

HABITAT



Commerce



TRANSPORT



ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE



# PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Terres de Perche*

## 1.3 Justification des choix

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

*Terres de Perche*

<b>La justification des choix, un volet important du rapport de présentation.....</b>	<b>5</b>
<b>Exposé des conclusions du diagnostic et de l'EIE.....</b>	<b>7</b>
<b>Les principaux enjeux issus du diagnostic.....</b>	<b>7</b>
Les dynamiques socio-démographiques.....	7
Le parc de logements et les dynamiques de construction.....	8
Les équipements, commerces et services.....	9
La mobilité et les déplacements.....	9
Le tissu économique du territoire.....	10
<b>L'analyse de la consommation d'espace.....</b>	<b>11</b>
La loi Climat et Résilience : un nouveau cadre réglementaire.....	11
<b>La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.....</b>	<b>12</b>
Une analyse des capacités d'accueil du territoire, au sein du tissu urbanisé.....	12
Une capacité pour accueillir près de 235 logements.....	13
Une projection de la population à 2023.....	14
Une demande en progression depuis 2019.....	15
<b>Plusieurs scénarios pour la période 2023-2035.....</b>	<b>15</b>
Le fil de l'eau.....	15
Une nécessité de rééquilibrer le développement du territoire.....	16
Des éléments chiffrés calibrés avec les élus.....	16
Le développement économique.....	19
<b>Explication des choix retenus pour établir le PADD.....</b>	<b>21</b>
<b>Fondement du projet d'aménagement et de développement durables.....</b>	<b>21</b>
<b>Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic et objectifs du PADD.....</b>	<b>23</b>
<b>Justifications par axes et orientations du PADD.....</b>	<b>27</b>
<b>Un projet respectueux des objectifs du développement durable.....</b>	<b>28</b>
<b>Explication des choix retenus pour établir les OAP.....</b>	<b>30</b>
<b>Principes généraux des OAP.....</b>	<b>30</b>
Portée juridique des OAP.....	30
Bilan des OAP.....	32
<b>Des principes d'aménagement pour répondre aux enjeux du PADD.....</b>	<b>34</b>
<b>Les types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :.....</b>	<b>35</b>
L'organisation du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	37

<b>Explication des choix retenus pour établir le règlement</b> .....	<b>44</b>
<b>Organisation générale des pièces du règlement</b> .....	<b>44</b>
Organisation du zonage.....	45
Les différents types de zones .....	46
Les trames spécifiques .....	48
Justifications réglementaires des zones urbaines (U).....	66
Justifications réglementaires des zones à urbaniser .....	73
Justifications réglementaires des zones agricoles.....	77
Justifications réglementaires des zones naturelles.....	83
<b>Dispositions favorisant la limitation de la consommation d'espace</b> .....	<b>89</b>
Bilan de la consommation des espaces projetés par le PLUi .....	89
Analyse de la consommation projetée par le PLUi par rapport aux dix dernières années.....	90
Analyse de la consommation projetée par le PLUi par rapport aux objectifs de la loi Climat et résilience ...	90
Synthèse.....	91
<b>Articulation du PLUi avec les plans et programmes supérieurs</b> .....	<b>93</b>
<b>Compatibilité du PLUi Terres de Perche avec le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir</b> .....	<b>93</b>
Orientations et prescriptions du SCOT .....	93
Les traductions au sein du PLUi .....	101

**1**

**La justification des choix, un volet important du rapport de présentation**

# La justification des choix, un volet important du rapport de présentation

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme,

*Le rapport de présentation explique les **choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.***

*Il 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.*

*En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.*

*Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de 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.*

Ce tome s'attachera donc à expliquer et justifier les choix réalisés au sein des différentes pièces du PLUi notamment :

- Pour établir le PADD,
- Pour définir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD ;
- Pour définir les dispositions du règlement d'urbanisme en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD :
  - La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
  - Des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone

Ce tome expose en outre, la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP, les choix motivant la délimitation des zones

Les justifications soulignent la cohérence globale du projet et sa compatibilité avec le cadre réglementaire global, soit la manière dont il poursuit les objectifs et dispositions des documents cadre et lois en vigueur.

**2**

**Exposé des conclusions du diagnostic et de l'EIE**

# Exposé des conclusions du diagnostic et de l'EIE

## Les principaux enjeux issus du diagnostic

### Les dynamiques socio-démographiques

Sur le territoire de Terres de Perche, les dynamiques démographiques sont variables. À l'ouest, les communes ont perdu des habitants entre 2013 et 2019. Tandis que six communes ont vu leur population augmenter entre 2013 et 2019 : Champrond-en-Gâtine, Combres, Happonvilliers, Manou, Nonvilliers-Grandhoux et Vaupillon.

La part des 0-30 ans représente 31,6% des habitants. La part des seniors (60-74 ans) a augmenté entre 2013 et 2019 passant de 16,3% à 19,3%. Le phénomène de vieillissement de la population s'explique en partie par le fait que le territoire dispose d'une offre de services de qualité pour les personnes âgées et par la transformation de résidences secondaires en résidences principales. En effet, au moment du passage à la retraite des personnes provenant de la périphérie de Paris viennent s'installer dans leurs résidences secondaires.

#### Enjeux relatifs aux dynamiques socio-démographiques

- Retrouver une dynamique démographique positive sur le territoire de Terres de Perche, basée tant sur l'attractivité de nouveaux ménages que sur un solde naturel qui repasse en positif ;
- Relancer une dynamique démographique positive par l'accompagnement de certaines communes (exemple : programme Petites Villes de Demain à La Loupe et Thiron-Gardais) ;
- Renforcer l'attractivité des familles pour conforter les populations jeunes du territoire, tout en répondant aux besoins liés au vieillissement de la population ;
- Prendre en compte la baisse de la taille des ménages dans les choix d'aménagement, de typologies de bâtis et de développement du territoire ;

## Le parc de logements et les dynamiques de construction

Sur le territoire de Terres de Perche, le rythme de nouvelles constructions a fortement diminué entre 2010 et 2020 (moins de 10 logements par an) comparé à la période 2008-2010 (69 logements en moyenne par an) limitant ainsi l'impact sur l'artificialisation des sols. Cette baisse du rythme de la construction a des conséquences sur les capacités d'accueil sur le territoire ainsi que sur le maintien de la population sur le territoire.

D'un autre côté, des projets de réhabilitations, de reconquête du bâti ancien, aidés par des subventions, ont augmenté ces dernières années. La typologie des logements construits a également des incidences sur la capacité d'accueil de la population : la majeure partie des logements construits sont des logements individuels.

De plus, le nombre de logements vacants a augmenté sur le territoire, à cause d'une offre de logements supérieure à la demande, ou inadaptée à la demande.

### Enjeux relatifs au parc de logements

- Définir une stratégie intercommunale en matière de logements en localisant des secteurs à développer ;
- Assurer une diversification de l'offre de logements du territoire, notamment par la production de petits logements, afin de répondre aux besoins de toutes les catégories de ménages et de fluidifier le parcours résidentiel ;
- Mener une réflexion sur le devenir des grands logements et envisager une potentielle reconversion d'une partie du parc ;
- Diversifier les formes d'habitat pour répondre aux besoins des habitants et limiter la consommation d'espaces en favorisant une densification raisonnée et maîtrisée ;
- Mener une politique de résorption de la vacance sur le territoire afin de redynamiser les centres-bourgs et limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Assurer une production de logements qui permet le maintien de la dynamique démographique du territoire ;
- Réhabiliter le parc ancien dans une optique de préservation de l'identité du territoire



## Les équipements, commerces et services

La répartition des commerces est inégale sur le territoire. En 2021, 11 communes ne détenaient aucun commerce. Ainsi, une partie du territoire est dépendante de pôles extérieurs disposant d'une plus large offre commerciale.

La majeure partie des équipements et services du territoire font partie de la gamme de proximité.

Le territoire est plutôt bien doté en équipements relatifs à la santé (45 équipements), ils sont centralisés à La Loupe (25 équipements dont 1 centre hospitalier). Les équipements scolaires sont surtout situés à la Loupe.

### Enjeux relatifs aux équipements, commerces et services

- Assurer une bonne répartition des commerces de proximité sur le territoire.
- Mener une réflexion sur les liens entre les différents services et équipements présents sur le territoire pour rationaliser leur fonctionnalité ;
- Assurer une offre de soins et d'hébergement qui répondent aux besoins des personnes âgées ;
- Conforter l'attractivité des ménages familiaux sur le territoire pour assurer le maintien des équipements scolaires de la Communauté de Communes ;

## La mobilité et les déplacements

La Communauté de communes de Terres de Perche a acquis la compétence mobilité récemment (le 23 mars 2021) et s'est engagée à créer des lignes régulières de transports, un service de covoiturage et du transport à la demande.

Le territoire a l'avantage d'être desservi par une gare (La Loupe) permettant de rejoindre Paris, Chartres et Le Mans. La dépendance à la voiture est très marquée dans les déplacements domicile-travail.

### Enjeux relatifs aux équipements, commerces et services

- Favoriser le développement des mobilités alternatives sur le territoire, particulièrement le covoiturage, le transport à la demande et les infrastructures destinées aux véhicules électriques ;
- Conforter le développement des mobilités douces à l'échelle intercommunale et maintenir les projets de création d'itinéraires cyclables ;
- Renforcer le covoiturage à l'échelle de la Communauté de Communes, mais également en lien avec les territoires voisins, notamment les bassins d'emplois ;
- Optimiser l'offre de stationnement
- Renforcer l'attractivité de la gare de La Loupe
- Repenser la question de l'intermodalité, notamment en lien avec la gare de La Loupe
- Optimiser les transports en commun ;

## Le tissu économique du territoire

Le territoire de Terres de Perche a perdu des emplois entre 2013 et 2019 (230 environ). Les emplois se concentrent surtout sur la partie Nord du territoire (La Loupe notamment).

Le territoire est dépendant des pôles périphériques du territoire (Chartres, Brou, Nogent-le-Rotrou, Senonches, Illiers-Combray). Les zones d'activités existantes disposent d'un potentiel foncier mobilisable.

### Enjeux relatifs aux activités économiques

- **Conforter le tissu d'emploi local pour demeurer un territoire dynamique face aux bassins d'emplois voisins ;**
- **Maintenir l'économie agricole et industrielle du territoire**
- **Revaloriser les zones d'activités existantes par une densification, une requalification et une meilleure insertion paysagère des sites afin de les rendre plus attractives pour les entreprises ;**

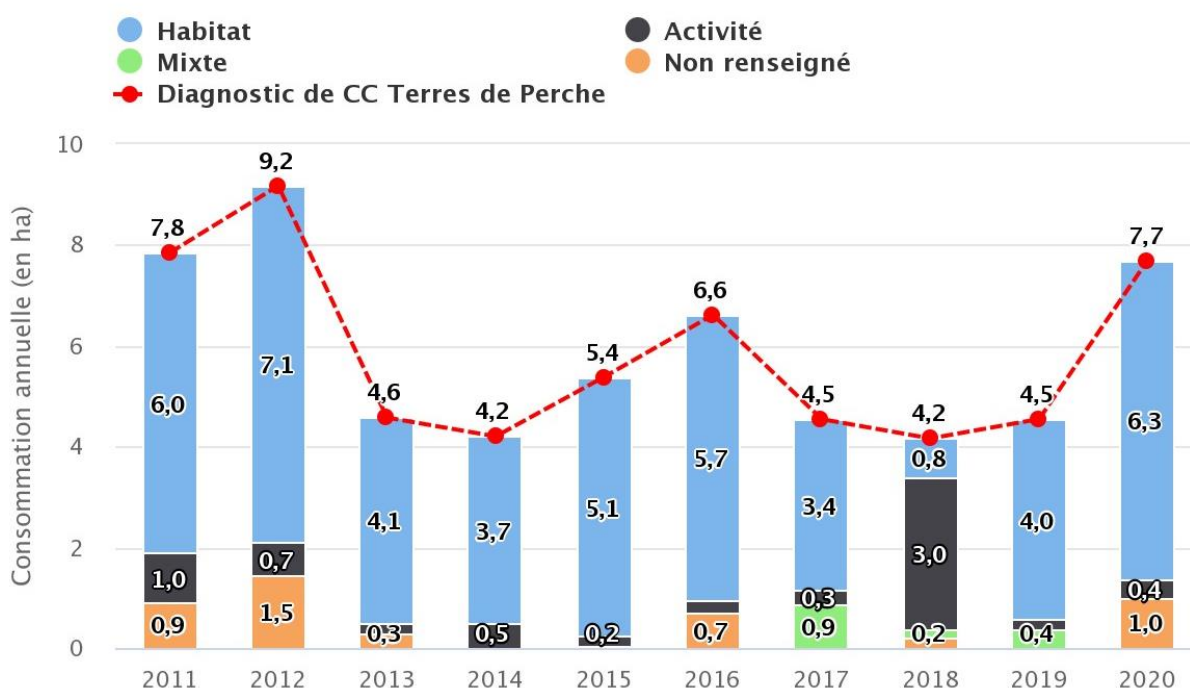
# L'analyse de la consommation d'espace

## La loi Climat et Résilience : un nouveau cadre réglementaire

Les réflexions menées à l'échelle nationale sur le **Zéro Artificialisation Nette** ont introduit un nouveau paradigme, nécessitant de repenser l'analyse foncière menée dans le cadre de l'élaboration des PLUi.

Ces nouvelles réflexions se sont accompagnées de nouveaux outils de référence, comme **l'observatoire de l'artificialisation**.

L'élaboration du PLUi ayant connu un temps d'arrêt du fait de la situation sanitaire, il a été choisi de se fonder sur les données de cet observatoire comme référence, guidant de ce fait les objectifs fixés au sein du PADD du PLUi.



Selon l'observatoire de l'artificialisation, celle-ci s'est élevée à **58,7 hectares**, toutes vocations confondues, **entre 2011 et 2021**, soit environ 5,9 hectares par an.

**La répartition par destination est la suivante** : 46,1 ha à vocation d'habitat, 6,6 ha à destination d'activités, 1,5 ha à destination mixte et 4,6 ha non renseigné.

Au regard du nombre de communes qui constituent chaque niveau de l'armature :

- **6,3 hectares** ont été artificialisés sur les pôles principaux de La Loupe et Thiron Gardais ;
- **52,4 hectares** ont été artificialisés au sein des autres communes

On note ainsi une forte consommation d'espace au sein des communes rurales par rapport aux polarités. Le projet de PLUi doit conforter les polarités au sein de l'armature territoriale.

A noter que l'observatoire de l'artificialisation ne livre pas de données relatives à la localisation des développements (au sein de l'enveloppe ou en extension).

## La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Une analyse fine des capacités de densification a été menée sur le territoire.

Cet état des lieux, travaillé avec les élus, permet d'alimenter le scénario de développement résidentiel décliné en estimant de façon réaliste le volume de logements pouvant être accueillis au sein des zones déjà urbanisées.

Après avoir défini les contours des enveloppes urbaines existantes en prenant en compte la présence des réseaux et équipements nécessaires à l'urbanisation, l'analyse consiste à identifier les gisements de foncier potentiellement mobilisable à court/moyen terme pour la mise en œuvre du PADD.

- Au-delà d'une **optimisation des réseaux** et de la **proximité des potentielles aménités** existantes dans le tissu constitué, la mobilisation prioritaire des dents creuses et parcelles divisibles participe à **ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles surfaces**, ayant aujourd'hui une vocation agricole ou naturelle, et donc faisant partie intégrante du système écologique du territoire.
- Par l'identification du potentiel foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes, le plan limite l'étalement urbain et de surcroît la perte d'espaces agricoles et naturels pour les générations futures. Elle permet également d'optimiser les espaces urbains existants en rationalisant les investissements réalisés sur les voies et réseaux divers.

### Une analyse des capacités d'accueil du territoire, au sein du tissu urbanisé

L'analyse du potentiel de densification s'est réalisée en plusieurs temps :

1. Identification des espaces libres ou potentiellement divisibles au sein des enveloppes urbaines, en adaptant les critères à l'armature territoriale :

Cette première analyse a été « filtrée » au regard des contraintes du territoire, en appliquant des filtres « excluants » correspondant aux espaces inconstructibles (zones rouges des PPR, périmètre rapproché de protection de captage...) et des filtres « limitants » correspondant aux espaces constructibles sous conditions (voir ci-dessous).

Cette étape entre dans le cadre de l'évaluation environnementale en évitant d'envisager, très en amont, de la traduction réglementaire l'ouverture potentielle à la construction de sites présentant des enjeux environnementaux plus sensibles.

Thématique	Type	Filtre excluant	Filtre limitant
Trame Verte et Bleue	Réservoir de biodiversité	X	
	Cours d'eau permanent (10m de part et d'autre)	X	
Risques et nuisance	PPR zone d'interdiction	X	
	PPR zone de prescription		X
	Pente (entre 10° et 20°)		X
	Pente (plus de 20°)	X	
Gestion de l'eau	Aire de captage (périmètre immédiat)	X	
	Aire de captage (rapproché et éloigné)		X
SUP	(en fonction des assiettes et des règles attenantes)	X	X

Au fur et à mesure de la procédure, ce potentiel foncier s'est affiné : redécoupage des zones U (*voir Justification du règlement des zones urbaines*), création d'inscriptions graphiques limitant la constructibilité (risques, ...). Ce travail fin avec les élus a permis d'identifier les parcelles qui pourront participer à l'accueil de nouveaux logements / nouvelles activités au sein du tissu.

La prise en compte de la rétention foncière n'a pas été prise en compte à ce stade de l'analyse, mais plus en aval, via l'application d'un taux (*voir ci-après*)

## Une capacité pour accueillir près de 235 logements

### ***Le potentiel d'accueil par polarités territoriales***

Pour le développement résidentiel, un taux de mobilisation des dents creuses a été appliqué afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière. Il a été fixé à **50%**, en se fondant sur :

- En projetant cet objectif de 50%, les élus affichent une ambition forte. Celle de mobiliser les espaces disponibles et non valorisés ces dernières années au sein du tissu, afin de limiter les développements en extension de l'enveloppe urbaine, tout en proposant une offre de logements renouvelée pour les ménages.
- Une incertitude sur la mobilisation du foncier liée au projet des propriétaires : développement d'une activité, maintien de la parcelle en espace de jardin, procédure d'indivision.

### **Les capacités d'accueil en dents creuses sont ainsi d'environ 160 logements**

Le territoire a également pour objectif d'encourager la construction de bâti au sein de parcelles densifiables (Bimby).

### **Il s'agit d'accueillir près de 60 logements dans ce cadre.**

Communes	Surface des dents creuses	Capacité d'accueil avec une rétention de 50%	Lotissement en cours (Pas de rétention)	Bilan des capacités
Belhomert-Guéhouville	2,30	11,5		11,5
Champrond-en-Gâtine	1,60	8		8
Chassant	0,50	2,5		2,5
Combres	1,00	5		5
Fontaine-Simon	0,90	4,5		4,5
Frazé	0,4	2		2
Happonvilliers	0,70	3,5		3,5
La Croix-du-Perche	0,20	1		1
La Loupe	0,50	3,75	11	14,75
Les Corvées-les-Yys	1,30	6,5		6,5
Manou	3,70	18,5		18,5
Marolles-les-Buis	0,20	1		1
Meaucé	0,80	4		4
Montireau	0,20	1		1
Montlandon	0,50	2,5		2,5
Nonvilliers-Grandhoux	3,30	16,5		16,5
Saint-Maurice-Saint-Germain	1,30	6,5		6,5
Saint-Victor-de-Buthon	0,90	4,5		4,5
Saint-Éliphe	2,50	12,5		12,5
Saintigny	4,30	21,5		21,5
Thiron	1,20	9		9
Vaupillon	1,50	7,5		7,5

## Une projection de la population à 2023

Une projection de la population a été réalisée à horizon 2023, pour déterminer le « temps 0 » du PLUi, à partir duquel courra le projet porté par le territoire.

On a constaté sur le territoire intercommunal :

- Une baisse du nombre de logements vacants d'environ 50 logements liés à l'effet de la crise sanitaire – environ 725 logements vacants en 2023
- Un maintien du nombre de résidences secondaires – 1 286 logements
- Un besoin de 95 logements pour compenser la poursuite du desserrement des ménages (**taille des ménages estimés en 2023 : 2,17 personnes par ménages**).
- Une production d'environ 160 logements de constructions neuves, des réhabilitations et des changements de destination – 6 540 résidences principales

Le rythme de constructions neuves a été maintenu ces dernières années et à l'inverse de la période précédente, le nombre de logements vacants a baissé.

Le point mort était ainsi de 12 logements par an et le nombre de constructions de 40 par an.

On arrive ainsi à une croissance de population d'environ 240 habitants soit une population totale de 14 450 habitants en 2023 → 0,4% par an de 2019 à 2023.

## Une demande en progression depuis 2019

Selon les élus et les acteurs du territoire, la crise sanitaire a accentué la demande de logements sur le secteur, secondaires mais également principaux, émanant des citoyens cherchant une autre qualité de vie rendue possible avec le développement du télétravail et les jeunes du secteur issus de l'augmentation des naissances constatées dans les années 2000.

L'attractivité est renforcée par une bonne santé économique du territoire élargie au bassin d'emploi (Nogent le Rotrou, Chartres, ...).

Cette demande est en partie permise par la réhabilitation de logements vacants quand le coût des travaux le permet. Il reste néanmoins une demande de logement non satisfaite, que le projet de PLUi a cherché à intégrer.

## Plusieurs scénarios pour la période 2023-2035

Plusieurs scénarios d'évolution ont été présentés aux élus afin de les aider à se positionner sur les futurs possibles du territoire. Trois invariants ont guidé les réflexions :

- Une détermination du scénario au regard des évolutions analysées sur le territoire ;
- Une diminution de la consommation d'espaces agricoles et naturels au regard du développement des 10 dernières années ;
- Une prise en compte de la capacité du territoire à répondre au développement choisi au regard des enjeux de développement durable : consommation énergétique, préservation et valorisation des paysages et de la biodiversité, réseaux, équipements...

