communication. C'est notamment le cas de Colonard-Corubert, Saint-Jean-de-la-Forêt, Saint-Cyr-la-Rosière entre autres. Du point de vue du paysage, ils n'offrent pas forcément de vues spectaculaires, mais il y a de forts enjeux sur les espaces de transition entre l'espace bâti et le plateau cultivé.

Le territoire accueille aussi des bourgs et villages de vallée. Ces secteurs bâtis se sont développés en suivant les fonds de vallée. On pense notamment ici au bourg de Rémalard-en-Perche et des communes situées le long des vallées de l'Huisne, de la Corbionne, de l'Erre et de la Chèvre . À l'inverse des secteurs de plateau, il existe des enjeux forts en matière de vues sur ces bourgs et villages, principalement lorsqu'on arrive des plateaux avoisinants.

On note aussi la présence de bourgs et villages implantés sur les versants. On pense notamment au bourg de Saint-Pierre-la-Bruyère et au Clos-des-Perriers, tous deux inscrits sur un versant et adossés au bois de Condeau. Générale-

ment, ces secteurs urbanisés se situent sur des points hauts engendrant des vues lointaines.

On distingue un dernier type de secteurs bâti. Les bourgs et villages implantés au milieu de clairières présentent leurs caractéristiques propres. On note principalement la présence de l'eau (étangs, tête de rivière, mares). Ces contraintes ont impliqué des formes urbaines spécifiques (exemple de la Madeleine-Bouvet).

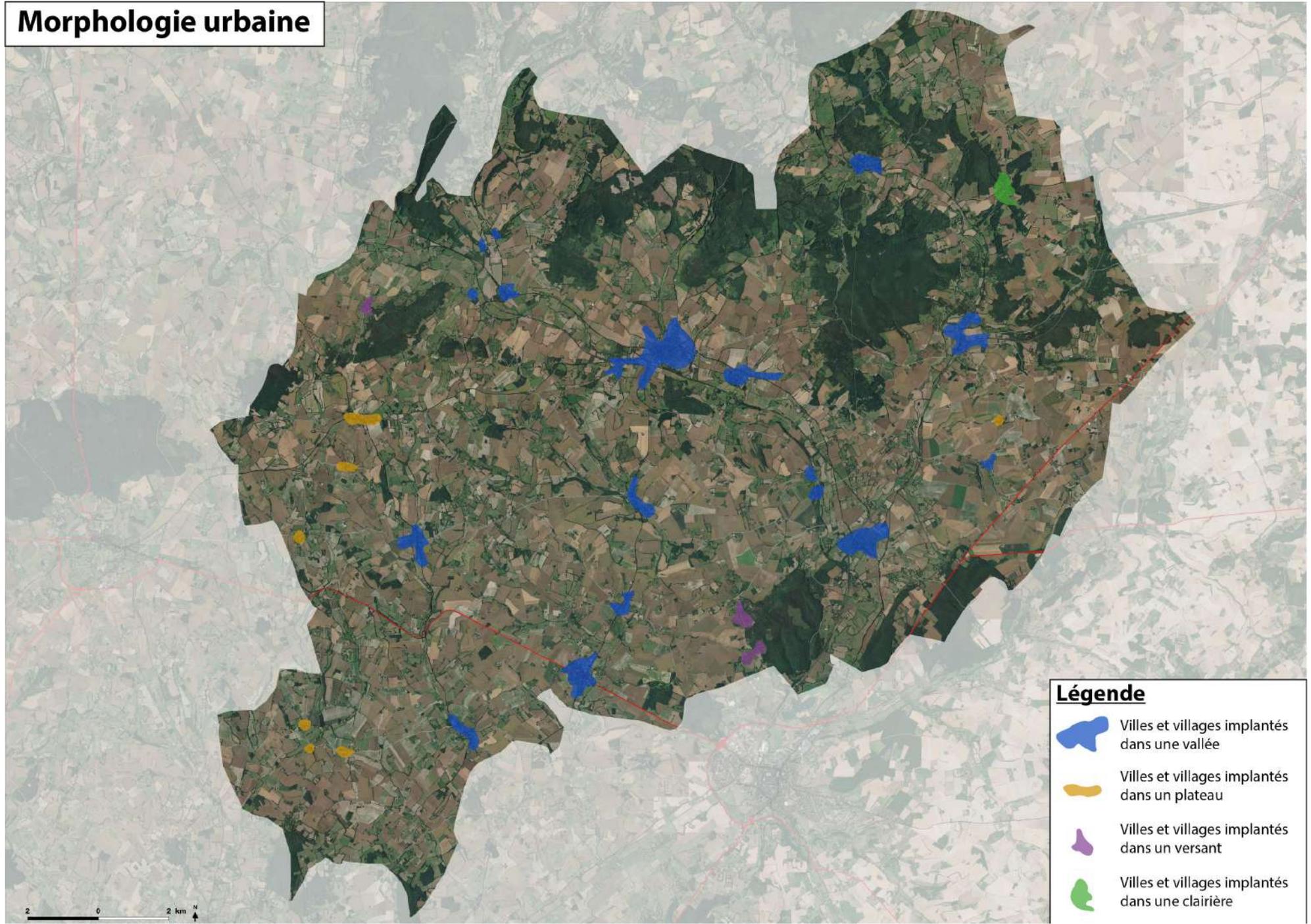
#### La dispersion du bâti : une caractéristique identitaire

« Si le Perche est un pays de transition entre le Bassin parisien et l'Ouest, il appartient clairement à l'Ouest en matière d'organisation du bâti. Ce dernier est en effet dispersé dans l'espace agricole, y compris dans les espaces ouverts des gâtines\* de l'est du Parc : la campagne percheros se trouve ainsi ponctuée par des fermes, bien sûr, mais aussi des manoirs, voire des abbayes, qui font une part de la qualité des paysages et qui affirment leur caractère humanisé ».

Atlas des paysages du Pnr du Perche, P.160



# Morphologie urbaine



**Légende**

-  Villes et villages implantés dans une vallée
-  Villes et villages implantés dans un plateau
-  Villes et villages implantés dans un versant
-  Villes et villages implantés dans une clairière

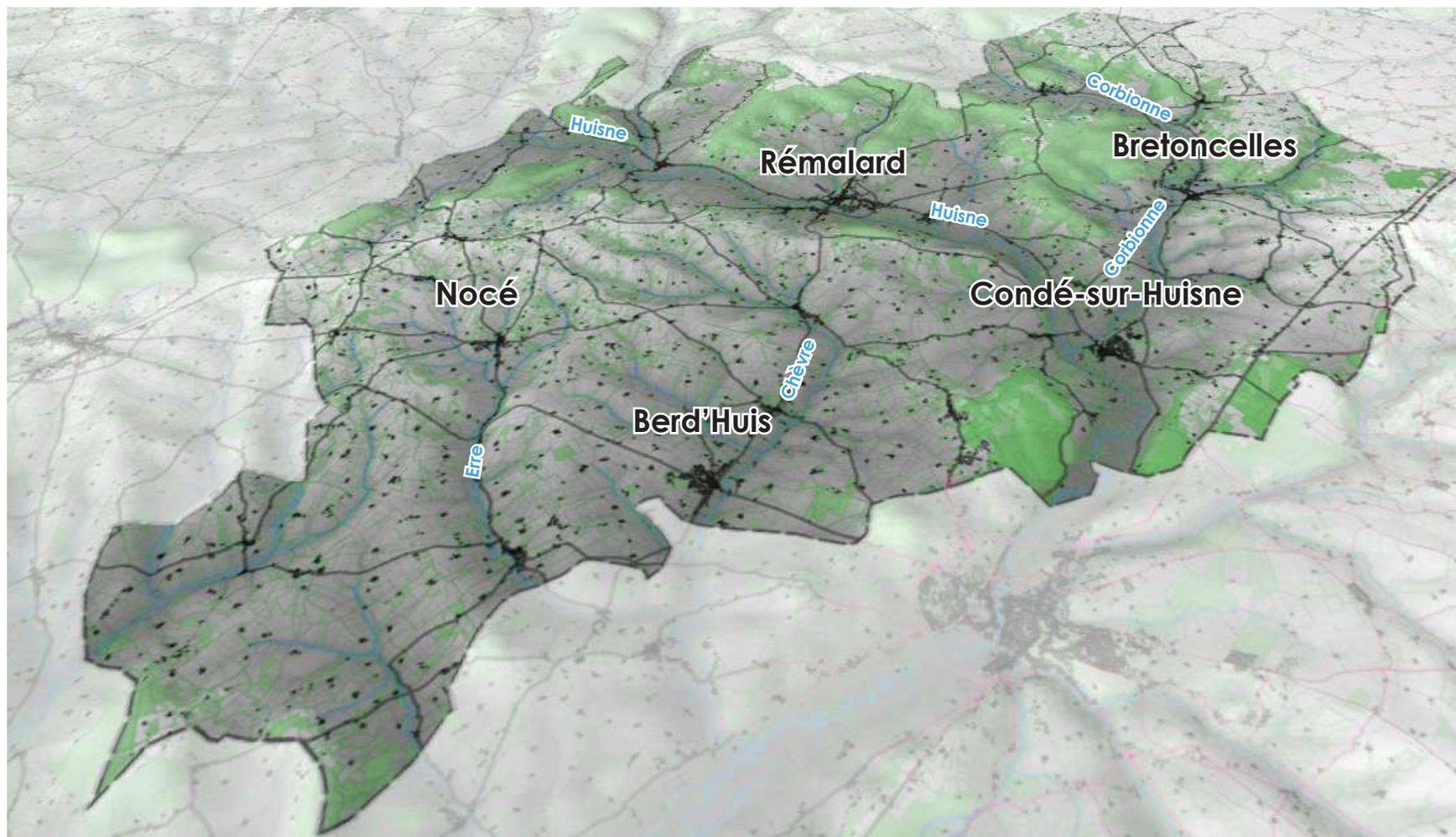
## La diversité des paysages

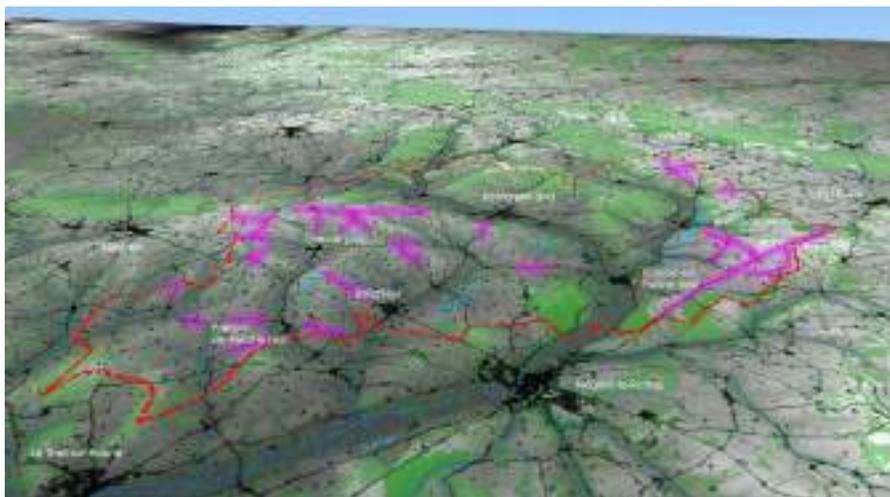
« Pour caractériser l'identité des paysages percherons, beaucoup font référence à la Beauce et opposent son image à celle du Perche. Le Maine, la campagne d'Alençon, sont bien plus rarement évoqués tant il est vrai que l'image forte et typée des paysages du Perche se nourrit d'abord de son opposition « radicale » à celle des plateaux beaucerons.

Chacun s'accorde à dire qu'en venant de la Beauce, « tout change » lorsqu'on arrive dans le Perche. Mais qu'est-ce qui change, précisément ?

Ce contraste tient tout d'abord à la géographie naturelle du Perche, en particulier aux reliefs et à l'hydrographie » (Atlas des paysages du parc naturel régional du Perche, p.12).

Cette introduction de l'atlas des paysages du Perche met en évidence l'enjeu de transition entre des paysages de plaines agricoles et des paysages de bocage beaucoup plus diversifiée. Le territoire du Cœur du Perche est à la jonction entre ces deux entités paysagères, et comme en matière de biodiversité, ce sont ces secteurs de transition qui sont les plus riches, et où les enjeux sont les plus importants.





## Les paysages de crêtes

Il s'agit de longues crêtes élevées et dégagées, d'où descendent de nombreuses crêtes secondaires vers le sud, intercalées entre les vallées des affluents de l'Huisne. Ces secteurs offrent des positions de belvédères sur les collines du Perche.

L'enjeu de ce secteur réside principalement dans la mise en valeur de ces belvédères naturels. Les vues qui y sont associées sont autant de carte de visite pour le Perche ; leur sauvegarde est donc un enjeu essentiel.



### Enjeux paysagers :

- Maintien et renforcement du maillage bocager
- Intégration paysagère en limite des massifs forestiers



## Les paysages de vallée

Il s'agit principalement des vallées de l'Huisne, de la Corbione, de l'Erre et de la Chèvre. Mise à part l'Huisne, on est en présence de vallées relativement encaissées et étroites, présentant des horizons de crêtes principalement boisées et un réseau bocager relativement dense.

Sur ces secteurs, l'enjeu principal est la réouverture des fonds de vallée pour valoriser les vues et l'accès à l'eau. Le maintien de la densité du réseau bocager et la préservation des continuités écologiques sera aussi recherché.



### Enjeux paysagers :

- Maintien et renforcement du maillage bocager
- Réouverture des fonds de vallée pour les vues et l'accès à l'eau



## Les paysages de plateau

Le territoire du Cœur de Perche est à la jonction entre les paysages de bocage typiques du Perche, et les paysages de plateau agricole tournés vers l'Eure-et-Loir.

Ces paysages aux lignes tendues sont fragiles, et méritent qu'on les protège. Pour ce faire, il faut éviter d'implanter les nouvelles constructions sur les points hauts, leurs volumétries seront traduites en gabarits plutôt allongés pour respecter les lignes d'horizon, les teintes sombres et mates (le bois par exemple est un excellent dispositif).



### Enjeux paysagers :

- Intégration paysagère renforcée pour limiter les impacts sur ces paysages aux lignes tendues



## Les paysages de collines

Il s'agit d'un ensemble de collines douces d'où partent plusieurs vallées, notamment dans la partie sud-ouest. C'est un espace plutôt boisé où le réseau bocager est encore relativement dense, il est donc nécessaire de le préserver.

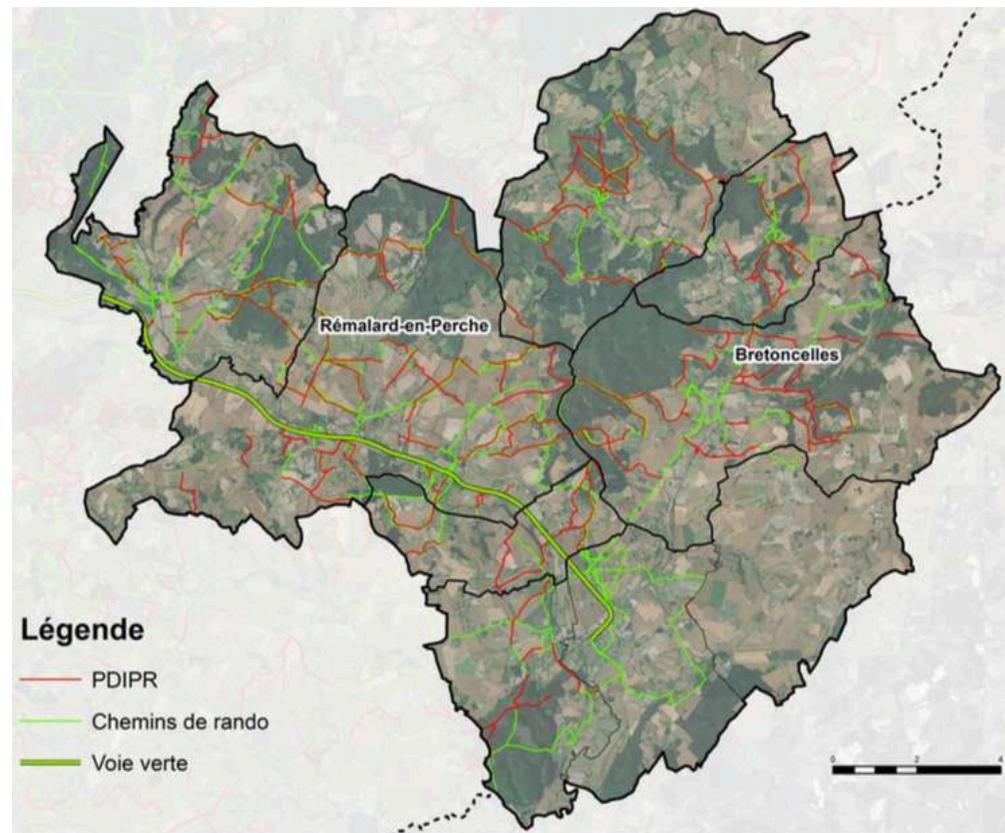
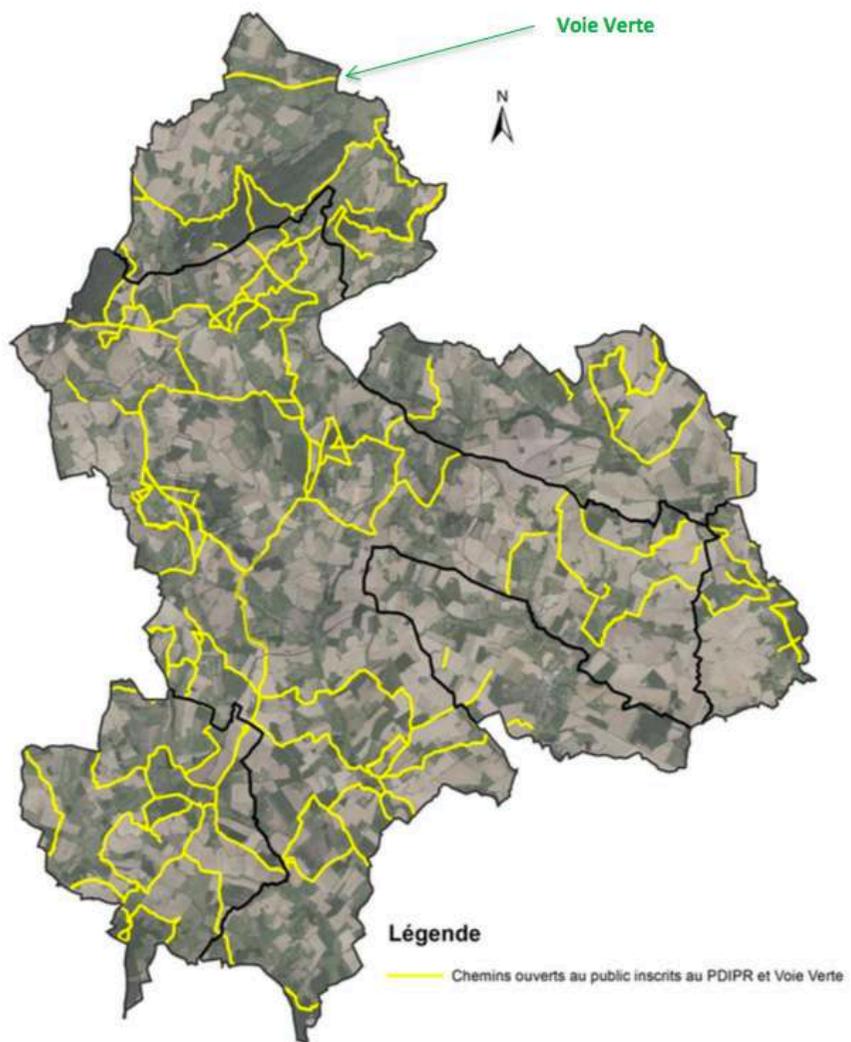
Les horizons boisés imposent des réflexions plus poussées en matière d'intégration paysagère, et les nombreux panoramas sont une richesse bien connue des paysages percheros.



### Enjeux paysagers :

- Maintien et renforcement du maillage bocager
- Intégration paysagère en limite des massifs forestiers
- Préservation des nombreux panoramas

## Le réseau de chemins de randonnée



## Le patrimoine culturel remarquable

Le territoire de la communauté de communes du Cœur du Perche compte 36 monuments historiques dont 8 sont classés. Le détail est présenté dans le tableau et la carte ci-dessous.

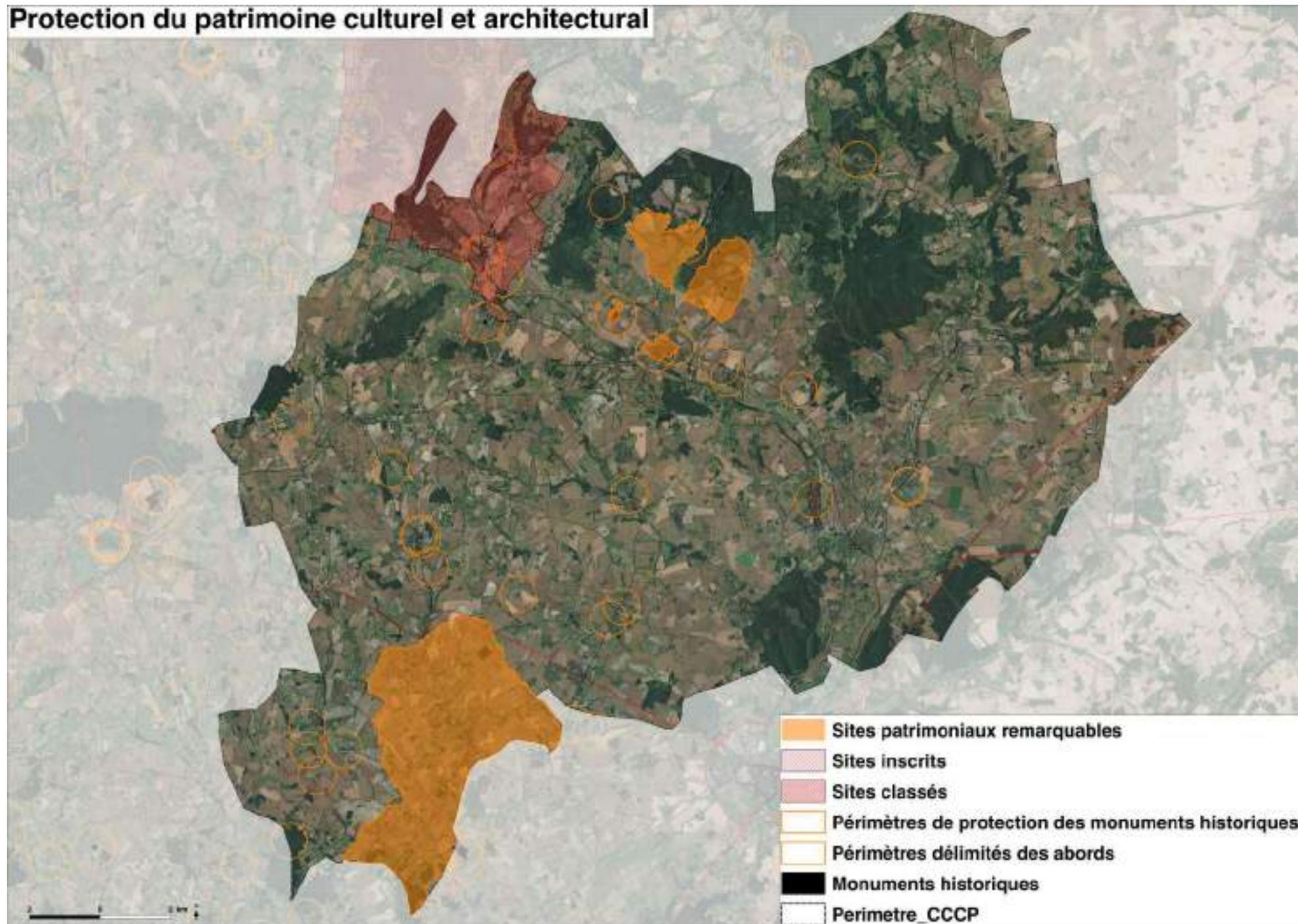
Communes	Monuments historiques	Inscrit ou classé	Date
Berd'Huis	Manoir du Grand Saint Quentin	Inscrit	1974
Boissy-Maugis	Manoir de la Moussetières	Inscrit	1980
	Dolmen de la Grosse-Pierre	Inscrit	1949
Colonard-Corubert	Ancienne église de Courthioust	Classé	1983
Condeau	Château de Villeray	Inscrit	2002
Condé-sur-Huisne	Motte féodale de Rivray	Inscrit	1975
	Ancienne chapelle de Rivray	Inscrit	1975
Dancé	Manoir du Plessis	Inscrit	1990
	église	Inscrit	1948
Dorceau	Ferme neuve	Inscrit	2006
	Manoir des Touches	Inscrit	2005
	église	Inscrit	1948
Maison-Maugis	Château	Inscrit	1972
Moutiers-au-Perche	église	Classé	1941
Nocé	église Saint-Martin	Inscrit	1991
	Manoir de Barville	Inscrit	1978
	Manoir de Lormarin	Inscrit	1981
	Manoir de Courboyer	Inscrit	1979

On compte également 3 sites classés/inscrits :

- Boissy-Maugis : Pierre druidique et forêt de Réno-Valdieu
- Condeau : ensemble château/église/bourg de Villeray
- Maison-Maugis : forêt de Réno-Valdieu

Préaux-du-Perche	Manoir de la Tarainière	Classé	1973
	Manoir de la Lubinière	Inscrit	1926
	église Saint-Germain	Inscrit	1974
Rémalard	Motte castrale dite le Château	Inscrit	1994
	Tuileries de Voré	Inscrit	1995
	Motte castrale du Châtellier	Inscrit	1994
	Manoir de Vaujourn	Inscrit	1948
	Manoir de Brigemont	Inscrit	1979
	Manoir de Boiscorde	Inscrit	1987
	église Saint-Germain-d'Auxerre	Classé	1930
	Château de Voré	Classé	1973
Saint-Cyr-la-Rosière	Ancien prieuré Sainte-Gauburge	Classé	1980
	Manoir de Langenardière	Inscrit	1925
	église	Classé	1978
	Dolmen du la Pierre Procureuse	Classé	1930
	Chapelle de Clémencé	Inscrit	1977
Saint-Maurice-sur-Huisne	Manoir des Perrignes	Inscrit	1998
Verrières	église	Inscrit	1975

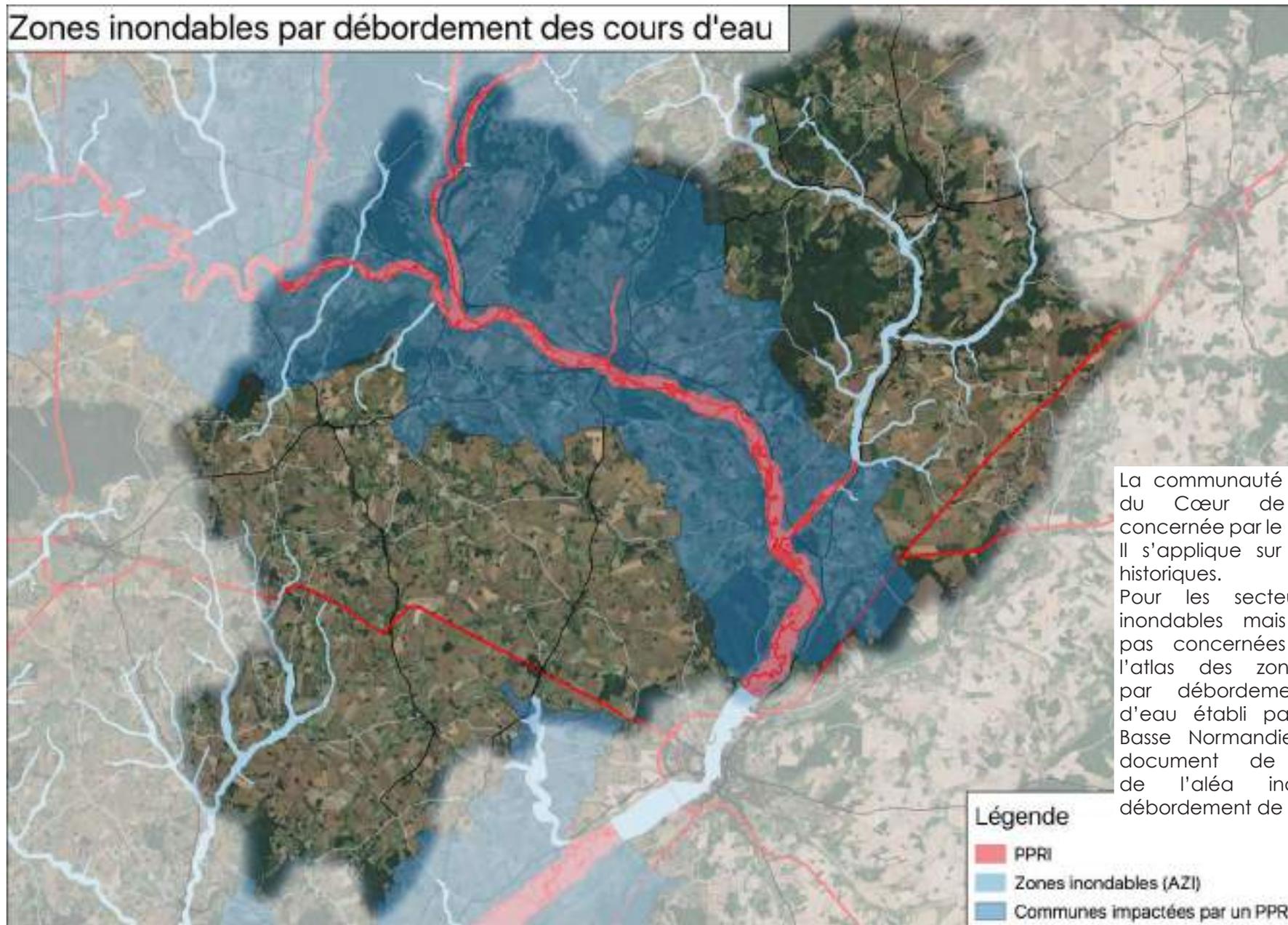
## Protection du patrimoine culturel et architectural



### 3.3. La prise en compte des risques au sein du Plui

#### Le risque inondation

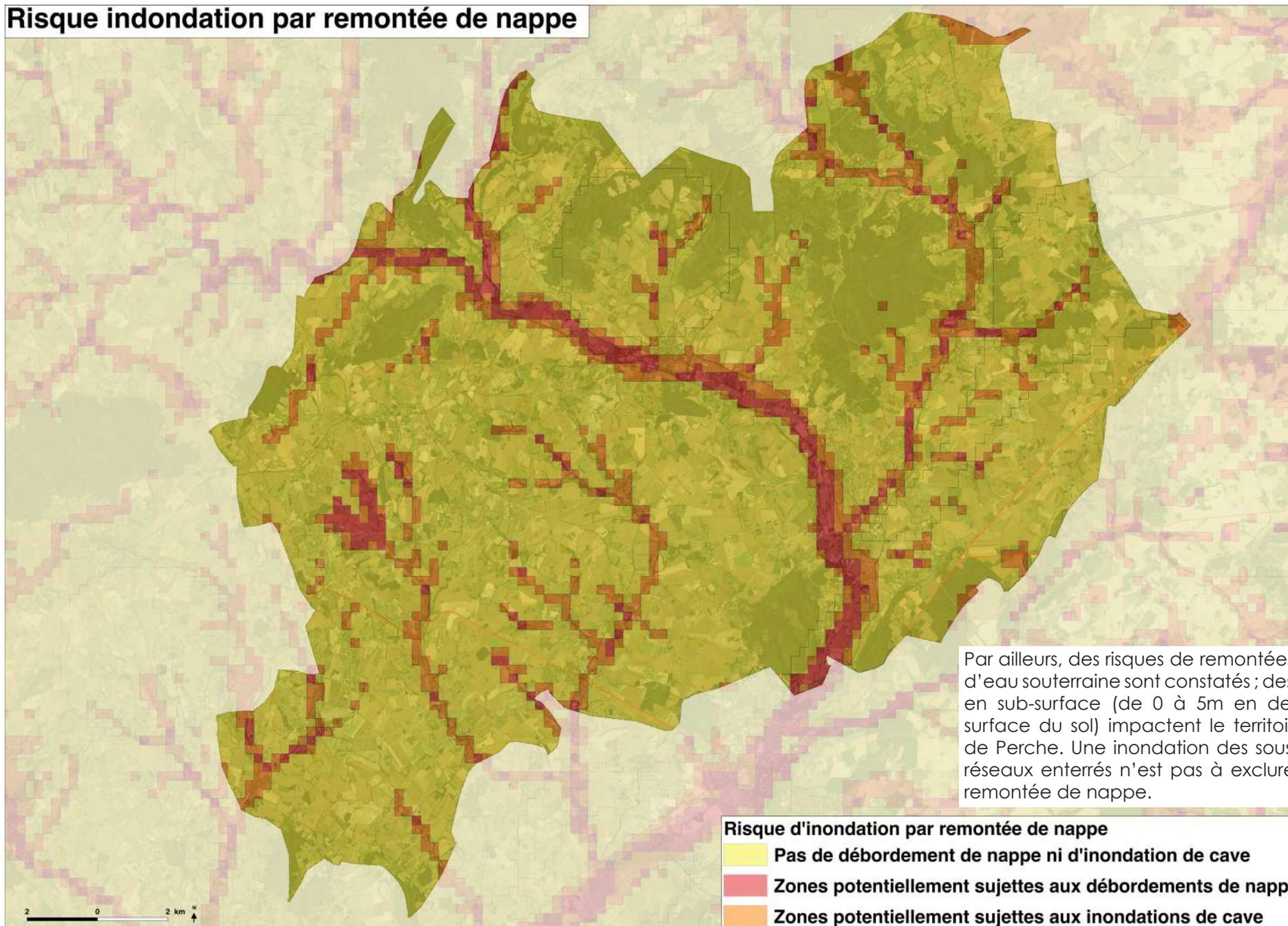
Zones inondables par débordement des cours d'eau



La communauté de communes du Cœur de Perche est concernée par le PPRI de l'Huisne. Il s'applique sur 10 communes historiques.

