



Département de l'Orne, communauté de communes des

# Hauts du Perche

## Plan local d'urbanisme

Plu prescrit le 29 août 2018  
 Projet de Plu arrêté le 24 avril 2019  
**Plu approuvé le 4 mars 2020**

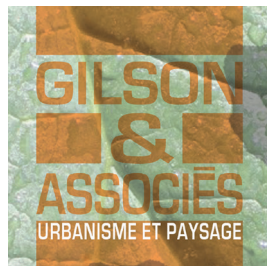
Vu pour être annexé à la  
 délibération du conseil  
 communautaire du  
 4 mars 2020  
 approuvant le plan local  
 d'urbanisme intercom-  
 munal des Hauts du  
 Perche

Le président,  
 Guy Monhee

## Projet d'aménagement et de développement durables

Date :	Phase :	Pièce n° :
27 février 2020	<b>Approbation</b>	<b>2</b>
Communauté de communes des Hauts du Perche, 2 Rue Du Vieux Moulin, 61290 LONGNY-LES-VILLAGES ; 02 33 25 56 00		

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



## Rappels

Le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du Plu (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

**Les justifications des orientations et objectifs du présent Padd figurent au rapport de présentation.**

## La structure du projet

Le projet d'aménagement et de développement durables porté par la Communauté de communes des Hauts du Perche au travers de ce Plu 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 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 Plu comme un véritable outil de structuration et de synthèse de la stratégie de développement de la communauté de communes nouvellement créée.

Le développement résidentiel fait l'objet de plusieurs axes. On propose dans un premier temps une série d'objectifs permettant d'organiser le potentiel constructible et de renforcer l'armature territoriale (pôles majeurs et pôles d'appui). Un autre axe est consacré à la politique du logement. Le Plu devra en la matière orienter la production de logements à destination des jeunes ménages, et de faire émerger des logements plus adaptés au vieillissement de la population. Parallèlement à cela, le Plu vise à renforcer l'offre de services et d'équipements en lien avec les publics visés.

L'axe 4 suivant 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.

Le dernier axe 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.

# Préserver le fragile équilibre entre les différents pans de l'économie territoriale

## Pour l'économie productive

### S'appuyer sur un réseau de zones d'activités efficace

Le territoire accueille d'ores-et-déjà des zones d'activités avec du foncier disponible ou des possibilités d'extension. Il s'agira donc de s'appuyer sur ce réseau existant, et si besoin envisager de développer de nouvelles zones en privilégiant la proximité des voies de communication de premier plan (RN12, RD918).

L'attractivité des zones d'activités ne passe pas uniquement par l'accessibilité routière, mais aussi par l'accès au réseau numérique. Il est donc important de s'attacher à offrir du foncier économique plus qualitatif.

### Permettre à l'activité primaire d'évoluer

Préserver des cônes de développement pour ne pas « piéger » les sites d'exploitation.

Préserver l'activité d'élevage dans les vallées notamment, en évitant de renforcer les contraintes autour des sites d'exploitations.

Accompagner le développement des autres types d'activités d'exploitation des ressources naturelles :

- activités forestières,
- carrières

## Pour l'économie de services

### Offrir les conditions pour l'accueil du commerce

Le commerce ne se décrète pas. Il répond à ses propres règles : celles de la rentabilité.

Dans ce cadre, le travail du Plui est de créer les conditions favorables pour que le territoire puisse maintenir et/ou accueillir des commerces en rapport avec ses bassins de vie.