## Le fil de l'eau

Le scénario fil de l'eau prolonge les tendances observées. Il s'agit d'un scénario de référence, de comparaison, permettant de montrer vers quoi se dirige le territoire sans action publique particulière.

En particulier, le scénario fil de l'eau présente plusieurs risques :

- Un accroissement démographique porté par un rythme de construction majeur dans les communes rurales, comme observé sur la dernière période ;
- Un déclin démographique marqué dans les pôles, allant à rebours des objectifs du PADD de rééquilibrage de l'armature territoriale. ;
- Un rythme de construction en extension de l'enveloppe urbaine, fortement consommateur d'espaces du fait de la concentration du développement au sein des communes rurales ;
- Une potentiel augmentation de la vacance à toutes les échelles du territoire même si ces dernières années le phénomène s'est légèrement inversé.

## Une nécessité de rééquilibrer le développement du territoire

Scénario de rééquilibrage : Un rééquilibrage du développement à court terme

- Un regain démographique dans le pôle de vie ;
- Un recentrage du développement sur les pôles de vie et le confortement de leur attractivité ;
- Une action sur le parc de logements vacants ;
- Une diminution progressive de la construction dans les villages mais un maintien du développement ;
- Une limitation de la consommation d'espace à travers une réflexion sur l'évolution des formes urbaines et la production de logements en cœur de bourgs et villages.

**Les élus se sont orientés vers ce scénario, progressif et réaliste à leurs yeux.**

**Il s'agit en effet de chercher à conforter les pôles de vie, tout en soutenant la vitalité des bourgs et villages, qui ont connu une croissance démographique sur les dernières années.**

## Des éléments chiffrés calibrés avec les élus

Les élus ont travaillé à un scénario d'évolution à **0,35%** de croissance annuelle moyenne, soit environ 600 nouveaux habitants pour atteindre 15 070 habitants en 2035 : une volonté de poursuivre la croissance en veillant à **consolider et renforcer les polarités**.

**De l'objectif de croissance de population à la définition des besoins en logements**

- Une **poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages** de -0,007 par an du fait du phénomène de vieillissement de la population pour atteindre une taille moyenne de 2,085 personnes par ménages en 2035 ;

**Cela entraîne un besoin de 260 logements sur la période 2023-2035 soit 22 par an ;**

- Une stabilisation **du nombre des résidences secondaires** en continuité des dynamiques récentes.

- Une **stabilisation du nombre de logements vacants**, du fait des efforts mis en place sur l'ensemble des communes du territoire pour stopper le développement de la vacance. Cela permettrait d'avoir un taux de vacance de 7,9% en 2035 contre 9,2% en 2019.

- Un apport de 620 habitants supplémentaires entraînant un besoin de 300 logements pour satisfaire à l'objectif de croissance démographique **soit 25 par an ;**

**Les besoins en logements pour la période 2023-2035 sont ainsi de 46 logements par an soit 560 logements**



**Pour satisfaire ces besoins, le territoire prévoit :**

- Une production de logements de près de 220 logements au sein des enveloppes urbaines : dents creuses et BIMBY
- L'ouverture à l'urbanisation de 27,75 ha permettant l'accueil de 330 logements (40% au sein des pôles)

Communes	1AUH	2AUH
Belhomert-Guéhouville		
Champrond-en-Gâtine	2	
Chassant	1,4	
Combres	1,4	
Fontaine-Simon	1,9	
Frazé	1,25	
Happonvilliers	1,2	
La Croix-du-Perche	0,30	
La Loupe	4,1	
Les Corvées-les-Yys	0,5	
Manou	1,8	
Marolles-les-Buis		
Meaucé	1,6	
Montireau		
Montlandon	0,3	
Nonvilliers-Grandhoux	1,4	0,45
Saint-Maurice-Saint-Germain	0,9	
Saint-Victor-de-Buthon	1,5	
Saint-Éliph	1,5	
Saintigny		
Thiron	3,5	
Vaupillon	0,75	
<b>Total</b>	<b>27,3</b>	<b>0,45</b>

- Une création d'habitat par des changements de destination : les documents graphiques du règlement identifient un potentiel de 132 changements de destination en zones agricoles, naturelles et forestières.

**Les dynamiques actuelles font apparaître que près de 50% sont transformés à vocation touristique et le territoire se fixe un objectif de réalisation de 20% soit une capacité de 13 logements**

Communes	Nombre de changements de destination autorisés en zone A et N à destination d'une activité	Nombre de changements de destination autorisés en zone A et N à destination de l'habitat ou d'hébergement touristique
CHAMPROND EN GATINE	2	2
COMBRES	0	2
FRAZÉ	2	3
HAPPONVILLIERS	0	2
LA CROIX DU PERCHE	0	8
MANOU	0	5
MAROLLES LES BUIS	0	12
MEAUCE	0	2
MONTIREAU	1	9
NONVILLIERS GRANDHOUX	0	5
SAINT ELIPH	0	10
SAINTIGNY	0	63
SAINT VICTOR DE BUTHON	1	2
THIRON	0	2
VAUPILLON	1	5
TOTAL	7	132

→ **Le zonage permet la réalisation de près de 563 logements en cohérence avec les besoins identifiés de 560 logements**

## Le développement économique

Le projet de zonage intègre le développement des activités économiques au sein du PLUi.

Pour rappel, le projet de SCOT encadre les extensions nécessaires au développement économique et répondant aux besoins en équipements,

**Pour la Communauté de communes Terres de Perche : 15 ha pour le développement économique, 10 hectares pour le besoin en équipements.**

Pour les équipements, le territoire ne prévoit pas de développement en équipements.

Pour le développement en zone d'activités, il est prévu 22 ha d'extension en compatibilité avec le SCOT.

Communes	1AUZ
Belhomert-Guéhouville	
Champrond-en-Gâtine	
Chassant	
Combres	
Fontaine-Simon	0,37
Frazé	
Happonvilliers	
La Croix-du-Perche	
La Loupe	13,99
Les Corvées-les-Yys	
Manou	
Marolles-les-Buis	
Meaucé	0,82
Montireau	
Montlandon	
Nonvilliers-Grandhoux	
Saint-Maurice-Saint-Germain	
Saint-Victor-de-Buthon	
Saint-Éliph	
Saintigny	
Thiron	7
Vaupillon	
<b>Total</b>	<b>22,18</b>

**3**

**Explication des choix retenus pour  
établir le PADD**

# Explication des choix retenus pour établir le PADD

## Fondement du projet d'aménagement et de développement durables

Défini par l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».

Le projet d'aménagement et de développement durables est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet intercommunal.

Clé de voûte du PLUi, il joue un rôle pivot entre le rapport de présentation et sa traduction réglementaire assurée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique. Ce document constitue ainsi le socle de la traduction réglementaire mais n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ainsi, le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic.
- D'une réflexion prospective « de fond ».
- Le tout dans le respect du Code de l'urbanisme et des documents cadres en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le PADD est le reflet de l'ambition politique affichée par les élus d'un territoire. Ce document expose la **vision globale et stratégique de l'évolution du territoire intercommunal pour les 10 à 15 prochaines années**. C'est un projet politique issu des réflexions menées par les élus du territoire de Terres de Perche ; visant à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial en matière d'aménagement, d'équipements, d'habitat, d'activités

économiques, de paysages, d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de biodiversité, de continuités écologiques, de déplacements, de réseaux...

Aussi, il vient s'appuyer sur le projet de territoire de la Communauté de communes Terres de Perche, lequel s'est fixé des ambitions stratégiques à la fois économiques, sociales et environnementales pour atteindre un modèle de développement garant du maintien de l'attractivité du territoire et de sa qualité de vie tout en respectant les spécificités communales.

Fort d'une identité rurale marquée, le territoire de Terres de Perche est confronté aux différentes problématiques contemporaines de l'aménagement et de l'urbanisme dans les territoires ruraux : un vieillissement de la population et une diminution de la taille des ménages, une dévitalisation des centres-bourgs au profit d'une urbanisation consommatrice d'espaces, une offre en logement peu diversifiée, une concurrence économique fortement marquée par les bassins d'emplois voisins, des déplacements réalisés quasi-exclusivement en voiture...

La définition du PADD a fait l'objet de plusieurs temps de concertation et d'échanges avec les élus, les partenaires et le grand public. Suite au travail de reprise du scénario de développement, le PADD a été adapté afin de reprendre les objectifs finaux du projet porté par les élus.

Par ailleurs, la prospective réalisée par le travail sur le PADD a fait émerger plusieurs secteurs à enjeux qui seront travaillés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Débat en Conseil Communautaire le 14 mars 2023, le PADD de Terres de Perche se définit par quatre axes stratégiques et 13 objectifs transversaux.**

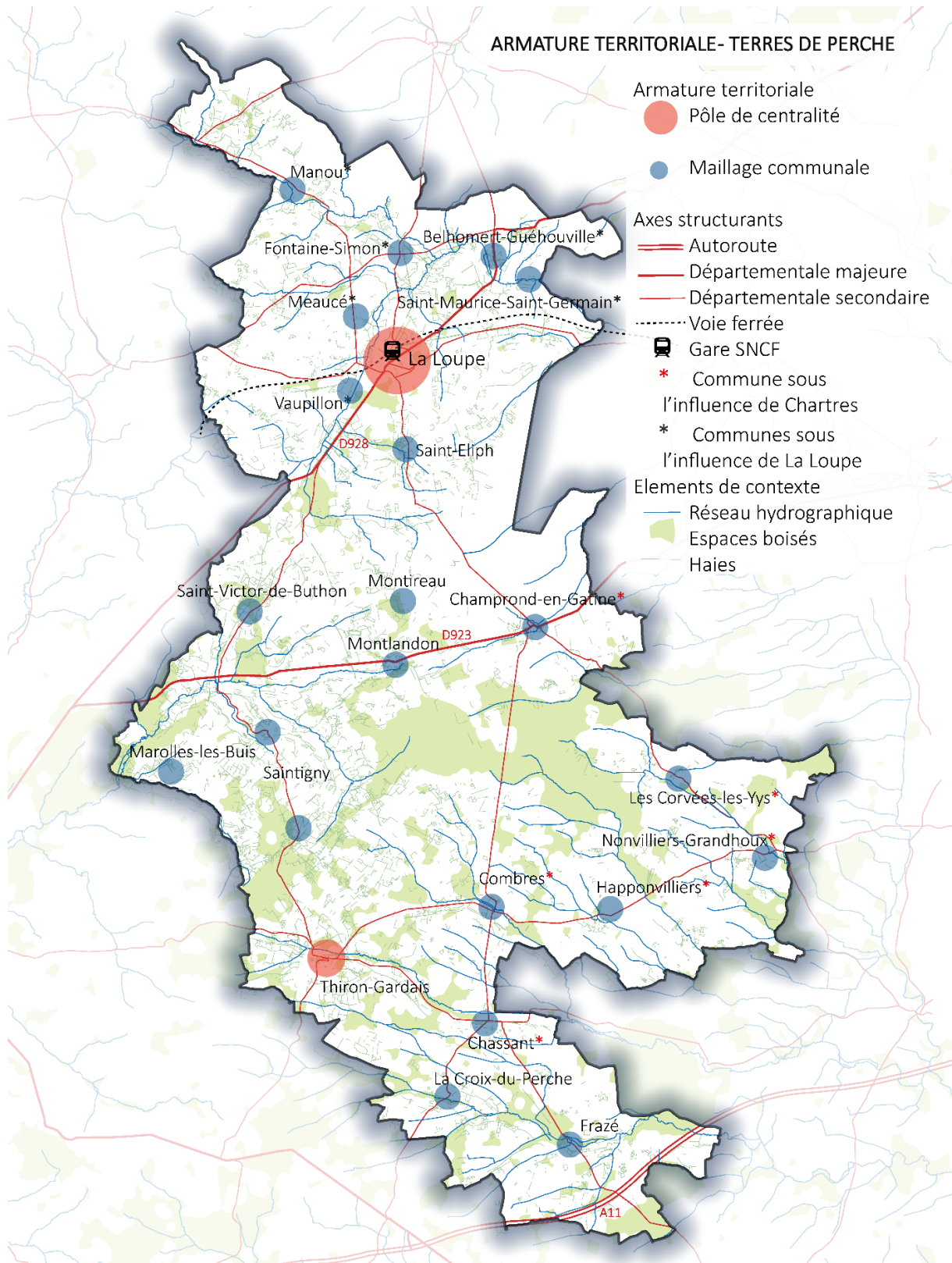
## Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic et objectifs du PADD

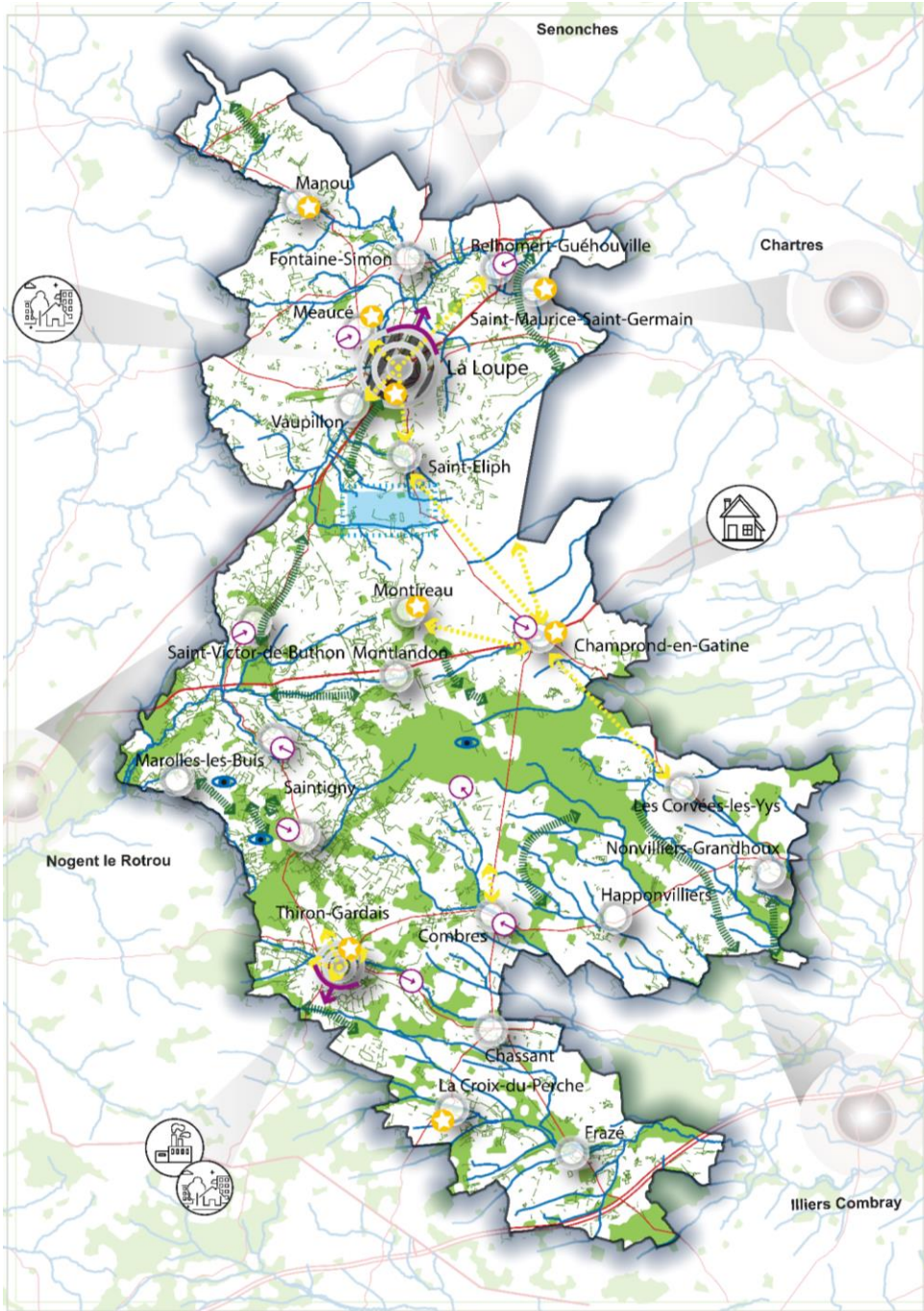
PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE	OBJECTIFS DU PADD
<b>Chapitre 1 : Faire projet tout en préservant l'identité du territoire</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La préservation du socle naturel du territoire, levier de valorisation territoriale</li> <li>▶ La préservation du maillage bocager et de boisements importants comme puits de carbone</li> <li>▶ La valorisation des milieux naturels de qualité et de l'identité rurale du territoire</li> </ul>	<b>OBJECTIF 1 : Capitaliser sur la richesse des paysages et des milieux naturels</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La valorisation du territoire grâce à une offre touristique adaptée</li> <li>▶ La proposition d'une offre d'hébergement à vocation touristique</li> <li>▶ La protection des bourgs patrimoniaux qui font l'identité du territoire</li> </ul>	<b>OBJECTIF 2 : Mettre en valeur le patrimoine local</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La préservation des sièges d'exploitation présents sur le territoire</li> <li>▶ L'accompagnement de la diversification des pratiques agricoles</li> </ul>	<b>OBJECTIF 3 : Pérenniser les activités agricoles et permettre leur diversification</b>

PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE	OBJECTIFS DU PADD
<b>Chapitre 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Définir une stratégie intercommunale en matière de logements en localisant des secteurs à développer ;</li> <li>▶ Renforcer l'attractivité de la gare de La Loupe</li> <li>▶ Conforter le tissu d'emploi local pour demeurer un territoire dynamique face aux bassins d'emplois voisins ;</li> </ul>	<b>OBJECTIF 1 : Affirmer la structure territoriale</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Cibler la typologie de logements à produire au regard des évolutions sociales</li> <li>▶ La définition d'une stratégie intercommunale en matière de logements en localisant des secteurs à développer</li> </ul>	<b>OBJECTIF 2 : Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le développement des activités implantées sur le territoire</li> <li>▶ L'accueil de nouveaux artisans dans le tissu urbain constitué</li> <li>▶ L'équilibre entre les zones commerciales et les commerces de proximité</li> </ul>	<b>OBJECTIF 3 : Être un territoire à vivre</b>






PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE	OBJECTIFS DU PADD
<b>Chapitre 3 : Préserver les ressources du territoire</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La maîtrise de la consommation d'espaces</li> <li>▶ La relance du développement du territoire en ayant une réflexion sur la localisation et la typologie des formes urbaines</li> <li>▶ La prise en compte du foncier mobilisable pour ajuster au mieux les productions de logements (comblement des dents creuses).</li> <li>▶ La reconquête du parc bâti ancien dans une optique de préservation de l'identité du territoire.</li> <li>▶ La prise en compte de la problématique des logements vacants</li> <li>▶ La préservation des continuités écologiques</li> <li>▶ Le maintien en bon état les milieux aquatiques les milieux humides</li> <li>▶ Le maintien des prairies</li> </ul>	<p><b>Objectif 1 : Permettre un développement en bonne intelligence avec les contraintes locales</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La limitation des déperditions d'énergie du parc de logements existants.</li> <li>▶ L'intégration des notions de risques et nuisances dans le but de continuer à offrir un cadre de vie privilégié.</li> <li>▶ La préservation d'un territoire actuellement très peu soumis aux rejets industriels</li> <li>▶ La préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides identifiées</li> <li>▶ La maîtrise de la consommation en eau potable</li> <li>▶ La préservation de la ressource en bois</li> </ul>	<p><b>OBJECTIF 2 : Veiller à une utilisation économe et responsable des ressources naturelles</b></p>























**Un territoire et des objectifs communs :**

-  Faire des paysages du Perche un outil de promotion territoriale en protégeant les éléments naturels concourant à leur diversité
-  Permettre le développement touristique du territoire en diversifiant l'offre actuelle en lien avec le tourisme vert
-  Permettre la reconquête du parc de logement et faciliter l'évolution des constructions existantes  
Mobiliser les espaces disponibles au sein des espaces urbanisés pour limiter la consommation de terres agricoles et naturelles
-  Préserver et valoriser le patrimoine local qui fait l'identité du territoire
-  Se saisir de la problématique des logements vacants en affichant une posture volontariste de reconquête du parc de logements

**Des objectifs spatialisés pour un développement cohérent :**

-  Permettre les continuités entre les réservoirs de biodiversité
-  Préserver et valoriser les espaces bocagers et boisés pour leur rôle environnemental et paysager
-  Réservoirs bocager à préserver voir à densifier
-  Prendre en compte le réseau hydraulique et proposer des aménagements visant à sa mise en valeur, le tout dans un souci de maintien de la qualité de la ressource
-  Réservoirs de la trame bleue à valoriser
-  Conforter l'offre touristique et accompagner l'émergence de nouveaux projets
-  Intégrer la présence et l'influence des pôles extérieurs dans la stratégie de développement
-  Affirmer la place de La Loupe comme pôle structurant en :
  - Proposant des formes urbaines différenciées dans le but de répondre à des profils de ménages variés
  - Mobilisant le potentiel foncier disponible et en pensant le développement du territoire dans une logique de proximité
-  Affirmer la place de Thiron comme pôle structurant en :
  - Renforçant la centralité à travers un travail de mobilisation de foncier sous-exploité
  - Proposant des formes urbaines différenciées dans le but de répondre à des profils de ménages variés
-  Accompagner l'évolution des communes en :
  - Préservant des possibilités d'accueil de nouvelles populations sous des formes diversifiées en lien avec la capacité d'accueil de la commune
-  Se laisser la possibilité d'étendre les zones d'activités jugées stratégiques
-  Proposer une offre relais pour les entreprises artisanales en permettant que les ZA communales se remplissent et en accompagnant les entreprises isolées
-  Accompagner le développement de l'offre commerciale dans le pôle de la Loupe en faisant attention à ne pas diluer l'offre de commerces de proximité
-  Permettre le développement des modes doux notamment au sein des bourgs afin de favoriser les logiques de proximité
-  Appuyer le développement du territoire sur les axes structurants du maillage territoriale
-  Préserver les points de vue identitaires