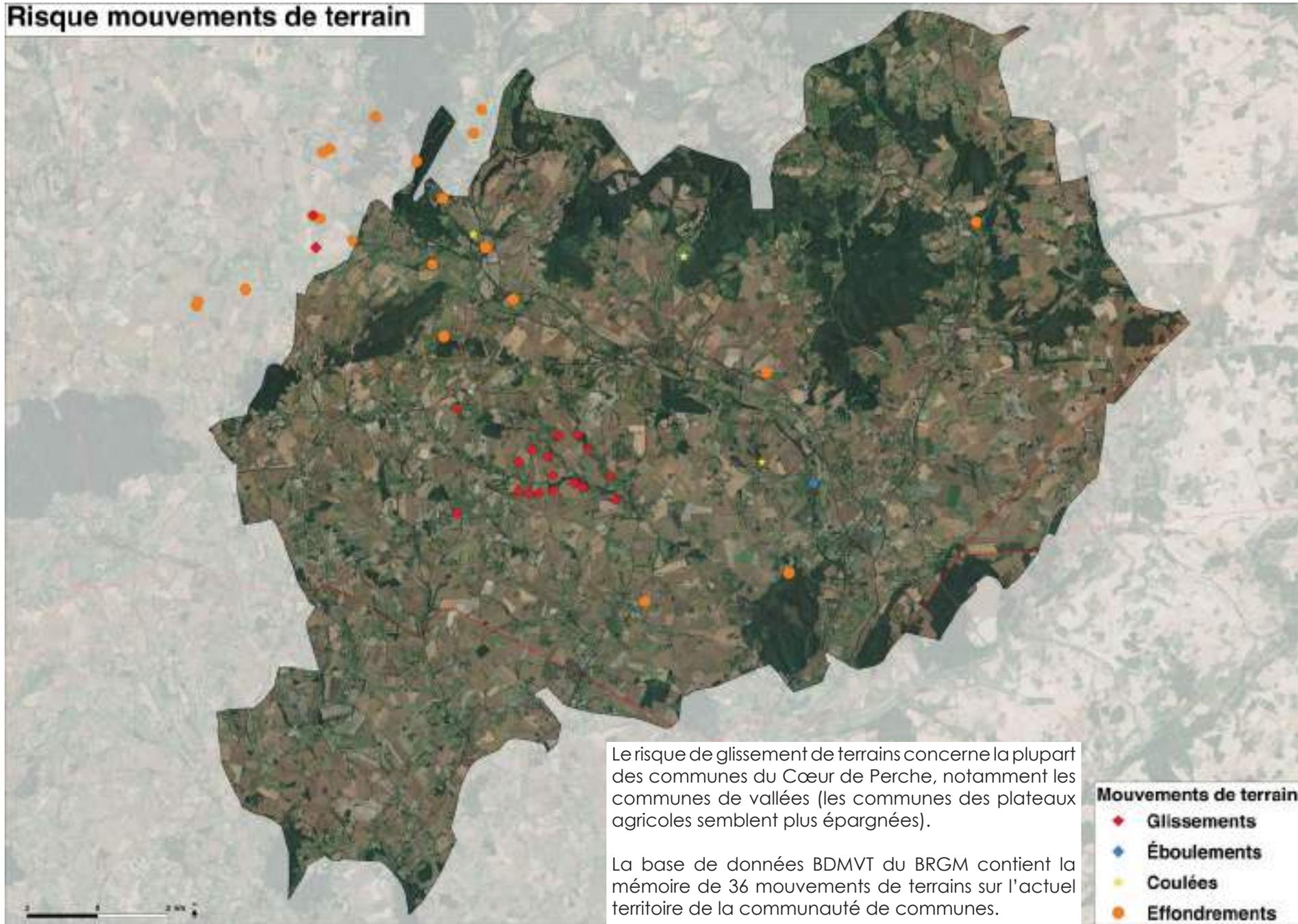
Pour les secteurs en zones inondables mais qui ne sont pas concernées par le PPRI, l'atlas des zones inondables par débordement de cours d'eau établi par la Dreal de Basse Normandie constitue un document de connaissance de l'aléa inondation par débordement de cours d'eau.

**Risque inondation par remontée de nappe**



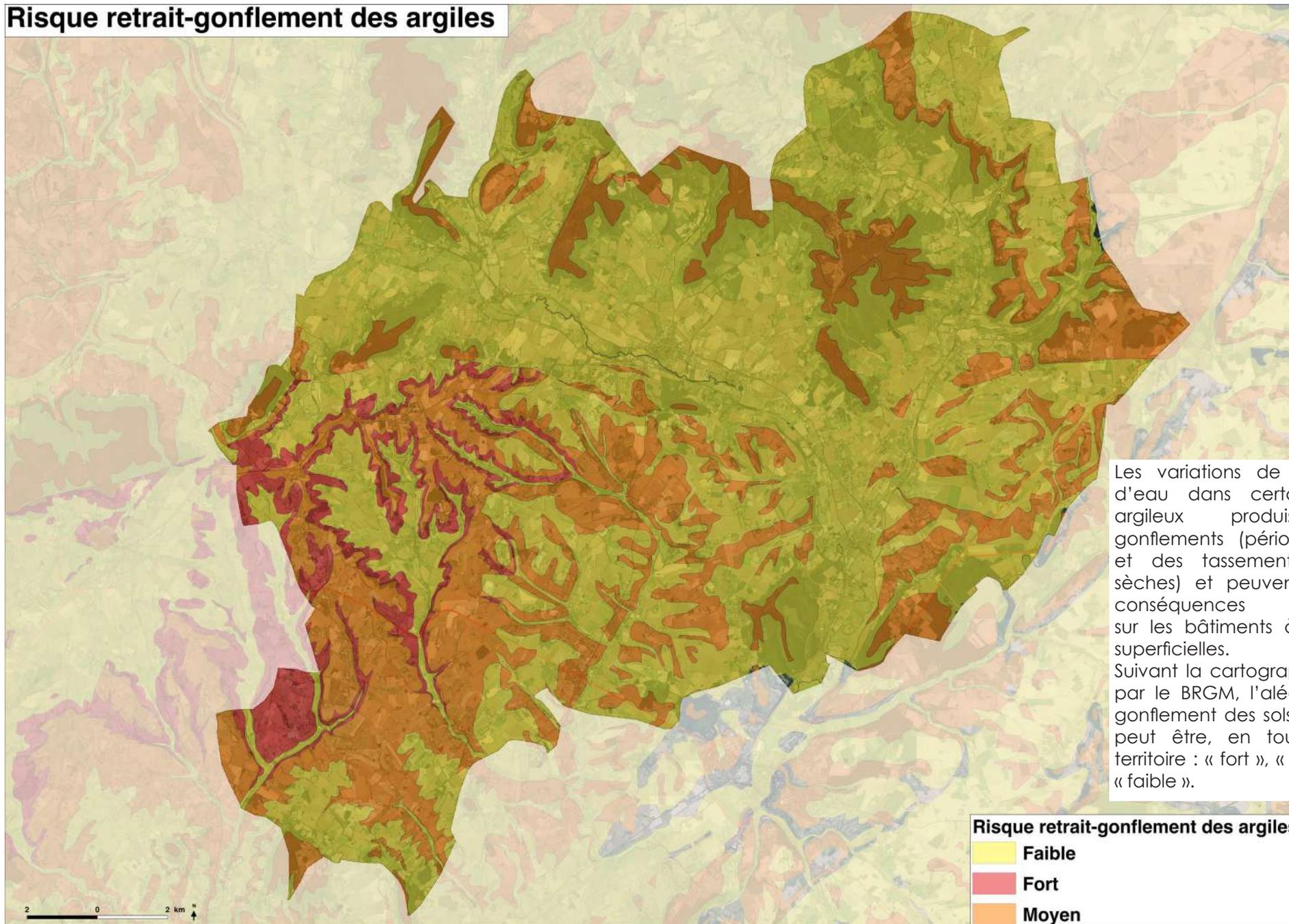
## Le risque mouvements de terrain

### Risque mouvements de terrain

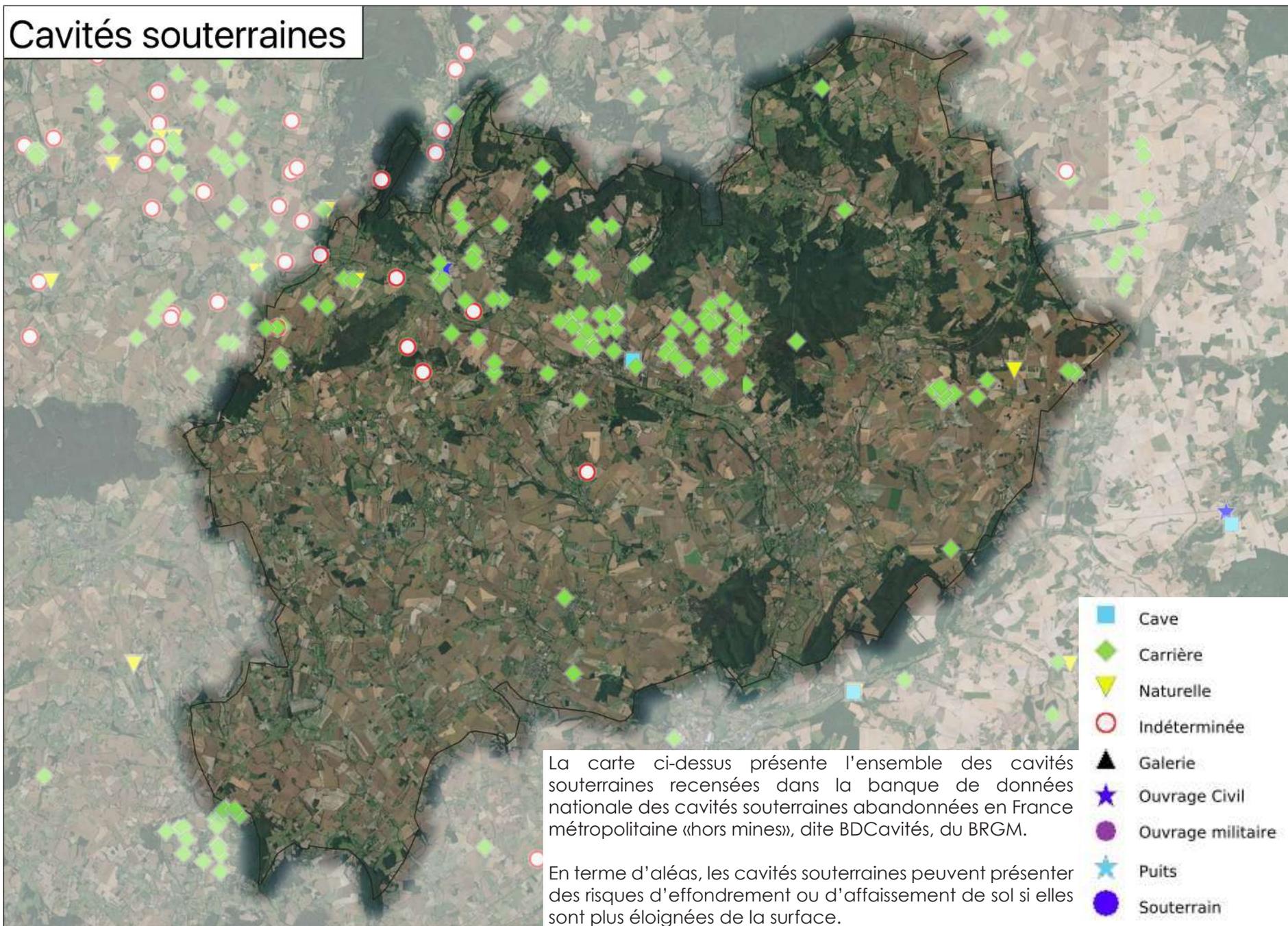


## Le risque retrait-gonflement des argiles

### Risque retrait-gonflement des argiles



## Cavités souterraines



Source : DDT 61, porté à connaissance, juillet 2015

## Le risque sismique

Le zonage en vigueur classe la communauté de communes du Cœur de Perche en zone d'aléa sismique très faible (source : [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr))

## Les risques technologiques

- les ICPE

Numéro inspection	Nom établissement	Code postal	Commune	Département	Régime	Statut Seveso	Etat d'activité	Priorité nationale	IED-MTD
0053.02116	ARTS GRAPHIQUES ROTO	61340	BERD HUIS	61	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0561.00192	EARL DE L'ALYSE	61340	BERD HUIS	61	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0561.00194	EARL DE LA HALLERIE	61340	BERD HUIS	61	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.07398	MAIRIE DE BRETONCELLES	61110	BRETONCELLES	61	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.02340	SCAEL	61110	BRETONCELLES	61	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0561.01141	SCEA KPH	61110	MOUTIERS AU PERCHE	61	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Oui
0561.00567	BACLE YVES	61340	PERCHE EN NOCE	61	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.02211	DPM - DECORATION & PROTECTION DES METAUX	61340	PERCHE EN NOCE	61	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Oui
0561.00566	EARL L'ASPASIERE	61340	PERCHE EN NOCE	61	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Oui
0561.01520	EARL ST JEAN	61340	PERCHE EN NOCE	61	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0561.01243	GAEC DES ACACIAS	61340	PERCHE EN NOCE	61	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0561.01251	GAEC DU VALLON	61340	PERCHE EN NOCE	61	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.06882	SMIRTOM du Perche Ornais	61340	PERCHE EN NOCE	61	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.02854	SUEZ RV NORMANDIE	61340	PERCHE EN NOCE	61	Inconnu	Non Seveso	En cessation d'activité	Non	Non
0053.02298	BUHLER FONTAINE CONDITIONNEMENT	61110	REMALARD EN PERCHE	61	Autorisation	Seuil Bas	En fonctionnement	Non	Non
0561.00584	EARL FARDOIT	61110	REMALARD EN PERCHE	61	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0561.00187	HAUT CHENE (GAEC du ...)	61110	REMALARD EN PERCHE	61	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0561.00475	EARL FERME DE BONNISEAU	61110	SABLONS SUR HUISNE	61	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.02289	LASNIER TONY	61110	SABLONS SUR HUISNE	61	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.02358	SOPARCO	61110	SABLONS SUR HUISNE	61	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0561.01476	MICHEL Alain	61110	ST GERMAIN DES GROIS	61	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non

Le territoire de la communauté de communes compte 21 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). 7 d'entre-elles sont soumises au régime de l'autorisation, et 13 au régime déclaratif.

- l'inventaire BASIAS

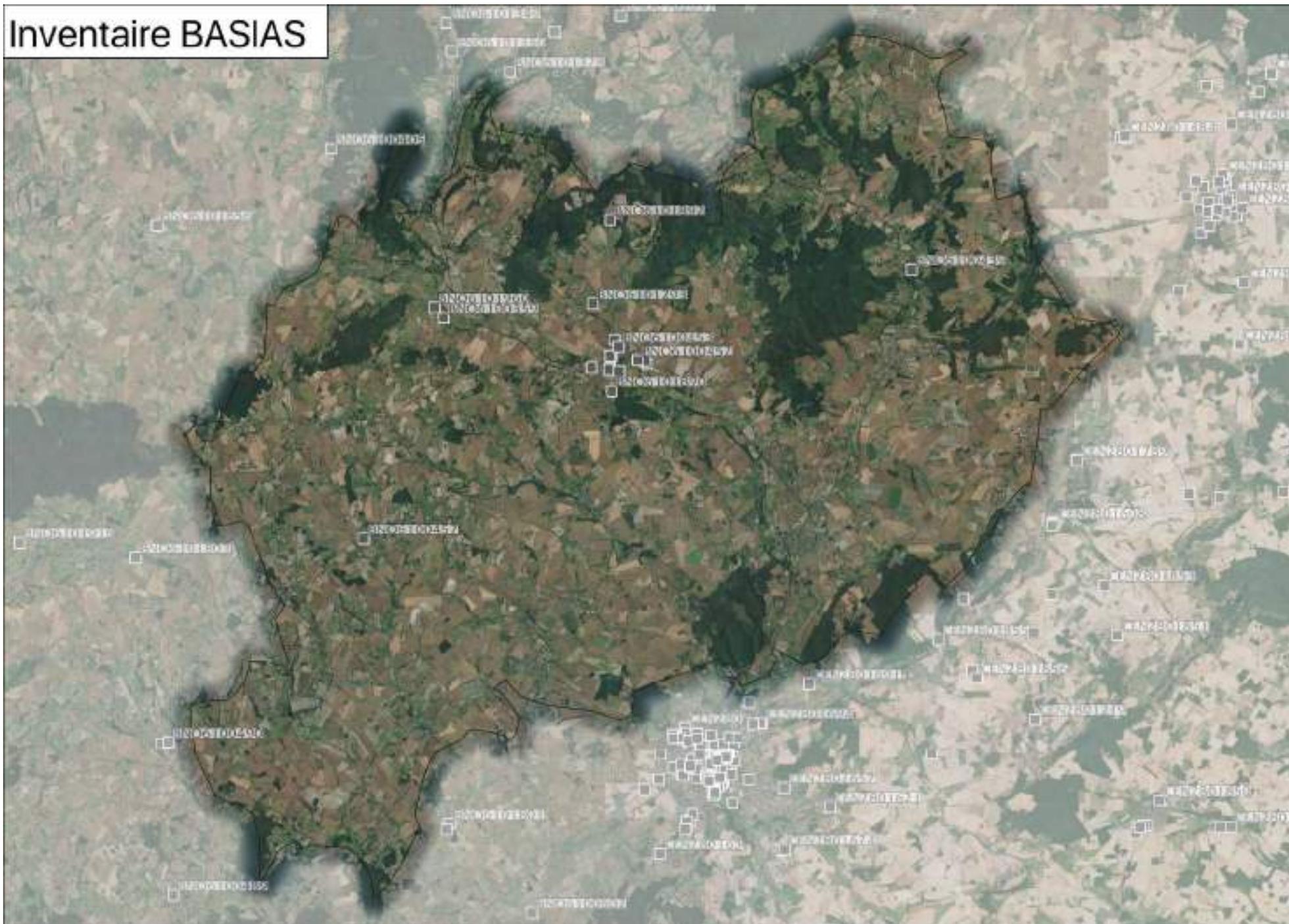
Le territoire de la communauté de communes compte 18 anciens sites industriels et activités de service (BASIAS). Le détail est présenté sur la carte présentée à la page suivante.

## Pollution des sols

Le site Internet [basol.developpement-durable.gouv.fr](http://basol.developpement-durable.gouv.fr) du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE) - Direction Générale de la Prévention et des Risques (DGPR) présente la Base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Deux sites sont recensés dans la base BASOL sur le territoire : le site de la SACOFRA à Berd'Huis (activité liée à du traitement de surface), et le site de SEPCHAT à Rémalard-en-Perche (activité liée à du dépôt de ferraille).

# Inventaire BASIAS



Source : DDT 61, porté à connaissance, juillet 2015

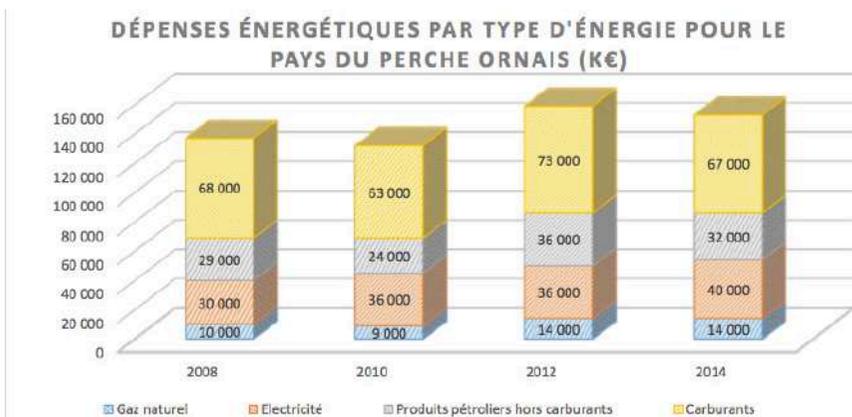
### 3.4. Les enjeux « climat / air / énergie » : un territoire 100% énergie renouvelable en 2040

#### Consommation d'énergie

À l'échelle du Pays du Perche Ornaïs, les consommations d'énergie finale s'élèvent à 1 506 GWh en 2017. Le graphique ci-contre présente la répartition de cette consommation selon les différents secteurs. On note que ce soit les secteurs de l'habitat et des transports qui arrivent en tête avec respectivement 30% et 29% des consommations. Vient ensuite le secteur de l'industrie (26%) qui est une caractéristique du territoire.

Du point de vue des dépenses énergétiques, ce sont les carburants qui représentent le plus haut taux avec 67 000 000 d'euros soit près de 44% des dépenses totales. Vient ensuite l'électricité avec 40 000 000 d'euros soit un peu plus d'un quart des dépenses du territoire.

#### Dépenses énergétiques par type d'énergie



#### Production d'énergie

En 2016, la production d'énergie renouvelable représente 133 GWh, soit à peine 9% de la consommation totale du territoire (1 511 GWh). Sur ces 133 GWh, 96% sont issus d'énergies renouvelables thermiques dont le bois énergie est la principale source pour le moment. Quant aux énergies renouvelables électriques, qui ne représentent que 4% de la production totale, les principales sources sont actuellement le solaire photovoltaïque et le biogaz.

Pour atteindre l'objectif d'un territoire 100% énergies renouvelables d'ici 2040, les élus tablent sur une réduction de 50% de la consommation combinée à une augmentation de la production d'énergie renouvelable notamment d'origine électrique (CET Colonard, pose sur bâtiments agricoles ...).

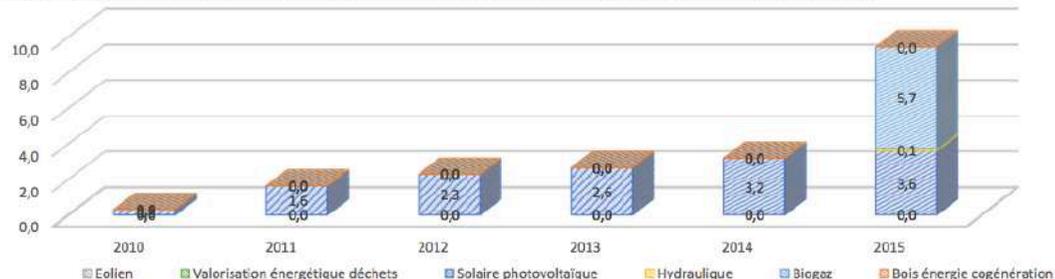
#### Consommation d'énergie par secteur

#### CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR SECTEUR POUR LE PAYS DU PERCHE ORNAÏS (GWH)

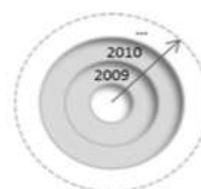


#### Production d'énergies renouvelables

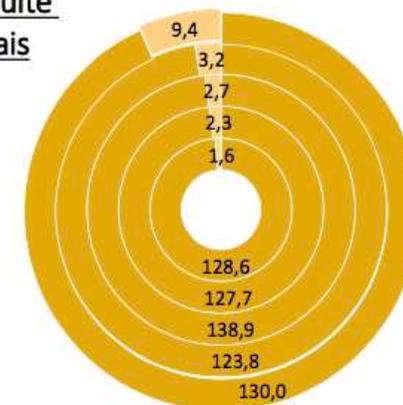
#### Production d'ENR électrique par type d'énergie (GWh) pour le Pays du Perche ornaïs



#### Répartition par type d'ENR produite (GWh) au Pays du Perche ornaïs



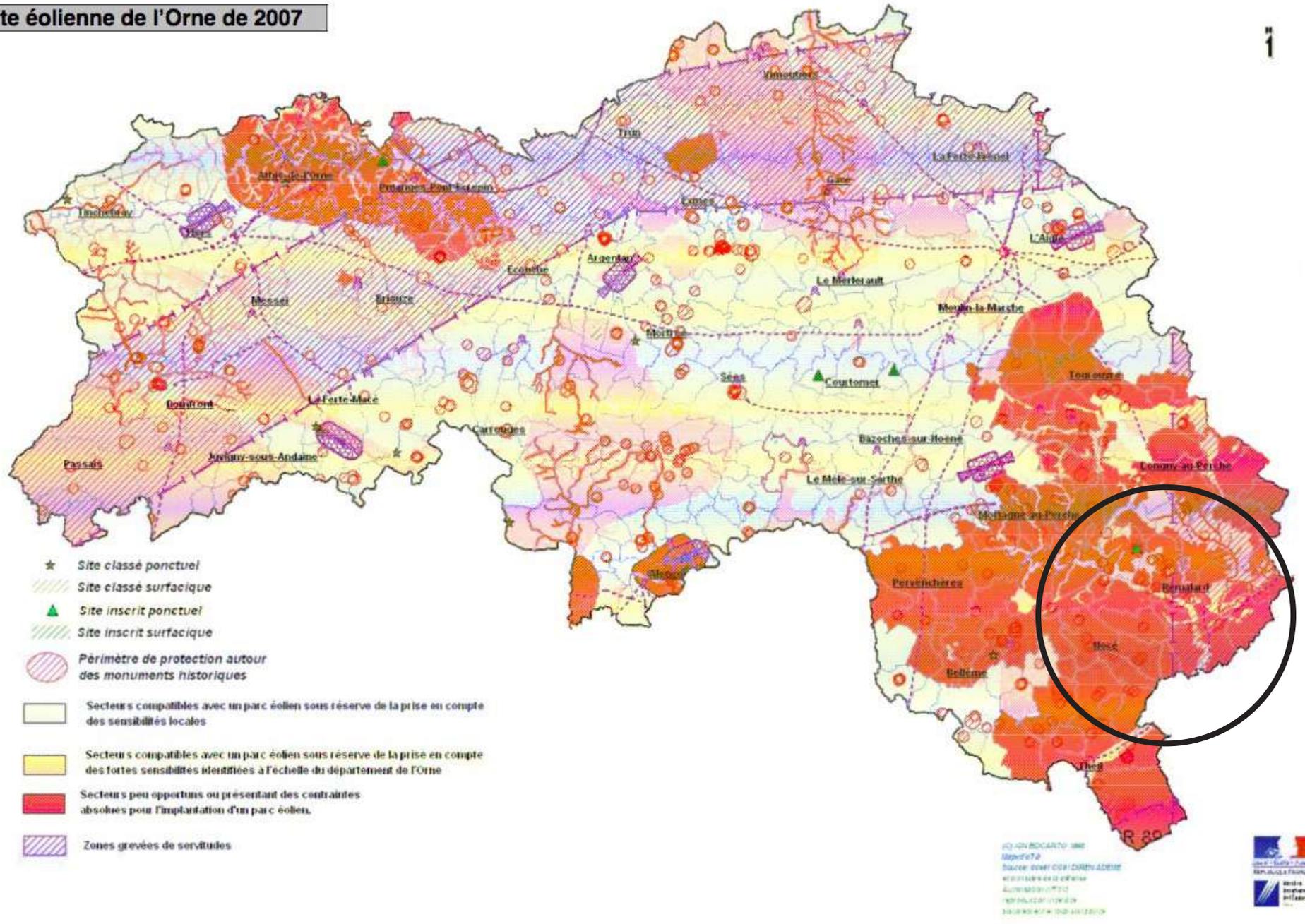
■ ENR Thermique  
■ ENR Electrique



Typologie d'énergies renouvelables

Source : Diagnostic énergie climat – Parc naturel régional du Perche – Octobre 2017

# La charte éolienne de l'Orne de 2007



D.R. / IGN (www.ign.fr) - 2007

## Émissions de gaz à effet de serre

En matière d'émissions de gaz à effet de serre, le bilan carbone du territoire met en évidence les impacts de l'activité agricole mais aussi son rôle dans la séquestration du carbone. L'agriculture représente plus de la moitié des émissions de GES (57%).

Le transport routier est également important dans les émissions globales. Il représente 18% des émissions en 2014.

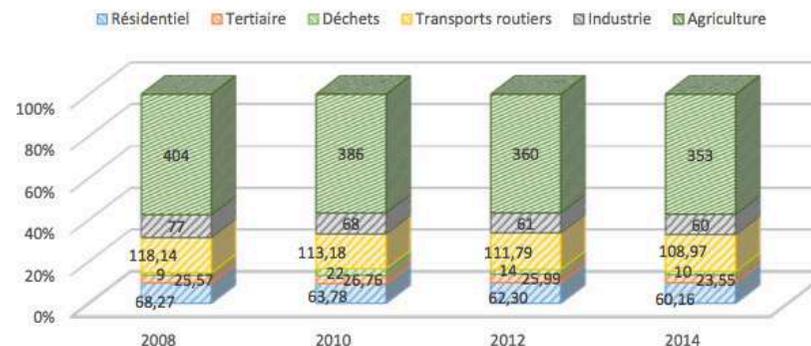
Du point de vue du type d'énergie, on note que plus de la moitié des émissions de GES est issue du non énergétique lié aux pratiques agricoles (56%). Viennent ensuite les produits pétroliers qui représentent (30%).

