



Département de l'Orne, communauté de communes des

Hauts du Perche

Plan local d'urbanisme

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

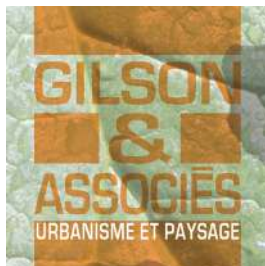
Le président,
Guy Monhée

Rapport de présentation

Date : 24 février 2020	Phase : Approbation	Pièce n° : 1
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

Hauts du Perche - Rapport de présentation du plan local d'urbanisme



1. PREMIÈRE PARTIE Généralités	1	3. TROISIÈME PARTIE Enjeux environnementaux	43
1.1. Le plan local d'urbanisme	4	3.1. La mise en valeur des sites naturels remarquables par la Trame Verte et Bleue	44
1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	4	3.2. Un cadre de vie et une identité qui font la force du territoire	48
1.1.2. Contenu	5	3.3. La prise en compte des risques au sein du Plui	56
1.1.3. Processus d'élaboration, historique de la procédure	5	3.4. Les enjeux « climat / air / énergie »	64
1.1.4. Motif de l'élaboration du Plui	5	3.5. Les réseaux	66
1.1.5. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme	5	3.5.1. Eau potable	66
1.2. Présentation générale du territoire	6	3.5.2. Assainissement	67
1.2.1. Situation géographique	6	3.5.3. Gestion des déchets	69
1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes	7		
2. DEUXIÈME PARTIE Diagnostic socio-économique	11	4. QUATRIÈME PARTIE Justifications et compatibilités	71
2.1. Des évolutions démographiques fortement liées au solde migratoire ...	12	4.1. Le projet de territoire	72
2.2. ... et qui connaît des transformations structurelles à prendre en compte.	13	4.1.1. Axes de développement et perspectives démographiques	72
2.3. Des secteurs géographiques plus ou moins dynamiques	15	4.1.2. Organisation spatiale retenue	82
2.4. Une offre de logements qui évolue également	16	4.1.3. La politique d'équipements	85
2.5. Zoom sur la problématique de la vacance	17	4.2. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	86
2.6. Un parc de logements plutôt monotypé mais répondant aux besoins	18	4.2.1. Découpage du territoire	86
2.7. Les objectifs du Scot en matière de logements	19	4.2.2. Consommation d'espace et objectifs de modération	87
2.8. Un territoire davantage résidentielle ?	21	4.2.3. Justifications des prescriptions figurant au zonage	90
2.9. L'activité économique centrée sur le secteur des services	22	4.2.4. Motifs de limitation administratives apportées à l'utilisation des sols	93
2.10. L'activité agricole au cœur de l'identité du territoire	23	4.3. Compatibilités avec le Schéma de cohérence territoriale	107
2.11. La pérennité de l'activité agricole	27	4.4. Indicateurs de suivi de la mise en Œuvre du Plui	118
2.12. Les pistes de diversification de l'activité agricole	29	4.4.1. Suivi de l'équilibre général	119
2.13. Une offre commerciale de proximité	30	4.4.2. La diversité des formes urbaines et rurales	122
2.14. Un territoire traversé par la nationale 12 : un atout pour l'avenir	31	4.4.3. La sécurité et la salubrité publiques	123
2.15. Des bassins de vie basés aussi sur l'offre d'équipements	33	4.4.4. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	124
2.16. Des mobilités professionnelles à prendre en compte	38	4.4.5. La protection des milieux naturels et des paysages	125
2.17. L'offre de stationnement	40	4.4.6. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement	125
2.18. La limitation de la consommation d'espace	41	4.4.7. Suivi de la réalisation des projets municipaux et intercommunaux	126
		5. Résumé non technique	127
		5.1. Résumé du projet de territoire	128
		5.2. Le projet démographique et la production de logements	129

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 km², 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 km² 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 des Hauts du Perche a été prescrit le 29 août 2018.

Initialement, deux élaborations de Plui ont été initiées sur les anciennes communautés de communes (le 16 octobre 2013 pour le Haut Perche, et le 4 décembre 2014 pour le Pays de Longny).

1.1.4.Motif de l'élaboration du Plui

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

- organiser le développement résidentiel et économique basé sur les dynamiques actuelles,

- se conformer aux attentes du SCOT

- définir un projet qui s'appuiera sur les atouts du territoire.

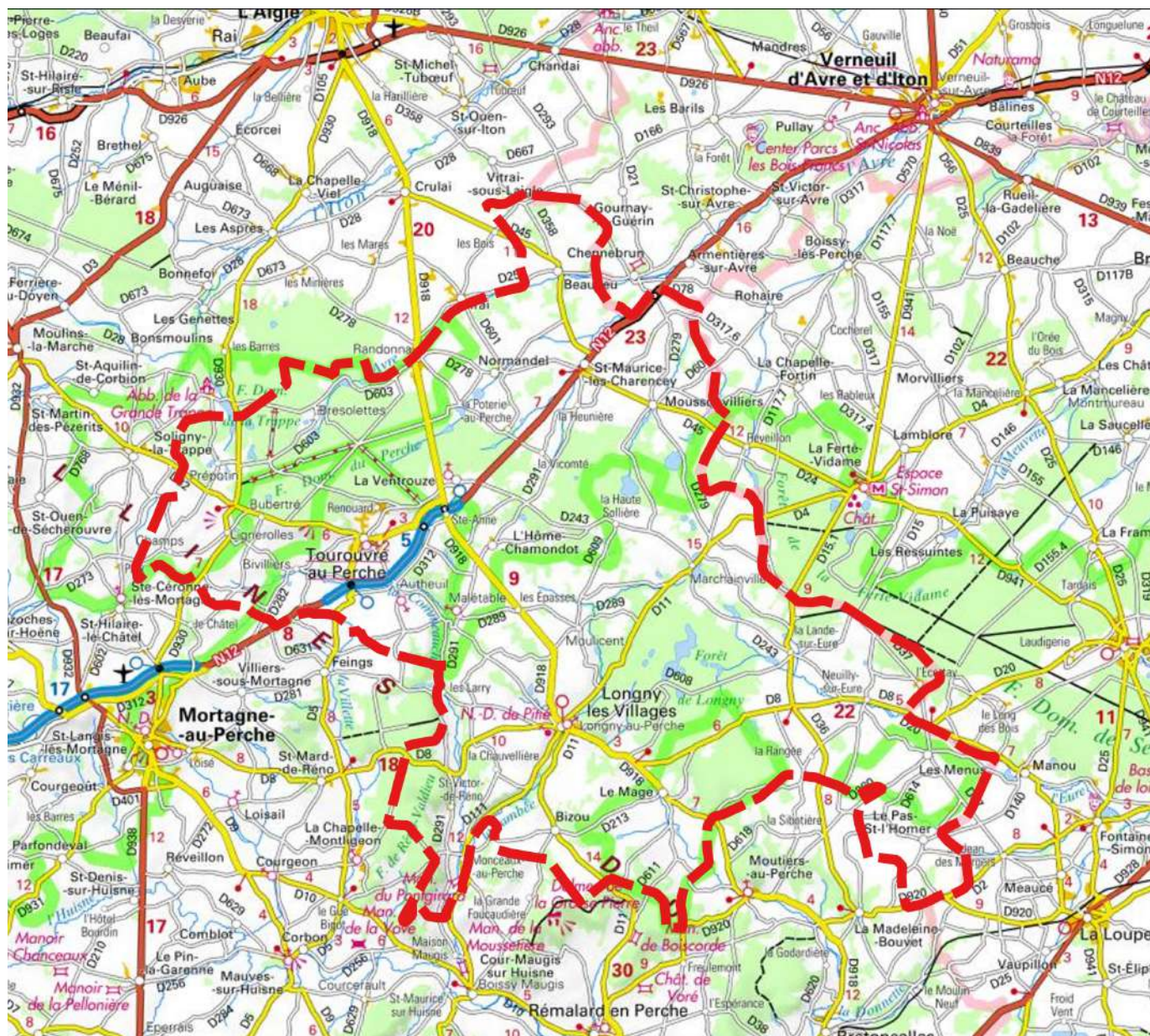
1.1.5.Lecture du dossier du plan local d'urbanisme

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 des hauts du Perche est issue de la fusion des anciennes communautés de communes du Hauts Perche et du Pays de Longny.

Cette communauté de communes regroupe 10 communes dont 3 communes nouvelles.

Longny-les-Villages et Tourouvre-au-Perche sont deux communes nouvelles regroupant respectivement 8 (Longny-au-Perche, Moulicent, Malétable, Monceaux-au-Perche, Saint-Victor-de-Reno, Marchainville, La Lande-sur-Eure et Neuilly-sur-Eure) et 10 communes (Tourouvre, Autheuil, Bivilliers, Bubertré, Lignerolles, Champs, Prépotin, Bresollettes, Randonnai, La poterie-au-Perche) « historiques ». La commune nouvelle de Charencey regroupe quant à elle trois anciennes communes (Saint-Maurice-les-Charencey, Moussonvilliers et Normandel).

Ce territoire s'étend sur près de 39 000 ha, et compte environ 8 500 habitants en 2015.

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

La communauté de commune est concernée par :

La charte de parc naturel régional du Perche

Toutes les communes de la communauté de communes sauf les communes historiques de Beaulieu, Normandel, Charencey, l'Hôme-Chamondot, La Ventrouze, La Poterie-Au-Perche, Tourouvre, Bubertré, Malétabelle, Le Mage, Les Menus, 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 des Hauts du Perche est concerné par le schéma de cohérence territoriale du Pays du Perche Ornais 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 schéma directeur 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

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

Le SAGE du bassin de l'Avre

Les préfets de l'Eure, de l'Orne et d'Eure-et-Loir ont signé le 27 décembre 2013, l'arrêté interpréfectoral portant approbation du SAGE de l'Avre. Le SAGE de l'Avre, attaqué dès son approbation, fait l'objet d'un recours contentieux.

Toutes les informations sur le SAGE du bassin de l'Avre : www.gesteau.eaufrance.fr/sage/avre et www.avre.fr

- Enjeux du SAGE

- Protection et exploitation de la ressource en eau souterraine : AEP pour la région mais aussi pour la Ville de Paris
- Gestion qualitative des eaux souter-

raines et des eaux superficielles

- Exploitation des matériaux alluvionnaires
- Faibles débits en amont de l'Avre
- Inondation et ruissellement
- Entretien et gestion ouvrages hydrauliques

- Thèmes majeurs sur le territoire

- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Améliorer la qualité des eaux souterraines
- Renaturer les milieux aquatiques
- Améliorer la qualité des eaux superficielles
- Préserver les zones humides
- Limiter l'impact des inondations sur la population • Limiter les phénomènes d'inondation

- Caractéristiques physiques du bassin

Le bassin est drainé par la rivière l'Avre qui prend sa source dans les forêts du Perche Ornais et rejoint l'Eure au-dessus de Dreux. Ce cours d'eau a porté successivement les noms d'Arve fluvius au Moyen-Age, d'Avra à partir de 1300 et fut enfin rebaptisé Avre en 1505.

- Caractéristiques socio-économiques du bassin

Le bassin versant de l'Avre est un bassin rural, peu urbanisé à l'exception de Verneuil, et de la vallée dans sa partie aval (Nonancourt/Saint-Lubin/Saint-Remy). Sur le bassin versant de l'Avre, il existe cinq grands modes d'occupation des sols : les territoires artificialisés, les territoires agricoles, les forêts et milieux semi-naturels, les zones humides et les surfaces en eau.

- Caractéristiques institutionnelles du bassin

Le département de l'Eure assure le rôle de structure porteuse du SAGE depuis 2001 et a transféré en 2005 l'animation du SAGE au Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Avre.

Le SAGE du bassin l'Huisne

Le SAGE du bassin versant de l'Huisne est actuellement en cours de révision. Il a été approuvé par les préfets de l'Orne, d'Eure-et-Loir et de la Sarthe le 14 octobre 2009 et modifié le 23 décembre 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
- 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 km².

Le bassin versant de l'Huisne fait partie du bassin de la Sarthe (périmètre de compétence de l'IIBS, 8 000 km, 599 communes) : la Sarthe conflue avec la Mayenne et le Loir en amont d'Angers pour former la Maine (bassin de 22 000 Km², 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 SAGE du Bassin de l'Iton

Le SAGE du bassin de l'Iton a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 mars 2012. Toutes les informations sur le SAGE du bassin de l'Avre sont consultables sur : www.gesteau.eaufrance.fr/sage/iton

- Liste des enjeux du SAGE

- Gérer le risque d'inondation
- Préserver, gérer et exploiter la ressource en eau potable • Préserver et gérer les milieux aquatiques et humides

- Caractéristiques du bassin

L'Iton est un cours d'eau largement anthropisé puisque si le cours d'eau principal a une longueur de 132 km, le réseau hydrographique est constitué de près de 280 km de bras, biefs et affluents. De même plus de 220 ouvrages hydrauliques sont présents tout au long de son cours.

Ce bassin versant est essentiellement rural avec une agriculture qui occupe

près de 70 % du territoire. Les zones de plateaux, autour du Neubourg et de Damville, sont orientées vers les cultures céréalières alors que la tête de bassin réussit à conserver un caractère bocager plus marqué mais qui a tendance à se dégrader. L'urbanisation est, quant à elle, plus marquée sur la partie aval du bassin.

Le SAGE du bassin de la Sarthe amont

Le SAGE du bassin versant de la Sarthe Amont a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 décembre 2011, suite à son adoption par la Commission Locale de l'Eau le 11 octobre 2011. Il est en phase de mise en oeuvre. Toutes les informations sur le SAGE du bassin de la Sarthe amont sont consultables sur :

- www.gesteau.eaufrance.fr/sage/sarthe-amont
- www.sage-sartheamont.org

- Liste des enjeux du SAGE

- L'amélioration de la qualité des eaux de surface
- L'amélioration des ressources en eau potabilisable
- La lutte contre l'eutrophisation
- La protection des populations piscicoles
- La gestion quantitative de la ressource en eau (crues et étiages)

- Caractéristiques du bassin:

La Sarthe prend naissance à une altitude de 260 m sur le plateau calcaire de Mortagne à Moulin-la-marche, dans le département de l'Orne. Les principaux affluents de la Sarthe en amont du Mans sont : le Sarthon, l'Ornette, le Merdereau, le Vaudelle, l'Orthe, le Rosay-Nord, la Semelle, la Bienne, l'Orne saosnoise.

255 communes sont comprises dans le périmètre du SAGE : 21 communes de Mayenne, 99 communes de l'Orne, 135 communes de la Sarthe Deux régions administratives sont concernées : Basse-Normandie et Pays-de-la-Loire. L'agriculture est l'activité principale pour la plupart des communes du bassin versant.

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 hu-

mides 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)

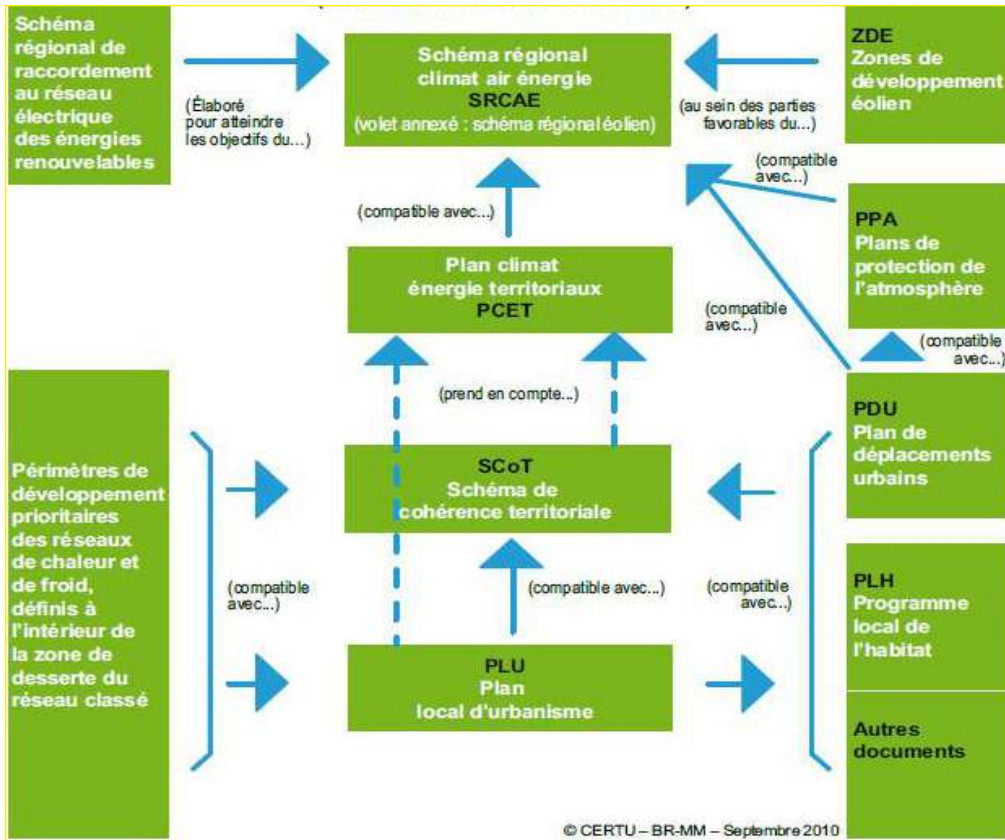
Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientation régionale à l'horizon 2020 et 2050, ayant pour objectif la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement 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 bio-sourcés,
- 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 perdu 785 habitants passant de 9 230 en 1968 à 8 445 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 - 1990 correspondant à une forte baisse de la population jusque 8 300 habitants,
- de 1990 - 2010 correspondant à une croissance de la population pour revenir à environ 8 700 habitants,
- depuis 2010, on observe une nouvelle baisse de la population pour atteindre 8 450 habitants en 2015.

Ces évolutions, positives ou négatives, sont toutes liées au solde migratoire (différence entre les nouveaux arrivants et les personnes ayant quitté le territoire). Les phases de déclin entre 1968 et 1990 s'explique essentiellement par un phénomène d'exode rural qui a largement impacté la région du perche (**Figure 2**). C'est également sur cette période que le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) est devenu négatif ; le départ des jeunes ménages expliquant cela.

Au début des années 1990, la dynamique s'inverse. Le territoire accueille de nouveaux habitants, ce qui va permettre de connaître cette embellie jusqu'en 2010. Notons que le solde naturel, bien que négatif, se stabilise également.

Sur la dernière période, on note que le solde migratoire redevint négatif, et ne permet plus de compenser le solde naturel. On observe donc une nouvelle baisse de la population.

L'un des premiers enjeux pour le Plui sera de prendre en compte ces évolutions et de déterminer un horizon démographique en lien avec le reste du projet de territoire.

Figure 1
Évolution de la population entre 1968 et 2015

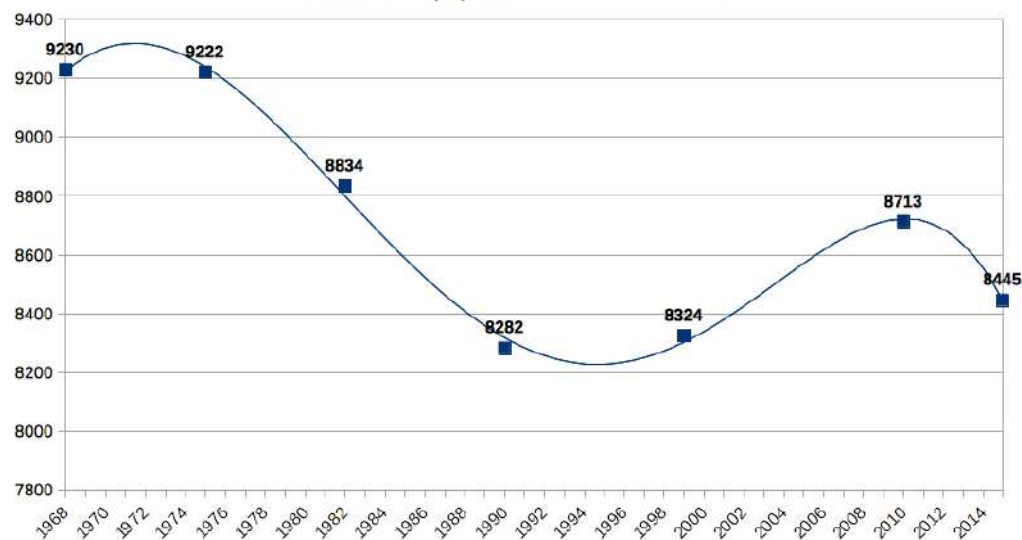
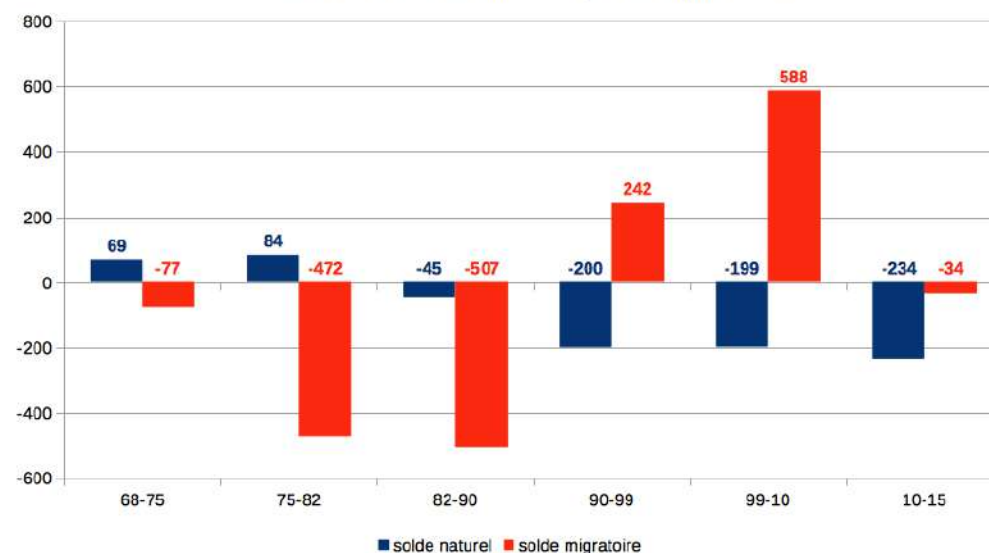


Figure 2
Évolution des soldes naturel et migratoire depuis 1968



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 la part des 35-64 ans a largement diminué passant de 142 % en 1999 à 35% en 2014. Dans le même temps, la proportion des plus jeunes a augmenté : de 17 à 18 % pour les moins de 14 ans, et de 16 à 22 % pour les 15-34 ans. Globalement, la part des plus de 65 ans reste relativement stable entre 26 et 25 % sur cette même période.

Comparée au niveau national, cette structure de la population est caractérisée par une prédominance des plus de 60 ans (**Figure 2**). Ils représentent plus du tiers de la population intercommunale (35%) contre moins du quart au niveau national (24%). *A contrario*, la communauté de commune accueille moins de jeunes et de jeunes actifs (0-29 ans) qu'au niveau national : 29% de la population à l'échelle intercommunale contre 36 % 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 enregistrées depuis 1999 montrent cependant que le fort solde migratoire du début des années 2000 a permis de limiter le vieillissement de la population et d'augmenter la part des plus jeunes. Le Plui pourrait s'appuyer sur cette dynamique pour maintenir un certain équilibre générationnel à l'avenir.

Figure 1
Évolution de la structure par âge entre 1999 et 2014

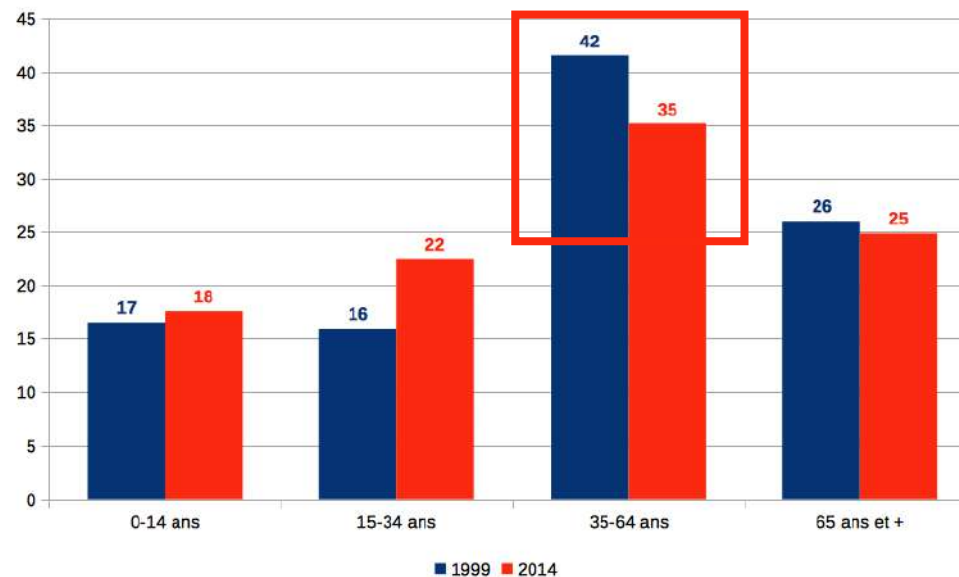
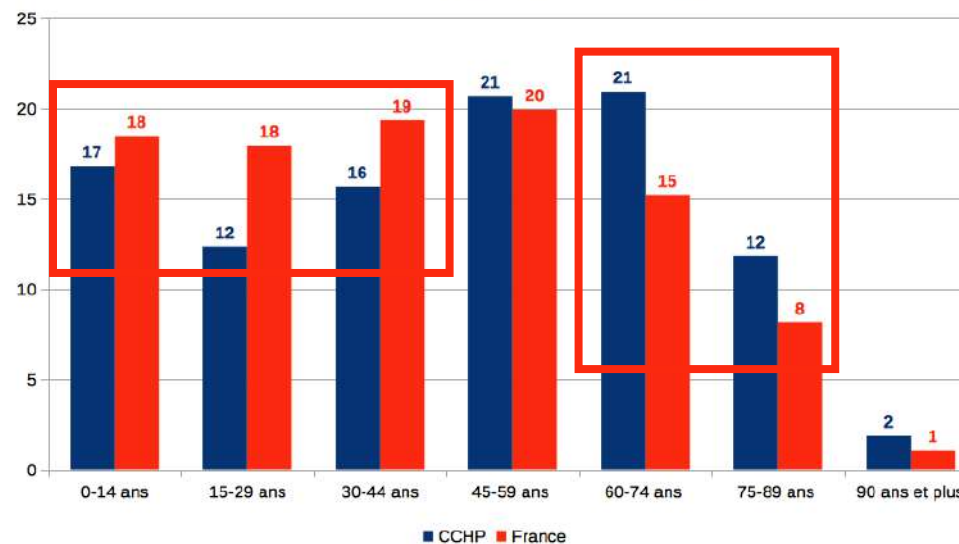


Figure 2
Structure de la population en 2014 (%)

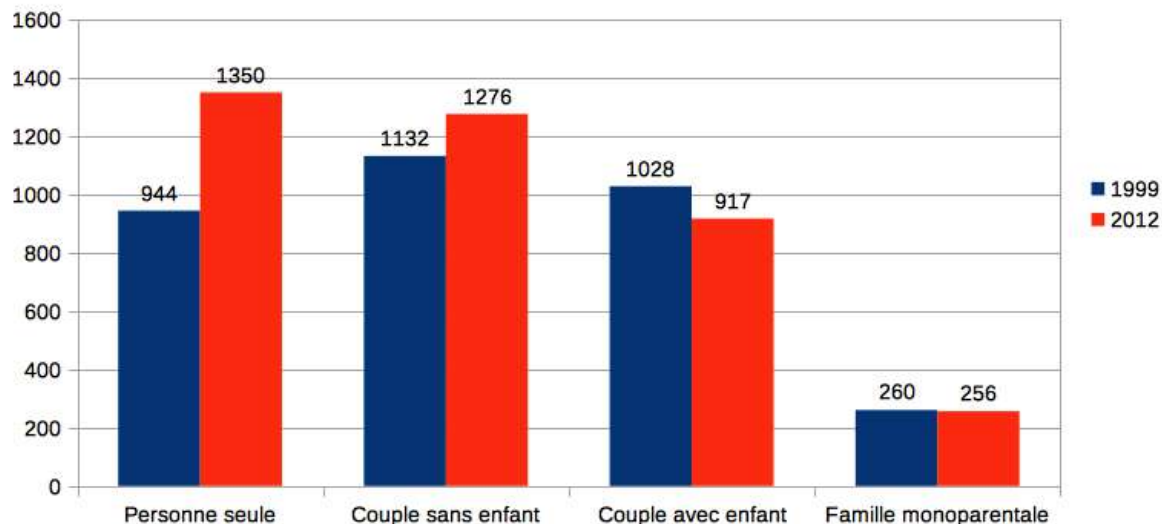


Entre 1999 et 2012, la structure de la population a aussi évolué. Le graphique ci-contre montre que sur cette période, on a connu une diminution du nombre de couples avec enfant, et une augmentation des couples sans enfant et des personnes seules. Cette transformation est importante à prendre en compte notamment dans les politiques en matière de logements.

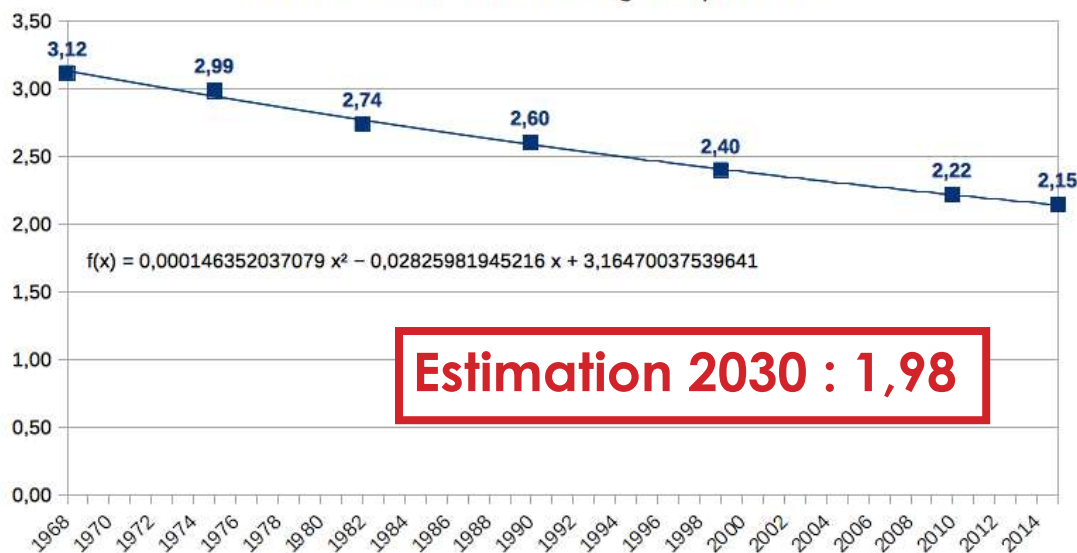
Autre tendance de fond : l'évolution de la taille des ménages qui passe en moyenne de 3,12 personnes en 1968 à 2,15 en 2015. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société, qu'à une caractéristique du territoire. En prolongeant cette tendance, on estime à 1,98 la taille moyenne des ménages en 2030.

Nombre de ménages selon leur composition

Communauté de communes des Hauts du Perche



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. Des secteurs géographiques plus ou moins dynamiques

Mis à part les communes pôles repérées par le Schéma de cohérence territoriale (à savoir Tourouvre, Longny-au-Perche, Neuilly-sur-Eure, Randonnai et Saint-Maurice-lès-Charencey), on peut distinguer des secteurs plus ou moins dynamiques. Les communes de la frange nord-est du territoire ont accueilli plus d'habitants que les communes du sud-ouest (voir **figure 1 et 2**).

De manière plus précise, on note que les secteurs les plus proches des départements voisins (l'Eure et l'Eure-et-Loir) ont connu les croissances démographiques les plus importantes :

- **le plateau eurois**, à savoir les communes de Beaulieu, Normandel, Moussonvilliers et La Poterie-au-Perche, avec un taux de croissance annuel moyen de **0,80%**.
- **le plateau de Neuilly-sur-Eure**, à savoir les communes de La Lande-sur-Eure, Les Menus et Le Pas-Saint-L'Homer, avec un taux de croissance annuel moyen de **1,40%**.

Dans ce secteur nord-est plus dynamique, on retrouve également les communes situées sur **le plateau central** entre les pôles majeurs de Tourouvre et Longny-au-Perche. Il s'agit des communes de L'Hôme-Chamondot, La Ventrouze, Malétable, Moulicent et Marchainville. Ce secteur a connu une croissance annuelle moyenne de l'ordre de **0,30%**. Au regard de sa situation géographique (entre les deux pôles majeurs du territoire), le développement de ce secteur apparaît stratégique.

A contrario, le secteur sud-ouest, regroupant les communes de Bresollettes, Prépotin, Champs, Lignerolles, Bivilliers, Bubertré, Autheuil, Saint-Victor-de-Réno, Monceaux-au-Perche, Bizou et Le Mage, a connu une perte de population sur cette dernière période (-0,52% TCAM), ce qui démontre une attractivité plus limitée.

Figure 1
Évolution de la population entre 1990 et 2012

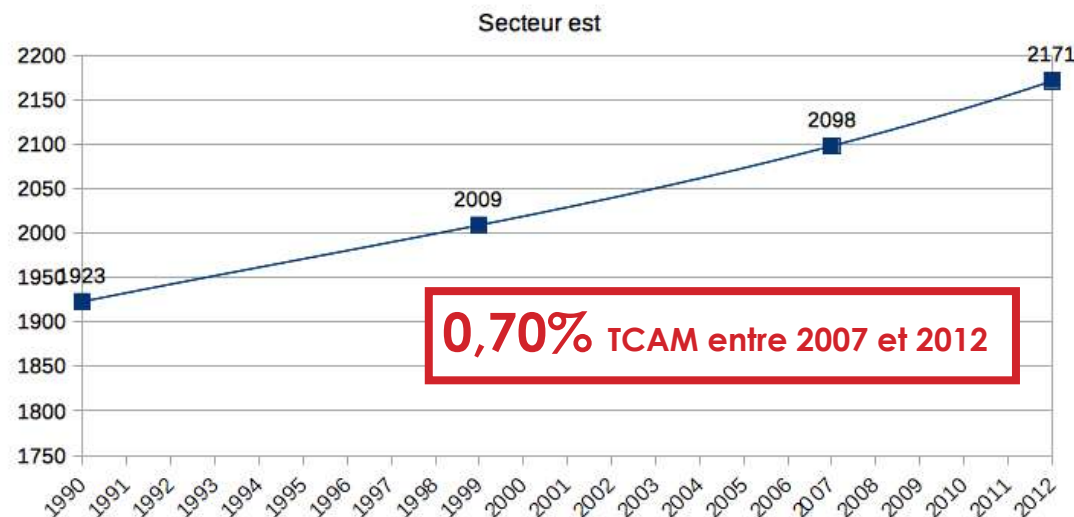
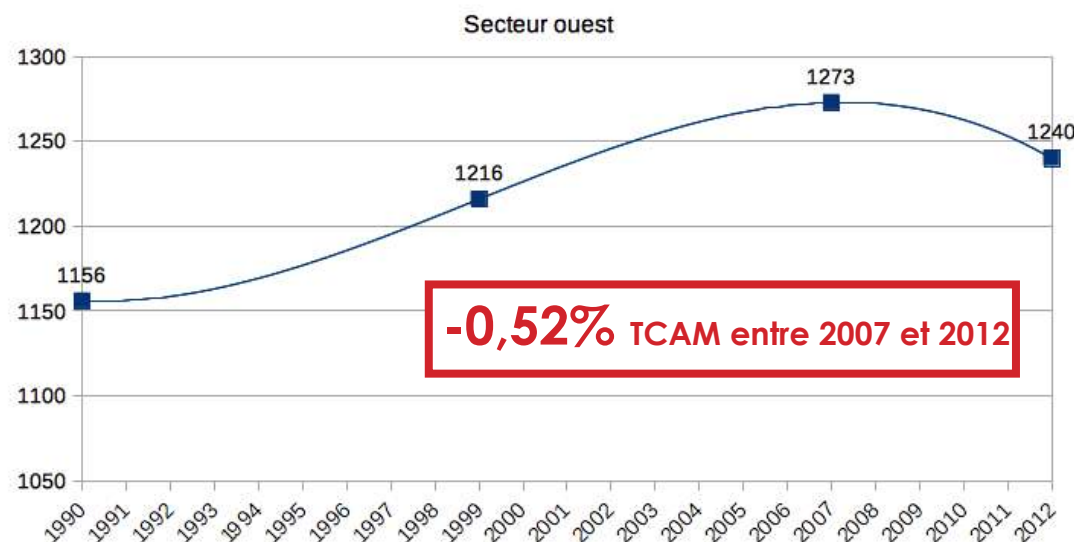


Figure 2
Évolution de la population entre 1990 et 2012



2.4. 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 3 877 à 5 921 logements (**Figure 1**). Les résidences principales représentent 65% des logements en 2015. Le territoire accueille une part des résidences secondaires très importante (25%), ce qui en fait une spécificité à prendre nécessairement en compte. La part des logements vacants est de 10% du parc.

Si l'on s'intéresse à la corrélation entre l'évolution du nombre de ménages et de celle du nombre de logements, on note un certain décalage depuis 1968 (**Figure 2**). Cela s'explique notamment par une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants (**Figure 3**).

Depuis les années 90, le nombre de résidences secondaires reste relativement stable, et les logements vacants ne cessent d'augmenter, ce qui interroge sur l'offre de logements du territoire.