## Justifications par axes et orientations du PADD

ORIENTATIONS	OBJECTIFS ASSOCIÉS
<b>Chapitre 1 : Faire projet tout en préservant l'identité du territoire</b>	
<b>OBJECTIF 1 : Capitaliser sur la richesse des paysages et des milieux naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Capitaliser sur la richesse des paysages et des milieux naturels</li> <li>▶ Préserver les paysages emblématiques du territoire</li> <li>▶ Intégrer les éléments de la trame verte et bleue en bonne intelligence avec les pratiques territoriales</li> </ul>
<b>OBJECTIF 2 : Mettre en valeur le patrimoine local</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Faire du patrimoine un atout pour le territoire</li> <li>▶ Préserver les modes d'habiter et villages identitaires</li> </ul>
<b>OBJECTIF 3 : Pérenniser les activités agricoles et permettre leur diversification</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Limiter les impacts du développement du territoire sur les terres agricoles cultivées</li> <li>▶ Favoriser la pérennité des sites d'exploitation</li> </ul>

ORIENTATIONS	OBJECTIFS ASSOCIÉS
<b>Chapitre 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné</b>	
<b>OBJECTIF 1 : Affirmer la structure territoriale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Capitaliser sur la localisation géographique du territoire et se desserte en réseaux</li> <li>▶ Solidifier le maillage territorial</li> </ul>
<b>OBJECTIF 2 : Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Fixer des objectifs réalistes en matière d'accueil de nouvelles populations</li> <li>▶ Maintenir les populations résidentes</li> <li>▶ Une production de logements adaptée aux objectifs du territoire</li> <li>▶ Proposer un urbanisme qualitatif et durable pour maintenir un cadre de vie de qualité</li> </ul>
<b>OBJECTIF 3 : Être un territoire à vivre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Encourager le développement des activités économiques</li> <li>▶ Faire des activités implantées sur le territoire, un support de développement</li> <li>▶ Maintenir une dynamique commerciale</li> </ul>

ORIENTATIONS	OBJECTIFS ASSOCIÉS
<b>Chapitre 3 : Préserver les ressources du territoire</b>	
<b>OBJECTIF 1 : Permettre un développement en bonne intelligence avec les contraintes locales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Minimiser l'exposition aux risques</li> <li>▶ Limiter les nuisances</li> </ul>
<b>OBJECTIF 2 : Veiller à une utilisation économe et responsable des ressources locales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Gérer durablement la ressource en eau</li> <li>▶ Faire des ressources du territoire, un support de développement</li> <li>▶ Assurer une cohérence entre le développement territorial et la gestion des déchets</li> </ul>

## Un projet respectueux des objectifs du développement durable

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme poursuit plusieurs objectifs, détaillés dans les articles L101-2 et L101-2-1 du code de l'urbanisme. Les orientations du présent PADD, incarnant le projet du territoire, font échos à ces objectifs :

Objectifs de développement durable des collectivités	Orientations du PADD y faisant écho
L'équilibre territorial	La définition d'une armature de projet composé d'un pôle principal, d'un pôle secondaire, d'un pôle relais et des communes du maillage rural Capitaliser sur les atouts économiques présents
La qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville	La préservation des paysages naturels et agricoles, vecteurs d'identité et sources de biodiversité
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat	Organiser l'économie de Terres de Perche Soutenir l'économie de proximité Accompagner le parcours résidentiel des habitants
La sécurité et la salubrité publiques	Améliorer la qualité du parc existant
La prévention des risques naturels et technologiques	Réduire la vulnérabilité du territoire et favoriser sa résilience face aux risques et nuisances
La protection des milieux naturels et des paysages	La préservation des paysages naturels et agricoles, vecteurs d'identité et sources de biodiversité Un patrimoine à mettre en valeur
La lutte contre l'artificialisation des sols	Préserver le potentiel agricole, pour l'agriculture présente et en devenir Une programmation de logements en réponse aux besoins de développement du territoire
La lutte contre le changement climatique	Rechercher une sobriété dans l'utilisation des ressources locales, notamment la ressource en eau.
La contribution à la transition énergétique du territoire	Promouvoir les ressources locales et les énergies renouvelables
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive	Habiter au sein de bourg où il fait bon vivre

**4**

**Explication des choix retenus pour  
établir les OAP**

# Explication des choix retenus pour établir les OAP

## Principes généraux des OAP

### Portée juridique des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil privilégié du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain et pour répondre aux orientations générales fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi Terres de Perche, et en particulier :

Promouvoir des formes urbaines cohérentes avec le paysage urbain existant permettant de donner une image harmonieuse du territoire tout en respectant les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Proposer des typologies d'habitat qui correspondent aux besoins des populations actuelles et des ménages qui souhaitent s'installer sur le territoire.

Déployer davantage de modes doux, fonctionnels et de loisirs pour mettre en valeur des espaces naturels et du patrimoine communal.

Les OAP ont pour objectif d'encadrer les projets futurs de construction et d'aménagement en fixant leurs conditions de réalisation pour garantir : une insertion paysagère et urbaine qualitative des projets, une gestion économe de l'espace et une optimisation des aménagements de voiries et réseaux. Elles constituent une pièce à part entière du PLUi au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques.

Les OAP sont **opposables aux demandes d'autorisation d'aménager ou de construire dans les secteurs identifiés dans le document graphique**, ouverte à l'urbanisation : en zone urbaine (U) ou à urbaniser (1AU) ouverte à l'urbanisation.

Les principes et schémas définis dans les OAP s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

#### ► Article L 151-6 du Code de l'urbanisme

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L 141-6. »*

#### ► Article L 151-7 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants à chacune d'elles ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36. »

► **Article R 151-6 du Code de l'urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10. »

► **Article R 151-7 du Code de l'urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement des communes.

Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Effectivement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

**L'objet du présent chapitre est de rappeler les principaux principes qui ont été retenus pour définir ces Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

## Bilan des OAP

Echéancier de programmation des secteurs à vocation habitat :

Communes	OAP	Surface en ha	Nombre de logements OAP	Densité	Court et moyen terme 2023-2030	Long terme 2030-2035
<b>BELHOMERT GUEHOVILLE</b>	/	/	/	/		
<b>CHAMPROND EN GATINE</b>	Rte d'Illiers	2	20	10 logts/ha	10	10
<b>CHASSANT</b>	/	1,4/	14	10 logts/ha	7	7
<b>COMBRES</b>	Rue Eugène Fettu	0,9	9	10 logts/ha	9	
	Rue Jean-Moulin	0,2	2	10 logts/ha	2	
	Rue de la Source	0,3	3	10 logts/ha	3	
<b>FONTAINE SIMON</b>	Rue du Launay	0,1	1	10 logts/ha	1	
	Rue de la Mairie	1	10	10 logts/ha	5	5
	Rue des Pâtures	0,2	2	10 logts/ha	2	
	Rue du Perthuis	0,6	6	10 logts/ha	6	
<b>FRAZÉ</b>	Rue des Chateliers	0,55	6	10 logts/ha	6	
	Rue du 8 mai 1945	0,7	7	10 logts/ha	7	
<b>HAPPONVILLIERS</b>	Imp. du Gai Soleil 1	0,6	6	10 logts/ha	6	
	Imp. du Gai Soleil 2	0,6	6	10 logts/ha	6	
<b>LA CROIX DU PERCHE</b>	Rue du Chassant	0,3	3	10 logts/ha	3	
<b>LA LOUPE</b>	Rte de Montecot	3,5	52-70	15 -20 logts/ha	26-35	26-35
	Av de Normandie	0,6	9	15 lgts/ha	9	
<b>LES CORVEES LES YYS</b>	Château Roux 1	0,5	5	10 logts/ha	5	
<b>MANOU</b>	Rte des Metiveries	0,7	7	10 logts/ha	7	
	Ch. Du Boulay Bellisseaux	1,1	11	10 logts/ha	6	5



<b>MAROLLES LES BUIS</b>	/	/	/	/		
<b>MEAUCÉ</b>	Rue de la Terroterie	<b>0,8</b>	<b>8</b>	10 logts/ha	8	
	Rue Gueslain	<b>0,83</b>	<b>8</b>	10 logts/ha	8	
<b>MONTIREAU</b>	/	/	/	/	/	
<b>MONTLANDON</b>	Ch. Du Soleil d'Or	<b>0,3</b>	<b>3</b>	10 logts/ha	3	
<b>NONVILLIERS-GRANDHOUX</b>	Petit Chesnay	<b>1,4</b>	<b>14</b>	10 logts/ha	7	7
<b>SAINT-ÉLIPH</b>	Le Pressoir	<b>1,5</b>	<b>15</b>	10 logts/ha	8	7
<b>SAINT-MAURICE SAINT-GERMAIN</b>	Rue de la Couronne	<b>0,58</b>	<b>5</b>	10 logts/ha	5	
	Imp. de la petite Sabardière	<b>0,3</b>	<b>3</b>	10 logts/ha	3	
<b>SAINT-VICTOR-DE BUTHON</b>	Ch. du Bel Aller	<b>1,5</b>	<b>15</b>	10 logts/ha	8	7
<b>SAINTIGNY</b>	/	/	/	/		
<b>THIRON-GARDAIS</b>	Rue de la Maison-Neuve	<b>0,5</b>	<b>8</b>	15 logts/ha	8	
	Rue des Frênes	<b>3</b>	<b>45</b>	15 logts/ha	18	27
<b>VAUPILLON</b>	Rue du Lavoir	<b>0,5</b>	<b>5</b>	10 logts/ha	5	
<b>TOTAL</b>					<b>207-216</b>	<b>101-110</b>

Ci-joint le tableau récapitulatif des OAP à **vocation économique** :

Communes	OAP	Surface en ha	Temporalité d'ouverture
<b>FONTAINE SIMON</b>	Rue du Parc	0,4	Court terme
<b>LA LOUPE</b>	Imp. De la Cerisaie	3,1	Court terme
<b>LA LOUPE</b>	Route de Montecot	3,00	Long terme
<b>LA LOUPE</b>	ZAE Le Houx	7,7	Court terme
<b>MEAUCE</b>	Rue Rowland Hill	0,8	Court terme
<b>THIRON-GARDAIS</b>	Rue des Tilleuls	6,2	Court terme
	Rue du Perche	0,7	Court terme

## Des principes d'aménagement pour répondre aux enjeux du PADD

Les OAP définissent des orientations en matière :

- **De vocations principales** : résidentielle, économique, mixtes, etc. Il s'agit de préciser les attentes des élus en matière d'affectation du sol et de localisation des différentes fonctions sur le territoire.
- **D'accessibilité et de desserte** : les principes d'accès et viaires sont dessinés au sein de OAP, intégrant également les cheminements dédiés aux modes doux. La connexion avec le maillage existant est recherchée, ainsi qu'une cohérence globale pour des déplacements efficaces et permettant la bonne cohabitation entre tous les modes.
- **De qualité urbaine et environnementale** : les OAP identifient des éléments patrimoniaux et/ ou environnementaux à protéger et valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers, espaces publics...) mais aussi sur la gestion des eaux de pluie. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lesquels s'insère le projet afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie ;
- **De programmation** : La destination et la surface de chaque secteur stratégique sont précisées au sein de OAP, qui énoncent également des principes de densités adaptées aux particularités de chaque site, via des typologies adaptées.

Les secteurs de taille plus importantes ont fait l'objet d'un phasage, afin de répondre à la récente loi Climat et Résilience, imposant un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Celui-ci s'est réalisé en prenant en compte le découpage parcellaire, la typologie du secteur concerné, et la propriété des parcelles.

Ces principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs exposés au sein du PADD, projet politique du territoire.

Principe d'aménagement	Objectif du PADD
Prévoir la réalisation d'habitat individuel pavillonnaire et/ou groupé	Fixer des objectifs réalistes en matière d'accueil de nouvelles populations- Une production de logements adaptée aux objectifs du territoire
Préserver les paysages emblématiques du territoire	Faire projet tout en préservant l'identité du territoire
Intégrer les éléments de la TVB en bonne intelligence avec les pratiques territoriales	
Limiter les impacts du développement du territoire sur les terres agricoles cultivées	
Aménager les voiries et renforcer des voies douces	Assurer un développement cohérent et raisonné
Ajuster au mieux les objectifs de production de logement au potentiel foncier mobilisable tout en tenant compte de l'identité rurale du territoire	
Proposer un urbanisme qualitatif et durable pour maintenir un cadre de vie de qualité	
Assurer l'insertion paysagère des bâtiments d'activités	
Veiller à une utilisation économe responsable des ressources naturelles	Préserver les ressources du territoire
Permettre un développement en pleine intelligence avec les contraintes locales	

# Les types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) se divisent en deux types :

## 1. Les OAP sectorielles

Elles permettent l'organisation l'aménagement de chaque secteur ou quartier à développer :



Exemple d'une OAP en intensification



Exemple d'une OAP en extension

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur. Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de tailles plus ou moins importantes. Le Code de l'Urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale. La délimitation extérieure du secteur peut notamment être définie à la parcelle.

**Le PLUi compte 36 OAP dites sectorielles.**

### ***Les OAP thématiques***

Pouvant couvrir une partie ou l'ensemble du territoire, les **OAP thématiques** mettent en cohérence des dispositions relatives

- à une politique particulière.
- à un thème particulier.

Elles comportent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

**Au sein du PLUi, deux OAP thématiques ont été définies :**

- L'**OAP thématique « densification »**. Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, d'optimiser la gestion du foncier au sein des zones U et de définir des conditions d'intégration des projets.
- L'**OAP thématique « Patrimoine, paysage et TVB »**. Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue.

### ***Principe de compatibilité***

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) constituent **des principes opposables en termes de compatibilité** : les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la collectivité ne doivent pas remettre en cause ces orientations (principes de « non-contrariété »).

Ainsi, l'application des principes énoncés par les OAP permet une marge d'adaptabilité afin de répondre de manière plus fluide aux prérogatives des projets.

Comme le règlement et ses documents graphiques, les OAP ne sont pas seulement opposables aux projets soumis à autorisation d'urbanisme, mais, bien plus largement, à l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

### ***Articulation avec le règlement***

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont complémentaires des dispositions du règlement écrit.



Le règlement fixe, sur les zones urbaines et à urbaniser, le cadre commun des règles à respecter sur l'ensemble du territoire en termes de nouvelles constructions et d'évolutions de l'existant.

Les OAP spatialisent certaines règles et aident à la mise en œuvre des orientations du PADD dans l'aménagement des secteurs de développement. De plus, elles permettent de mieux qualifier le projet d'aménagement sous-entendu par la création d'une zone AU et d'illustrer les attentes de la collectivité à l'attention des aménageurs.

## L'organisation du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLUi intègre un cahier d'Orientations d'Aménagement comportant :

- une partie introductive et applicable à des Orientations d'Aménagements et de Programmation sectorielles présentes sur l'ensemble des communes. Elle vient présenter un référentiel de principes applicables sur ces secteurs dans l'objectif d'orienter les porteurs de projet en termes d'aménagement ;
- une partie présentant les OAP sectorielles à vocation résidentielle et économique,
- une partie présentant les OAP dites thématiques.

### 1. Principes d'aménagement et de construction communs de chaque OAP

Dans un objectif de renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels les secteurs d'OAP s'inscrivent, il a été créé, dans le cahier des OAP, une partie « Principes d'aménagement applicables aux OAP » visant à illustrer les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces principes ont pour **objectif de sensibiliser tout porteur de projet, tant professionnels ou particulier (ou toute entité / pétitionnaire qui souhaite aménager une zone) et ce sur l'ensemble des thématiques que questionne l'aménagement d'un secteur.**

EN préambule, les OAP contiennent des principes généraux d'aménagement. Les grands principes d'aménagement s'appliquent autant aux domaines du paysage, de l'urbanisme que de l'architecture. Ils se présenteront ici selon des enjeux en lien avec le territoire percheron.

Exemples :

FAIRE DU PATRIMOINE UN ATOUT POUR LE TERRITOIRE

Objectif du PADD concerné  
1. Faire projet tout en préservant l'identité du territoire

Préservation du petit patrimoine

Les Orientations générales des OAP, en relation avec le PADD, se fixent comme objectif de préserver les éléments patrimoniaux des communes du territoire. Ainsi, l'ensemble des projets sont amenés à prendre en compte l'existence d'un patrimoine bâti préexistant et de l'intégrer au mieux aux réflexions prospectives menées.

A ce titre, les éléments patrimoniaux d'intérêt (pigeonniers, lavoirs, chapelles,...) sont repérés dans les schémas d'OAP. Ces derniers ont vocation (sauf impossibilités techniques) à faire l'objet de rénovations. L'ensemble de ces éléments de petit patrimoine participent à façonner l'identité des communes.

L'évolution des bâtiments patrimoniaux (extensions, annexes) est également permises dans un souci de préservation de la fonctionnalité de l'existant.



Source : lavoirs.org

Un élément patrimonial à conserver - le Lavoir à Chassant

LIMITER LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SUR LES TERRES AGRICOLES CULTIVEES

Gestion des limites avec les espaces agricoles

Les OAP définissent des principes d'insertion paysagère dans une optique d'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte préexistant. L'agriculture est au cœur des pratiques et de la vie du territoire, ainsi, le développement urbain devra appliquer des principes de précautions, écrans paysagers permettant de limiter le risque de conflits d'usages liés aux nuisances.

Dans le cas de haies ou limites naturelles déjà existantes, elles devront être préservées. La constitution d'écrans paysagers et zones tampons en lisière de sites agricoles à vocation à limiter les conflits d'usage entre les différentes activités.



Source : Google Maps, Happonvilliers

Un écran paysager pour séparer les usages à Happonvilliers

9

PROPOSER UN URBANISME QUALITATIF ET DURABLE POUR MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Objectif du PADD concerné  
2. Assurer un développement cohérent et raisonné

Préservation de l'intimité depuis l'espace public

L'implantation du bâti en front de rue à l'alignement de l'axe de desserte permet dans une certaine mesure de préserver l'intimité de l'espace privé. Un découpage des parcelles dans la longueur afin d'implanter le bâti à l'arrière des constructions permettrait de préserver l'intimité et d'optimiser l'espace extérieur. Les bandes de jardins en avant et sur les côtés des maisons, souvent délaissées, laisseraient ainsi place à un front et alignement du bâti ainsi qu'à une mitoyenneté relative.

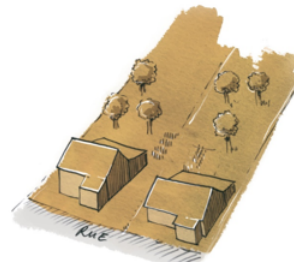
Implantation et découpage parcellaire

L'implantation du site de projet est stratégique pour permettre au bâti de respecter des principes de bioclimatisme. Par la suite, le découpage parcellaire est aussi un point stratégique car il permet d'optimiser l'orientation des constructions. L'implantation du bâti est donc un point essentiel à prendre en compte au cours de la conception des projets d'aménagement. Cette réflexion devra donc être engagée en amont de chaque projet d'urbanisation.

Le bâti mitoyen et à étage pourrait être favorisé dans la mesure où il permet de limiter les déperditions d'énergie.

Orientation

L'orientation sud est à privilégier afin que les nouvelles constructions jouissent des apports solaires, notamment en saison froide. Afin de protéger des fortes chaleurs en été, des solutions peuvent être intégrées à l'architecture de la maison : débord de toiture, végétation de type feuillus (qui permettra de laisser passer la lumière en hiver), etc.



Source : <http://neo-renewer.parc-vegaie-nord.fr/>

Exemple d'une parcelle dans la longueur avec implantation du bâti en front de rue et une intimité du jardin préservée



Source : fncaeu.com

Orienter sa maison et aménager son terrain en fonction de l'ensoleillement et des vents dominants.

14

Dans un objectif de proposer des secteurs de développement adaptés à chaque spécificité du contexte territorial, les schémas d'aménagement des OAP du PLUi ont été conçus selon plusieurs grands principes d'aménagement :

### **Composer et organiser des lieux de vie bien intégrés dans leur environnement et dans les paysages proches et lointains :**

- S'appuyer sur les éléments structurants du paysage : courbes de niveaux, massifs boisés, alignements d'arbres, cours d'eau, cônes de vues sur les grands paysages / éléments de patrimoine, ...).
- Intégrer le projet à son environnement en traitant les limites du lotissement : celles en interface avec le voisinage et celles situées à l'intérieur du lotissement, entre espaces communs et espaces privés. Ces limites pourront être traitées par exemple par des plantations composées d'essences locales et/ou murets de pierres.
- Concevoir le projet en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles et en s'adaptant aux caractéristiques spécifiques des bourgs ou hameaux auquel il s'accroche.

### **Composer et organiser des lieux de vie prenant en compte les enjeux spécifiques liés aux sites de projets**

- Les OAP de secteurs mentionnent certains enjeux spécifiques aux sites de projet qui doivent être pris en compte dans la conception des projets d'aménagement et de construction : enjeux paysagers, environnementaux, liés à la topographie du terrain, à une greffe urbaine, à la composition urbaine...

### **Composer et organiser des lieux de vie attractifs répondant aux besoins des habitants :**

- Organiser les accès et voies de desserte de la zone en s'attachant à la fonctionnalité, à la fois interne et externe de la zone.
- Prévoir des cheminements doux (piétons, vélos) en tant que liens privilégiés de connexion avec les quartiers avoisinant, le centre-bourg, les hameaux, les équipements et services.
- Travailler l'implantation des constructions en prenant en considération :
  - la topographie du terrain naturel,
  - les principes du bioclimatisme,
  - la gestion de l'intimité des espaces privés,
- Traiter les espaces de transition entre les secteurs habités et les espaces agricoles ou d'activités pour limiter les risques de conflit d'usages. Il s'agit de préserver ou de créer des espaces verts non bâtis ou des haies bocagères en limite de zone.
- Préserver ou aménager des espaces verts en réponse aux enjeux de biodiversité ou de traitement des espaces de transition.
- Gérer l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement en limitant les surfaces imperméabilisées affectées aux accès, à la circulation et au stationnement et en favorisant l'infiltration sur le terrain du projet.
- Anticiper l'évolution future de la zone, notamment en termes d'accès
- Proposer une offre diversifiée d'habitat en termes de mixité urbaine : favoriser la diversité de la typologie du bâti

## Contenu des OAP thématiques

### OAP Densification

**Les possibilités de construire au sein du bâti existant sont nombreuses.** Elles se présentent selon plusieurs types:

- Les parcelles vierges de constructions et comprises dans le tissu bâti existant (agglomération, village) : parcelles non bâties, de fait constructibles que l'on appelle aussi « dents creuses ».
- Les reliquats des parcelles déjà construites situées dans des zones constructibles qui peuvent être redécoupés du fait de leurs tailles importantes
- Les espaces déjà bâtis qui présentent des enjeux forts par leur localisation de renouvellement urbain

**L'enjeu de l'OAP** est d'accompagner la densification du bâti. Il s'agit de proposer des alternatives pour :

- Limiter l'étalement urbain et la consommation foncière en extension de l'urbanisation.
- Répondre aux besoins en logements en centre urbain et participer à la diversification de l'offre.
- Valoriser la richesse en équipements publics et commerces des centres urbains.