## Qualité de l'air

Sur le volet qualité de l'air, on remarque que la majeure partie des polluants émis (NH3, NOX, PM2, PM10) sont des polluants issus du secteur agricole. Le secteur des transports est également responsable d'une partie des émissions sur le territoire, liées à l'utilisation d'énergie fossile.

## Répartition des émissions de GES par type et secteurs

### EMISSIONS ENERGETIQUES PAR SECTEUR (KT EQ CO2) POUR LE PAYS DU PERCHE ORNAIS



### EMISSIONS PAR TYPE D'ÉNERGIE (KTEQ CO2) POUR LE PAYS DU PERCHE ORNAIS



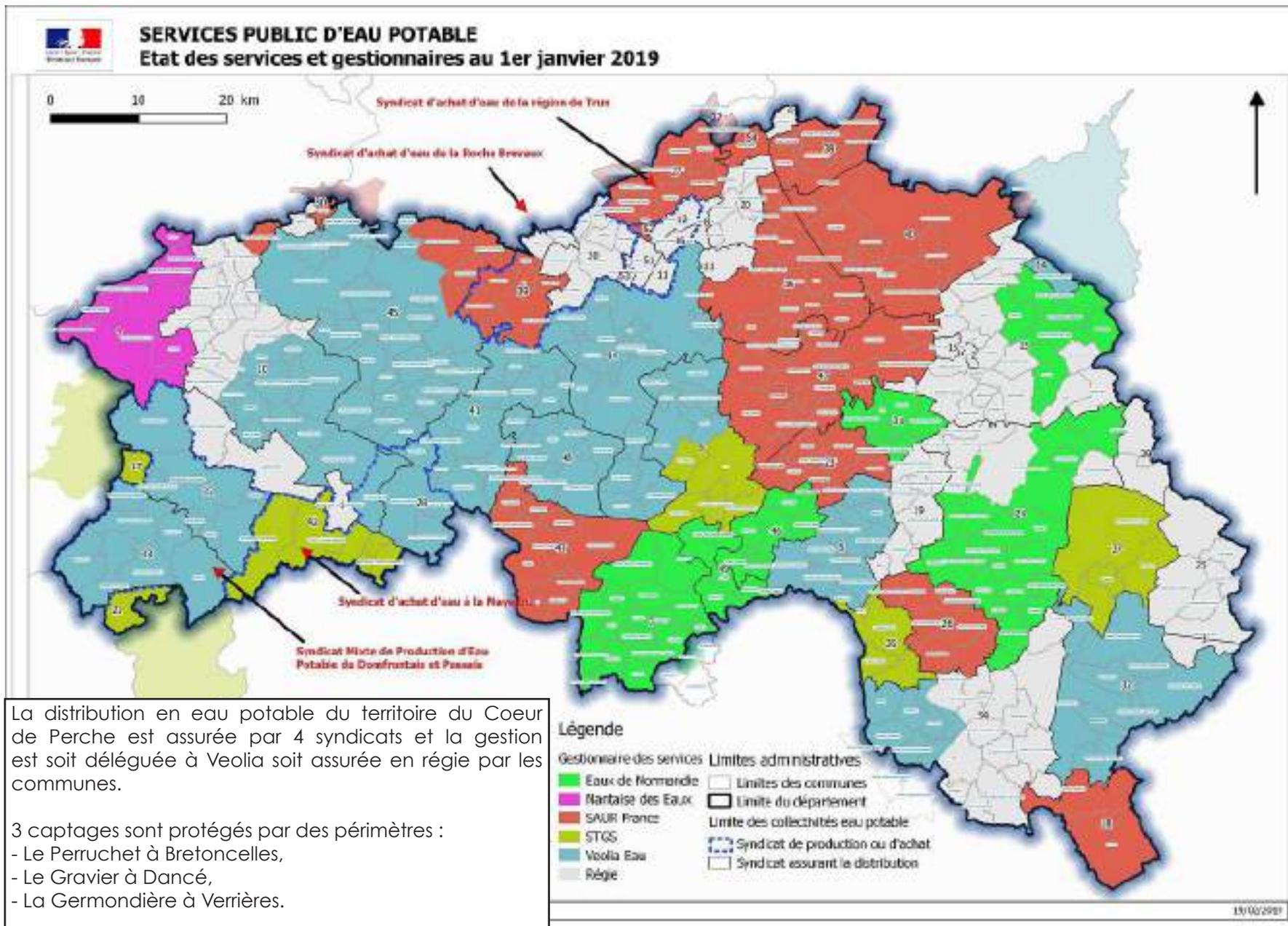
## Émissions de polluants sur le pays Perche Ornaï

### EMISSION DE POLLUANT (T) POUR LE PAYS DU PERCHE ORNAIS



## 3.5. Les réseaux

### Eau potable



La distribution en eau potable du territoire du Cœur de Perche est assurée par 4 syndicats et la gestion est soit déléguée à Veolia soit assurée en régie par les communes.

3 captages sont protégés par des périmètres :

- Le Perruchet à Bretoncelles,
- Le Gravier à Dancé,
- La Germondière à Verrières.

## Assainissement

Commune	Capacité nominale	Exploitant	Filière de traitement
Berd'Huis	1300	Compagnie fermière de services publics	Eau – Boue activée aération prolongée
Boissy-Maugis	585	Syndicat intercommunal d'assainissement de Boissy-Maugis	Eau – Disques biologiques
Bretoncelles	1200	Commune de Bretoncelles	Eau – Boue activée aération prolongée
Colonard	160	Commune de Colonard-Corubert	Eau – Filtres plantés
Corubert	45	Commune de Colonard-Corubert	Eau – Biofiltre
Condeau	275	Commune de Condeau	Eau – Disques biologiques
Condé-sur-Huisne	1500	Commune de Sablons-sur-Huisne	Eau – Boue activée aération prolongée
Courcerault	190	Commune de Courcerault	Eau – Filtres plantés
Dancé	200	Commune de Dancé	Eau – Lagunage naturel
La Madeleine-Bouvet	250	Commune de la Madeleine-Bouvet	Eau – Biofiltre
Moutiers-au-Perche	440	Commune de Moutiers-au-Perche	Eau – Lagunage naturel
Nocé	600	Commune de Perche-en-Nocé	Eau – Boue activée aération prolongée
Préaux-du-Perche	400	Commune de Préaux-du-Perche	Eau – Boue activée aération prolongée
Rémalard	2000	Lyonnaise de eaux France	Eau – Boue activée aération prolongée
Saint-Cyr-la-Rosière	150	Commune de Saint-Cyr-la-Rosière	Eau – Filtres plantés
Saint-Pierre-la-Bruyère	500	Commune de Saint-Pierre-la-Bruyère	Eau – Boue activée aération prolongée
Verrières	400	Commune de Verrières	Eau – Disques biologiques

Source : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr>, mars 2019

La communauté de communes du Cœur de Perche est compétente pour l'assainissement collectif et non collectif, et « dans le cadre de la mise en place du SPANC, vérification technique et contrôle de dispositifs d'assainissement des eaux usées non collectifs sur le territoire communautaire ».

16 communes représentant plus des 80% de la population de la CDC disposent de l'assainissement collectif. Le territoire compte 17 stations d'épuration.

## Gestion des déchets

La communauté de communes du Cœur du Perche a la compétence pour la collecte et le traitement des déchets des ménages et des déchets assimilés. A l'exception de Dancé et St Pierre La Bruyère, les autres communes du territoire sont situées dans le périmètre du Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PEDMA) de l'Orne approuvé en 2007.

Dancé et St Pierre La Bruyère sont membres du Sictom de Nogent Le Rotrou ; les autres communes sont membres du SIRTOM du Perche ornais.

Deux déchèteries sont implantées sur le territoire de la CdC :

- à Berd'huis, les déchets des entreprises ne sont pas admis.

Seuls les ménages peuvent accéder à la déchetterie (déchets non dangereux, déchets dangereux et déchets inertes).

- à Colonard Corubert : cette déchetterie est accessible aux ménages et aux artisans

(encombrants, déchets verts, métaux, bois, gravats, plaques fibro ciment, les déchets d'équipements électriques et électroniques, le carton, les huiles moteurs, les douilles de fusils, les piles, et les déchets dangereux : batteries, peintures, néons, solvants, phyto sanitaires, radiographies etc...).



# **4. QUATRIÈME PARTIE**

## **Justifications et compatibilités**

## 4.1. Le projet de territoire et ses justifications

### 4.1.1. Axes de développement et perspectives démographiques

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour vocation de **définir les grandes orientations d'aménagement pour les 10 à 15 prochaines années**. L'ensemble des débats ont amené les élus à organiser ce projet de territoire autour de 6 axes et d'une vingtaine d'objectifs.

#### La stratégie de développement économique au service du renforcement de l'emploi local

La hiérarchisation des axes n'est pas anodine ; le fait d'afficher un premier axe relatif au développement économique est important pour les élus puisqu'il répond à une logique claire :

*« Il faut d'abord organiser le territoire pour préserver voire créer de l'emploi avant de vouloir accueillir toujours plus d'habitants »*

Il y a effectivement une volonté forte de ne pas être un simple territoire « dortoir », et d'utiliser le Plui comme un véritable outil de structuration et de synthèse de la stratégie de développement de la communauté de communes nouvellement créée.

Sur la répartition de l'offre foncière dans les zones d'activités, le projet de territoire vise à concentrer les efforts sur les zones existantes. Des créations de nouvelles zones sont aussi prévues, mais à la marge. Pour que la consommation d'espace induite soit la plus efficace, il a été décidé de privilégier les secteurs les mieux desservis (proximité de la Rd928 et 923 à l'est, et de la Rd955 au sud). Ainsi l'on retrouve deux zones d'activités stratégiques à Condé-sur-Huisne en lien avec la Rd 923, et à Berd'huis à proximité de la Rd955. L'accent est effectivement mis sur la desserte routière avec la proximité des grands axes de communication, mais le Plui souhaite aussi mettre en lumière l'enjeu de l'accès aux infrastructures numériques pour le développement de ces zones d'activités.

Le développement de l'agriculture est aussi présent dans le projet

de territoire porté par le Plui. L'agriculture est une activité économique à part entière. Outre la préservation des cônes de développement des sites agricoles, le Plui vise à préserver l'activité d'élevage, dans les vallées notamment, en évitant de renforcer les contraintes autour des sites d'exploitations. Le développement des circuits courts est un objectif à part entière ; le territoire peut effectivement s'appuyer sur une demande grandissante des consommateurs locaux.

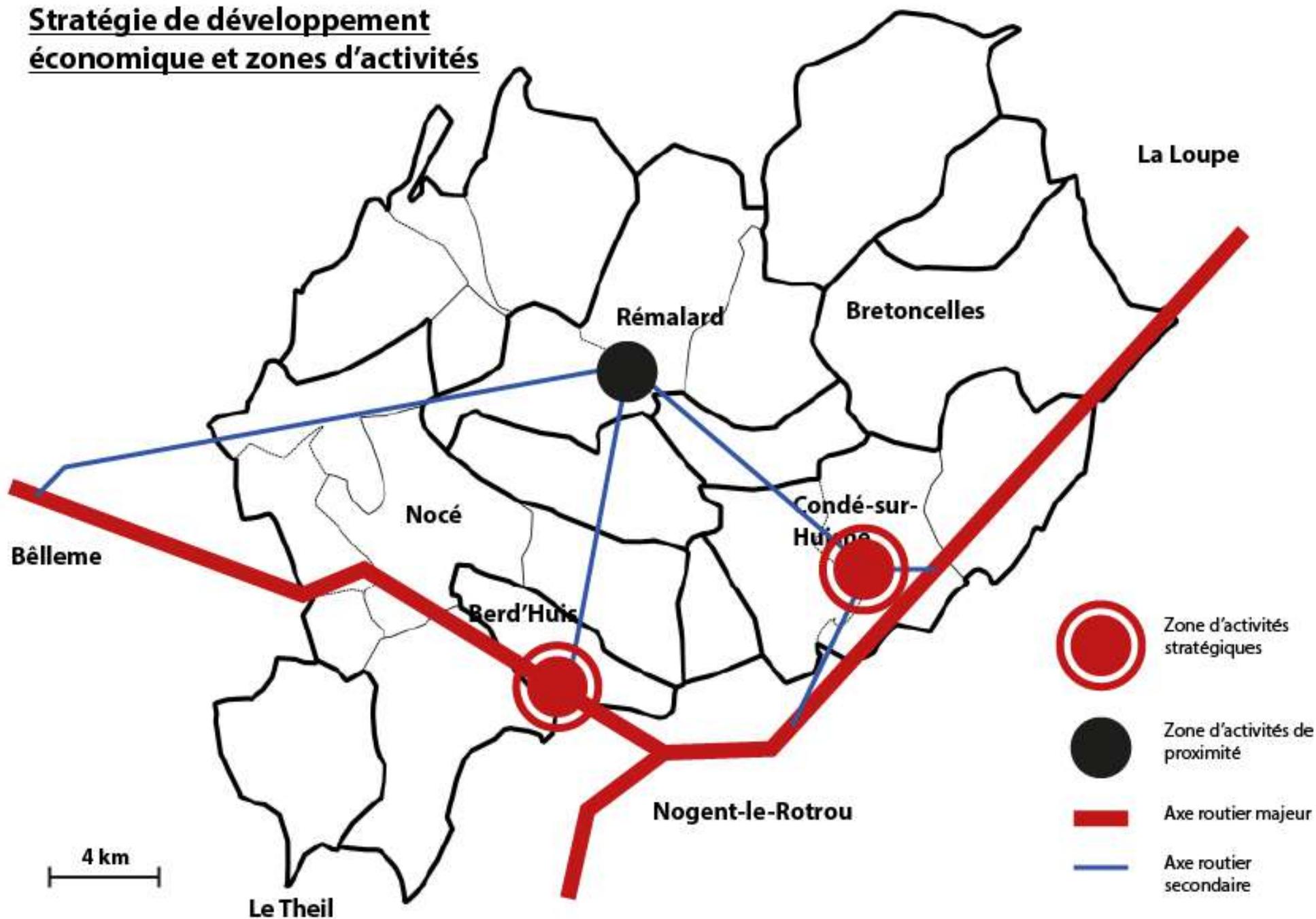
S'agissant de l'économie de services, le Plui a vocation à encadrer son développement, à le favoriser.

Pour les commerces de proximité, l'objectif du Plui est de créer les conditions favorables pour que le territoire puisse les maintenir et/ou en accueillir de nouveaux.

Pour l'artisanat, en plus de l'offre en zone artisanale (notamment la zone des docks Saint-Marc à Rémalard-en-Perche), le projet permet l'installation d'activités dans le tissu bâti existant sous condition de compatibilité avec l'environnement habité. C'est bien souvent la première étape de développement d'une entreprise, et le Plui doit encore une fois être davantage facilitateur que contraignant.

Enfin, on ne peut pas parler de développement économique dans le Perche sans évoquer le potentiel touristique. La préservation et la mise en valeur du cadre de vie (axe 5) est la meilleure garantie pour que cette activité puisse se développer.

## Stratégie de développement économique et zones d'activités



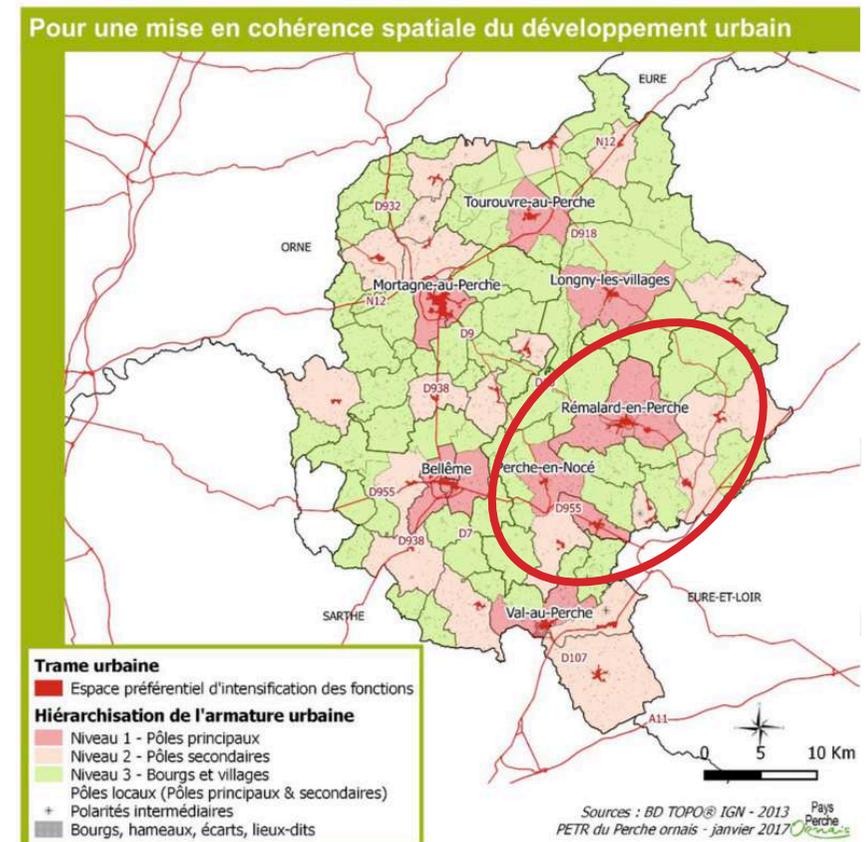
## Le renforcement de l'armature territoriale et des dynamiques démographiques

Figure 1

Le projet de développement résidentiel porté par le Plui s'articule autour du renforcement de l'armature territoriale inscrite dans le Scot du Perche Ornaï (figure 1 ci-contre), et d'un gradient de développement basé sur la proximité des principaux bassins d'emplois voisins (voir carte de synthèse page suivante).

Le premier objectif vise à prendre en compte cet enjeu de proximité vis à vis des grands bassins d'emplois présents à l'est du territoire. Le diagnostic montre que les communes de l'est et du sud-est du territoire ont connu une dynamique de croissance démographique que le Plui vise à prolonger. Ainsi, plus on se rapproche de ces bassins d'emplois, à savoir Nogent-le-Rotrou, La Loupe, Le Theil (en rouge sur la carte de synthèse de la page suivante), plus le Plui offre des possibilités de développement. Il s'agit là de répondre à la demande des futurs habitants.

A contrario, la frange ouest du territoire n'a pas bénéficié de cette dynamique démographique. L'enjeu sur ces communes (en vert sur la carte de synthèse de la page suivante), réside davantage dans le renouvellement de la population et la mise en valeur de la qualité du cadre de vie comme élément identitaire du Perche. En ce sens, les communes de ce secteur répondront uniquement au maintien de la population et à la prise en compte du desserrement des ménages.



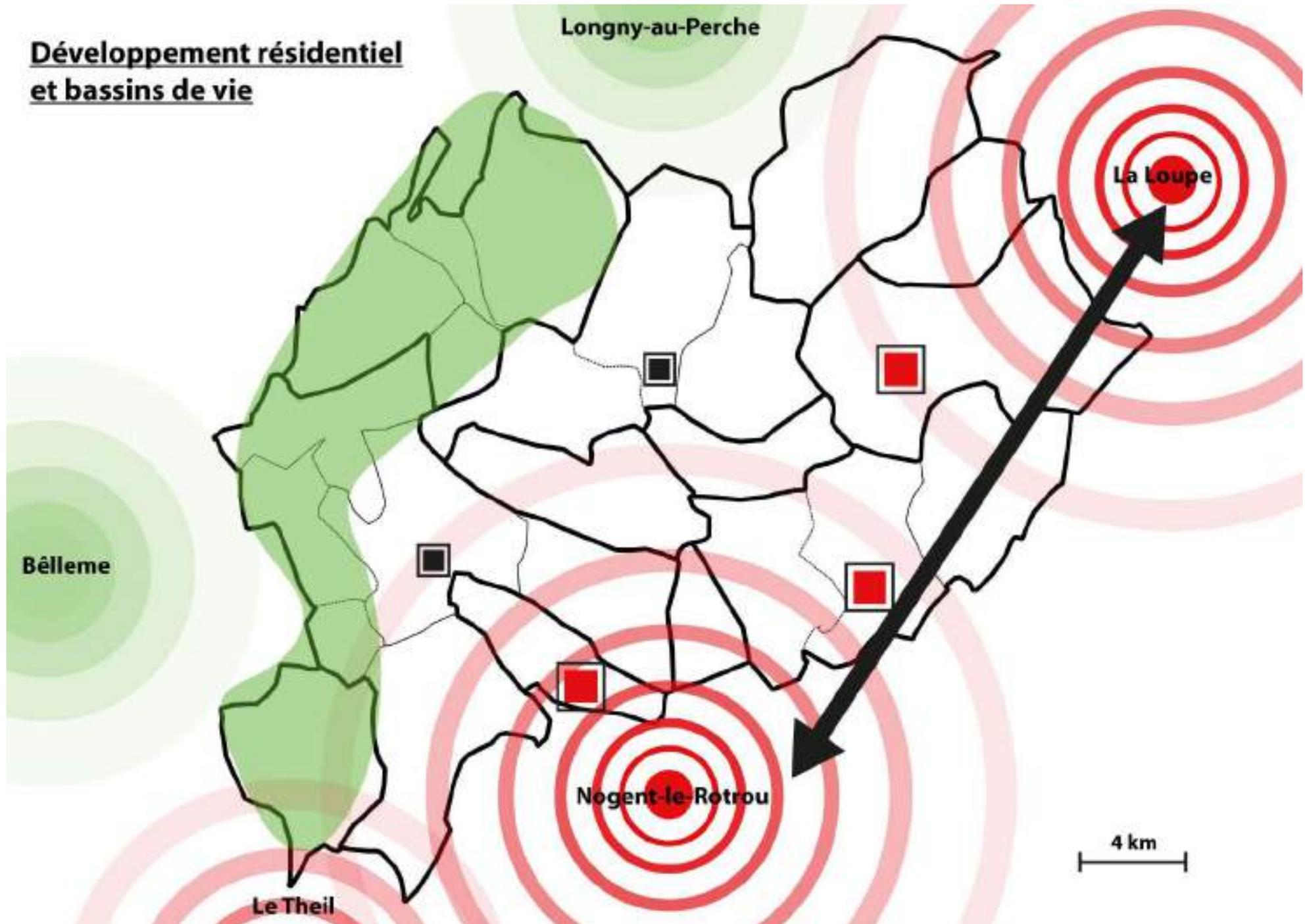
Carte de synthèse de l'armature territoriale du Scot du Perche Ornaï

Pour répondre aux objectifs définis dans le Scot, le projet du territoire vise aussi à renforcer les différentes polarités, à savoir Rémalard, Nocé, Berd'Huis, et dans une moindre mesure Préaux-du-Perche, Bretoncelles, Condé-sur-Huisne et Saint-Pierre-la-Bruyère.

Cet objectif est très important pour les communes historiques de Rémalard et de Nocé ; Ces deux pôles qui structurent le territoire en matière d'offre d'équipements et de services n'ont pas suffisamment bénéficié des dynamiques démographiques, et il existe un risque de dépeuplement de ces bourgs-centre à moyen terme. Ce risque n'est pas anodin pour ces communes qui jouent un rôle de pôles majeurs à l'échelle de la communauté de communes. Le Plui vise donc *a minima* à enrayer cette perte de population et à assurer la pérennité de l'offre de services et d'équipements.

Pour les autres pôles du territoire, il s'agit principalement d'encadrer leur « naturel » développement. La proximité avec les bassins d'emplois, leur permettent en effet d'assumer les charges de centralité liées à leur rôle dans l'armature territoriale. Dans ce cadre, le Plui définit des objectifs de croissance basés sur la poursuite des dynamiques observées sur les années précédentes.

## Développement résidentiel et bassins de vie



## Zoom sur les objectifs démographiques par pôles et secteurs du territoire

### Pôles majeurs

Pour les trois pôles majeurs du territoire (Rémalard-en-Perche, Nocé et Berd'Huis), les objectifs divergent selon les situations actuelles.

#### - Rémalard-en-Perche

Dans le cas de **Rémalard-en-Perche**, l'objectif est clairement d'enrayer la perte de population observée ces dernières années. Au regard de cette dynamique, il a été décidé de prévoir une croissance démographique annuelle de l'ordre de **0,40%**, ce qui correspond à une centaine d'habitants supplémentaires à horizon 2032.

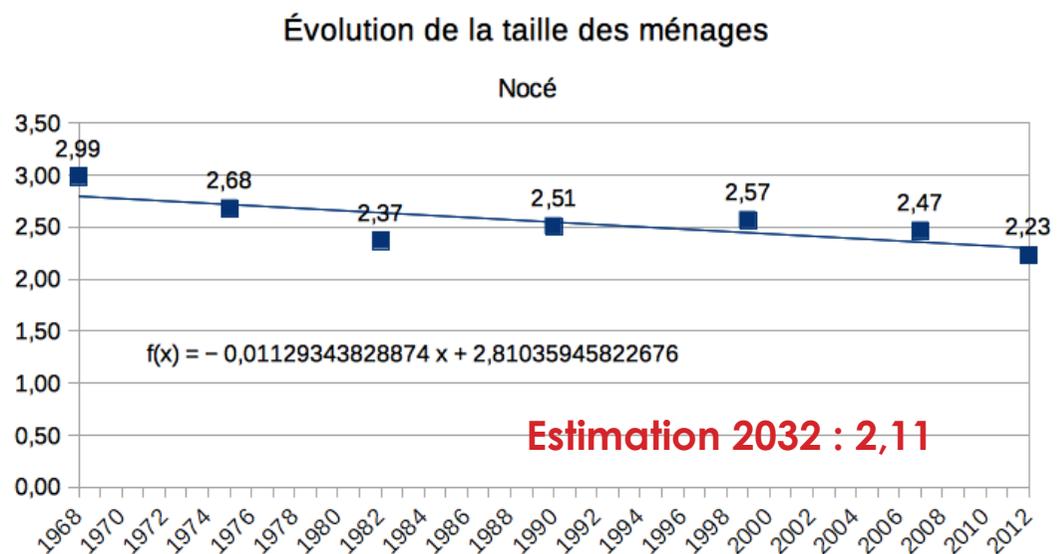
Outre les besoins de logements liés à la croissance démographique, le Plui doit aussi prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages. Les projections statistiques (graphique ci-contre) indiquent que **la taille moyenne des ménages actuels serait d'environ 1,90 habitant par ménage d'ici 2032.**



#### - Nocé

Pour la commune de Nocé, l'objectif est de renforcer ce pôle en initiant une nouvelle dynamique démographique (stabilité de la population entre 2000 et 2012). Il a donc été décidé de prévoir une croissance démographique annuelle de l'ordre de **0,40%**, ce qui correspond à une quarantaine d'habitants supplémentaires à horizon 2032.

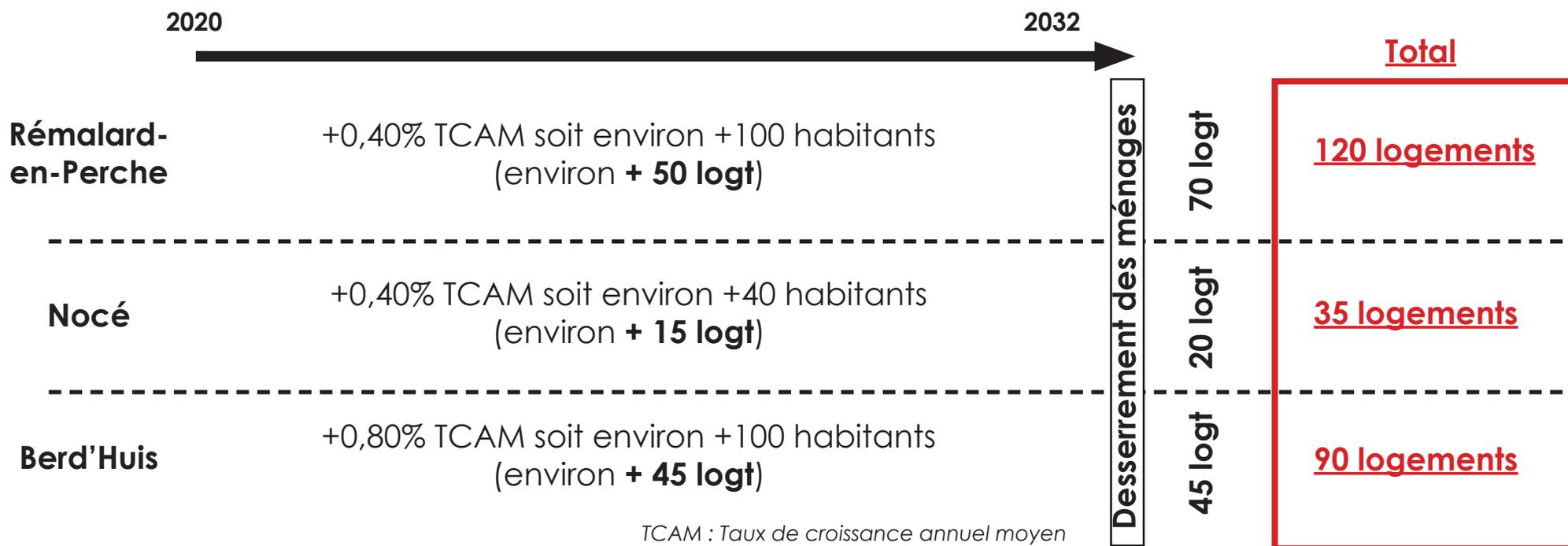
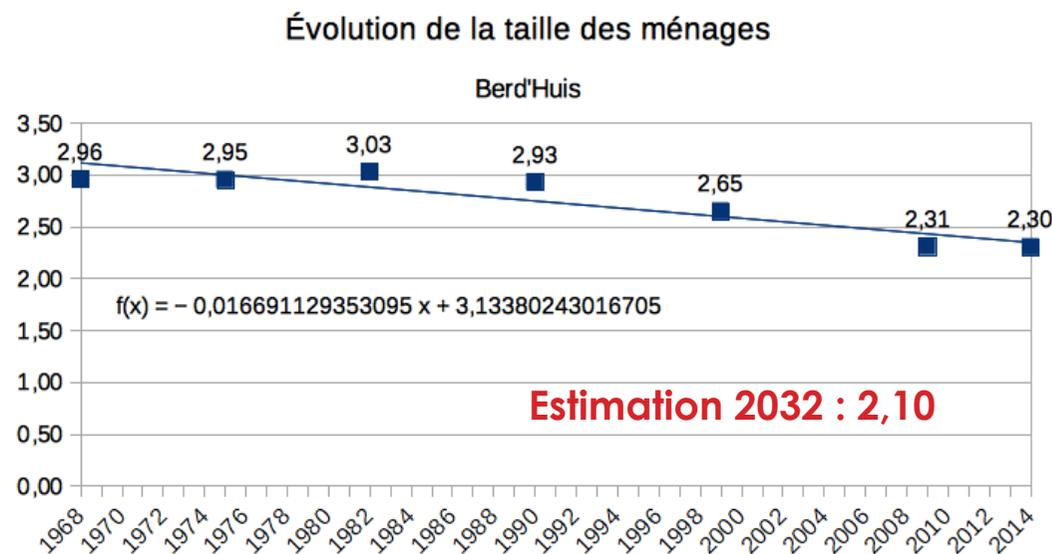
Outre les besoins de logements liés à la croissance démographique, le Plui doit aussi prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages. Les projections statistiques (graphique ci-contre) indiquent que **la taille moyenne des ménages actuels serait d'environ 2,11 habitant par ménage d'ici 2032.**



## - Berd'Huis

Pour la commune de Berd'Huis, l'objectif est bien différent des autres pôles majeurs. La commune, de par sa proximité de Nogent-le-Rotrou, est naturellement attractive. Pour autant, on observe une certaine stabilité de la population du fait du manque d'offre. Il est donc prévu un taux de croissance démographique plus important de l'ordre de **0,80%**, ce qui correspond à une centaine d'habitants supplémentaires à horizon 2032.