### Permettre à l'artisanat de se développer

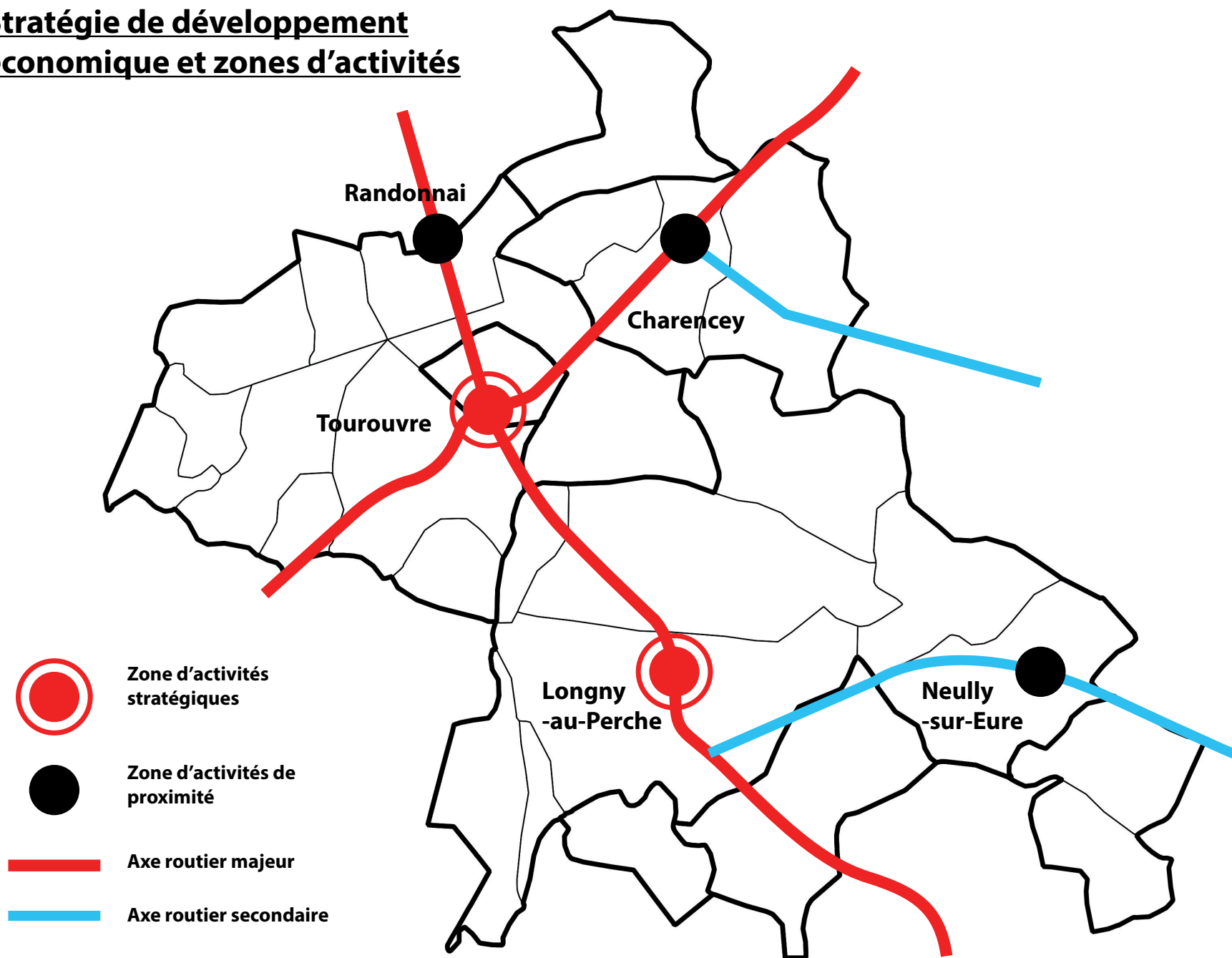
Permettre l'installation d'activités dans le tissu bâti existant sous condition de compatibilité avec l'environnement habité.

Rappelons que l'activité artisanale (notamment dans le secteur du BTP) est un véritable vecteur d'emplois sur un territoire où l'attrait pour les résidences secondaires est aussi important.

### Développer le tourisme

Avec son environnement de qualité, et son image de marque, le territoire mise aussi sur le développement des activités touristiques.

## Stratégie de développement économique et zones d'activités



# Organiser le territoire intercommunal autour d'une armature équilibré et basée la notion de temps de parcours aux services et équipements

- Soutenir les pôles majeurs du territoire que sont Tourouvre et Longny-au-Perche

Le territoire de la communauté de communes s'organise historiquement autour des pôles de Tourouvre et de Longny-au-Perche. Ces deux communes accueillent la plupart des services et équipements, et jouent donc un rôle important dans la vie quotidienne des habitants.

Pour que ces communes puissent maintenir cette offre de services, il faut leur permettre d'enrayer le déclin démographique observé ces dernières années en accueillant de nouveaux habitants.

Anticiper le développement à long terme, voir photo aériennes ci-contre.



- **Conforter des pôles d'appui : Randonnai, Saint-Maurice-lès-Charencey, Neuilly-sur-Eure**

Pour répondre à l'enjeu de l'amélioration de l'accessibilité aux services et équipements, il est nécessaire de faire émerger des pôles secondaires. Ces communes, de par leur situation géographique et démographique, permettent de mailler le territoire de manière à ce que la quasi totalité des habitants se situent à moins de 10 minutes en voitures des équipements et services de proximité. Pour ces communes, l'enjeu est de conforter les évolutions démographiques constatées.