Figure 1
Évolution du parc de logement depuis 1968

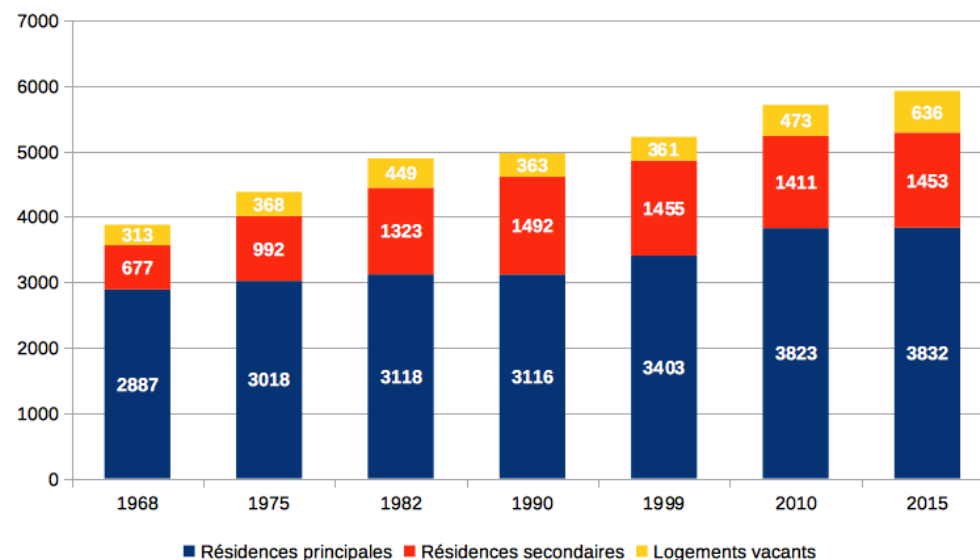


Figure 2

Évolution comparée des logements et des ménages (base 100)

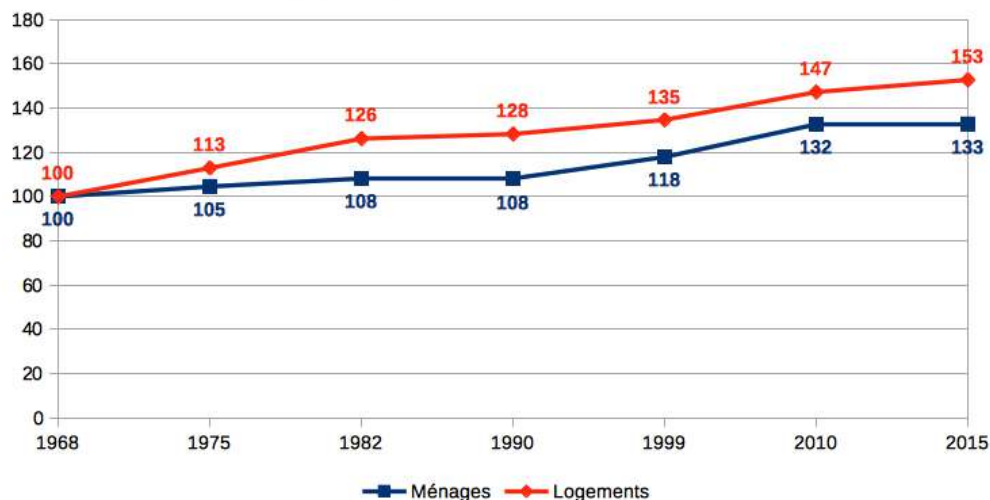
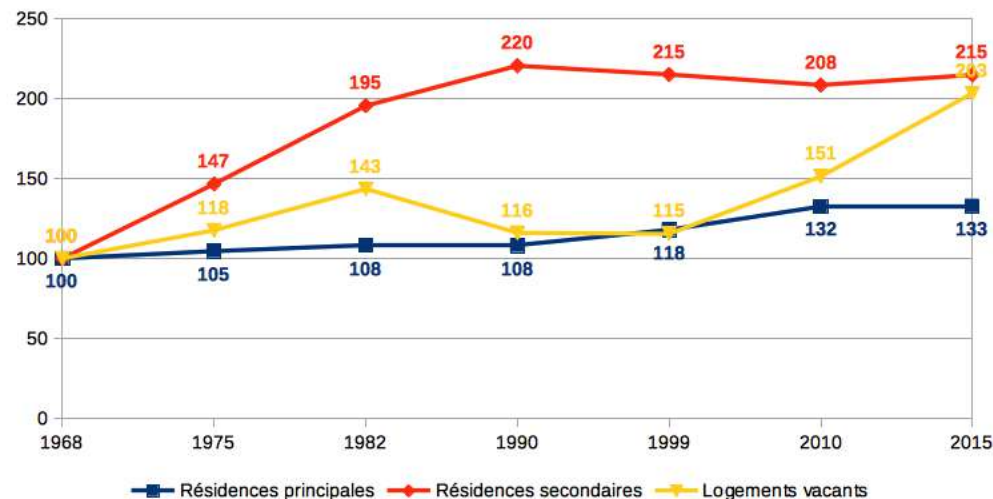


Figure 3

Évolutions du parc de logements (base 100)



2.5. Zoom sur la problématique de la vacance

Le niveau de vacance en 2014 s'élève donc à un peu plus de 10%. Depuis 1999, le nombre de logements vacants n'a eu de cesse d'augmenter et la tendance s'accélère sur les dernières années.

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**) : 36% font moins de 60m² contre 20% sur l'ensemble du parc, et seulement 39% plus de 80m² contre 58% sur l'ensemble du parc.

Les logements vacants sont également plus anciens (**Figure 2**). 69% ont été construits avant 1945 contre 59% sur l'ensemble du parc.

Figure 1
Répartition des logements vacants selon leur taille

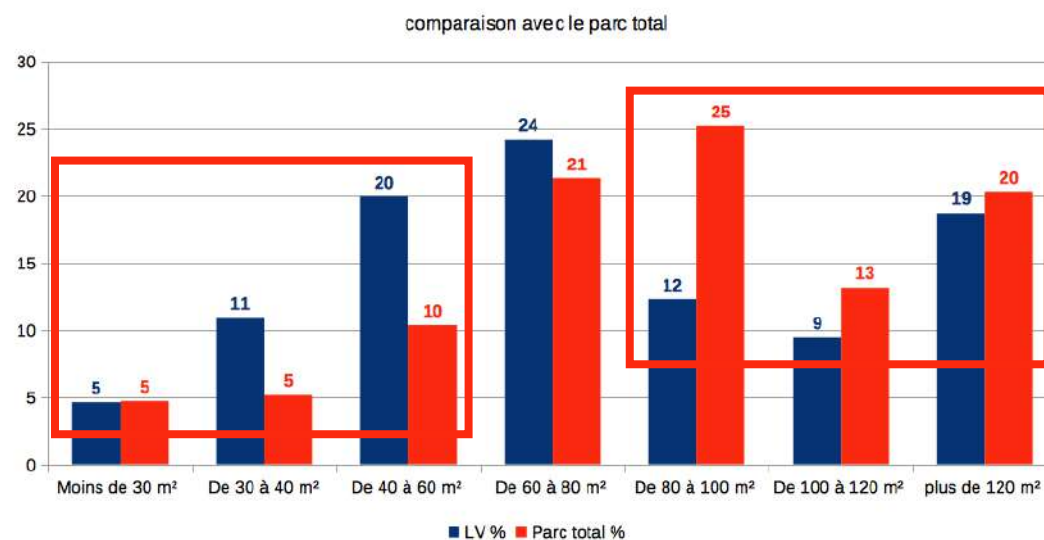
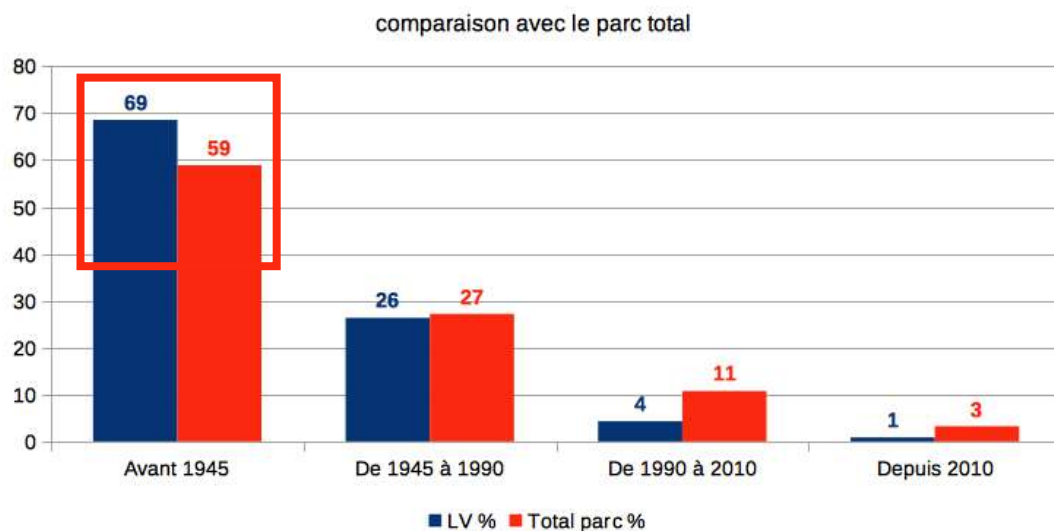


Figure 2

Répartition des logements vacants selon la date d'achèvement



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

2.6. 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, 70% des résidences principales offrent 4 pièces ou plus (**Figure 1**). 95% 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 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 Plu devra s'appuyer sur cette caractéristique voire la renforcer.

Figure 1

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces (%)

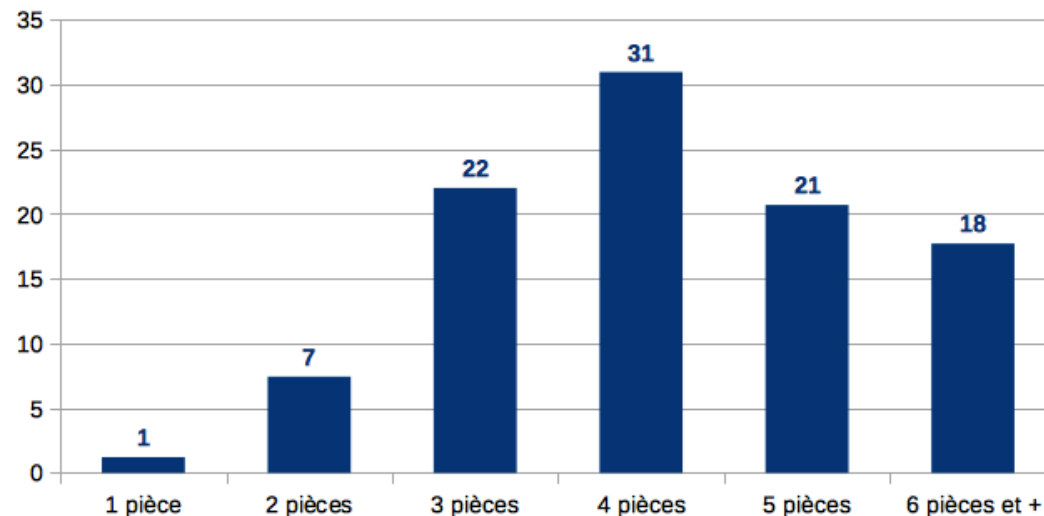


Figure 3

Statuts d'occupation des résidences principales

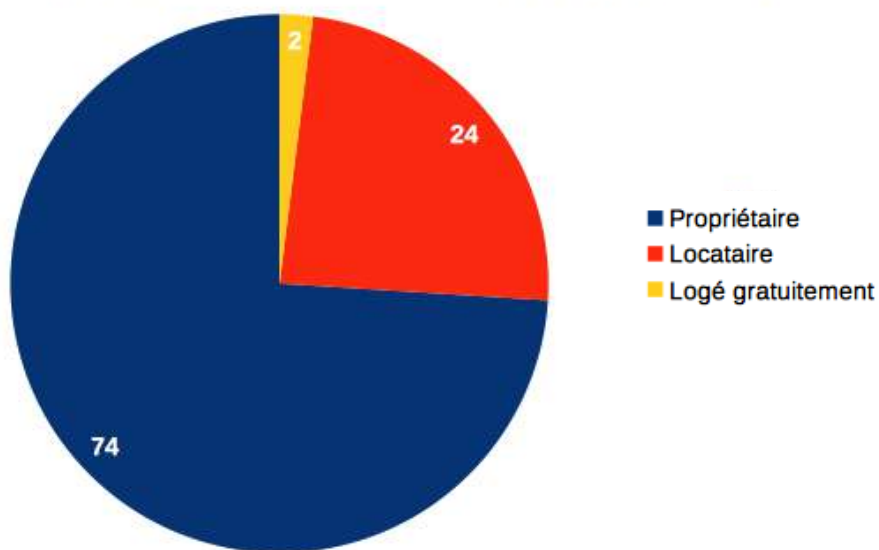
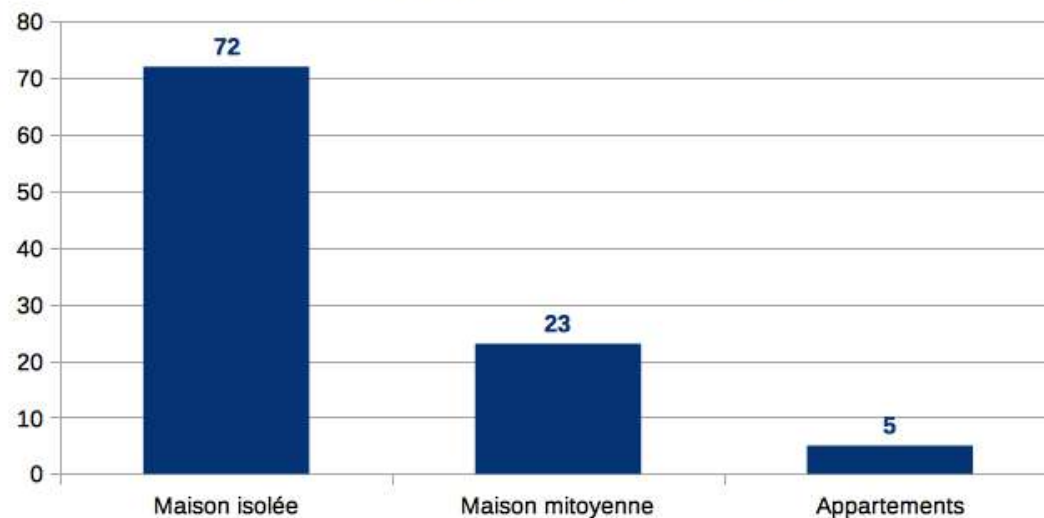


Figure 2

Répartition des résidences principales selon le type de bâtiment



2.7. 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
Bassin de Mortagne	79 lgts/an (82/77)	6,7 ha/an (13 lgts/ha)	195 ha	
Pays bellêmeois	33 lgts/an (35/32)	3,0 ha/an (12 lgts/ha)	88 ha	166 ha
Val d'Huisne	29 lgts/an (32/27)	2,7 ha/an (12 lgts/ha)	78 ha	
Perche rémaldais	26 lgts/an (27/25)	2,4 ha/an (12 lgts/ha)	69 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 ornais	221 lgts/an sur 29 ans (234/212)	20,1 ha/an (12 lgts/ha)	584 ha (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 Tourouvre-au-Perche et de Longny-au-Perche comme des pôles principaux, et les communes historiques de Randonnai, Saint-Maurice-lès-Charencey et Neuilly-sur-Eure 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 des Hauts du perche, il est prévu de créer 36 logements en moyenne et par an sur l'ensemble de la période.

Jusqu'en 2025, le rythme envisagé est un peu plus élevé avec une moyenne de 40 logements par an. Entre 2025 et 2042, ce même rythme passe à 35 logements par an.

Ces rythmes de production de logements sont aussi déclinés en objectifs de consommation annuel de foncier, en se basant sur des densités moyennes par communautés de communes. Pour ce qui concerne les Hauts du perche, la moyenne de densité est de 11 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 un maximum le parcellaire et les formes urbaines, répondant ainsi aux enjeux relatifs à l'habitat.

Objectif 3 : Recentrer l'offre de logements

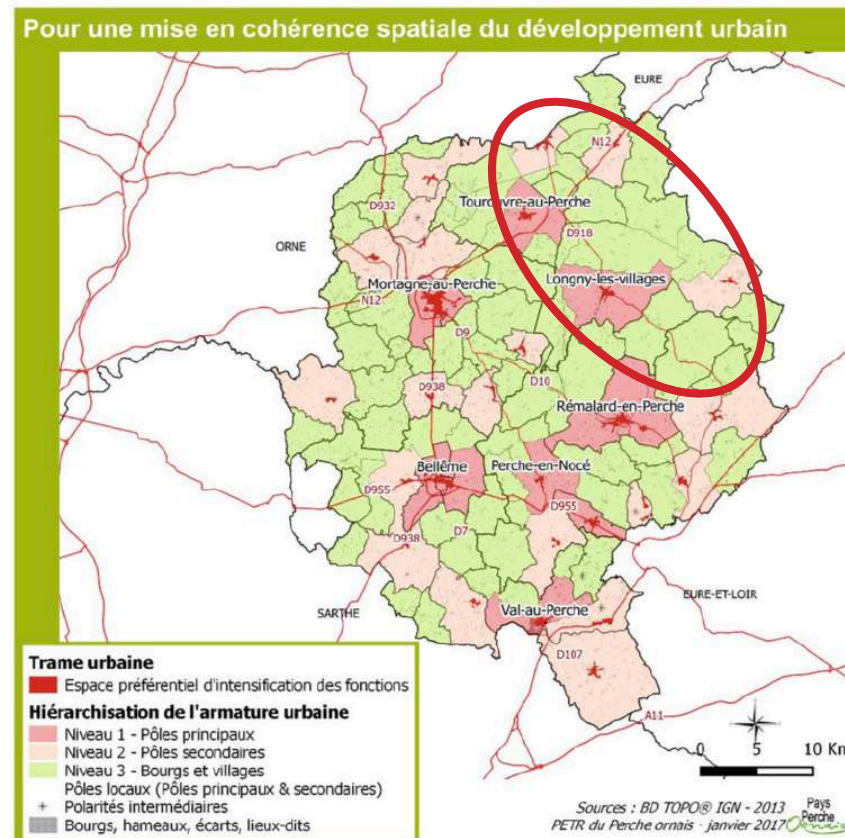
Le Scot intègre aussi des objectifs en matière de répartition de la production de logement selon l'armature ; Il est demandé d'affecter 2/3 de l'offre résidentielle dans les pôles locaux du territoire.

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 supérieur à 60 m² pourront être mobilisés dans le cadre du Plui. Cela correspond à un potentiel de 113 logements.



« 206 logements »

vacants depuis moins de 2 ans et offrant plus de 60 m² de surface

- **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)

2.8. Un territoire davantage résidentielle ?

En matière d'emplois, le territoire offre environ 7 emplois pour 1 à actifs (indicateur de concentration d'emplois de 0,69 en 2012).

Depuis 1975, l'évolution comparée entre l'emploi et la population (**Figure 2**) met en évidence des dynamiques relativement conjointes. La population, même si elle a connu un léger rebond après 1999, suit une tendance à la baisse ; on observe également une dynamique négative sur le front de l'emploi. Cette tendance est bien en outre bien plus importante puisque le territoire a perdu plus de 1 600 emplois depuis 1975. On observe donc un décalage grandissant entre l'évolution de la population et celle de l'emploi.

Plus finement, on note que les pôles principaux (Tourouvre et Longny-au-Perche) voient leur rapport emploi/actif évoluer à la hausse, ce qui renforce leur statut. *A contrario*, les pôles secondaires (Saint-Maurice-lès-Charencey, Neuilly-sur-Eure et Randonnai) voient ce même indicateur baisser. Le Plui devra sans doute veiller à renforcer l'emploi sur ces différents pôles (principaux et secondaires).

Indicateur de concentration d'emploi en 2012

Tourouvre : 1,13 (en hausse)

Longny-au-Perche : 1,48 (en hausse)

Saint-Maurice : 0,66 (en baisse)

Neuilly-sur-Eure : 0,42 (en baisse)

Randonnai : 0,50 (en baisse)

Figure 1

Évolution du nombre d'emplois depuis 1975
Communauté de communes des Hauts du Perche

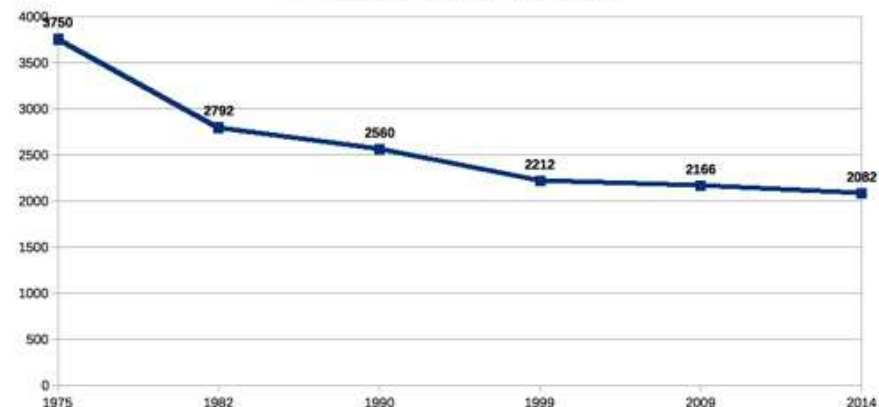
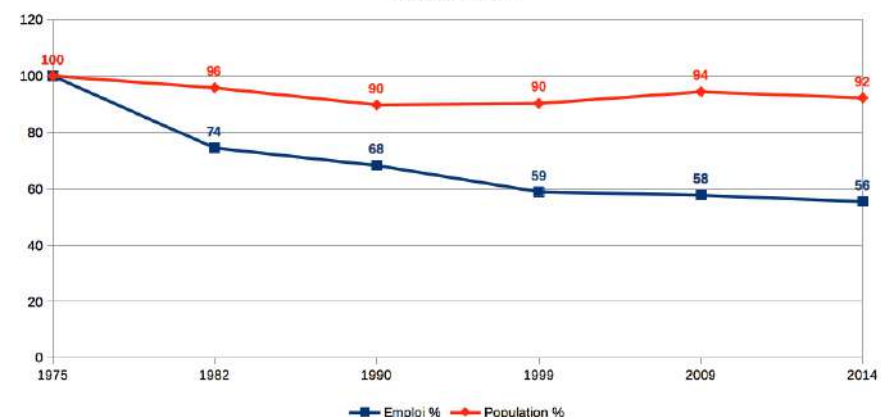


Figure 2

Évolution de l'emploi et de la population depuis 1975
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

2.9. 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**). Plus d'un établissement sur deux appartient effectivement à la sphère présenteielle (cf. encadré ci-dessous).

Les activités productives regroupent quant à elle un peu plus du tiers des établissements au sens de l'INSEE (agriculture et industrie). Enfin, les activités administrative (sphère publique) représente un peu plus de 10% des établissements du territoire.

Les zones d'activités accueillent une partie de ces établissements. Aujourd'hui, l'offre disponible dans ces secteurs n'est plus que d'une dizaine d'hectares.

Au regard de la typologie des établissements présents sur le territoire (commerce, artisanat, agriculture), il est aussi nécessaire de réfléchir à la place des entreprises dans le tissu bâti et non pas uniquement en zone d'activités.

Figure 1

	Total	%
Ensemble	837	100
Agriculture, sylviculture et pêche	211	25
Industrie	61	7
Construction	95	11
Commerces, transports, services divers	370	44
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	113	14
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	100	12



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

La partition de l'économie en deux sphères, présenteielle 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 présenteielles 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

Disponibilités en foncier économique

ZA des Réhardières, Longny-au-Perche : 5 ha disponibles

ZI de Saint-Maurice-lès-Charencey : 4 ha extension

ZA de Sainte-Anne, Tourouvre : 1,5 ha disponibles

ZA de Tourouvre : 0,5 ha disponible

2.10. 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, et que les systèmes céréaliers sont quasiment à part égale avec les systèmes culture lait et avec les systèmes herbagers (autour de 20% pour chacun)

Si l'on compare cette répartition avec les territoires voisins, et notamment avec la moyenne départementale, on remarque que l'activité agricole des Hauts du Perche (tout comme celle du Perche Ornais) se distingue avec une plus forte représentation des exploitations céréalières (« culture ») avec 17% contre 9% sur l'Orne) et culture-viande (41% 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 des bassins eurois et euréliens 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 céréaliers, 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).

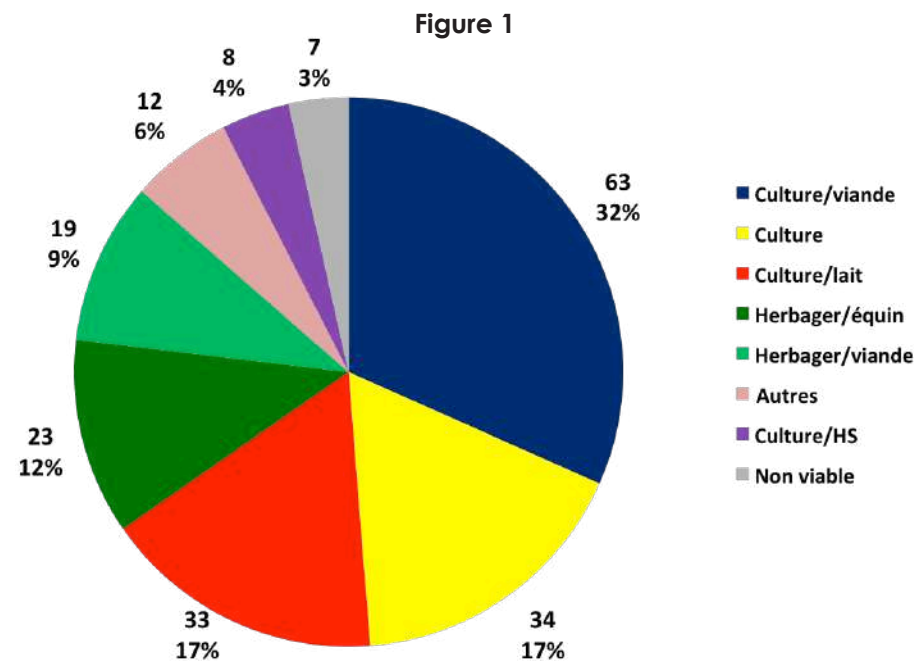
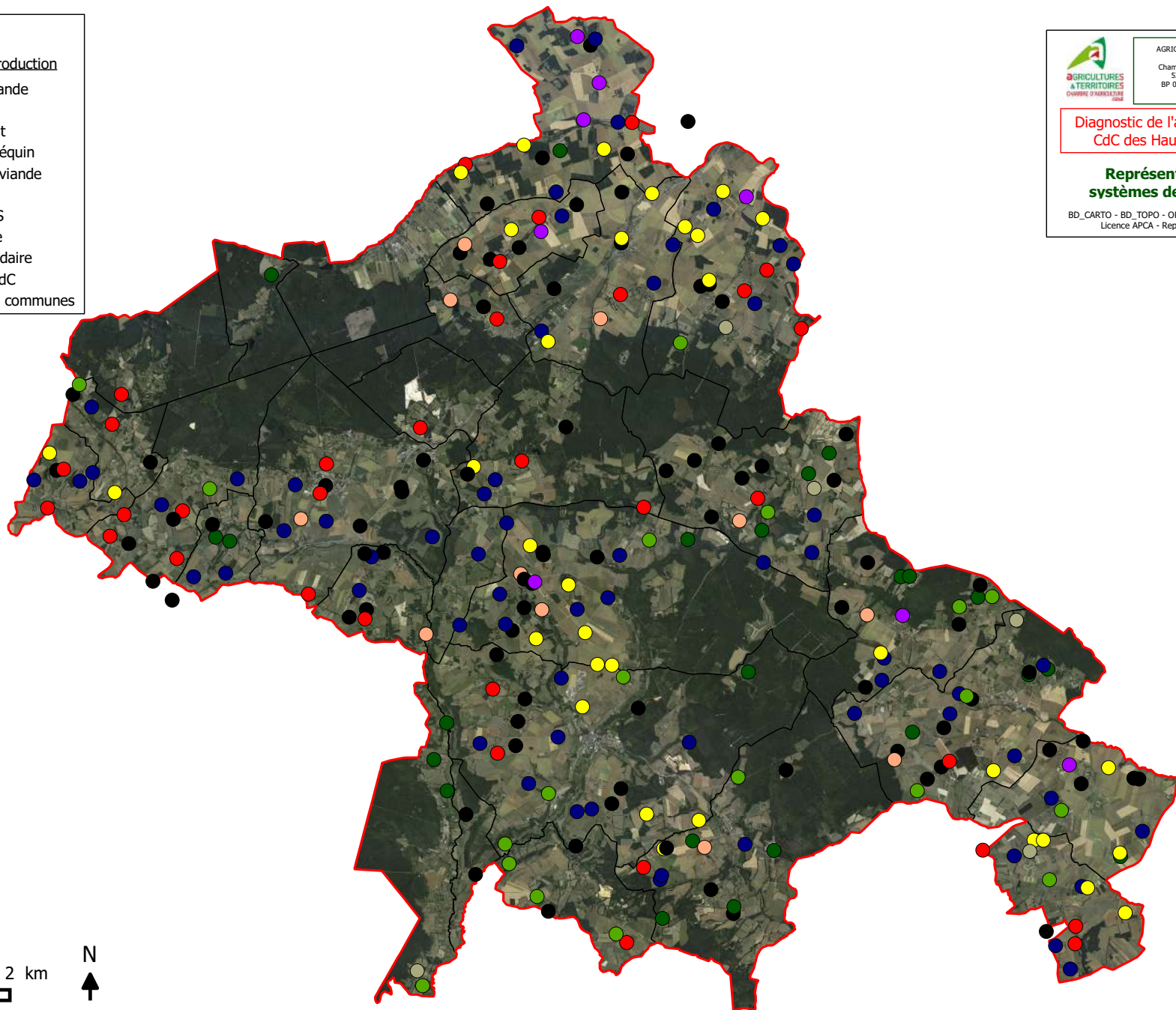


Figure 2

	Nombre	% CdC	% Pays Perche	% ORNE
Culture/viande	63	32%	33%	26%
Herbager/viande	19	9%	6,5%	9%
Culture	34	17%	19%	49%
Culture/lait	33	17%	21%	6%
Autres	12	6%	4%	10%
Herbager/équins	23	12%	10,5%	4%
Culture/HS	8	4%		
Non viable	7	3%		
Total général	199			

- **Exploitation culture – lait 1/5**
- **Exploitation culture – viande 1/3**
- **Exploitation céréalière 1/5**
- **Exploitation herbagère 1/5**

- Légende**
- Systèmes de production**
- Culture/viande
 - Culture
 - Culture/lait
 - Herbager/équin
 - Herbager/viande
 - Autres
 - Culture/HS
 - Non viable
 - Site secondaire
 - ▭ Contour CdC
 - ▭ Limites de communes





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 des Hauts du Perche**

**Représentation des
systèmes de production**

BD_CARTO - BD_TOPO - ORTHO - IGN - PARIS - 2011
Licence APCA - Reproduction Interdite

Légende

Occupation du sol (RPG 2014)

- Cultures
- Prairies
- Cours d'eau permanents
- Coutour CdC
- Limites de communes

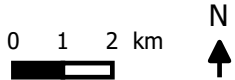
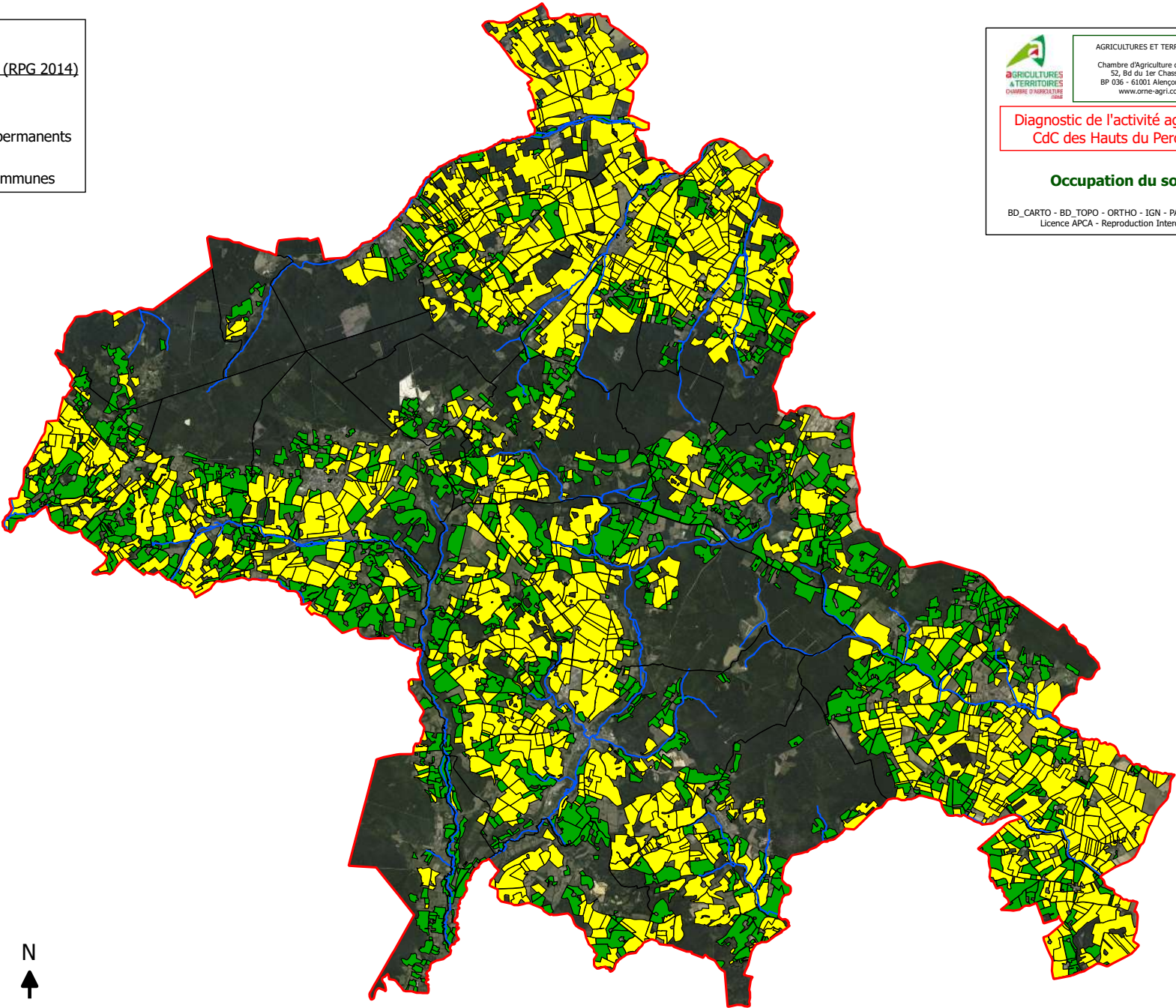


AGRICULTURES ET TERRITOIRES
Chambre d'Agriculture de l'Orne
52, Bd du 1er Chasseurs
BP 036 - 61001 Alençon Cedex
www.orne-agri.com

Diagnostic de l'activité agricole
CdC des Hauts du Perche

Occupation du sol

BD_CARTO - BD_TOPO - ORTHO - IGN - PARIS - 2011
Licence APCA - Reproduction Interdite



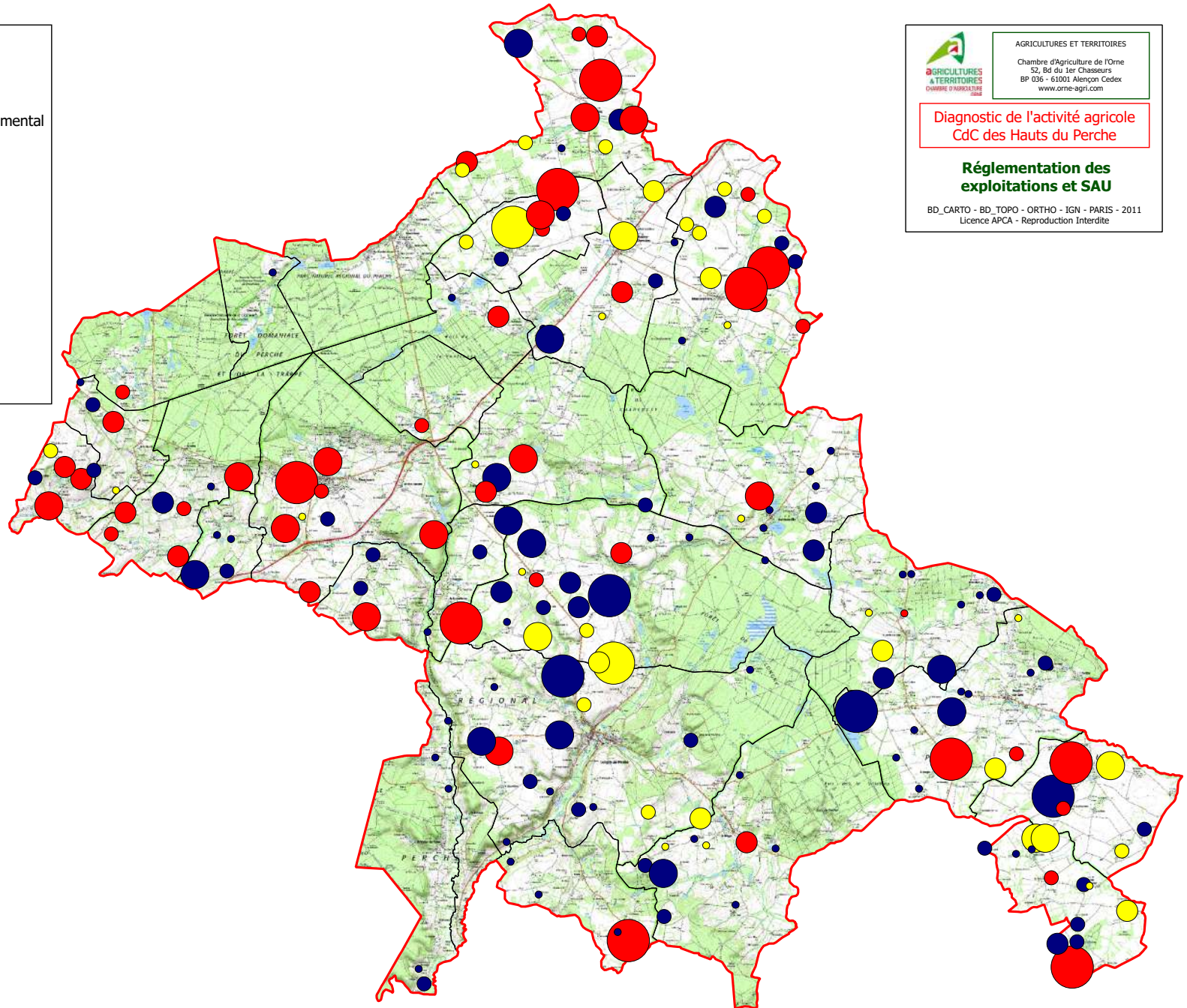
Légende

Réglementation

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

Classe de SAU

- moins de 50 ha
- 51 à 100 ha
- 101 à 150 ha
- 151 à 200 ha
- plus de 200 ha

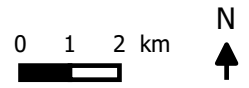


**AGRICULTURES ET TERRITOIRES**
Chambre d'Agriculture de l'Orne
52, Bd du 1er Chasseurs
BP 036 - 61001 Alençon Cedex
www.orne-agri.com

**Diagnostic de l'activité agricole
CdC des Hauts du Perche**

**Réglementation des
exploitations et SAU**

BD_CARTO - BD_TOPO - ORTHO - IGN - PARIS - 2011
Licence APCA - Reproduction Interdite



2.11. La pérennité de l'activité agricole

La surface agricole utile (SAU) est en moyenne de 96 ha (**Figure 1**), ce qui marque quelques spécificités selon le type d'exploitation. En effet, on passe d'une moyenne de 146 ha pour les exploitations « culture-lait » à une moyenne de 34 ha pour les exploitation de type « herbager-viande ».

L'un des principaux enjeu est la prise en compte de la pyramide des âges des exploitants (**Figure 2**). Aujourd'hui, 55% 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 les 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 quant l'environnement proche des sièges d'exploitation (près de 60% des exploitations enquêtées ont déclaré avoir un tiers à moins de 100ml de leurs bâtiments d'exploitation, et 12 % devront même délocaliser leur projet bâtiment en cas de nouvelle construction).