Outre les besoins de logements liés à la croissance démographique, le Plui doit aussi prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages. Les projections statistiques (graphique ci-contre) indiquent que **la taille moyenne des ménages actuels serait d'environ 2,10 habitant par ménage d'ici 2032.**



## Pôles secondaires

Pour les pôles secondaires repérés par le Scot, les objectifs divergent également selon les dynamiques des dernières années.

### - Préaux-du-Perche

Sur la commune de Préaux-du-Perche, l'objectif est de renforcer ce pôle qui se situe à proximité des pôles d'emplois de Nogent-le-Rotrou et du Theil. De par cette proximité, il a été décidé de prévoir une croissance démographique annuelle de l'ordre de **1,00%**, ce qui correspond à soixante-dix habitants supplémentaires à horizon 2032.

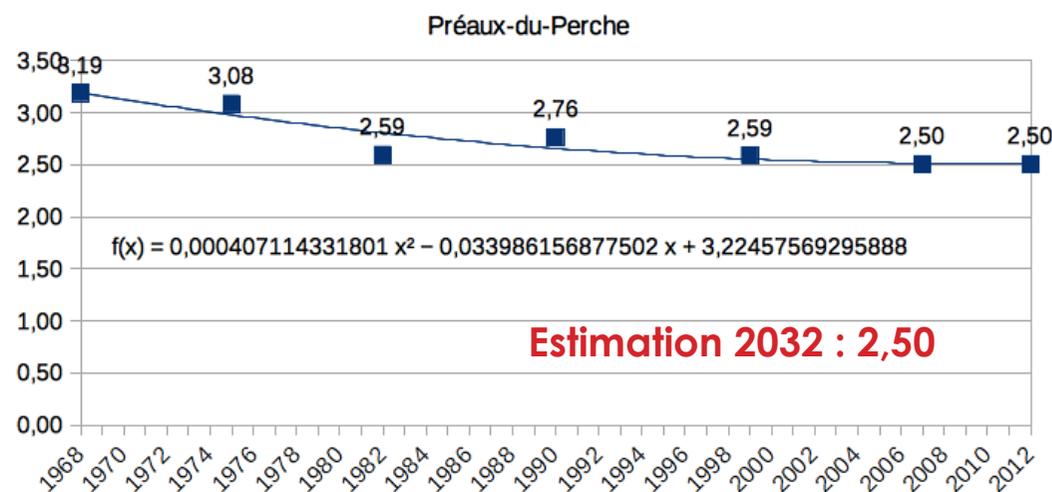
Outre les besoins de logements liés à la croissance démographique, le Plui doit aussi prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages. Les projections statistiques (graphique ci-contre) indiquent que **la taille moyenne des ménages actuels resterait inchangée à 2,50 habitants par ménage d'ici 2032.**

### - Saint-Pierre-la-Bruyère

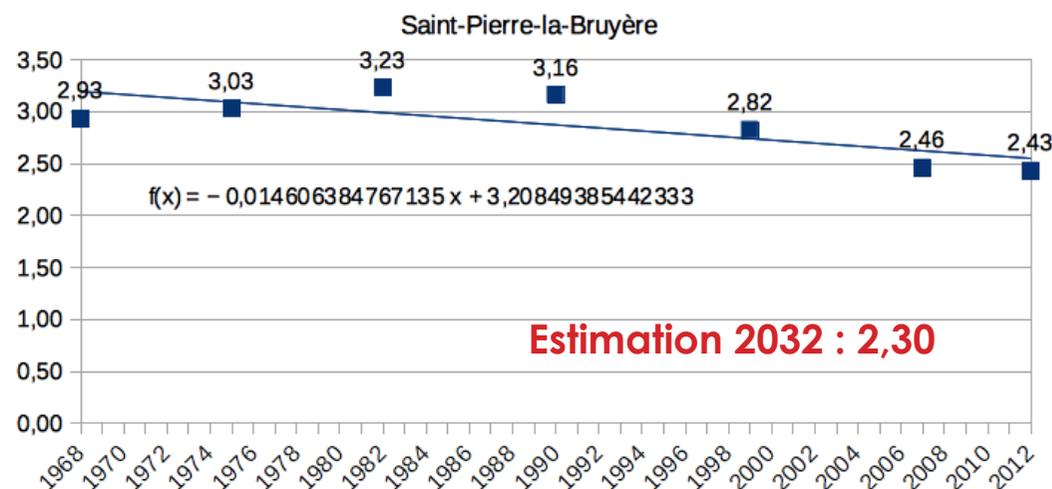
Tout comme pour Préaux-du-Perche, la proximité du bassin de Nogent-le-Rotrou implique de prévoir un taux de croissance démographique important (l'un des plus importants du Plui). On se base donc sur une croissance démographique annuelle de l'ordre de **1,10%**, ce qui correspond à une soixantaine d'habitants supplémentaires à horizon 2032.

Outre les besoins de logements liés à la croissance démographique, le Plui doit aussi prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages. Les projections statistiques (graphique ci-contre) indiquent que **la taille moyenne des ménages actuels serait d'environ 2,30 habitant par ménage d'ici 2032.**

### Évolution de la taille des ménages



### Évolution de la taille des ménages



## - Sablons-sur-Huisne

Sur la commune nouvelle de Sablons-sur-Huisne, l'objectif est de maintenir la dynamique observée ces dernières années. Il a donc été décidé de prévoir une croissance démographique annuelle de l'ordre de **0,45%**, ce qui correspond à cent-vingt habitants supplémentaires à horizon 2032.

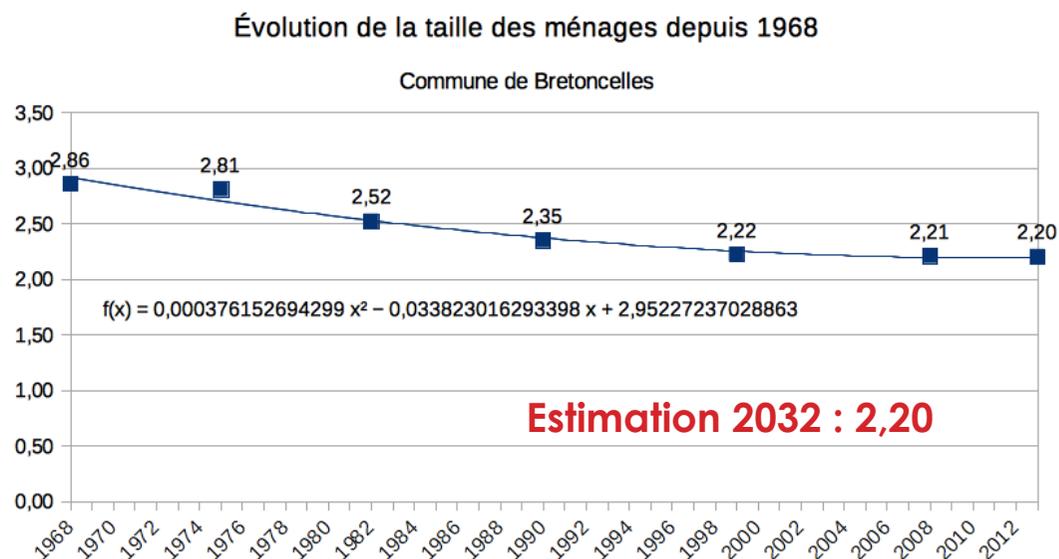
Outre les besoins de logements liés à la croissance démographique, le Plui doit aussi prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages. Les projections statistiques (graphique ci-contre) indiquent que **la taille moyenne des ménages actuels resterait relativement inchangée à 2,25 habitants par ménage d'ici 2032.**

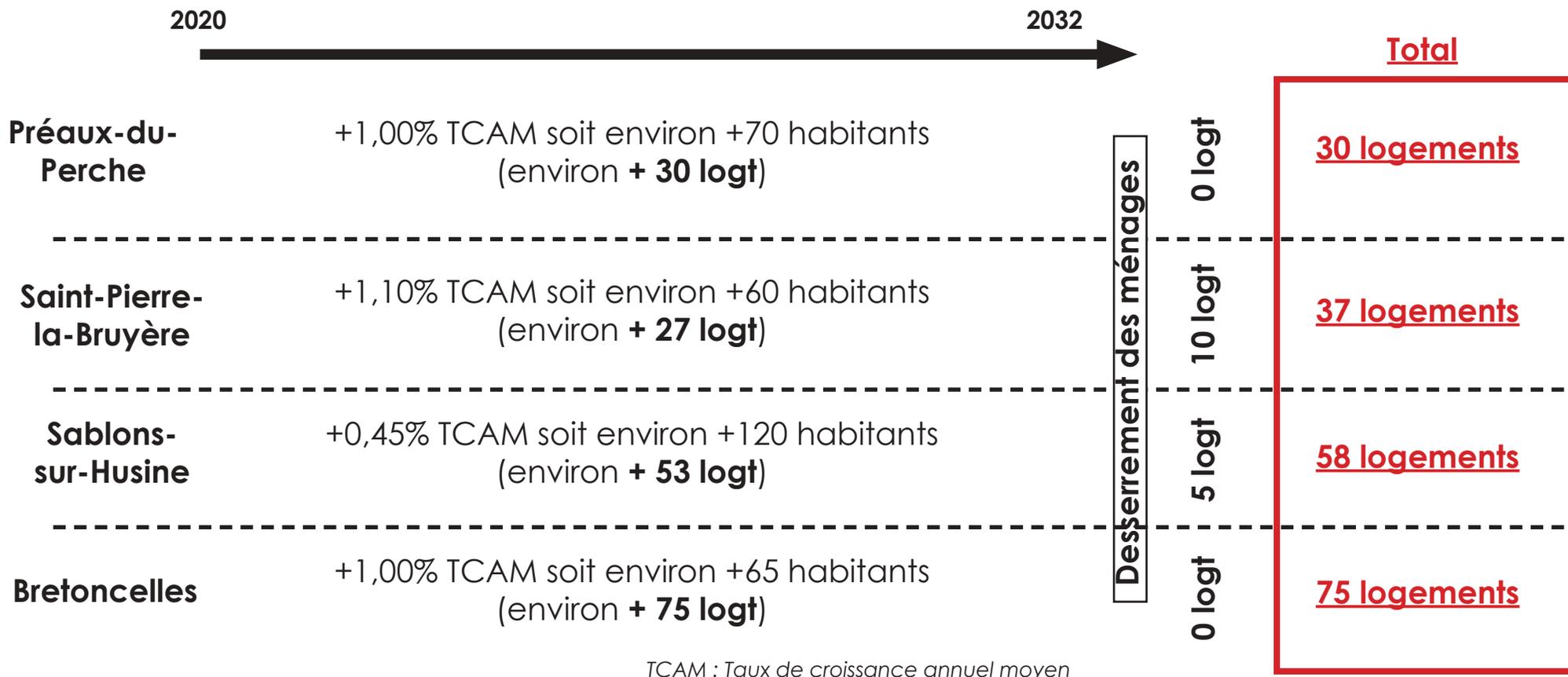


## - Bretoncelles

Pour la commune de Bretoncelles, l'objectif est d'accroître les dynamiques actuelles. Il s'agit également de valoriser la proximité des bassins d'emplois et de la gare. Il est donc prévu une croissance démographique annuelle de l'ordre de **1,00%**, ce qui correspond à cent soixante-cinq habitants supplémentaires à horizon 2032.

Outre les besoins de logements liés à la croissance démographique, le Plui doit aussi prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages. Les projections statistiques (graphique ci-contre) indiquent que **la taille moyenne des ménages actuels resterait inchangée à 2,20 habitants par ménage d'ici 2032.**





## Communes du secteur est

Il s'agit du secteur qui a connu les dynamiques démographiques les plus favorables sur les dernières années. Ceci s'explique par la proximité des principaux axes de transports et des bassins d'emplois.

### - Dancé

Située entre Berd'Huis et Saint-Pierre-la-Bruyère, la commune de Dancé est idéalement placée dans la première couronne de l'agglomération de Nogent-le-Rotrou. Pour mettre en valeur cette proximité, on prévoit une croissance démographique annuelle de l'ordre de **1,00%**, ce qui correspond une cinquantaine d'habitants supplémentaires à horizon 2032.

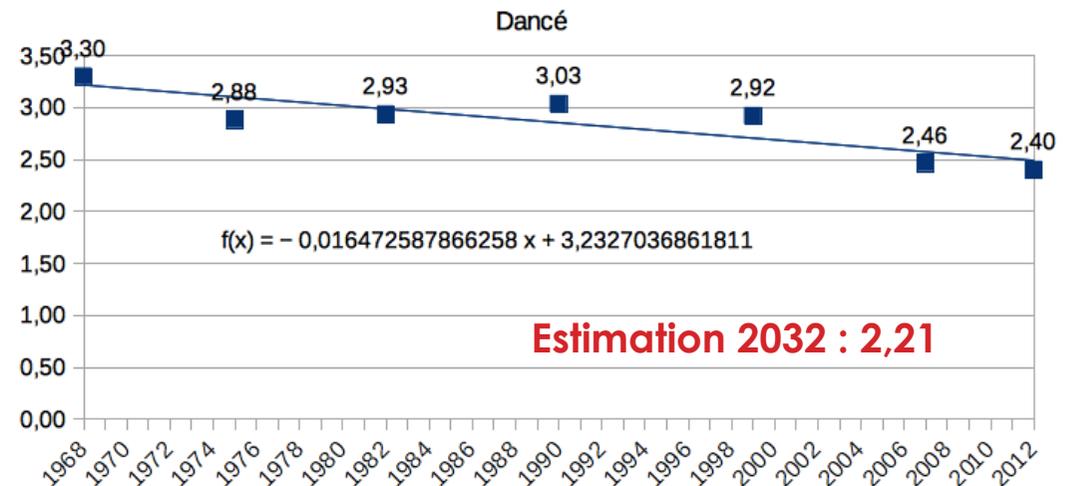
Outre les besoins de logements liés à la croissance démographique, le Plui doit aussi prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages. Les projections statistiques (graphique ci-contre) indiquent que **la taille moyenne des ménages actuels serait d'environ 2,21 habitant par ménage d'ici 2032.**

### - Verrières

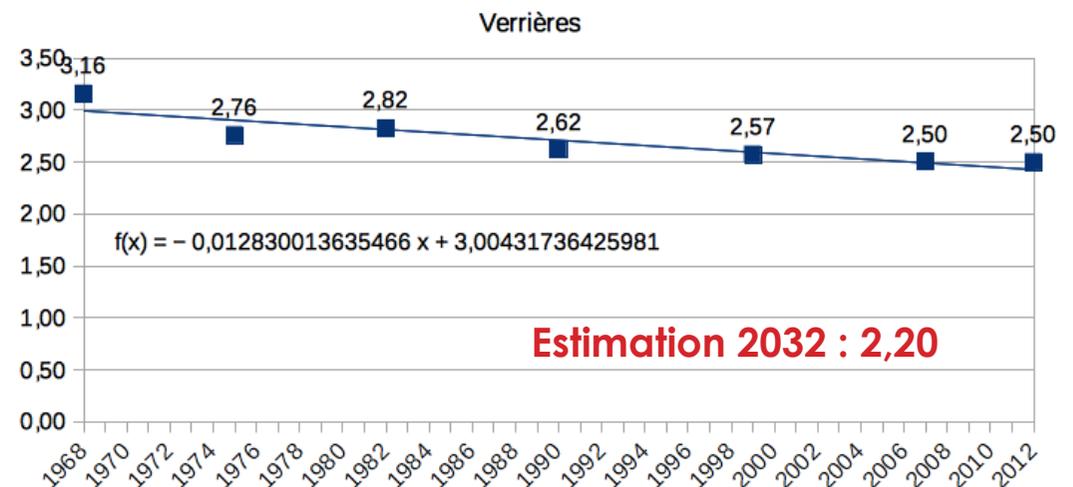
La commune de Verrières se situe à la charnière entre les deux ex communautés de communes ; elle bénéficie d'une position centrale et joue le rôle de carrefour entre les principaux pôles du territoire. Les élus souhaitent utiliser le Plui pour asseoir le projet de réhabilitation du cœur de village en recentrant le développement urbain. La commune se concentrera uniquement sur le maintien de la population pour les dix prochaines années.

Outre les besoins de logements liés à la croissance démographique, le Plui doit aussi prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages. Les projections statistiques (graphique ci-contre) indiquent que **la taille moyenne des ménages actuels serait d'environ 2,20 habitant par ménage d'ici 2032.**

### Évolution de la taille des ménages



### Évolution de la taille des ménages



## - Moutiers-au-Perche

La commune de Moutiers-au-Perche est située dans la zone d'attraction du bassin d'emploi de La Loupe. Au regard du gradient de proximité explicité ci-dessus, il a été décidé de tabler sur une croissance démographique annuelle de l'ordre de **0,40%**, ce qui correspond une vingtaine d'habitants supplémentaires à horizon 2032.

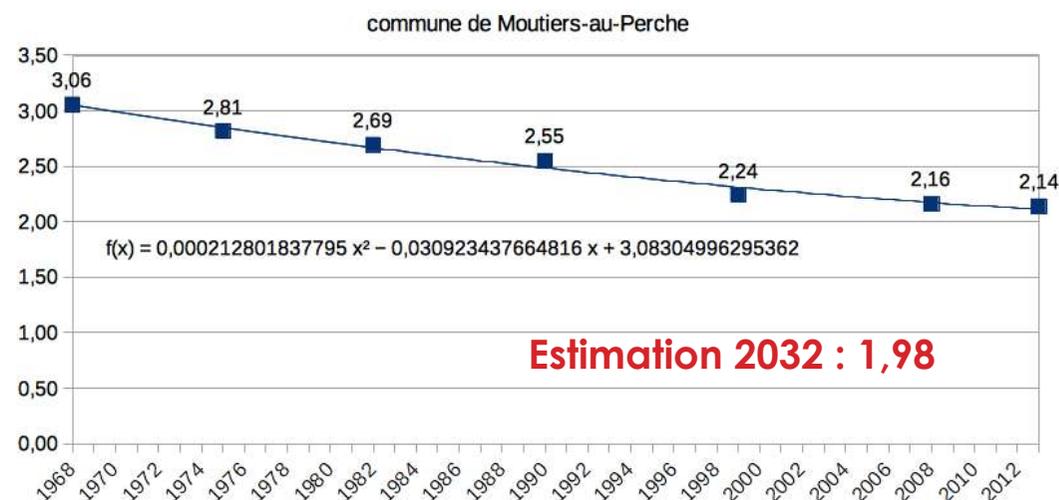
Outre les besoins de logements liés à la croissance démographique, le Plui doit aussi prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages. Les projections statistiques (graphique ci-contre) indiquent que **la taille moyenne des ménages actuels serait d'environ 1,98 habitant par ménage d'ici 2032.**

## - La Madeleine-Bouvet

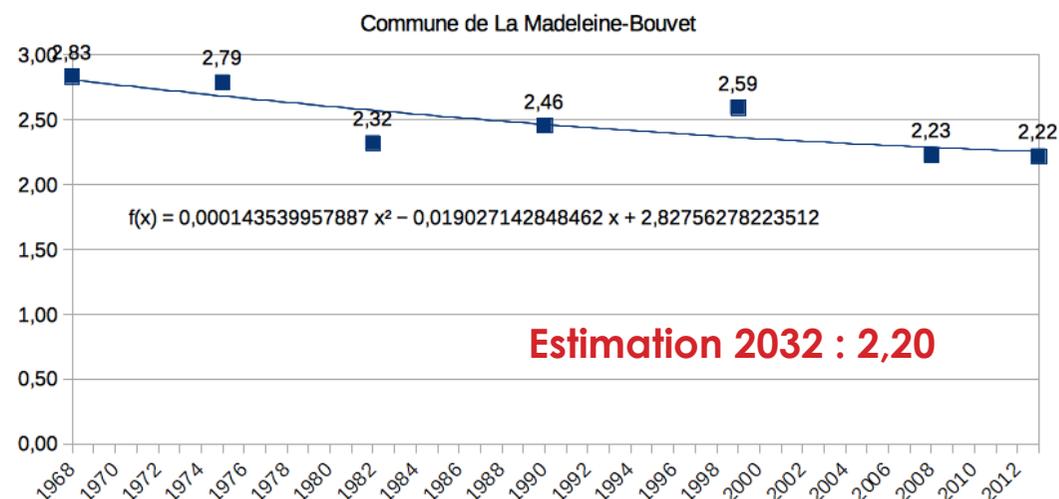
La commune de la Madeleine-Bouvet se situe également dans la zone d'attraction du bassin d'emploi de La Loupe. Toujours au regard du gradient de proximité, il a été décidé de se baser sur une croissance démographique annuelle de l'ordre de **0,50%**, ce qui correspond à vingt-cinq habitants supplémentaires à horizon 2032.

Outre les besoins de logements liés à la croissance démographique, le Plui doit aussi prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages. Les projections statistiques (graphique ci-contre) indiquent que **la taille moyenne des ménages actuels serait d'environ 2,20 habitant par ménage d'ici 2032.**

### Évolution de la taille des ménages



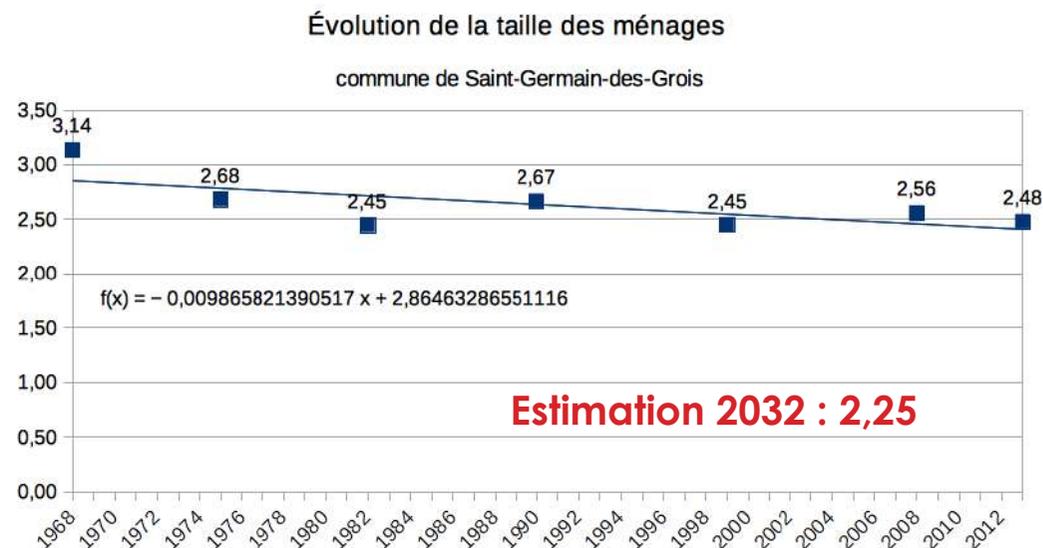
### Évolution de la taille des ménages depuis 1968



## - Saint-Germain-des-Grois

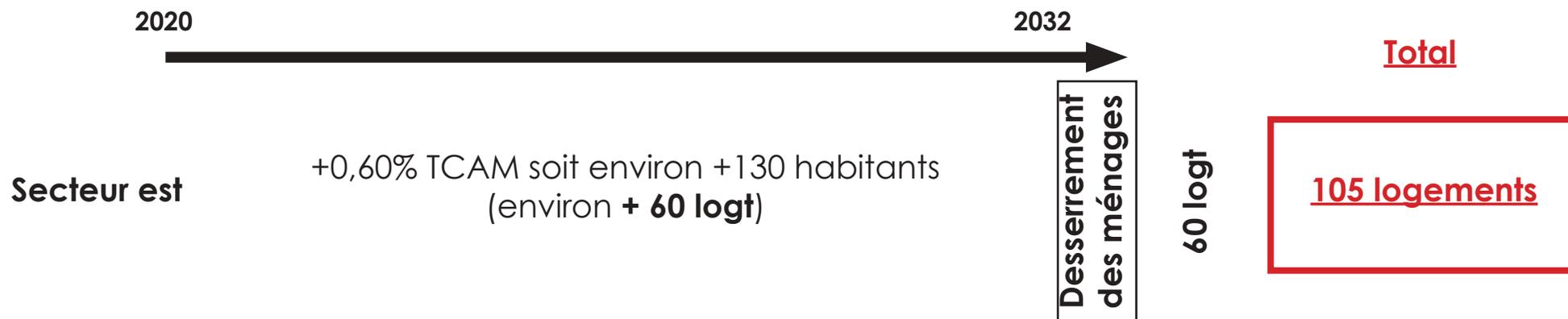
Située entre Sablons-sur-Huisne et Rémalard-en-Perche, la commune de Saint-Germain-des-Grois bénéficie pleinement de la proximité de la Rd10. Pour mettre en valeur cet atout en matière d'accessibilité, on prévoit une croissance démographique annuelle de l'ordre de **0,45%**, ce qui correspond une douzaine d'habitants supplémentaires à horizon 2032.

Outre les besoins de logements liés à la croissance démographique, le Plui doit aussi prendre en compte les besoins de logements liés au desserrement des ménages. Les projections statistiques (graphique ci-contre) indiquent que **la taille moyenne des ménages actuels serait d'environ 2,25 habitant par ménage d'ici 2032.**



## Au bilan ...

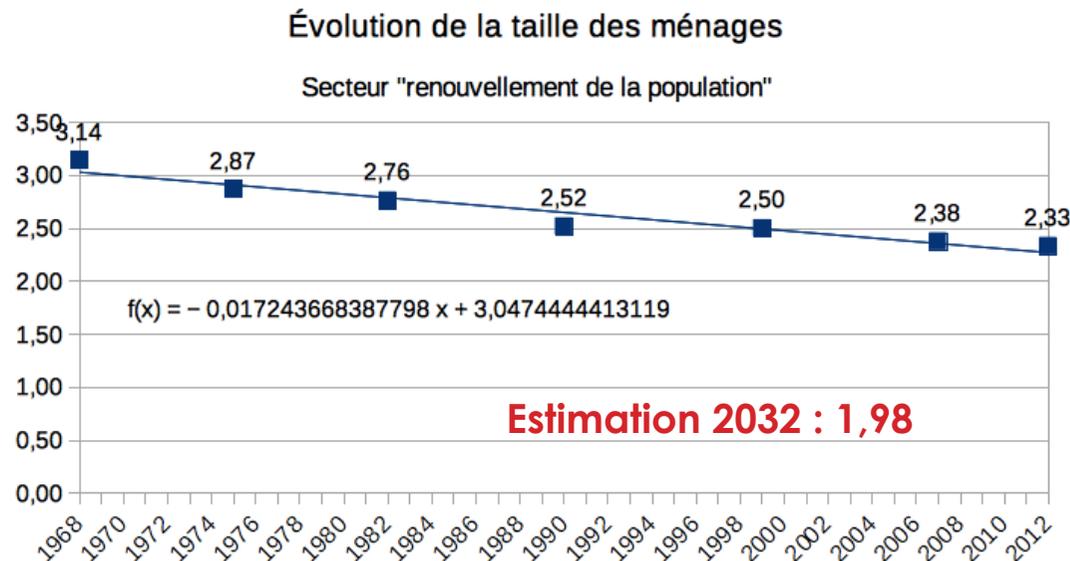
Pour les communes du secteur est



## Secteur ouest

Le secteur ouest regroupe des communes où le principal enjeu réside dans le renouvellement de la population. Il n'est donc pas prévu de taux de croissance démographique, et la production de logement estimée permettra uniquement de compenser le desserrement des ménages.

Les projections statistiques (graphique ci-contre) indiquent que **la taille moyenne des ménages actuels serait d'environ 1,98 habitant par ménage d'ici 2032**, ce qui équivaut à un besoin de 75 logements.

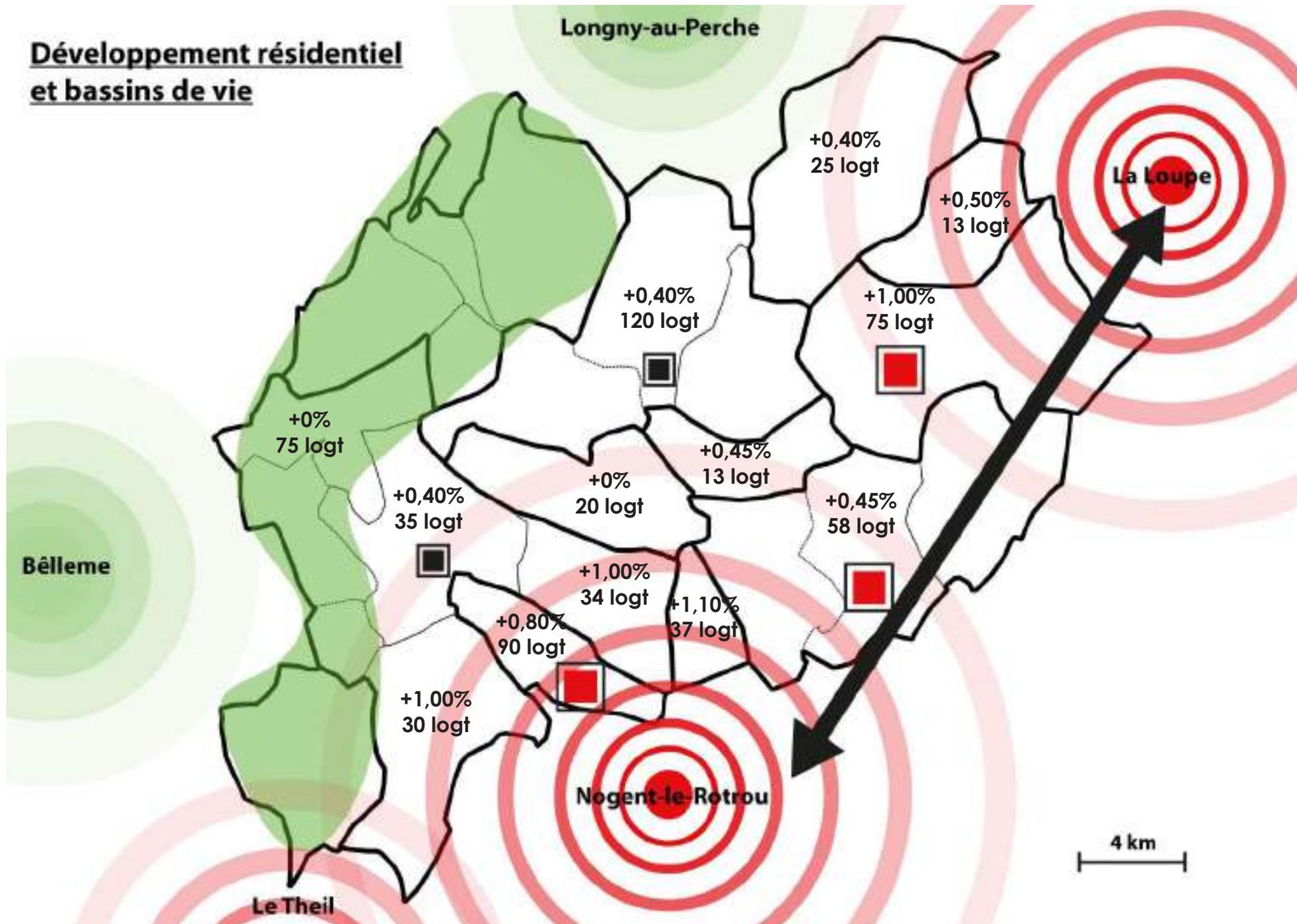


## Au bilan ...

Pour les communes du secteur ouest



## Développement résidentiel et bassins de vie



## **Adapter l'offre territoriale aux évolutions de la population**

Le Plui ne s'intéresse pas uniquement au nombre d'habitants à accueillir ou au nombre de logements à produire. Le projet vise aussi et surtout à accueillir de jeunes ménages qui permettront au territoire de maintenir ces équipements et de faire « tourner » l'économie locale.