- **S'appuyer sur les dynamiques issues des départements voisins (Eure et Eure-et-Loir)**





Les communes des plateaux agricoles, limitrophes des départements de l'Eure et de l'Eure-et-Loir, ont connu sur les dernières années une augmentation de population liée à un fort solde migratoire. Cette dynamique doit être mise en valeur et prolongée au travers du Plui en y proposant davantage de potentiel constructible.

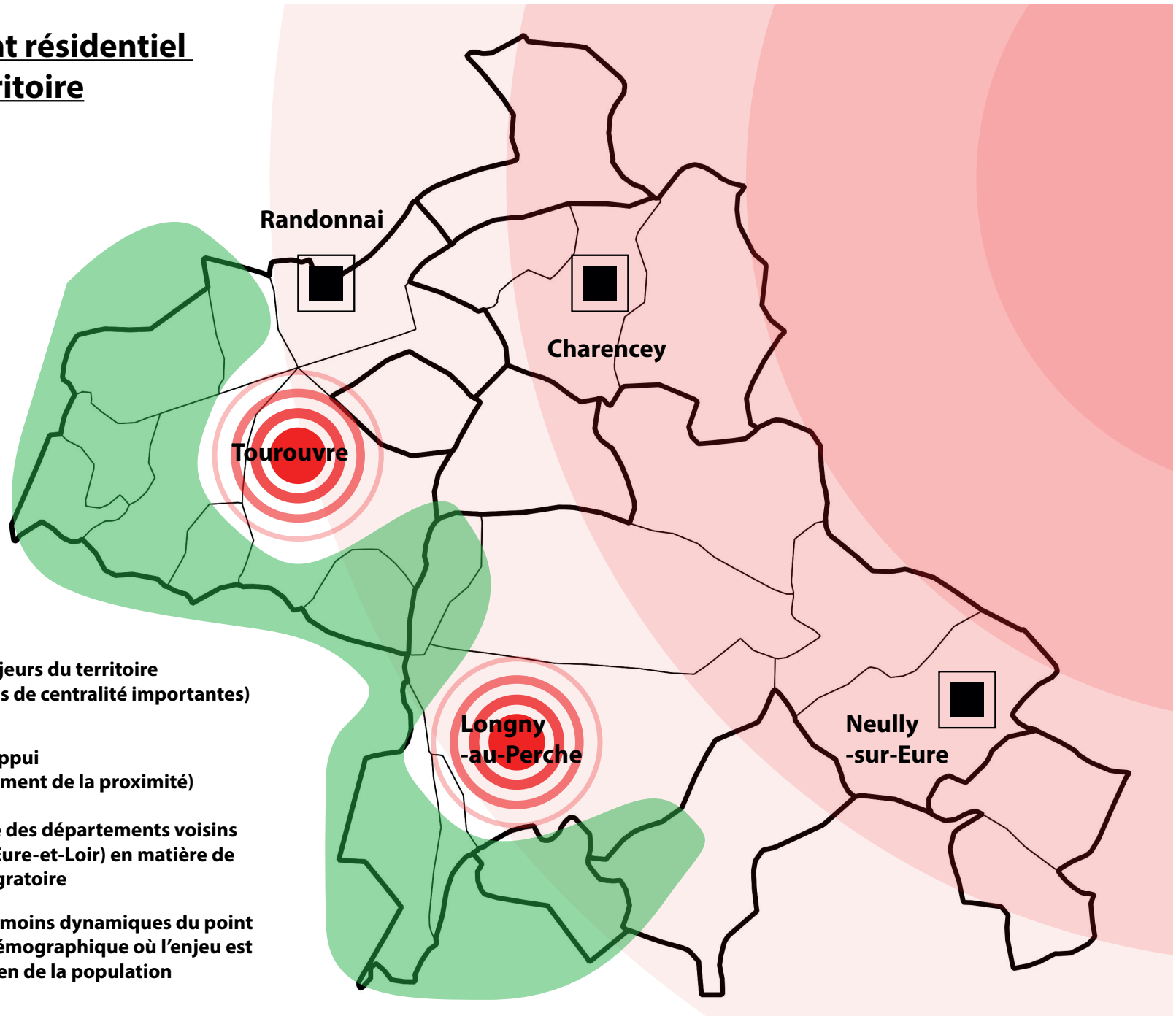
- **Accompagner le reste des communes dans le maintien de la population**

Pour les autres communes, l'enjeu réside dans l'accompagnement vers le maintien de la population *a minima*.