Figure 1
Nombre d'exploitations par classe de SAU

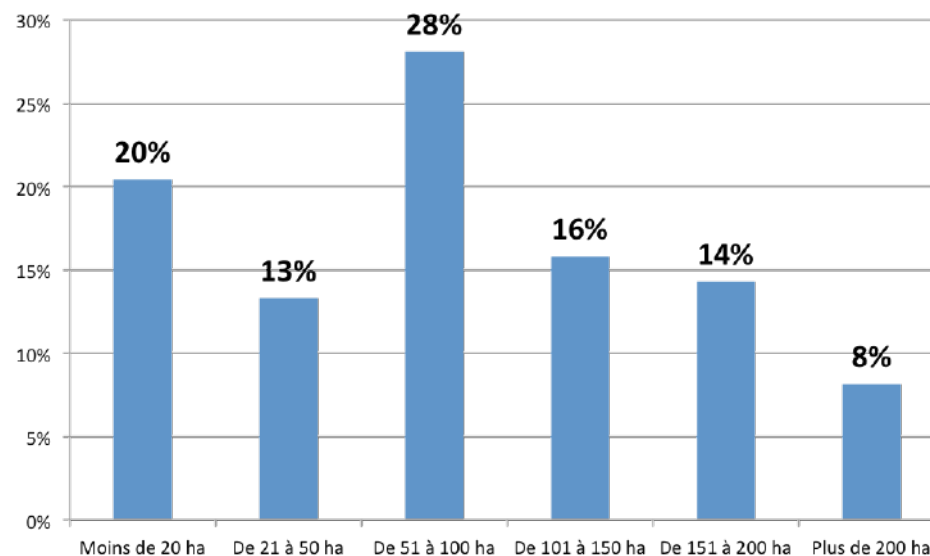


Figure 2
Pyramide des âges des exploitants

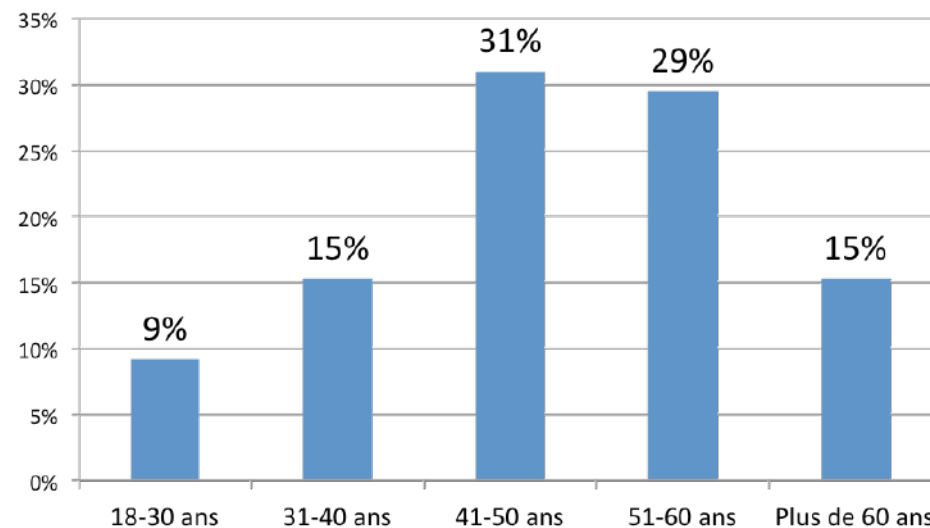
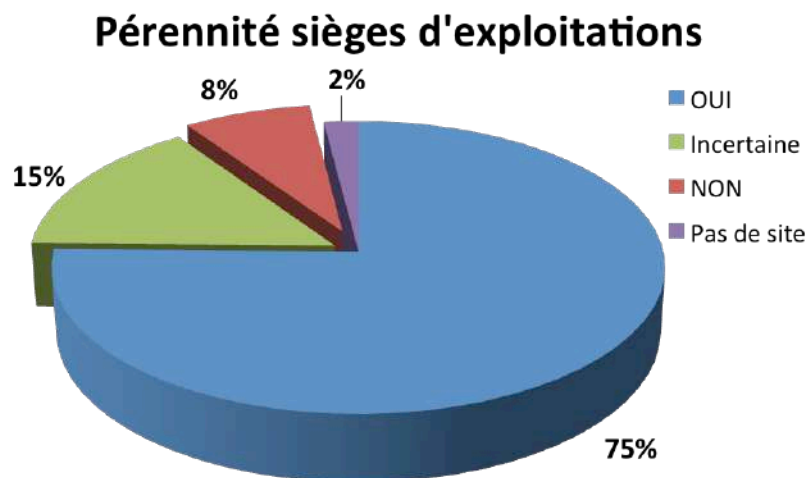


Figure 3



Légende

Pérennité sites d'exploitations

- Incertaine
- NON
- OUI
- Contour CdC
- Limites de communes

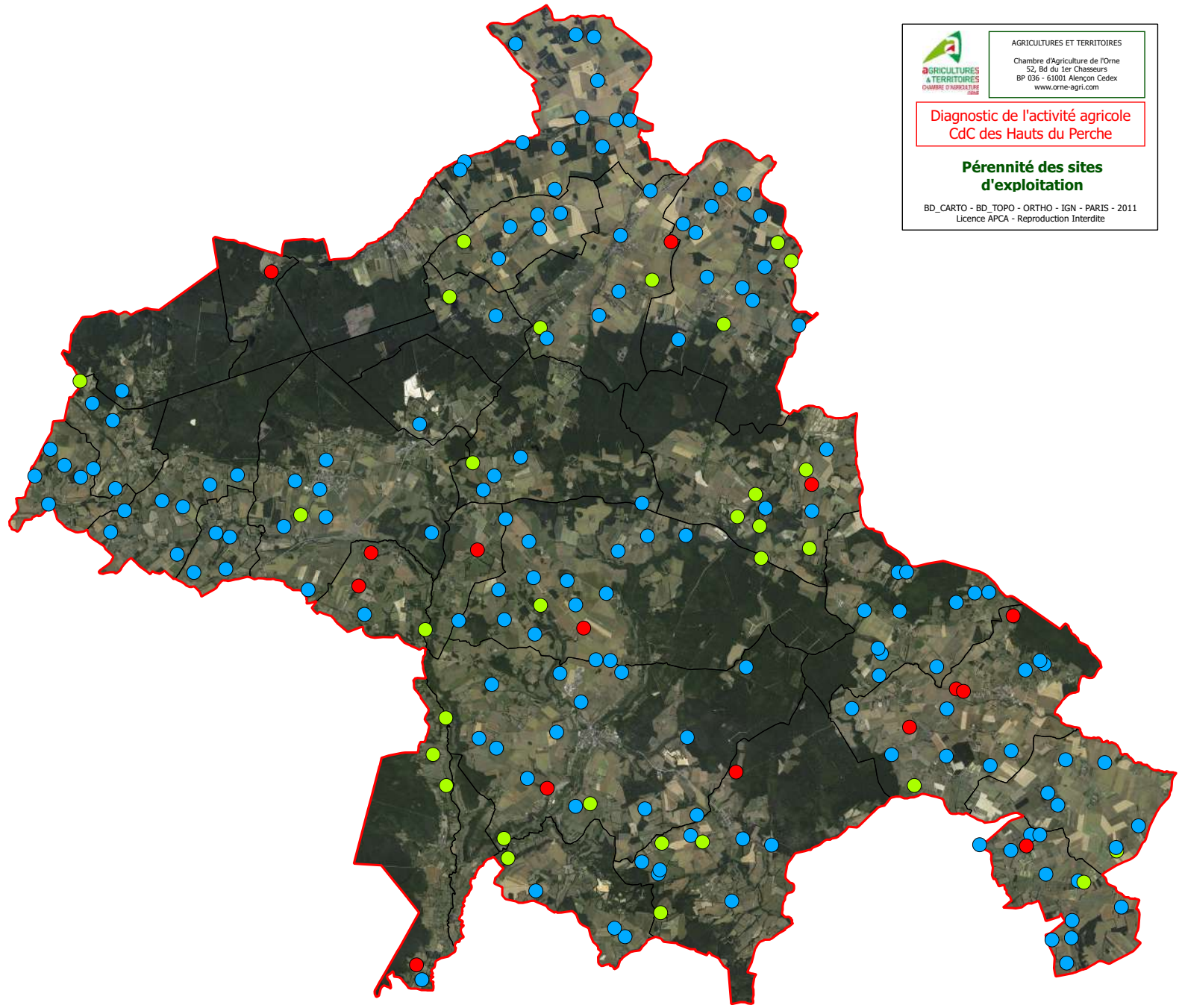


AGRICULTURES ET TERRITOIRES
Chambre d'Agriculture de l'Orne
52, Bd du 1er Chasseurs
BP 036 - 61001 Alençon Cedex
www.orne-agri.com

Diagnostic de l'activité agricole
CdC des Hauts du Perche

Pérennité des sites
d'exploitation

BD_CARTO - BD_TOPO - ORTHO - IGN - PARIS - 2011
Licence APCA - Reproduction Interdite



0 1 2 km



2.12. Les pistes de diversification de l'activité agricole

En matière de diversification, l'enquête menée par la chambre d'agriculture montre que 8% des exploitations du territoire sont conduites en agriculture biologique (sous label AB). Par ailleurs, 9% des exploitations ont développé une activité de diversification (vente directe ou agritourisme).

Un travail a également été mené sur la valorisation du bois issu des linéaires de haies. Plus de la moitié des exploitants enquêtés valorisent leur haie, et 1 exploitant sur 5 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 - MAE/PHAE

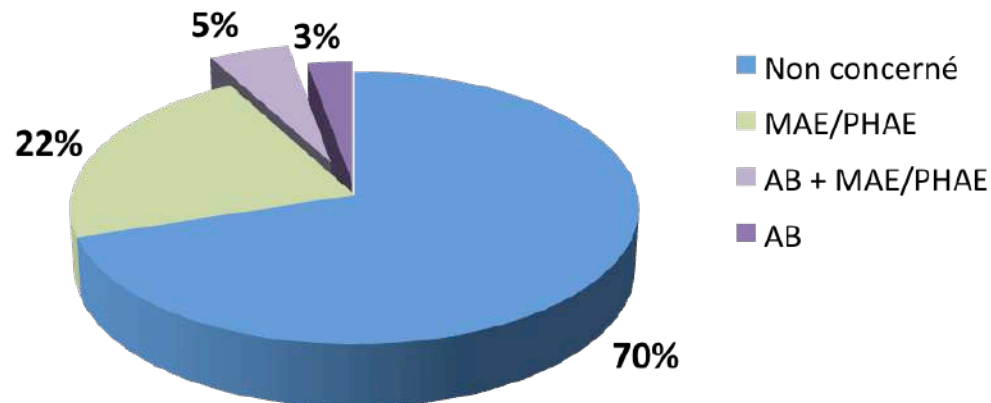


Figure 3

Type de valorisation

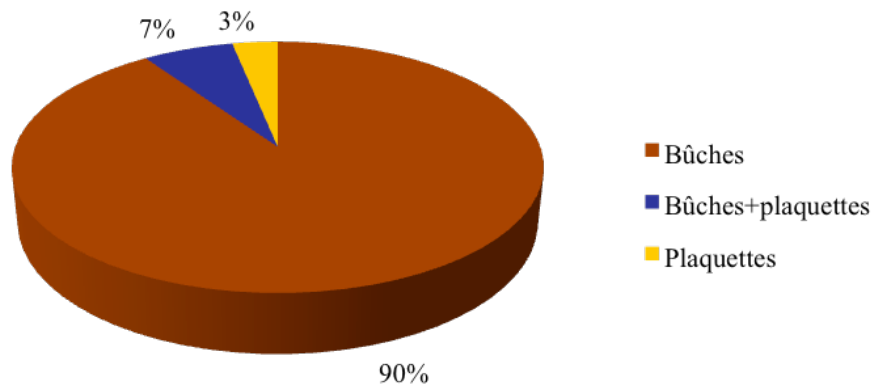
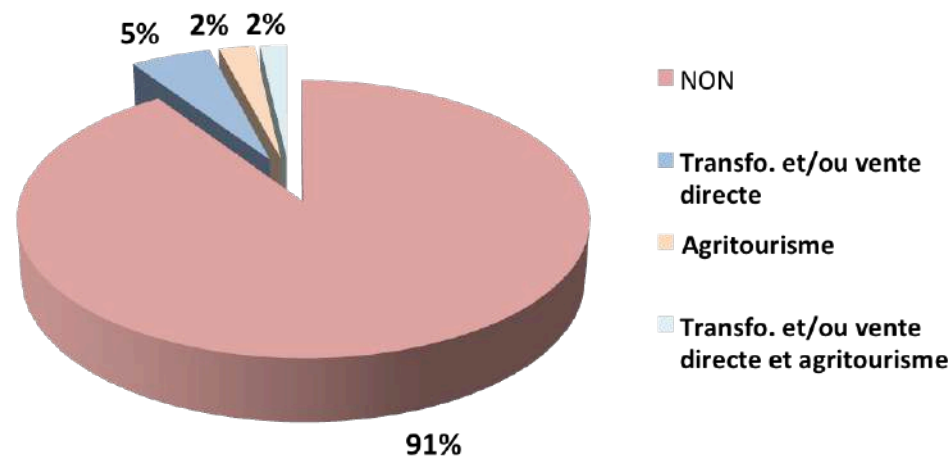


Figure 2

Agritourisme, transformation/vente directe

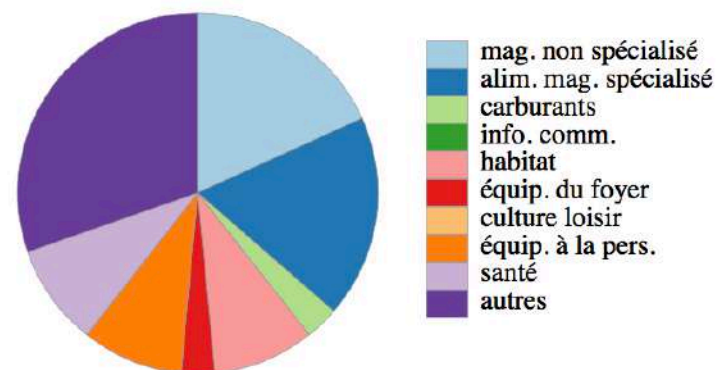


2.13. Une offre commerciale de proximité

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



source : DGE

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 ² > 8 000 hab. pour les commerces > 1000 m ²
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

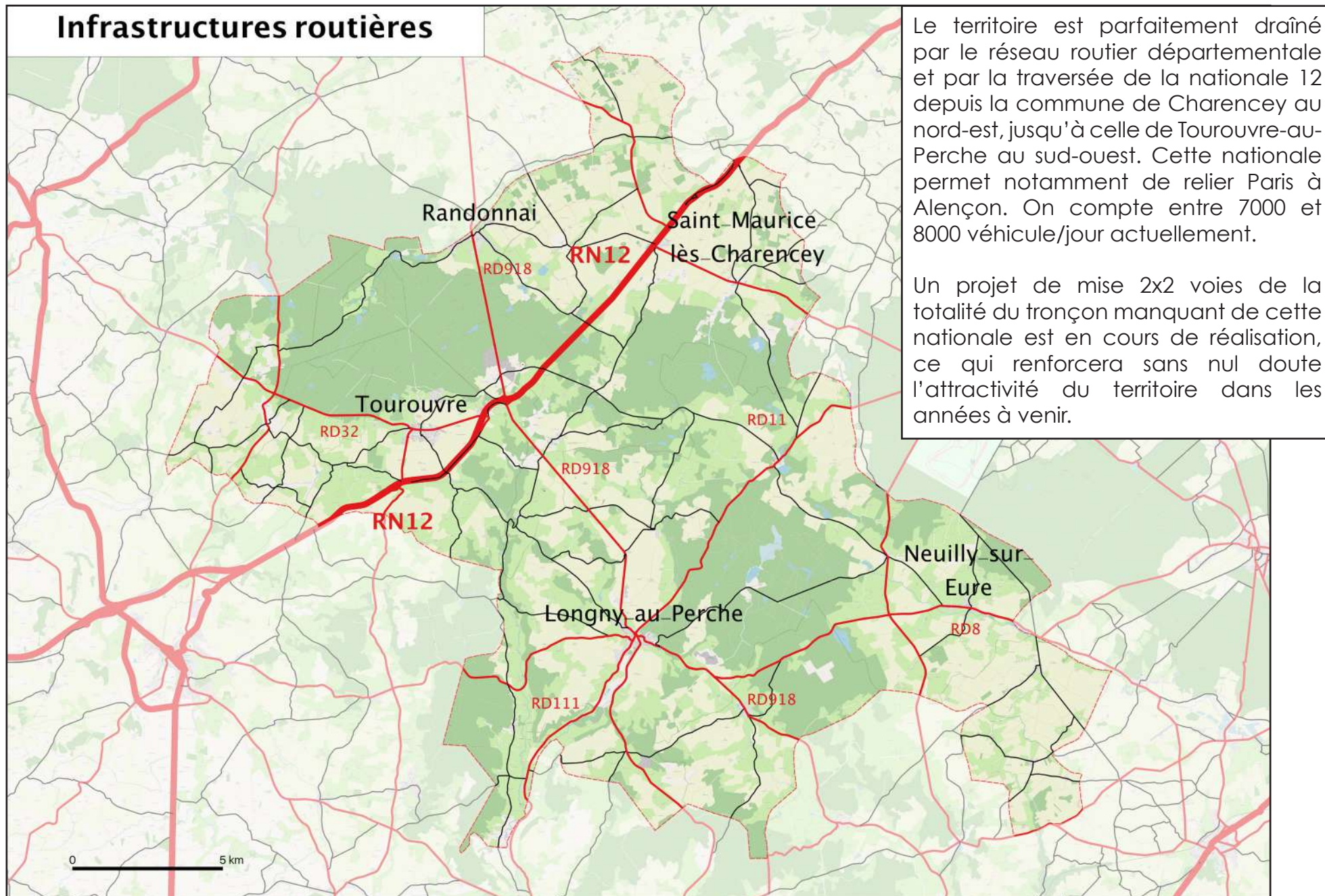
Tableau récapitulatif 2013

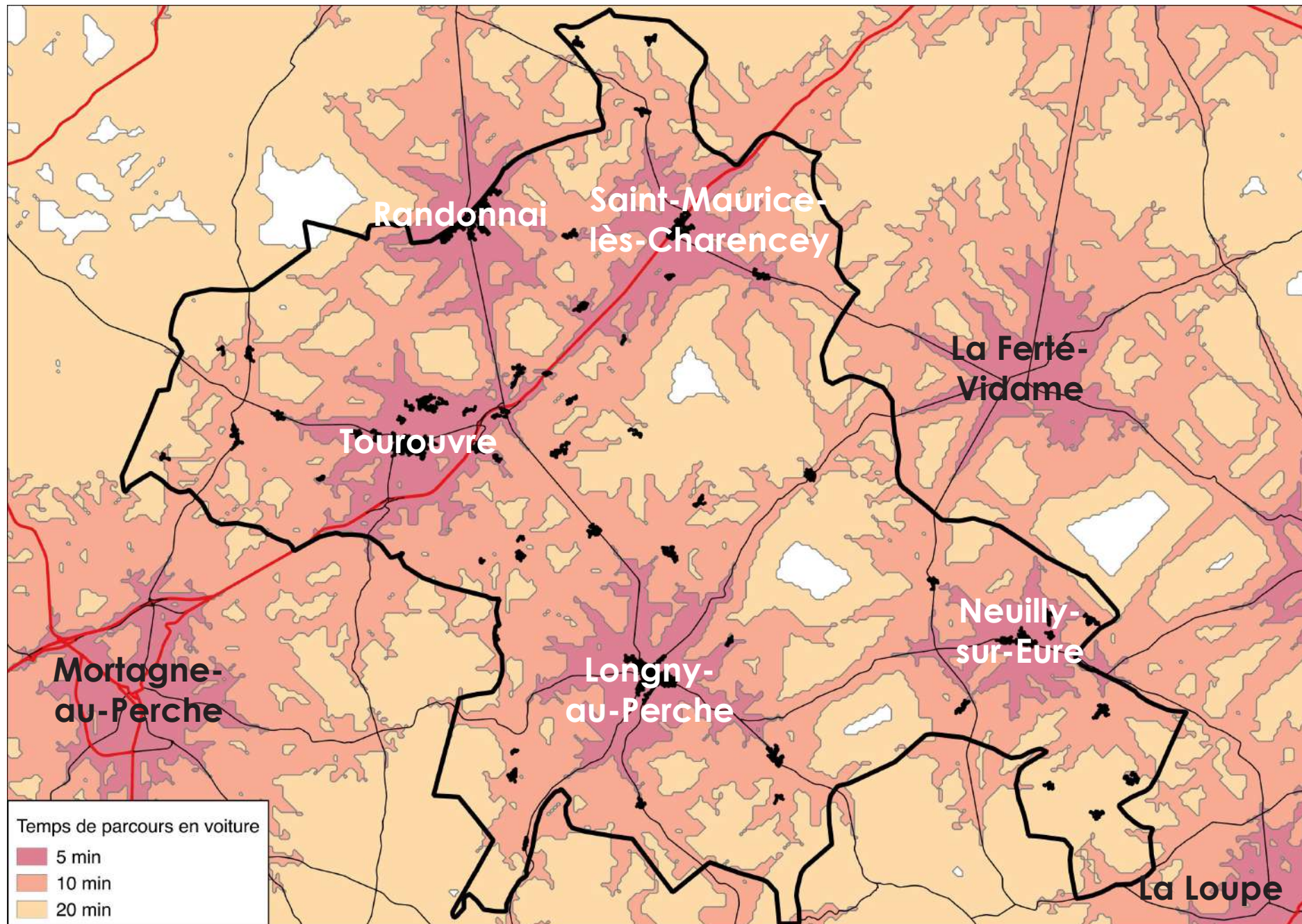
indicateur	% sél.	% France	écart	
mag. non spécialisé	6	18,2	11,2	4 339
alim. mag. spécialisé	6	18,2	13,5	1 612
carburants	1	3	1,7	1 127
info. comm.	0	0	2,9	-2 875
habitat	3	9,1	4,7	4 130
équip. du foyer	1	3	7,4	-2 592
culture loisir	0	0	4,7	-4 703
équip. à la pers.	3	9,1	26	-11 028
santé	3	9,1	10,3	- 132
autres	10	30,3	17,6	9 088

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

2.14. Un territoire traversé par la nationale 12 : un atout pour l'avenir





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 »

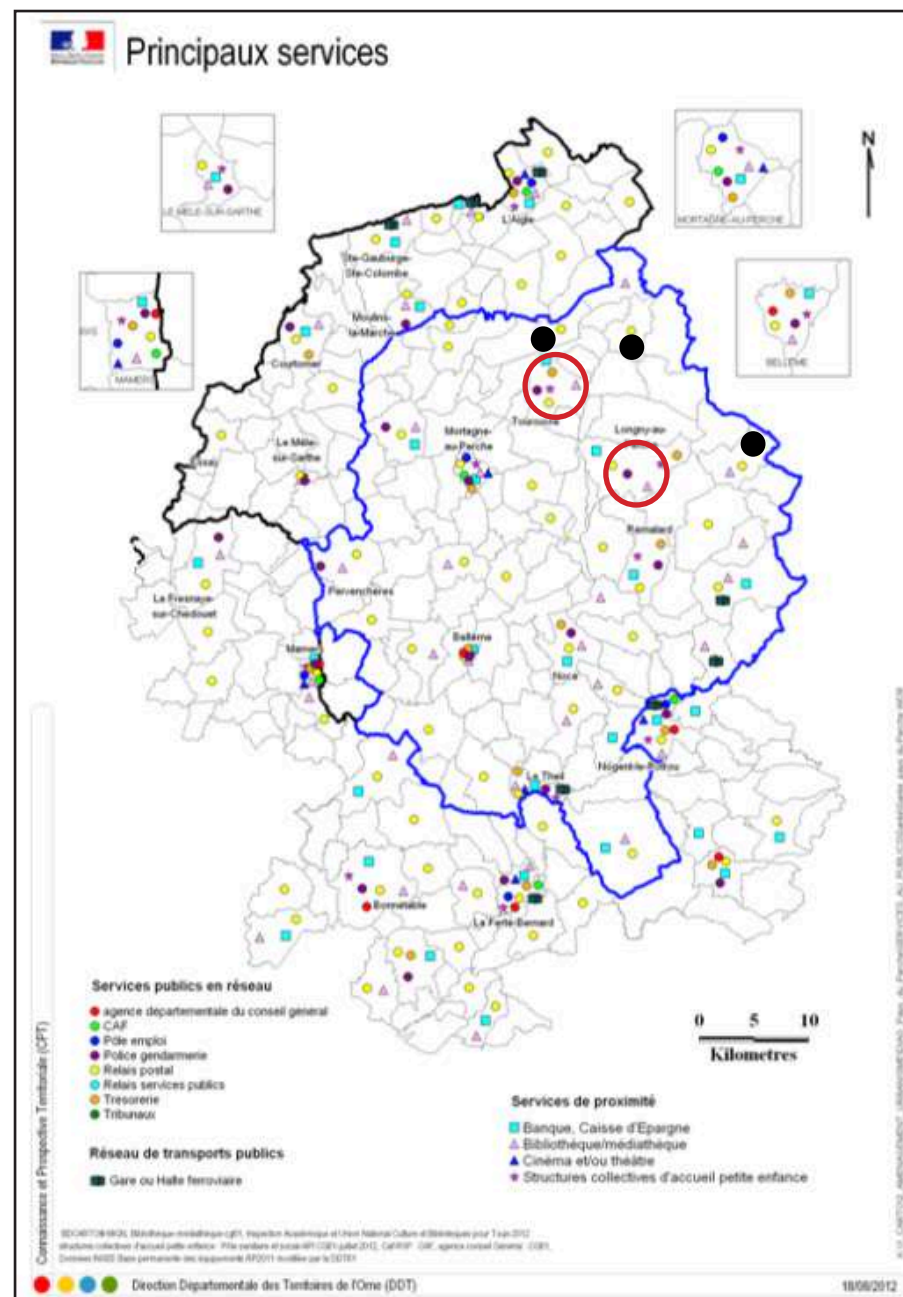
Magasin d'optique, urgences, médecin généraliste, spécialiste en cardiologie, infirmier, masseur-kinésithérapeute, pharmacie, laboratoires d'analyses médicales, hébergement pour personnes âgées, soins à domicile pour personnes âgées, services d'aide aux personnes âgées, bassin de natation, boulodrome,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

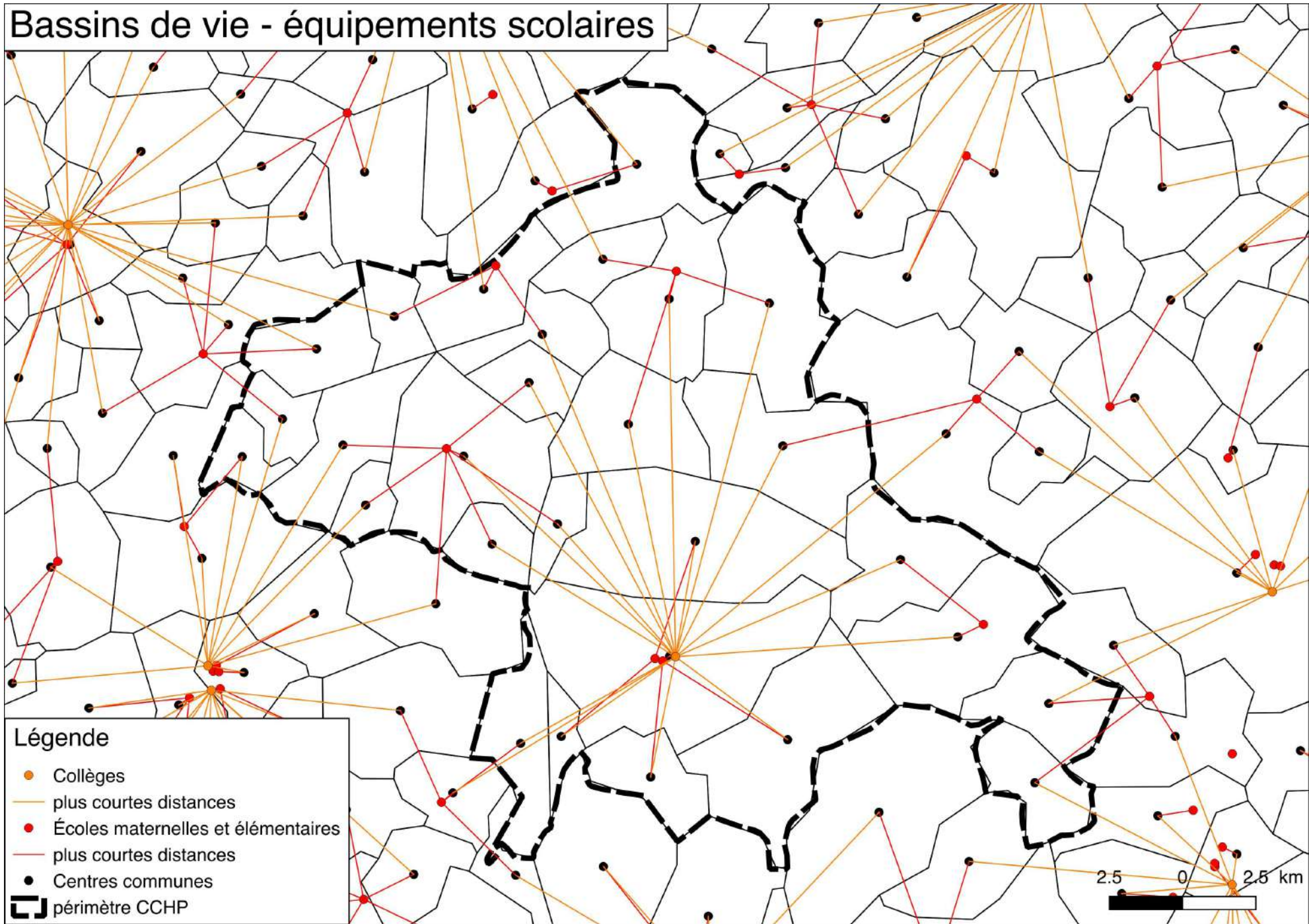
Panier « parents »

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

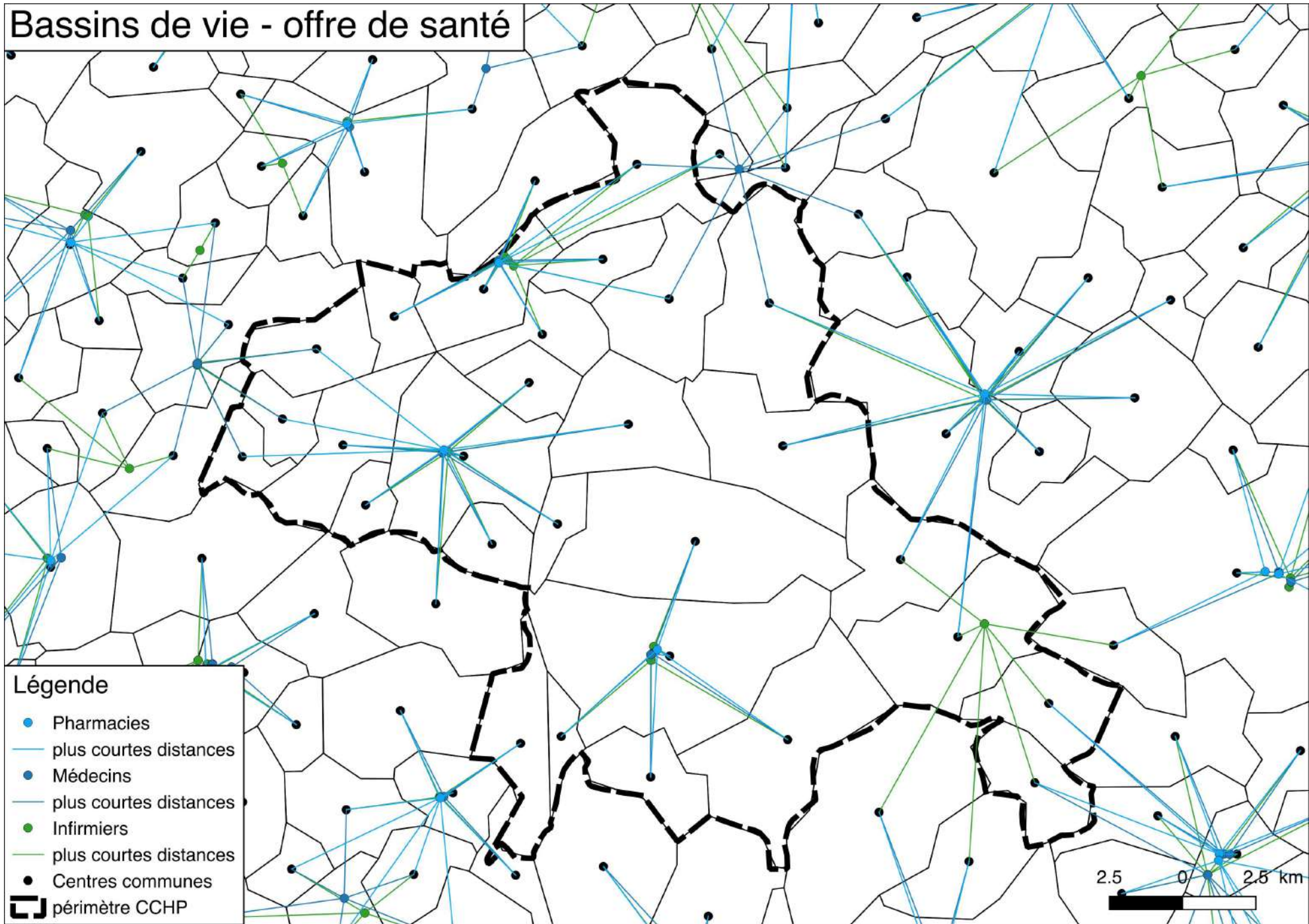


Source : DDT 28, diagnostic territoriale schéma d'accessibilité aux services, sep 16