**L'objectif de l'OAP** est d'accompagner et d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs.

Cela de manière à :

- Optimiser le foncier dans des secteurs déjà construits afin de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles.
- Veiller à la bonne intégration des constructions dans le contexte urbain proche (exposition, vue, voisinage, etc.).
- Permettre l'accueil d'opérations de logements qui seront de préférence de types individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs de manière à favoriser la mixité urbaine et sociale (petits et grands ménages, jeunes et plus anciens, locataires et propriétaires ...).

### OAP Patrimoine, paysage et TVB

Cette OAP vise à renouveler cette approche patrimoniale en s'attachant à la fois à la conservation et à l'amélioration des milieux, des paysages et du patrimoine et à limiter la fragmentation des milieux naturels, tout en prenant également en considération les éléments dits de « nature ordinaire » concourant à la fonctionnalité écologique des territoires en tant qu'espaces relais pour la biodiversité.

Cette volonté de préservation globale s'est retrouvée renforcée par la récente Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui stipule que « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. » (article 200 de la Loi modifiant l'article L. 151-6-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans ce cadre, Terres de Perche a souhaité apporter une vision d'ensemble à l'aménagement de son territoire pour une meilleure prise en compte de son patrimoine bâti, naturel terrestre et aquatique et ce également en écho à l'ambition portée par le PADD du PLUi de préserver durablement la Trame Verte et Bleue et le patrimoine bâti comme support d'un patrimoine riche et identitaire et de conforter la nature en ville. Il s'est ainsi agit de décliner plus précisément des intentions d'aménagement, en précisant les orientations du PADD et en lien avec les outils mobilisés dans la traduction réglementaire (EBC, inscriptions graphiques de protection des éléments de TVB...)



- **Protéger les réserves de biodiversité et les corridors écologiques**
- **Eviter l'urbanisation des espaces naturels et agricoles incompatible avec la préservation des sites**
- **Préserver la qualité et la quantité de la ressource en eau**
- **Conserver les paysages du territoire, ses espaces boisés et son bocage**

L'OAP se structure autour :

- Du rappel des éléments de contexte relatifs au paysage et au patrimoine bâti avec des orientations en faveur de leur bonne prise en compte
- d'orientations générales applicables à tous les espaces identifiés comme réservoirs de biodiversité sur le territoire afin de garantir leur préservation et leur fonctionnalité écologique en tant que cœur de biodiversité ;
- d'orientations générales applicables à tous les espaces relais du territoire (toutes les sous-trames) afin de conforter le rôle de ses espaces pour les déplacements de la faune mais également les enrichir (actions de renaturation, augmentation des surfaces d'intérêt écologique, construction de nichoir, gîtes...) et concilier au mieux les usages à l'appui notamment d'aménagement de valorisation et de découverte du patrimoine naturel (sentiers...) ;

Les inventaires du patrimoine bâti réalisés par le PNR sont annexés ainsi que ceux réalisés par les communes dans le cadre de leur PLU.

Les guides conseils sur la restauration et les constructions neuves réalisés par le PNR sont également annexés.

## Les OAP sectorielles

Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation sont toutes couvertes par une OAP car il s'agit d'une obligation légale. Cela permet de bien encadrer et guider l'aménagement de ces secteurs.

Pour certains d'entre eux, l'OAP vaut règlement (OAP de secteur d'aménagement) afin de donner une place plus grande à l'urbanisme de projet sur des secteurs complexes ou à enjeux particuliers.

### Objectifs et principes d'aménagement des OAP

Les OAP ont été élaborées en poursuivant les objectifs suivants, cohérents avec les orientations du PADD :

- Promouvoir une urbanisation cohérente et mesurée, en lien avec les quartiers limitrophes.
- Favoriser la perméabilité à travers les quartiers.
- Faciliter les connexions entre les projets et l'existant.
- Connecter les opérations aux zones urbanisées existantes.
- Connecter les cheminements pour modes doux aux liaisons douces existantes, aux transports en commun et/ou aux polarités principales.
- Programmer la densification des secteurs stratégiques.
- Promouvoir une diversité de typologie du bâti.
- Favoriser l'intégration paysagère des projets urbains.
- Améliorer la qualité du cadre de vie.
- Réduire l'effet de densité en aménageant des espaces publics et des espaces végétalisés vecteur de lien social.
- Favoriser la mixité sociale.

### Structuration des OAP dites sectorielles

Les OAP visent à promouvoir une **urbanisation cohérente et raisonnée**, en lien avec les quartiers limitrophes.

Un travail de « couture » est proposé à travers les OAP entre les nouveaux quartiers et les tissus existants. Les densités, les liaisons et les espaces tampons, ... visent à intégrer les projets à leur environnement proche.

Des principes de desserte et de voirie sont fixés par les schémas d'aménagement définis pour chaque secteur. L'objectif des prescriptions relatives à l'organisation des voies internes et des accès est de permettre la réalisation de coutures viaires entre les nouveaux quartiers et les tissus existants.

Les opérations le plus conséquentes, intègrent des principes de liaisons douces, permettant de connecter les opérations aux zones urbanisées existantes. Les cheminements modes doux se connectent principalement aux liaisons douces existantes et/ou aux centres-bourgs proposant une offre de services et de commerces. Les formes bâties des OAP visent une certaine cohérence avec les secteurs urbains environnants. Une densification est programmée sur tous les secteurs.

Afin de favoriser une intégration paysagère des projets, des mesures sont mises en place dans les OAP. Des espaces tampons enherbés ainsi que des haies végétalisées sont programmées en frange. La plantation d'arbres et de bosquets au sein des opérations et/ou le long des voies participe au maintien de la qualité du cadre de vie.

Dans une même optique de développement du cadre de vie, en participant à la création de lien social entre les habitants, certaines OAP, s'appliquant sur des secteurs stratégiques, prévoient la création d'espaces communs/partagés (espaces verts notamment).

Au sein des OAP prévoyant l'accueil de logements collectifs et/ou groupés, des places de stationnement sont aménagées sur les espaces publics et/ou le long de voies afin de répondre aux besoins des visiteurs et/ou des habitants. Des espaces publics et espaces végétalisés sont aménagés dans les projets les plus denses.



**5**

**Explication des choix retenus pour  
établir le règlement**

# Explication des choix retenus pour établir le règlement

## Organisation générale des pièces du règlement

Les élus du territoire de Terres de Perche ont fait le choix de se lancer dans la mise en place d'un document modernisé en lien avec l'application de la réforme de modernisation des PLU qui va progressivement contribuer à la simplification et la clarification de leur contenu, afin de mieux traiter les enjeux nationaux et locaux.

Le règlement du PLUi se structure autour :

- d'un **document graphique** où figurent les différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) définies sur le territoire intercommunal et auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières :
  - Les Emplacements Réservés (L 151-41 du Code de l'Urbanisme).
  - Les bâtiments susceptibles de changer de destination (L 151-11 du Code de l'Urbanisme).
  - Les éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme.
  - Les Espaces Boisés Classés (EBC).
  - Les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- d'un **règlement écrit** venant fixer les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par **onze articles** répartis dans les trois chapitres suivants :

### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions

- Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.
- Article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

### Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Article 2.1 : Hauteur maximale des constructions
- Article 2.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 2.3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 2.4 : Emprise au sol
- Article 2.5 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- Article 2.6 : Espaces libres et plantations
- Article 2.7 : Stationnement

### Chapitre 3 : Équipements et réseaux

- Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement
- Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Certains articles sont communs à toutes les zones et sont décrits en premier dans la partie « Dispositions applicables à l'ensemble des zones »

## Organisation du zonage

Les Plans Locaux d'Urbanisme, conformément aux articles L 101-1 à L 101-3 doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre notamment entre le renouvellement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et la protection des sites, milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensemble urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Terres de Perche vise à permettre l'évolution et la densification des tissus urbains existants et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés au sein des enveloppes urbaines ou en continuité des villages et hameaux existants.

La phase de diagnostic du territoire a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi, les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.

Les espaces urbanisés et le choix de développement ont été guidés en associant à la fois une inversion du regard et une analyse des paysages urbains et naturels. Inverser le regard consiste à privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.

Zones du PLU	U	AU	A	N
Surface (ha)	916,49 ha	51,06 ha	26 111,17 ha	10 143,42 ha
Pourcentage	2,46%	0,14%	70,15%	27,25%

La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à court, moyen et/ou long terme) dans les documents d'urbanisme communaux précédemment en vigueur ont dû être réinterrogés pour prendre en compte ces éléments mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espaces, préservations des trames vertes et bleues, etc.).

## Les différents types de zones

Le règlement graphique du PLUi, ou « plan de zonage », se décompose en quatre catégories, déclinées en zones et en secteurs aux règles différentes, visant à considérer les enjeux du territoire et à répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le zonage comprend quatre différents types de zones ayant chacune une vocation différente :

- **Zone Urbaine : « zone U »**, comprenant les secteurs suivants UB, UBp, UH et UP à vocation d'habitat, UL et UPL à vocation d'équipement et UZ à vocation d'activités

	UB	UBp	UH	UL	UP	UPL	UZ
<b>Total</b>	223,97	12,05	230,40	25,65	232,54	102,84	89,04
<b>Total par zone</b>	916,49						
<b>% du territoire</b>	2,46%						

- **Zone A Urbaniser : « zone AU »**, comprenant les secteurs suivants 1AU, 2AU à vocation d'habitat et 1AUz à vocation d'activités

	1AUH	1AUz	2AUH
<b>Total</b>	28,42	22,18	0,46
<b>Total par zone</b>	51,06		
<b>% du territoire</b>	0,14%		

- **Zone Agricole : « zone A »**, comprenant les secteurs suivants A, Aev relative aux aérodromes et Az permettant le développement d'activités existantes

	A	AEV	Az
<b>Total</b>	26098,71	10,50	1,96
<b>Total par zone</b>	26111,17		
<b>% du territoire</b>	70,15%		

- **Zone Naturelle : « zone N »**, comprenant les secteurs suivants N, Nf à dominante forestière ; NI de loisirs ; Nt1 et Nt2 d'activités touristiques, Nz permettant le développement d'activités existantes, Nph pour le développement photovoltaïque.

	N	Nf	NI	NPH	Nt1	Nt2	Nz
<b>Total</b>	2930,90	27,18	7104,85	37,75	14,22	28,13	0,39
<b>Total par zone</b>	10143,42						
<b>% du territoire</b>	27,25%						

Chaque zone est déclinée en sous-secteurs correspondant à une vocation particulière et dans lesquelles s'appliquent des règles écrites différentes.

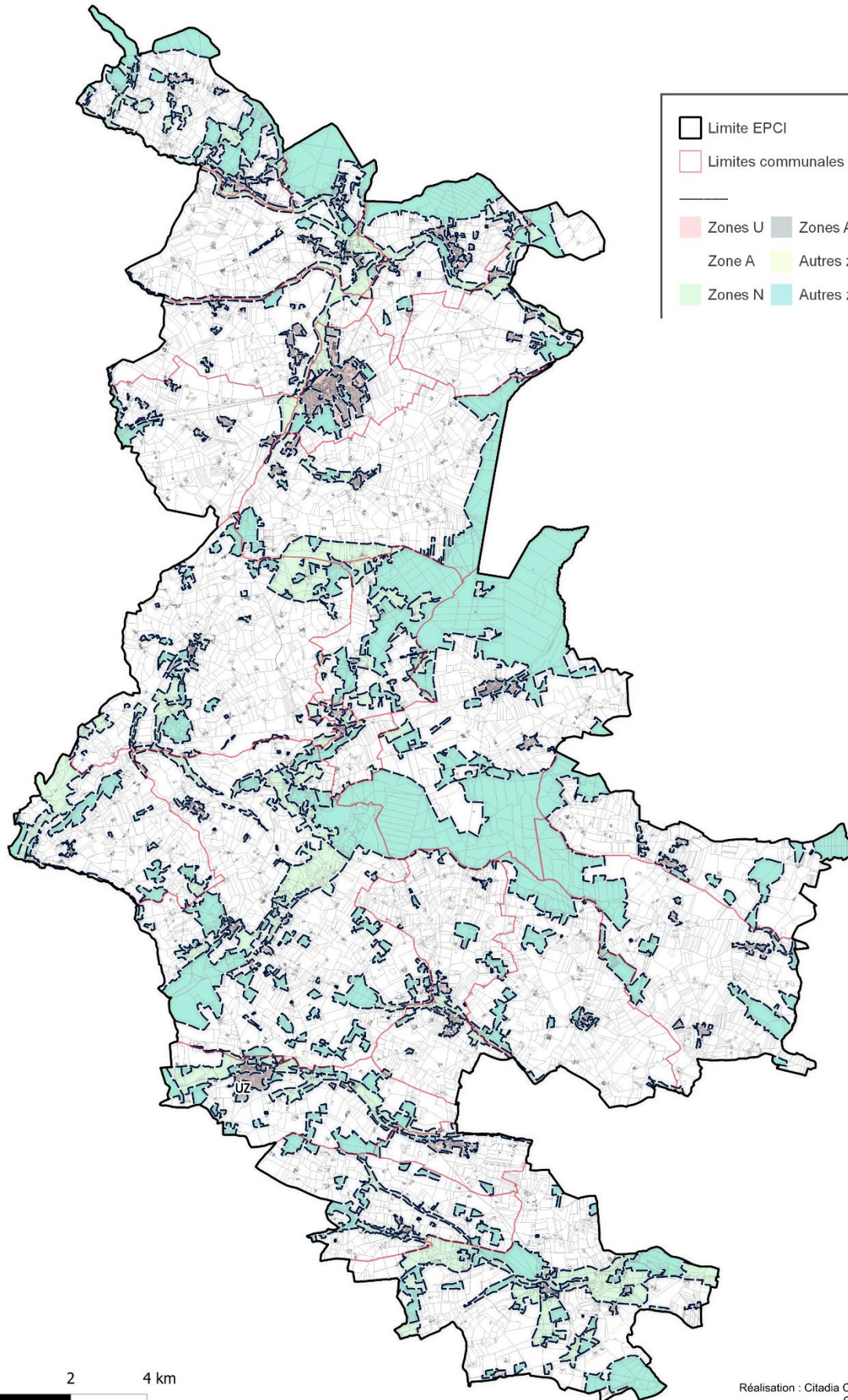
Au sein des zones agricoles et naturelles, ont été définis des sous-secteurs indicés correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, dits STECAL. Ces secteurs indicés de STECAL sont à dissocier des secteurs naturels et agricoles indicés.

Ces secteurs de STECAL sont régis par l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme et correspondent à des espaces isolés au sein des espaces agricoles ou naturels où la constructibilité est autorisée sous réserve d'être limitée et exceptionnelle.

Le règlement du PLUi précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de ces secteurs de STECAL.

## ZONAGE

Communauté de Communes de Terres de Perche



Legend:

- Limite EPCI
- Limites communales
- Zones U
- Zones AU
- Zone A
- Autres zones A
- Zones N
- Autres zones N

0 2 4 km

Réalisation : Citadia Conseil - Juin 2023  
Cadastre PCI 2022



## Les trames spécifiques

Outre les différentes zones, les documents graphiques du PLUi comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'urbanisme. Ces inscriptions graphiques récapitulées dans la légende ci-dessous. Les inscriptions graphiques se traduisent ensuite par des règles spécifiques décrites ci-après.

### Prescriptions

- Arbre remarquable à protéger (L.151-23)
- ▲ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : habitat (L.151-11)
- ▼ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : activité (L.151-11)
- ▲ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : hébergement touristique (L.151-11)
- Patrimoine ponctuel protégé (L.151-19)
- Mare inventoriée (L.151-23)
- Cône de vue au titre de l'article
- Alignements d'arbres à protéger (L.151-23)
- Haies protégées (L.151-23)
- Petit patrimoine protégé (L.151-19)
- Cheminement doux (L.151-38)
- Patrimoine linéaire à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Boisement à protéger (L.151-23)
- Zone humide au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé (L.151-41)
- Jardin ou espace paysager (L.151-23)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (L.151-66/7)
- Patrimoine architectural (L.151-19)
- Zone Non Aedificandi

### Article R.151-2 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

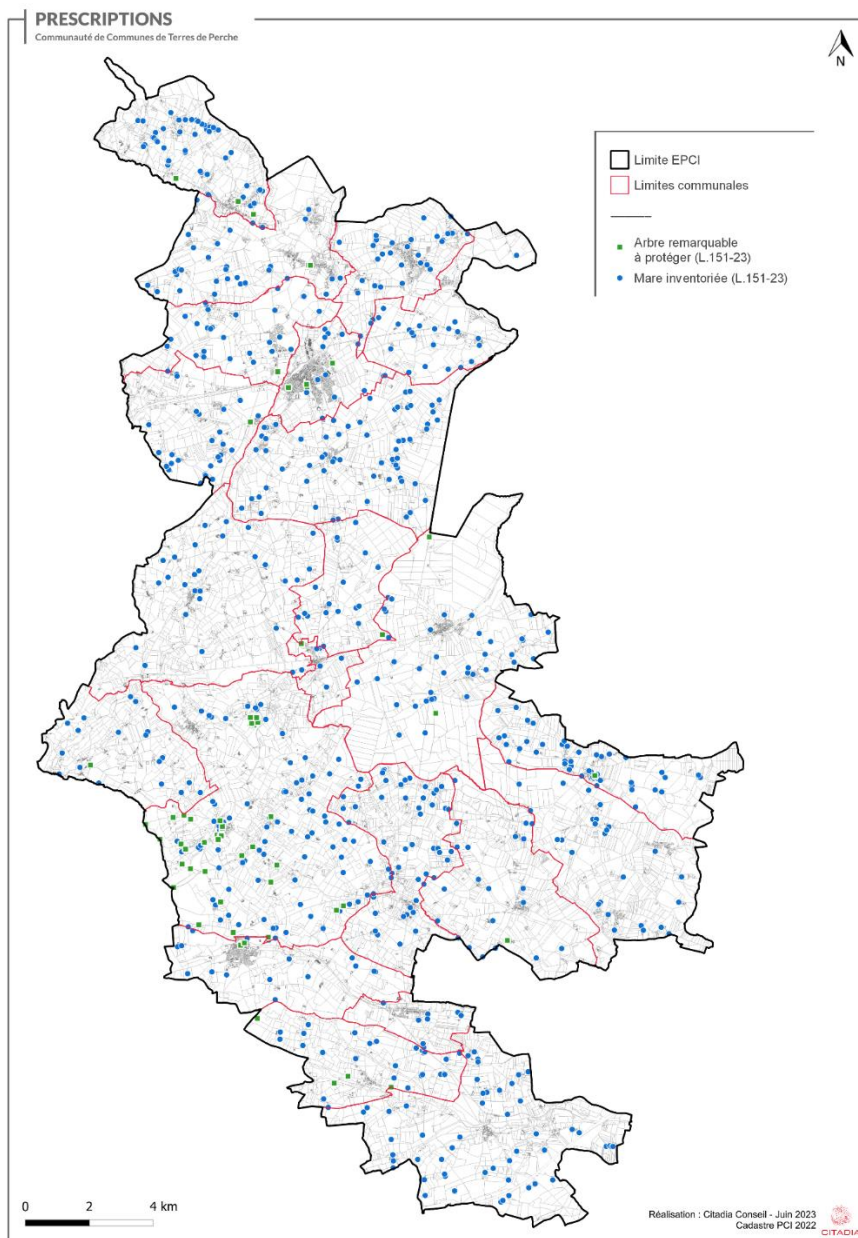
[...]



## Eléments de protection du patrimoine

- Les arbres remarquables et les mares protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les élus ont identifié 73 arbres remarquables. Sur le zonage, les arbres identifiés sont protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. De plus; 712 mares ont été recensées sur tout le territoire intercommunal. Elles sont également protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.



Localisation des arbres remarquables et des mares protégées sur le territoire de Terres de Perche

- **Les haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**

Les élus de Terres de Perche ont souhaité protéger l'intégralité du linéaire bocager existant sur le territoire. Les éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » en figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier en dehors des limites fixées par le règlement écrit ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

Afin de satisfaire les objectifs de préservation des paysages, de la Trame verte et bleue et du patrimoine naturel prônés dans le PADD, les règlements graphiques et écrits prévoient l'identification de plusieurs secteurs paysagers à protéger pour des raisons écologiques et paysagères.