Pour réussir à accueillir cette tranche de la population, le Plui oriente très nettement la production de logements. Il faut répondre aux attentes spécifiques de ces jeunes ménages notamment en diversifiant le type de logements produits. Le diagnostic montre en effet que la production actuelle exclue une bonne partie de cette cible. En ce sens, il est fortement conseillé de s'appuyer sur le développement de l'offre de logements aidés. L'identité du Perche, c'est aussi une assez forte présence du logement aidé, et il faut que cela perdure.

## **Préserver et mettre en valeur la qualité du cadre de vie, principal enjeu de l'attractivité résidentielle**

La qualité du cadre de vie est un atout indéniable, que ce soit en matière d'attractivité résidentielle ou de développement de l'activité touristique. Sa préservation et sa mise en valeur est donc un enjeu important pour le développement à long terme du territoire.

La biodiversité est une des composantes de cet environnement de qualité. La préservation et la restauration des continuités écologiques au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue est donc une évidence. Le travail réalisé conjointement avec l'équipe du Parc naturel régional a permis de mettre l'accent sur les principaux enjeux et d'interroger le projet par rapport au respect de la biodiversité.

Ce travail de préservation des milieux les plus sensibles a également été réalisé avec la chambre d'agriculture, ce qui a permis de s'assurer du juste équilibre entre préservation des milieux

Le vieillissement de la population nécessite également que l'on propose, à l'autre extrémité du parcours résidentiel, des logements adaptés pour que les aînés puissent rester le plus longtemps possible à domicile (ce qu'ils souhaitent le plus souvent).

À côté de l'offre de logements, le Plui s'attache aussi à organiser le territoire pour garantir un parcours de santé de base et de proximité. Comme pour les commerces, l'objectif est de maintenir des secteurs suffisamment denses pour que des maisons médicales puissent être viables.

Plus généralement, le Plui cherche à maintenir voire à développer l'accès aux services et aux équipements pour que le territoire ne soit pas vécu comme un simple territoire « dortoir », mais bien comme un vrai lieu de vie.

naturels et valorisation des espaces cultivés.

Le paysage est également un élément identitaire qui participe de la qualité du cadre de vie. C'est un atout important en matière d'attractivité résidentielle et touristique. Le maintien de caractère bocager des versants et du réseau de haies, la préservation des fonds de vallée et leur réouverture, la préservation et la reconquête des lisières de forêts, la maîtrise du développement urbain sont autant d'objectifs participant au maintien d'un paysage de qualité.

Enfin, l'identité locale s'appuie aussi sur les formes urbaines traditionnelles des bourgs et hameaux, sur le patrimoine culturel et sur les chemins de randonnée. Des prescriptions, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation, devront permettre de sauvegarder ces différents atouts.

## 4.1.2. Organisation spatiale retenue

### Les secteurs de développement urbain

Pour répondre aux objectifs démographiques définis dans le projet de territoire, le Plui prévoit des secteurs de développement résidentiel.

Les tableaux ci-dessous ont pour objectif d'expliciter les potentialités d'aménagement des différents secteurs. Le nombre de logements indiqué est purement indicatif.

Les superficies indiquées sont surestimées : en effet, le calcul de la superficie comporte la moitié de la superficie de l'emprise des voies au droit du secteur puisque les limites des zones et secteurs empruntent l'axe des voies riveraines.

*Secteur de développement urbain à court ou moyen terme à dominante d'habitat*

		Superficie en hectares	Nombre probable de logements
Pôles principaux	1. Rémalard - îlot gendarmerie	0,84	10
	2. Rémalard - Le Prieuré	1,70	20
	3. Rémalard - Stade	1,63	20
	4. Rémalard - îlot château	0,96	12
	5. Bellou-sur-Huisne - est	0,99	12
	6. Bellou-sur-Huisne - ouest	1,32	15
	7. Dorceau - cœur de village	0,99	12
	8. Nocé	2,38	28
	9. Berd'Huis	5,47	65
Pôles secondaires	10. Préaux-du-Perche - nord	1,79	21
	11. Préaux-du-Perche - sud	0,60	7
	12. Saint-Pierre-la-Bruyère	1,67	20
	13. Sablons-sur-Huisne	2,52	30
	14. Bretoncelles	2,19	25

<b>Secteur est</b>	15. Dancé	2,48	25
	16. Verrières	1,36	10
	17. Moutiers-au-Perche	1,47	15
	18. Saint-Germain-des-Grois	0,47	5
<b>Secteur Ouest</b>	19. Cour-Maugis-sur-Huisne - Boissy-Maugis	1,54	15
	20. Colonard-Corubert	1,06	10
	21. Saint-Cyr-la-Rosière	0,57	5
<b>TOTAL</b>		<b>34</b>	<b>382</b>

*Secteur de développement urbain à long terme à dominante d'habitat*

Il s'agit du secteur inscrit en 2AU sur la commune historique de Boissy-Maugis. D'une superficie de 1,16 ha, cette zone n'est pas à comptabiliser en potentiel mobilisable à l'échelle de vie du Plu puisqu'elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du Plu. Pour autant, le classement de ce secteur en 2AU permettra d'amorcer une politique d'acquisition foncière par la commune ou la communauté de communes.

*Secteur de développement urbain à court terme à vocation d'activité*

	<b>Superficie en hectares</b>	<b>Remarques</b>
1. Bretoncelles - zone Ux et 1AUx « silo SCAEL »	7,6	Extension zone existante
2. Berd'Huis - extension ZA	4,4	Extension zone existante
3. Colonard-Corubert - bourg de Colonard	1,5	Création zone
4. Rémalard-en-Perche - ZA Saint-Marc	3,7	Disponibilités restantes
5. Sablons-sur-Huisne - Condé-sur-Huisne	8,1	Disponibilités restantes
6. Sablons-sur-Huisne - RD23 (ancienne aire de repos)	4,5	Création zone
<b>TOTAL</b>	<b>29,8</b>	

## Justification des orientations d'aménagement et de programmation

Les justifications des orientations d'aménagement et de programmation sont détaillées dans le contexte de chacune d'entre-elles.

### 4.1.3. La politique d'équipements

Tableau des emplacements réservés

#### **Saint-Cyr-la-Rosière**

n°	Désignation	Superficie (m2)	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un espace collectif et d'un parking	2 925	Commune
2	Aménagement des abords de La Chapelle	9 154	Commune
3	Aménagement de places de stationnement	13 000	Commune
4	Aménagement de places de stationnement	6 430	Commune
5	Aménagement de places de stationnement	12 750	Commune
6	Aménagement de places de stationnement	5 670	Commune

Un seul de ces aménagements sera réalisé

#### **Perche-en-Nocé**

n°	Désignation	Superficie (m2)	Bénéficiaire
<b>Colonard-Corubert</b>			
1	Aménagement d'un ouvrage hydraulique	3 470	Commune

#### **La Madeleine-Bouvet**

n°	Désignation	Superficie (m2)	Bénéficiaire
1	Aménagement ouvrage hydraulique	1 052	Commune
2	Aménagement ouvrage hydraulique	102	Commune
3	Aménagement aire de détente	381	Commune
4	Aménagement aire de détente	601	Commune

#### **Cour-Maugis-sur-Huisne**

n°	Désignation	Superficie (m2)	Bénéficiaire
1	Création d'accès	430	Commune
2	programmes de logements	16 500	Commune
3	Sécurisation de la voirie	47	Commune

#### **Remalard-en-Perche**

n°	Désignation	Superficie (m2)	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une piste cyclable	2 000	Commune

#### **Berd'huis**

n°	Désignation	Superficie (m2)	Bénéficiaire
1	Agrandissement du pôle de santé	764	Commune
2	Construction d'un équipement collectif	248	Commune
3	Création d'un parking	111	Commune
4	Agrandissement du parking du cimetière	690	Commune
5	Construction d'un équipement collectif	920	Commune
6	Agrandissement du pôle scolaire	356	Commune
7	Agrandissement du parking de la bibliothèque	77	Commune
8	Emplacement conteneurs poubelles nouveau quartier	1 230	Commune

## 4.2. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

### 4.2.1. Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et des zones naturelles désignées par l'indice « N ».

**Le territoire intercommunal est ainsi couvert par :**

- **les zones urbaines (U)** qui comprennent :

la zone **Ua** : Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti ancien.

les zones **Uba et Ubb** : Il s'agit d'une zone correspondante principalement au bâti postérieur aux années 1950; elle est composée de deux secteurs, le secteur Uba correspondant à des terrains de plus forte densité, et le secteur Ubb correspondant à des terrains de moindres densités.

la zone **Ue** : Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et publics.

la zone **Uh** : Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement aux hameaux constitués.

la zone **Uj** : Il s'agit d'une zone correspondant à des cœurs d'îlot ou des fonds de parcelles affectés aux jardins, vergers et espaces plantés.

la zone **Ux** : Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques.

- **la zone à urbaniser**

la zone **1AU** : zone d'urbanisation future à dominante d'habitat, la zone **2AU** : zone d'urbanisation future à terme, et la zone **1AUx** : zone de développement future à destination d'activités économiques

- **la zone agricole,**

la zone **A** : zone d'activités agricoles et son sous-secteur **Ap** à

dominante agricole et participe au bon fonctionnement des continuités écologiques.

- **la zone naturelle,**

la zone **N** : zone de protection du paysage et ses sous-secteurs **Ne** correspondant à des équipements collectifs, **Ni** destiné aux loisirs collectifs, et **No** correspondant aux enjeux liés à la protection des milieux humides

**Les emplacements réservés**

Il y a dix-neuf emplacements réservés instaurés sur le territoire intercommunal. Ils concernent les communes de Saint-Cyr-la-Rosière, Perche-en-Nocé, Cour-Maugis-sur-Huisne, Rémaillard-en-Perche, et Berd'Huis.

**Les orientations d'aménagement et de programmation**

Elles ont pour but est de conforter l'identité du territoire, d'en préserver le caractère à travers les formes urbaines, la prise en compte de l'environnement, de diversifier l'habitat en assurant une mixité sociale et de modérer la consommation d'espace en imposant des seuils de densité plus ou moins élevés selon la nature des secteurs concernés.

## 4.2.2. Consommation d'espace et objectifs de modération

### Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La consommation d'espaces naturel, agricole et forestier sur la période 1999-2012 a été estimée à 125 ha pour le développement résidentiel, soit une augmentation de 3,87%. Cette augmentation des surfaces urbanisées est tout à fait comparable à l'évolution de la population sur la même période (estimée à 3,44%).

En matière de développement économique, les surfaces mobilisées ont été estimées à 35 ha, soit une augmentation de 18,71% largement supérieure à l'évolution du nombre d'emplois (+ 31 emplois soit + 1,31%).

Le tableau ci-contre présente la consommation d'espaces prévue dans le cadre du Plui.

S'agissant du développement de l'habitat, le Plui prévoit une augmentation de la **surface urbanisée** de l'ordre de **43 ha** (en zones urbaines ou à urbaniser), soit une évolution de **+ 1,29%**. Comme indiqué au Padd, cette consommation d'espaces doit permettre d'accueillir **610 habitants** supplémentaires, ce qui correspond à une croissance de **+ 5,25%**.

Communes	Production de logements		Consommation d'espace			
	1 <sup>er</sup> temps (d'ici 2032 : U et 1AU)	Total PLUi	Résidentiel (en ha)	Économique (en ha)	Équipement (en ha)	Total PLUi
Rémalard-en-Perche	120	245	4,74	2,88	1,89	24,25
Nocé	35		2,38			
Berd'Huis	90		6,33	4,44	1,59	
<b>Total « pôles majeurs »</b>	<b>245</b>		<b>13,45</b>	<b>7,32</b>	<b>3,48</b>	
Préaux-du-Perche	30	200	2,31			35,76
Saint-Pierre-la-Bruyère	37		2,87	1,17		
Sablons-sur-Huisne	58		3,98	8,06	3,06	
Bretoncelle	75		5,96	8,35		
<b>Total « pôles secondaires »</b>	<b>200</b>		<b>15,12</b>	<b>17,58</b>	<b>3,06</b>	
Dancé	34	105	2,91			10,73
Verrières	20		2,13			
Moutiers-au-Perche	25		2,25			
La Madeleine-Bouvet	13		1,65	0,23		
Saint-Germain-des-Grois	13		1,56			
<b>Total « secteur est »</b>	<b>105</b>		<b>10,5</b>	<b>0,23</b>		
Cour-Maugis-sur-Huisne		75	2,25			5,78
Colonard-Corubert			1,35	1,49		
Saint-Jean-de-la-Forêt	75		0,12			
Saint-Aubin-des-Grois						
Saint-Cyr-la-Rosière			0,57			
<b>Total</b>	<b>625</b>		<b>43,36</b>	<b>26,62</b>	<b>6,54</b>	
				<b>76,52</b>		

La comparaison des deux taux de croissance (population et espaces urbanisés) démontre une volonté de densification au sens de l'agence européenne de l'environnement (voir encadré « Définition : l'étalement urbain », page 46).

En matière de développement économique, le Plui prévoit une augmentation de **27 ha**, pour la plupart des secteurs d'extension de zones d'activités et quelques de création de zones (zone de Colonard-Corubert, et de la RD23 à Sablons-sur-Huisne). À noter que les disponibilités de la zone Saint-Marc ne sont pas comptabilisées dans ce bilan de consommation d'espaces.

Pour le développement des équipements, notons simplement quelques projets : station d'épuration pour Rémalard-en-Perche, plaine des sports et des animations de village pour Berd'Huis, station d'épuration et hangar des services techniques pour Sablons-sur-Huisne. L'ensemble des ces projets nécessite une consommation d'espace de l'ordre de **6 à 7 ha** d'ici 2032.

Au bilan, la consommation d'espaces prévue d'ici 2032 s'élève à **77 ha**, ce qui est bien inférieur aux 160 ha consommés entre 1999 et 2012. Cela correspond à une **réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 48%** si l'on se base sur une durée d'exercice de 10 ans.

## Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le tableau ci-dessous présente le détail du potentiel en densification prise en compte dans la traduction du projet de territoire défini dans le projet d'aménagement et de développement durables.

	Potentiel densification							taille men 2032
	DC total	DC retenues	LV *	RU	lots restant	CD	Total	
Rémalard-en-Perche	33	23	13				36	1,90
Nocé	2	1	4		5	2	12	2,11
Berd'Huis	11	8	4	2	7	4	25	2,10
<b>Total « pôles majeurs »</b>	<b>46</b>	<b>32</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>73</b>	
Préaux-du-Perche	5	4	1				5	2,50
Saint-Pierre-la-Bruyère	22	15	1			1	17	2,30
Sablons-sur-Huisne	18	13	11		3	2	29	2,25
Bretoncelle	30	21	9		16		46	2,20
<b>Total « pôles secondaires »</b>	<b>75</b>	<b>53</b>	<b>22</b>		<b>19</b>	<b>3</b>	<b>97</b>	
Dancé	4	3	1	2		3	9	2,21
Verrières	9	6	4			1	11	2,20
Moutiers-au-Perche	14	10			7		17	1,98
La Madeleine-Bouvet	14	10	3				13	2,20
Saint-Germain-des-Grois	8	6	1				7	2,25
<b>Total « secteur est »</b>	<b>49</b>	<b>34</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>57</b>	
Cour-Maugis-sur-Huisne								
Colonard-Corubert								
Saint-Jean-de-la-Forêt	29	20	16		8	5	49	1,98
Saint-Aubin-des-Grois								
Saint-Cyr-la-Rosière								
<b>Total général</b>	<b>199</b>	<b>139</b>	<b>68</b>	<b>4</b>	<b>46</b>	<b>18</b>	<b>276</b>	

Le potentiel en dent creuse (DC total dans le tableau) a été estimé à partir de visites de terrain et avec l'aide des élus locaux. Il s'appuie donc sur des réalités de terrain (rétention foncière, topographie, risques ...) et prend en considération les densités observées à proximité et ces dernières années. Le choix a été fait de ne pas surestimer ce potentiel avec des densités « théo-

riques », mais de s'attacher aux formes urbaines présentes. Ce recensement est synthétisé dans des plans détaillés annexés. Sur l'ensemble du potentiel en dent creuse, il a été choisi d'appliquer une rétention foncière de l'ordre de 30% qui correspond, en moyenne, à ce qui a été observé ces dernières années sur les communes munies d'un document d'urbanisme.

En matière de logements vacants (LV\* dans le tableau), le Plui vise à remettre sur le marché une partie du potentiel global. L'étude sur la vacance menée à partir des fichiers fonciers 2014-2015 montre qu'il existe 640 logements vacants sur le territoire.

Étant difficile de mobiliser l'ensemble de ce stock de logements dans le temps d'exercice du Plui, il a été décidé de se concentrer sur les logements vacants de moins de 2 ans, et proposant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable : cela correspond à un potentiel de 220 logements. Il est prévu dans le cadre du Plui de mobiliser un tiers de ce potentiel mobilisable.

La prise en compte de ce potentiel de logements vacants renvoie aux éléments de diagnostic (« 2.4. Zoom sur la problématique de la vacance », page 16) qui montrent que la vacance s'explique en grande partie par une inadéquation vis à vis de la demande actuelle. La mobilisation prévue permet de réduire de 10% le taux de vacance d'ici 2032, ce qui permettra de revenir au taux observé en 2010 (avant l'explosion observée ces dernières années).

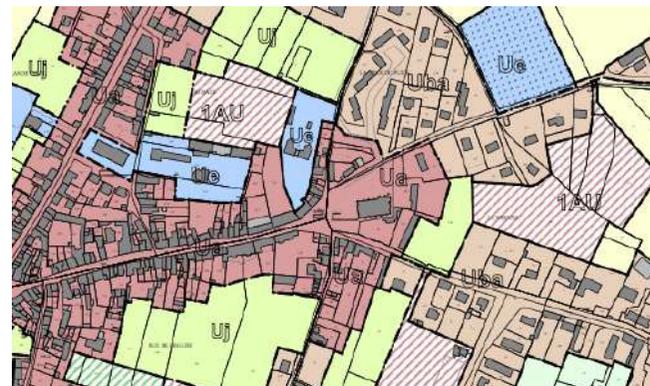
### 4.2.3. Justifications des prescriptions figurant au zonage

#### Justifications des zones Uj, Ap, et No

Les secteurs Uj correspondent aux espaces de jardins en arrière des habitations récentes et en cœur d'îlots. Il est en effet important de préserver ces espaces qui participent à la qualité du cadre de vie du territoire. Cela répond notamment à l'objectif de « maintenir un paysage identitaire de qualité », et de « préserver la perception de la qualité des paysages du Perche ». Il en va de même pour les secteurs Ap.

L'objectif est donc bien de préserver la qualité paysagère de ces secteurs en contact avec les zones habitées ou en accompagnement des secteurs de renouvellement urbain. En **Uj**, on y autorise uniquement les constructions et instal-

Le projet intègre également les opérations de renouvellement urbain (RU dans le tableau), l'ensemble des lots restants des précédentes opérations (par exemple l'éco-lotissement de Bretoncelles ou le lotissement de Colonad-Corubert), et les logements possibles en changement de destination (CD dans le tableau). Sur cette dernière catégorie, le Plui s'appuie sur le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture. Seuls les sites d'exploitations non pérennes ont été pris en compte pour ne pas impacter l'activité agricole.



Secteurs Uj mettant en valeur les cœurs d'îlots de Rémarlard

lations d'intérêt collectif et les abris de jardins et les serres d'une emprise inférieure à 50m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs **Ap**, on autorise simplement les ouvrages techniques, les annexes et extensions si elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole, et les abris pour animaux d'une emprise inférieure à 100m<sup>2</sup>. Sur ces secteurs, l'enjeu écologique (espaces bocagers) implique de limiter les possibilités de développement. En ce sens, ces secteurs répondent aux objectifs de préservation/restauration des continuités écologiques, et d'équilibre entre la préservation des milieux naturels et la valorisation des espaces cultivés.

Les secteurs **No** correspondent aux enjeux liés à la protection des espaces humides. L'analyse de la trame verte et

bleue a permis de mettre en évidence la prédominance des enjeux liées aux espaces humides. Le territoire est en effet situé en tête de bassin et de la vallée de l'Huisne, ce qui lui confère des enjeux particuliers en matière de qualité des eaux et de protection des zones humides.

Pour répondre à ces enjeux définis dans le Sage de l'Huisne, et repris dans le Scot du Perche Ornaïs, sont seuls autorisés en secteur No, les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs (sans qu'ils ne puissent dépasser 10m<sup>2</sup>), et les abris pour animaux ne dépassant pas 100m<sup>2</sup> et implantés à moins de 50m<sup>2</sup> de zones urbanisées. Il est par ailleurs bien précisé que sont interdits toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la préservation des zones humides.

### **Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et 23**

Le code de l'urbanisme permet de repérer les éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables. Des prescriptions particulières les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde. Il précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés qu'ils soient bâtis ou végétaux.

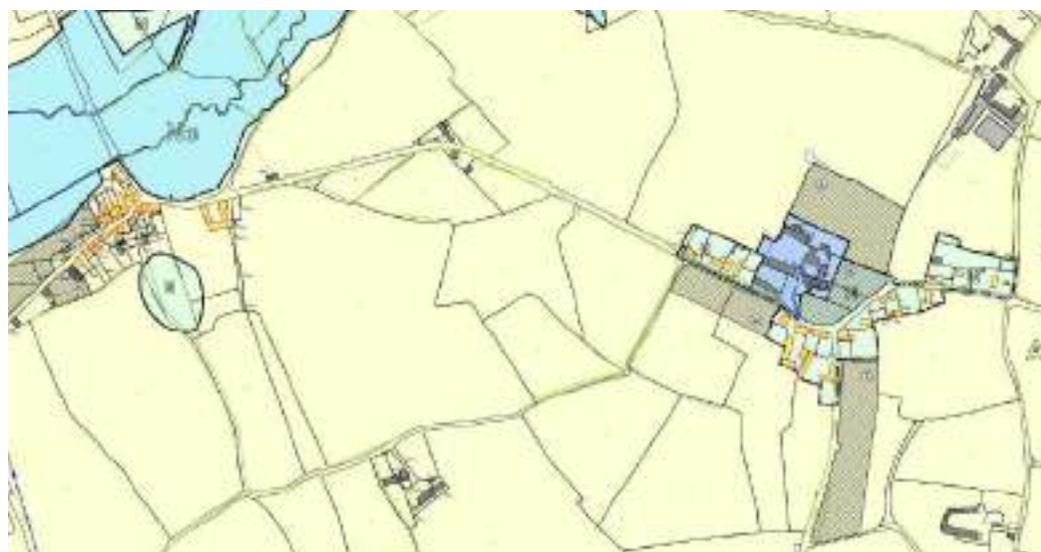
#### 1) Les éléments repérés au titre de l'article L.151-19

Il s'agit d'un repérage qui répond notamment à la mise en valeur de l'identité locale, objectif 4.3 du Padd.

Ce repérage s'est principalement concentré sur les secteurs propices à la revitalisation des cœurs de bourgs et de hameaux, dans les secteurs les plus sensibles couverts par une Aire de mise en valeur de l'architecture et du paysage (Avap) ou un Site patrimonial remarquable (Spr), aux abords des églises, sur les bâtiments pouvant marquer des entrées de bourgs ou cadrer des ouvertures sur le grand paysage, dans des périmètres de covisibilité (permettant à l'ABF de formuler un avis conforme),



Secteurs Ap et No de la vallée de la Corbione au nord de Condé-sur-Huisne



Exemple de repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; bâtiments remarquables sur les secteurs de Clémencé et Sainte-Gauburge (commune de Saint-Cyr-la-Rosière)

à proximité des monuments ou d'ensembles remarquables, et le long des axes très fréquentés pour des constructions valorisant le caractère percheron. De manière générale, ce repérage recherche une certaine complémentarité avec le cahier de préconisation du Parc naturel régional du Perche.

## 2) Les éléments repérés au titre de l'article L.151-23

Il s'agit notamment des éléments remarquables qui participent à la trame verte et bleue et plus généralement aux continuités écologiques du territoire. Sont ainsi repérées les mares intéressantes du point de vue écologique, le réseau de haies (élément identitaire du bocage percheron), et des ensembles paysagers (parc remarquable).

Le repérage des haies a été mené en partenariat avec le Parc naturel régional du Perche. Ont été repérées les haies qui présentent au moins un des enjeux suivants : écologique (enjeu de connectivité des milieux bocagers), hydraulique (limitation des ruissellement notamment), ou sociaux et paysagers.

Une commission locale a d'ores-et-déjà été mise en place pour gérer les évolutions de ce réseau de haies durant le temps d'élaboration du Plui. Cette commission est chargée d'examiner les projets impactant ces haies repérées, et de préconiser des mesures de compensation adaptées au cas par cas. Des propositions de modalités de compensation sont d'ailleurs indiquées dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trames vertes et bleues ».

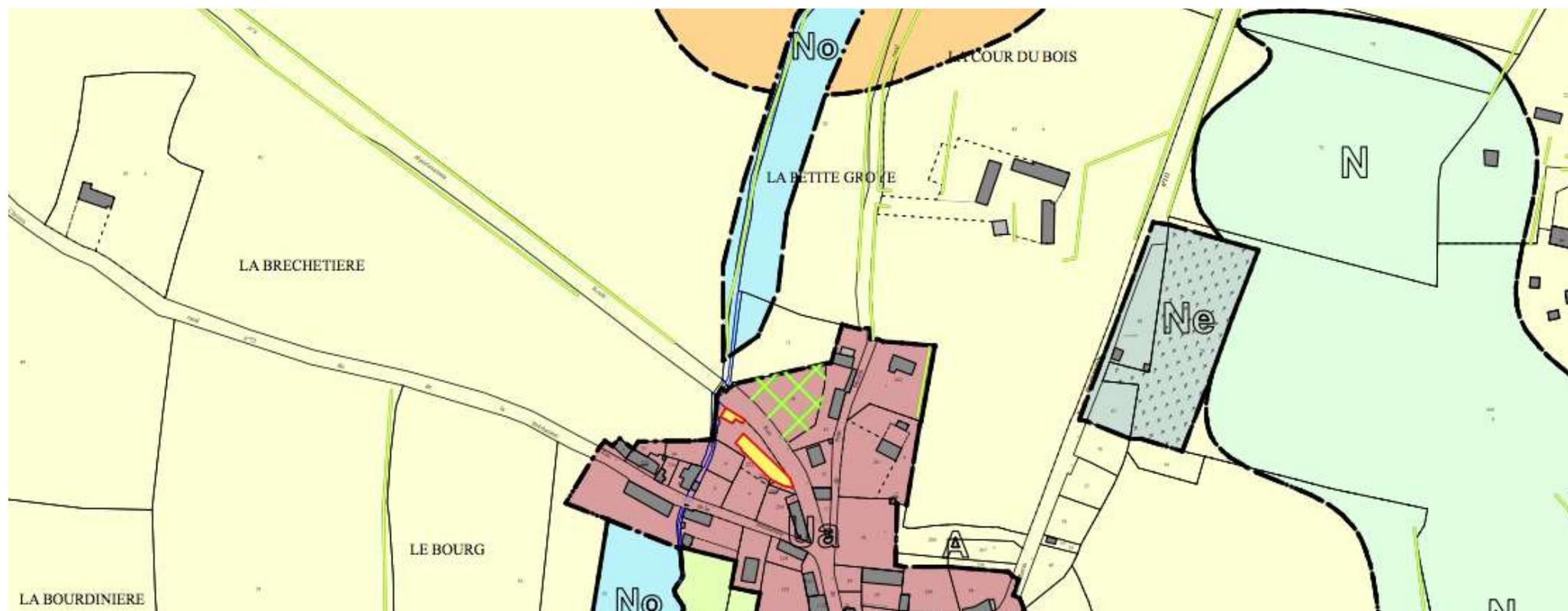


Illustration des éléments repérés au titre du L.151\_23 du code de l'urbanisme : réseau de haies (trait vert) et ensemble paysager (quadrillage vert), secteur de Nocé

## Justifications des zones Uh, et des secteurs de sous-densité

Les zones Uh permettent de prendre en compte le caractère dispersé du bâti percheron. Comme le montre les éléments de diagnostic présentés plus haut, une partie de l'identité du territoire réside dans la dispersion du bâti dans les zones agricoles et naturelles. La préservation de cette identité répond à l'objectif de maintien de la qualité du cadre de vie qui est développé dans le Padd (objectif 4.3 - *Mettre en valeur l'identité locale*).

Depuis la loi ALUR de mars 2014, il est possible de délimiter des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal) qui permettent des constructions dans des secteurs agricoles ou naturels de manière **exceptionnelle**.

*Le terme exceptionnel s'appréciera différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause. Il s'agit, pour l'EPCI ou la commune, de justifier dans le rapport de présentation du PLU que la délimitation des STECAL dans le règlement du PLU respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé. Ainsi, la pertinence de créer des STECAL pour implanter un projet donné ne s'apprécie pas de la même manière selon qu'il s'agit d'un territoire marqué par un habitat dispersé ou d'un territoire sans aucun mitage.*

Fiche du Ministère sur les nouvelles dispositions des lois ALUR et LAAF sur la constructibilité en zone A et N

Ainsi, eu égard à l'identité du Perche, il apparaît donc pertinent de laisser des possibilités de constructions dans des secteurs plus ou moins éloignés des centres-bourgs, en intégrant tout de même des attentes en matière de présence de réseaux et de la protection incendie.

Le Scot du Pays du Perche Ornaïs, dans ses orientations relatives à la gestion économe des espaces, propose d'ailleurs de « s'appuyer sur les hameaux - *patrimoine du Perche ornaïs* - pour diversifier l'offre en logements et répondre à la pluralité des attentes ».

**S'agissant du caractère exceptionnel des Stecal, l'ensemble des zones Uh et Nh représentent à peine 0,2% de la superficie du territoire intercommunal.**

Outre ces zones Uh, le Plui s'appuie également sur des secteurs de sous-densité. Il s'agit ici de délimiter des secteurs de hameaux présentant encore du potentiel urbanisable, mais où les estimations se basent sur des densités plus faibles que sur le reste du territoire. Cela répond une nouvelle fois à la volonté de préserver une partie de l'identité percheronne, et de diversifier l'offre foncière induite par le Plui.

Ces secteurs font chacun l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui précise une estimation du nombre de logements attendus.