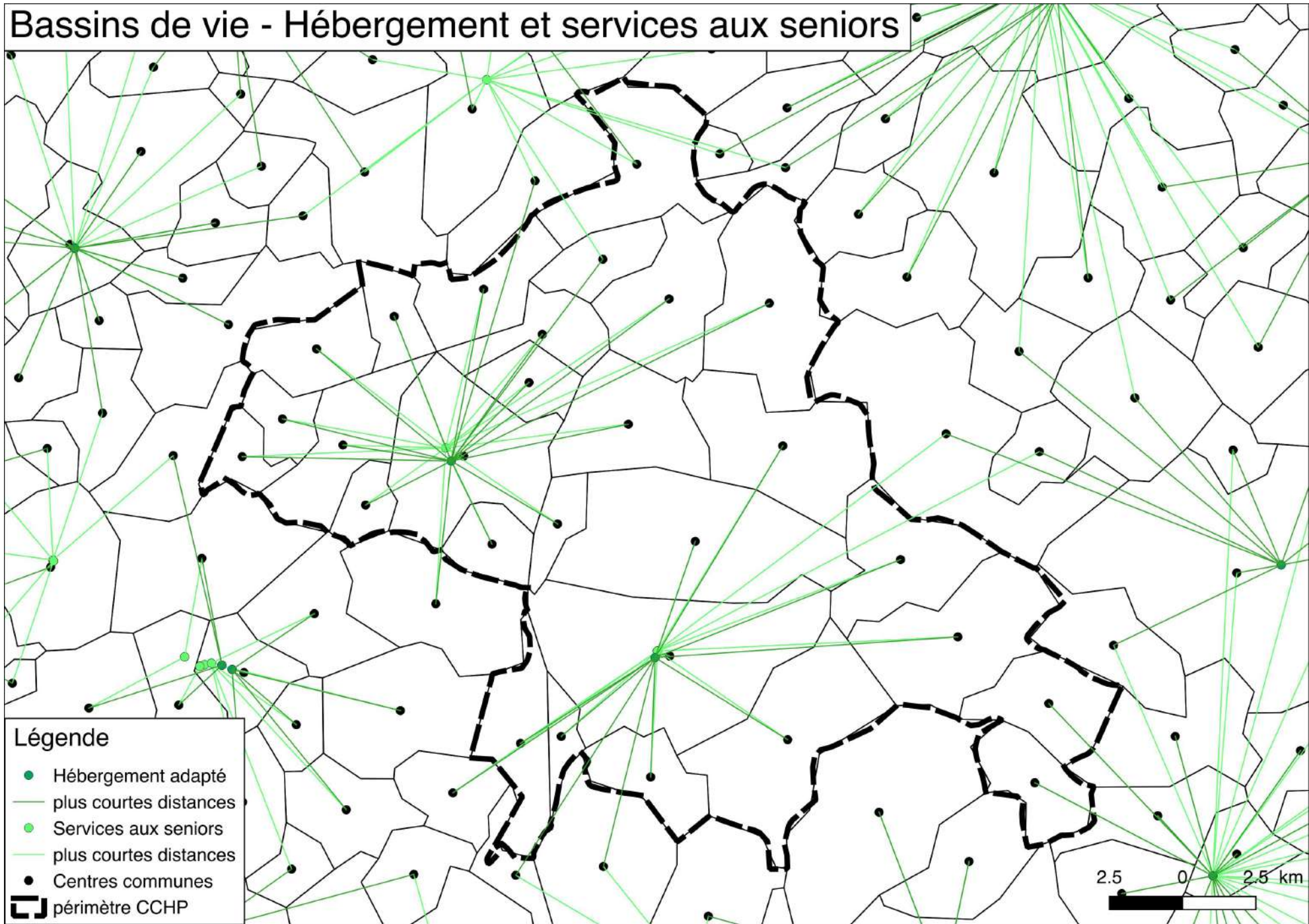
Bassins de vie - équipements scolaires



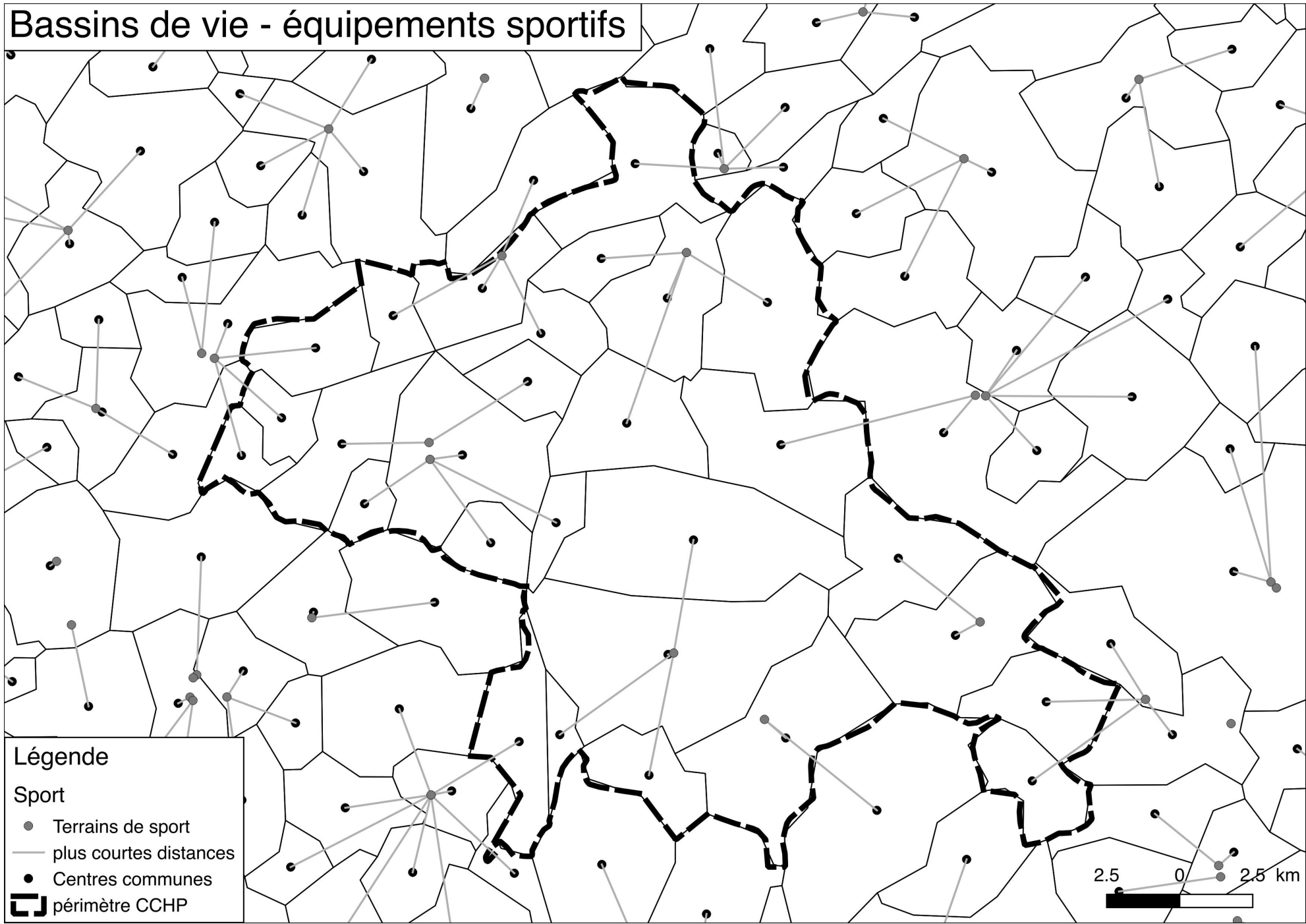
Bassins de vie - offre de santé



Bassins de vie - Hébergement et services aux seniors



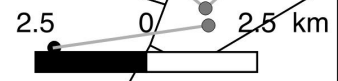
Bassins de vie - équipements sportifs



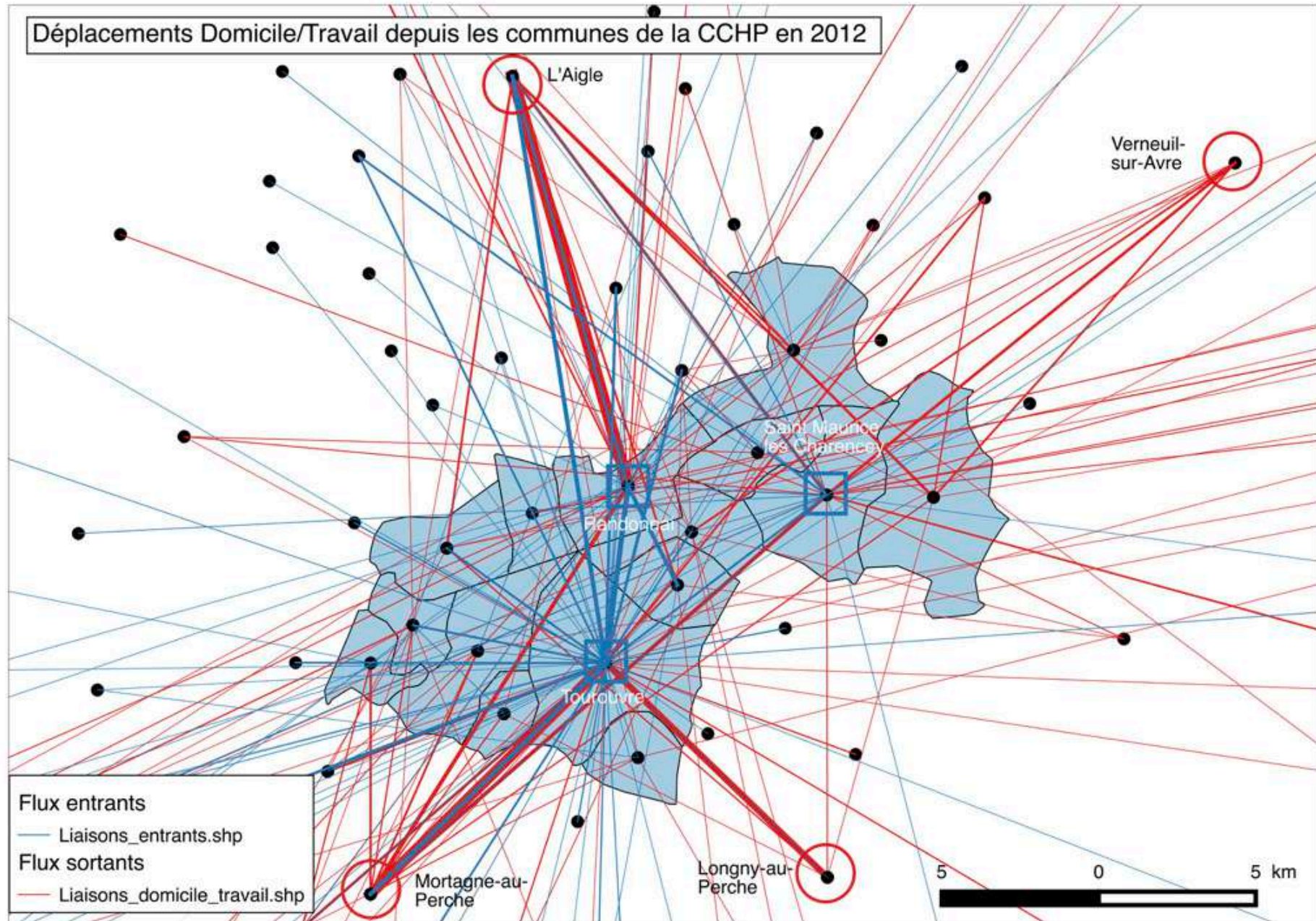
Légende

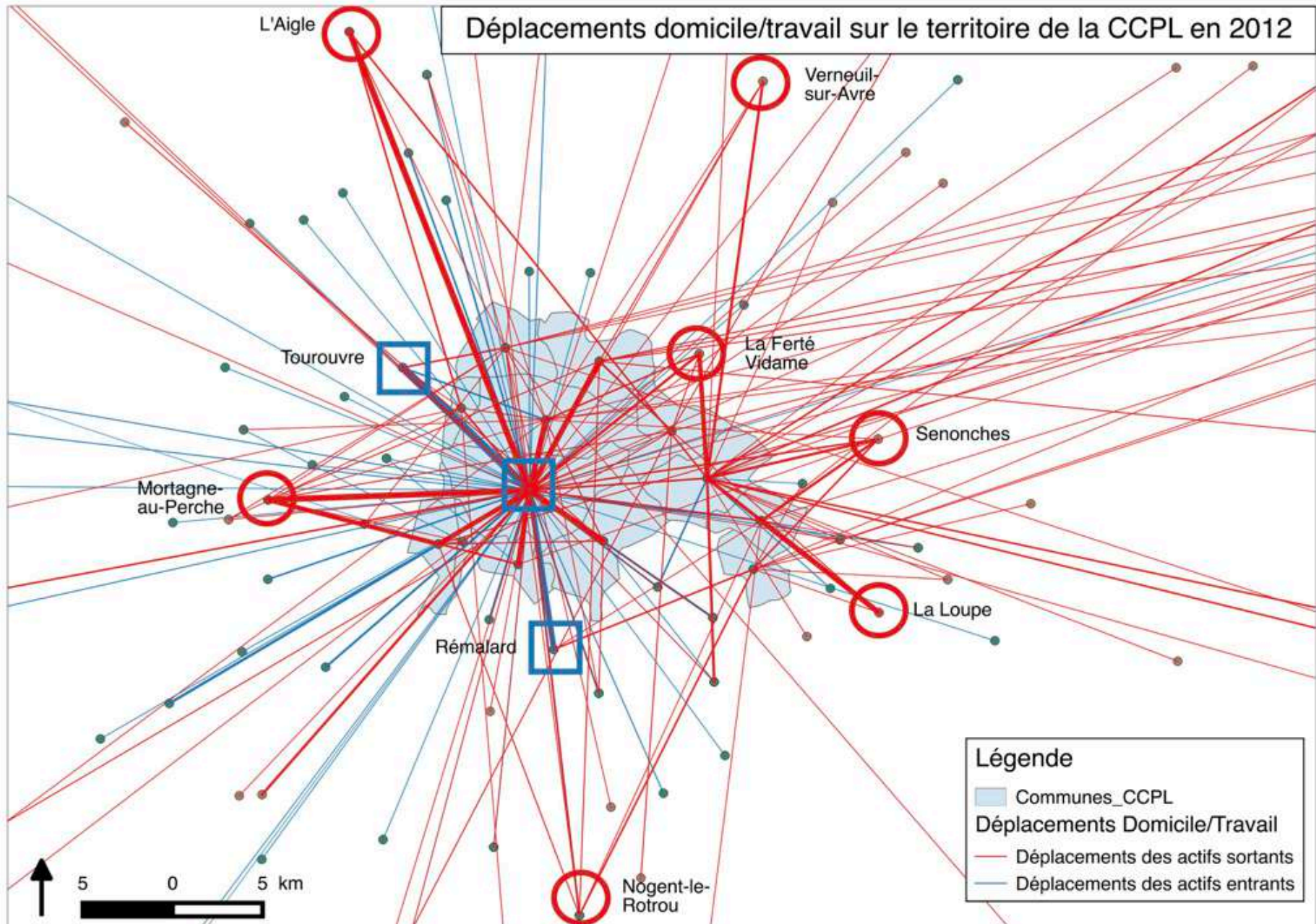
Sport

- Terrains de sport
- plus courtes distances
- Centres communes
- ▭ périmètre CCHP



2.16. Des mobilités professionnelles à prendre en compte





2.17. L'offre de stationnement

Commune	Place	Place handicapé	Borne électrique	TOTAL
Beaulieu	0	0	0	0
L'Hôme-Chamondot	40	2	1	43
Longny-les-Villages	250	12	5	267
Bizou	20	1	0	21
Le Mage	50	2	1	53
Normandel	20	1	0	21
Moussonvilliers	25	1	0	26
Saint-Maurice-lès-Charencey	80	2	1	83
Tourouvre-au-Perche	115	6	4	125
Les Menus	0	0	0	0
Le Pas-Saint-L'Homer	5	0	0	5
La Ventrouze	25	1	0	26
Total de Places	630	30	22	682

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 34 ha. Plus précisément, 26 ha ont été urbanisés pour de l'habitat et 8 ha pour de l'activité.

Pour juger de l'efficacité de cette consommation d'espace, on peut rapporter l'évolution des zones 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 moins importantes que l'évolution de la population**. Cela illustre les efforts réalisés par la commune pour rendre la consommation d'espace plus efficace et initier une dynamique de densification du tissu urbain. *A contrario*, le développement du foncier économique a engendré un étalement puisqu'il n'a pas été accompagné d'une augmentation du nombre d'emploi.

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 : + 3,58%

(soit + 331 habitants)

Évolution des surfaces urbanisées pour l'habitat : + 1,09%

(soit + 26 ha)

**Évolution urbanisation < Évolution population
= Densification**



Évolution de l'emploi : - 3,17%

(soit - 70 emplois)

Évolution des surfaces urbanisées pour l'économie : + 15,69%

(soit + 8 ha)

**Évolution urbanisation > Évolution emploi
= Étalement urbain**

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

3.1. La mise en valeur des sites naturels remarquables par la Trame Verte et Bleue

Ce territoire rural et agricole compte près de 34 % de sa superficie en forêt et 42 % en culture. Deux cours d'eau majeurs structurent le territoire dans sa partie Sud : la Jambée et la Commeauche.

Les milieux forestiers sont fortement représentés sur le territoire. Les grands réservoirs forestiers du Nord et de l'Est (Forêt domaniale du Perche et de la Trappe, Forêt de Longny, Bois de la Ventrouze et Bois de Charencey) sont bien connectés entre eux (hors Forêt domaniale du Perche et de la Trappe) et permettent des échanges avec la région Centre-Val-de-Loire. La route nationale 12 représente un élément de fragmentation fort pour la sous-trame forestière avec une fréquentation journalière de plus de 5 000 véhicules. La mise en 2x2 voies entre Tourouvre et Saint-Maurice-Lès-Charencey risque de renforcer cette fragmentation. Ces milieux présentent de nombreux sites naturels à enjeux comme les étangs du Belloy, du Haut Plain, du Chevreuil ou encore des Personnes identifiés comme site Natura 2000. A l'inverse, la forêt de Réno-Valdieu (site classé et Zone de protection spéciale) se retrouve isolée des autres massifs forestiers d'envergure du territoire. Il est donc important de maintenir ou de renforcer les corridors forestiers au Nord et à l'Est de ce massif.

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

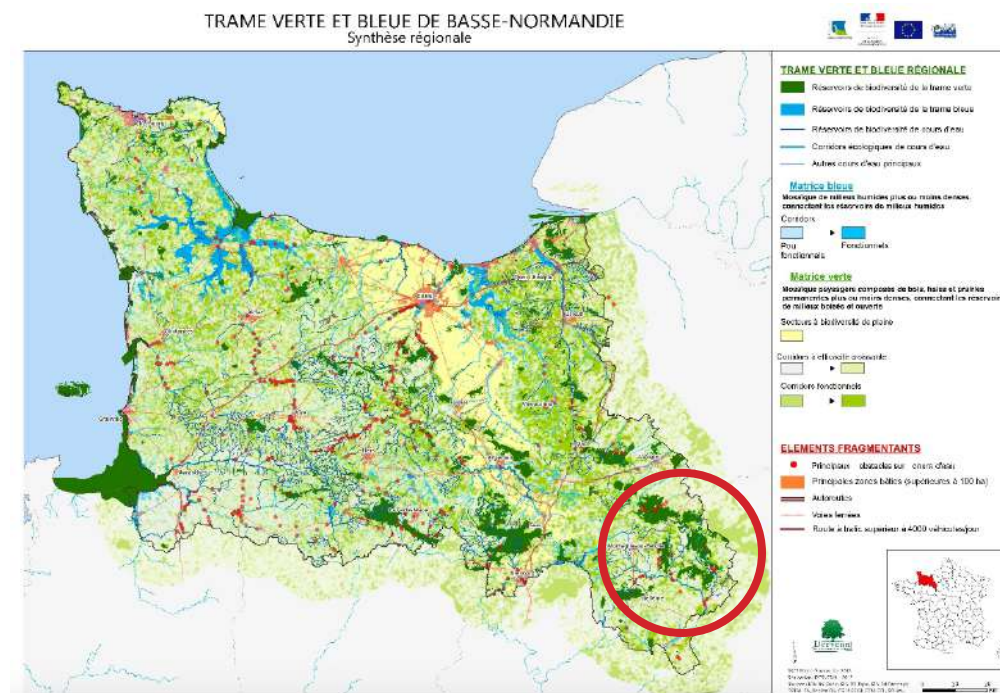


Figure 1 : cartographie de synthèse du SRCE de Basse-Normandie

Focus ... La trame verte et bleue

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

La répartition des cours d'eau d'intérêt écologique est également très hétérogène. Dans la partie Sud du territoire (au Sud de Tourouvre), cinq cours d'eau classés en liste 1 visant à préserver la fonctionnalité des cours d'eau à haute valeur patrimoniale sont présents : la Jambée et la Commeauche, les ruisseaux de Marchainville, du Gué l'Âne et de la Foulerie. Des cours d'eau classés sur la liste 2 sont également présents : la Villette, la Corbionne et la Pichardière. Les vallées humides qu'accompagnent ces différents cours d'eau ont un rôle important pour la préservation des habitats et de la biodiversité.

La cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle de la communauté de communes a été réalisée par le parc naturel régional du Perche dans le cadre d'une mission financée par la région Normandie. Elle s'appuie sur une approche éco-paysagère complétée par une analyse plus fine pour les zones humides. L'objectif étant de préciser le pré-inventaire des zones humides réalisée par la Dreal en s'appuyant des groupes de travail locaux composés d'agriculteurs, de chasseurs, de naturalistes...Le résultat de ce travail est synthétisé dans les cartes ci-dessous, et présenté plus précisément dans la partie *état initial de l'environnement*.

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).

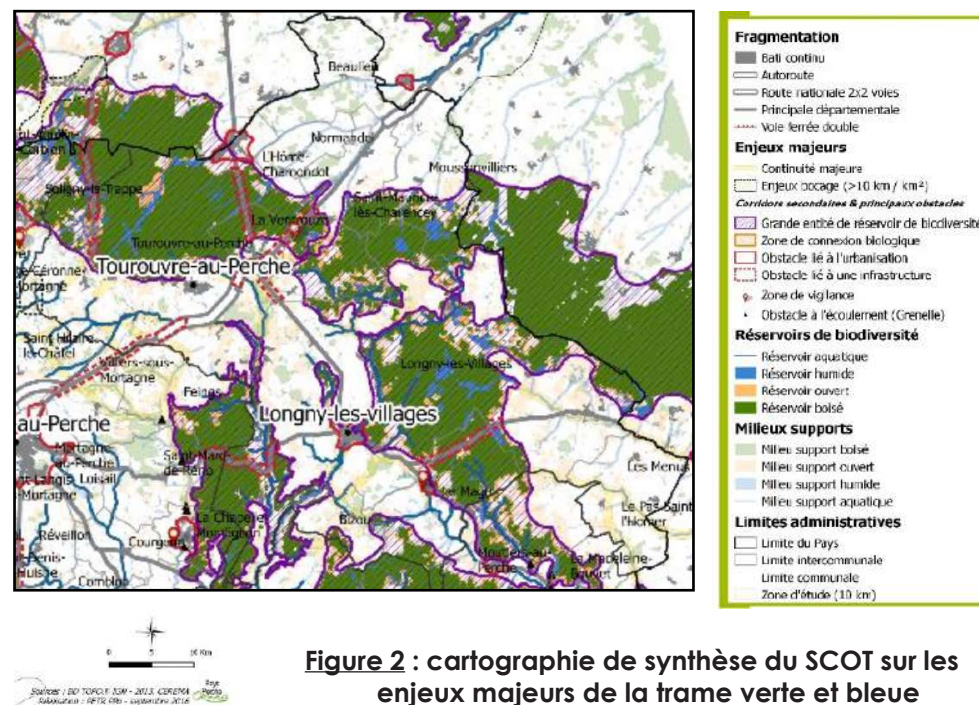
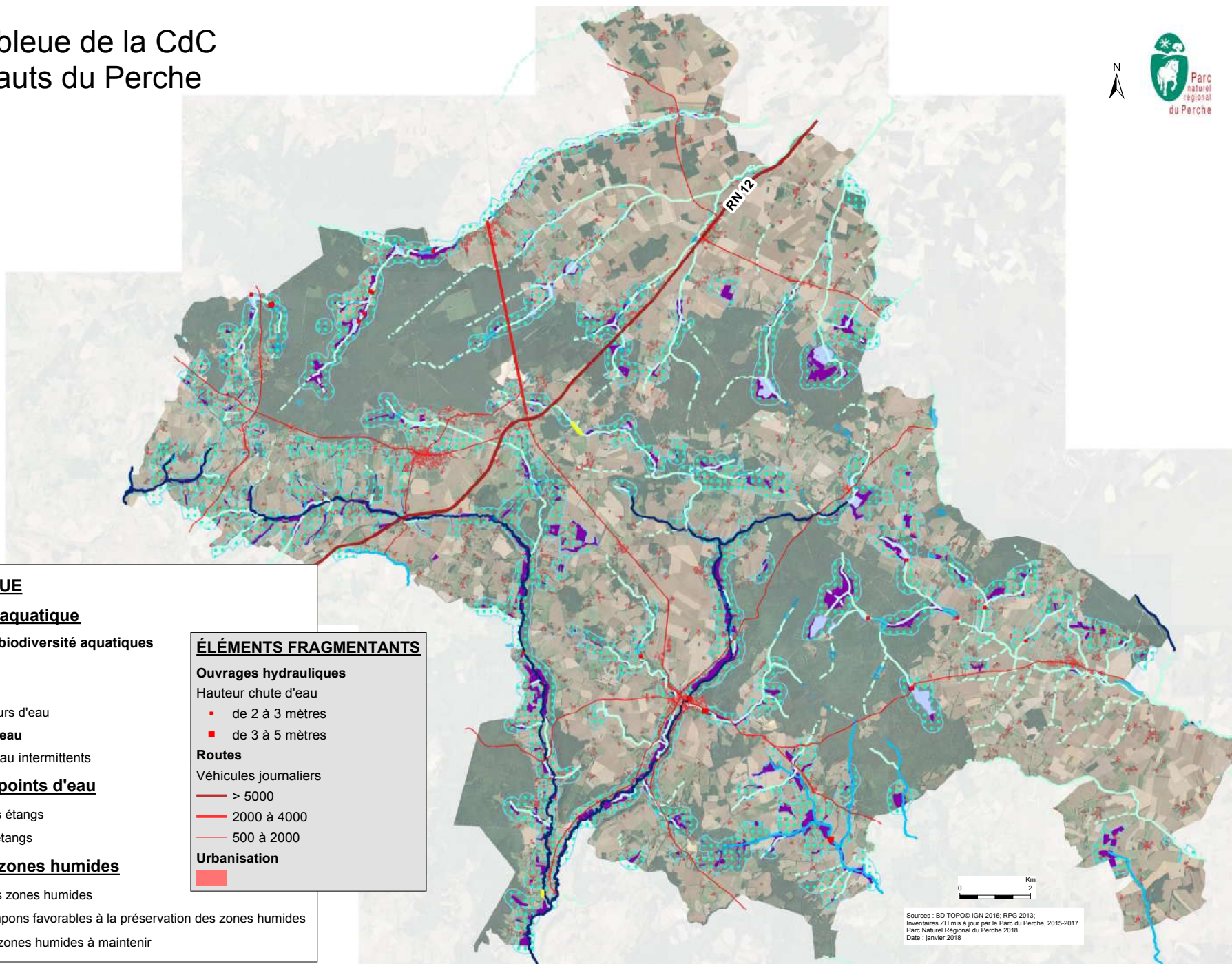


Figure 2 : cartographie de synthèse du SCOT sur les enjeux majeurs de la trame verte et bleue

Trame bleue de la CdC des Hauts du Perche



TRAME BLEUE

Sous-trame aquatique

Réservoirs de biodiversité aquatiques

- Liste 1
- Liste 2
- Autres cours d'eau

Autres cours d'eau

- Cours d'eau intermittents

Sous-trame points d'eau

- Réservoirs étangs
- Mares et étangs

Sous-trame zones humides

- Réservoirs zones humides
- Zones tampons favorables à la préservation des zones humides
- Corridors zones humides à maintenir

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Ouvrages hydrauliques

Hauteur chute d'eau

- de 2 à 3 mètres
- de 3 à 5 mètres

Routes

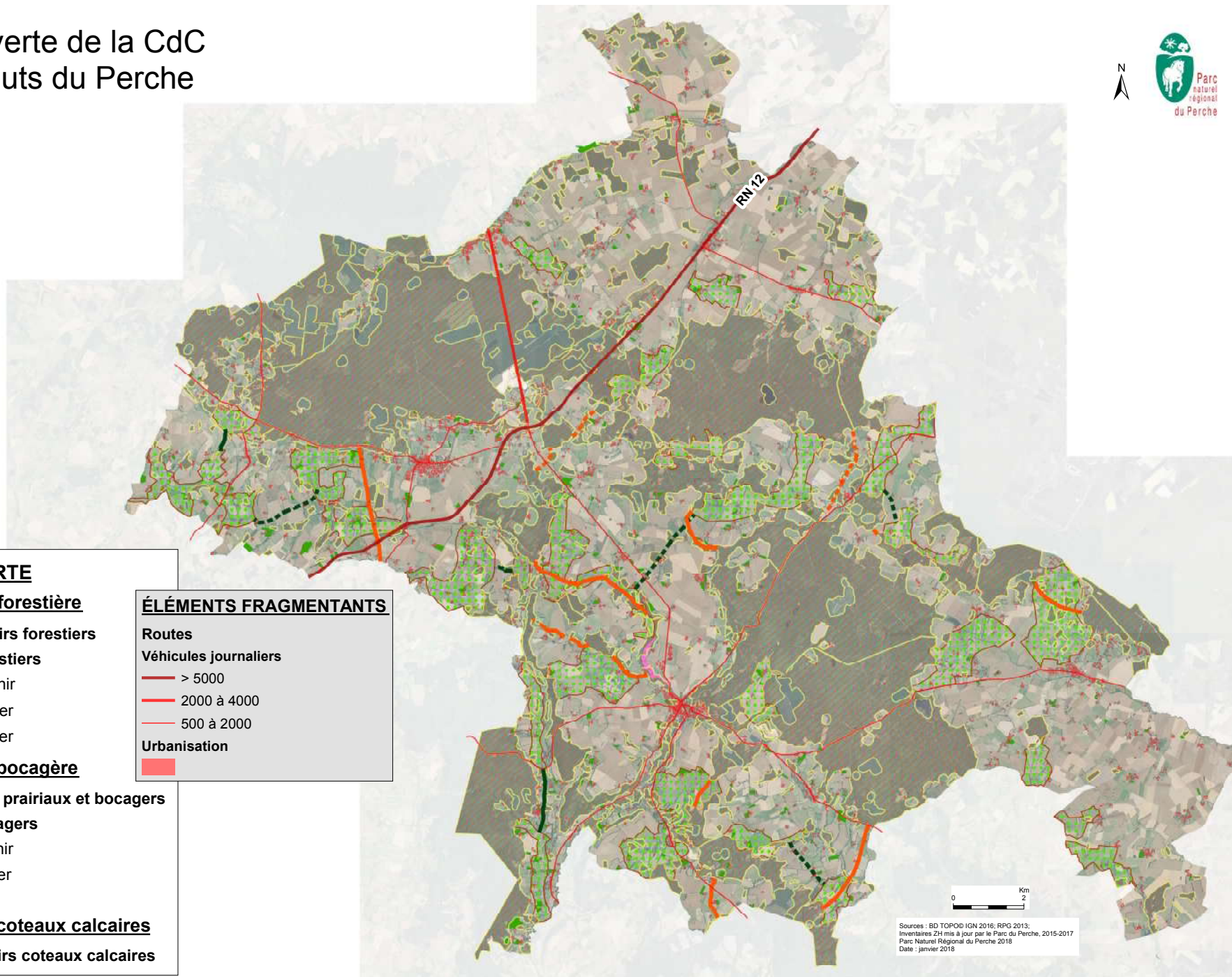
Véhicules journaliers

- > 5000
- 2000 à 4000
- 500 à 2000

Urbanisation

0 2 Km
Sources : BD TOPOIG IGN 2016; RPG 2013; Inventaires ZH mis à jour par le Parc du Perche, 2015-2017; Parc Naturel Régional du Perche 2018
Date : janvier 2018

Trame verte de la CdC des Hauts du Perche



TRAME VERTE

Sous-trame forestière

Réservoirs forestiers

Corridors forestiers

à maintenir

à renforcer

à restaurer

Sous-trame bocagère

Espaces prairiaux et bocagers

Corridors bocagers

à maintenir

à renforcer

Vergers

Sous-trame coteaux calcaires

Réservoirs coteaux calcaires

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Routes

Véhicules journaliers

> 5000

2000 à 4000

500 à 2000

Urbanisation

Sources : BD TOPO® IGN 2016; RPG 2013;
Inventaires ZH mis à jour par le Parc du Perche, 2015-2017
Parc Naturel Régional du Perche 2018
Date : janvier 2018

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

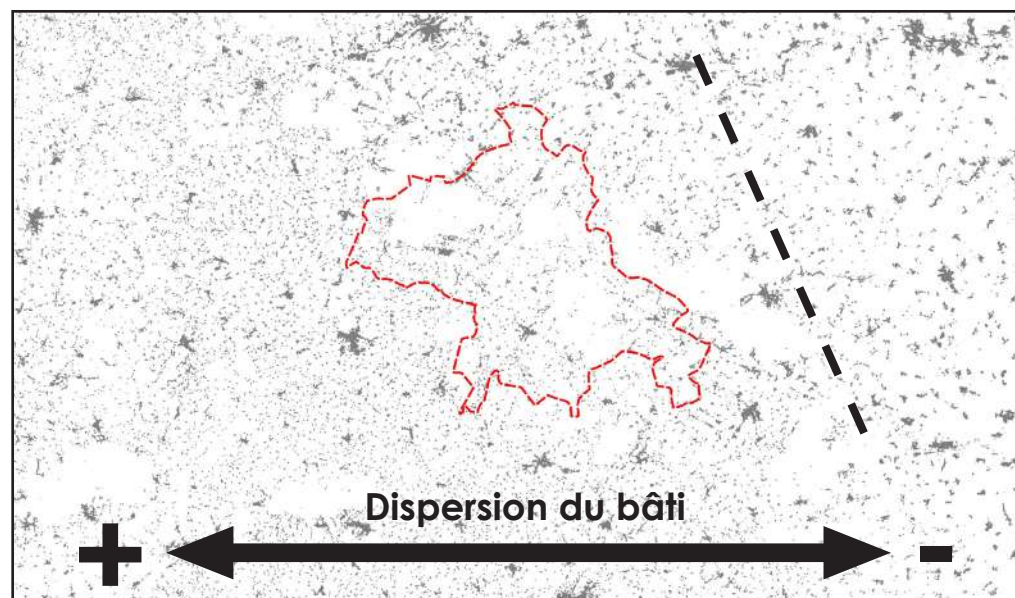
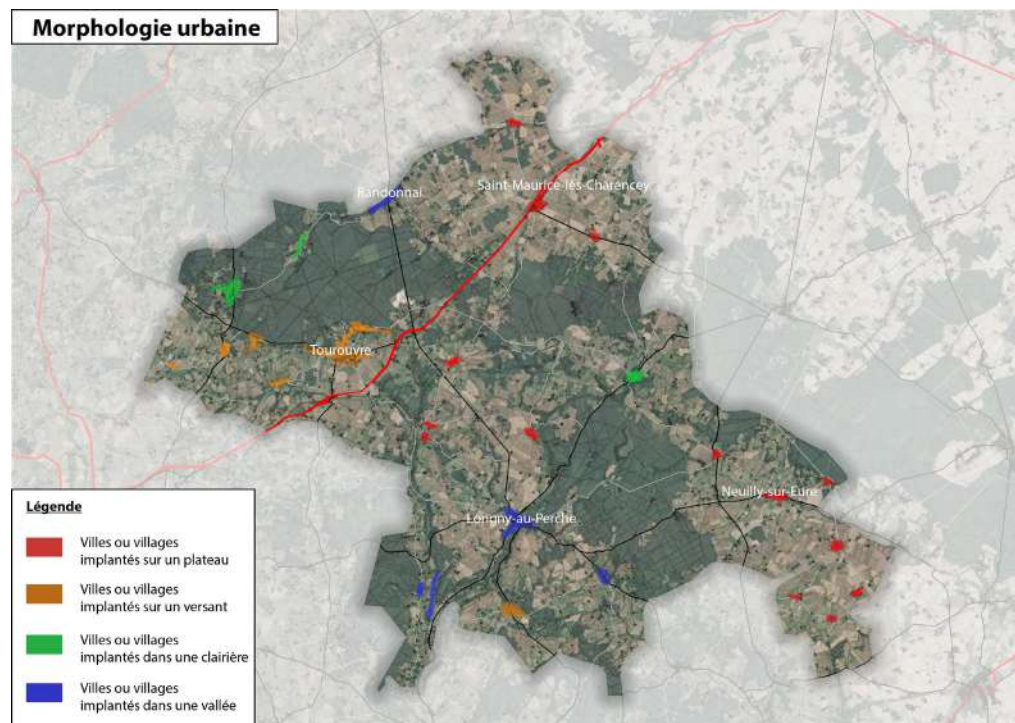
La diversité des reliefs percheros a engendré différents modes d'implantation pour les villes, les bourgs et les villages du Perche : ainsi, nombre d'entre eux se montrent sous un jour valorisant depuis la campagne qui les environne.

La carte ci-contre 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 des pôles de Neuilly-sur-Eure et de Saint-Maurice-lès-Charencey. 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 Longny-au-Perche et des communes situées le long des vallées de la Commeauche, de la Jambée et de la Corbionne. 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. Les bourgs et villages implantés sur les versants situés entre la forêt de Tourouvre, et la vallée de la Commeauche offrent des points de vue intéressants. Les secteurs urbanisés se situent le plus souvent sur des points hauts engendrant des vues lointaines (exemple de Tourouvre et de Bizou). On distingue un dernier type de secteurs bâtis. 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 Marchainville et de Bresolletes).

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 percherosse 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





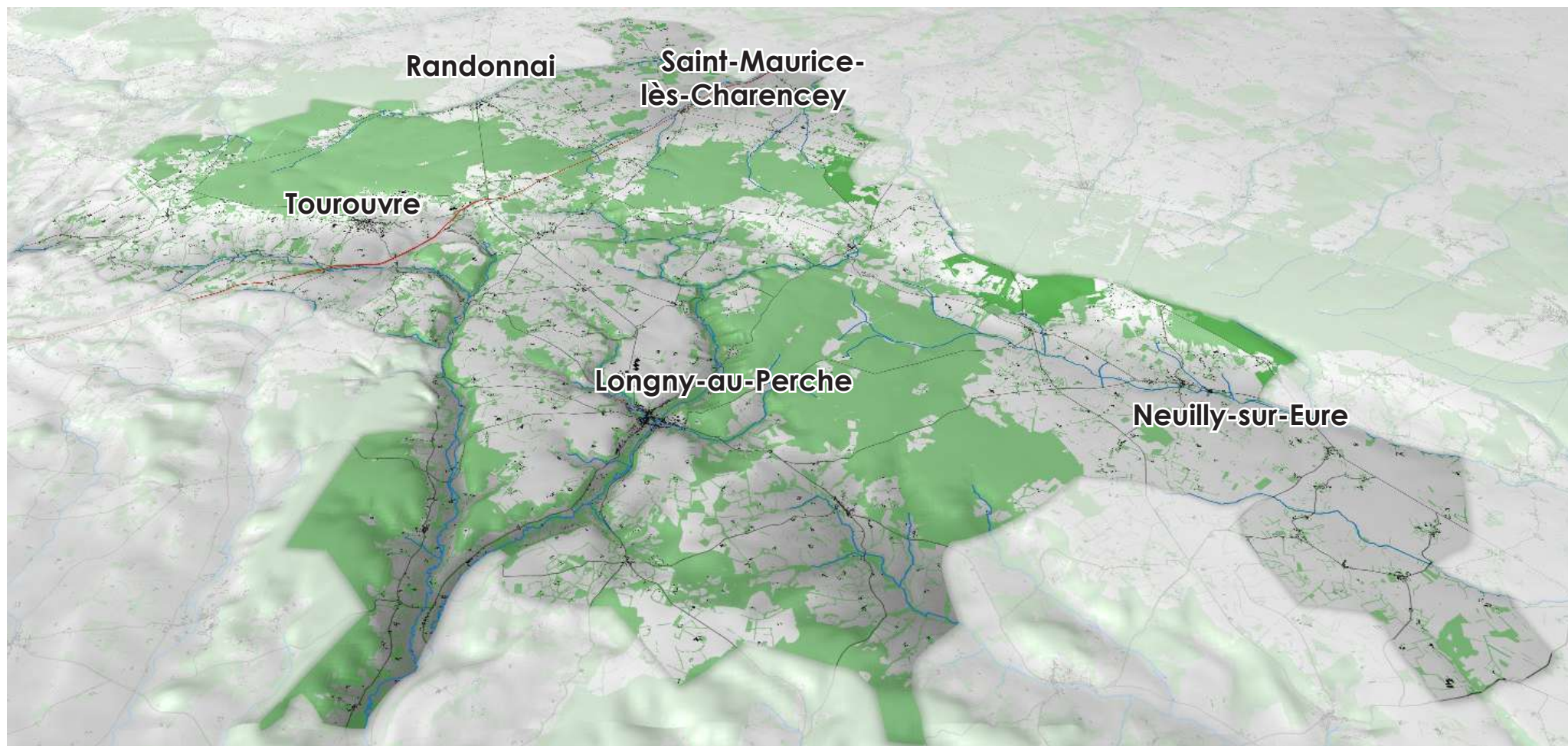
La diversité des paysages

« 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 des Hauts 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.





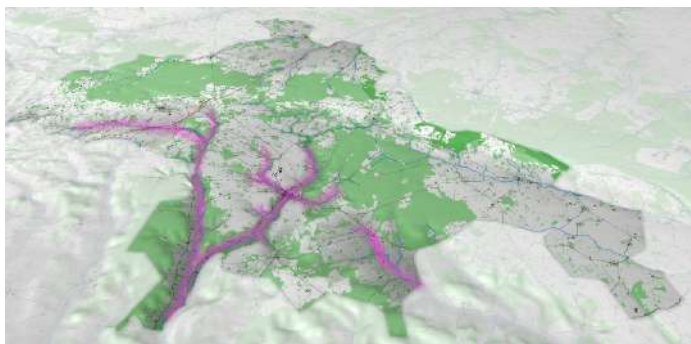
Les paysages de bocages

Il s'agit ici du secteur situé entre le fond de vallée de la Commeauche au sud, la forêt domaniale du Perche et de la Trappe au nord, et du bois de Charencey à l'est. Cela correspond à un paysage de versant orienté au sud et entaillé de plusieurs vallons, et encadré par de grands massifs forestiers qui en forment l'horizon.

L'enjeu de ce secteur réside principalement dans le maintien, voire la reconquête du maillage bocager. La préservation des linéaires de haies n'étant qu'un préalable.



- Enjeux paysagers :**
- **Maintien et renforcement du maillage bocager**
 - **Intégration paysagère en limite des massifs forestiers**



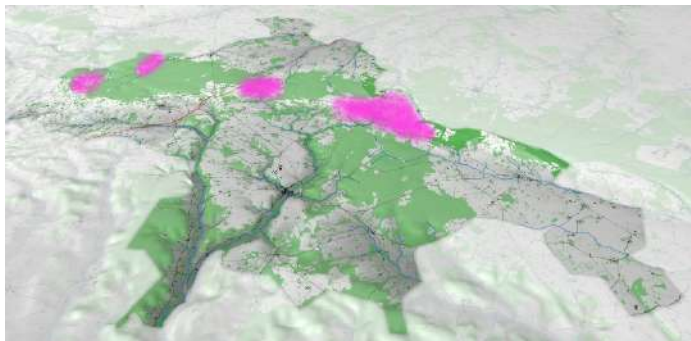
Les paysages de vallée

Il s'agit principalement des vallées de la Commeauche, de la Jambée et de la Corbione, 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 clairière

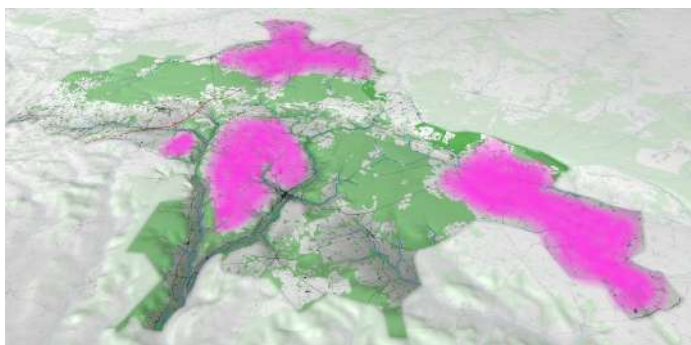
La présence de plusieurs grands massifs boisés permet aussi de retrouver des paysages de clairières typiques. À ce titre, on peut évoquer les clairières de Bresollettes et de Prépotin au nord de la commune nouvelle de Tourouvre-au-Perche, celle de l'Home-Chamondot entre la forêt de Tourouvre et le Bois de Charencey, et enfin celle de Marchainville sur la route entre les forêts de Longny-au-Perche et de la Ferté Vidame.

Sur ces secteurs, l'enjeu réside dans l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments. Les horizons boisés imposent effectivement une attention accrue sur ce point.