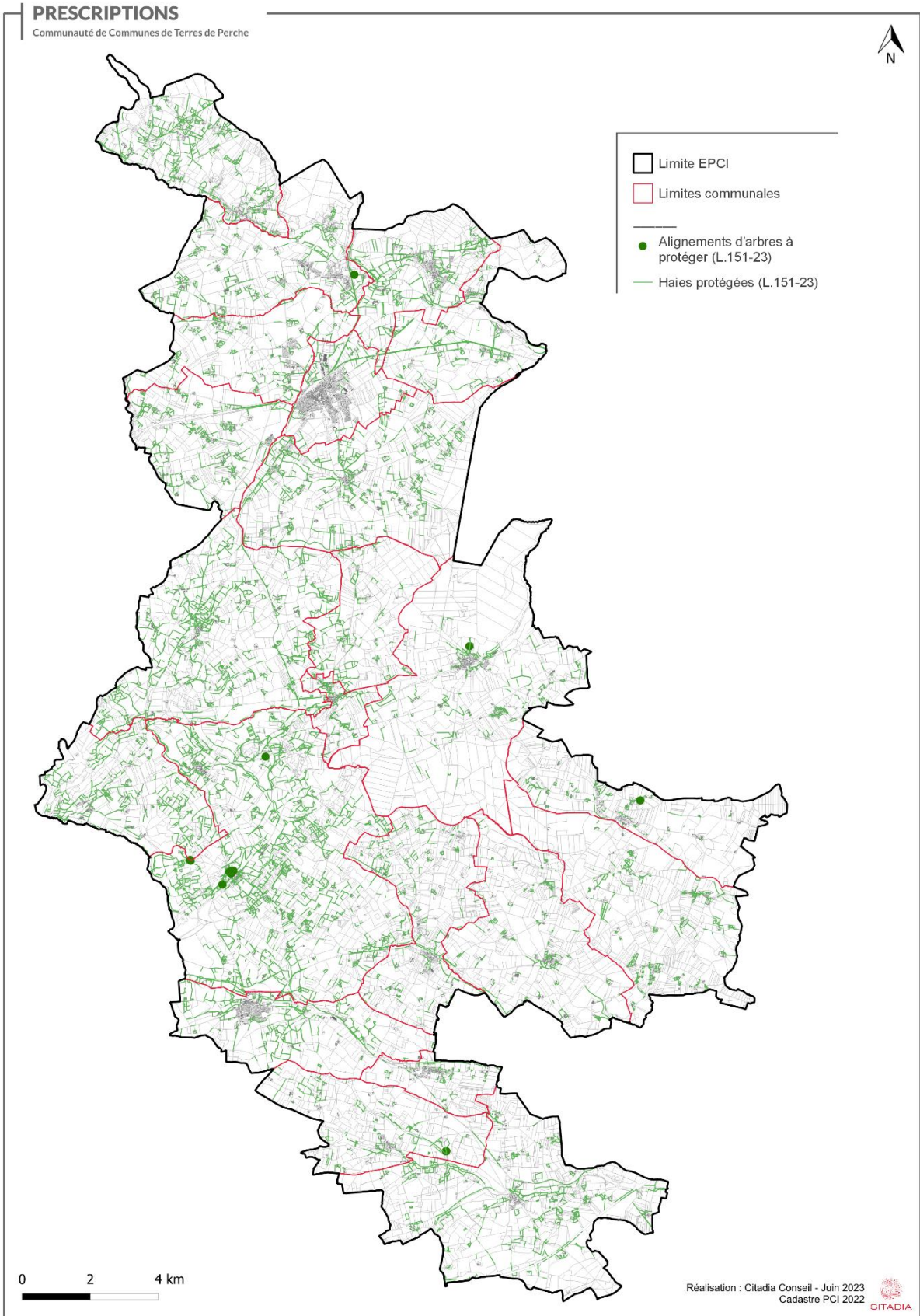
Pour les alignements d'arbres et les haies, un inventaire a été réalisé par le Parc Naturel Régional du Perche dans le cadre du PLUi puis inscrit au règlement graphique. Ces boisements particuliers sont identitaires de Terres de Perche où le réseau de haies est bien développé. Par ailleurs, leur rôle avéré dans la fonctionnalité écologique des espaces agricoles les rend très important pour la trame verte locale (microclimat, ombrage, maintien des sols etc.).

Enfin, les alignements d'arbres repérés dans les secteurs urbains participent grandement à la qualité paysagère du tissu urbanisé et à la trame verte urbaine, c'est pourquoi il a été souhaité de les protéger au sein du PLUi et garantir leur pérennité.

Le règlement requiert que ces linéaires puissent être déplacés ou supprimés à condition qu'ils soient remplacés dans un ratio de 1 pour 1.

Ainsi sur la totalité du territoire intercommunal : 1142,92 km linéaire de haies sont protégés.

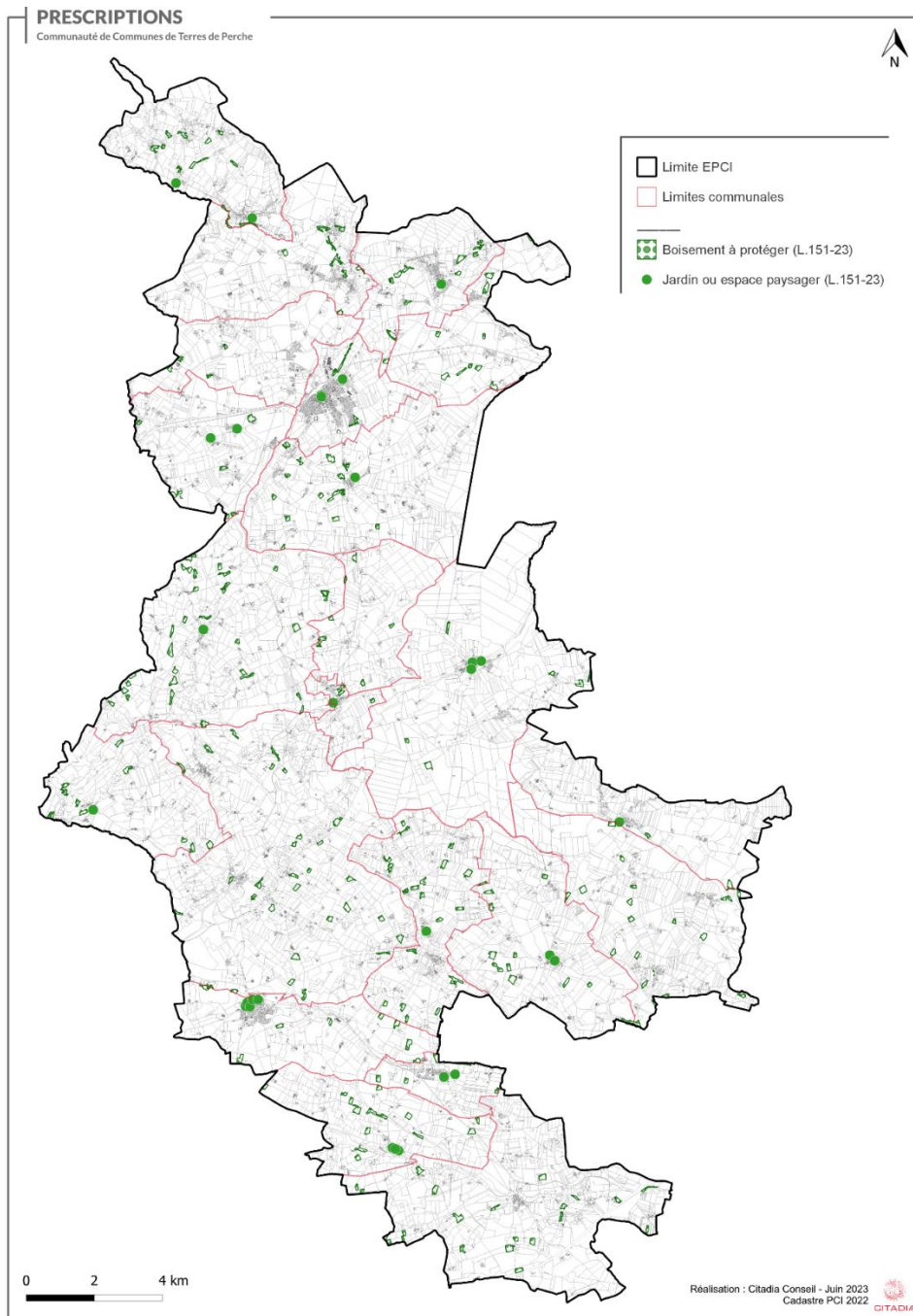
Concernant les alignements d'arbres, ceux identifiés et protégés sont situés à Champrond-en-Gâtine, La Croix-du-Perche, Fontaine-Simon, Les-Corvées-les-Yys, Saintigny



*Localisation des haies et alignements d'arbres protégés sur le territoire de Terres de Perche*

- **Les boisements et jardins ou espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme**

A l'échelle du territoire intercommunal, 30 jardins ou espaces paysagers ont été identifiés et 257 boisements. Ces éléments sont identifiés au titre de la « Loi Paysage » du 8 janvier 1993, ils figurent sur le plan de zonage et doivent donc être préservés. Tous travaux autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



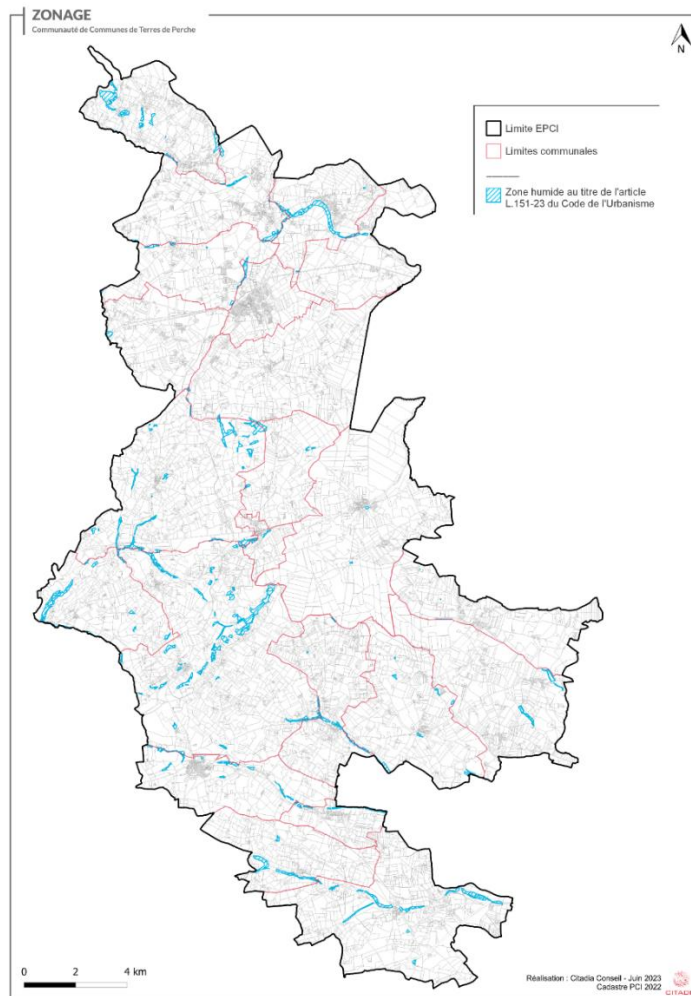
*Localisation des boisements et des jardins ou espaces paysagers  
sur le territoire de Terres de Perche*

- **Les zones humides, identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les zones humides figurant aux documents graphiques du PLUi ont été identifiées par le Parc Naturel Régional du Perche. Au total, les zones humides représentent **526 ha à l'échelle du territoire intercommunal**. Ces zones sont protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Ainsi, tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation sont interdits.

Peuvent cependant être autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...)
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.



*Localisation des zones humides sur le territoire de Perche*

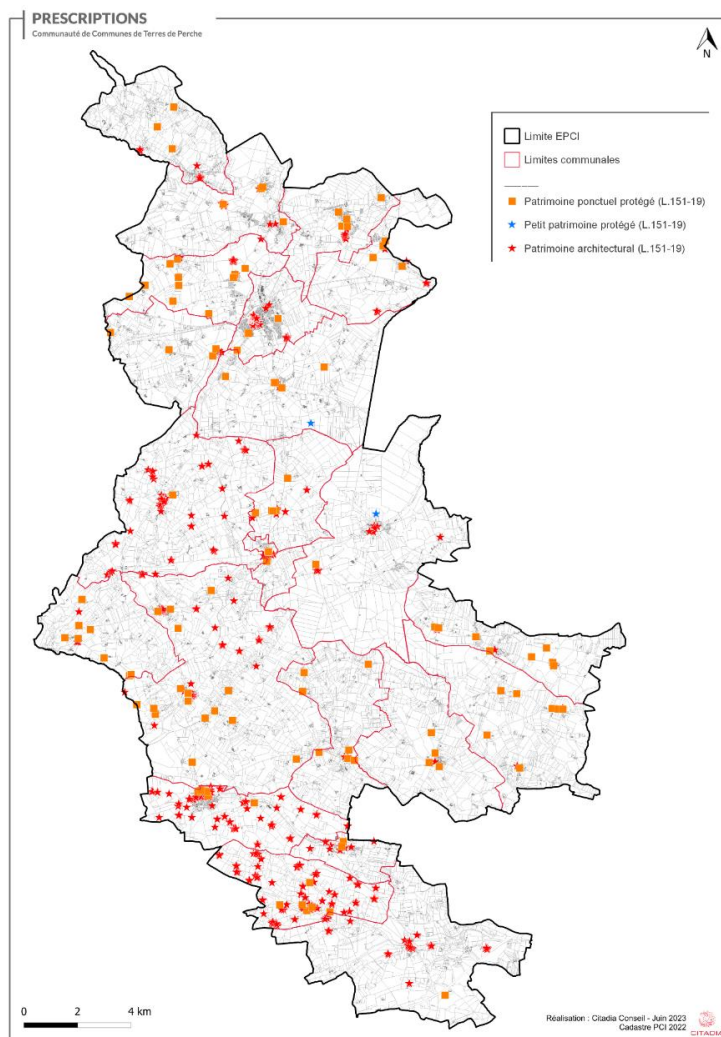
- **Le patrimoine bâti, petit patrimoine et murs d'intérêt patrimonial repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

L'objectif principal concernant ce patrimoine bâti repéré et cartographié est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduit à cette identification, notamment de leur singularité architecturale, de leur typologie, de leurs matériaux, etc.

Les communes de Terres de Perche ont réalisé un repérage des éléments de patrimoine, à protéger et à mettre en valeur. Ces éléments participent à l'identité du territoire ou contribuent à la richesse du paysage et à la protection de la biodiversité.

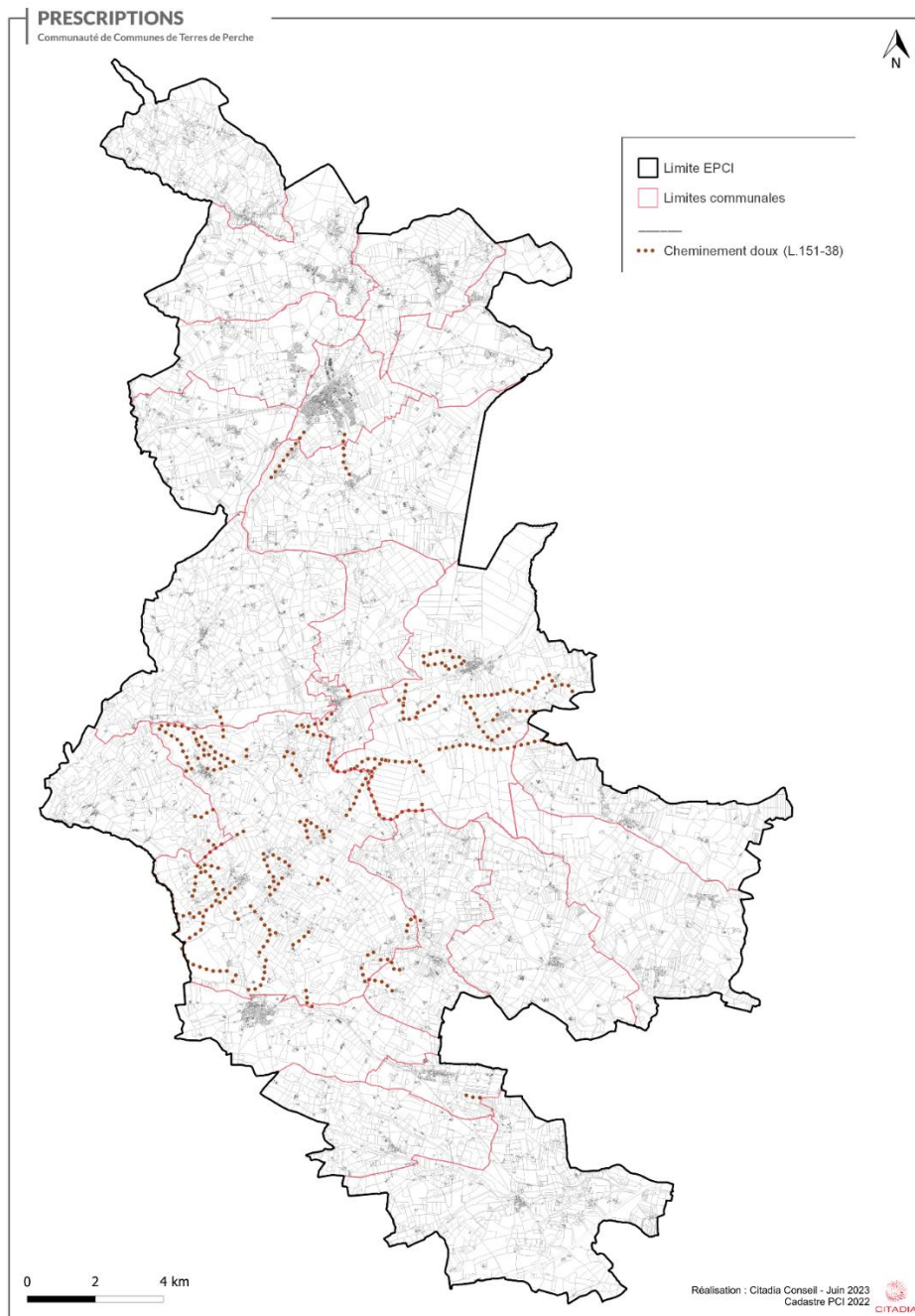
Les documents graphiques recensent 983 éléments de patrimoine architectural, 3 éléments de petit patrimoine protégé et 115 éléments de patrimoine ponctuel protégé.



*Localisation des éléments patrimoniaux sur le territoire de Terres de Perche*

- **Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme**

Afin de développer les cheminements doux sur le territoire, les documents graphiques du règlement les identifient au titre de l'article R 151-48 du Code de l'urbanisme, 69,29 km de cheminements doux sont ainsi protégés.



*Localisation des voies de cheminements doux sur le territoire de Terres de Perche*

## Éléments de programmation urbaine

- **Les changements de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières :**

L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLUi permet d'encadrer l'évolution des corps de ferme isolés en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc.

Le territoire de la Communauté de communes Terres de Perche, à dominante rurale, comprend de nombreux bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Etant donné que l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée (sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante) il est nécessaire de les identifier afin de permettre leur changement de destination s'il n'entrave pas au fonctionnement de l'activité agricole.

De plus, cela permet de répondre à une certaine demande en logements et en hébergements touristiques (type chambres d'hôtes, gîtes, ...) inscrits dans l'espace rural, participant au maintien du patrimoine et à la préservation des espaces naturels.

L'ensemble des bâtiments identifiés pourront faire potentiellement l'objet d'une demande de changement de destination. Au moment du dépôt de permis de construire, l'avis conforme de la CDPENAF sera nécessaire pour valider l'effectivité du changement de destination.

Les documents graphiques du règlement identifient un potentiel de **139 changements de destination** en zones agricoles, naturelles et forestières.