## 4.2.4. Motifs de limitation administratives apportées à l'utilisation des sols

### ■ Dispositions générales

Différents rappels ou prescriptions figurent de façon à traduire le Padd. Il en va ainsi des éléments de patrimoine identifiés (notamment selon les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une prise en compte (déclaration préalable en cas de modification) cela afin de conserver ces éléments patrimoniaux qui font le caractère particulier et l'ambiance du territoire communautaire notamment vis-à-vis de son appartenance à un *grand paysage* identitaire et remarquable, le Perche, en intégrant les orientations 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, ces derniers faisant la richesse du territoire communautaire : le diagnostic a détaillé les richesses tant paysagères que naturelles et architecturales du paysage, que ce paysage bénéficie de points de vue lointains sur les vallées et que les espaces de fond de vallées sont particulièrement intimes et riches d'une biodiversité, elle aussi «ordinaire», qu'il est apparu nécessaire de prendre en compte. Il s'agit par exemple des «secteurs de point de vue», des fonds de vallées eux-mêmes et de constructions emblématiques notamment du passé rural du territoire communautaire et édifiées en matériaux locaux donnant à l'ensemble son *genius loci* (ou esprit du lieu) ; la prise en compte de l'appartenance au parc naturel régional, reconnaissance d'un patrimoine remarquable et vivant, est également à l'origine des règles permettant de préserver le paysage et les vues lointaines, réellement magnifiques, qu'il procure à l'observateur qu'il soit distrait ou attentif. Un point particulier concerne les haies, élément essentiel du paysage bocager et du fonctionnement de l'écosystème per-

cheron (haies, fossés, talus, prairies permanentes, réseau hydrographique...) dont l'évolution (arrachage, abattage) est soumise à l'avis de la commission ad hoc, avis appuyé sur le repérage des haies effectué par le parc naturel et tenu à la disposition de tous ainsi que sur l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée aux haies. Le fait de soumettre à autorisation la plantation d'arbres d'espaces aujourd'hui non arborés -notamment les prairies permanente- est issu de cette volonté forte exprimée au Padd à l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* ; cette exigence découle également de la nécessité de prendre en compte tout en système écologique, conséquence à la fois de l'appartenance au parc naturel et de l'existence d'un Sage sans parler aussi de la présence d'espaces protégés tels les zones natura 2000 et autres zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Znieff). Ces mêmes raisons ont prévalu pour l'édiction d'une règle visant à interdire le remblaiement de toute mare repérée: paysage, biodiversité et fonction hydraulique sont ici aussi cumulées et prises en compte.

Afin d'éviter tout malentendu, le code du patrimoine est rappelé en ce qui regarde les découvertes archéologiques.

Les risques liés à l'inondation, au ruissellement, aux cavités souterraines, aux chutes de blocs... par exemple sont mentionnés : il s'agit d'en limiter les effets en avertissant les pétitionnaires. Ces mêmes raisons ont présidé au rappel, aux précisions et aux conditions voire aux interdictions émises pour intégrer certaines nuisances telles les nuisances sonores ou les installations nuisantes tout cela afin de traduire l'axe 1 : *Renforcer le dynamisme économique du territoire* du Padd et de protéger, tout bonnement, les personnes, l'environnement et les biens. Des prescriptions générales des rappels ou des informations sont mentionnés concernant la sécurité, les nuisances notamment sonores, le maintien d'espaces verts, le raccordement

aux réseaux, l'aménagement de dispositifs d'accès en sécurité, les précautions en ce qui concerne l'eau potable ou les rejets d'eaux usées, des dispositions concernant la hauteur de constructions ou des bâtiments industriels... tout cela motivé par le maintien de sécurité et salubrité publiques, par la volonté communautaire d'assurer les dessertes en toute sécurité, de protéger les usagers faibles (piétons et cyclistes par exemple), de préserver un cadre de vie harmonieux et de préserver la qualité de vie, ces notions sous-tendant l'ensemble du Padd.

Les précisions liées à l'application de l'article R151-21 ont pour objectif de mieux maîtriser l'implantation des constructions sur chaque lot en cas de division traduisant les axes 5 . *Modérer la consommation de l'espace* et 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd. Cela permettra en effet de limiter l'imperméabilisation, d'assurer l'infiltration des eaux de ruissellement dans de bonnes conditions et d'offrir plus de parties plantées et arborées dans les parties agglomérées limitant ainsi l'effet de coupure entre les réservoirs de biodiversité –corridors des milieux liés aux rivières et écoulements permanents, corridors de trame terrestre – et eu égard notamment à la présence de zone natura 2000 et de zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (Znieff).

Des dispositions différant des règles communes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, constructions qui par nature ne peuvent être assimilées à des constructions « ordinaires », afin que leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, cette souplesse traduisant notamment l'axe 3 : *Adapter l'offre territoriale à la demande* du Padd.

Les dispositions générales donnent de la souplesse aux règles

lors d'évolution du bâti existant cela pour répondre à l'axe 5 : *Modérer la consommation d'espace* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...). De même, des règles sont imposées pour le traitement environnemental et paysager, l'isolation thermique par l'extérieur et la desserte par les réseaux, ces prescriptions traduisant les axes 5 . *Modérer la consommation de l'espace*, 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd cadrant l'utilisation d'énergie renouvelable et les mesures d'économie d'énergie, en fonction de l'objectif 4.3 : *Mettre en valeur l'identité locale* du Padd.

Les dispositions générales comportent également des prescriptions sur le stationnement, les accès, la disposition du portail charretier... tout cela édicté pour traduire l'axe 5 : *Modérer la consommation d'espace*, et l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd.

Pour intégrer les notions issues du Sdage -et du Sage de l'Huisne le cas échéant- de limitation de l'imperméabilisation des sols, pour tenir compte des difficultés liées au ruissellement et à l'inondation, pour favoriser une meilleure emprise de la biodiversité, pour favoriser par voie de conséquence la végétation au détriment de surfaces minérales, pour limiter les risques sur les fonds voisins, il est demandé de limiter au maximum les rejets d'eau de ruissellement et de maintenir une proportion suffisante d'espace perméable sur les parcelles, exigences traduisant intelligemment l'objectif 4.1 : *Favoriser la biodiversité*, les zones natura 2000 et les Znieff du Padd. Cette exigence se complète de l'imposition d'installation de dispositifs de recueil des eaux pluviales toujours dans cette même optique de prise en compte des phénomènes d'inondation et de ruissellement qu'il convient de ne pas aggraver, eu égard de plus au fait que toutes les communes ne disposent pas de système d'assainisse-

ment collectif. Ces mêmes raisons ont conduit à repérer au titre de la loi paysage certains espaces, faisant ainsi coup double voire triple : prise en compte de la biodiversité et du paysage (en n'imposant pas d'espace boisé classé sur des parcelles où le boisement est issu de la déprise agricole et ne traduit pas la richesse écologique du site), réduction des nuisances, les règles associées à ce repérage étant exposées aux dispositions générales. Les conditions émises pour la prise en compte des secteurs de point de vue sont l'expression de l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd.

Dans les zones concernées, pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire le raccordement (ou la prévision du raccordement) et l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications tout cela concourt à traduire traduisant l'axe 1 : *Renforcer le dynamisme économique du territoire* du Padd ; il s'agit aussi de traduire cet axe du Padd plus particulièrement pour les réseaux numériques.

L'imposition d'une largeur minimale pour les accès nouveaux (et non pour les voiries) est édictée de façon à en permettre l'intégration, cette largeur minimale imposée permettant la plantation de haies de nature à améliorer l'insertion paysagère de ces chemins dans le paysage urbain, dans le droit fil de la prise en compte du paysage exprimée au Padd.

Les conditions émises pour la réalisation de stationnement sont édictées de façon à éviter que les véhicules ne stationnent en dehors des parcelles afin de préserver la sécurité publique mais aussi pour faciliter la circulation des engins agricoles sur tout le territoire communautaire, concourant ainsi à prendre en compte l'activité agricole en cohérence avec le Padd.

Des rappels sont faits concernant par exemple les espaces boisés classés afin que ces boisements participant à la diversification des milieux, à l'intégration paysagère et à la maîtrise du

ruissellement sur les coteaux puissent être protégés et maintenus ce qui est évidemment parfaitement en accord avec le Padd.

Un rappel est fait aussi que les occupations et utilisations du sol dépendent d'autres législations que le code de l'urbanisme, ces prescriptions s'appliquant sur le territoire communautaire, un *pétitionnaire averti en valant deux*.

Des **annexes** sont ajoutées au règlement : un lexique pour le préciser, pour lever au mieux toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour éclairer autant le pétitionnaire que l'instructeur.

Une liste d'essences propres à constituer des haies pérennes libres et taillées, s'inscrivant dans la charte du parc naturel et permettant d'offrir à tous un paysage qualitatif d'où sont exclus certains végétaux exogènes ou invasifs, en tous les cas peu ou pas adaptés et au Perche et à l'usage qu'il en est fait pour les haies (exemples: les lauriers cerises, les Thuyas, les Leylandi...). Ces essences locales sont prônées également pour leur rôle vis-à-vis de la gent ailée qui s'y reproduit en toute discrétion, qui y trouve à manger insectes, baies et graines, qui peut y établir les nids nécessaires à l'élevage des jeunes.

Pour préciser l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd une annexe concernant *Les couleurs du bâti percheron* est ajoutée ainsi qu'une annexe consacrée aux *Conseils pour les constructions neuves dans le Perche* et une autre traitant de *l'intégration architecturale des capteurs solaires*.

Enfin rappel est fait de l'existence des zones humides de façon à prendre en compte au mieux la biodiversité et le rôle écologique de ces espaces : les dispositions générales régissent la façon de procéder pour éviter toute atteinte à ces milieux, dans le respect et la précision locale du schéma régional de cohérence écologique.

## Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

### ■ Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et occupations et utilisations du sol soumises à conditions

En **Ua, Ub, Uh**, ces articles limitent -en les modulant en fonction du caractère central ou non de la zone concernée- les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties du territoire communautaire voire telles les « grosses » activités économiques et industrielles ou les nouvelles activités agricoles... Sont également soumises à conditions afin de préserver le cadre de vie (qualité du cadre de vie de l'axe 4 du Padd) et de tenir compte de la richesse paysagère du territoire, tout ce qui est lié à des occupations et utilisations du sol incompatibles avec la mise en valeur paysagère affichée au Plu comme l'interdiction des terrains de camping est tout simplement du bon sens, les équipements et services dans les bourgs ne pouvant justifier la création et la vie de ce genre d'installations vu la présence de zones humides, de coteaux, de boisements sachant qu'il en existe qui fonctionnent le mieux du monde et qui ne sont pas situés en zones Ua et Ub, équipements touristiques auxquels il n'est pas question de faire concurrence suivant en cela l'axe 1 du Padd, *Renforcer le dynamisme du territoire...*

L'interdiction de certaines occupations et utilisations du sol telles les dépôts de véhicules, les abris pour animaux (ces derniers induisent des périmètres d'inconstructibilité incompatibles avec l'axe 5 *Modérer la consommation d'espace* en ce sens qu'ils empêcheraient une densification raisonnable en excluant toute habitation dans un périmètre dont le rayon est de 50 m au titre du règlement sanitaire départemental) procède des mêmes préoccupations environnementales et paysagères ; toutes ces interdictions et conditions découlent en droite ligne de l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon que ces constructions s'insèrent

à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela d'une part pour préserver la tranquillité du village et d'autre part pour traduire l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd.

En **Uh** vu le caractère rural de la zone, l'évolution des constructions et installations agricoles n'est pas interdite ; dans cette zone **Uh**, les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions pour respecter la part de nature que contient cette zone, en ce sens qu'elle installée dans un ensemble naturel même si classée en zone urbaine.

Les caravanes ne sont pas interdites en **Ua, Ub et Uh** cela pour satisfaire à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

La souplesse des règles régissant les occupations et utilisations du sol pour les activités artisanales et commerciales est la traduction de l'axe 1 : *Renforcer le dynamisme économique du territoire* du Padd.

En **Ue**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas collectives au sens large, cette zone étant vouée aux équipements collectifs ainsi qu'au logement locatif social ou de fonction liées aux équipements collectifs. Sont donc interdites afin de préserver le projet communautaire toutes les occupations et utilisations du sol commerciales, artisanales etc. ; toutes ces interdictions et conditions découlent en droite ligne des axes 3 *Adapter l'offre territoriale à la demande* et 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd en donnant la priorité au logement locatif dans cette zone qui est maîtrisée par la collectivité.

En zone **Uj**, les occupations et utilisations du sol sont forcément limitées de façon à traduire cette zone vouée aux jardins et dans laquelle sont permises les constructions destinées à la pratique du jardinage au sens large ainsi que certains ouvrages collectifs, tout cela traduisant l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd.

En **Ux**, ces articles limitent voire interdisent les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la présence

d'une activité économique et son évolution : il s'agit en particulier de l'habitation, la présence d'un tiers obérant forcément un jour ou l'autre l'activité économique d'où les conditions édictées ; il s'agit aussi de traduire clairement et fermement l'axe 1 . *Renforcer le dynamisme du territoire du Padd.*

En **1AU**, ces articles limitent voire interdisent les occupations et utilisations du sol qui ne rentrent pas avec cohérence dans les orientations aménagement et de programmation, tout cela afin de préserver la faisabilité des opérations y compris en plusieurs phases d'aménagement. Il s'agit de traduire notamment les axes 2 *Organiser un développement résidentiel en lien avec les territoires voisins* et 3 *Adapter l'offre territoriale à la demande du Padd.* En **1AUX** les raisons qui ont conduit à élaborer les règles sont les mêmes qu'en 1AU avec en plus la prise en compte de l'axe 1 : *Renforcer le dynamisme économique du territoire du Padd.*

En **2AU**, ces articles limitent interdisent à peu près toute occupation et utilisation du sol, tout cela afin de préserver la faisabilité d'opérations futures; ce type de zonage permet aussi l'exercice du droit de préemption urbain autorisant ainsi une politique foncière visant à renforcer le centre bourg concerné. Il s'agit de traduire les axes 2 *Organiser un développement résidentiel en lien avec les territoires voisins* et 3 *Adapter l'offre territoriale à la demande du Padd.*

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et soumises à condition de façon à préserver l'activité agricole en traduction de l'axe 1 *Renforcer le dynamisme du territoire* et de l'axe 5 . *Modérer la consommation de l'espace* du Padd. Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi, cela afin de traduire notamment l'axe 4 - *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd. Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions, pour d'évi-

des raisons de maintien d'un paysage de qualité, tout cela concourant à traduire ce même axe 4 du Padd sans compter que ces conditions permettent une meilleure prise en compte de la biodiversité et de la diversité de milieux allant du plateau agricole aux vallées en passant par les prairies permanentes.

En secteur **Ap**, quelques occupations et utilisations du sol sont autorisés, de façon restreinte et limitée, traduisant l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd : il s'agit d'abord de préserver le paysage au sens large, en écho à l'adhésion au parc naturel. Il s'agit aussi de traduire au plan local d'urbanisme par l'instauration de ce secteur de zone agricole la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, sachant que la beauté et la variété des paysages font la richesse du Perche : le diagnostic préalable a montré que les entités paysagères constituant le territoire communautaire méritent considération et protection. Les restrictions aux occupations et utilisations du sol sont édictées de façon à limiter fortement voire interdire tout mitage et toute consommation de zone agricole ou naturelle pour préserver les espaces afin de sauvegarder la biodiversité, de préserver le paysage enjeu touristique et de préserver le pâturage de nos prairies smaragdines.

En **N** quelques occupations et utilisations du sol sont autorisés, de façon restreinte et limitée, traduisant l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd : il s'agit d'abord de préserver le paysage au sens large, en écho à l'adhésion au parc naturel. Il s'agit aussi de traduire au plan local d'urbanisme par l'instauration de cette zone la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous

les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, sachant que la beauté et la variété des paysages font la richesse du Perche : le diagnostic préalable a montré que les entités paysagères constituant le territoire communautaire méritent considération et protection. Les restrictions aux occupations et utilisations du sol sont édictées de façon à limiter fortement voire interdire tout mitage (les conditions limitant l'adaptation des constructions existantes est édictée précisément pour cette raison) et toute consommation de zone agricole ou naturelle pour préserver les espaces afin de sauvegarder la biodiversité, de préserver le paysage enjeu touristique et de préserver le pâturage de nos prairies smaragdines.

En secteur **Ne**, **NI** et **No** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon extrêmement restreinte, très limitées en emprise traduisant l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd : il s'agit d'abord de préserver le paysage au sens large, en écho à l'adhésion au parc naturel. Il s'agit aussi de traduire au plan local d'urbanisme par l'instauration de cette zone la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, sachant que la beauté et la variété des paysages font la richesse du Perche : le diagnostic préalable a montré que les entités paysagères constituant le territoire communautaire méritent considération et protection. Les restrictions aux occupations et utilisations du sol sont édictées de façon à limiter fortement voire interdire tout mitage (les conditions limitant l'adaptation des constructions existantes est édictée précisément pour cette raison) et toute consommation de zone agricole ou naturelle pour préserver

les espaces afin de sauvegarder la biodiversité, de préserver le paysage enjeu touristique et de préserver le pâturage de nos prairies smaragdines.

Le secteur **No**, le plus restreint en occupations et utilisations du sol, comporte également des conditions liées à la nature de ce secteur voué à la préservation des milieux humides ; préservation d'où découle également la forte limitation des bouleversements du sol naturel. Toutes ces exigences découlent aussi des Sdage et Sage pour préserver la qualité de l'eau, limiter l'imperméabilisation et lutter contre les inondations.

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **Volumétrie et implantation des constructions**

### ■ **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Pour les zones **Ua**, **Ub**, **Uh**, rappel est fait des précisions liées à l'application de l'article R151-21 ont pour objectif de mieux maîtriser l'implantation des constructions sur chaque lot en cas de division traduisant les axes 5 . *Modérer la consommation de l'espace* et 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd. Cela permettra en effet de limiter l'imperméabilisation, d'assurer l'infiltration des eaux de ruissellement dans de bonnes conditions et d'offrir plus de parties plantées et arborées dans les parties agglomérées limitant ainsi l'effet de coupure entre les réservoirs de biodiversité –corridors des milieux liés aux rivières et écoulements permanents, corridors de trame terrestre – et eu égard notamment à la présence de zone natura 2000 et de zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (Znieff).

En zones **Ua** et **Ub**, Il n'est apparu utile de réglementer cet article par rapport aux voies publiques que les constructions de locaux accessoires ces derniers n'étant pas soumis à des règles d'aspect extérieur aussi strictes que les constructions princi-

pales, l'exigence de recul permettant de mieux les insérer dans le tissu bâti existant, répondant ainsi à l'axe 4 du Padd, *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale*. En zone **1AU** et **1AUx**, par rapport aux voies publiques il est rappelé la compatibilité (et non la conformité) avec les orientations d'aménagement et de programmation ; il est de plus ajouté en **1AU** la nécessité de rappeler une implantation à caractère traditionnel privilégiant l'implantation à l'alignement, ce qui traduit également l'axe 4 du Padd, *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale*.

En zones **A** et **N** c'est la nature de la voie qui implique la distance de recul cela afin de traduire la nécessité de prendre en compte la sécurité publique et le respect des usagers de la voie, une construction reculée permettant en principe des manœuvres d'entrée et sortie plus aisées et autorisant une plus grande sécurité ; ce recul est modulé en fonction de l'importance des voies, départementales ou non par exemple

#### ■ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En zones **Ua**, **Ub** et **Uh**, cet article permet l'implantation en limite séparative pour une meilleure densification, en cas de retrait imposé est imposée une distance minimale, cette contrainte étant justifiée par la préservation de l'intimité et de la qualité de vie, par le fait qu'elle réduit l'ombre portée sur les constructions voisines optimisant les apports solaires directs, disposition traduisant la préoccupation légitime de favoriser les énergies renouvelables et enfin par la prise en compte des actuelles et futures réglementations thermiques. La compatibilité avec une orientation d'aménagement et de programmation est rappelée le cas échéant.

En **A**, cet article exprime l'obligation d'implanter la construction en retrait d'une distance minimale en limite des zones urbaines, exigence permettant de réduire l'ombre portée sur les fonds voisins –en vue de ne pas limiter les apports solaires directs, disposition traduisant une préoccupation légitime de favoriser les

énergies renouvelables.

#### ■ **Emprise au sol**

En zone **Ub**, **Uh**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés, maintenant un aspect arboré aux parties urbanisées en particulier sous forme pavillonnaire résidentielle, préservant par là même la « nature en ville », ces exigences traduisent l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd. Cette limitation de l'emprise découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et planté du territoire communautaire dont en particulier les parties bâties, de préserver la biodiversité (refuge pour l'avifaune) et de limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et du Sage, et pour prendre en compte les risques d'inondation. Il s'agit en effet d'assurer dans ces zones à la fois des transitions paysagères entre parties urbanisées et campagne, entre les extensions urbaines des dernières décennies et les parties cultivées, de préserver des cœurs d'îlots, de maintenir des espaces où subsistent de vieux arbres et de vieux vergers, lieux particulièrement propices à l'accueil de la « nature en ville » dont l'avifaune. Notons que les secteurs **Uba** et **Ubb**, le premier plus denses et le second moins denses, modulent l'emprise au sol de façon à tenir compte de la forme urbaine existante. Le secteur **Uj** limite strictement l'emprise pour tenir de sa nature propre étant destiné aux activités vouées au dieu Priape. Toutes ces exigences traduisent intelligemment l'objectif 4.3 : *Mettre en valeur l'identité locale* du Padd.

En zone **N** et dans ses secteurs **Ne**, **Ni** et **No**, l'emprise est fortement limitée pour tenir compte de la vocation de la zone et des secteurs, pour préserver la biodiversité et le paysage, pour limiter l'imperméabilisation et lutter contre les inondations ; notons que l'emprise est parfois exprimée dans les articles d'affectation des sols et destination des constructions afin de limiter de façon plus évidente et plus claire le droit à construire.

## ■ Hauteur des constructions

En zones **Ua, Ub, Uh**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux. L'expression de la règle en niveaux (et en hauteur absolue pour les constructions d'annexes), permet de respecter l'allure des constructions traditionnelles et prend en compte la présence d'un patrimoine ancien, pour éviter tout hiatus et toute discordance dans un secteur qui s'y prête peu (volonté du territoire communautaire de préserver l'aspect rural et l'appartenance à un paysage identitaire). Ces règles sont la traduction des axes 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* et 5. *Modérer la consommation de l'espace* du Padd (pour ce deuxième axe en ce sens que la hauteur n'est pas fortement limitée et la règle permet ainsi une bonne utilisation du foncier bâti et desservi par les réseaux) ; elles intègrent aussi les prescriptions légales quant à l'amélioration de la densité en offrant un nombre de niveaux permettant une densification intelligente et proportionnée aux cœurs de bourgs et de village, rendant ainsi possible un meilleur accueil d'habitants et d'emplois nouveaux en optimisant les terrains desservis par les réseaux. La limitation plus stricte des constructions couvertes en terrasse (ces dernières n'ayant pas de comble présenteront un niveau de moins, forcément) permet de traduire le nécessaire respect des volumes bâtis ruraux exprimé par le même axe du Padd, ces volumes ruraux ne devant pas être dominés par des volumes « cubiques » qui ne sont pas en accord avec des constructions couvertes par des toitures à pentes, ces dernières étant d'aspect rural. Notons que la typologie différente des secteurs **Uba et Ubb** conduit naturellement à moduler la règle en fonction de chacun ce qui répond pleinement à l'objectif 4.3 du Padd : *Mettre en valeur l'identité locale*. La zone **Uj** comporte des règles de hauteur parfaitement adaptées à sa vocation de jardins.

En zone **Ux**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le site, d'où une règle souple qui traduit l'axe 4 .

*Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd.

En zones **1AU** et **1AUx** est rappelé le principe de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, traduction de l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd.

En **A**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le site, d'où une limitation de hauteur qui traduit l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd. Il s'agit de tenir compte de la qualité de ce paysage patrimonial et ordinaire tout à la fois tel que défini par la convention de Florence, la logique de protection des paysages remarquables étant maintenant remplacée par une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016. Enfin une hauteur absolue est définie pour les constructions à destination de logement ainsi que le pour les constructions admises en secteur **Ap**, toujours pour ces raisons d'insertion paysagère et de compatibilité avec les documents supra communaux.

En zone **N** et ses secteurs **Ne, Ni** et **No**, cet article est réglementé, et la règle modulée suivant zone ou secteur, pour traduire le projet communautaire, pour tenir compte des contraintes supra communautaires (la loi, la prise en compte du paysage et de l'environnement principalement), les rares constructions autorisées se voyant imposer une valeur absolue exprimée en mètres afin de limiter le plus possible les constructions dans une zone par définition excessivement peu constructible. Les abris pour animaux sont pour ces mêmes raisons affectés d'une hauteur limite propre à les insérer en discrétion dans ce paysage sensible.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ■ Aspect extérieur constructions nouvelles et bâti existant

Préambule : «*La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement*». (in Fiche conseil sur le volet paysager, publiée sur le site du ministère de la Culture).

Rajoutons aux éléments d'accompagnement cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées par ces articles traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages même ordinaires, d'harmonie du bâti et du naturel : cela a motivé par exemple l'exigence d'intégration ou de rendre non visibles du domaine public les éléments tels que parabole, équipement technique, réserve d'eau pluviale, appendices divers ; l'interdiction d'architecture pastiche procède de la même démarche.

Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, sachant que la beauté et la variété des paysages font la richesse du Perche : le diagnostic préalable a montré que les entités paysagères constituant le territoire communautaire méritent considération et protection et ce d'autant plus que le territoire recèle des espaces protégés au titre des monuments historiques, des sites inscrits ou classés.

En zones **Ua, Ub, Uh, 1AU et N**, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à ce paysage percheron qu'il convient de respecter, de la présence d'un *genius loci*, de la présence de bâti rural dont une bonne part est restée dans « son jus » et concourt à renforcer le carac-

tère percheron des parties bâties. Ces prescriptions générales traduisent l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd. Prescriptions générales renforcées et illustrées de façon à la fois pratique et générale par un guide élaboré par le parc naturel régional, éclairant ainsi le pétitionnaire sur ce qu'il convient de prévoir ou non, l'architecture étant un art et non pas une donnée commerciale banalisée et stéréotypée : chaque construction doit s'insérer dans le site, s'asseoir sur le terrain, dialoguer avec le bâti existant comme le réclament les dispositions générales.

Cet article édicte des règles générales pour l'évolution du bâti existant, toujours illustrée par les excellents ouvrages réalisés par le parc naturel régional, tout cela pour les mêmes raisons de prise en compte du patrimoine architectural et paysager détaillées ci-dessus.

Cet article précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques pour traduire l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd. Quelques règles simples régissent les façades, les pentes et les matériaux des couvertures afin de mieux fondre dans l'ambiance générale les futures constructions, ce qui n'exclut pas une architecture d'expression contemporaine : ces exigences traduisent l'axe 4 - *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd. Notons que les toitures terrasses sont autorisées de façon cadrée afin de produire des volumes bâtis qui s'insèrent dans le tissu rural et qui traduisent ce même axe du Padd. Toutes ces exigences, ne distinguant pas le bâti existant et le bâti futur de façon à exiger une certaine égalité pour tous, outre le fait qu'elles soient motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non et de préserver les différents points de vue sur les parties urbanisées du territoire communautaire, traduisent l'axe 4 . *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd. Notons qu'entre les zones **Ua** et **Ub** une gradation qualitative transparait dans l'expression de certaines règles de façon à tenir de la forme urbaine et surtout de la typologie

des constructions existantes essentiellement résidentiel pavillonnaire en zone **Ub**.

En zones **Ue, Uj, Ux, 1AUx** et **A** cet article s'adapte au caractère de chacune de ces zones traduisant l'axe 4. *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd : cet article tient compte bien évidemment, en adaptant les règles, des spécificités du bâti à destination d'équipements collectifs (en **Ue**), à destination économique (en **Ux** et **1AUx**) ou agricole (**A**) pour lequel une réflexion est demandée afin d'en assurer l'intégration paysagère. Il s'agit toujours et encore de voir réaliser le projet d'urbanisme du territoire communautaire à savoir la préservation du paysage.

#### ■ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les zones **Ua** et **Ub, Uh, Uj, 1AU**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage tant urbain que paysager du territoire communautaire, caractère mis en exergue par le diagnostic. Les murs et autres clôtures sont réglementés, exigences formulées afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité. Toutes ces exigences sont motivées également par la traduction de l'axe 4. *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd. De plus, les exigences portées sur les clôtures et les haies sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, l'axe 4. *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd.

Le maintien d'une superficie non imperméabilisée (sauf en zone **Ua**) est exigé de façon à ne pas aggraver les phénomènes de ruissellement et d'inondation ce que l'axe 4. *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd prône ; cette portion de la parcelle, plus ou moins importante en fonction des zones, maintenue perméable, plantée ou en-

gazonnée, permet aussi de jouer un rôle au plan de l'environnement, de l'aspect paysager et de la recharge des nappes phréatiques.

La demande d'utiliser des essences locales pour la constitution des haies est de bonne logique si l'on veut à la fois préserver le caractère spécifique de l'environnement paysager et si l'on veut intégrer sans heurt les aménagements dans le paysage : il s'agit bien de volontés qui sous-tendent le projet communautaire ; cela explique la présence de l'annexe listant ces essences locales seules réellement adaptées au terrain, au climat, à la biodiversité et à un entretien raisonnable (vigueur raisonnable au contraire de certains conifères par exemple). Cette exigence est formulée en zone agricole et naturelle également et concerne, précisons-le, les haies qui ne seraient pas installées dans le cadre d'une activité agricole ; cette exigence ne concerne en rien les haies bocagères par exemple qui sont liées à l'activité agricole. Il est utile de préciser que le code Civil donne le droit, imprescriptible, de clore sa parcelle : la propriété d'une parcelle en zone agricole n'est pas inéluctablement le fait d'un exploitant, et cette parcelle peut ne pas être cultivée ou pacagée, d'où la nécessité d'éviter l'installation de haies qui boucheraient le paysage et s'opposeraient à des vues lointaines ou banaliseraient le site.

L'exigence d'utilisation d'essences locales, en cas de plantation de haie ni agricole ni forestière, est motivée toujours par ces principes à la fois de préservation d'un paysage de qualité et de recherche de micro-milieux favorables à la biodiversité. Quant à la prise en compte des secteurs de point de vue, il s'agit évidemment de la mise en musique de l'axe 4. *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd.

Dans toutes les zones concernées, pour les éléments végétaux, au sens large, repérés au titre de la loi paysage, les conditions de leur évolution sont précisées, articulées avec les dispositions générales. Ces règles sont évidemment issues de la nécessaire traduction de la volonté clairement affichée dans tout le dossier de plan local d'urbanisme de préserver le paysage et la

biodiversité ne fût-ce que pour tenir de l'adhésion au parc naturel régional, pour écrire sur le territoire le schéma régional écologique, pour intégrer l'existence d'espaces protégés (natura 2000 au sens large) ou étudiés (Znieff de tout poil)... Ces mêmes raisons ont conduit à édicter des règles empêchant l'enrésinement (plantation de résineux) ou des plantation mono-spécifiques de nature à dégrader de façon durable le paysage et la biodiversité.

### Notes sur les peupliers explicitant pourquoi le PLU intercommunal les interdit en grande masse:

Extrait d'un article de Jacques Lecomte, président du comité permanent du conseil national de protection de la nature (in *Courrier de l'environnement de l'Inra*, avril 1997 n° 30)

« La lecture de l'article de Sophie Le Floch, *Impacts paysagers de la populiculture*, paru dans le numéro 29 du *Courrier de l'environnement* m'inspire quelques réflexions. Je pense d'abord que si l'olivier est l'emblème de la paix, le peuplier pourrait bien être celui de la discorde. Les divergences s'observent déjà dans des domaines dans lesquels on ne peut mettre en avant les conflits d'usage. Parmi les poètes, Victor Hugo n'aime pas les peupliers et le dit sans ménagement : « le peuplier est le seul arbre qui soit bête [...]. Le peuplier est, comme l'alexandrin, une des formes classiques de l'ennui ». Par contre, Théodore de Banville nous parle du « haut salon de peupliers » et André Frenaud du « treillis tendre des peupliers ».