Chaque commune pourra se développer selon ces possibilités au regard des objectifs de limitation de la consommation d'espaces (mobilisation des dents creuses, renouvellement du bâti existant).

## Développement résidentiel et pôles du territoire

-  Pôles majeurs du territoire  
(fonctions de centralité importantes)
-  Pôles d'appui  
(renforcement de la proximité)
-  Influence des départements voisins  
(Eure et Eure-et-Loir) en matière de  
solde migratoire
-  Secteurs moins dynamiques du point  
de vue démographique où l'enjeu est  
le maintien de la population



# Proposer un parc de logements qui répond aux différentes étapes du parcours résidentiel

## Centrer la production de logements neufs sur les familles et les primo-accédants

Le marché immobilier du territoire exclut une partie importante de la population, et notamment les plus jeunes ménages qui pourtant permettent de maintenir les effectifs scolaires, et une certain dynamisme dans les communes rurales.

Il s'agira donc de cibler cette catégorie de population dans les opérations de construction de logements neufs.

Le logement social peut aussi être un maillon important de cette stratégie d'accueil. Il peut notamment permettre le renouvellement de la population sur certains secteurs. Ces logements doivent être situés à proximité des équipements et services.

Nota : Pour les autres catégories de population, le marché immobilier semble répondre aux diverses attentes. Il n'existe donc pas d'enjeux pour le Plui.

## Accompagner l'évolution du parc de logements pour prendre en compte le vieillissement de la population

Permettre l'évolution des logements pour que les personnes âgées, si elles le souhaitent, puisse rester à domicile.

Proposer des logements plus adaptés au vieillissement de la population, et à proximité des équipements et services nécessaires.

Proposer des structures d'accueil adaptées.

## Mobiliser les logements vacants des centres-bourgs avec des opérations spécifiques

La vacance est une problématique importante notamment sur les centres-bourgs des différentes polarités. Au travers d'opérations spécifiques (OPAH, opérations de renouvellement en logements sociaux ...), il s'agira de tenter de les mobiliser au mieux pour accueillir de la population et redynamiser ces secteurs.



Logements aidés à Tourouvre



# Répondre aux besoins liés aux évolutions de la structure de la population

## • Pour les aînés : garantir un parcours de santé de base et de proximité

Le vieillissement de la population observé tant à l'échelle locale que nationale implique de maintenir et de renforcer l'offre médicale sur le territoire communautaire.

Cet objectif s'appuie sur l'armature du territoire évoquée plus haut. Les pôles majeurs et d'appui doivent être suffisamment dynamiques et constitués pour être en mesure de remplir cette fonction ; Il s'agit d'une fonction stratégique au regard du vieillissement de la population et du manque de professionnel de santé.



*Maison médicale de Randonnai*



*EPHAD «Les Laurentides» de Tourouvre*

## • Pour les familles : garantir l'accès à un panier moyen d'équipements et de services

Outre l'offre médicale, il semble important de s'attacher à offrir les conditions favorables pour le maintien voire le développement de l'offre d'équipements et de services.

En pratique, il s'agit du même principe que pour le développement de l'offre commerciale sur le territoire : atteindre les bassins de population nécessaires pour maintenir ou créer de nouveaux équipements et services de base.

# Préserver la qualité du cadre de vie

## • Favoriser la biodiversité

Préserver et restaurer les continuités écologiques au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue

Les travaux sur la trame verte et bleue réalisés par le parc naturel régional du Perche permettent de mettre en exergue les enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques.

Le Plui s'attache à retranscrire ces enjeux et à interroger les projets d'aménagement par rapport au respect de la biodiversité qui, rappelons-le, participe de l'attrait du territoire.

Assurer un équilibre entre préservation des milieux naturels et la valorisation des espaces cultivés

Il s'agit ici de trouver la juste mesure entre préservation et mise en valeur des milieux naturels, et valorisation des espaces agricoles. Ces deux aspects participent chacun au dynamisme du territoire, et le Plui doit être équilibré pour garantir un aménagement durable du territoire. La gestion et la valorisation des linéaires de haies, et la prise en compte réaliste des zones humides tout en y intégrant les enjeux de l'agriculture extensive sont de bons exemples du pragmatisme voulu par les élus.

## • Valoriser le paysage

Maintenir un paysage identitaire de qualité

Le paysage est 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 du maintien d'un paysage de qualité.