Changement de destination | Communauté de Communes de Terres de Perche



**Champrond-en-Gâtine**  
Vallée Des Braudes  
Type : Activité | id : 157



- ◀ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : activité (L.151-11)
- ▶ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : hébergement touristique (L.151-11)

**CITADIA**

Réalisation : Citadia Conseil - Juin 2023  
Photographie aérienne : IGN 2020  
Cadastré PCI 2022

Changement de destination | Communauté de Communes de Terres de Perche



**Saintigny**  
Le Plessis  
Type : Habitat | id : 90



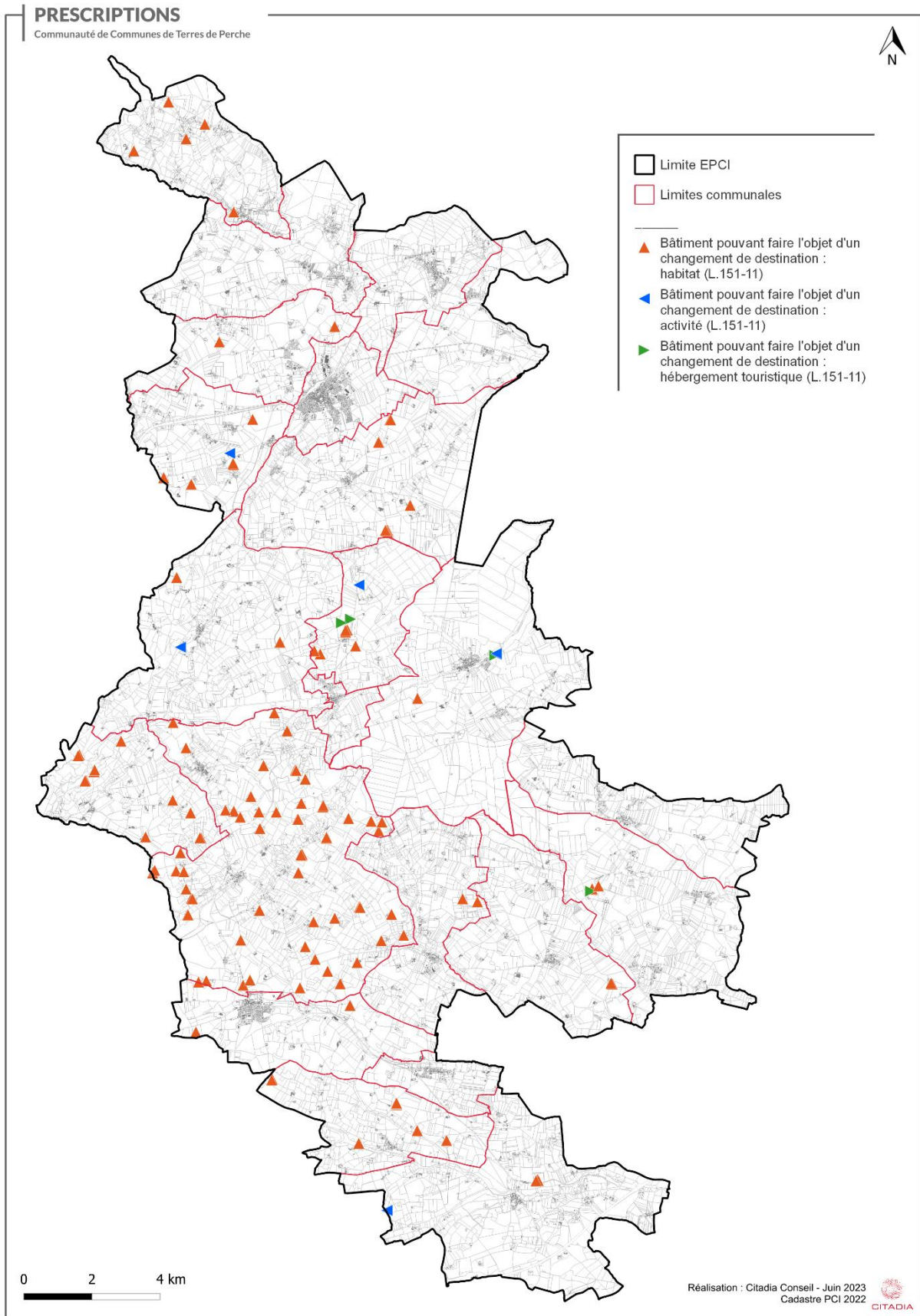
- ▲ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : habitat (L.151-11)

**CITADIA**

Réalisation : Citadia Conseil - Juin 2023  
Photographie aérienne : IGN 2020  
Cadastré PCI 2022



Communes	Nombre de changements de destination autorisés en zone A et N à destination d'une activité	Nombre de changements de destination autorisés en zone A et N à destination de l'habitat	Nombre de changements de destination autorisés en zone A et N à destination de l'hébergement touristique	
CHAMPROND EN GATINE	2	1	1	
COMBRES	0	2		
FRAZÉ	2	3		
HAPPONVILLIERS	0	2		
LA CROIX DU PERCHE	0	8		
MANOU	0	5		
MAROLLES LES BUIS	0	12		
MEAUCÉ	0	2		
MONTIREAU	1	7	2	
NONVILLIERS GRANDHOUX	0	3	2	
SAINT ELIPH	0	10		
SAINTIGNY	0	63		
SAINT VICTOR DE BUTHON	1	2		
THIRON	0	2		
VAUPILLON	1	5		
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>127</b>	<b>5</b>	<b>139</b>



*Localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination*

• **Les Emplacements Réservés (article L 151-41 du Code de l'Urbanisme) :**

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés peuvent être délimités s'ils sont strictement réservés :

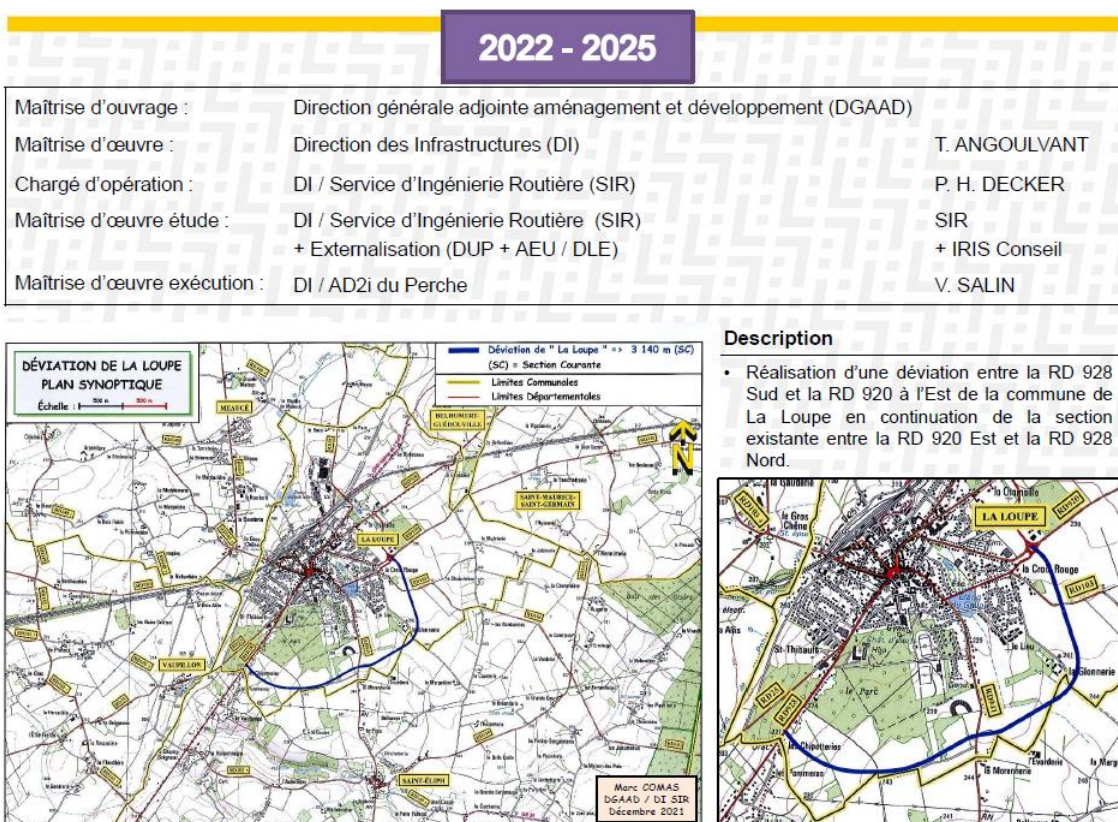
- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- aux espaces verts à créer ou modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- aux programmes de logement incluant une mixité sociale,

Plus généralement, ils permettent aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement public. Ils découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la collectivité. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court, moyen ou long terme, et correspondent à :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux,...

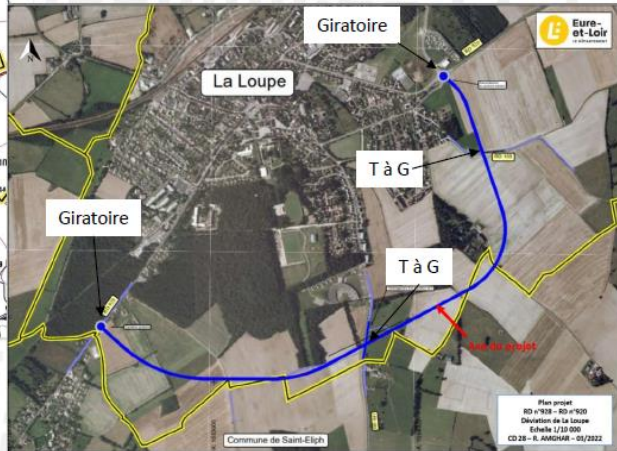
À l'échelle du territoire intercommunal, 12 emplacements réservés ont été délimités. La majeure partie des emplacements réservés se situent à La Loupe et concerne le projet de contournement.

Données du département d'Eure et Loir sur le contournement



**Présentation de l'opération :**

⇒ Projet étudié dès 2014 avec une modification de tracé mineure en 2022



- ⇒ Aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD 928 sud-ouest (r=25m)
- ⇒ Aménagement de deux carrefours sécurisés (voies de tourne-à-gauche)
- ⇒ Connexion du projet sur le giratoire existant de la RD928 nord-est



**PLANNING DE L'OPÉRATION**

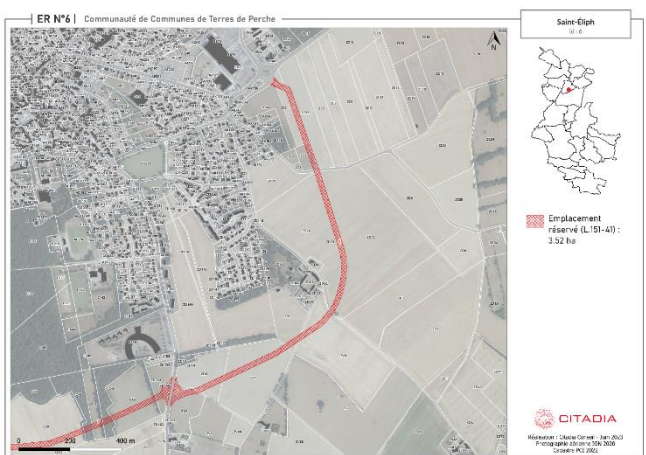
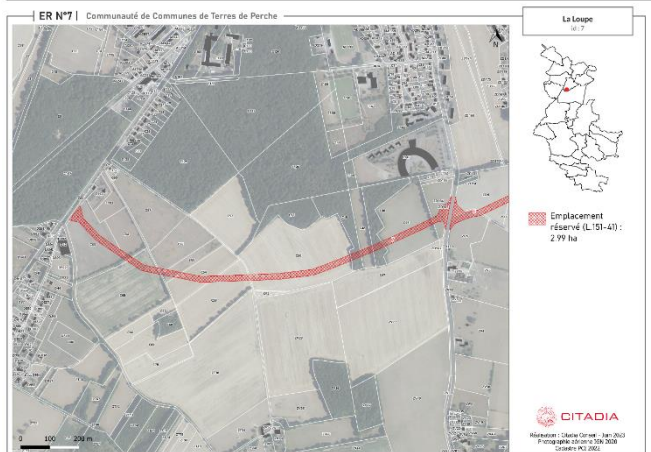
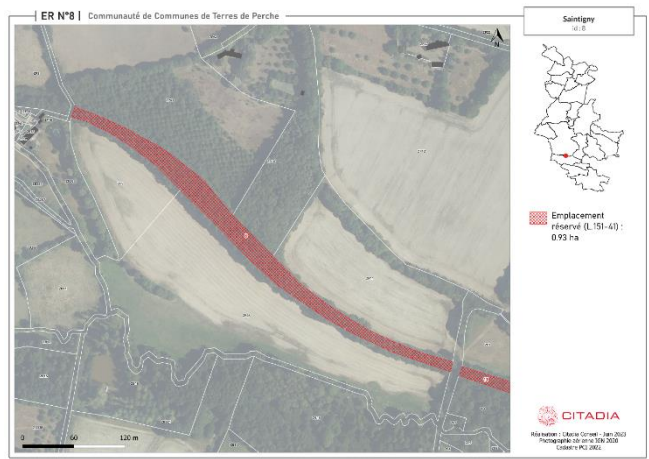
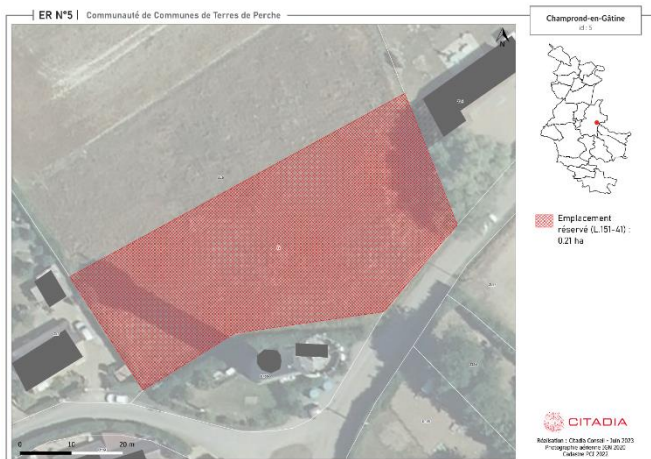
Directeur des infrastructures : M. Thierry ANCOULVANT  
 Chef du service d'ingénierie Routière : M. Maic COMAS  
 Chargé d'opérations : M. Pierre-Henry JOCKEN  
 Proposé par : M. Roger LEMESLE

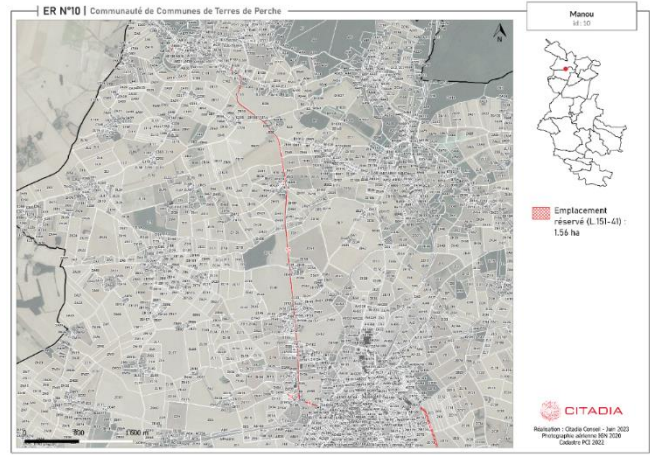
Routes départementales n°928 - n°920  
 Déviation de La Loupe  
 Communes de La Loupe et Saint-Éliph

Désignation des phases et des études à mener	Intervenants	2022				2023				2024				2025				
		S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	
Phase 1 : Etudes techniques et d'ouvrages (ET/O)																		
Demande d'ouvrage au Cas par cas	Prestation BET spécialisée (MBC)																	
Inventaires terrain-élevé	Prestation BET spécialisée (MBC)																	
Etude trafic-élevé	Prestation BET spécialisée (MBC)																	
Etude de trafic	Prestation BET spécialisée (MBC)																	
Etude air et acoustique	Prestation BET spécialisée (MBC)																	
Etudes d'impact projet (EIP)	CD28/DSAAD/01/19																	
Demande de prescriptions de diagnostic antipolluant	CD28/DSAAD/01/19																	
Phase 2 : Etudes réglementaires et de projet (PRG)																		
Dossier DUP	Prestation BET spécialisée (MBC)																	
Dossier d'habilitation environnementale	Prestation BET spécialisée (MBC)																	
Procédure d'enquête publique (dét instructions)	Prestation BET spécialisée (MBC)																	
Etudes de projet (PRG)	CD28/DSAAD/01/19																	
Adaptation financière à l'échelle	CD28/DSAAD/01/19																	
Phase 3 : Consultation des entreprises (DCE) et travaux																		
Enquête préalable en cas d'expropriation	CD28/DSAAD/01/19																	
Consultation des entreprises (DCE)	CD28/DSAAD/01/19 - CD28/DSAAD/01/19/SP																	
Travaux	CD28/DSAAD/01/19 - RD28 du Perche																	
Mise en service	CD28/DSAAD/01/19/28 du Perche																	

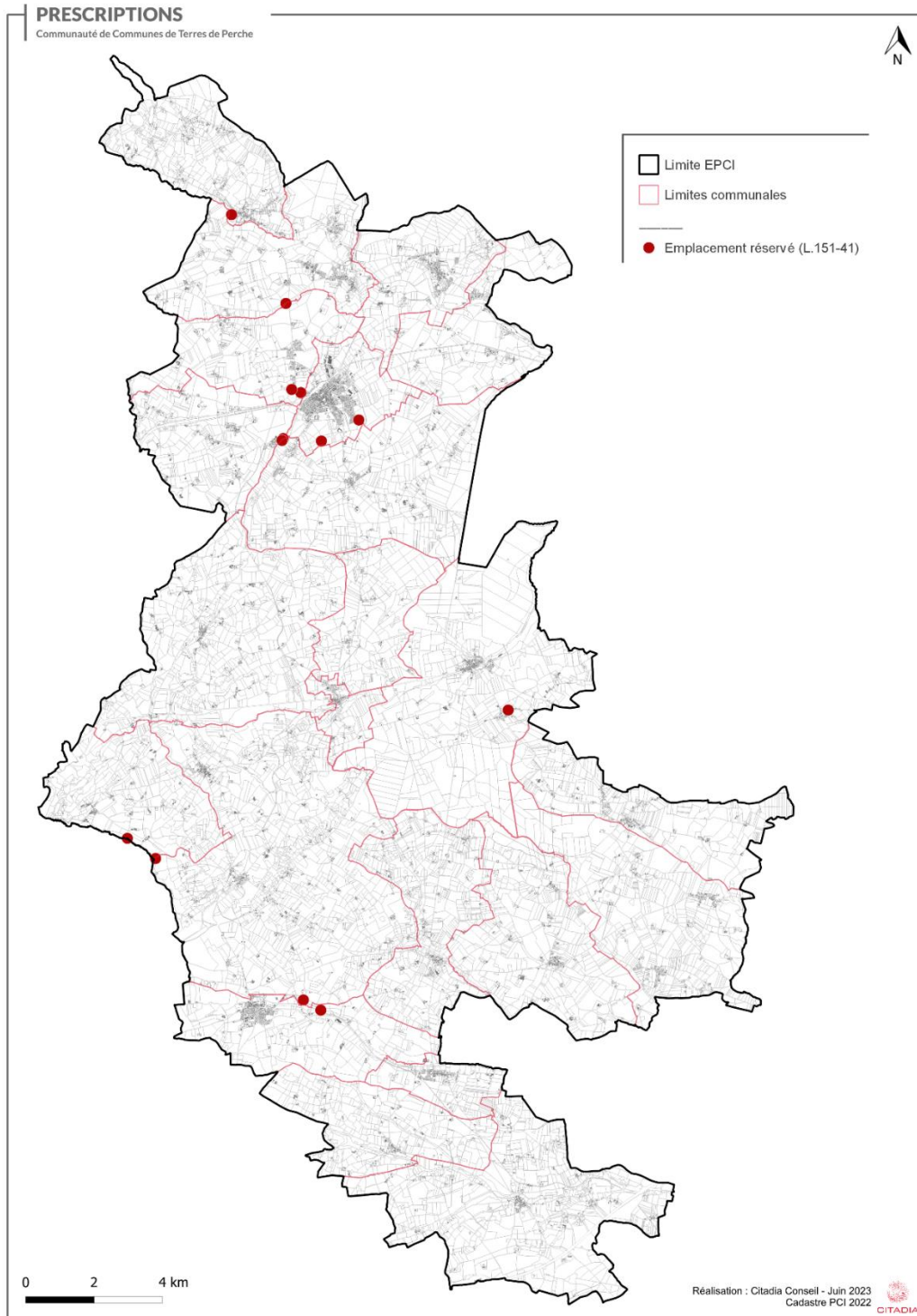
Planning prévisionnel de l'opération V1 du 20 juin 2022











*Localisation des emplacements réservés sur le territoire de Terres de Perche*

- **Les zones non aedificandi**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des activités économiques) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

## Justifications règlementaires des zones urbaines (U)

### Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS
UB	Zone Urbaine bourgs	<p>La zone UB correspond au centre bourg traditionnel, marqué par une urbanisation dense et un alignement des constructions. Cette zone est à vocation mixte. Le règlement de la zone vise à conserver les caractéristiques bâties du secteur.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fonction de centralité à conforter</li> <li>• maintien de l'alignement du bâti en fonction des secteurs</li> <li>• mixité fonctionnelle</li> <li>• densification</li> <li>• renouvellement urbain</li> <li>• réhabilitation du tissu ancien</li> <li>• préservation patrimoniale (bâti ou forme urbaine)</li> </ul>
UBp	Zone urbaine bourgs patrimoniaux	<p>La zone UBp est propre aux bourgs ayant une valeur patrimoniale particulière. Au sein de cette zone, les règles d'aspect sont plus prescriptives que dans la zone UB.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection du bâti à caractère patrimonial</li> <li>• forme urbaine à requalifier</li> <li>• mixité fonctionnelle</li> <li>• préservation paysagère</li> </ul>
UH	Zone urbaine de faubourgs et villages	<p>La zone UH correspond aux tissus de faubourgs, présentant des formes urbaines et alignements hétéroclites. Elle concerne les villages retenus comme densifiables du territoire.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• densification</li> <li>• forme urbaine à requalifier</li> <li>• mixité fonctionnelle</li> <li>• préservation paysagère</li> </ul>

<p><b>UL</b></p>	<p><b>Secteur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics</b></p>	<p>La zone UL est destinée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics situés au sein ou en continuité des zones urbaines.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien et/ou évolution des équipements et services existants et nouveaux équipements</li> <li>• Prise en compte du contexte paysager</li> </ul>
<p><b>UP</b></p>	<p><b>Zone urbaine pavillonnaire</b></p>	<p>La zone UP est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• densification</li> <li>• forme urbaine à requalifier</li> <li>• mixité fonctionnelle</li> <li>• préservation paysagère</li> </ul>
<p><b>UPL</b></p>	<p><b>Zone urbaine pavillonnaire secteur de La Loupe</b></p>	<p>La zone UPL est un sous-secteur de la zone UP correspondant au tissu pavillonnaire dense de La Loupe avec une mixité fonctionnelle.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• densification</li> <li>• forme urbaine à requalifier</li> <li>• mixité fonctionnelle</li> <li>• préservation paysagère</li> </ul>
<p><b>UZ</b></p>	<p><b>Zone mixte à dominante d'activités économiques</b></p>	<p>La zone UZ correspond à une zone mixte à dominante d'activités économiques :</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• densification</li> <li>• forme urbaine à requalifier</li> <li>• mixité fonctionnelle</li> <li>• préservation paysagère</li> </ul>

## Dispositions du PLUi sur les zones urbaines (U)

- Les zones urbaines à vocation résidentielle sont concentrées autour des centres anciens, hameaux historiques et faubourgs.
- Les zones d'activités existantes sont pérennisées et confortées grâce à un zonage spécifique destiné aux activités économiques.
- Les habitations isolées ont été classées essentiellement en zone agricole ou naturelle pour éviter le mitage sur le territoire et préserver l'espace agricole et naturel.
- Les zones urbaines (U) ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des enveloppes urbaines structurées, lisibles et permettant d'accueillir des projets urbains à part entière dans les secteurs non bâtis. Les enveloppes urbaines existantes ont été identifiées en zone U, afin de permettre l'évolution du bâti. Le zonage du PLUi compose avec l'existant et révèle des formes urbaines variées : resserrées autour du centre-bourg, en linéaire le long des voies, des extensions récentes sous forme de lotissement, des faubourgs organisés...
- Les secteurs historiques ou patrimoniaux sont identifiés avec un zonage spécifique permettant de préserver les formes vernaculaires.
- Les occupations du sol interdites sont adaptées en fonction de la situation existante et du projet souhaité par les élus. Une certaine mixité fonctionnelle est favorisée en centres-bourgs et limitée sur des secteurs où elle pourrait entraîner des nuisances.
- Les secteurs à vocation économique sont classés en plusieurs catégories, qui permettent de limiter les nuisances entre les activités de différentes natures. Une zone économique à vocations multiples a été créée afin de maintenir une certaine diversité et mixité des fonctions.
- Ces zones urbaines sont desservies par les réseaux d'eau et d'électricité : les règles d'implantation édictées visent à favoriser une gestion économe de l'espace.
- Les limites des zones U respectent l'emprise des « dernières constructions » existantes ou en cours et au droit de celles-ci.

## Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Des secteurs urbains ont été définis en s'appuyant sur l'analyse des formes urbaines réalisée en phase de diagnostic et des particularités propres aux différents secteurs classés en zone urbaine.

La forme et la vocation des différents tissus bâtis est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone urbaine, différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines.

Certaines zones urbaines à vocation résidentielle présentent un caractère mixte notamment dans les faubourgs et les centres-bourgs traditionnels qui mêlent habitat, activités économiques, services ou équipements. D'autres secteurs présentent une mixité fonctionnelle plus réduite. L'article 1 a ainsi été réglementé en fonction des spécificités des zones.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage

- **Hauteur maximale des constructions**

Les règles de hauteurs ont été définies en cohérence avec les hauteurs des bâtis existants en zones urbaines, tout en laissant une certaine souplesse pour prendre en compte la hauteur des constructions voisines et ainsi garantir la maîtrise de la silhouette urbaine et la cohérence de l'aspect des constructions en lien avec les bâtiments existants.

Zone	Rappel de la règle
UB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur maximale des constructions principales : 7 mètres à l'égout du toit.</li> <li>• Hauteur des annexes non jointes : 3,5 mètres à l'égout du toit</li> </ul>
UH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur maximale des constructions principales : 7 mètres à l'égout du toit.</li> <li>• Hauteur des annexes non jointes : 3,5 mètres à l'égout du toit</li> </ul>
UP/UPL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur maximale des constructions principales : 7 mètres à l'égout du toit.</li> <li>• Hauteur des annexes non jointes : 3,5 mètres à l'égout du toit</li> </ul>
UL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur maximale des constructions : 12 mètres</li> </ul>
UZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres</li> </ul>

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont une finalité urbanistique en termes de relation espace public / espace privé. L'implantation des constructions au regard de l'alignement va en effet avoir un impact direct sur l'apparence du tissu urbain : dense pour les tissus anciens et plus aéré et végétal pour les extensions d'urbanisation plus récentes.

La réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se définit majoritairement par la structure du bâti existant.

Le règlement prend en compte les différentes formes urbaines présentes afin de rechercher une continuité sur les quelques dents creuses restantes.

Le tableau ci-dessous présente les principales règles d'implantation régissant les zones urbaines.

Zone	Rappel de la règle
UB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions à l'alignement des voies publiques ou en retrait minimum de 1 mètre si la continuité visuelle du bâti est assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par des éléments de type mur, porche et/ou portail.</li> </ul>
UH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions seront édifiées en retrait minimum de 3 mètres.</li> </ul>
UP/UPL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions seront édifiées en retrait minimum de 5 mètres.</li> </ul>
UL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques pourra se faire en rupture avec celle des constructions avoisinantes à condition que les façades et retraits fassent l'objet d'un traitement qualitatif.</li> </ul>
UZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.</li> </ul>

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Ces règles demeurent souples, afin de s'adapter à des caractéristiques de parcelles diverses. Elles ont également vocation à éviter une implantation de la nouvelle construction trop proche de la construction voisine (hors mitoyenneté).

Zone	Rappel de la règle
UB	<ul style="list-style-type: none"> <li>Constructions sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci devra être <i>a minima</i> de 1,9 mètres.</li> </ul>
UH	<ul style="list-style-type: none"> <li>Constructions édifiées en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.</li> </ul>
UP/UPL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Constructions édifiées avec un retrait minimum de 3 mètres.</li> </ul>
UL	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera libre mais devra limiter les impacts sur les constructions voisines.</li> </ul>
UZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent être implantées, soit en limites, soit en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.</li> </ul>

**Emprise au sol**

Les règles d'emprise au sol ont pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction. Couplées aux autres règles d'implantation elles permettent d'assurer la cohérence des nouvelles constructions avec leur environnement local.

Par ailleurs, la définition de l'emprise au sol découle de la mise en œuvre des objectifs environnementaux fixés dans le PADD : *Veiller à une utilisation économe et responsable des ressources*. Elle permet de maintenir des espaces de pleine terre, de biodiversité et d'encourager la bonne infiltration des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols tout en favorisant une certaine densité.

- **Jusqu'à 40% d'emprise au sol maximale** : cette règle est adaptée aux espaces de faible densité. Elle permet de laisser une place prépondérante aux espaces non-bâties et facilite l'intégration paysagère des constructions, tout en permettant une densification mesurée.
- **Jusqu'à 60% d'emprise au sol maximale** : cette règle est adaptée aux espaces de moyenne densité, en particulier des faubourgs et villages structurants de manière à y favoriser une densification urbaine.
- **Non réglementé** : les secteurs des bourgs, des activités économiques et des équipements ne sont pas réglementés pour ne pas empêcher l'émergence de projets privés ou publics.

Zone	Rappel de la règle
UB	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol n'est pas réglementée.</li> </ul>
UH	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière.</li> </ul>
UP/UPL	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de l'unité foncière.</li> </ul>
UL	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol n'est pas réglementée.</li> </ul>
UZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol n'est pas réglementée.</li> </ul>

- Règles d'aspect architectural**

Les règles des caractéristiques architecturales visent à encourager la qualité et l'harmonie visuelle globale des tissus bâtis en favorisant une insertion des constructions dans leur milieu paysager environnant.

De nombreuses dispositions sont communes à l'ensemble des zones urbaines. Les dispositions réglementaires sont d'abord structurées par des règles générales veillant à l'intégration des nouvelles constructions et/ou des nouvelles technologies énergétiques dans leur environnement.

Les façades toitures et clôtures sont basées sur des articles spécifiques propres à chaque profil de zone (résidentielle, économique, ...). Le PLUi recherche à inscrire au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement immédiat en réglementant notamment les teintes des façades, les matériaux autorisés pour les clôtures,...

- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

Les articles réglementant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions réfèrent notamment aux espaces libres, aux plantations, aux clôtures.

Les règles dédiées aux espaces libres et plantations visent à améliorer et renforcer la végétation existante et à assurer l'interface entre la zone urbaine et les éventuelles zones agricoles et naturelles environnantes.



## Justifications réglementaires des zones à urbaniser

### Article R 151-20 du Code de l'urbanisme :

*« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

### Dispositions du PLUi sur les zones à urbaniser (AU)

- En zone AU les destinations interdites visent à maintenir l'orientation essentiellement résidentielle.
- Le PADD vise à accueillir de nouveaux résidents dans les secteurs les plus cohérents pour le développement urbain. Les secteurs d'extension de l'urbanisation se trouvent à proximité d'infrastructures structurantes et d'équipements.
- Le PADD fixe comme objectif la mise en place d'objectifs de développement résidentiels cohérents et adaptés en lien avec la fluidité des parcours. Les zones AU à vocation résidentielle, permettront de diversifier la typologie d'habitat et prennent en compte la croissance démographique intercommunale.
- Ainsi, conformément au PADD, les zones AU définies au PLUi ont été délimitées au sein ou en continuité directe de l'urbanisation existante et dans un souci de cohérence de l'urbanisation à l'échelle des centres-villes et centres-bourgs.
- Un phasage de l'urbanisation a été intégré. Cela permet de mieux maîtriser l'urbanisation et de concentrer les efforts sur les secteurs stratégiques, densifier les dents creuses existantes (avec ou sans OAP) avant de poursuivre le développement urbain via les zones à urbaniser..
- La zone 1Auz, à vocation économique est mobilisable à court/moyen termes pour répondre aux besoins en termes de développement d'activités commerciales, artisanales et industrielles.
- Les zones AU sont concernées par des OAP, afin de programmer le développement. Les principes des OAP visent à proposer des quartiers plus denses, à renforcer les cheminements doux, à offrir des espaces publics végétalisés qualitatifs afin de proposer des quartiers attractifs.

CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
1AUH	Zones à urbaniser à vocation habitat	<p>La zone AU est destinée à recevoir le développement résidentiel dans l'échéance du PLUi. Elle dispose des équipements et réseaux à proximité dans des conditions suffisantes permettant son ouverture à l'urbanisation. Le développement de cette zone constitue le potentiel foncier résiduel nécessaire au regard des capacités d'accueil en logements du tissu urbain existant pour répondre aux besoins en logements du projet de territoire. Elle vise à assurer une offre résidentielle de qualité en termes d'aménagement interne, de liaison avec les quartiers voisins et les centres-bourgs et de services, que d'insertion dans le paysage et l'environnement local.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• densification</li> <li>• prise en compte des spécificités paysagères locales et de la nature en ville</li> <li>• diversité des fonctions urbaines</li> <li>• mixité sociale et générationnelle</li> <li>• diversification du parc de logements et des modes d'implantation</li> <li>• accessibilité des centres-bourgs et des services</li> <li>• favoriser les déplacements doux</li> <li>• renforcement de la qualité des lisières urbaines</li> <li>• contribution à l'amélioration du fonctionnement des zones urbaines existantes</li> <li>• amélioration de la connexion entre les quartiers</li> <li>• gestion économe de l'espace</li> <li>• mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace</li> </ul>	<p>La délimitation de la zone AU s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en œuvre de l'objectif de structuration du développement.</li> <li>• Concentration du développement sur les pôles en fonction de l'objectif d'accueil réparti à l'échelle du territoire.</li> <li>• Equilibre et complémentarité du territoire.</li> <li>• Renforcer le potentiel foncier sur les axes permettant des accès efficaces.</li> <li>• Investir les vides et filots du tissu urbain existant.</li> <li>• Assurer un développement urbain en continuité et formant des lisières urbaines lisibles en complémentarité avec les zones urbaines existantes.</li> </ul>
1AUz	Zones à urbaniser à vocation économique	<p>La zone AUz à vocation à recevoir des activités économiques. Ils peuvent relever de porteurs de projets publics ou privés.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• conserver une réserve foncière pour anticiper un développement à plus long terme</li> </ul>	<p>La délimitation de la zone AUz s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement des équipements et activités concernés.</li> <li>• Emprise nécessaire pour le projet concerné.</li> </ul>

## Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Peuvent prendre place dans les zones 1AUH les habitations, mais aussi certaines activités sous réserve d'une compatibilité avec cette vocation résidentielle. La zone 2AUH correspond au secteur de développement économique à long terme.

La zone 1AUX (à urbaniser à destination d'activités) correspond aux secteurs de développement destinés à renforcer le tissu économique en permettant l'accueil de nouvelles activités.

Les OAP viennent préciser la programmation de ces espaces afin de répondre aux besoins identifiés en logements ou en activités dans le cadre du scénario de développement

## Caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères

- **Hauteur maximale des constructions**

Les règles de hauteurs ont été définies en cohérence avec les hauteurs des bâtis existants en zones urbaines, tout en laissant une certaine souplesse pour prendre en compte la hauteur des constructions voisines et ainsi garantir la maîtrise de la silhouette urbaine et la cohérence de l'aspect des constructions en lien avec les bâtiments existants.

Zone	Rappel de la règle
1AUH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur maximale des constructions principales : 7 mètres à l'égout du toit.</li> <li>• Hauteur des annexes non jointes : 3,5 mètres à l'égout du toit.</li> <li>• Hauteur des annexes : 3,5 mètres au faitage.</li> </ul>
AUZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur maximale des constructions principales : 7 mètres à l'égout du toit.</li> <li>• Hauteur des annexes non jointes : 3,5 mètres à l'égout du toit.</li> </ul>

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En limites séparatives, il s'agit de maintenir une certaine distance, entre les constructions situées sur les parcelles voisines, en cas de non-mitoyenneté, et donc une intimité pour les résidents.

Zone	Rappel de la règle
1AUH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou avec un retrait minimum de <b>3 mètres</b>.</li> </ul>
1AUZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions doivent être implantées :</li> <li>• Soit en <b>limite(s) séparative(s)</b> dans la mesure où le bâtiment est équipé de murs coupe-feux,</li> <li>• Soit en <b>retrait des limites séparatives</b>, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être <b>inférieur à 5 mètres</b>.</li> </ul>

• **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques**

La plupart des zones AU se situe dans la continuité des espaces résidentiels existants, et notamment des zones U. Ainsi, les dispositions réglementaires se recoupent pour des morphologies cohérentes. Notamment, les constructions devront observer un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, l'objectif étant en partie de faciliter le stationnement des ménages devant chez eux.

Zone	Rappel de la règle
1AUH	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le volume principal de chaque construction doit être implanté à <b>une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes</b> à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.</li> </ul>
1AUZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et pour tenir compte notamment de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.</li> <li>Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.</li> </ul>

• **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions a été définie afin d'accompagner la densité des opérations, l'objectif est de maintenir des espaces aérés, agréables à vivre dans ces zones pavillonnaires. En complément, les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Cette règle fait écho à la plus faible densité de ce tissu résidentiel, qu'il s'agit de préserver sans pour autant trop contraindre la densification.

Zone	Rappel de la règle
1AUH	L'emprise au sol maximale est la suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>En zone 1AU : <b>50% de la parcelle</b></li> </ul>
AUZ	L'emprise au sol maximale est la suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>En zone 1AUZ : <b>70% de la parcelle</b></li> </ul>

## Justifications règlementaires des zones agricoles

### Article R.151-22 du Code de l'urbanisme :

*« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».*

La zone agricole est constituée des espaces équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux espaces de développement de l'activité agricole.

L'objectif de cette zone est principalement de conserver et de pérenniser la vocation agricole des terres et de faciliter l'évolution et l'adaptation des bâtiments d'exploitation. La zone agricole joue également le rôle de transition en contact avec les espaces urbanisés.

La délimitation des zones agricoles sur le territoire de Terres de Perche s'est attachée à respecter le caractère agricole des sols de cette ressource économique omniprésente sur le territoire.

Les espaces agricoles classés A dans le PLUi sont le résultat croisé d'une analyse du foncier agricole (données PAC / RPG des dernières années, ortho photos), d'un échange avec les élus (état des lieux des exploitations existantes), des données du diagnostic agricole (données de la Chambre d'agriculture et de la concertation avec les agriculteurs du territoire) et également des éléments issus des Trames Vertes et Bleues (mosaïques agricoles de milieux ouverts ou mixtes pouvant jouer un rôle dans les continuités écologiques) ou encore du diagnostic paysager (paysages ouverts sur les bourgs ou offrant des panoramas sur le grand paysage).

Il est également à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameau de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer d'évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : Az et Aev

La collectivité a fait le choix de permettre le maintien des activités isolées en zones agricoles et naturelles et de leur permettre un développement mesuré. Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein des zones naturelles et agricoles (prohibé par le Code de l'urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors compromettre la pérennité des activités et en condamner certaines.

Il est important de préciser que ces sites sont pour une grande majorité d'entre eux circonscrits dans des emprises déjà artificialisées et/ou urbanisées. Ils ne consomment donc pas ou très peu d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

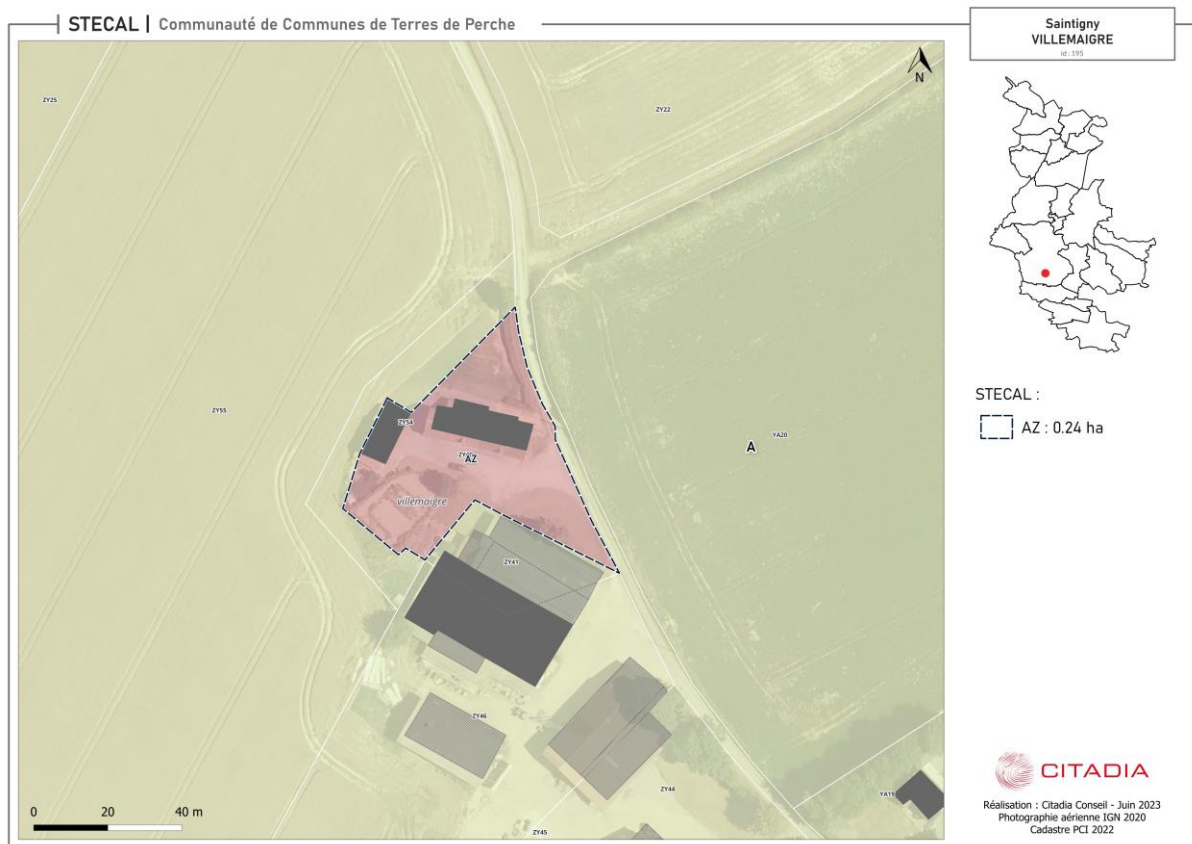
La Communauté de communes de Villedieu Intercom a fait le choix de définir une stratégie d'identification de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) découlant des objectifs du PADD.

A ce titre, **des STECAL** Ax et Aev ont été identifiés. Un atlas est annexé au rapport de présentation.

En zone Agricole, les STECAL représentent 1,96 hectares. Ce sont 14 STECAL qui ont été délimités sur le territoire, soit environ 0,5 STECAL en moyenne par commune. Ces éléments démontrent leur caractère exceptionnel sur le territoire.

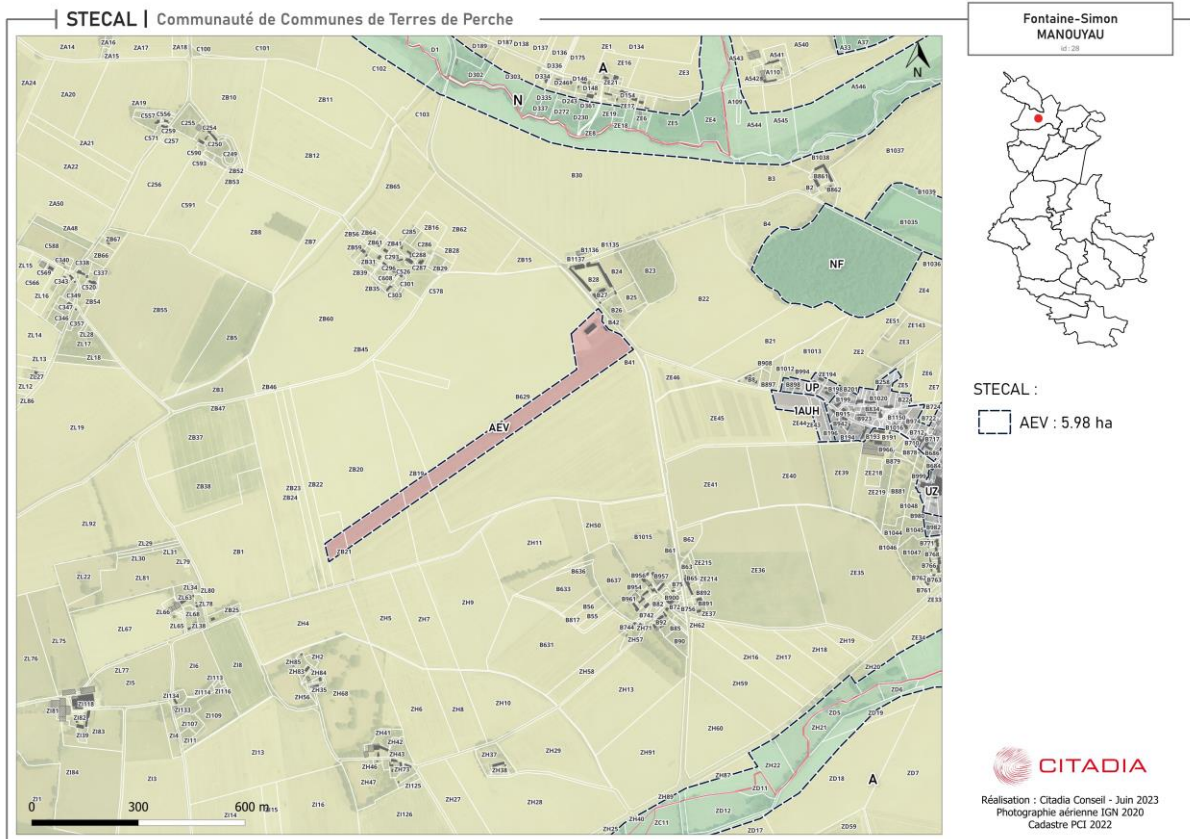
Leur délimitation a été motivée pour des raisons spécifiques, propres à chaque secteur, en lien avec les objectifs du PADD. La typologie propre à chaque STECAL démontre bien que leur usage a été requis au regard de situations exceptionnelles appelant une traduction réglementaire particulière et adaptée.