Pourtant, le conflit actuel se place essentiellement entre les écologistes qui n'en veulent point et les popuiculteurs qui en souhaitent davantage. Mais si nous nous plaçons maintenant au niveau de l'appréciation de ceux qui parlent de paysage nous retrouverons des divergences qui trouvent déjà leurs racines dans l'idée qu'on se fait du terme « paysage » et de la légitimité de ses définitions. Je ne me lancerai pas dans l'examen des raisons qui permettent de déclarer qu'un paysage est beau ou non. Il y a longtemps que je me contente d'une définition pragmatique bien qu'outrecuidante : je déclare beau ce que je perçois comme tel, je pense d'ailleurs que chacun fait ainsi. Je voudrais cependant émettre quelques idées sur la relation entre écologistes et paysagistes. Les premiers, qu'ils utilisent ou non le terme de paysage pour effectuer la synthèse de leurs connaissances et leurs ignorances, ont pour objet principal d'étude les systèmes écologiques qui ressortent des sciences naturelles. Les seconds, qui défendent avec vigueur un certain monopole, sont dans un domaine moins précis dans lequel la qualité de l'analyste prime sur celle des méthodologies. Mais, je pense que la dissociation affirmée du paysage et de l'environnement a ses limites et que le dire ne porte pas atteinte à l'intérêt que présente le discours d'un spécialiste du paysage.

Se rebeller contre ce qu'on appelle de manière péjorative le « fonctionnalisme vert » ne constitue pas une attitude soutenable. On peut être poète de talent mais il suffit d'une hémorragie cérébrale pour que le « fonctionnalisme physiologique » rappelle tristement son existence. De même dire qu'un paysage dénué de pollution n'est pas forcément beau est acceptable mais dire qu'un paysage pollué peut demeurer beau me paraît bien souvent aberrant. Si certaines pollutions ont peu d'impacts sensibles, d'autres très nombreuses ne sont pas dans ce cas. L'eutrophisation des eaux limpides d'un lac de montagne suivie d'une prolifération d'algues en est un exemple. Le paysagiste ne devrait pas négliger « le fonctionnalisme » mais s'en servir pour accompagner sa démarche qui n'en serait pas moins importante.

Pour en arriver à la lettre de l'article de Sophie Le Floch et en me référant à ce qu'elle dit du zonage, je dirais volontiers : oui, on a raison de préconiser des zones interdites au peuplier parce qu'il menace la bio-diversité existante ou la ressource en eau ou simplement parce qu'il ne peut y prospérer et non, on ne peut accepter que l'on fasse n'importe quoi dans les autres

zones parce que c'est là que peut se situer l'intervention du paysagiste.

En ce qui concerne les données scientifiques concernant l'impact écologique, dont Sophie Le Floch nous dit que peu sont disponibles, je pense qu'elles sont souvent suffisamment nombreuses. D'autre part, il n'est guère besoin d'études prolongées pour affirmer qu'une prairie où niche le râle des genêts et poussent les fritillaires n'abritera plus ces espèces après la plantation de peupleraie. De même, quand on me montre les résultats de comptages effectués sur les bords du Rhin qui m'indiquent que, dans une peupleraie de vingt ans, il existe sept oiseaux pour dix hectares contre cent vingt neuf dans la forêt à bois dur voisine, je n'ai pas besoin d'investigations plus poussées. Je rappelle aussi que la France a ratifié plusieurs conventions internationales concernant la conservation de la bio-diversité, en particulier celle de Rio. Dans le cadre de ces conventions, le principe de précaution doit être pris en considération.

Par ailleurs, quand on parle de peuplier, de paysage, de perceptions positives ou négatives on est souvent dans le domaine de l'imprécision. On distingue rarement, dans le discours, le peuplier en alignement le long d'une route ou d'une rivière de celui en peuplement régulier. On distingue mal celui qui fait l'objet de soins intensifs laissant le sol nu avec utilisation éventuelle d'herbicides, de celui qui pousse au dessus d'un sous-bois ou au moins d'une couverture végétale. Enfin, on parle du peuplier comme s'il n'en existait pas un grand nombre d'espèces indigènes ou importées, sans compter leur hybrides. Le tremble ou le peuplier pyramidal d'Italie ne composent pas les mêmes images, même si le spectateur est incapable de leur donner un nom.

Pour ces différentes raisons et pour éviter de s'enfermer dans des citadelles, il me semble important d'être très précis pour aborder ces problèmes qui le plus souvent constituent des « cas » et supportent mal les généralisations et encore moins d'être coupés d'un contexte économique, écologique et social. La popuiculture ne constitue pas d'ailleurs une exception et les malaises propres à l'agriculture actuelle ont en grande partie pour origine les mêmes défauts d'analyse globale. L'admettre est déjà un progrès. »

Voici un autre texte évoquant le problème représenté par les peupleraies en fond de vallée in « Guide de protection des berges de cours d'eau en techniques végétales » B. Lachat, Ministère de l'Environnement, Diren Rhône-Alpes, 1994.

« Cultivars de peupliers

Originaire des bords de la Méditerranée, le peuplier noir (*Populus nigra*), qui est certainement le peuplier le plus spontané le plus répandu en Europe, a atteint à l'aide de l'homme les pays scandinaves. Sous nos latitudes, il est difficile de savoir si sa répartition est imputable à la seule influence anthropique ou à une progression naturelle. Une chose est certaine, la popuiculture l'a fortement avantagé. Le peuplier noir forme des peupleraies naturelles et figure souvent en compagnie du saule blanc (*Salix alba*), comme composant d'associations végétales rivulaires typiques, généralement lié à un substrat grossier.

Mais il existe de nombreux peupliers hybrides et cultivés, de même que des espèces américaines pures (par ex. *Populus deltoides*, *Populus trichocarpa*). Les cultivars peuvent avoir pour origine un peuplier indigène, à l'exemple du peuplier d'Italie (*Populus nigra* var. *italica*), utilisé comme plante ornementale en raison de sa silhouette fuselée typique. Mais de nombreux cultivars sont des hybrides, et souvent d'espèces non indigènes.

De manière générale, les cultivars n'ont pas leur place dans les forêts riveraines. Leur port très élevé entraîne souvent un masquage et une fermeture du paysage. De plus, avec le vent, un effet de bras de levier est produit sur les racines beaucoup trop superficielles pour une protection des berges qui provoque un déchaussement de l'arbre et une déstabilisation de la berge où l'eau peut commencer ses actions corrosives. Les peupliers étouffent aussi, souvent, la végétation indigène (étiolement et mort), notamment les aulnes et les frênes, et libèrent des substances qui inhibent leur croissance. La toxicité des peupliers est bien connue d'un point de vue piscicole.

Le peuplier noir s'avère être l'espèce la plus dangereuse pour la vie aquatique à cause d'un pouvoir désoxygénant enzymatique élevé et un contenu phénolique important. Les feuilles d'automne, très denses, s'enfoncent rapidement dans l'eau, libérant de grandes quantités de ces substances hydrosolubles.

Le peuplier, de par sa physiologie, produit au cours de sa croissance rapide beaucoup de bois mort sous forme de branches sèches qui se détachent à tout moment. Cet arbre, incontestablement, est le plus gros producteur d'embâcles en cours d'eau. Sa forte prolifération en fait aussi une espèce redoutable dans l'appauvrissement de notre végétation indigène et la perte de diversité floristique. Les peupleraies pures, la plupart du temps dépourvues de sous-bois, offrent un intérêt biologique médiocre. Pour ces raisons, ces essences capables de rejeter sont à exclure de tout aménagement de berges.

Deux autres peupliers indigènes sont encore à signaler. Il s'agit tout d'abord du peuplier blanc (*Populus alba*), dont la spontanéité est incertaine malgré tout, et qui présente une tendance méditerranéenne. Quant au peuplier tremble (*Populus tremula*), qui est généralement assez disséminé, il n'est pas inféodé aux cours d'eau au même titre que *Populus nigra*, et forme rarement des peuplements importants. »

Un autre avis d'un biologiste sur les peupliers, celui de Pierre Boudier, conservateur du muséum d'histoire naturelle de Chartres, paru dans le cadre d'un interview publié par le périodique « Forêt 28 » n° 47 : [...] « Vous savez, par exemple, que certains ont protesté contre les plantations de peupliers. Je ne veux pas juger de l'aspect paysage, ni l'aspect économique, mais je constate que si l'on installe des peupliers sur une tourbière, on réduit le milieu de 200 à 300 espèces végétales à 10 ou 20. En termes de bio-diversité le bilan est extrêmement négatif. » [...]

C'est pour les raisons de prise en compte de la qualité des paysages et de l'environnement qu'une réflexion générale d'insertion paysagère est imposée en cas de constructions à destination d'activité économique ou d'intérêt collectif dans les zones urbaines spécialisées **Ue, Ux, 1AUx, A** et **N**, mettant en œuvre le cas échéant une notion de *projet de paysage* et non d'un banal plan de plantation de façon à assurer une réelle prise en compte de toutes les composantes paysagères d'un lieu, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, de mouvements de terrain existants et à réaliser, d'implantation, d'organisation de plan masse, de distribution des volumes, de colorimétrie d'un bâtiment, d'intégration des surfaces minérales... cette exigence traduisant de façon intelligente l'axe 4. *Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale* du Padd.

Dans les zones **A** et **N**, cet article exige que certaines clôtures soient perméables à la petite faune, cela pour traduire les objectifs notamment de continuité des corridors calcicoles ou humides affichés au schéma régional de cohérence écologique et pour tenir compte des perméabilités à assurer entre les différents micro milieux qui constituent le territoire communautaire entre coteaux boisés, fonds de vallées humides, espaces prai-

riaux, entre jardins en *pas japonais* et espace agricole... Cette exigence découle aussi de la présence d'espaces protégés et de la volonté communautaire de prendre en compte l'environnement biologique et de ne pas obérer les déplacements de la faune, permettant un meilleur brassage génétique notamment.

### ■ **Stationnement**

En zones **Ub**, un nombre de places de stationnement, spécifique selon la destination de la construction (nulle en **Ua** ou **Ub** s'il s'agit d'activité économique pour traduire l'axe 1 : *Renforcer le dynamisme économique du territoire* du Padd), est exigé. Il est précisé que les emplacements de stationnement ne doivent pas être clos, évitant ainsi d'exiger un garage clos et couvert, ce qui traduit l'axe 3 : *Adapter l'offre territoriale à la demande* du Padd.

Les exigences sont plus générales en zones **Ue, Ux** vu les occupations et utilisations du sol qui y sont permises, très diverses et nécessitant plus ou moins d'espace de stationnement en fonction de leur affectation

Les exigences sont plus précises en zone **Ux** vu les occupations et utilisations du sol qui y sont permises, très diverses et nécessitant plus ou moins d'espace de stationnement en fonction de leur affectation.

En **1AU** il est tout bonnement rappelé la nécessaire compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation de façon à donner la priorité à ces pièces bien plus adaptées à chaque cas qu'une règle s'appliquant sans distinction à l'entièreté de la zone **1AU**.

### ■ **Desserte par les voies publiques ou privées**

En zones **Ux** et **1AUx**, une largeur minimale est exigée pour tous accès de façon à rendre plus commodes les manœuvres d'entrée et sortie sur la parcelle à destination économique, de façon à assurer la sécurité routière.

En zone **1AU** rappel est fait de la présence d'orientations d'aménagement et de programmation.

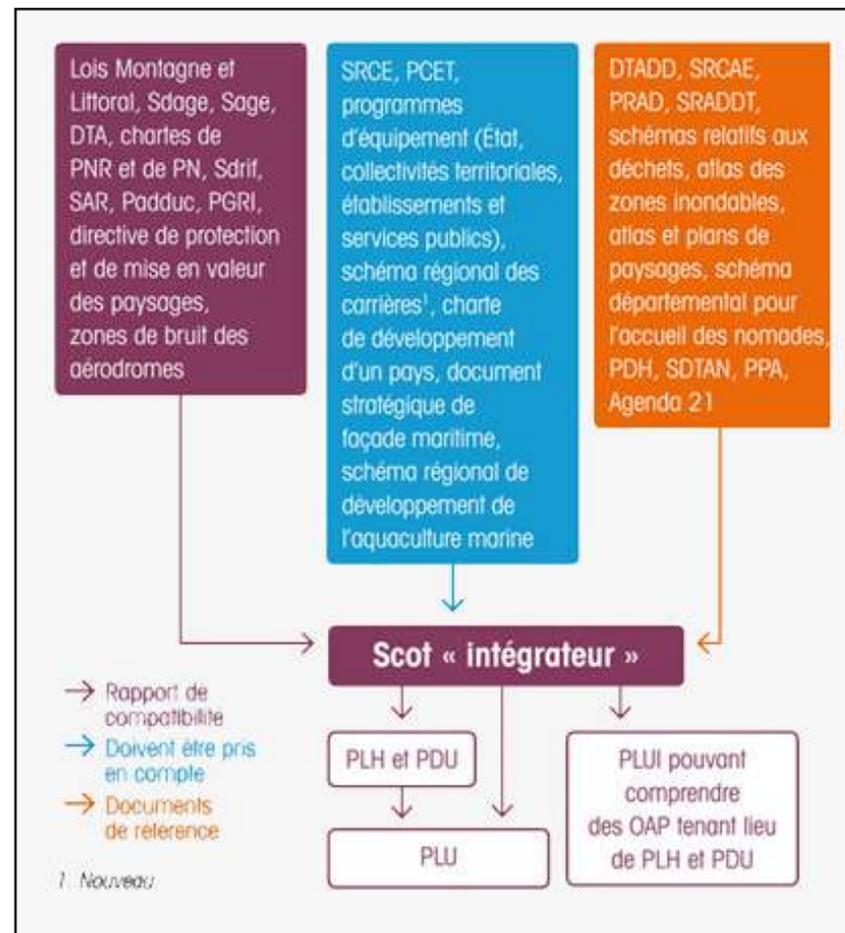
### 4.3. Compatibilités avec le Schéma de cohérence territoriale

La communauté de communes du Cœur de Perche fait partie du territoire du pays de Perche ornais qui a approuvé son Schéma de cohérence territoriale le 21 septembre 2018.

Depuis la loi Alur, les schémas de cohérence territoriale doivent être intégrateurs, ce qui signifie qu'ils sont en charge d'intégrer les dispositions des documents de rang supérieur. Le graphique ci-contre illustre cette nouvelle hiérarchie des normes.

À l'échelle du Plui, il convient donc de s'assurer de sa compatibilité avec le Scot, puisque ce dernier intègre l'ensemble des dispositions des documents supérieurs (ayant été adopté très récemment).

Pour rappel, le rapport de compatibilité exige simplement que les dispositions du Plui ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT et « ne comportent pas de différences substantielles de nature à remettre en question les orientations » prévus par ce SCoT.



#### Les notions de compatibilité et de conformité en urbanisme

L'obligation de conformité : L'obligation de conformité est une obligation de stricte identité de la décision ou de la règle inférieure à la règle supérieure.

L'obligation de compatibilité : L'obligation de compatibilité est une exigence de non-contrariété. C'est-à-dire que la norme inférieure ne doit pas faire obstacle à la norme supérieure. Ainsi, la règle subordonnée ne devra pas se conformer scrupuleusement à la règle supérieure mais ne pas empêcher sa mise en oeuvre.

L'obligation de « prise en considération » : La prise en considération est une exigence de prise en compte, c'est-à-dire que la règle inférieure ne doit pas méconnaître les principes de la règle supérieure.

## Compatibilité avec les orientations relatives à l'organisation de l'espace, sa gestion économe, à la politique de l'habitat

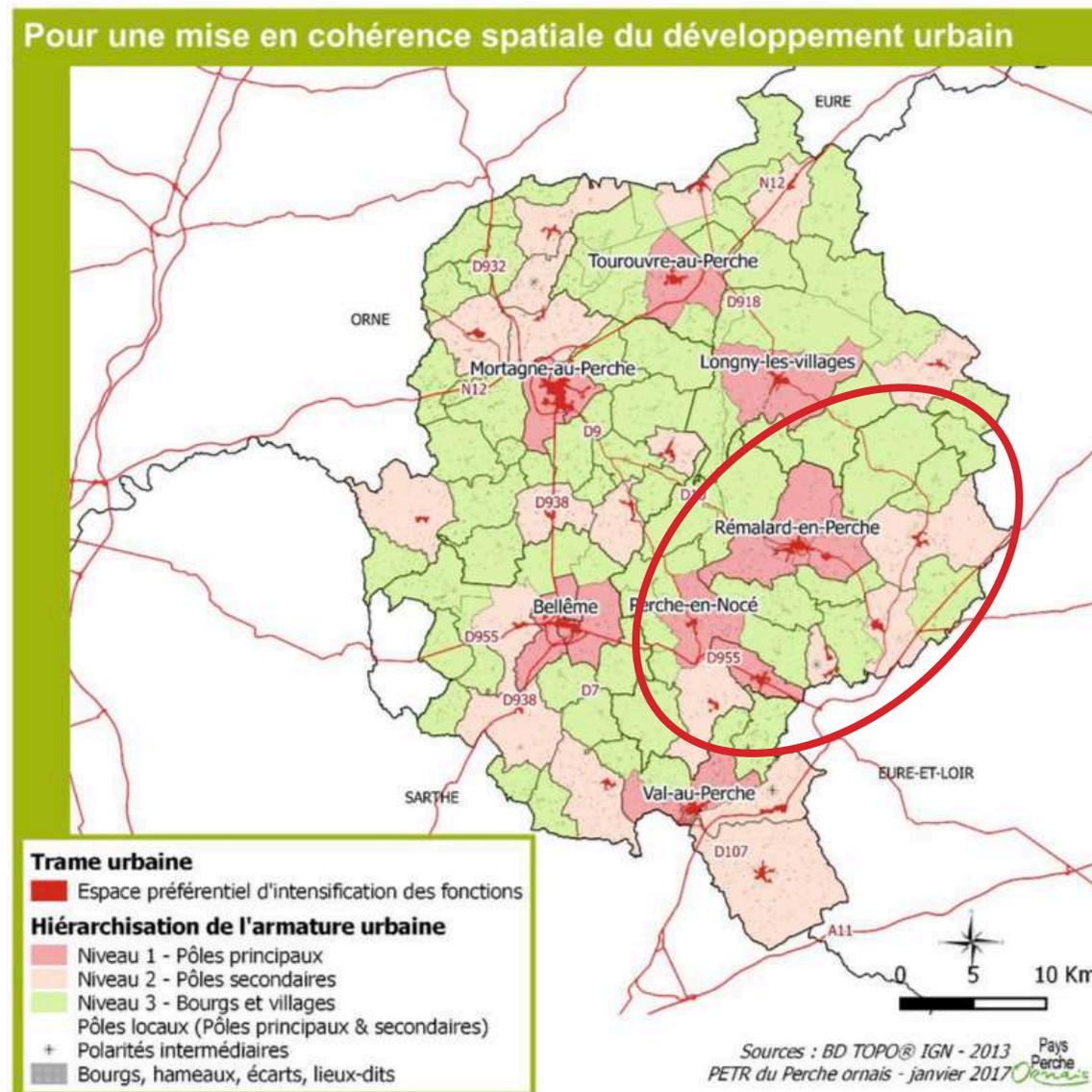
Le Plui retranscrit les dispositions du Scot en matière d'affirmation de l'armature territoriale. Les différentes polarités définies à l'échelle du Scot sont reprises dans le projet porté par le Plui.

Les communes de Rémalard-en-Perche, Nocé et Berd'huis sont repérées comme des pôles majeurs, ce qui se traduit par la suite en matière de développement résidentiel, de renforcement ou de développement de l'offre d'équipements et de services.

Les pôles secondaires sont également repris ; Préaux-du-Perche, Saint-Pierre-la-Bruyère, Condé-sur-Huisne et Bretoncelles complètent l'armature territoriale et participent au développement résidentiel futur.

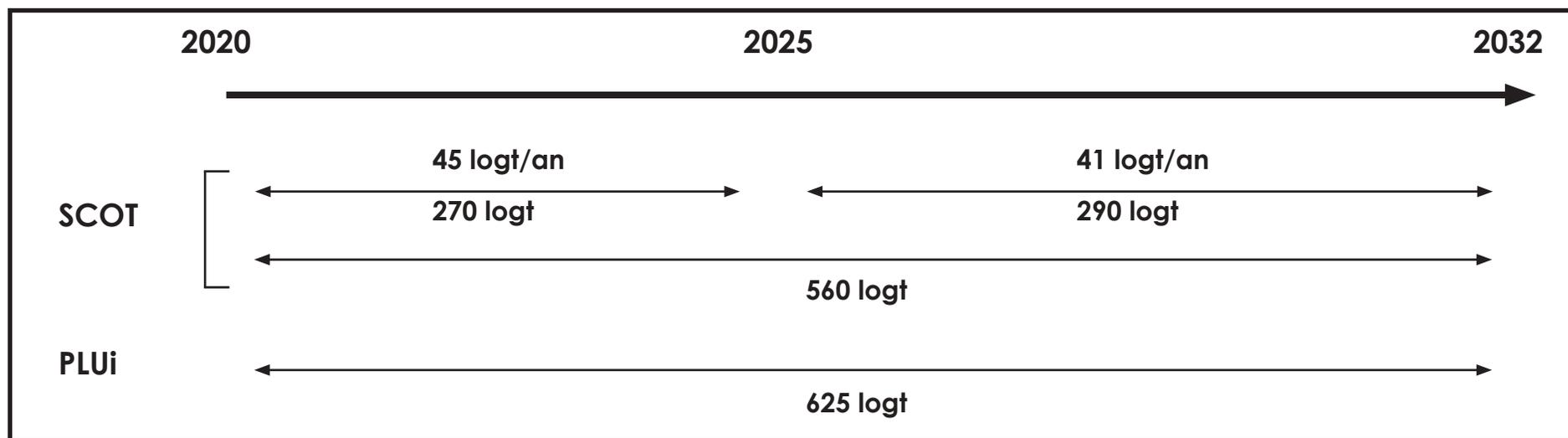
Comme indiqué plus haut, les objectifs de développement résidentiel se basent aussi sur les dynamiques antérieures, et sur la proximité des bassins d'emplois voisins (Nogent-le-Rotrou, La Loupe notamment). Cela répond aux souhaits du Scot d'affirmer des choix cohérents et un développement maîtrisé et harmonieux.

Du point de vue des objectifs de gestion économe de l'espace, le projet intègre une densité brute moyenne de 11,4 logements par hectare, avec des objectifs différenciés entre les pôles (12 logt/ha) et les villages (10 logt/ha). Le Scot prône une réduction minimum de 10% de la consommation d'espace observée entre 2000 et 2011, soit 8,1ha. Le projet de Plui permet une réduction de l'ordre de 48% par rapport à la période 1999-2012.



Carte de synthèse de l'armature territoriale du Scot du Perche Ornaïs

## 1) Les objectifs en matière de rythme de production de logements



Comparaison des objectifs de production de logements dans le Scot et dans le Plui

En matière de production de logements, le Scot du Perche Ornaï propose des rythmes de production de logements à l'échelle des anciennes communautés de communes (voir tableau ci-contre). Il s'appuie également sur deux périodes : la première d'ici 2025 et la seconde entre 2025 et 2042.

À l'échelle du territoire du Cœur du Perche, l'objectif défini par le Scot est d'inscrire un rythme de production de logement de 45 logements par an d'ici 2025 (27 pour le Perche rémalardais et 18 pour le Perche sud), et de 41 logements par an entre 2025 et 2042 (25 pour le Perche rémalardais et 16 pour le Perche sud).

Pour traduire ces objectifs dans le Plui, il a été décidé de lisser géographiquement et dans le temps ces objectifs, et de partir sur **un temps d'exercice du Plui de 12 ans soit 2020-2032**. Sur cette période, et en se basant sur les rythmes de production évoqués ci-dessus, on obtient un objectif de production de 560 logements d'ici 2032.

➤ **Produire 6 400 logements à horizon 2042 (234 lgts/an pour la première période prévue à horizon 2025 puis 212 lgts/an jusqu'en 2042) en respectant la ventilation indicative suivante et les prescriptions par thématique du SCOT :**

Communautés de Communes	Nombre de logements à créer par an	Consommation annuelle 2017-2042	Enveloppe foncière globale mobilisée	Interco 2017
Bassin de Mortagne	79 lgts/an (82/77)	6,7 ha/an (13 lgts/ha)	195 ha	
Pays bellémois	33 lgts/an (35/32)	3,0 ha/an (12 lgts/ha)	88 ha	166 ha
Val d'Huisno	29 lgts/an (32/27)	2,7 ha/an (12 lgts/ha)	78 ha	
Perche rémalardais	26 lgts/an (27/25)	2,4 ha/an (12 lgts/ha)	68 ha	117 ha
Perche Sud	17 lgts/an (18/16)	1,7 ha/an (11 lgts/ha)	48 ha	
Pays de Longny	18 lgts/an (21/17)	1,8 ha/an (11 lgts/ha)	53 ha	106 ha
Haut-Perche	18 lgts/an (19/18)	1,8 ha/an (11 lgts/ha)	53 ha	
Pays Perche ornaï	221 lgts/an sur 25 ans (234/212)	20,1 ha/an (12 lgts/ha)	584 ha (dont 10 % de rétention foncière)	

VENTILATION DES ENVELOPPES RELATIVES À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR INTERCOMMUNALITÉ À HORIZON 2042

## 2) Les objectifs en matière de répartition géographique de la production de logements

Communes	Production de logements		Justifications		Politique foncière			
	1 <sup>er</sup> temps (d'ici 2032 : U et 1AU)	Total PLUi	Maintien démographique	Croissance démographique	Part densification	Part extension	Densité recherchée	Taux rétention foncière estimée
Rémalard-en-Perche	120	<b>245</b>	70	50	61 %	39 %	<b>12</b>	<b>30 %</b>
Nocé	35		20	15	34 %	66 %		
Berd'Huis	90		45	45	28 %	72 %		
<b>Total « pôles majeurs »</b>	<b>245</b>		<b>135</b>	<b>110</b>	<b>45 %</b>	<b>55 %</b>		
Préaux-du-Perche	30	<b>200</b>		30	17 %	83 %	<b>12</b>	<b>30 %</b>
Saint-Pierre-la-Bruyère	37		10	27	46 %	54 %		
Sablons-sur-Huisne	58		5	53	48 %	52 %		
Bretoncelle	75			75	70 %	30 %		
<b>Total « pôles secondaires »</b>	<b>200</b>		<b>15</b>	<b>185</b>	<b>48 %</b>	<b>52 %</b>		
Dancé	34	<b>105</b>	14	20	26 %	74 %	<b>10</b>	<b>30 %</b>
Verrières	20		20		45 %	55 %		
Moutiers-au-Perche	25		16	9	64 %	36 %		
La Madeleine-Bouvet	13		2	11	100 %			
Saint-Germain-des-Grois	13		8	5	53 %	47 %		
<b>Total « secteur est »</b>	<b>105</b>		<b>60</b>	<b>45</b>	<b>51 %</b>	<b>49 %</b>		
Cour-Maugis-sur-Huisne	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>75</b>		<b>65 %</b>	<b>35 %</b>	<b>10</b>	<b>30 %</b>
Colonard-Corubert								
Saint-Jean-de-la-Forêt								
Saint-Aubin-des-Grois								
Saint-Cyr-la-Rosière								

La production de logements induite par le Plui correspond à environ **625 logements d'ici 2032** (tableau ci-dessus), qui se répartit de la manière suivante :

- **71 % dans les pôles du territoire** (principaux et secondaires)
- 17% sur les communes du secteur est (plus dynamique)
- 12% sur les communes du secteur ouest (enjeu de renouvellement)

L'objectif de production de logements du Plui est supérieur à celui du Scot. Pour autant, on rappelle que la **notion de compatibilité** permet une marge d'appréciation par rapport aux objectifs définis dans les documents de rang supérieurs. De plus, le projet prévoit aussi de dépasser les objectifs en matière de mobilisation du potentiel de logements dans le tissu bâti. Le Scot demande en effet qu'un tiers de la production de logements soit réalisé dans le tissu bâti. Quant à lui, le Plui prévoit que **la moitié de la production de logements sera réalisé en densification** (mobilisation de dents creuses, mobilisation des logements vacants, renouvellement urbain ...).

**2/3 de l'offre de logements sur les pôles locaux**

**La moitié des logements produits dans le tissu bâti**

Communes	Production de logements			Évolutions démographiques		
	1 <sup>er</sup> temps (d'ici 2032 : U et 1AU)	Part de la production	Total PLUi	Population en 2013	Part de la population	Taux de croissance 99-13
Rémalard-en-Perche	120	19	<b>245</b>	2023	17	-2,74 %
Nocé	35	6		750	6	-1,32 %
Berd'Huis	90	14		1073	9	-2,37 %
<b>Total « pôles majeurs »</b>	<b>245</b>	<b>39</b>		<b>3846</b>	<b>33</b>	<b>-2,36 %</b>
Préaux-du-Perche	30	5	<b>200</b>	543	5	0,37 %
Saint-Pierre-la-Bruyère	37	6		447	4	0,22 %
Sablons-sur-Huisne	58	9		2203	19	17,68 %
Bretoncelle	75	12		1446	12	7,67 %
<b>Total « pôles secondaires »</b>	<b>200</b>	<b>32</b>		<b>4639</b>	<b>40</b>	<b>10,40 %</b>
Dancé	34	5	<b>105</b>	365	3	-9,20 %
Verrières	20	3		412	4	7,57 %
Moutiers-au-Perche	25	4		434	4	-14,23 %
La Madeleine-Bouvet	13	2		404	3	8,89 %
Saint-Germain-des-Grois	13	2		228	2	16,33 %
<b>Total « secteur est »</b>	<b>105</b>	<b>17</b>		<b>1843</b>	<b>16</b>	<b>-0,81 %</b>
Cour-Maugis-sur-Huisne	<b>75</b>	<b>12</b>	<b>75</b>	<b>1394</b>	<b>12</b>	<b>4,58 %</b>
Colonard-Corubert						
Saint-Jean-de-la-Forêt						
Saint-Aubin-des-Grois						
Saint-Cyr-la-Rosière						
<b>Total</b>	<b>625</b>			<b>11722</b>	<b>100</b>	<b>3,44 %</b>

Le tableau ci-dessus présente la comparaison entre les objectifs de production de logements et le poids démographiques des différentes communes.

En substance, on note que les objectifs de production de logements vise à renforcer les pôles principaux (39% de la production de logements projeté pour 33% de la population du

territoire). Cela renvoie notamment à l'objectif 2.3 du Padd « Renforcer les pôles de Nocé et Rémalard ».

Pour les autres secteurs (pôles secondaires et autres villages), l'équilibre a été respecté entre part de production de logement et part de la population, hormis sur la commune de Sablons-sur-Huisne où il y a un enjeu fort de maîtrise du développement à moyen terme.

## Compatibilité avec les orientations relatives à la protection des espaces agricoles, naturels et urbains

En matière d'intégration des enjeux liés à la biodiversité, le Plui s'appuie sur la définition de la trame verte et bleue réalisée par l'équipe du Parc naturel régional du Perche. Cette trame verte et bleue est présentée dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

Le Plui répond aux exigences du Scot en traduisant ces enjeux avec un dispositif à deux étages : Une traduction stricte sur le zonage, et une orientation d'aménagement thématique plus souple et intégrant les enjeux locaux.