Il s'agit de l'image de marque du Perche.

Préserver la perception de la qualité des paysages du Perche

Outre la simple préservation des éléments constitutifs du paysage du Perche, il est impératif de s'attacher à la préservation de la perception de celui-ci. Il s'agit en effet de préserver les points de vue qui parsèment l'ensemble du territoire ; les ondulations caractéristiques du territoire offrent une multitude de points de vue qui sont autant de belvédères s'ouvrant sur des paysages de qualité.

Ainsi, le rôle du Plui est aussi dans la prise en compte de ces points de vue.

## • Mettre en valeur l'identité locale

Préserver et mettre en valeur les formes urbaines (celles des bourgs et des hameaux)

L'identité locale s'appuie non seulement sur le paysage, mais également sur les formes urbaines traditionnelles des bourgs et hameaux.

Au travers du Plui, il est nécessaire d'apporter une attention particulière au entrées de bourg. Il s'agit en effet d'une vitrine de l'identité percheronne.

Lorsque des extensions urbaines sont nécessaires pour répondre aux objectifs de croissance démographique des communes, le Plui veillera à s'inspirer des formes urbaines traditionnelles, tout en intégrant les modes de vie actuels. Pour les franges urbaines, il sera également nécessaire de veiller à leur bonne intégration paysagère.

La mobilisation du potentiel de logements en dents creuses devra être impérativement tenir compte des caractéristiques percheronnes du bâti en matière de volume, d'implantation, d'aspect des constructions, de formes urbaines.

Mettre en valeur le réseau de chemins de randonnée

Le réseau de chemins de randonnée est aussi un atout majeur du territoire, que ce soit du point de vue du tourisme ou de l'attractivité résidentielle.

Il s'agit de mettre en valeur le travail conjoint de la communauté de communes et du parc naturel régional du Perche mené ces dernières années.



À gauche la vallée de la Commeauche surplombée par l'église de Malétable, en haut une vue du bourg de Tourouvre, en bas le centre-bourg de Marchanville

Mettre en valeur le patrimoine culturel du territoire

De manière général, le Plui sera aussi l'occasion de mettre en lumière la richesse du patrimoine historique du territoire.

On parle ici autant des monuments inscrits/classés que de l'ensemble du «petit» patrimoine qui participe à l'identité percheronne.



# Limiter la consommation de l'espace

## • Mobiliser le potentiel dans le tissu bâti

Favoriser la construction dans les dents creuses dans les espaces bâtis quel qu'ils soient

L'objectif de limitation de la consommation d'espace passe dans un premier temps par le repérage du potentiel existant dans les espaces bâtis. Dès lors, les espaces interstitiels, ou dents creuses, seront mobilisés en priorité.

L'identité locale du Perche implique que les hameaux puissent aussi participer au développement résidentiel. Cela a notamment été rappelé dans le Scot du Perche Ornaïs.

Le parc de résidences secondaires est potentiellement une source de logements non négligeable qui a néanmoins été largement exploitée ces dernières années.

Permettre le renouvellement du bâti existant pour accueillir du logement

Pour limiter la consommation d'espace, il est aussi possible de s'appuyer sur le renouvellement du bâti existant pouvant accueillir du logement.

Outre les grandes opérations de renouvellement urbain, le Plu s'attache aussi à repérer les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Mobiliser les logements vacants dans la mesure du possible

Le taux de vacance du parc de logements varie selon les communes. Cependant, il est évident qu'il existe là aussi un gisement important de logements.

Le Plu doit participer à la mobilisation de ce potentiel difficilement mobilisable, notamment dans les centres-bourgs en offrant des espaces confortables et de qualités, et en renforçant les services offerts ...

## • Exploiter au mieux la nécessaire consommation d'espace

Lorsqu'elle s'avère nécessaire, c'est à dire lorsque le potentiel présent dans le tissu existant (dents creuses, logements vacants, renouvellement urbain) mobilisable n'est pas suffisant pour répondre aux objectifs démographiques et économiques, la consommation d'espaces devra être la plus efficace possible. On pense notamment à privilégier des opérations d'une certaine densité renvoyant aux formes urbaines traditionnelles (« Mettre en valeur l'identité locale »), et participant à une bonne insertion paysagère.

Pour répondre aux attentes de la loi, et aux prescriptions du Scot, **la consommation d'espace liée au développement résidentiel sera réduite de 30%** par rapport à la dernière période de référence exprimée dans le diagnostic (1999-2012 via les fichiers fonciers et les données Insee).