Enjeux paysagers :

- Intégration paysagère en limite des massifs forestiers
- Prise en compte du caractère humide de ces secteurs (mares, tête de cours d'eau)



Les paysages de plateau

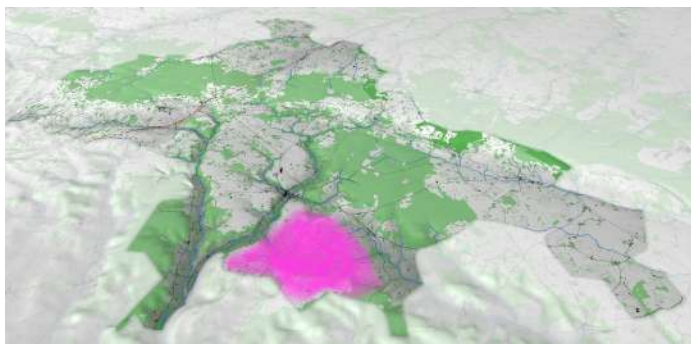
Le territoire des Hauts du Perche est à la jonction entre les paysages de bocage typiques du Perche, et les paysages de plateau agricole tournés vers les départements de l'Eure et d'Eure-et-Loir.

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 sera 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, dans le secteur de Bizou et du Mage. 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 perchons.



Enjeux paysagers :

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



La randonnée dans l'Orne

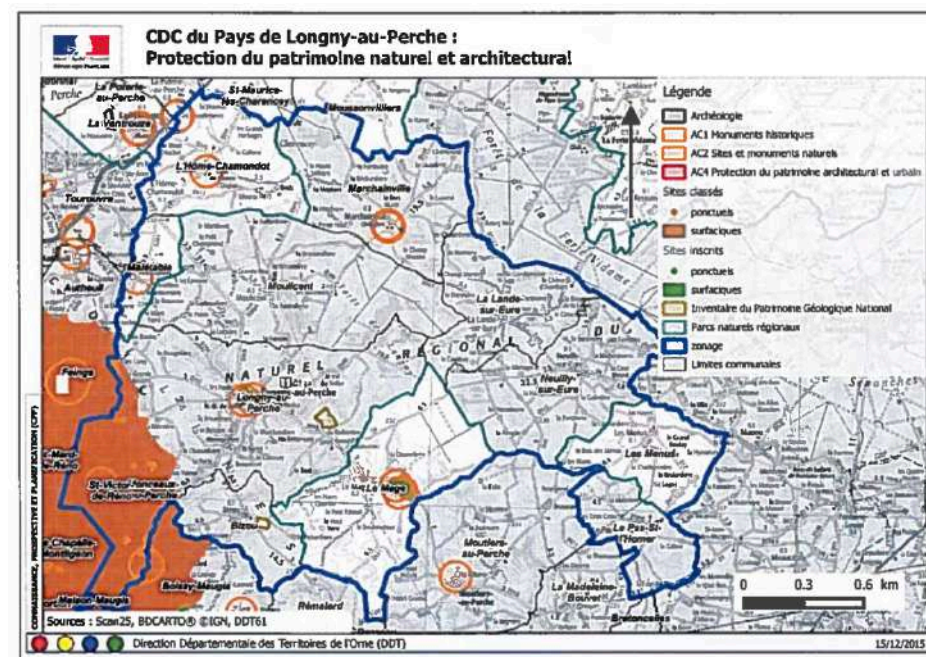
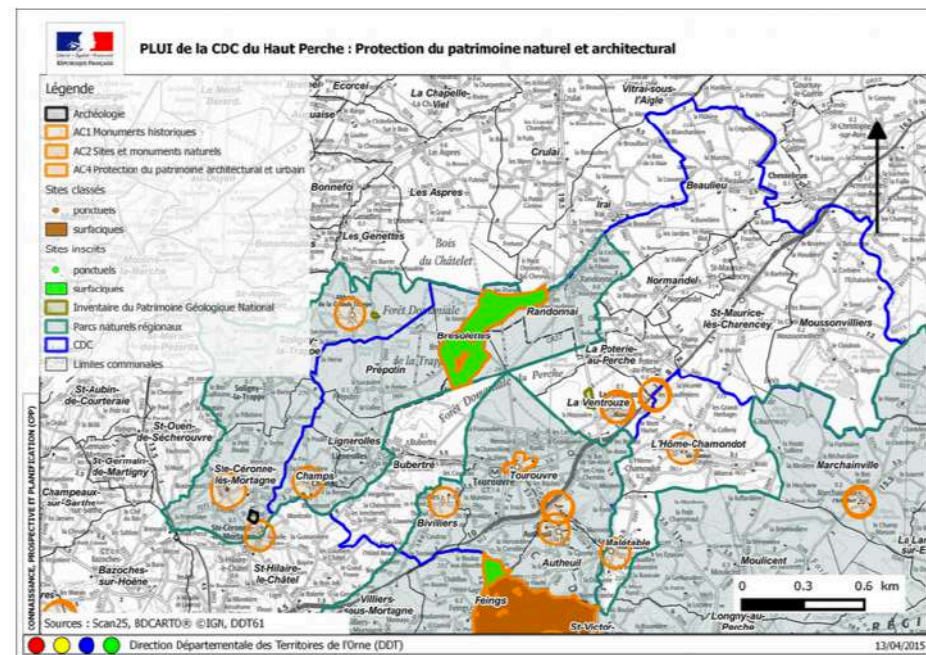


Crédit : IGN BD CARTO® 2001 SCAN25® 2000 - reproduction interdite - réalisation CG61 - DSA/SARE - Bureau de l'environnement

Le patrimoine culturel remarquable

Le territoire de la communauté de communes des Hauts du Perche compte 18 monuments historiques dont 4 sont classés. Le détail est présenté dans le tableau ci-dessous et les cartes ci-contre.

Communes	Monuments historiques	Inscrit ou classé	Date
Autheuil	église Notre-Dame	Classé	1875
Bivilliers	église	Inscrit	2006
Champs	église	Classé	1965
L'Hôme-Chamondot	Briqueterie des Chauffetières	Inscrit	1995
	Ruïnes du Château de Gannes	Inscrit	1933
	Briqueterie	Inscrit	1995
Le Mage	Château du Feillet	Inscrit	1981
Longny-au-Perche	église Saint-Martin	Classé	1909
	église Saint-Martin (à l'exception de la tour)	Inscrit	1995
	chapelle Notre-Dame-de-Pitié	Classé	1909
Malétable	église	Inscrit	1991
Marchanville	Château fort	Inscrit	1978
Monceaux-au-Perche	Manoir de Pontgirard	Inscrit	1989
Saint-Victor-de-Réno	Prieuré de la Madeleine de Réno	Inscrit	1983
Tourouvre	église	Inscrit	1991
	Manoir de Bellegarde	Inscrit	1978
La Ventrouze	église Sainte-Madeleine	Inscrit	1981
	Château	Inscrit	1979

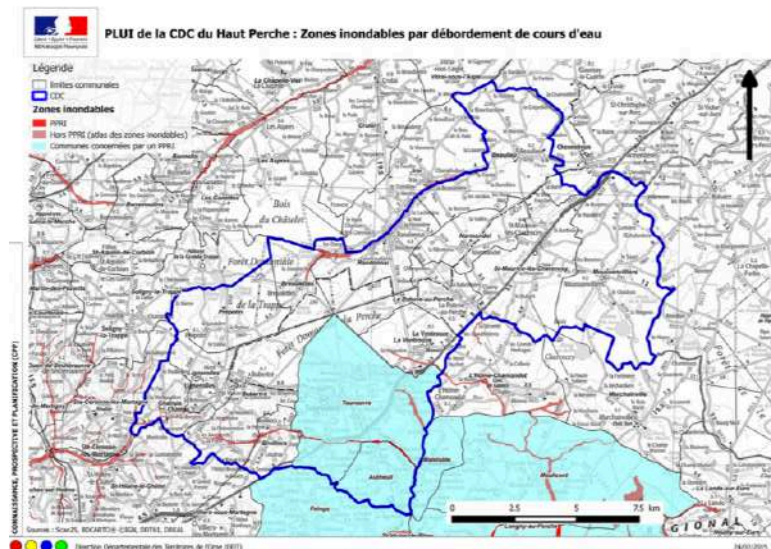
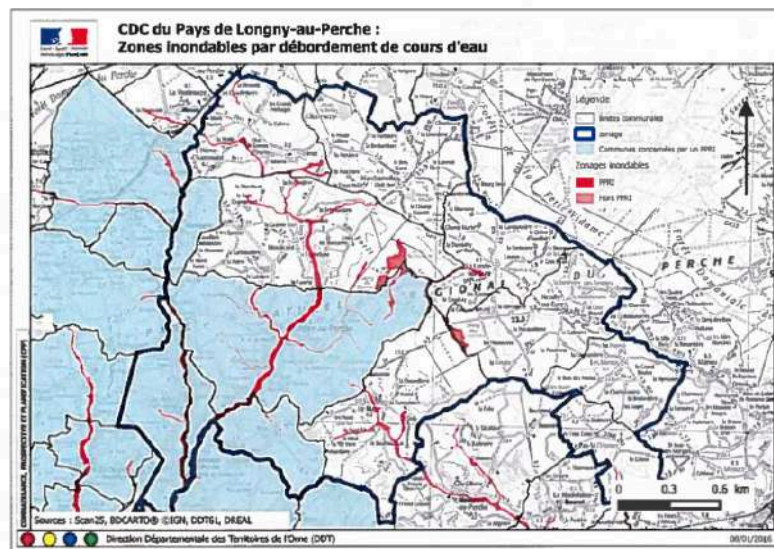


3.3. La prise en compte des risques au sein du Plui

Le risque inondation

La communauté de communes des Hauts du Perche est concernée par le PPRI de l'Huisne. Il s'applique sur 7 communes historiques : Autheuil, Bizou, Longny-au-Perche, Malétable, Monceaux-au-Perche, Saint-Victor-de-Réno, et Tourouvre.

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.

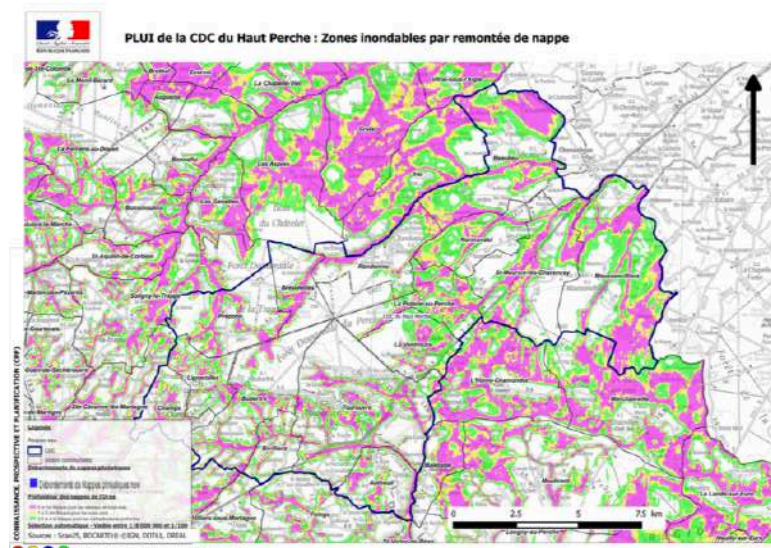
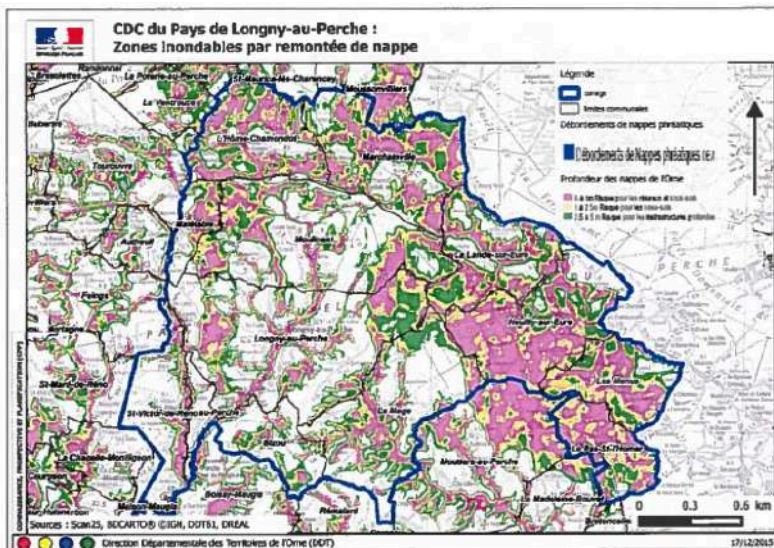


Source : DDT 61, porté à connaissance, juillet 2015

Le risque inondation par remontée de nappe

Par ailleurs, des risques de remontées de nappes d'eau souterraine sont constatés ; des circulations en sub-surface (de 0 à 5m en dessous de la surface du sol) impactent le territoire des Hauts du Perche. Une inondation des sous-sols ou des réseaux enterrés n'est pas à exclure en cas de remontée de nappe.

À noter que seule la commune d'Autheuil, dans le périmètre du PPRI de l'Huisne, est dotée d'un PCS approuvé le 05 mai 2009 conformément à la réglementation.

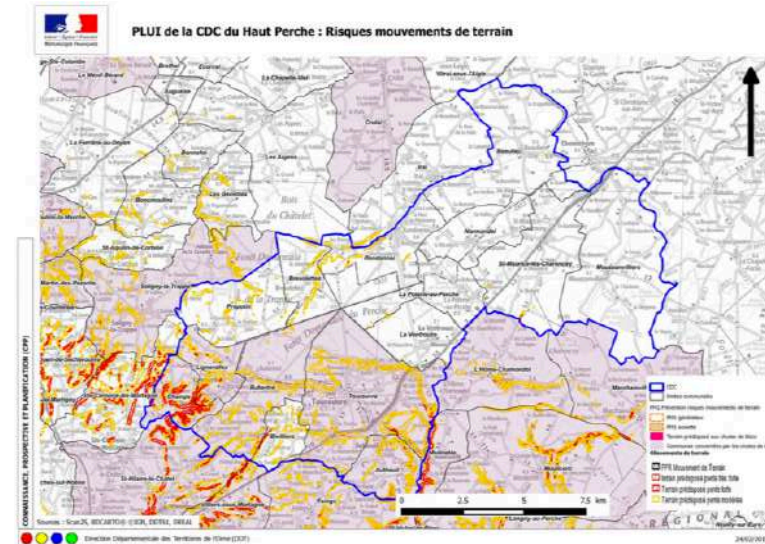
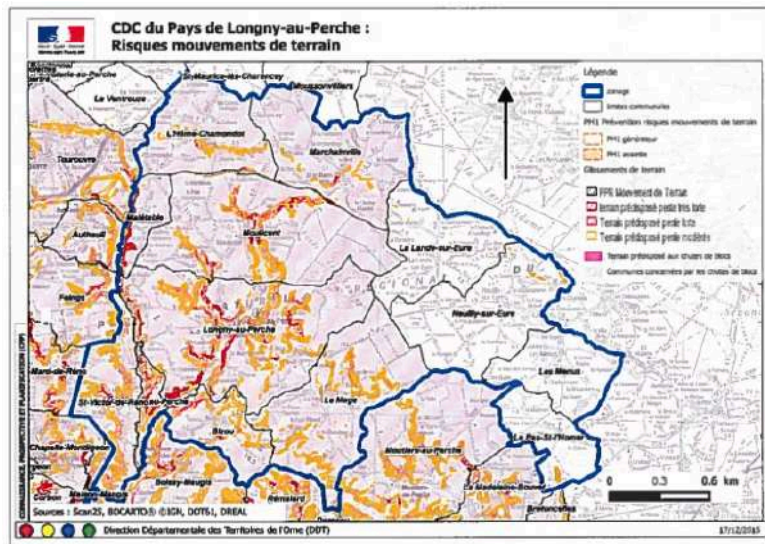


Source : DDT 61, porté à connaissance, juillet 2015

Le risque mouvements de terrain

Le risque de glissement de terrains concerne la plupart des communes des Hauts du Perche, notamment les communes de vallées (les communes des plateaux agricoles semblent plus épargnées).

La base de données BDMVT du BRGM contient la mémoire de 42 mouvements de terrains sur l'actuel territoire de la CDC, dont 38 effondrements.

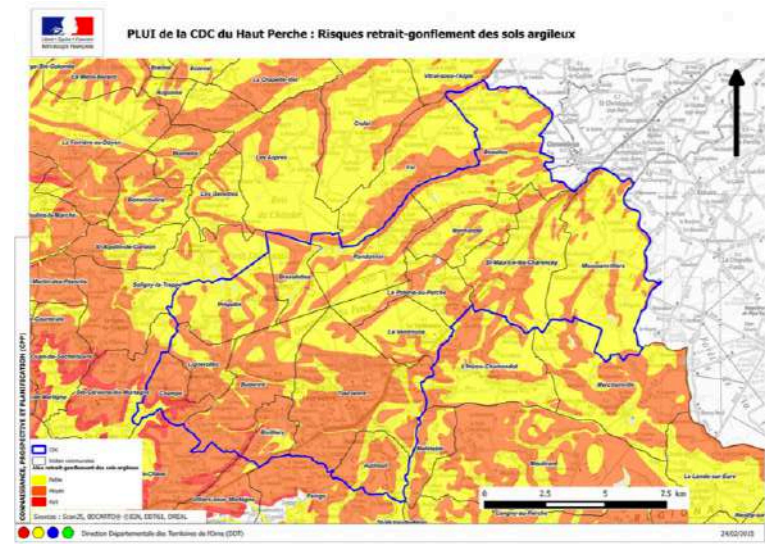
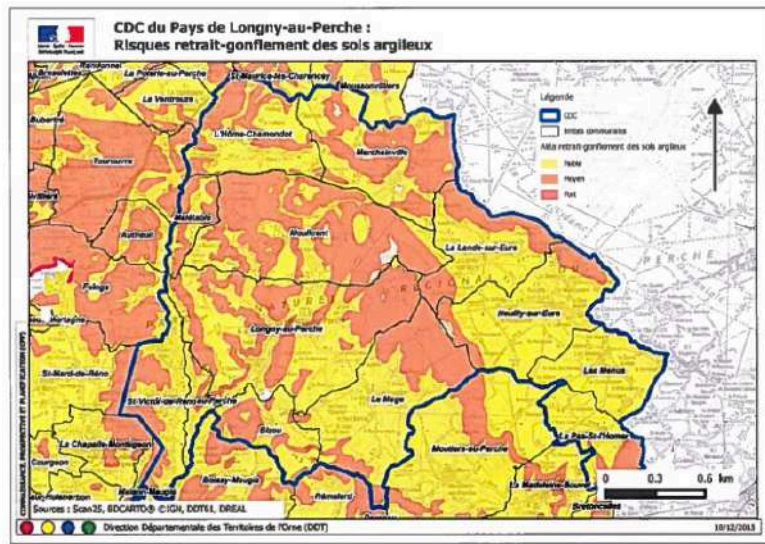


Source : DDT 61, porté à connaissance, juillet 2015

Le risque retrait-gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Suivant la cartographie réalisée par le BRGM, l'aléa de retrait-gonflement des sols est argileux peut être, en tout point du territoire : « fort », « moyen », « faible » ou « a priori nul ».

Le territoire des Hauts du Perche est globalement entre aléa moyen et faible.



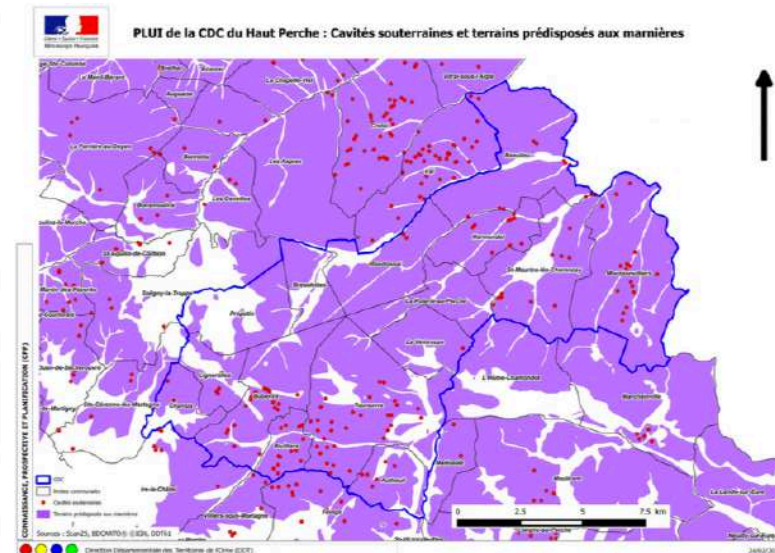
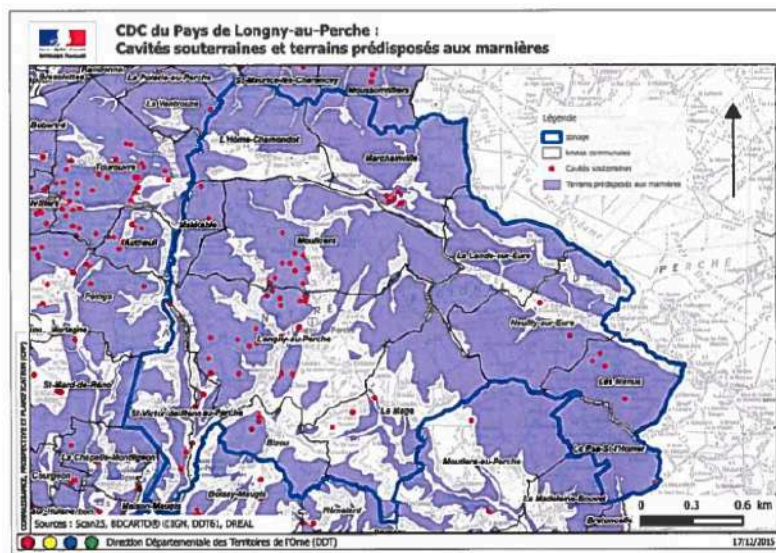
Source : DDT 61, porté à connaissance, juillet 2015

Les cavités souterraines

Au total, 216 cavités diverses sont recensées dans la banque de données nationale des cavités souterraines abandonnées en France métropolitaine «hors mines», dite BDCavités, du BRGM.

En terme d'aléas, les cavités souterraines peuvent présenter des risques d'effondrement ou d'affaissement de sol si elles sont plus éloignées de la surface.

En outre, tout le territoire des Hauts du Perche est fortement impactée par des prédispositions au risque marnières.



Source : DDT 61, porté à connaissance, juillet 2015

Le risque sismique

Le zonage en vigueur classe la communauté de communes des Hauts du Perche en zone d'aléa sismique très faible (source : www.planseisme.fr)

Les risques technologiques

- les ICPE

ICPE soumises à enregistrement ou autorisation

Nom établissement	Commune	Régime	État d'activité	Activité	Service d'inspection
CEMEX Granulats	Bizou	Autorisation	En fonctionnement	Autres industries extractives	DREAL
LEGRAND Philippe	Longny-au-Perche	Autorisation	En fonctionnement	Métaux et déchets de métaux (transit)	DREAL
MATFER	Longny-au-Perche	Autorisation	En fonctionnement	Fabrication d'articles métalliques ménagers	DREAL
SABLIERE DE LA HESLIERE	Longny-au-Perche	Autorisation	En fonctionnement	Carrière	DREAL
SABLIERE DE MOULICENT	Moulicent	Autorisation	En fonctionnement	Carrière	DREAL

Source : www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr

Nom établissement	Commune	Régime	Etat d'activité	Activité	Service d'inspection
FIALEX Michel	Autheuil	Autorisation	En fonctionnement	Pisciculture	DDCSPP
A.C.C.E.F.	Beaulieu	Autorisation	En construction	Chiens (élevage, vente, transit, garde, fourrières)	DDCSPP
CARBONNEL Philippe	Beaulieu	Enregistrement	En fonctionnement	Élevage de porcs	DDCSPP
GAEC DU MARCHIS	Beaulieu	Autorisation	En fonctionnement	Élevage de porcs	DDCSPP
CEMEX GRANULATS	La Ventrouze	Autorisation	En fonctionnement	Carrière	DREAL
THEBAULT AUTO PIECES	La Ventrouze	Enregistrement	En fonctionnement	Pièces automobiles, casse	DREAL
PREVOST Emmanuel	Normandel	Autorisation	En fonctionnement	Élevage de volailles	DDCSPP
GRECO COMBUSTIBLES	Randonnai	Autorisation	En fonctionnement	Commerce de gros de combustibles et produits annexes	DREAL

Source : www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr

Le territoire de la communauté de communes compte 13 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). 11 d'entre-elles sont soumises au régime de l'autorisation, et 2 au régime déclaratif.

- l'inventaire BASIAS

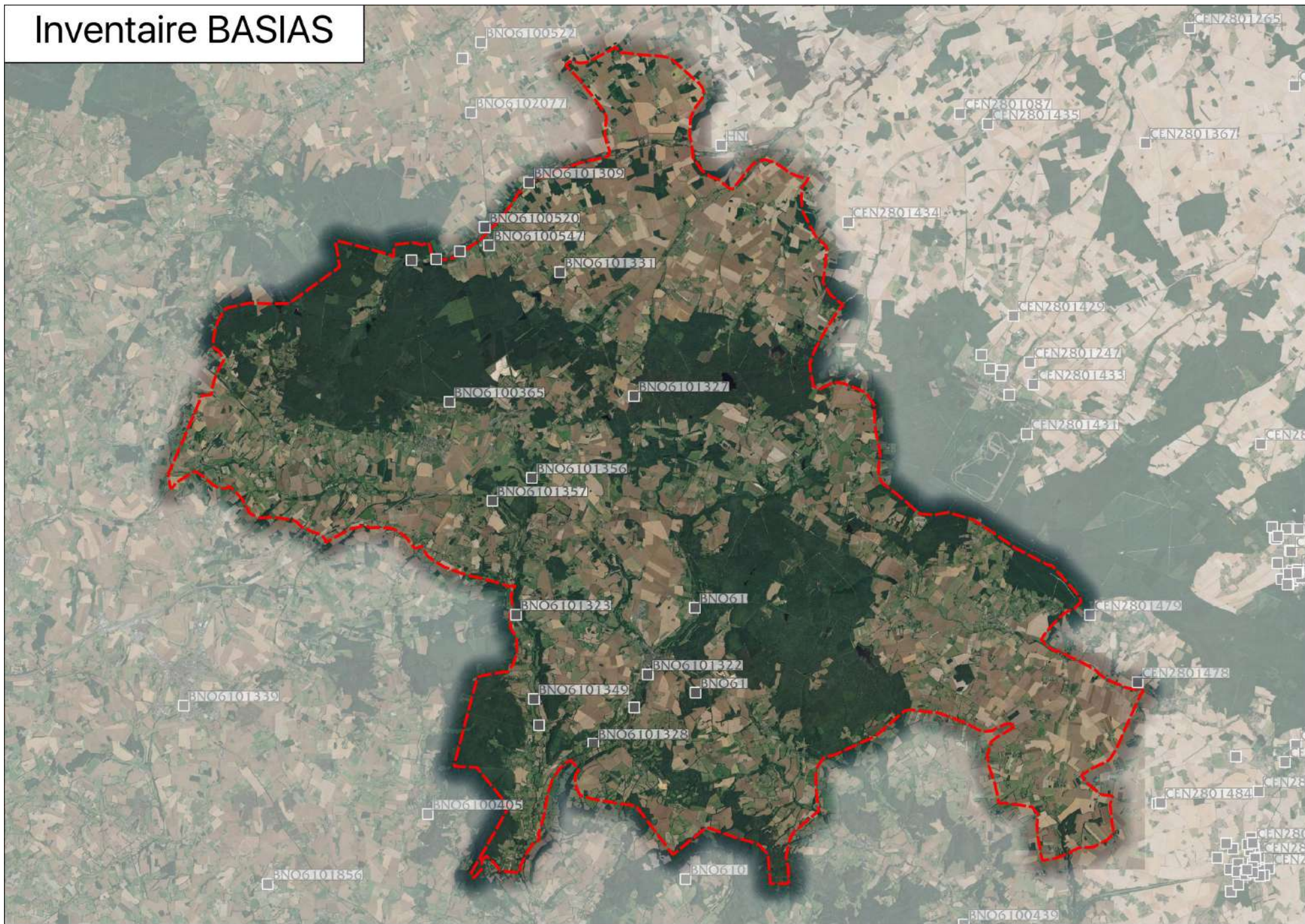
Le territoire de la communauté de communes compte 48 anciens sites industriels et activités de service (BASIAS). Le détail est présenté sur la carte et les tableaux aux pages suivantes.

Pollution des sols

Le site Internet 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 : la Tannerie du Perche, implantée à Tourouvre et qui a cessé ses activités en 2003, et le site GRECO combustibles. Depuis le 25 mai 2012, BASOL indique : « Site libre de toutes restrictions, travaux réalisés, aucune restriction, pas de surveillance nécessaire ». L'ancien site de la SFAR (Société des Fonderies et Ateliers de Randonnai), situé sur la commune de Randonnai, n'est pas référencé dans la base BASOL.

Inventaire BASIAS



Identifiant_basias	Nom usuel	Adresse	Libellé activité	X_WGS84	Y_WGS84	insee_2015	nom_com_2015	insee_co m_2017	nom_com_2017
BNO6100401			Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)			61016	AUTHEUIL	61481	Tourouvre au Perche
BNO6100788	LES FORGES DU CHAMPS DE LA PIERRE	La Gare	Sidérurgie, Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matricage découpage ; métallurgie des poudres			61090	CHAMPS	61491	Tourouvre au Perche
BNO6101327	USINE DE FLACONNAGE	Lieu dit "La Cellerie"	Fabrication de verre et d'articles en verre et atelier d'argenterie (miroir, cristal, fibre de verre, laine de roche)	0.74137393915448 591	48.605375538 877163	61206	L'HOMME-CHAMONDOT	61206	L'Hôme-Chamondot
BNO6100413		Place du champ de foire	Sciage, rabotage, imprégnation du bois ou application de vernis..., Fabrication de coutellerie			61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6100414		2. rue de l'église	Fabrication de coutellerie			61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6100415	HAUT FOURNEAU DE RAINVILLE	Lieu dit "Rainville"	Sidérurgie	0.77068371675732 583	48.544351112 003461	61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6100418			Garages, ateliers, mécanique et soudure			61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6100419		8, rue des prés	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Garages, ateliers, mécanique et soudure			61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6100420			Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)			61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6100421		Rue de la Barre	Sciage et rabotage du bois, hors imprégnation			61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6100422		9, rue Aristide Briand	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)			61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6100423			Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)			61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6100424	TREFILERIE		Fabrication d'autres produits de première transformation de l'acier (profilage, laminage, tréfilage, étréage)			61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6100425		rue du vieux moulin	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)			61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6100426		Route de Monceau	Fabrication de coutellerie, Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements			61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6100427	LES FORGES DE BEAUMONT	LA FORGE DE BEAUMONT	Sidérurgie, Fonderie de fonte, Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matricage découpage ; métallurgie des poudres, Sidérurgie	0.74534300085575 111	48.514856143 111189	61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6101322	FENDERIE	la fenderie	Sidérurgie	0.75086691040618 252	48.524557532 311157	61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6101323	TREFILERIE DE BROCHARD	Lieu dit "Les Larry"	Sciage et rabotage du bois, hors imprégnation, Fabrication d'autres produits de première transformation de l'acier (profilage, laminage, tréfilage, étréage)	0.69250326542031 759	48.540816178 695205	61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages
BNO6101328	MOULIN A PAPIER / GROSSE FORGE	Lieu dit "La Poëllerie"	Travail des grains (farine) ; fabrication de produits amylicés, Fabrication de pâte à papier, de papier et de carton	0.72795716904330 921	48.503997173 637586	61230	LONGNY-AU-PERCHE	61230	Longny les Villages

identifiant_basias	Nom usuel	Adresse	Libellé activité	X_WGS84	Y_WGS84	insee_2015	nom_com_2015	insee_co m_2017	nom_com_2017
BNO6102161	LEVER Ernest		Garages, ateliers, mécanique et soudure			61429	SAINT-AURICE-LES-CHARENCEY	61429	Saint-Maurice-lès-Charencey
BNO6102183	Houssay Hubert		Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)			61429	SAINT-AURICE-LES-CHARENCEY	61429	Saint-Maurice-lès-Charencey
BNO6100353			Fabrication de pâte à papier, de papier et de carton			61458	SAINT-VICTOR-DE-RENO	61230	Longny les Villages
BNO6100354			Fabrication de caoutchouc synthétique (dont fabrication et/ou dépôt de pneus neufs et rechapage, ...)			61458	SAINT-VICTOR-DE-RENO	61230	Longny les Villages
BNO6100355			Fabrication de textiles			61458	SAINT-VICTOR-DE-RENO	61230	Longny les Villages
BNO6100356	PAPETERIE DE LA FRETTE	Lieu dit de la Frette, Commune de Saint Victor	Fabrication de pâte à papier, de papier et de carton			61458	SAINT-VICTOR-DE-RENO	61230	Longny les Villages
BNO6101349	USINE DE FABRICATION DES METAUX / MOULIN A PAPIER	Lieu dit "la Forge"	Fabrication de pâte à papier, de papier et de carton, Sidérurgie	0.70142621170644 559	48.516479768 944706	61458	SAINT-VICTOR-DE-RENO	61230	Longny les Villages
BNO6101350	MOULIN A PAPIER	Lieu dit "La moulin neu"	Travail des grains (farine) ; fabrication de produits amyacés, Fabrication de caoutchouc synthétique (dont fabrication et/ou dépôt de pneus neufs et rechapage, ...), Fabrication d'autres ouvrages en métaux (emballages métalliques, boulons, articles ménagers, chaînes, ressorts, ...)	0.70397607342429 169	48.508671100 971696	61458	SAINT-VICTOR-DE-RENO	61230	Longny les Villages
BNO6100363		Tannerie la gazerie	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)			61491	TOUROUVRE	61491	Tourovre au Perche
BNO6100364	Sté NOUVELLE AREACEM	Zone Sainte Anne	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène, ...), Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)			61491	TOUROUVRE	61491	Tourovre au Perche
BNO6100365	USINE BELLEVUE	Lieu dit "La verrerie de Bellevue"	Fabrication de produits électroniques grand public, d'appareils de réception, enregistrement ou reproduction du son et de l'image (T.V., hi-fi, caméra, ...)	0.66054808621816 617	48.602144084 333517	61491	TOUROUVRE	61491	Tourovre au Perche
BNO6100366		Route de Mortagne	Garages, ateliers, mécanique et soudure, Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)			61491	TOUROUVRE	61491	Tourovre au Perche
BNO6100367		Les croix chemins	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)			61491	TOUROUVRE	61491	Tourovre au Perche
BNO6100368		26, Rue Mandrel	Garages, ateliers, mécanique et soudure			61491	TOUROUVRE	61491	Tourovre au Perche
BNO6100369		Rue Brière	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)			61491	TOUROUVRE	61491	Tourovre au Perche
BNO6101356	HAUT FOUNEAU / MOULIN A BLE	Lieu dit "La Forge"	Sidérurgie, Travail des grains (farine) ; fabrication de produits amyacés	0.68769668124589 166	48.580737780 321819	61491	TOUROUVRE	61491	Tourovre au Perche
BNO6101357	TREFILERIE	Lieu dit "La Forge"	Aquaculture, pisciculture, conchyliculture, Fabrication d'autres produits de première transformation de l'acier (profilage, laminage, tréfilage, étirage)	0.68071208164800 467	48.573745200 782	61491	TOUROUVRE	61491	Tourovre au Perche

identifiant_basias	Nom usuel	Adresse	Libellé activité	X_WGS84	Y_WGS84	insee_2015	nom_com_2015	insee_co m_2017	nom_com_2017
BNO6101368	LES TANNERIES DU PERCHÉ		Apprêt et tannage des cuirs : préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)			61491	TOUROUVRE	61491	Tourouvre au Perche
BNO6101687	TOUSSAIN Alain	1 rue Charles DE GAULLE	Garages, ateliers, mécanique et soudure.Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)			61491	TOUROUVRE	61491	Tourouvre au Perche
BNO6101688	Sté AS 24	Les croix chemins	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)			61491	TOUROUVRE	61491	Tourouvre au Perche
BNO6101689	MOREAU Daniel	La Mallière	Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto...)			61491	TOUROUVRE	61491	Tourouvre au Perche
BNO6101690	Déchetterie du Sirtour du Perche Geuils	Le chemin rural de la prairie des Sauzes	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. : déchetterie)			61491	TOUROUVRE	61491	Tourouvre au Perche
BNO6101691	Sté des échelles RIFFAUD	Les ebloqués route d'Autheuil	Métallurgie.Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plaques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)			61491	TOUROUVRE	61491	Tourouvre au Perche
BNO6101692	Comptoirs modernes économiques de Normandie	rue des frères Juchereau	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)			61491	TOUROUVRE	61491	Tourouvre au Perche
BNO6102059	Sté A.H.M.C	La Verrerie	Mécanique industrielle.Chaudronnerie, tonnellerie			61491	TOUROUVRE	61491	Tourouvre au Perche
BNO6101679	NAIL SA. Sté des Sablières	La Hauussière	Décharge de déchets industriels spéciaux (D.I.S.)			61500	LA VENTROUZE	61500	La Ventrouze
BNO6101680	JANVIER Pierre	La Mallière	Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto...)			61500	LA VENTROUZE	61500	La Ventrouze

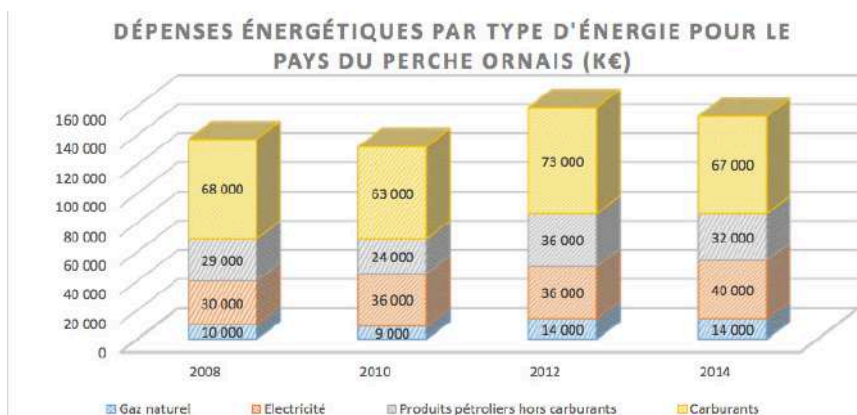
3.4. Les enjeux « climat / air / énergie »

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



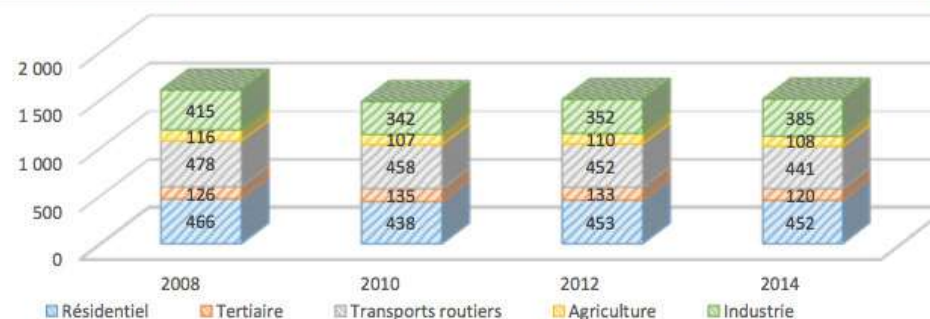
Production d'énergie

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 ...).