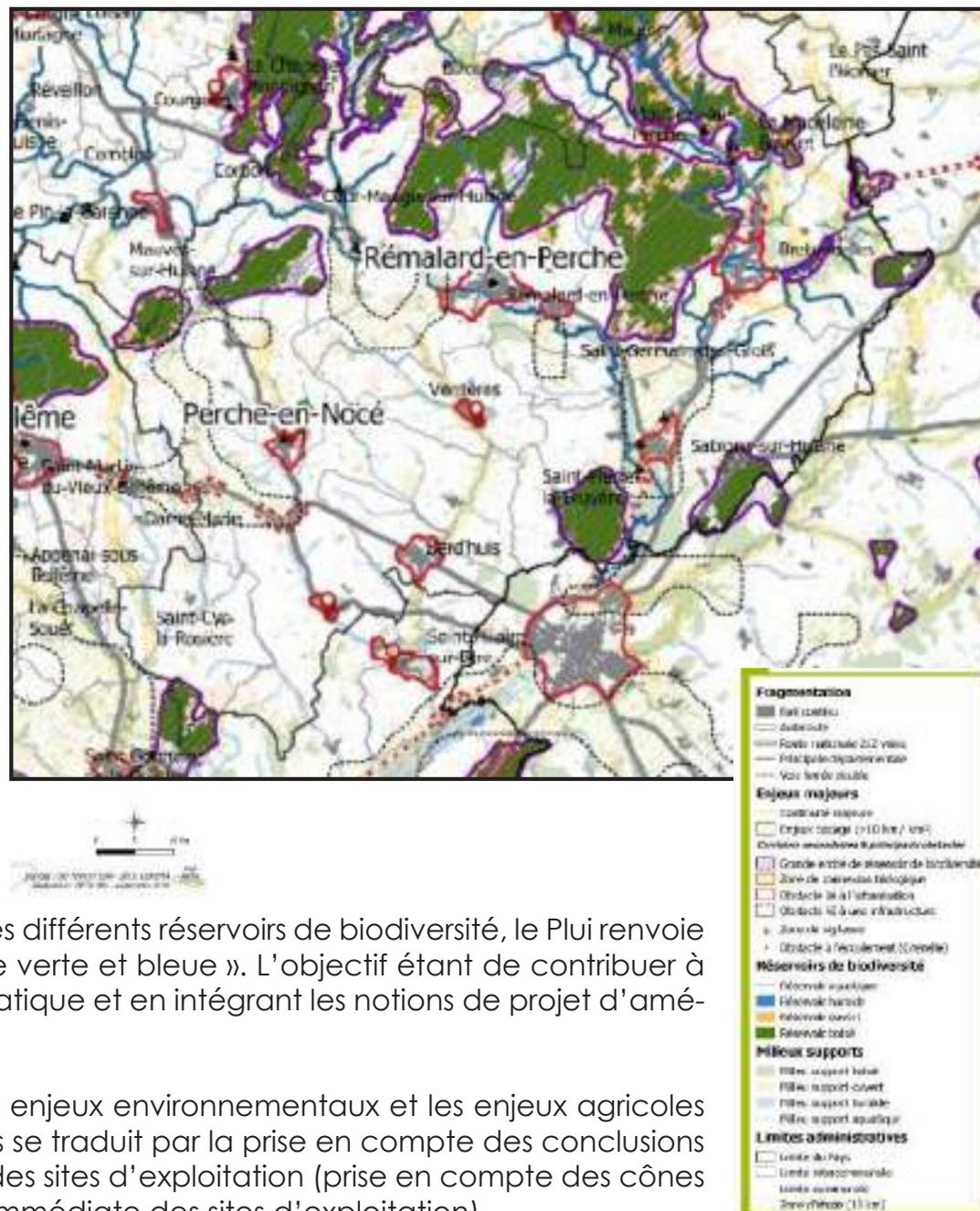
Pour les secteurs les plus sensibles, il est donc proposé un zonage spécifique, à savoir :

- Réservoirs « forestiers » en zone naturelle
- Réservoirs « vergers » en zone naturelle
- Réservoirs « coteaux calcaires » en zone naturelle
- Réservoirs « de biodiversité lié à l'eau » en zone naturelle
- Réservoirs « aquatiques » en zone naturelle
- Espaces prairiaux bocagers en zone agricole participant au bon fonctionnement des continuités écologiques

Pour ces espaces remarquables, le Plui propose une traduction stricte dans des zonages spécifiques qui garantissent leur préservation et l'équilibre avec les enjeux agricoles (cf. objectifs du Padd).

S'agissant des corridors écologiques, qui permettent de relier les différents réservoirs de biodiversité, le Plui renvoie à l'orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ». L'objectif étant de contribuer à renforcer des connections entre les milieux de manière pragmatique et en intégrant les notions de projet d'aménagement.

Le Plui s'attache également à maintenir un équilibre entre les enjeux environnementaux et les enjeux agricoles (voir objectif 4.1 du Padd). La valorisation des espaces cultivés se traduit par la prise en compte des conclusions du diagnostic agricole, et par un zonage adapté à proximité des sites d'exploitation (prise en compte des cônes de développement et limitation des prescriptions à proximité immédiate des sites d'exploitation).



## **Compatibilité avec les orientations relatives à la mise en valeur de la qualité du cadre de vie**

La préservation et la mise en valeur de la qualité du cadre de vie est un élément important du projet de territoire.

Pour répondre aux objectifs du Scot, on s'appuie sur des orientations d'aménagement et de programmation thématiques qui visent d'une part à poursuivre les efforts en matière de qualité des espaces publics, et d'autre part, à préserver les paysages identitaires du Perche.

Au sein du règlement écrit et graphique, la préservation de l'identité du Perche a aussi été prise en compte ; les secteurs Ua (centre-bourg) présentent des règles spécifiques qui préserveront la qualité de ces espaces. Les secteurs Ap, qui mettent en valeur les espaces prairiaux bocagers, sont aussi utilisés pour préserver les paysages à proximité de lieux remarquables (par exemple à proximité du centre-bourg de Rémalard).

## **Compatibilité avec les orientations relatives à la gestion des risques et à la préservation des ressources**

Le Plui intègre également les enjeux liés à la gestion des ressources (bois, eau notamment) et des risques (inondation, mouvement de terrain, et risque technologique).

En matière de gestion des ressources naturelles, le Plui intègre les dispositions des SDAGE et des SAGE. On pense notamment aux dispositions relatives à la préservation des milieux aquatiques qui se traduit par les zones N et No du règlement écrit et graphique (voir justifications de la prise en compte de la TVB). Du point de vue des risques, le Plui a bien évidemment pris en

compte l'atlas des zones inondables pour limiter au maximum le risque inondation. Pour les risques liés aux mouvements de terrain, le règlement écrit (appuyé du plan des contraintes) met en évidence l'aléa.

Enfin, le potentiel de développement traduit sur le plan de zonage intègre les aléas des risques technologiques comme par exemple sur la commune historique de Bellou-sur-Huisne où un PPRT s'exerce.

## **Compatibilité avec les orientations relatives au développement économique**

En matière de développement économique, le Scot prévoit un total de 28ha de potentiel d'extension des zones d'activités à l'échelle de la Communauté de communes d'ici 2032. Le Plui prévoit quant à lui un total de développement de 29,8 ha (le détail est présenté page suivante).

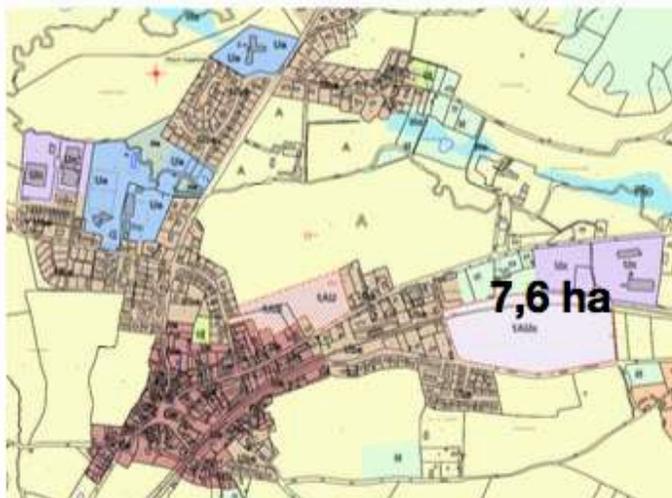
Pour la très grande majorité, il s'agit d'extension de zones d'activité existante et de foncier destiné au développement des entreprises locales.

On note simplement les créations des zones de Colonard (en lien avec la voie reliant Bellême et Rémalard-en-Perche), et

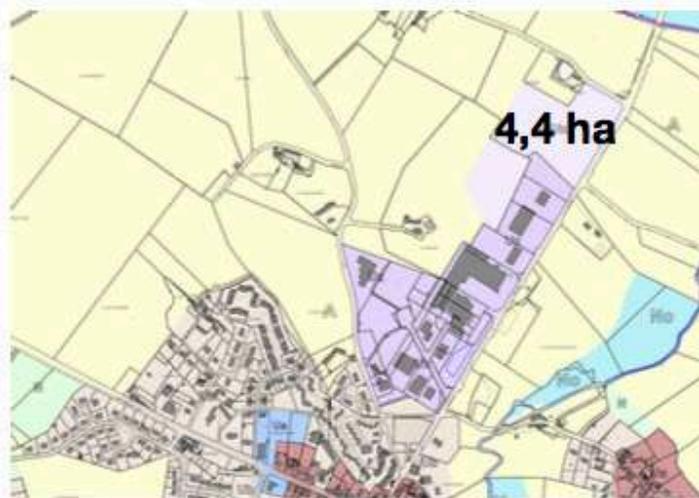
de Sablons-sur-Huisne sur la Rd 923 entre Nogent-le-Rotrou et La Loupe. Ces deux secteurs rentrent bien dans les possibilités d'exception à proximité des axes routiers.

Pour le développement commercial et l'artisanat, le Plui laisse la possibilité de s'implanter dans l'ensemble du tissu bâti, uniquement si cela ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'environnement habité. Cela va dans le sens d'une plus grande souplesse prônée par la toute récente loi ELAN.

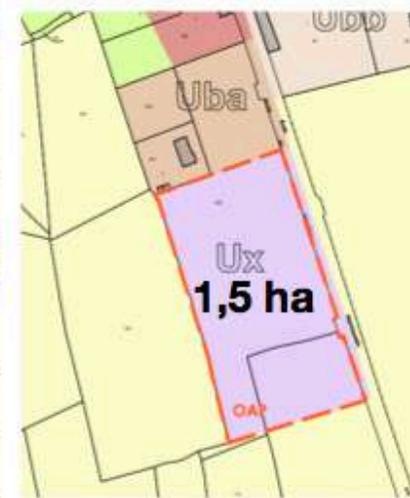
Bretoncelles



Berd'Huis



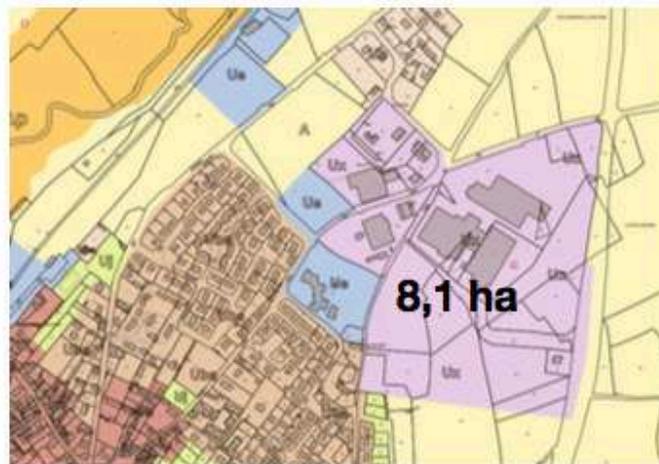
Colonard



Rémalard



Condé-sur-Huisne



**Total du potentiel mobilisable d'ici 2032 : 29,8 ha**

(objectif défini dans le Scot : 28 ha)

## 4.4. Indicateurs de suivi de la mise en Ouvre du Plui

Le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être utilisés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan, selon les objectifs visés au code de l'urbanisme notamment l'article L. 101-2. La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape importante dans la démarche évaluative, ce suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme, et si nécessaire de le faire évoluer en suivant notamment les articles L.153-27 du code de l'urbanisme.

Article L. 101-2

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

**1° L'équilibre** entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) 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'équipement commercial, 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 publiques ;

**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.

## 4.4.1. Suivi de l'équilibre général

### a - les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

La communauté de communes du Cœur de Perche prévoit des zones à urbaniser. Les indicateurs pour la satisfaction en besoin de logements au regard des objectifs exprimés par le Padd et des besoins estimés sont les suivants :

Variables	Indicateurs	valeur référence ou cible	source	périodicité
Utilisation économe et consommation des espaces	Densité moyenne (habitants au km <sup>2</sup> ) de la commune		INSEE	annuelle
Objectif démographique	Nombre d'habitants total envisagé		INSEE	annuelle
Urbanisation, perspective de construction de logements et activité économique	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2019 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Ua		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2019 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Uba et Ubb		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2019 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Uh		commune	annuelle
	Surface de plancher totale consacrée à l'activité économique accordée à partir de 2019		commune	annuelle

Évolution de la typologie et de la taille des logements	Nombre moyen d'occupants par ménage		INSEE	annuelle
	catégorie de logements : maisons		INSEE	
	catégorie de logements : appartements		INSEE	
	logements collectifs			
	nombre total de logements		INSEE	
	nombre total de résidences principales		INSEE	
	nombre total de résidences secondaires		INSEE	
	nombre total de logements vacants		INSEE	

**b - le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux.**

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Développement urbain, utilisation économe espaces	Superficie de zone d'urbanisation future (2AU)		commune	annuelle
Densification urbaine et renouvellement urbain	superficie des « dents creuses » construites, à partir de 2019, dans le bourg		commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour logement, depuis 2019		commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour activité économique, depuis 2019		commune	annuelle
Orientation d'aménagement et de programmation n° 1 :	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			lors du dépôt du permis d'aménager / de construire
Orientation d'aménagement et de programmation n° X	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			lors du dépôt du permis d'aménager / de construire
...	...			

### c - 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

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Espaces agricoles	Consommation d'espace agricole		commune	trisannuelle
	Évolution de la superficie agricole utilisée		chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
	Évolution du nombre de sites d'exploitation agricole		chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
Espaces naturels	Suivi des milieux naturels repérés comme tels		commune	trisannuelle
	Suivi des espèces protégées		commune	trisannuelle
	Suivi des secteurs No (enjeux liés à l'eau)		commune	trisannuelle
Espaces forestiers	Suivi de l'évolution des superficies boisées		commune	trisannuelle

### d - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution de l'aspect extérieur des bâtiments et ensemble bâti repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée		commune	annuelle
Évolution des secteurs de point de vue repérés au titre de l'article L151-19	nombre de constructions pouvant obstruer les vues lointaines repérées		commune	annuelle

## e - les besoins en matière de mobilité

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Diminution des obligations de transport motorisé	Linéaire de circulations douces ajouté ou amélioré (en centaines de mètres)		commune	annuelle
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus	à Neaufles		INSEE	trisannuelle
	dans une autre commune			
Équipement automobile des ménages	ménages possédant au moins 1 voiture			
	ménages possédant au moins 2 voitures ou plus			
Moyen de transport utilisé pour se rendre au travail	Voiture, camion, fourgonnette			
	transports en commun			
	pas de transport			
	marche et deux-roues			

### 4.4.2. La diversité des formes urbaines et rurales

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Logements sociaux	Nombre de logements sociaux construits	0 en 2015	commune	annuelle
Statut d'occupation des logements	propriétaires	454 en 2015	INSEE	trisannuelle
	locataires	33 en 2015	INSEE	trisannuelle
	locataires d'une HLM	0 en 2015	INSEE	trisannuelle
	logés gratuitement	7 en 2015	INSEE	trisannuelle
Équipements	Équipements collectifs réalisés depuis 2018		commune	annuelle
	Équipements collectifs améliorés, transformés... depuis 2019		commune	annuelle
	Évolution des effectifs scolaires		Inspection académique	annuelle

Emploi et activité	Nombre total d'entreprises créées tous secteurs	6 en 2016	INSEE	annuelle
	Évolution de la proportion de chômeurs	7,7 % en 2015	INSEE	annuelle
	Évolution de l'indicateur de concentration d'emplois	38,7 en 2015	INSEE	annuelle
	Évolution du nombre d'actifs résidant sur la commune ayant un emploi	496 en 2015	INSEE	annuelle
Communications électroniques	Nombre de logements raccordés		commune	annuelle
	Nombre de locaux d'activités économiques raccordés		Syndicat mixte ouvert	annuelle
	Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau (en centaines de mètres)		Syndicat mixte ouvert	annuelle

#### 4.4.3. La sécurité et la salubrité publiques

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Accidentologie	nombre de décès par accident de la circulation routière et situation géographique		Préfet, département et gendarmerie	annuelle
Eau potable	Analyse de la qualité de l'eau distribuée		ARS	annuelle
	Évolution du nombre d'abonnés		Syndicat	annuelle
	Évolution du nombre de branchements			
	Évolution du volume consommé			
	Évolution du rendement du réseau en %			

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Eaux usées	Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à chacune la station d'épuration		syndicat	annuelle
	Assainissement collectif : évolution du nombre de raccordements au réseau		syndicat	
	Assainissement collectif : conformité des rejets de chacune des stations d'épuration		syndicat	
	Assainissement autonome : suivi de l'analyse de la conformité des installations		syndicat	
Eaux pluviales	suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction		commune	annuelle
	proportion des superficies des espaces maintenus perméables dans les projets, hors chaussée et trottoir			
	aménagements créés pour améliorer la rétention et le recueil de l'eau de ruissellement sur le domaine public			
Déchets	Évolution du tonnage de déchets produits		délégataire	annuelle
	Évolution tonnage de déchets récoltés aux points d'apport volontaire pour être recyclés		délégataire	annuelle

#### 4.4.4. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Catastrophe naturelle	Arrêté de catastrophe naturelle et nature de l'événement		préfecture	annuelle
Risque inondation	Déclaration de sinistre		commune	annuelle
Risques relatifs aux zones de cavités souterraines	Déclaration de sinistre		commune	annuelle
Risque retrait-gonflement des argiles	Nombre de constructions en zone d'aléa ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre		commune	annuelle

#### 4.4.5. 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

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Réseau bocager repéré au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	linéaire en km de haies préservées,		commune	annuelle
	nombre de saisine de la commission locale		intercommunale	annuelle
	linéaire en Km de haies plantées dans le cadre de la compensation		intercommunale	annuelle
Mares repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	nombre de mares préservées		commune	annuelle

#### 4.4.6. 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

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Consommation électrique	Évolution en KWh de l'éclairage public		syndicat d'électrification	annuelle
Réduction de l'émission de gaz à effet de serre	Nombre de bornes de recharges véhicules électriques ou hybrides installées sur domaine public			
Consommation énergétique de l'habitat	Nombre de constructions basse consommation ou à énergie positive achevées			
	nombre d'installations de production d'énergie renouvelable à partir de géothermie			
	nombre d'installations d'énergie renouvelable solaire ou photovoltaïque			
Qualité de l'air	Évolution trafic véhicules les voies départementales		département	trisannuelle
	Création aire co voiturage		département	annuelle
	Indice CITEAIR relevé à la station la plus proche			annuelle

#### 4.4.7. Suivi de la réalisation des projets municipaux et intercommunaux

Certains des projets municipaux sont concrétisés par un emplacement réservé dont l'acquisition puis la réalisation peuvent être quantifiées de la façon qui suit :

<i>Numéro de l'emplacement réservé et destination (superficie: voir tableau porté au règlement graphique)</i>	<i>Source</i>	<i>date de l'acquisition (partielle ou totale, à préciser)</i>	<i>date de réalisation de la destination (partielle ou totale, à préciser)</i>
Emplacement réservé 1 : aménagement espace collectif et parking	Saint-Cyr	commune	
Emplacement réservé 2 : aménagement des abords de la Chapelle	Saint-Cyr	commune	
Emplacement réservé 3 : aménagement places de stationnement	Saint-Cyr	commune	
Emplacement réservé 4 : aménagement places de stationnement	Saint-Cyr	commune	
Emplacement réservé 5 : aménagement places de stationnement	Saint-Cyr	commune	
Emplacement réservé 6 : aménagement places de stationnement	Saint-Cyr	commune	
Emplacement réservé 1 : aménagement d'un ouvrage hydraulique	Colonard	commune	
Emplacement réservé 1 : création d'un accès	Boissy-Maugis	commune	
Emplacement réservé 2 : programme de logements	Boissy-Maugis	commune	
Emplacement réservé 3 : sécurisation de la voirie	Boissy-Maugis	commune	
Emplacement réservé 1 : aménagement d'une piste cyclable	Rémalard	commune	
Emplacement réservé 1 : agrandissement pôle de santé	Berd'Huis	commune	
Emplacement réservé 2 : construction d'un équipement collectif	Berd'Huis	commune	
Emplacement réservé 3 : création de parking	Berd'Huis	commune	
Emplacement réservé 4 : aménagement du parking du cimetière	Berd'Huis	commune	
Emplacement réservé 5 : construction d'un équipement collectif	Berd'Huis	commune	
Emplacement réservé 6 : agrandissement du pôle scolaire	Berd'Huis	commune	
Emplacement réservé 7 : agrandissement du parking de la bibliothèque	Berd'Huis	commune	
Emplacement réservé 8 : emplacement conteneurs poubelles nouveau quartier	Berd'Huis	commune	

# 5. Résumé non technique

## 5.1. Résumé du projet de territoire

Le projet d'aménagement et de développement durables porté par la Communauté de communes Cœur de Perche au travers de ce Plui a pour vocation de définir les grandes orientations d'aménagement pour les 10 à 15 prochaines années.

L'ensemble des débats ont amené les élus à organiser ce projet de territoire autour de 5 axes et d'une vingtaine d'objectifs. La hiérarchisation des axes n'est pas anodine ; le fait d'afficher un premier axe relatif au développement économique est important pour les élus puisqu'il répond à une logique claire :

*« Il faut d'abord organiser le territoire pour préserver voire créer de l'emploi avant de vouloir accueillir toujours plus d'habitants »*

Il y a effectivement une volonté forte de ne pas être un simple territoire « dortoir », et d'utiliser le Plui comme un véritable outil de structuration et de synthèse de la stratégie de développement de la communauté de communes nouvellement créée.

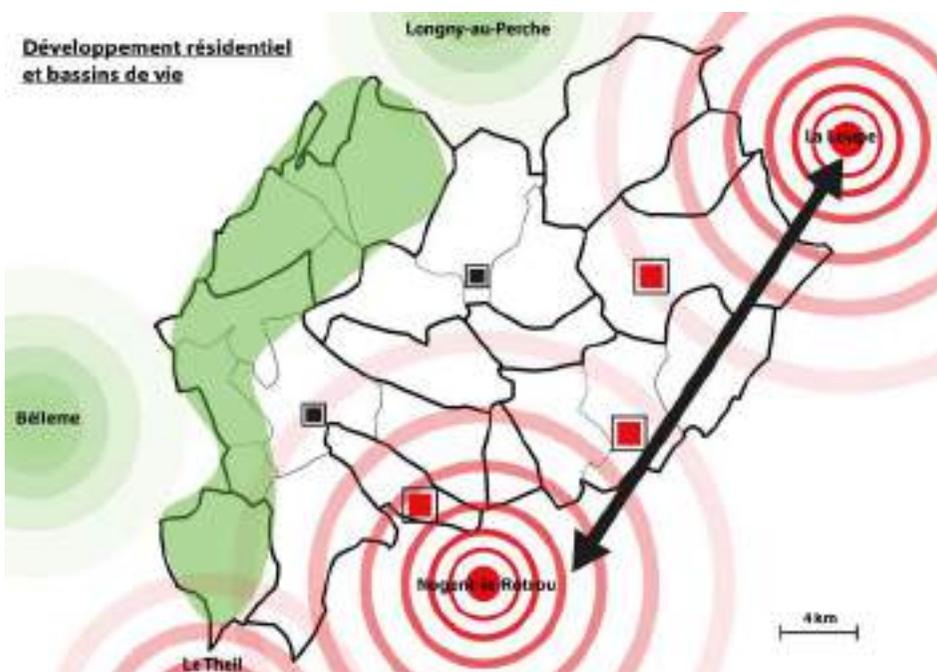
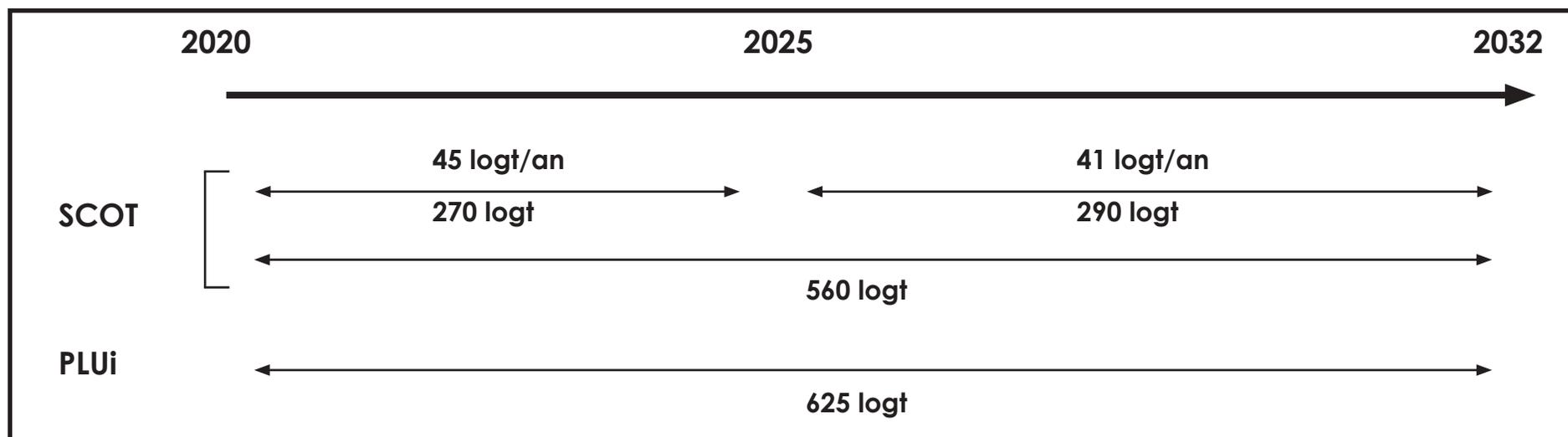
Les axes 2 et 3 renvoient à la problématique de l'attractivité résidentielle du territoire. L'axe 2 acte les principes de répartition de la croissance démographique sur le territoire en privilégiant notamment la proximité avec les principaux bassins d'emplois et de services. L'axe 3 précise quant à lui les objectifs en matière de renforcement de l'offre d'équipements et de services qui participe à la qualité du cadre de vie des populations actuelles et futures.

L'axe 4 vise à répondre aux enjeux de préservation et de mise en valeur de la qualité du cadre de vie en s'attachant aux trames vertes et bleues et plus globalement à la biodiversité, aux paysages et à l'identité locale. Il s'agit aussi de mettre l'accent sur la qualité de l'environnement au sens large qui rend le territoire attractif.

Enfin, l'axe 5 répond à l'enjeu de limitation de la consommation d'espace. Il met en avant les moyens à mettre en œuvre (privilégier le potentiel mobilisable dans le tissu bâti existant), et la nécessité de rendre efficaces les futures extensions urbaines.



## 5.2. Le projet démographique et la production de logements



### CdC Cœur de Perche (11 670 habitants en 2014)

	Situation 2009 - 2014	Scénario retenu
Taux de croissance	-0,1 %	0,4 %
Population supplémentaires	-40	810
Nb de logements supplémentaires	212	625

Communes	Production de logements			Évolutions démographiques		
	1 <sup>er</sup> temps (d'ici 2032 : U et 1AU)	Part de la production	Total PLUi	Population en 2013	Part de la population	Taux de croissance 99-13
Rémalard-en-Perche	120	19	<b>245</b>	2023	17	-2,74 %
Nocé	35	6		750	6	-1,32 %
Berd'Huis	90	14		1073	9	-2,37 %
<b>Total « pôles majeurs »</b>	<b>245</b>	<b>39</b>		<b>3846</b>	<b>33</b>	<b>-2,36 %</b>
Préaux-du-Perche	30	5	<b>200</b>	543	5	0,37 %
Saint-Pierre-la-Bruyère	37	6		447	4	0,22 %
Sablons-sur-Huisne	58	9		2203	19	17,68 %
Bretoncelle	75	12		1446	12	7,67 %
<b>Total « pôles secondaires »</b>	<b>200</b>	<b>32</b>		<b>4639</b>	<b>40</b>	<b>10,40 %</b>
Dancé	34	5	<b>105</b>	365	3	-9,20 %
Verrières	20	3		412	4	7,57 %
Moutiers-au-Perche	25	4		434	4	-14,23 %
La Madeleine-Bouvet	13	2		404	3	8,89 %
Saint-Germain-des-Grois	13	2		228	2	16,33 %
<b>Total « secteur est »</b>	<b>105</b>	<b>17</b>		<b>1843</b>	<b>16</b>	<b>-0,81 %</b>
Cour-Maugis-sur-Huisne	<b>75</b>	<b>12</b>	<b>75</b>	<b>1394</b>	<b>12</b>	<b>4,58 %</b>
Colonard-Corubert						
Saint-Jean-de-la-Forêt						
Saint-Aubin-des-Grois						
Saint-Cyr-la-Rosière						
<b>Total</b>	<b>625</b>			<b>11722</b>	<b>100</b>	<b>3,44 %</b>

**2/3 de l'offre de logements sur les pôles locaux**  
(en rouge et orange)

**La moitié des logements produits dans le tissu bâti**

# 6. Lexique

**Desserrement des ménages** : diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, à l'augmentation des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile familial, au vieillissement de la population

**La population « sans double compte »** : comprend toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite « sans double compte » (Psdc) car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

**Variation totale de population** : différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

**Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

**Solde migratoire** : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

**Taux de variation global (%)** : mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.

Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

**Ménage** : ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

**La population active comprend** : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent.

Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement.

**Les chômeurs** au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées « chômeurs » sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l'Anpe), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail.

**Le taux de chômage** correspond au pourcentage de chômeurs dans la popu-

lation active. Le taux de chômage par classe d'âge correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s'agit du taux de chômage au sens du recensement.

**Le taux d'activité** est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

**L'emploi au lieu de travail** comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

**Le secteur d'activité** est celui de l'activité principale exercée par l'établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (Nes).

### **Surface agricole utile (SAU)**

La surface agricole utile (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales, ), et comme précisé plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.

Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges de la commune, il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes.

Lorsqu'on parle de SAU de la commune, il s'agit de la SAU localisée dans la commune.

### **Exploitation agricole**

Pour qu'une unité économique soit considérée comme exploitation agricole, 3 conditions doivent être requises :

- 1) produire des produits agricoles
- 2) avoir une gestion indépendante
- 3) avoir une certaine dimension :

soit une SAU (surface agricole utile)  $\geq 1$  hectare

soit une superficie en cultures spécialisée  $\geq 20$  ares

soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en

nombre d'animaux ou en volume de production

**Les zones humides** sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

**bassin versant ou bassin hydrographique** : portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan

**La trame verte** est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...] *Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009*

**Un corridor écologique**, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus.

**ZPS** : zone de protection spéciale (directive oiseaux Natura 2000), établie sur un site abritant des populations d'oiseaux remarquables, ou des espèces migratrices à la venue régulière.

**ZSC** : zone spéciale de conservation (directive habitat Natura 2000), recouvre un habitat naturel d'intérêt européen représentatif d'une région biogéographique, ou en voie de régression ou de disparition, soit un habitat abritant des espèces elles-mêmes remarquables ou en danger.

**Znieff de type I** : sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux Znieff de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

**Znieff de type II** : ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs Znieff de type I. Ils désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.