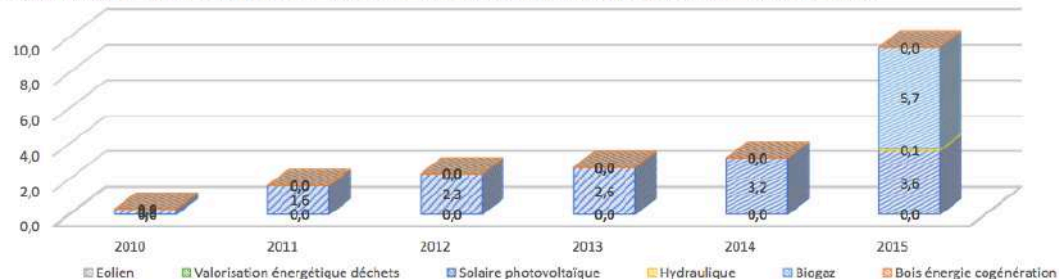
Consommation d'énergie par secteur

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

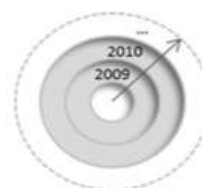


Production d'énergies renouvelables

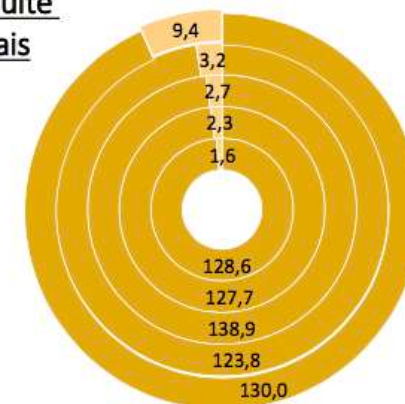
Production d'ENR électrique par type d'énergie (GWh) pour le Pays du Perche ornaïs



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

Hauts du Perche - Rapport de présentation du plan local d'urbanisme

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%).

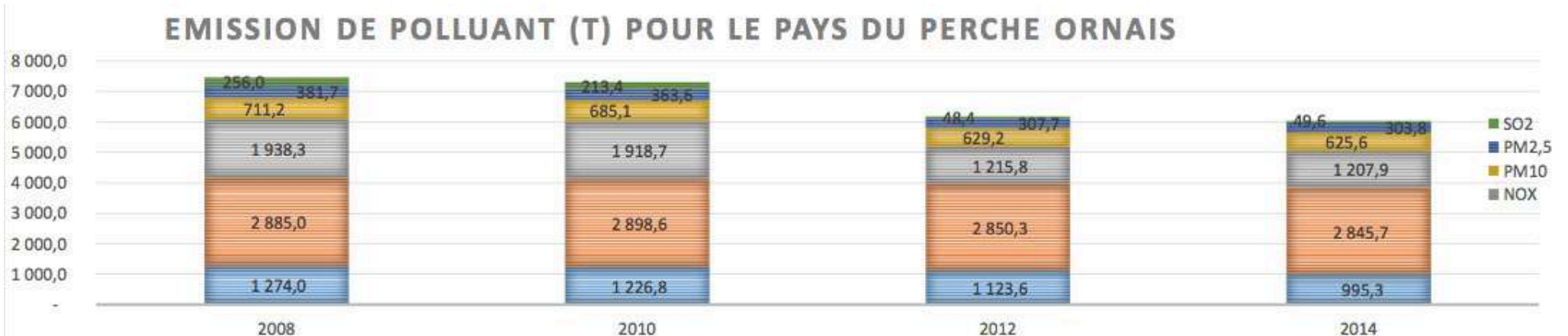
Le transport routier est également important dans les émissions globales. Il représente 18% des émissions en 2014.

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

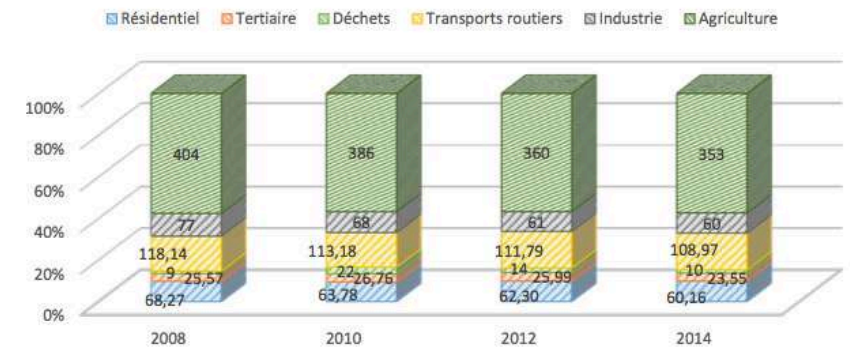
Sur le volet qualité de l'air, on remarque que la majeure partie des polluants émis (NH3, NOX, PM2, PM10) sont des polluants issus du secteur agricole. Le secteur des transports est également responsable d'une partie des émissions sur le territoire, liées à l'utilisation d'énergie fossile.

Émissions de polluants sur le pays Perche Ornaï

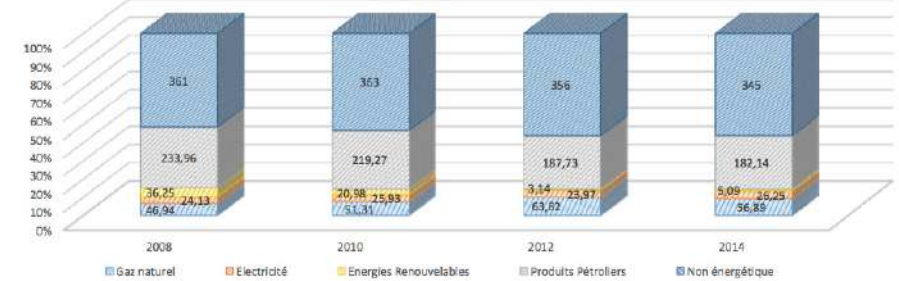


Répartition des émissions de GES par type et secteurs

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

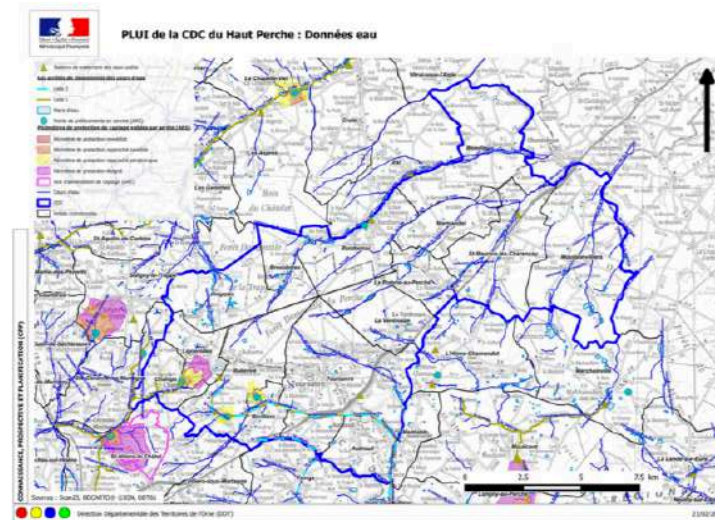
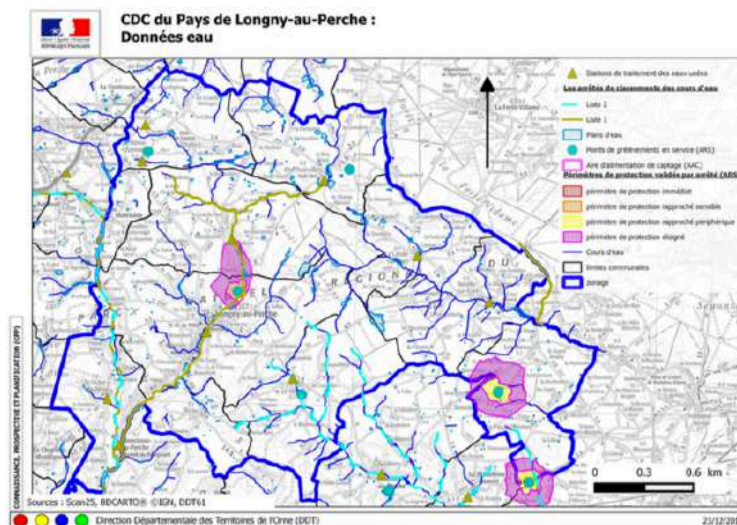


3.5. Les réseaux

3.5.1. Eau potable

La distribution en eau potable du territoire des Hauts du Perche est assurée par 8 syndicats et la gestion est soit déléguée à Eau de Normandie soit assurée en régie par les communes.

Le SIAEP (Syndicat Intercommunal d’Alimentation en Eau Potable) de Moussonvilliers-Marchainville est fragile compte tenu de sa taille et non sécurisé. Son interconnexion avec un autre syndicat est à envisager.



Source : DDT 61, porté à connaissance, juillet 2015

Compétences concernant l'eau potable

Commune	Nom de la collectivité compétente pour l'AEP	Mode de Gestion
Bizou	SIAEP* région de Longny-au-Perche	STGS**
L'Hôme-Chamondot	SIAEP Haut-Perche	Régie
La Lande-sur-Eure	La Lande-sur-Eure	Régie
Longny-au-Perche	SIAEP région de Longny-au-Perche	STGS
Le Mage	SIAEP région de Longny-au-Perche	STGS
Malétable	SIAEP région de Longny-au-Perche	STGS
Marchainville	SIAEP Marchainville-Moussonvilliers	Régie
Les Menus	SIAEP Le Pas-Saint-L'Homer	Régie
Monceaux-au-Perche	SIAEP région de Longny-au-Perche	STGS
Moulicent	SIAEP région de Longny-au-Perche	STGS
Neuilly-sur-Eure	Neuilly-sur-Eure	Régie
Le Pas-Saint-l'Homer	SIAEP Le Pas-Saint-L'Homer	Régie
Saint-Victor-de-Réno	SIAEP région de Longny-au-Perche	STGS

*Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable

** Société de Travaux Gestion et Service, basée à Avranches (50)

Source : DDT61

Compétences concernant l'eau potable

Commune	Nom de la collectivité compétente pour l'AEP	Mode de Gestion
Authieux	SIAEP du Haut Perche	Eau de Normandie
Beaulieu	SIAEP du Percher	Beaulieu
Bivilliers	SIAEP du Haut Perche	Bivilliers
Bresolettes	SIAEP du Haut Perche	Bresolettes
Buberté	SIAEP du Haut Perche	Buberté
Champs	SIAEP du Haut Perche	Champs
Lignerolles	SIAEP du Haut Perche	Lignerolles
Moussonvilliers	SIAEP Marchainville – Moussonvilliers	Moussonvilliers
Normandel	SIAEP du Haut Perche	Eau de Normandie
La Poterie-au-Perche	SIAEP du Haut Perche	Eau de Normandie
Prépotin	SIAEP du Haut Perche	Prépotin
Randonnai	SIAEP du Haut Perche	Eau de Normandie
Saint-Maurice-ès-Charencey	SIAEP du Haut Perche	Eau de Normandie
Tourouvre	SIAEP du Haut Perche	Eau de Normandie
La Ventrouze	SIAEP du Haut Perche	Eau de Normandie

Source : DDT61

Source : DDT 61, porté à connaissance, juillet 2015

Impact sur la consommation en eau potable

L'impact du Plu sur la ressource en eau potable restera très acceptable et induira très peu de contraintes sur les équipements existants; il n'induera pas de contraintes sur les captages utilisés. En se basant sur une consommation annuelle moyenne de 40 m³ par an par habitant, on peut estimer que les 650 habitants supplémentaires consommeront un peu plus de 26000 m³ par an, volume tout à fait compatible avec les volumes distribués.

3.5.2. Assainissement

Commune	Population 2011	Mode de gestion de l'assainissement collectif	Fin de contrat
Authéuil	144	Affermage, Société Eau de Normandie (Alençon)	31/12/2023
Beaulieu	211	Commune non desservie	
Bivilliers	66	Commune non desservie	
Bresolettes	22	Commune non desservie	
Bubertré	142	Commune non desservie	
Champs	107	Commune non desservie	
Lignerolles	166	Affermage, Société Eau de Normandie (Alençon)	31/12/2023
Moussonvilliers	121	Commune non desservie	
Normandé	168	Commune non desservie	
La Poterie-au-Perche	228	Commune non desservie	
Prépotin	93	Commune non desservie	
Randonnai	127	Affermage, Société Eau de Normandie (Alençon)	31/12/2017
Saint-Maurice-lès-Charencey	830	Affermage, Société Eau de Normandie (Alençon)	30/11/2019
Tourouvre	601	Affermage, Société Eau de Normandie (Alençon)	31/12/2023
La Ventrouze	1 612	Affermage, Société Eau de Normandie (Alençon)	31/12/2023

Source : DDT61

Commune	Mode de gestion de l'assainissement collectif
Bizou	Commune non desservie
L'Hôme-Chamondot	Régie
La Lande-sur-Eure	Régie
Longny-au-Perche	Affermage, Société Eau de Normandie (Alençon)
Le Mage	Régie
Malétable	Commune non desservie
Marchainville	Régie
Les Menus	Commune non desservie
Monceaux-au-Perche	Régie
Moulicent	Régie
Neuilly-sur-Eure	Régie
Le Pas-Saint-l'Homer	Commune non desservie
Saint-Victor-de-Réno	Régie

Source : DDT61

Source : DDT 61, porté à connaissance, juillet 2015

Assainissement collectif			
Service	Mode de gestion	Missions	Dernière année disponible
assainissement collectif : ex - SIA Tourouvre	Délégation		2018
assainissement collectif : ex - St Maurice les Charencey	Délégation		2018
assainissement collectif : ex Randonnai	Délégation		2017
assainissement collectif : Longny au Perche	Délégation		2018
assainissement collectif : Régie	Régie		2018

La communauté de communes des Hauts du 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 ».

15 communes représentant plus des 3/4 de la population de la CDC disposent de l'assainissement collectif. Le territoire compte 14 stations d'épuration.

		Capacité nominale (Équivalents-habitants)	Soit un total de	Nombre d'habitants desservis
SIA Tourouvre	Station Bellegarde	2000	2220	1933
	Station de Lignerolles	220		
Saint-Maurice- lès-Charencey	Station Saint-Barthélémy	450	450	523
Longny-au- Perche (régie)	Station le Bourg	100	1450	1054
	Station le Mont-Huchet	50		
	Station le Moulin, La Lande-sur-Eure	125		
	Station Marchainville	120		
	Station Monceaux-au- Perche	75		
	Station de Moulicent	120		
	Station de Moulincent, Les Épasses	60		
	Station de Neuilly-sur- Eure	400		
	Station de Saint-Victor- de-Réno	150		
	Station de Le Mage	250		

Impact sur l'assainissement collectif

Au total, la capacité des stations d'épuration du secteur ont une capacité nominale d'environ 4 120 équivalents habitants pour 3 510 habitants raccordés.

La capacité de raccordement est donc d'environ 610 habitants ce qui au global permettrait d'accueillir les 650 habitants supplémentaires puisque un quart de la population actuelle n'est pas raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

Il semble que ce soit notamment la station d'épuration de Saint-Maurice-lès-Charencey qui nécessite une augmentation de sa capacité nominale ou une amélioration de la séparation des eaux usées et pluviales. L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser de ce secteur pourrait être précédée par un point sur l'assainissement.

3.5.3. Gestion des déchets

Le territoire de la CDC du Haut Perche dépend du SMIRTOM de la Région de l'Aigle (Beaulieu, Bresolles, Normandel, Moussonvilliers, la Poterie-au-Perche, Randonnai et Saint-Maurice-lès-Charencey) et du SMIRTOM du Perche Ornaïs (Autheuil, Bivilliers, Bubertré, Champs, Lignerolles, Prépotin, la Ventrouze et Tourouvre).

Activités du SMIRTOM de la Région de l'Aigle :

- Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères ;
- Mise en place et développement du tri sélectif ;
- Gestion de 3 déchetteries (Saint Ouen-sur-Iton, La Ferté-Frênel, Moulins-la-Marche) ;
- Gestion de l'aire de compostage des déchets verts (déchetterie de Saint Ouen sur Iton).

Activités du SMIRTOM du Perche Ornaïs :

- Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères ;
- Mise en place et développement du tri sélectif ;
- Gestion de 4 déchetteries (Tourouvre, Bazoches-sur-Hoëne, Berd'huis et Longny-au-Perche) ;
- Gestion de 3 déchetteries ouvertes aux artisans ayant signé une convention avec le SMIRTOM (Colonard-Corubert, Mortagne-au-Perche et Rémarlard).

Impact sur la gestion des déchets

La filière est structurée et prend en compte les considérations environnementales nouvelles (recyclage, compostage). L'accroissement de la population prévu par le Plui, ne bouscule pas la filière de traitement des déchets, qui est en capacité de supporter une augmentation de la production de recyclables et autres déchets.

4. QUATRIÈME PARTIE

Justifications et compatibilités

4.1. Le projet de territoire

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 Rn 12 et de la Rd 918). Ainsi l'on retrouve deux zones d'activités stratégiques à Tourouvre à la jonction entre ces deux axes majeurs, et à Longny-au-Perche le long de la Rd 918. 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 éco-

nomique 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. C'est aussi un enjeu de préservation efficace des milieux humides et le bocage plus généralement.

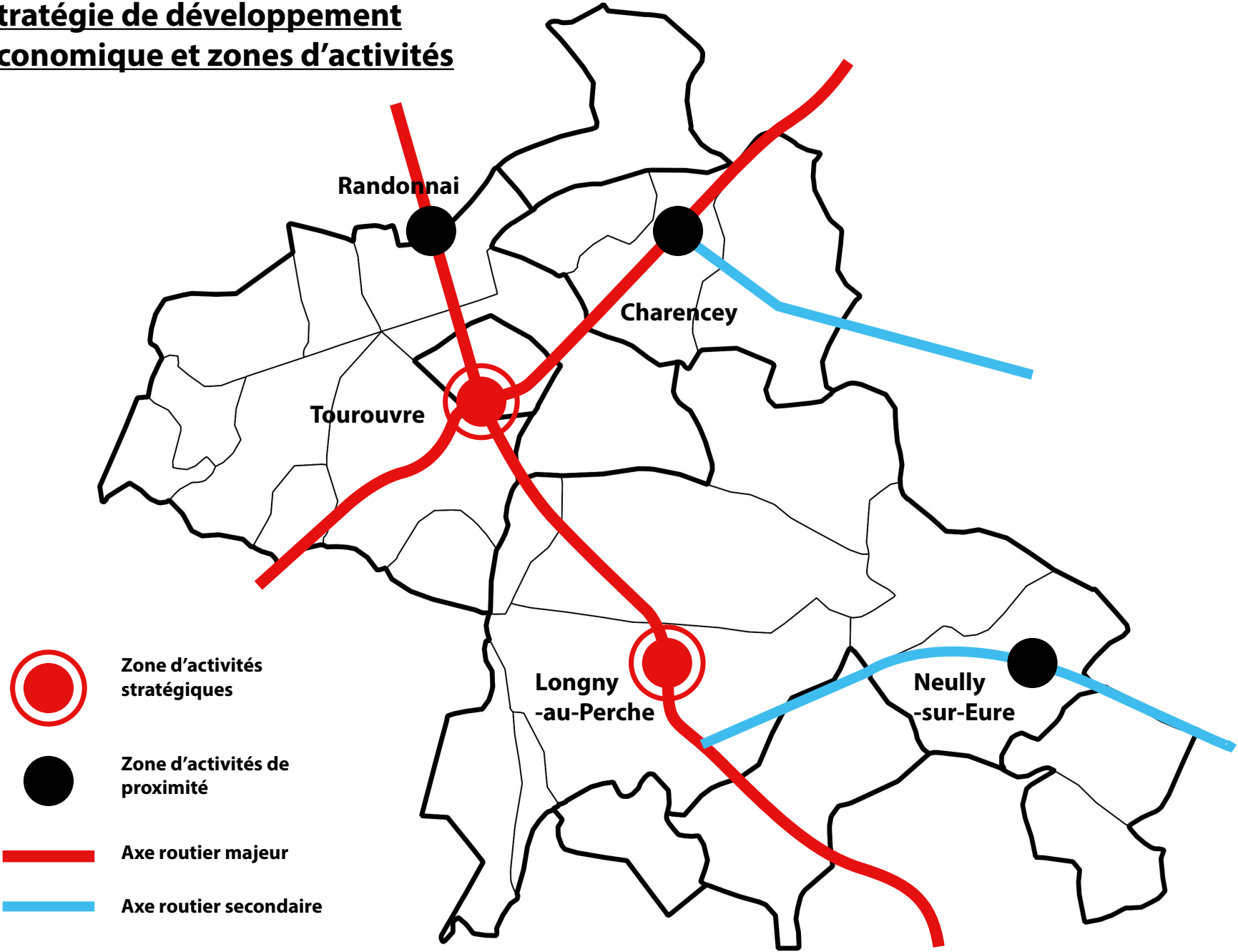
S'agissant de l'économie de services, le Plui a vocation à encadrer son développement, à le favoriser.

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. Il s'agit de constituer les zones de chalandise minimums en s'appuyant sur les objectifs d'accueil de population (voir axe 2), en parallèle de la pérennisation des efforts faits en matière de qualité des centres bourgs.

Pour l'artisanat, en plus de l'offre en zone artisanale, le projet vise à permettre 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 la proximité des services et commerces au service des habitants actuels et futurs

Le projet de développement résidentiel porté par le Plui se fonde sur la volonté des élus de conforter l'armature territoriale actuelle, et notamment les polarités.

Le diagnostic montre que ces pôles majeurs (Tourouvre et Longny-au-Perche) et d'appui (Randonnai, Saint-Maurice-lès-Charencey et Neuilly-sur-Eure) permettent de mailler le territoire de manière efficace. La très grande majorité de la population de la communauté de communes se situe à moins de 10 minutes d'un de ces pôles. Pour un territoire rural, cette proximité est un véritable atout que le Plui doit réussir à préserver voire renforcer.

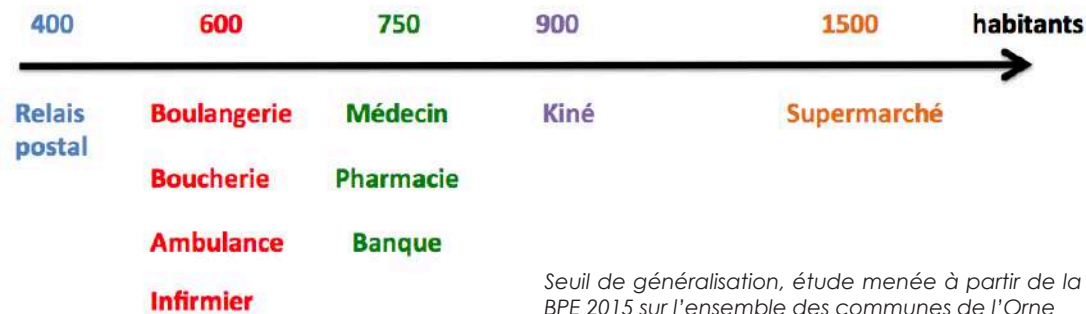
Pour ce faire, l'ambition du Plui est de conforter ces pôles en accueillant suffisamment d'habitants pour atteindre les seuils démographiques nécessaires au maintien ou au développement des commerces et services de base. L'encart ci-dessus présente les résultats d'une étude sur les seuils de généralisation* de commerces et de services sur l'ensemble des communes de l'Orne.

Au bilan, les objectifs de croissance démographique des pôles se basent sur ces seuils de population : **pour les pôles majeurs l'objectif est d'atteindre ou de consolider le seuil des 1 500 habitants** (qui correspond à la taille minimum pour l'accueil d'un supermarché), et **pour les pôles d'appui l'objectif se situe entre 600 habitants et 750 habitants**.

Pour les autres communes du territoire, on distingue deux secteurs : d'une part le secteur des plateaux eurois et euréliens où le diagnostic montre qu'il existe une dynamique de croissance de la population issue d'un solde migratoire important, et d'autre part un secteur sud-ouest marqué de collines et vallées perchonnaises où le principal enjeu réside davantage dans le renouvellement de la population.

Sur le secteur des plateaux eurois et euréliens, l'objectif du Plui est de **prolonger la dynamique** observée ces dernières années. **Sur la partie plus typique du Perche** (au sud-ouest), l'objectif est bien différent : *a minima* **compenser le desserrement des ménages** qui est plus marqué que sur le reste du territoire intercommunal en améliorant la renouvellement de population.

Figure 1

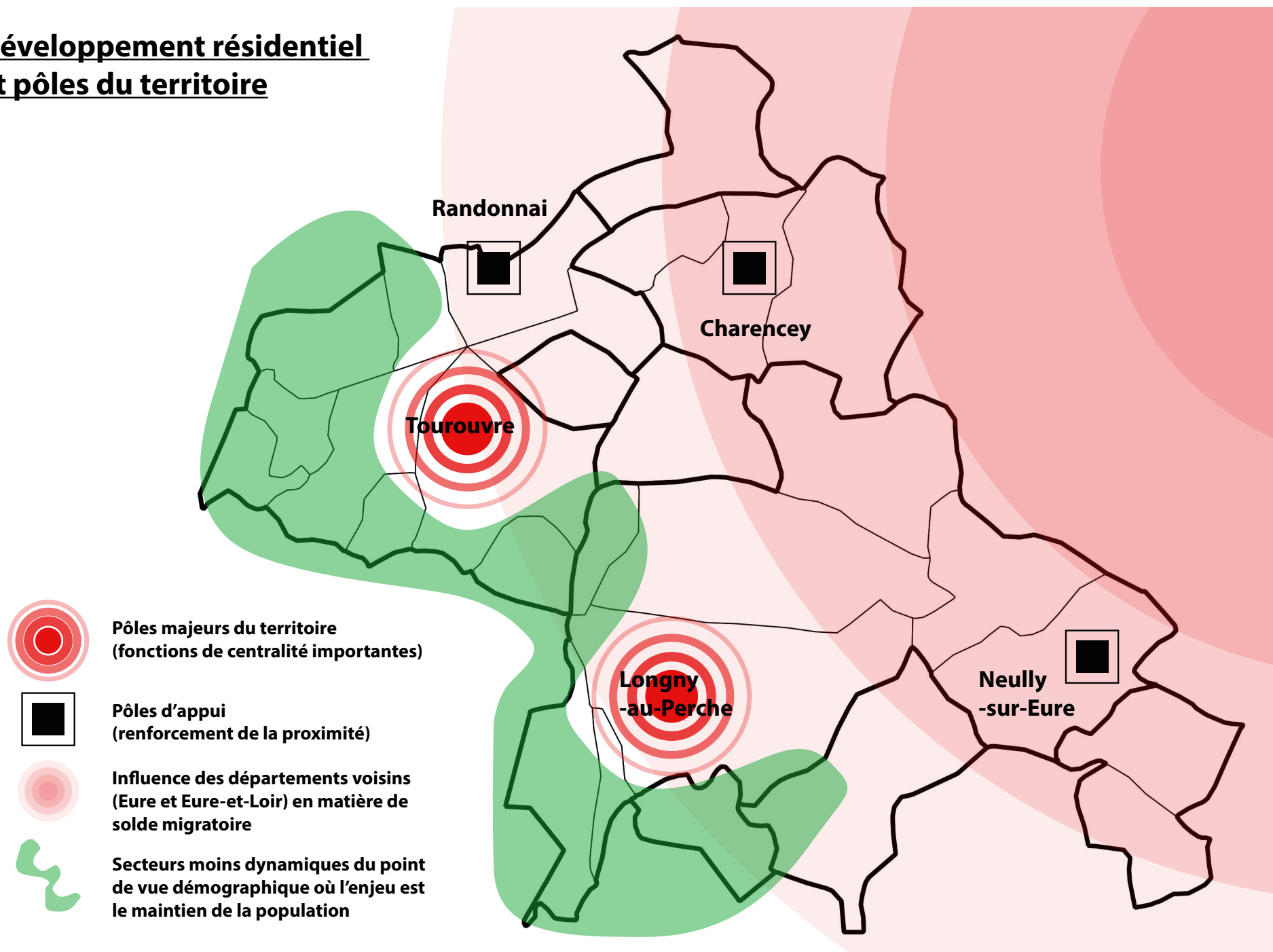


* le seuil de généralisation

« Le seuil de généralisation d'un équipement est le nombre d'habitants à partir duquel 9 communes sur 10 disposent du dit équipement ». Source : INSEE

Cet indicateur nous a permis de définir des objectifs de croissance démographique sur les différents pôles du territoire intercommunal. Si l'on prend l'exemple de la commune de Saint-Maurice-lès-Charencey, l'objectif affiché dans le Plui est d'atteindre le seuil de 650 habitants d'ici 2032, ce qui correspond au seuil de généralisation de plusieurs commerces et services tel que la boulangerie. En l'occurrence, cela ne signifie pas qu'une boulangerie a besoin de 650 habitants pour fonctionner (le seuil de rentabilité d'une boulangerie étant plutôt aux alentours de 1 200 habitants). Par contre le seuil de généralisation signifie que 9 communes sur 10 qui accueillent une boulangerie comptent au moins 600 habitants, et donc drainent un bassin de vie d'environ 1 200 habitants.

Développement résidentiel et pôles du territoire



Zoom sur les objectifs démographiques par pôles et secteurs du territoire

Pôles majeurs de Tourouvre et Longny-au-Perche

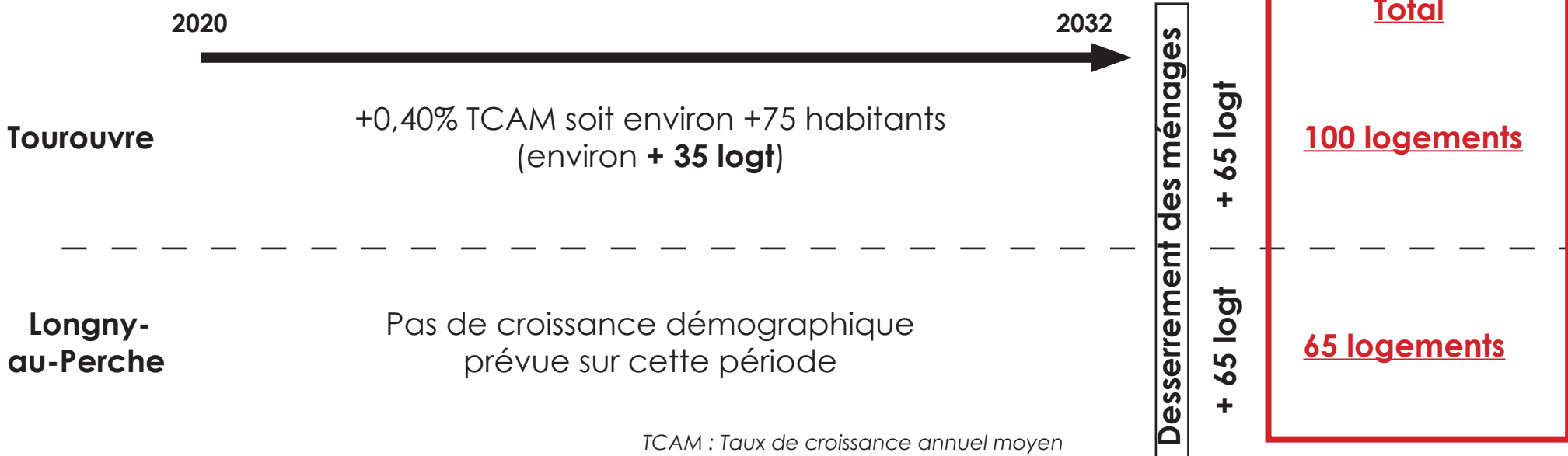
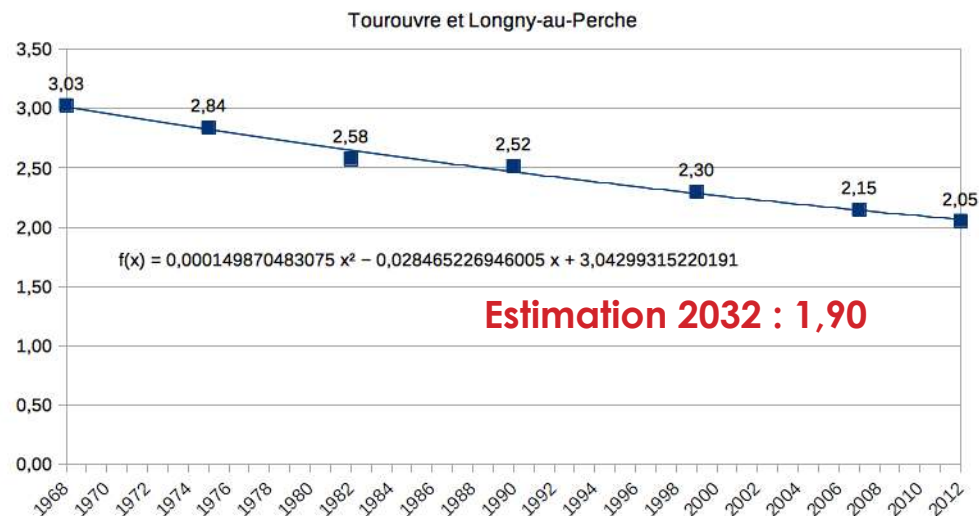
Pour les deux pôles majeurs du territoire (Longny-au-Perche et Tourouvre), l'objectif est d'atteindre ou de conforter une taille minimale de 1 500 habitants. Dans le cas de **Tourouvre**, ce seuil étant déjà atteint, l'objectif est davantage d'entretenir une dynamique positive. Il est ainsi proposé de se baser sur un taux de croissance annuel moyen d'environ **0,40%**.

Pour **Longny-au-Perche**, il faut atteindre le seuil des 1 500 habitants en programmant une croissance démographique annuelle moyenne de l'ordre de **0,30%**. **Pour autant, et vu le contexte démographique actuel, il est simplement prévu de maintenir la population à son niveau actuel.**

À l'horizon du Plui, la taille moyenne des nouveaux ménages est estimée à environ 2,2 habitants par ménage.

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 1,9 habitant par ménage d'ici 2032.**

Évolution de la taille des ménages

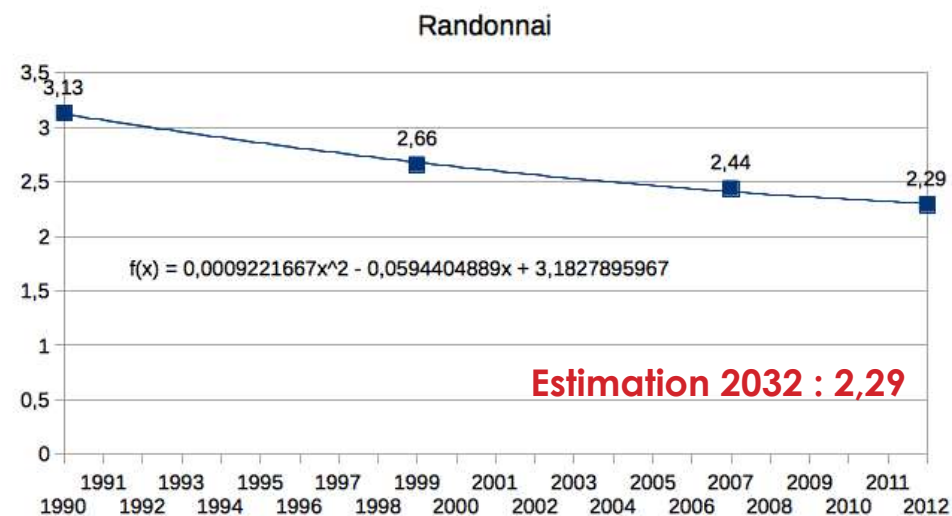
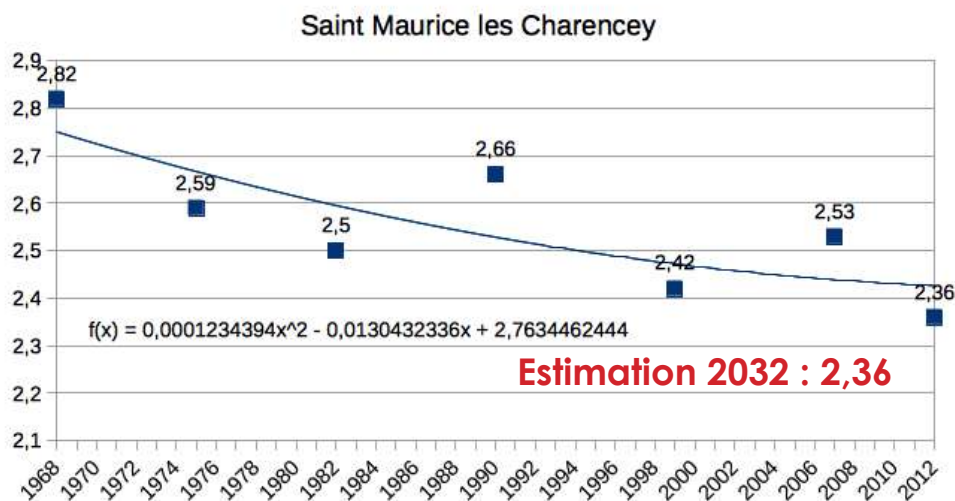
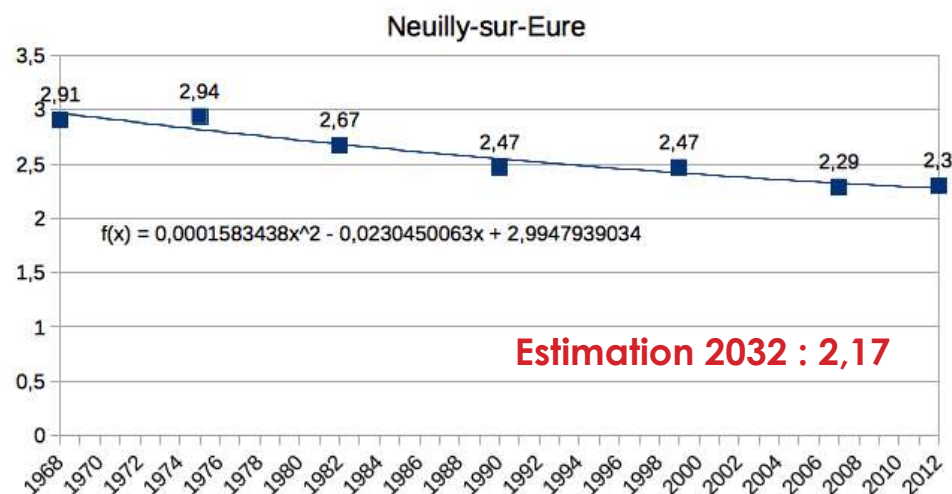


TCAM : Taux de croissance annuel moyen

Pôles d'appui de Neuilly-sur-Eure, Randonnai, et Saint-Maurice-lès-Charencey

Pour les trois pôles d'appui que sont les communes historiques de Neuilly-sur-Eure, Randonnai et Saint-Maurice-lès-Charencey, l'objectif poursuivi est de leur permettre de **maintenir et accueillir une offre minimale de commerces et de services**. Pour ce faire, et tout comme les pôles principaux, le Plui vise à leur permettre d'atteindre des seuils démographiques correspondant aux seuils de généralisation évoqués ci-dessus.

Dans le cas de **Neuilly-sur-Eure**, l'objectif plus précis est d'atteindre le seuil de 750 habitants pour pérenniser les commerces et services existants. Cela correspond à une augmentation de la population de l'ordre de **1,2% par an**. À titre de comparaison, sur la période 2008-2013, le taux de croissance annuelle moyen était de l'ordre de 4,5%. S'agissant de la production de logements nécessaire pour répondre au desserrement des ménages, en estimant à **2,17 la taille des ménages en 2032**, nécessitant 16 logements supplémentaires.

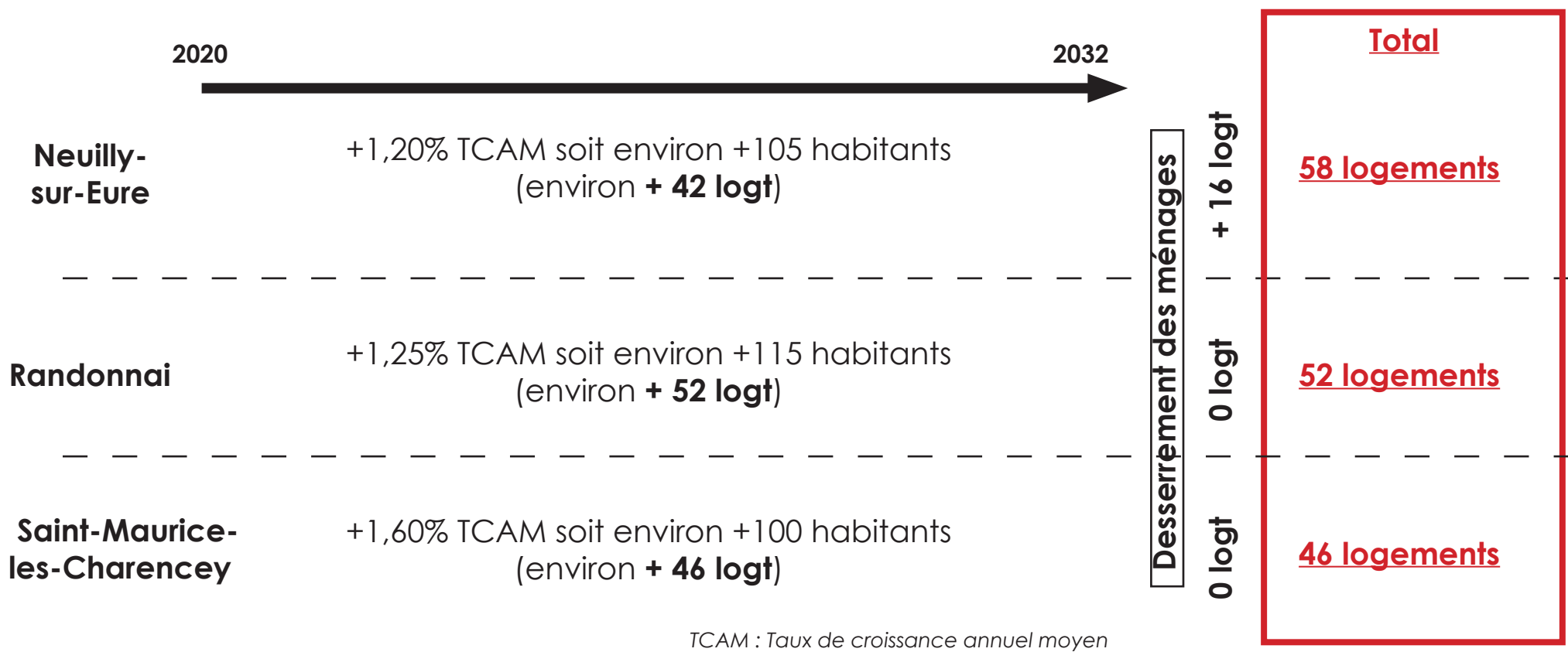


Dans le cas de **Randonnai**, la tendance est nettement moins positive. Sur la période 2008-2013, la commune avait perdu une cinquantaine d'habitants, ce qui correspondait à une baisse de 1,4% par an. S'agissant d'un pôle de proximité, l'objectif est de redonner une dynamique de croissance. Ainsi, il a été décidé de tendre vers le seuil des 900 habitants à horizon de 10 à 15 ans, ce qui correspond, de manière raisonnable à une croissance annuelle moyenne de l'ordre de **1,25%**.

Du point de vue des besoins de logements pour compenser le desserrement des ménages, les séries statistiques de l'Insee montrent que l'on a atteint un seuil à **2,29 personnes par ménages**. Il n'y a donc pas besoin de prévoir de logements supplémentaires.

Sur la commune de **Saint-Maurice-lès-Charencey**, là encore les dynamiques observées sur la période 2008-2013 sont comparables, une baisse de la population de l'ordre de 0,6% par an. Dès lors, l'objectif du Plui est de relancer la dynamique pour préserver ce pôle d'appui et d'atteindre d'ici 2032/2035 le seuil de 650 habitants. Cela correspondra à une croissance annuelle moyenne d'environ **1,6%**, soit environ une cinquantaine de logements.

Tout comme sur la commune de Randonnai, le projet à l'échelle de la commune n'inclut pas de logements pour compenser le desserrement des ménages. En effet, la taille des ménages semble s'être stabiliser à **2,36 personnes par ménages**.



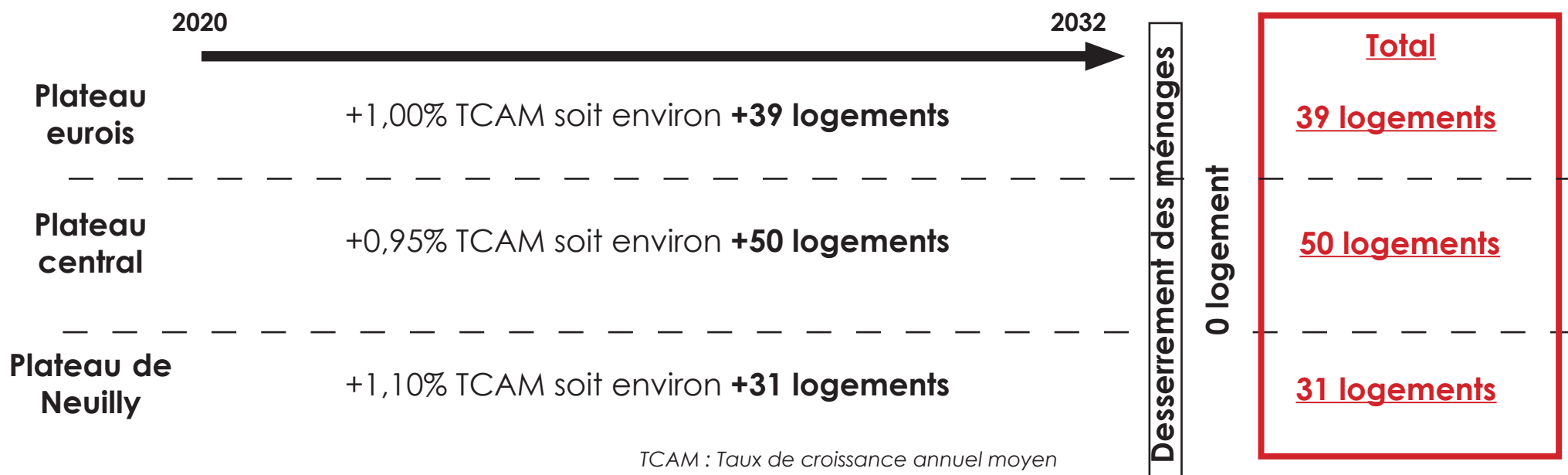
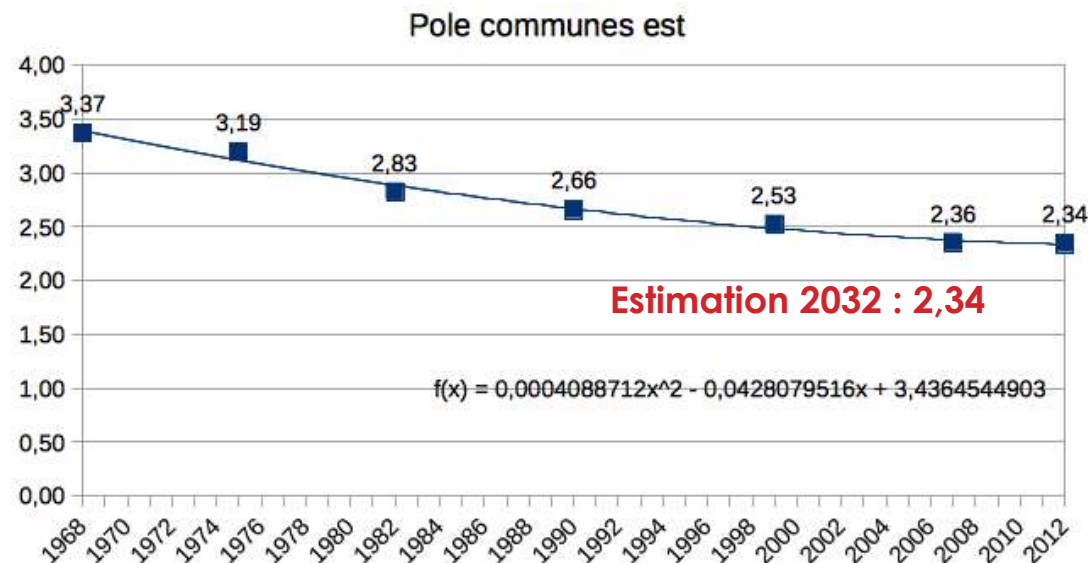
Les communes du secteur « est » sur les plateaux eurois et euréliens

Pour le reste des communes, le projet de territoire a permis de faire la distinction entre les communes des plateaux eurois et euréliens et les communes de l'ouest de la communauté de communes.

Sur les communes des plateaux agricoles (à l'est du territoire), l'objectif du Plui est de permettre de poursuivre les tendances observées entre 2008 et 2013 en permettant de maintenir une croissance modérée de la population. Pour être le plus précis possible, il a été décidé de s'appuyer sur 3 sous-secteurs avec des taux de croissance distincts :

- **Plateau eurois : 1,00% par an** (0,80% entre 08-13)
- **Plateau de central : 0,95% par an** (0,30% entre 08-13)
- **Plateau de Neuilly-sur-Eure : 1,10% par an** (1,40% entre 08 et 13)

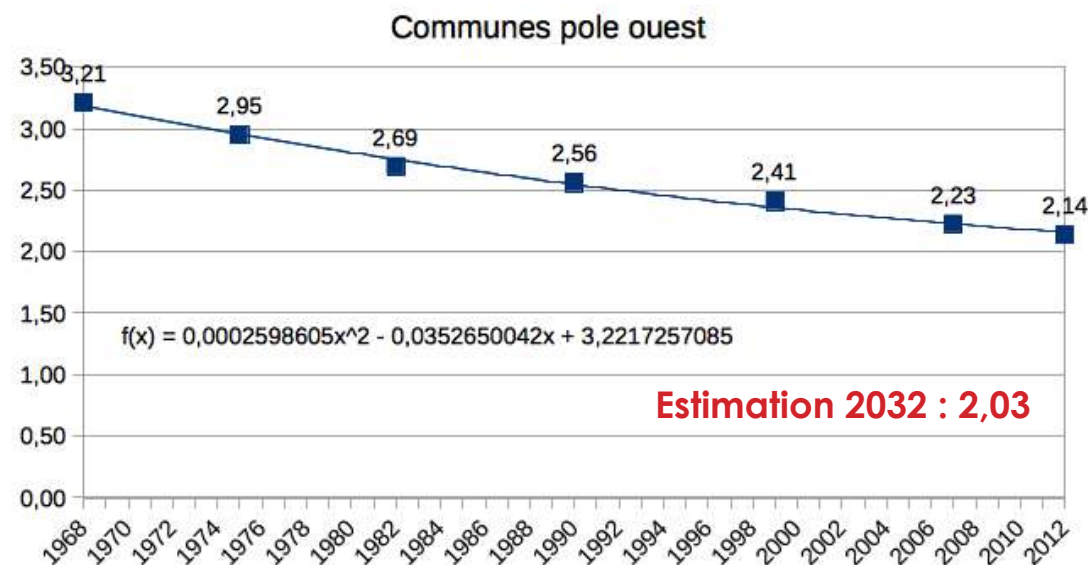
Ces taux de croissance démographique se basent sur les dynamiques observées ces dernières années. S'agissant du desserrement des ménages, on observe que la **taille moyenne des ménages est stable à 2,34**.



Les communes du secteur « ouest » des vallées et collines du Perche

Sur le reste des communes, le diagnostic montre que le principal enjeu réside davantage dans le renouvellement de la population et de maintien d'un certain équilibre générationnel, plutôt que de la croissance démographique.

Dès lors, le projet de territoire définit que sur ce secteur l'objectif de production de logements permettrait uniquement de répondre au desserrement des ménages. Le graphique ci-contre présente la courbe d'évolution de la taille des ménages sur l'ensemble des communes de ce secteur. On estime ainsi que la taille moyenne des ménages sera d'environ 2,03 en 2032, ce qui implique la production d'une cinquantaine de logements sur l'ensemble des communes du secteur.



Nota :

- Ces objectifs de production de logements sont définis pour la période 2020-2032, ce qui correspond à la volonté des élus de construire un projet de territoire dans le temps.
- Les statistiques communales utilisées dans cette partie justification datent de 2012. C'est un choix « imposé » par la nécessité de garder une vision à l'échelle des communes historiques (en espérant que l'Insee puisse rapidement redescendre à cette échelle).

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. Pour concilier ce projet démographique ambitieux, et les enjeux de modération de la consommation d'espace, il a été décidé de s'appuyer sur un phasage entre des zones 1AU de développement à court terme (2020-2032), et des zones 2AU de développement à plus long terme (après 2032). Notons que ce phasage permettra aux élus d'engager une politique foncière visant à anticiper les besoins futurs.

Les tableaux ci-dessous ont pour objectif d'explicitier 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 majeurs	1. Longny-au-Perche - route de Marchainville	1,51	23
	2. Tourouvre - secteur ouest partie sud	2,30	28
Pôles d'appui	3. Neuilly-sur-Eure - secteur nord	1,43	17
	4. Randonnai - Cœur de ville	1,12	13
	5. Saint-Maurice-lès-Charencey - Cœur de ville	1,69	20

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

Il s'agit du secteur inscrit en 2AU sur les pôles du territoire. L'objectif de ces secteurs est de mettre en place une politique foncière dans le but de maîtriser le développement à long terme de ces communes.

		Superficie en hectares	Nombre probable de logements
Pôles majeurs	1. Longny-au-Perche - route de Marchainville	0,75	12
	2. Tourouvre - secteur ouest partie nord	2,48	35
Pôles d'appui	2. Randonnai - Cœur de ville	1,33	17
	3. Randonnai - secteur ouest du bourg	0,85	10

Pôles d'appui	4. Saint-Maurice-lès-Charencey - Cœur de ville partie est	0,88	10
----------------------	---	------	----

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

	Superficie en hectares	Remarques
1. Longny-au-Perche - ZA des Réhardières	8,4	Extension zone existante
2. Tourouvre - Ste Anne est	2,8	Création de zone
3. Tourouvre - Le Buisson	1,2	Extension zone existante
4. Tourouvre - Ste Anne ouest	3,5	Extension zone existante
5. Randonnai - ZA	0,6	Extension zone existante
5. La Ventrouze - Ste Anne nord Rn12	6,9	Création de zone
6. Saint-Maurice-lès-Charencey - Zone industrielle	1,9	Extension zone existante
7. Neuilly-sur-Eure - Zone d'activités	0,4	Extension zone existante
TOTAL	25,7	

Justification des orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Une première orientation Oap thématique est dédiée à la mise en valeur des trames verte et bleue. L'objectif est de compléter la traduction sur le plan de zonage (zone N, No et Ap) par des dispositions plus souples et permettant de s'inscrire dans une optique de projet. Une partie spécifique est dédiée à la préservation du réseau bocager. Cette Oap répond notamment à l'objectif « Préserver la qualité du cadre de vie » du Padd.

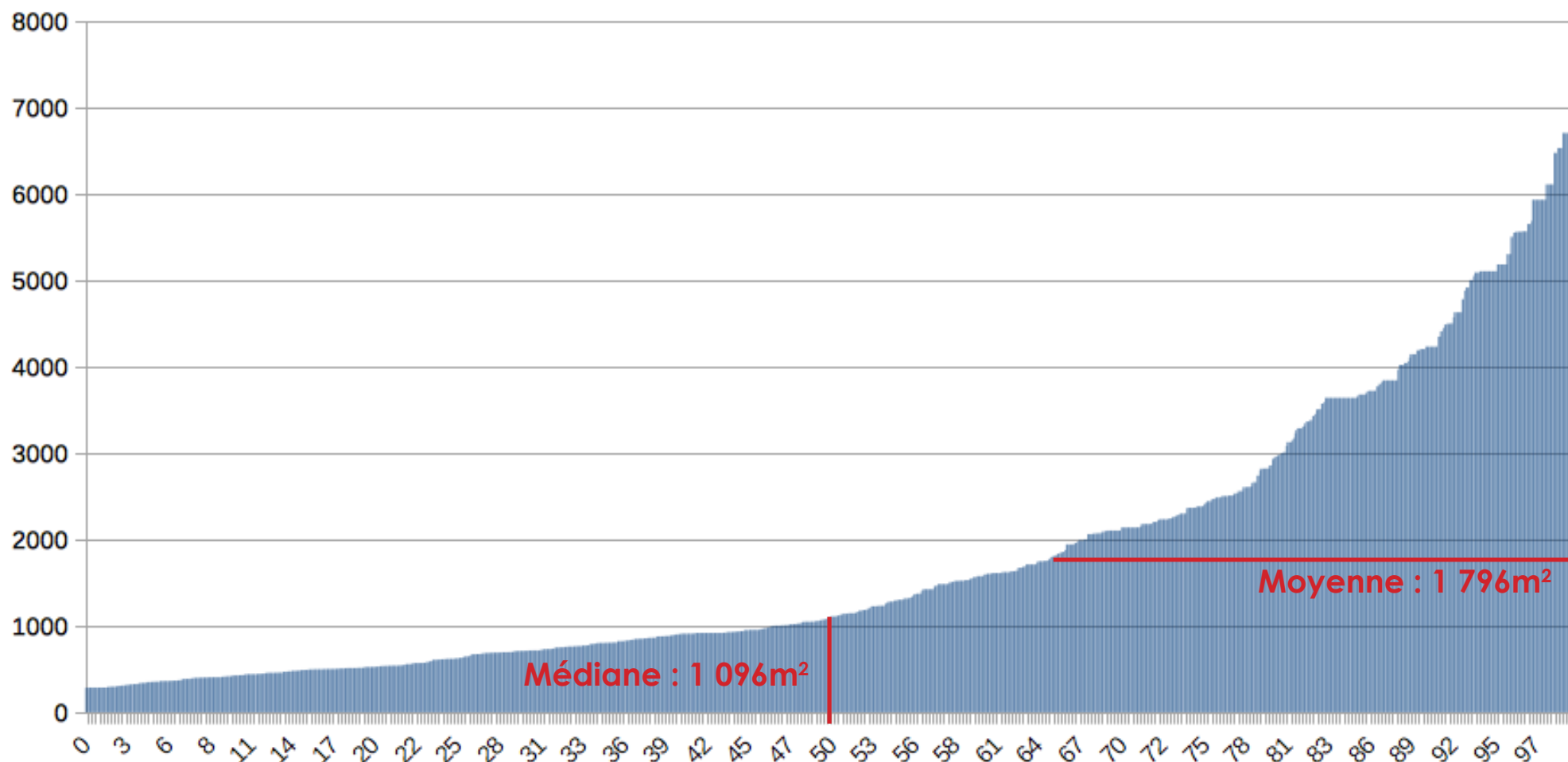
Une seconde orientation permet de prendre en compte les enjeux spécifiques à chaque grandes entités paysagères. Une nouvelle fois l'objectif est d'apporter des dispositions permettant de compléter les règles dévolues à chacune des zones.

Les autres orientations thématiques renvoient à des objectifs qualitatifs pour les espaces publics et les constructions neuves, et à des objectifs de valorisation du potentiel constructible en zones à urbaniser, dans les dents creuses.

Sur ce dernier point, l'objectif est de préciser les attentes en terme de densité minimum à atteindre sur ces secteurs en dents creuses. Pour répondre à l'objectif de densification imposé par la loi, cette Oap vise à augmenter les densités observées sur l'évolution des tissus bâtis.

Répartition des mutations selon la taille des terrains

Ensemble des transactions (maison et terrain à bâtir) entre 2014 et 2019



L'analyse de la base de données « Demande de valeurs foncières » (DVF) permet de déterminer la taille des terrains ayant mutés entre 2014 et 2019.

En prenant la précaution de retirer les déciles « extrêmes » (10% des parcelles les plus petites, et les 10% des parcelles les plus grandes), on obtient des terrains moyens de **1 796 m²**, ce qui

correspond à une densité moyenne de **5,57 logements/ha**.

Avec des objectifs de densités en dents creuses (hors Oap sectorielles) affichés entre 6 et 10 logements /ha, on atteint une densité moyenne podérée de l'ordre de **8,78 logements/ha**, soit **une augmentation de plus de 50%** par rapport à la période précédente.

Enfin, et afin de s'inscrire délibérément dans la trajectoire nationale de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, la collectivité a souhaité traduire cet objectif au travers des orientations d'aménagement et de programmation son projet en matière de mobilité décarbonée. Ainsi le plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées a été inscrit aux orientations d'aménagements et de programmation et a été complété par des continuités de préserver ou améliorer les circulations douces. cela a pour objectif local de développer

le réseau de liaisons douces entre les secteurs de développement et les bourgs en direction des centres des pôles majeurs et d'appui.

Justification des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

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

L'Hôme-Chamondot

n°	Désignation	Superficie (m2)
1	Sécurisation du virage	180

Longny les Villages

n°	Désignation	Superficie (m2)
<u>Neuilly-sur-Eure</u>		
1	Aménagement d'une aire de covoiturage	1 470

Tourouvre au Perche

n°	Désignation	Superficie (m2)
<u>Neuilly-sur-Eure</u>		
1	Aménagement d'un ouvrage hydraulique	2 372
<u>Randonnai</u>		
2	Création d'accès	123

Saint-Maurice-les-Charencey

n°	Désignation	Superficie (m2)
<u>1</u>	Création de voirie	4 430

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.

la zone **Ub** : Il s'agit d'une zone correspondante principalement au bâti postérieur aux années 1950.

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 **Ul** : Il s'agit d'une zone correspondant principalement à des équipements de loisirs structurés tels le Monaco Parc.

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, **Nh** correspondent aux rares secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal). **Nl** destiné aux loisirs collectifs, et **No** correspondant aux enjeux liés à la protection des milieux humides

Les emplacements réservés

Il y a cinq emplacements réservés instaurés sur le territoire intercommunal. Ils concernent les communes de l'Home-Chamondot, Longny-les-Villages (Neuilly-sur-Eure), Tourouvre-au-Perche (Tourouvre et Randonnai), et Saint-Maurice-lès-Charencey.

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 26 ha pour le développement résidentiel, soit une augmentation de 1,09%. Cette augmentation des surfaces urbanisées est bien moins importante que l'évolution de la population sur la même période (estimée à 3,58%).

En matière de développement économique, les surfaces mobilisées ont été estimées à 8 ha, soit une augmentation de 15,69% largement supérieure à l'évolution du nombre d'emplois (- 70 emplois soit - 3,17%).

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 **18 ha** (en zones urbaines ou à urbaniser), soit une évolution de **+ 0,67%**. Comme le montre les éléments démographiques ci-dessus, le projet de territoire permet d'accueillir **650 habitants** supplémentaires à horizon 2032, ce qui correspond à une croissance de **+ 8,29%**.

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 **26 ha** également, pour la plupart des secteurs d'extension de zones d'activités et quelques de création de zones (zone Ste Anne sur la commune de La Ventrouze, Ste Anne sud de la Rn12 sur la commune de Tourouvre).

Au bilan, la consommation d'espaces prévue d'ici 2032 s'élève à **44 ha**, ce qui est effectivement supérieur aux 34 ha consommés entre 1999 et 2012. Cet écart s'explique en grande partie par les objectifs liés au développement économique ; cela représente près de 60% de la consommation envisagée.

Si l'on se base uniquement sur la consommation d'espace destinée au développement résidentiel, on note une réduction de l'ordre de 24% par rapport à la même consommation observée entre 1999 et 2012.

Communes	Total production logements		Consommation d'espace (en ha)					
	hors 2AU	avec 2AU	Résidentiel		Économique	Équipement	Total PLUi (hors 2AU)	
			hors 2AU	avec 2AU				
Longny-au-Perche	66	78	1,51	2,23	8,40		9,91	
Tourouvre	101	137	4,74	7,22	7,50		12,24	
Total « pôles majeurs »	167	215	6,25	9,45	15,90		22,15	
Neuilly-sur-Eure	58	78	3,64	5,34	0,40		4,04	
Randonnai	52	77		0,85	0,60			
Saint-Maurice-les-Charencey	46	64			1,90		1,90	
Total « pôles d'appui »	156	219	3,64	6,19	2,90		5,94	
Beaulieu		9	0,95	0,95			0,95	
Normandel		9						
Moussouvilliers		13	1,02	1,02		1,28	2,30	
La Poterie-au-Perche		8	0,52	0,52			0,52	
La Ventrouze		4			6,90		6,90	
L'Hôme-Chamondot		15	0,46	0,46			0,46	
Malétable		6	0,38	0,38			0,38	
Moulicent		12	1,07	1,07			1,07	
Marchainville		12	0,71	0,71			0,71	
La Lande-sur-Eure		6	0,09	0,09			0,09	
Les Menus		13	0,42	0,42			0,42	
Le Pas-Saint-I'Homer		12	0,68	0,68			0,68	
Total « secteur est »		117	6,30	6,30	6,90	1,28	14,48	
Bresollettes								
Prépotin								
Bivilliers								
Bubertré								
Champs								
Lignerolles			0,18	0,18			0,18	
Autheuil			0,40	0,40			0,40	
Saint-Victor-de-Reno			0,37	0,37			0,37	
Monceaux-au-Perche			0,38	0,38			0,38	
Bizou								
Le Mage								
Total « secteur ouest »			1,33	1,33			1,33	
Total	en nombre	477	588	17,52	23,27	25,70	1,28	43,90
	en pourcentage			40		59	3	100

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.

Communes	Potentiel en densification													
	DC		CD	Rétention foncière	Sous-total (DC + CD)	LV *	RU	Total 1 (DC+CD+LV+RU)	en zone AU		Total 2 (1AU et 2AU)	Total Densification (total 1 + total 2)	Total densification (hors 2AU)	
	Oap	hors Oap							1AU	2AU				
Longny-au-Perche		18	1	30 %	13	20	10	43				43	43	
Tourouvre	21	41			43	17		60				60	60	
Neuilly-sur-Eure		31	2	30 %	23	5		28				28	28	
Randonnai		20			14	10	18	42	10	15	25	67	52	
Saint-Maurice-les-Charencey		26	1		19	7		26	20	18	38	64	46	
Beaulieu	5			30 %	4			4					4	
Normandel		13			9			9					9	
Moussonvilliers	2	3			4			4					4	
La Poterie-au-Perche	3	1			3			3					3	
La Ventrouze		5			4			4					4	
L'Hôme-Chamondot		15			11			11					11	
Malétable		6	1		5			5					5	
Moulicent		9	1		7			7					7	
Marchainville	3	6	1		7			7					7	
La Lande-sur-Eure	5	1			4			4					4	
Les Menus		16			11			11					11	
Le Pas-Saint-l'Homer		3	1		3			3					3	
Total « secteur est »	18	78	3			69			69				69	
Bresollettes				50 %									0	
Prépotin	1	8			5			5					5	
Bivilliers		2			1			1					1	
Bubertré	1	6			4			4					4	
Champs		1			1			1					1	
Lignerolles	4	2			3			3					3	
Autheuil	1	5	1		4			4					4	
Saint-Victor-de-Reno	4	5	1		5			5					5	
Monceaux-au-Perche		3			2			2					2	
Bizou	4				2			2					2	
Le Mage	2		1		1			1					1	
Total « secteur ouest »	17	32	2			26			26				26	
Total	en nombre								294				357	324
	en pourcentage										61	68		

Le potentiel total en dent creuse recouvre d'une part le potentiel défini dans les cartes annexées aux Oap (dents creuses en diffus), et d'autre part les dents creuses « spécifiques » que l'on retrouve dans les Oap sectorielles.

Le potentiel de logements de chaque dent creuse 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 « théoriques », mais de s'attacher aux formes urbaines présentes (voir explications page 82) tout en recherchant une augmentation de la densité moyenne. Ce recensement du potentiel en dent creuse est synthétisé dans des plans annexés aux Oap.

Sur l'ensemble du potentiel en dent creuse, il a été choisi d'appliquer une rétention foncière de l'ordre de 30% dans les pôles et les secteurs dynamiques (secteur est), et de 50% dans les secteurs moins dynamiques (secteur ouest). Cela 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 montre qu'il existe 595 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 m² de surface habitable : cela correspond à un potentiel de 206 logements. Il est prévu dans le cadre du Plui de mobiliser 30% de ce potentiel mobilisable, correspondant à l'ensemble de ces logements vacants (moins de 2 ans et plus de 60 m²) présents dans les pôles du territoire (pôles majeurs et pôles d'appui).

La prise en compte de ce potentiel de logements vacants ren-

voie 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 9% le taux de vacance d'ici 2032, ce qui permettra *a minima* d'inverser la tendance à l'explosion du taux de vacance.

Le projet intègre également les opérations de renouvellement urbain (RU dans le tableau), 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.

Au bilan, sur les 480 logements à produire d'ici 2032, le projet de Plui prévoit de réaliser 324 logements dans le tissu bâti, en prenant en compte le potentiel en dent creuse, en logements vacants, en renouvellement urbain, et les changements de destination. cela représente **plus des 2/3 de la production de logements totale.**

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 installations d'intérêt collectif et les abris de jardins et les serres d'une emprise inférieure à 50m².

Dans les secteurs **Ap**, on autorise les constructions agricoles si elles sont compatibles avec le bon fonctionnement des continuités écologiques de ces secteurs où le bocage reste relativement dense. On y autorise également 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 100m² et situés à plus de 50m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser. Sur ces secteurs, l'enjeu écologique (espaces bocagers) implique de trouver un équilibre entre la zone agricole (plus souple) et la zone naturelle (plus stricte). 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 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 Ornais, sont seuls autorisés en secteur No, les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs (sans qu'ils ne puissent dépasser 10m²), et les abris pour animaux ne dépassant pas 100m² et implantés à moins de 50m² 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. Il est néanmoins possible de ne pas appliquer les dispositions de ce secteur pour la mise en oeuvre d'équipements d'intérêt général, ou si le porteur de projet fait la démonstration que la zone humide ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'environnement.

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 permet d'aller plus loin que la seule prise en compte des monuments historiques. Il permet de mettre en va-

leur des éléments identitaires tels que les moulins et leurs abords. On pense notamment au moulin de Rainville, plus vieux moulin Longnycien (1214), et à tous les autres que l'on retrouve le long des vallées de la Commeauche, de la Jambée, ou de la Corbionne. D'autres éléments remarquables ont été repérés comme les ruines du château de Gannes à l'Hôme-Chamondot.

Le patrimoine des Hauts du Perche réside aussi pour une grande partie dans son bâti ancien. C'est pourquoi des dispositions ont été ajoutées sur l'ensemble du bâti antérieur à 1950. Pour tous ces bâtiments, le règlement prévoit des éléments de protection notamment en matière de restauration et de réhabilitation. Ces dispositions s'appuient sur une synthèse des recommandations du guide du CAUE sur le bâti percheron. Ces éléments de synthèse sont détaillés à la page 4 du règlement écrit.

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 ruissellements 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 Plu. 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 ».



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

Les zones Uh et Nh 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 5 - *Préserver la qualité du cadre de vie*).

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 0,45% de la superficie du territoire intercommunal.

Outre ces zones Uh et Nh, 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 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* ; 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 : *Préserver le fragile équilibre entre les différents pans de l'économie territoriale* 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 6 . *limiter la consommation de l'espace* et 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 4 : *Répondre aux besoins liés aux évolutions de la structure de la population* du Padd.

Les dispositions générales donnent de la souplesse aux règles lors d'évolution du bâti existant cela pour répondre à l'axe 6 : *limiter 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 6 . *Modérer la consommation de l'espace*, 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd cadrant l'utilisation d'énergie renouvelable et les mesures d'économie d'énergie, en fonction de l'objectif 5.3 : *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 6 : *limiter la consommation d'espace*, et l'axe 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

Pour intégrer les notions issues du Sdage -et des différents Sage 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 5.1 : *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 5 . Préserver *la qualité du cadre de vie* 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 : *Préserver le fragile équilibre entre les différents pans de l'économie territoriale* 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 mainte-

nus 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 5 . Préserver *la qualité du cadre de vie* 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.

Les dispositions concernant les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et notamment celles édictées avant 1950 font l'objet de prescriptions souples permettant de maintenir les volumes, proportions, rythme des ouver-

tures. Ces dispositions sont issues des fiches «Valoriser le patrimoine du Perche» éditées par le conseil en architecture, en urbanisme et environnement de l'Orne (Caue 61). L'ensemble de ces dispositions permet de traduire la volonté des élus de préserver l'identité du territoire basée notamment sur le bocage, volonté traduite au Padd.

Les dispositions concernant les haies repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont précisées au règlement, notamment les critères sur lesquels s'appuiera la commission pour autoriser ou non l'abattage, l'arrachage et la coupe à blanc comportant l'abattage d'arbres de haut jet. L'ensemble de ces dispositions permet de traduire la volonté des élus de préserver l'identité du territoire basée notamment sur le bocage, volonté traduite au Padd.

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, Nh**, 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 5 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, *Préserver le fragile équilibre entre les différents pans de l'économie territoriale...*

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 6 *limiter 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 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

En **Ua** et **Ub** est autorisée l'évolution des sites agricoles existants. 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 : *Préserver le fragile équilibre entre les différents pans de l'économie territoriale* 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 et 4 relatif à l'offre de logements et d'équipements et 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

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

sence 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 rentreraient 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, 3 et 4 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 une nouvelle fois de traduire les axes 2 , 3 et 4 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 *Préserver le fragile équilibre entre les différents pans de l'économie territoriale* et de l'axe 6 . *Limiter 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 5 - *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd. Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions, pour d'évidentes raisons de maintien d'un paysage de qualité, tout cela concourant à traduire ce même axe 5 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. Il en va ainsi également des abris pour animaux qui per-

mettent d'assurer le pâturage des prairies.

En secteur **Ap**, quelques occupations et utilisations du sol sont autorisés, de façon restreinte et limitée, traduisant l'axe 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* 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.

Il en va ainsi également des abris pour animaux qui permettent d'assurer le pâturage des prairies.

En **N** quelques occupations et utilisations du sol sont autorisés, de façon restreinte et limitée, traduisant l'axe 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 : 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.

Il en va ainsi également des abris pour animaux qui permettent d'assurer le pâturage des prairies.

En secteur **Ne, Nh, 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 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* 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.

Dans le secteur **NI**, pour permettre de valoriser cet environnement, sont autorisés les occupations et utilisations du sol le permettant, l'hébergement touristique par exemple.

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.

Pour permettre de maintenir ces espaces par du paturage, sont également autorisés sous condition, les abris pour animaux.

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 6 . *limiter la consommation de l'espace* et 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 principales, l'exigence de recul permettant de mieux les insérer dans le tissu bâti existant, répondant ainsi à l'axe 5 du Padd.

En **Ua, Ub** et **Uh**, Cet article rappelle l'objectif de préserver la cohérence du front bâti.

Des règles particulières peuvent être cependant inscrites sur le document graphique.

En zone **1AU**, 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 5 du Padd, *Préserver la qualité du cadre de vie*.

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 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 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 des 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.

Le secteur **Uj** limite strictement l'emprise pour tenir de sa nature propre étant destiné aux activités touristiques et/ou vouées au dieu Priape. Toutes ces exigences traduisent intelligemment l'objectif 5.3 : *Mettre en valeur l'identité locale* du Padd.

En zone **N** et dans ses secteurs **Nh, Ni** et **No**, l'emprise est for-

tement 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 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* et 6 . *Limiter 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.

En zone **Ux**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'in-

sèrent dans le site, d'où une règle souple qui traduit l'axe 5. *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd.

En zone **1AU** est rappelé le principe de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, traduction de l'axe 5. *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 5. *Préserver la qualité du cadre de vie* 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, Nh, Ni** et **No**, cet article est réglémenté, 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 consti-*

tue 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 les équipements techniques, 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 caractère percheron des parties bâties. Ces prescriptions

générales traduisent l'axe 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 5 - *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd. Notons qu'entre les zones **Ua** et **Ub** une gradation qualitative transparaît 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, Ul, Uj, Ux** et **A** cet article

s'adapte au caractère de chacune de ces zones traduisant l'axe 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 **Ul**) 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 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 5 . *Préserver la qualité du cadre de vie* du Padd prône ; cette portion de la parcelle, plus ou moins importante en fonction des zones, maintenue perméable, plantée ou engazonnée, 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 constitu-

tion 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-milieus 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 5. *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 (na-

tura 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 plantations 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 *Courier 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 *Courier 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 populiculteurs 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 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 populiculture 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 populiculture 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 musée 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**, 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 5. *Préserver la qualité du cadre de vie* 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 prairiaux, 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 **Uh** s'il s'agit d'activité économique pour traduire l'axe 1 : *Préserver le fragile équilibre entre les différents pans de l'économie territoriale* 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 les axes 3 et 4 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

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 zone **Ux**, 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.

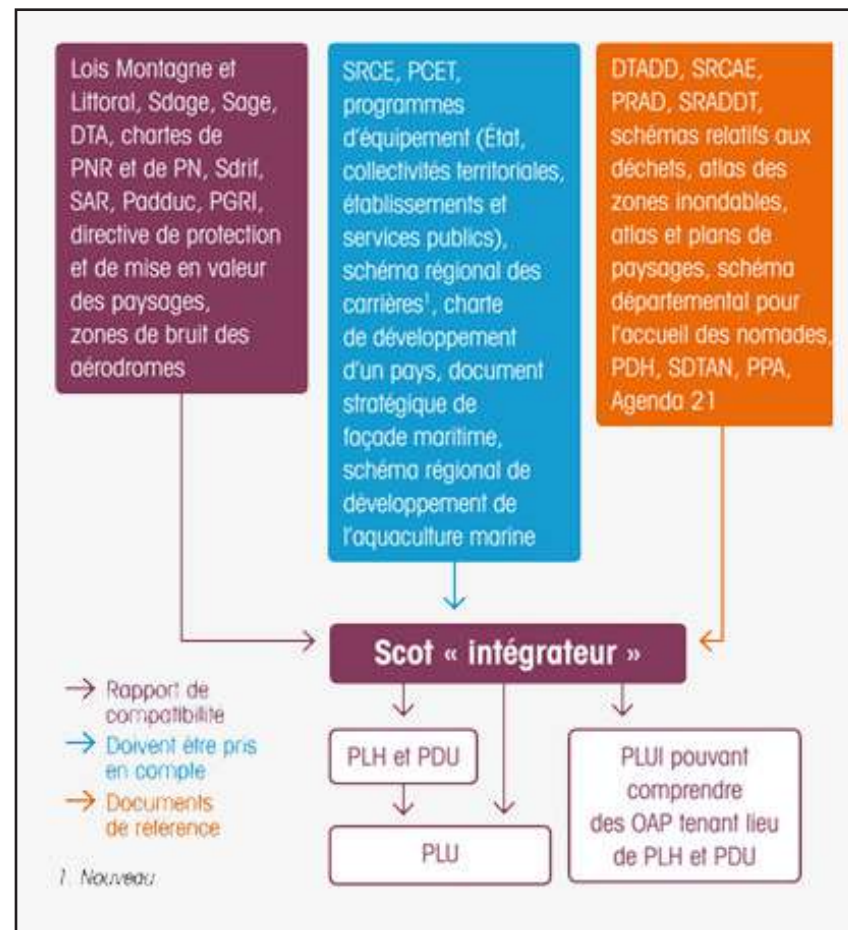
4.3. Compatibilités avec le Schéma de cohérence territoriale

La communauté de communes des Hauts 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.

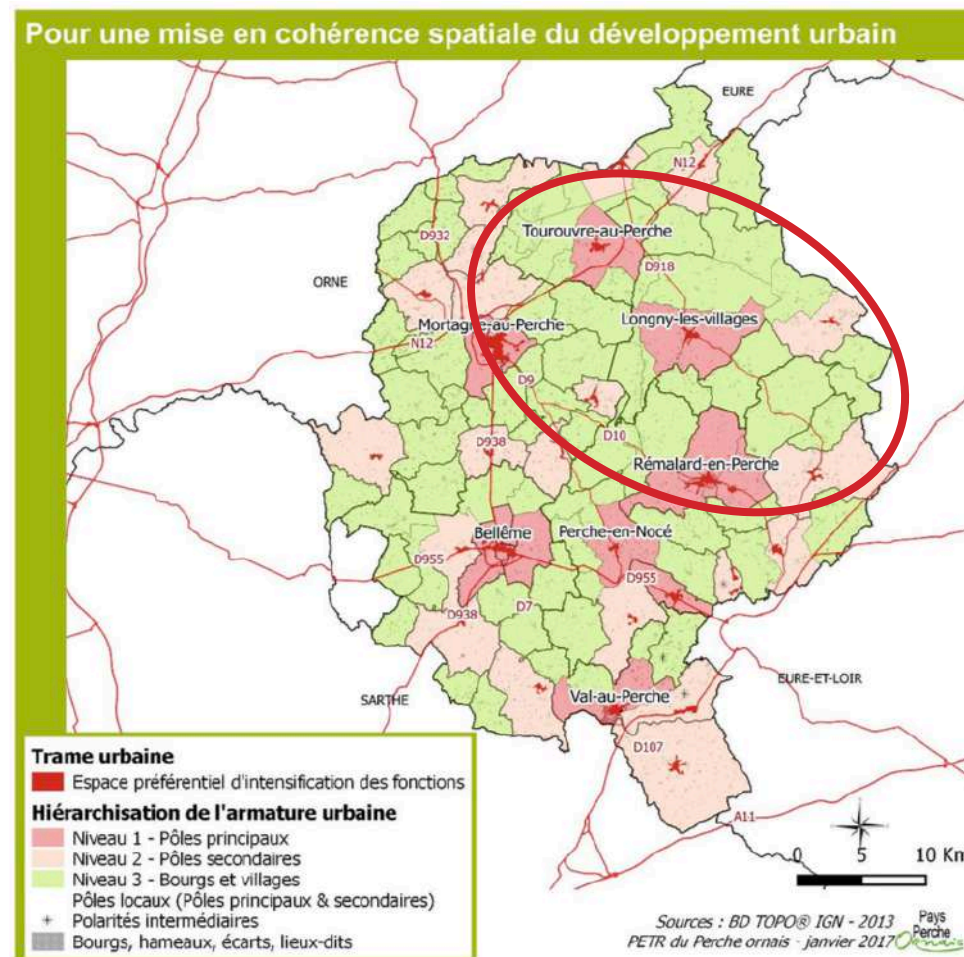
Les communes de Tourouvre et de Longny-au-Perche sont repérées comme des pôles majeurs, ce qui se traduit par la suite en matière de développement résidentiel, de renforcement ou de développement de l'offre d'équipements et de services.

Les pôles d'appui (ou secondaires) sont également repris ; Neuilly-sur-Eure, Randonnai et Saint-Maurice-lès-Charencey complètent l'armature territoriale et participent au développement résidentiel futur.

Comme indiqué plus haut, les objectifs de développement résidentiel se basent aussi sur des seuils démographiques à atteindre pour préserver et/ou renforcer l'offre d'équipements, de commerces et de services. 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 12,5 logements par hectare pour les secteurs de développement urbain** (pour les zones 1AU ; 12,9 logements/ha avec les zones 2AU). Pour obtenir ce niveau densité qui respecte les objectifs définis par le Scot (11 logements/ha à l'échelle des Hauts du Perche « pour les nouvelles opérations relatives à l'habitat », Doo p.15), on s'appuie sur des objectifs différenciés entre les pôles (15 logt/ha pour les pôles majeurs et 12 logt/ha pour les pôles d'appui) et les villages (de 6 à 10 logt/ha).

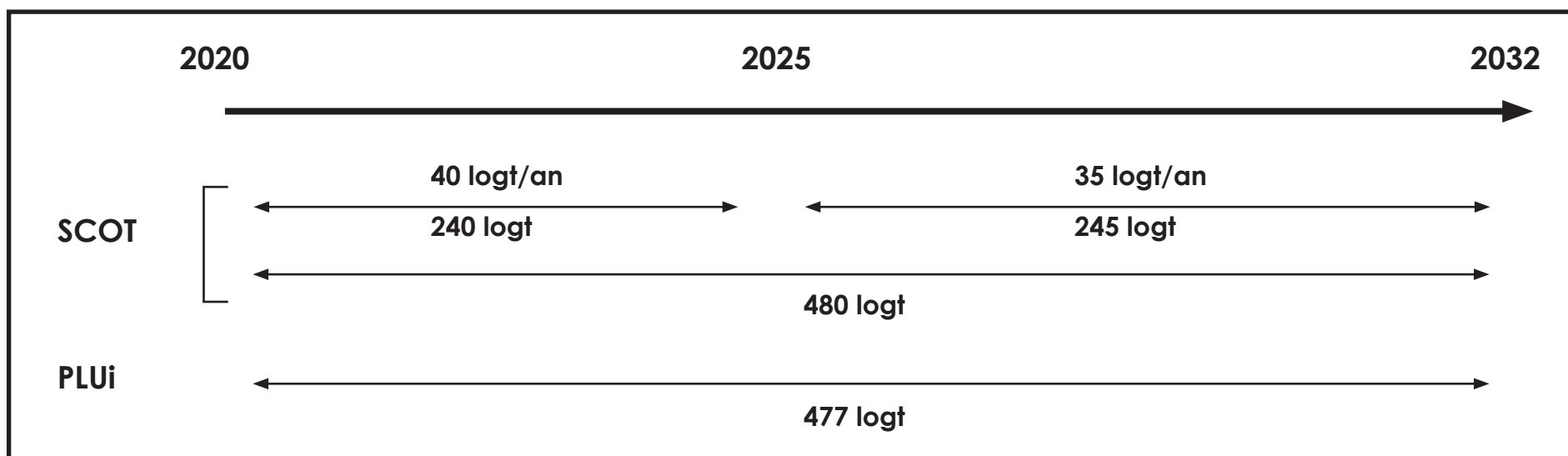
Le Scot prône une réduction minimum de 10% de la consommation d'espace observée entre 2000 et 2011, soit 9ha. Comme indiqué plus haut (page 85), le projet de Plui prévoit une consom-



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

mation d'espace pour l'habitat de 17,52 hectares (hors zone 2AU) soit **une réduction de l'ordre de 33% par rapport à la consommation d'espace liée à l'habitat de la période 1999-2012** (26 ha).

Notons néanmoins que la consommation pour le développement économique (26 ha) induit une légère augmentation de la consommation totale (voir explication page 85).



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 des Hauts du Perche, l'objectif défini par le Scot est d'inscrire un rythme de production de logement de 40 logements par an d'ici 2025 (21 pour le Pays de Longny et 19 pour le Haut Perche), et de 35 logements par an entre 2025 et 2042 (17 pour le Pays de Longny et 18 pour le Haut Perche).

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 480 logements d'ici 2032.

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

- **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'Huisne	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)	69 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 29 ans (234/212)	20,1 ha/an (12 lgts/ha)	584 ha (dont 10 % de rétention foncière)	

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

Communes	Potentiel en densification						Potentiel en extension					Total production logements		Part des logements par secteur		Part de la population en 2012
	Total 1 (DC+CD+LV+RU)	en zone AU		Total 2 (1AU et 2AU)	Total Densification (total 1 + total 2)	Total densification (hors 2AU)	en zone AU		hors zone AU	Total		hors 2AU	avec 2AU	hors 2AU	avec 2AU	
		1AU	2AU				1AU	2AU		hors 2AU	avec 2AU					
Longny-au-Perche	43				43	43										
Tourouvre	60				60	60										
Neuilly-sur-Eure	28				28	28										
Randonnai	42	10	15	25	67	52										
Saint-Maurice-les-Charencey	26	20	18	38	64	46										
Beaulieu	4				4	4			5	5						
Normandel	9				9	9										
Moussonvilliers	4				4	4			9	9						
La Poterie-au-Perche	3				3	3			5	5						
La Ventrouze	4				4	4										
L'Hôme-Chamandot	11				11	11			4	4						
Malétable	5				5	5			2	2						
Moulicent	7				7	7			5	5						
Marchainville	7				7	7			5	5						
La Lande-sur-Eure	4				4	4			2	2						
Les Menus	11				11	11			2	2						
Le Pas-Saint-I'Homer	3				3	3			9	9						
Total « secteur est »	69				69	69			48	48						
Bresollettes					0	0										
Prépotin	5				5	5										
Bivilliers	1				1	1										
Bubtré	4				4	4										
Champs	1				1	1										
Lignerolles	3				3	3			2	2						
Authueil	4				4	4			2	2						
Saint-Victor-de-Reno	5				5	5			4	4						
Monceaux-au-Perche	2				2	2			3	3						
Bizou	2				2	2										
Le Mage	1				1	1										
Total « secteur ouest »	26				26	26			11	11						
Total	en nombre	294			357	324			153	231	477	588				
	en pourcentage				61	68			32	39						

La production de logements induite par le Plui correspond à environ 477 logements d'ici 2032 (hors zones 2AU, voir tableau ci-dessus), qui se répartit de la manière suivante :

- **68% dans les pôles du territoire**
- 25% sur les communes du secteur des plateaux nord-est
- 7% sur les communes du secteur sud-ouest

Pour produire ces logements, le Scot demande que l'on privilégie l'utilisation du potentiel dans le tissu existant. Le projet du Plui permet donc de prévoir **68% de la production de logements dans le tissu existant**, soit 324 logements.

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

En substance, on note que les objectifs de **production de logements vise principalement à renforcer les pôles d'appui** qui participent au maillage du territoire avec les pôles majeurs. Pour ces derniers, le Plui vise permettra de maintenir la production de logements à la hauteur de leurs poids démographiques.

Sur le reste du territoire, on distingue une nouvelle fois les communes dynamiques du secteur est et celles du secteur ouest. Respectivement, on y prévoit 25% et 7% de la production de logements d'ici 2032.

Au bilan, on note que **le renforcement des pôles via la production de logements se fait au détriment des autres communes** qui, pourtant, ont connu des dynamiques démographiques positives (+ 8% de croissance sur le secteur est et + 4% sur le secteur ouest).

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.

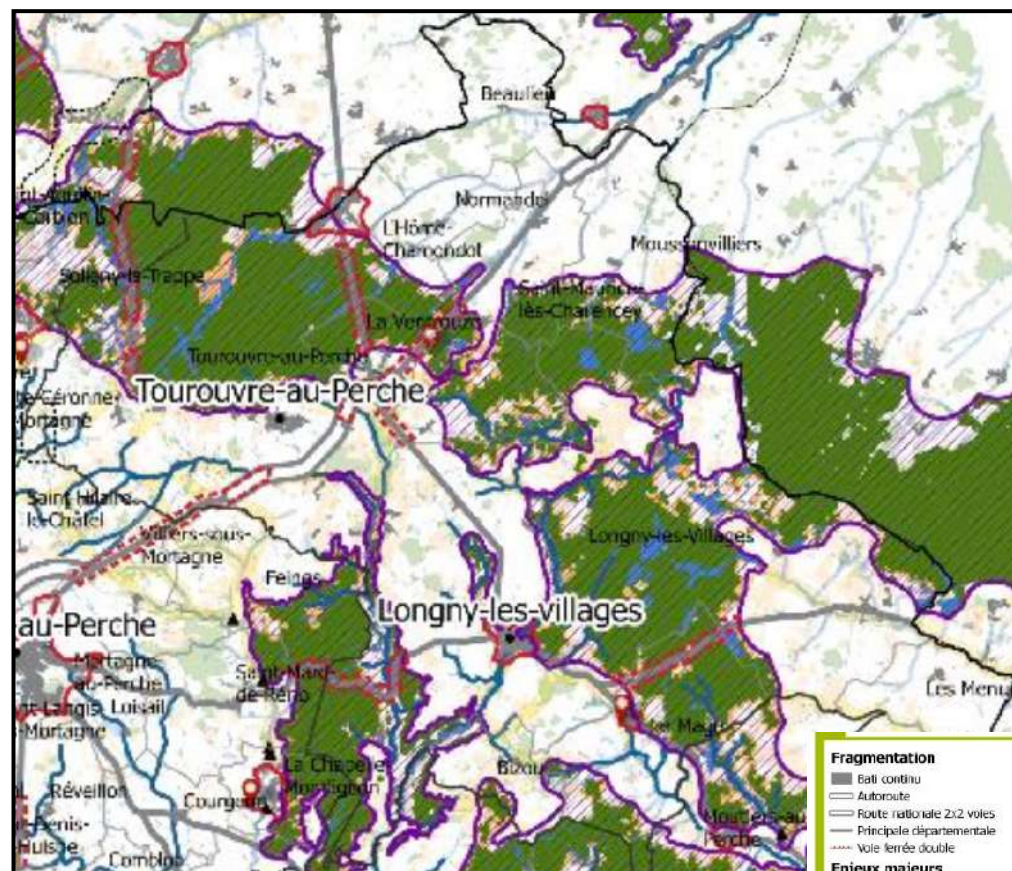
Pour les secteurs les plus sensibles, il est donc proposé un zonage spécifique, à savoir :

- 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).



Fragmentation	
■	Bati continu
—	Autoroute
—	Route nationale 2x2 voies
—	Principale départementale
—	Voie ferrée double
Enjeux majeurs	
□	Continuité majeure
□	Enjeux bocage (>10 km / km ²)
Corridors secondaires & principaux obstacles	
□	Grande entité de réservoir de biodiversité
□	Zone de connexion biologique
□	Obstacle lié à l'urbanisation
□	Obstacle lié à une infrastructure
○	Zone de vigilance
○	Obstacle à l'écoulement (Crenelle)
Réservoirs de biodiversité	
—	Réservoir aquatique
—	Réservoir humide
—	Réservoir ouvert
—	Réservoir boisé
Milieux supports	
—	Milieu support boisé
—	Milieu support ouvert
—	Milieu support humide
—	Milieu support aquatique
Limites administratives	
—	Limite du Pays
—	Limite intercommunale
—	Limite communale
—	Zone d'étude (10 km)

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 bourg de Longny-au-Perche).

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 le PPRI de l'Huisne et 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. Le travail réalisé sur les haies à enjeux hydrauliques permet aussi de répondre aux attentes du Sage.

Compatibilité avec les orientations relatives au développement économique

En matière de développement économique, le Scot prévoit un total de 28 ha 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 25,7 ha (le détail est présenté page 81).

Pour la très grande majorité (65%), il s'agit d'extension de zones d'activité existante et de foncier destiné au développement des entreprises locales.

On note simplement la création des zones de Sainte Anne est (au sud-est de la Rn 12 et sur la commune de Tourouvre-

au-Perche), et de Sainte Anne nord (sur la commune de La Ventrouze à l'angle entre la Rn 12 et la Rd 918). Ces deux secteurs rentrent bien dans les possibilités d'exception à proximité des axes routiers. Un détail des justifications de chaque zone d'activités est proposé aux pages suivantes.

Pour le développement commercial et l'artisanat, le Plui laisse la possibilité de s'implanter dans l'ensemble des tissus bâtis, 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.

Tourouvre, ZA sud/ouest



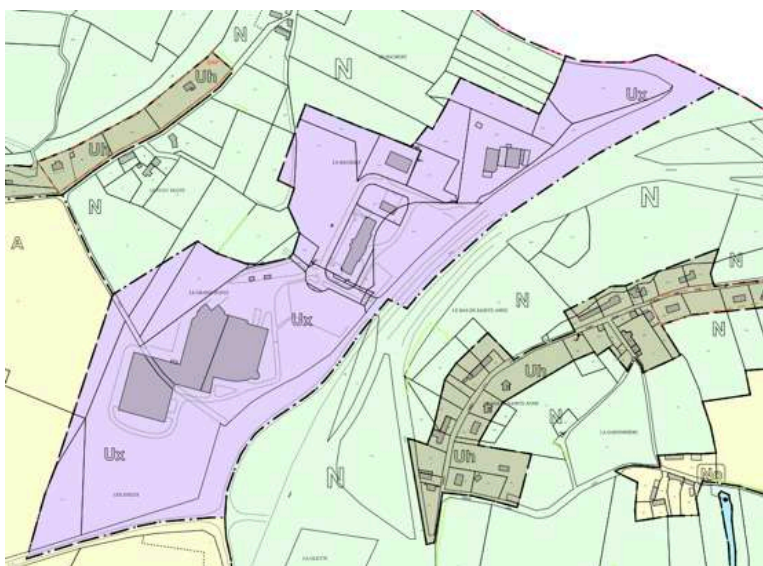
1,2 ha en extension

Il s'agit d'une zone d'activités endogène où sont actuellement implantés deux garages automobile.

Cette extension permettra d'accueillir des entreprises de petites et moyennes tailles issues du tissu local.

Une orientation d'aménagement et de programmation permet de gérer l'intégration paysagère de ces futures implantations à proximité immédiate de la « route solaire ».

Tourouvre, ZA Ste Anne ouest

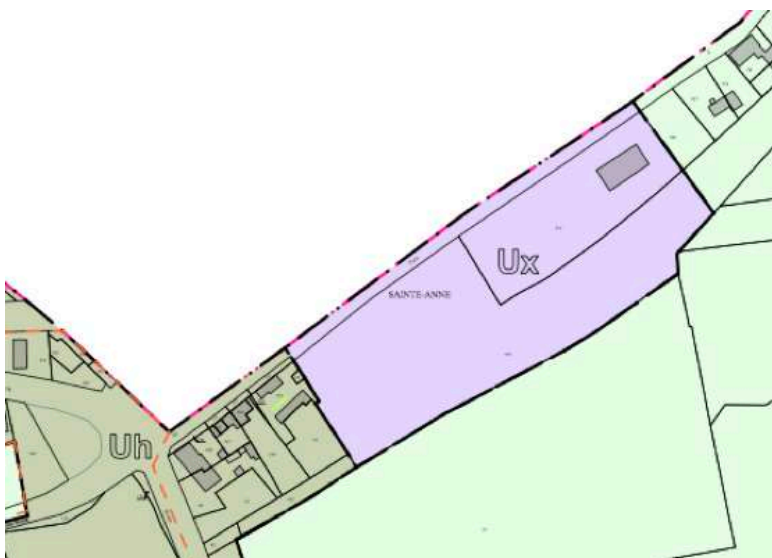


4,6 ha en extension

Il s'agit de la zone économique historique de Sainte Anne. Elle se situe à l'ouest du carrefour entre la RN12 et la RD918 (ancienne RN818). Cette situation géographique est un véritable atout pour le développement économique du territoire. Notons qu'avec le projet de mise à 2x2 voies entre Tourouvre et Saint-Maurice-lès-Charencey, l'attractivité de ce secteur sera sans nul doute encore renforcé.

On retrouve essentiellement des espaces déjà possédés par les acteurs économiques présents, notamment sur les parties sud et ouest de la zone. La partie nord, quant à elle, correspond à un espace de remblais qu'il serait intéressant de valoriser à l'avenir.

Tourouvre, ZA Ste Anne est

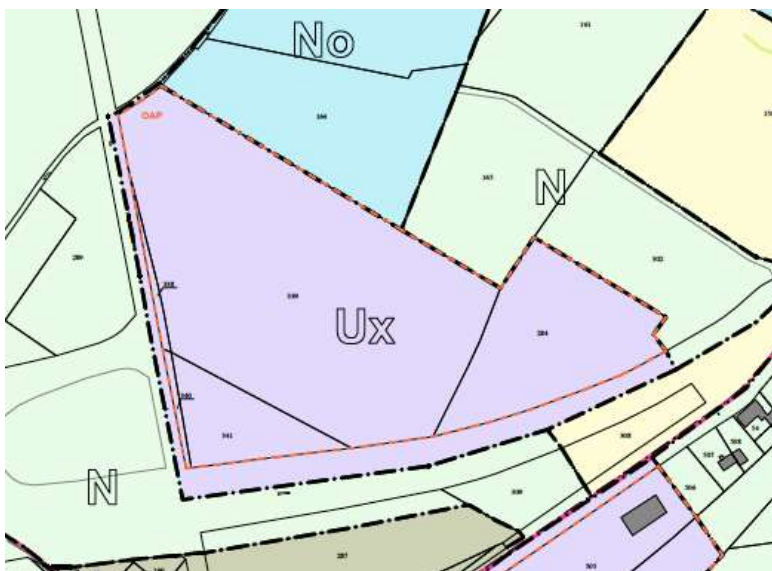


1,7 ha en extension

Il s'agit également d'un secteur à proximité immédiate du carrefour de Sainte Anne, où il semble intéressant de valoriser la situation géographique. Une entreprise est déjà présente sur ce secteur. Seule la parcelle 494 est réellement en extension, et correspond à 1,7 hectare.

Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur. Elle prévoit notamment de gérer l'intégration paysagère du site en intervenant sur les hauteurs des futurs bâtiments et en prévoyant la plantation d'une haie bocagère en bordure du site. Il est également prévu de maintenir le bosquet en arrière de la route. Enfin, il est également demandé de prévoir une aire de covoiturage ou et parking mutualisé pour encourager des pratiques de mobilités plus durables.

La Ventrouze, ZA Ste Anne nord/est



6,9 ha en extension

Il s'agit également d'un secteur à proximité immédiate du carrefour de Sainte Anne, où il semble intéressant de valoriser la situation géographique. L'ensemble de ce secteur est en extension, et appartient à la Communauté de communes (ceci expliquant le choix du zonage).

Une orientation d'aménagement et de programmation permet cependant de prévoir les grands principes d'aménagement de ce secteur. Tout comme pour la zone Ux au sud du carrefour (voir ci-dessus), on prévoit notamment de gérer l'intégration paysagère du site en intervenant sur les hauteurs des futurs bâtiments et en prévoyant la plantation d'une haie bocagère le long de la RD918. L'orientation insiste également sur la notion d'effet vitrine depuis les deux axes (RN12 et RD918) pour renforcer l'attractivité du site.

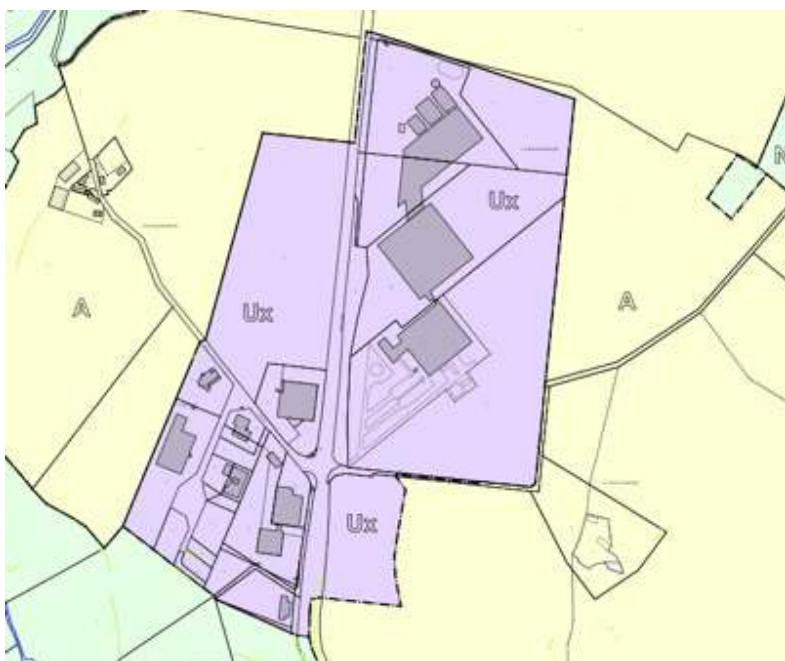
La Ventrouze, ZA Ste Anne nord/est



0 ha en extension

Ce secteur Ux en limite nord de la RN12 abrite actuellement une casse automobile qui n'a pas de vocation à s'étendre ; l'application L.111-6 du code de l'urbanisme ne lui permettant pas de construire sur les parties restantes.

Longny-au-Perche, ZA des Réhardières



8,4 ha en extension

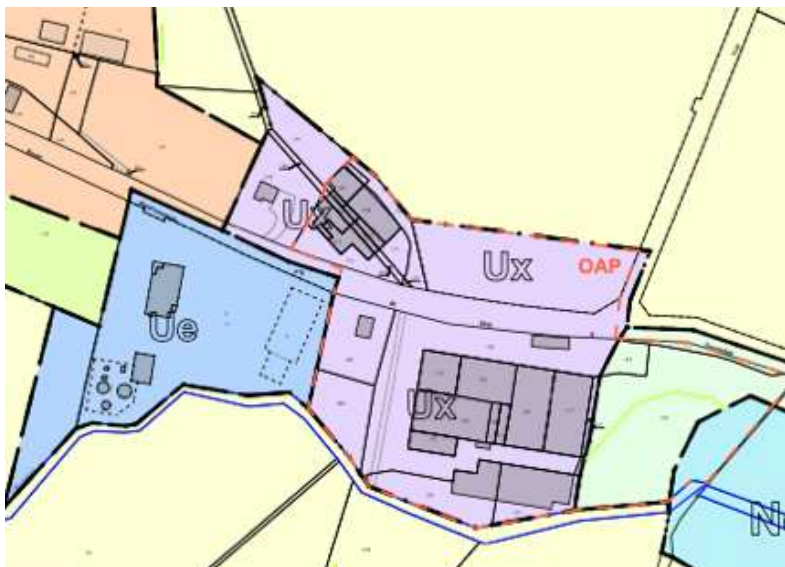
Il s'agit de la zone d'activités principale de Longny-au-Perche. Elle se situe au nord du bourg de Longny et est traversée par la RD918.

Deux secteurs en extension sont prévus sur cette zone :

- un secteur au sud-est avec un projet de création de silo en cours,
- un secteur au nord-ouest prévu pour l'accueil d'entreprises locales de petite et moyenne taille.

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit notamment de gérer l'intégration paysagère du site par la plantation de haies bocagère, et de compléter l'alignement d'arbres le long de la RD918 pour créer une unité paysagère sur le site.

Neuilly-sur-Eure, ZA est

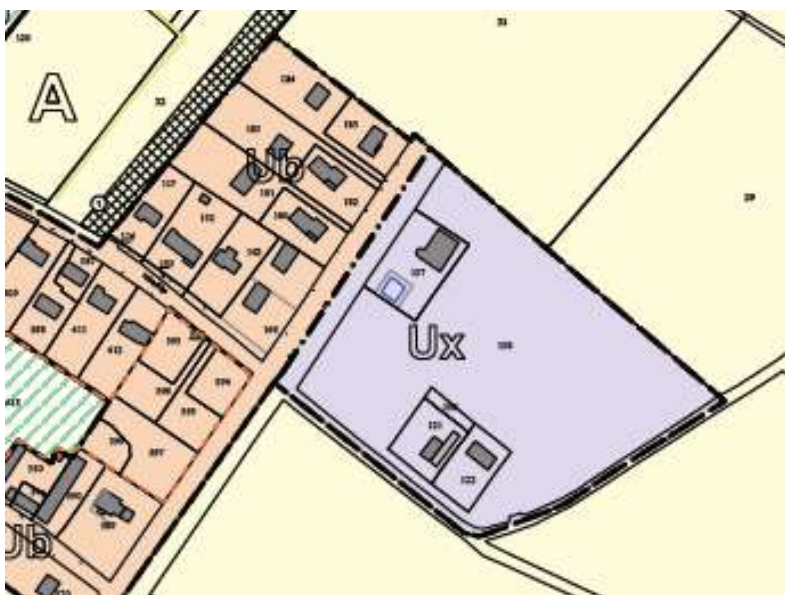


0,4 ha en extension

Il s'agit de la zone d'activités présente à l'est du bourg de Neuilly-sur-Eure, pôle d'appui. Il est prévu une extension sur sa partie nord représentant 4 000 m².

L'orientation d'aménagement et de programmation de gérer l'intégration paysagère de cette extension en entrée de bourg. Il est aussi demandé de préserver de l'étang présent en limite sud-est de ce secteur.

St Maurice-lès-Charencey, ZA est

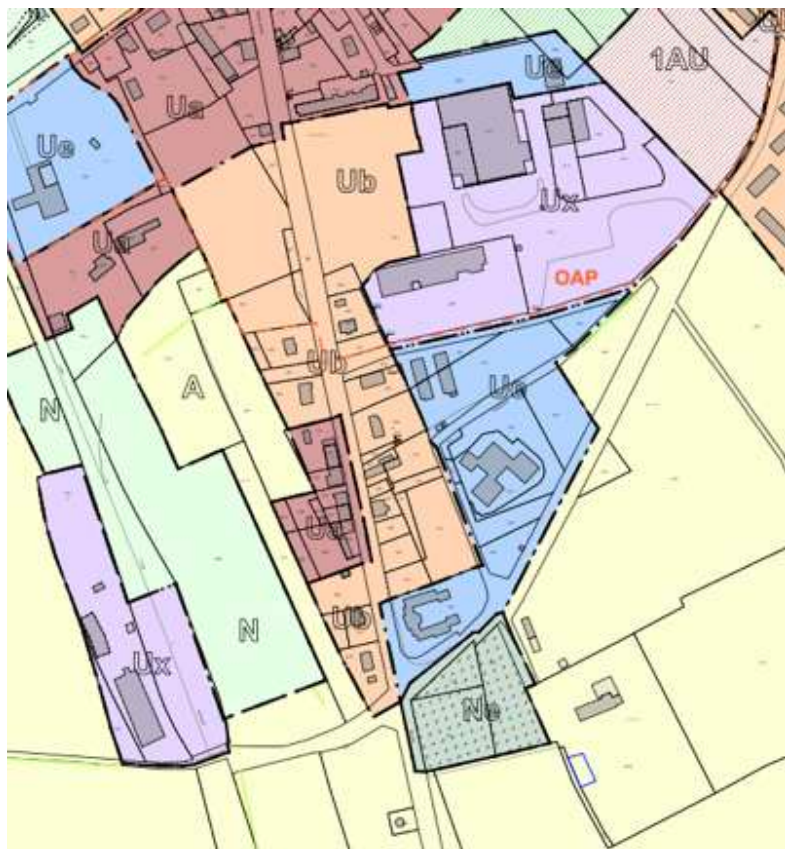


1,9 ha en extension

Il s'agit de la zone d'activités de Saint-Maurice-lès-Charencey qui abrite actuellement quelques entreprises locales. L'objectif à terme est d'accueillir d'autres petites et moyennes entreprises locales sur ce pôle d'appui.

Notons également que le projet de mise à 2x2 voies de la RN12 devrait valoriser cette zone à l'avenir. De plus, la superficie de cette zone d'activités a été réduite par rapport au précédent Plu (retrait de la parcelle 29).

Randonnai, ZA bourg



0,6 ha en extension

Les deux zones Ux de Randonnai permettront de répondre à la demande de développement sur ce secteur, et renforceront le poids de ce pôle d'appui du territoire.

La partie est correspond à la zone d'activités existante qui accueille d'ores-et-déjà plusieurs entreprises dynamiques. Il n'est pas prévu d'extension sur ce secteur.

La partie ouest abrite quant à elle une ancienne scierie. Il s'agit d'un terrain appartenant à la collectivité, et qui offre 6 000 m² de potentiel constructible.

4.4. Indicateurs de suivi de la mise en Œuvre 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 des Hauts 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 ²) 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 Ub		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2019 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Nh		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 les bourgs		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	dans la commune de résidence		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 : Sécurisation du virage	L'Hôme-Chamondot	commune	
Emplacement réservé 2 : Aménagement d'une aire de covoiturage	Neuilly-sur-Eure	commune	
Emplacement réservé 3 : Aménagement d'un ouvrage hydraulique	Tourouvre	commune	
Emplacement réservé 4 : Création d'accès	Randonnai	commune	
Emplacement réservé 5 : Création de voirie	St-Maurice-lès-Charencey	commune	

5. Résumé non technique

5.1. Résumé du projet de territoire

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 Plui comme un véritable outil de structuration et de synthèse de la stratégie de développement de la communauté de communes nouvellement créée.

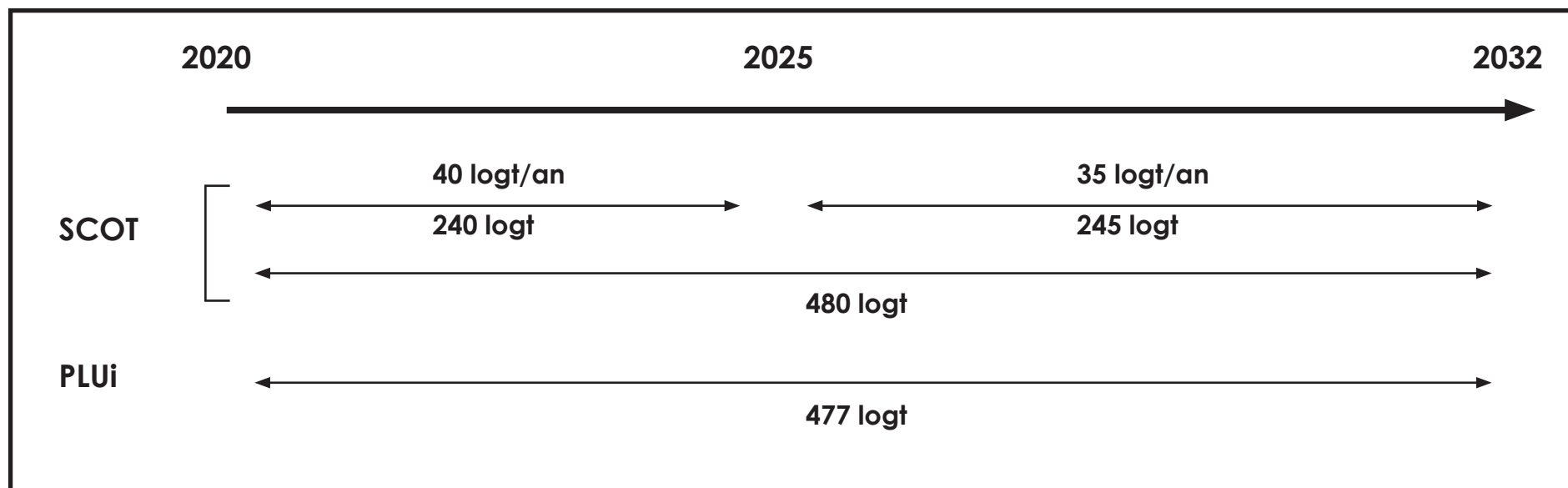
Le développement résidentiel fait l'objet de plusieurs axes. On propose dans un premier temps une série d'objectifs permettant d'organiser le potentiel constructible et de renforcer l'armature territoriale (pôles majeurs et pôles d'appui). Un autre axe est consacré à la politique du logement. Le Plui 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 Plui 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.

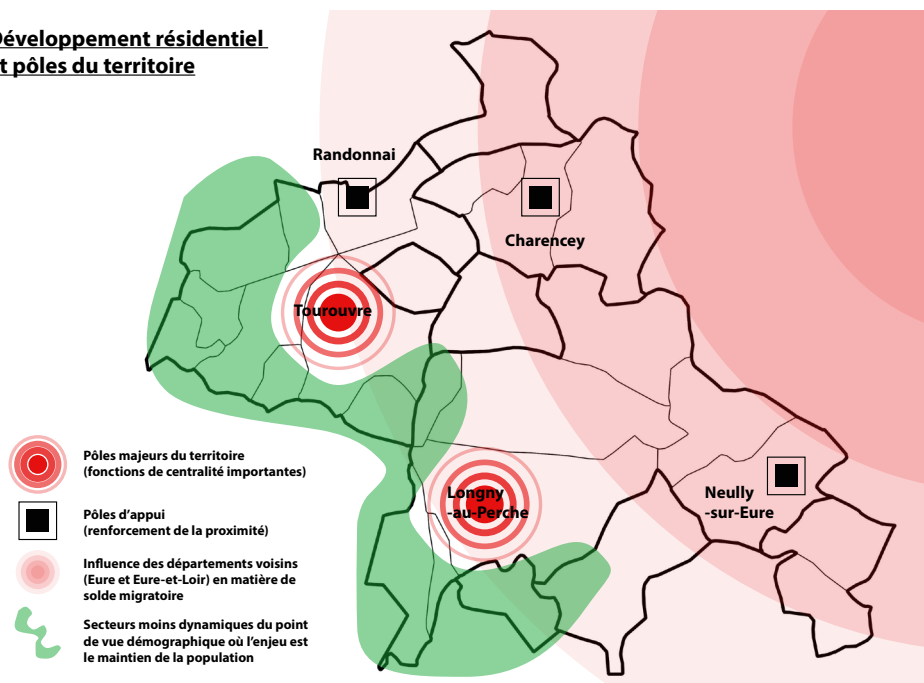
Le dernier axe répond à l'enjeu de limitation de la consommation d'espace. Il met en avant les moyens à mettre en œuvre (privilégier le potentiel mobilisable dans le tissu bâti existant), et la nécessité de rendre efficaces les futures extensions urbaines.



5.2. Le projet démographique et la production de logements



Développement résidentiel et pôles du territoire



Seuil de généralisation, étude menée à partir de la BPE 2015 sur l'ensemble des communes de l'Orne



Communes	Potentiel en densification					Potentiel en extension					Total production logements		Part des logements par secteur		Part de la population en 2012	
	Total 1 (DC+CD+LV+RU)	en zone AU		Total 2 (1AU et 2AU)	Total Densification (total 1 + total 2)	Total densification (hors 2AU)	en zone AU		hors zone AU	Total		hors 2AU	avec 2AU	hors 2AU		avec 2AU
		1AU	2AU				1AU	2AU		hors 2AU	avec 2AU					
Longny-au-Perche	43				43											
Tourouvre	60				60											
Neuilly-sur-Eure	28				28											
Randonnai	42	10	15	25	67											
Saint-Maurice-les-Charencey	26	20	18	38	64											
Beaulieu	4				4											
Normandel	9				9											
Moussonvilliers	4				4											
La Poterie-au-Perche	3				3											
La Ventrouze	4				4											
L'Hôme-Chamondot	11				11											
Malétable	5				5											
Moulicent	7				7											
Marchainville	7				7											
La Lande-sur-Eure	4				4											
Les Menus	11				11											
Le Pas-Saint-I'Homer	3				3											
Total « secteur est »	69				69											
Bresollettes					0											
Prépotin	5				5											
Bivilliers	1				1											
Bubertré	4				4											
Champs	1				1											
Lignerolles	3				3											
Autheuil	4				4											
Saint-Victor-de-Reno	5				5											
Monceaux-au-Perche	2				2											
Bizou	2				2											
Le Mage	1				1											
Total « secteur ouest »	26				26											
Total	en nombre	294			357	324				153	231	477	588			
	en pourcentage				61	68				32	39					

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

2/3 des besoins fonciers à trouver en densification

1/3 de consommation d'espace pour l'habitat en moins par rapport à la période 1999-2012

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» (Psd) 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) ≥ 1 hectare

soit une superficie en cultures spécialisée ≥ 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.