En zone agricole, les secteurs Az concernent des secteurs pour la plupart totalement artificialisé et le développement des activités autorisées n'entraînera pas de consommation d'espace nouvelle.



**Exemple de secteur Az sur la commune de Saintigny**

En zone agricole, les secteurs Aev concernent les aérodromes et le développement des activités autorisées est limité à 250m<sup>2</sup> de constructions neuves. L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes limitant les impacts de consommation d'espace.



Exemple de secteur Aev sur la commune de Fontaine-Simon

	Az	Aev
Nombre de STECAL	8	2
Superficie des STECAL (en ha)	1,96	10,50
Consommation potentielle d'espace au sein des STECAL (en ha)	/	0,2
Superficie moyenne par STECAL (en ha)	0,24	5,25

CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
A	Secteur agricole général	<p>La zone A correspond à une zone où les occupations des sols nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien et développement de la fonctionnalité agricole</li> <li>• Identification des espaces majeurs de production agricole à préserver du développement urbain</li> </ul>	<p>La délimitation de la zone A s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide à la localisation des terres agricoles par le biais des surfaces exploitées et identifiées au RPG</li> <li>• Prise en compte de l'occupation agricole pour la définition des zones U et AU (logique de regard inversé).</li> <li>• Identification des sièges d'exploitation en activité et des sites de productions secondaires.</li> </ul>
AZ	Secteur agricole lié aux activités isolées	<p>La zone Az correspond aux STECAL permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire implantées en zone agricole.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des activités économique isolées</li> </ul>	<p>La délimitation de la zone Az s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprises des sites d'activités existants</li> </ul>
Aev	STECAL aérodrome	<p>La zone Aev correspond à la délimitation du STECAL de l'aérodrome de Fontaine-Simon et Champrond-en-Gâtine.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des activités en lien avec les aérodromes</li> </ul>	<p>La délimitation de la zone Aev s'est appuyée sur les limites d'implantation des constructions</p>

#### Dispositions du PLUi sur les zones agricoles (A)

- La majorité des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté, ...) est classée en zone A.
- Les zones A ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des ensembles agricoles cohérents.
- Des bâtisses présentant un intérêt patrimonial et pouvant bénéficier d'un changement de destination ont été inventoriées sur le territoire (article L 151-II du Code de l'urbanisme).
- Gestion du bâti isolé présent en zone agricole : Le règlement permet de traduire les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme demandant de limiter l'implantation du bâti en zone agricole. Ainsi, sont autorisés en zone agricoles :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
  - L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants.
  - Les annexes aux habitations.
  - Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L 151-11-2° du Code de l'urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants.



- Toutes ces dispositions répondent aux objectifs définis dans le PADD « Préserver les outils de production agricole. »

## ***Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités***

En secteur A, au regard de la vocation du secteur, les constructions, les installations et ouvrages à destination des activités agricoles et pastorales ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole ainsi que les logements de fonction sont autorisés afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole. Néanmoins, un seul nouveau logement de fonction par exploitation sera autorisé dans un périmètre de 100 mètres autour de l'exploitation.

Au regard des enjeux actuels, le territoire de Terres de Perche a souhaité davantage s'engager dans la transition énergétique. Le règlement autorise donc en secteur A les unités de méthanisation sous réserve de ne pas engendrer de nuisances par rapport aux habitations existantes et par rapport aux circulations et aux accès.

De plus, les installations photovoltaïques ou solaires thermiques en toiture sous réserve que le bâtiment soit « nécessaire à l'exploitation, fermé sur au moins 2 côtés et implanté à moins de 150 mètres du site d'exploitation ». Les trackers solaires sont également autorisés à condition d'être proportionnés à l'usage auxquels ils sont destinés. Les installations éoliennes sont autorisées sous réserve de la réglementation en vigueur.

Le changement de destination d'un bâtiment est permis à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur Az, outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone A, seuls sont admis à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, les aménagements ou extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions (destination économique ou touristique) à condition que la surface soit limitée à 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créé (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants).

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

La réalisation d'annexes aux bâtiments à vocation d'activités du secteur secondaire ou tertiaire dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et soit limités à une surface de plancher de 30m<sup>2</sup>.

## ***Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

- ***Règles de hauteur***

Le règlement ne définit pas de hauteur spécifique pour les bâtiments agricoles afin de répondre aux besoins spécifiques des exploitants. Néanmoins, un rapport d'échelle à maintenir avec l'environnement. Pour les bâtiments à usage d'habitation, et à vocation d'activités (en secteur Az), la hauteur est limitée à 9 mètres.

- ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

En termes d'implantation, le règlement veille à imposer un recul des constructions vis-à-vis des voies et du domaine public (5 mètres). L'implantation en limite n'est pas autorisée. La zone agricole n'est pas destinée à reprendre les formes urbaines des zones urbaines et à urbaniser.

Compte tenu de la localisation des bâtiments d'exploitation, des manœuvres des engins agricoles ou forestiers, des volumes plus importants des constructions, un recul minimum a été défini afin de garantir une bonne visibilité des axes de circulation mais aussi pour faciliter la circulation des engins au-devant des bâtiments.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à un minimum de 3 mètres. Néanmoins, une attention est portée sur l'insertion des nouvelles constructions dans l'ensemble bâti existant. Dans ce cas, une implantation spécifique peut être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble de nouvelles constructions et d'annexes aux constructions existantes.

- **Règles d'emprise au sol**

Les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à évoluer par le biais d'annexes et d'extensions. Ces possibilités doivent néanmoins être limitées de façon à préserver les espaces agricoles. C'est pourquoi le règlement limite à 50m<sup>2</sup> la surface de plancher totale des annexes en secteur A. Pour les bâtiments agricoles, l'emprise au sol n'est pas réglementée car il s'agit de ne pas entraver le développement des exploitations car chaque exploitation a des besoins différents.

Zone	Rappel de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol des annexes (hors piscine) est limitée à 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
AZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol à créer est limitée à 150 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

- **Règles d'aspect architectural**

De manière générale, le règlement prévoit que les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et une harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les règles sur les clôtures préservent le paysage environnant par leur hauteur limitée (1,5 mètres) et par leur constitution.

## Justifications réglementaires des zones naturelles

### Article R.151-24 du Code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La communauté de communes a fait le choix de permettre le maintien des activités isolées en zones agricoles et naturelles et de leur permettre un développement mesuré. Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein des zones naturelles et agricoles (prohibé par le Code de l'urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors compromettre la pérennité des activités et en condamner certaines.

Il est important de préciser que ces sites sont pour une grande majorité d'entre eux circonscrits dans des emprises déjà artificialisées et/ou urbanisées. Ils ne consomment donc pas ou très peu d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

La Communauté de communes Terres de Perche a fait le choix de définir une stratégie d'identification de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) découlant des objectifs du PADD.

A ce titre, **3 types de STECAL** ont été identifiés en zone naturelle :

- Les STECAL Nt1 correspondent aux zones naturelles accueillant des activités touristiques par mise en valeur du bâti.

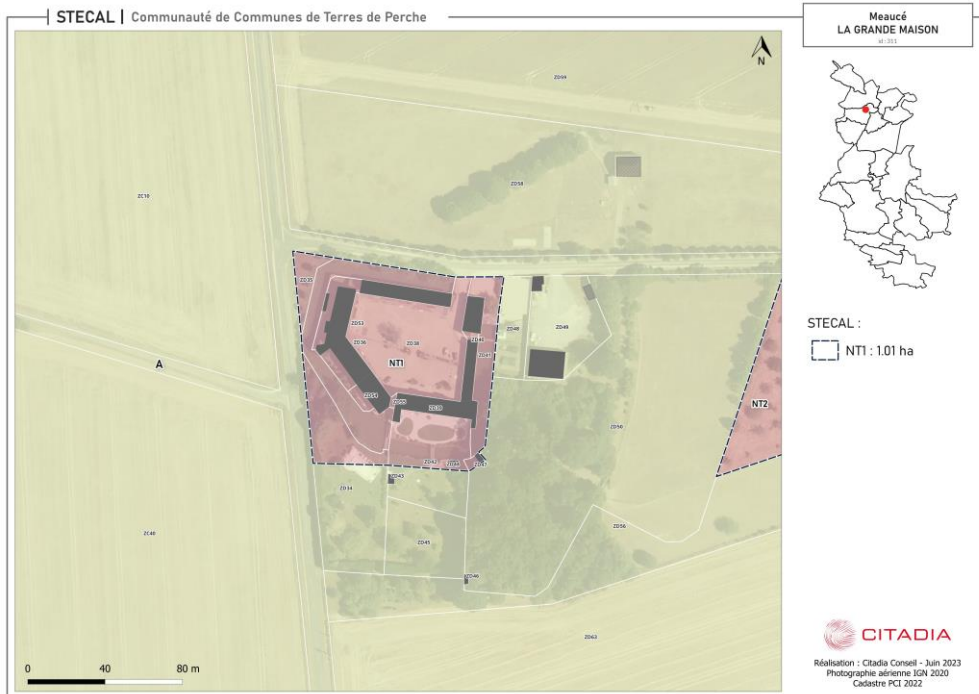
- Les STECAL Nt2 correspondent aux zones naturelles accueillant des activités touristiques par mise en valeur du bâti et par la création de nouvelles constructions.

- Les STECAL Nz relatifs aux activités économiques isolées

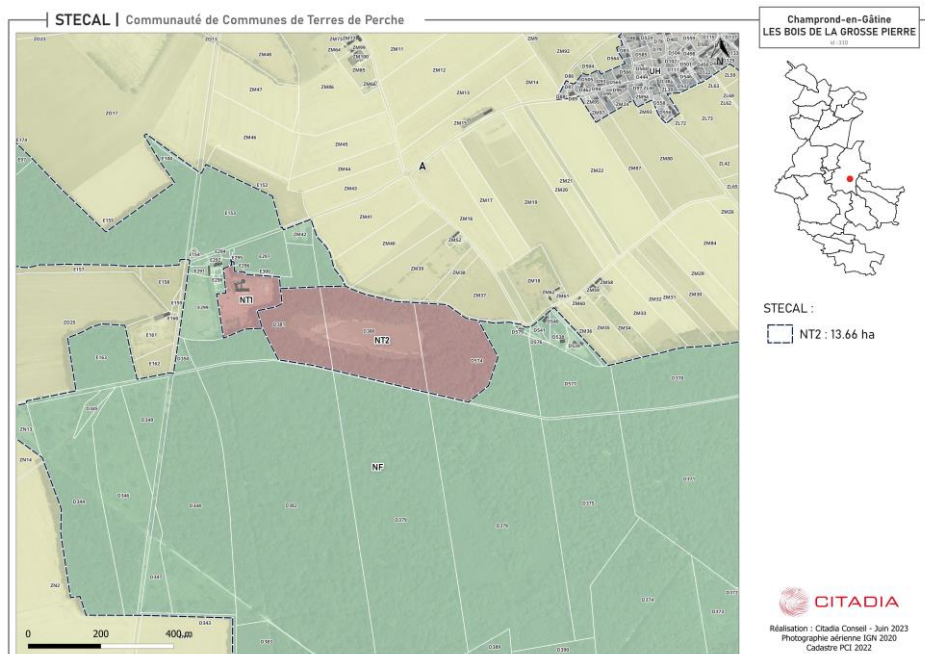
Les STECAL représentent 42,7 hectares. Ce sont 21 STECAL qui ont été délimités sur le territoire. Ces éléments démontrent leur caractère exceptionnel sur le territoire.

Leur délimitation a été motivée pour des raisons spécifiques, propres à chaque secteur, en lien avec les objectifs du PADD. La typologie propre à chaque STECAL démontre bien que leur usage a été requis au regard de situations exceptionnelles appelant une traduction réglementaire particulière et adaptée.

En zone naturelle, les secteurs Nt1 et Nt2 concernent secteurs de développement touristique. Pour les secteurs Nt1, il s'agit uniquement de permettre des changements de destination et des extensions mesurées. Pour les secteurs Nt2, l'emprise nouvelle est limitée à 500m<sup>2</sup>. Pour l'analyse de la consommation future, on estime à 2 500m<sup>2</sup> de consommation par secteur Nt2



**Exemple de secteur Nt1 sur la commune de Meucé**



**Exemple de secteur Nt2 sur la commune de Champrond en Gâtine**

En zone naturelle, les secteurs Nz concernent des secteurs pour la plupart totalement artificialisé et le développement des activités autorisées n'entraînera pas de consommation d'espace nouvelle.

	Nt1	Nt2	Nz
Nombre de STECAL	12	7	2
Superficie des STECAL (en ha)	14,22	28,13	0,29
Potentiel réel mobilisable au sein des STECAL (en ha)	/	1,75	/
Superficie moyenne par STECAL (en ha)	1,18	4	0,15

CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
N	Secteur naturel général	<p>La zone N correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maintien de l'activité sylvicole en permettant aux exploitants forestiers de se développer</li> <li>• préserver les richesses naturelles du territoire</li> <li>• assurer les continuités écologiques</li> <li>• réduire l'exposition des biens et des personnes</li> </ul>	<p>La délimitation de la zone N s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les zones naturelles à l'exception de celles qui sont indicées</li> </ul>
Nf	Secteur d'activité sylvicole	<p>La zone Nf correspond aux espaces forestier .</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maintien de l'activité sylvicole en permettant aux exploitants forestiers de se développer</li> </ul>	<p>La délimitation de la zone N s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <p>Surface forestière d'importance</p>
Nt1	STECAL- Tourisme, mise en valeur du bâti	<p>La zone Nt1 vise à mettre en valeur le bâti destiné aux activités touristiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• renforcer les fonctions résidentielles touristiques</li> </ul>	<p>La délimitation de la zone Nt1 s'est opérée au regard de l'implantation des constructions existantes</p>
Nt2	STECAL- Tourisme, mise en valeur du bâti et constructions nouvelles	<p>La zone Nt2 vise à mettre en valeur le bâti et à créer de nouvelles constructions.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• développer les fonctions résidentielles touristiques</li> </ul>	<p>La délimitation de la zone Nt2 s'est opérée au regard des constructions existantes et des projets de développement connus</p>

NI	Secteur naturel de loisirs	<p>La zone NI est destinée à recevoir des activités de loisirs existantes ou en projet.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>développer les fonctions de loisirs essentielles au renforcement de l'attractivité du territoire</li> </ul>	<p>La délimitation de la zone NI s'est appuyés sur les espaces naturels existants ou à créer au sein des communes</p>
NPH	Secteur de développement des énergies photovoltaïques	<p>La zone NPH est destinée à accueillir les champs solaires à Manou et Saintigny.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer le développement des énergies renouvelables sur le territoire</li> </ul>	<p>La délimitation de la zone Nph s'est opérée au regard de l'opportunité des sites, des contraintes environnementales et des projets de développement connus</p>
Nz	STECAL d'activités	<p>La zone Nz est destinée aux activités économiques.</p> <p><b>OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>renforcer l'attractivité économique du territoire</li> </ul>	<p>La délimitation de la zone Nz s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement de l'équipement concerné et nécessaire à son renforcement, le cas échéant.</li> <li>Emprise nécessaire pour le projet concerné.</li> </ul>

### Dispositions du PLUi sur les zones naturelles (N) hors STECAL

- Le présent PLUi, à travers le PADD et la traduction réglementaire qui en est faite, vise à préserver et valoriser les éléments sensibles en termes paysager et environnemental.
- La définition des zones naturelles traduit la prise en compte d'enjeux environnementaux et paysagers de manière rigoureuse et conformément au nouveau contexte législatif en vigueur, en s'appuyant notamment sur l'Etat Initial de l'Environnement très précis réalisé en phase diagnostic
- Les autres sous-secteurs de la zone N permettent d'adapter la réglementation à la pratique. Ainsi, les zones de loisirs (NI), les zones touristiques (Nt), les zones économiques (Nz) ont été classés dans des secteurs à réglementation particulière. Il est important de souligner qu'aucune construction nouvelle à usage d'habitation sans lien avec la valorisation de l'aspect naturel du site ne peut être édifiée. Les secteurs classés en zone N sont avant tout à protéger, préserver et valoriser.

## **Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités**

La zone naturelle a vocation à accueillir uniquement des constructions compatibles avec la vocation naturelle et forestière. À ce titre et en cohérence avec le Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions à usage autre que forestière ou d'équipements publics sont interdites ou fortement encadrées, notamment via des STECAL.

En zone naturelle, les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à évoluer (annexes et extensions) de façon limitée : 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher totale (extension incluse), 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale pour les annexes.

Des logements peuvent être créés au sein de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, lorsque le changement de destination est autorisé par le règlement graphique. Cette disposition vise à permettre la mobilisation des constructions existantes participant à la préservation de formes urbaines rurales (habitations rurales, granges, ...). Celles-ci ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur NI, les constructions et installations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics liées aux infrastructures et réseaux et les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux Équipements d'intérêt collectif et services publics liées aux activités de loisirs de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et paysagère, et d'espaces de nature en ville accueillant du public sont autorisées.

**En secteur Nt1**, la réhabilitation, le changement de destination et l'extension mesurée (50 m<sup>2</sup>) des constructions nécessaires aux activités relevant des sous-destinations Restauration, Hôtels et Autres hébergements touristiques,

**En secteur Nt2**, les constructions nouvelles et la réhabilitation, le changement de destination et l'extension des constructions existantes nécessaires aux activités relevant des sous-destinations Restauration, Hôtels et Autres hébergements touristiques dans la limite de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle sont autorisées.

### **En secteur Nz :**

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N, seuls sont admis à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, les aménagements ou extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions à condition que la surface soit limitée à 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créé (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants).

L'implantation des constructions devra favoriser un regroupement autour des constructions existantes.

La réalisation d'annexes aux bâtiments à vocation d'activités du secteur secondaire ou tertiaire dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et soient limités à une surface de plancher de 30m<sup>2</sup>.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Hauteur maximale des constructions**

Le règlement fixe des hauteurs limitées et adaptées à chaque situation (selon les destinations et selon les STECAL) de façon à concilier la préservation des paysages et la valorisation des espaces naturels.

Zone	Rappel de la règle
Nt1-Nt2-Nz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.</li> </ul>
NI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.</li> </ul>

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques (5 mètres minimum).

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait avec un recul minimum de 3 mètres pour respecter le caractère naturel et les implantations existantes.

- **Emprise au sol**

Zone	Rappel de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol des habitations est limitée à un total de 250 m<sup>2</sup> après extension.</li> <li>• L'emprise au sol des annexes (hors piscine) est limitée à 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
NI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtiments ne pourront excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.</li> </ul>
Nt1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol des extensions des bâtiments est limitée à 80 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Nt2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol est limitée à 500 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Nz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol à créer est limitée à 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul>



- **Règles d'aspect architectural**

Le règlement établit des dispositions afin que les nouvelles constructions s'intègrent dans leur environnement.

Les règles de volumétrie visent des formes urbaines simples et compactes. Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Des règles limitent la hauteur des clôtures. Cette règle permet de garantir la bonne insertion des clôtures avec le paysage environnant.

Les espaces de pleine terre doivent représenter plus de 20 % de surface du terrain de la parcelle/de l'unité foncière. Cette règle permet d'assurer la bonne infiltration des eaux de pluie dans les sols.

## Dispositions favorisant la limitation de la consommation d'espace

### Bilan de la consommation des espaces projetés par le PLUi

#### La consommation d'espace liée aux extensions de l'urbanisation

Le PLUi programme pour les ouvertures à l'urbanisation :

- la consommation de 38 ha (19,1 ha à vocation d'habitat et 18,9 ha à vocation d'activités) d'espaces naturels ou agricoles sur la période 2023-2031
- la consommation de 11,65 ha après 2031 (8,65 ha à vocation d'habitat et 3 ha à vocation d'activités) d'espaces naturels ou agricoles.

#### La consommation d'espace liée au Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité

Ce sont 28 STECAL qui ont été délimités sur le territoire, soit environ 1 STECAL en moyenne par commune. Ces éléments démontrent leur caractère exceptionnel sur le territoire.

	Nt1	Nt2	Nz	Az	Aev	TOTAL
Nombre de STECAL	12	7	2	8	2	<b>31</b>
Superficie des STECAL (en ha)	14,22	28,13	0,29	1,96	10,50	<b>55,1</b>
Potentiel réel mobilisable au sein des STECAL (en ha)	/	1,75	/	/	0,2	<b>1,95</b>
Superficie moyenne par STECAL (en ha)	1,18	4	0,15	0,24	5,25	<b>1,78</b>

## Analyse de la consommation projetée par le PLUi par rapport aux dix dernières années

Le PADD fixe un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui s'appuie sur la consommation des 10 dernières années.

**Le PLUi doit ainsi fixer un objectif de modération de la consommation des espaces par rapport à la période 2012-2022 correspondant au 10 années précédant l'année d'arrêt du PLUi.**

Selon l'observatoire de l'artificialisation, celle-ci s'est élevée à **55,6 hectares**, toutes vocations confondues, **ces 10 dernières années**, soit environ **5,5 hectares par an**.

	Consommation moyenne des 10 dernières années	Surfaces dédiées par an au zonage ayant un potentiel constructible	Evolution entre les surfaces de la consommation passée et identifiées constructibles au zonage
Surfaces à voc. résidentielle	4,5 ha	2,3 ha	-49%
Surfaces à voc. économique Equipement intégrant les STECAL	1 ha	1,9 ha	+ 90%
<b>Total des surfaces</b>	<b>5,5 ha</b>	<b>4,2 ha</b>	<b>-24%</b>

Ainsi comparée à la décennie passée, la modération de la consommation foncière par rapport à la décennie passée serait de :

- ▶ Moins 49% pour l'habitat/
- ▶ Plus 90% pour le volet économie/équipements et tourisme intégrant les STECAL

Soit **une réduction globale de 24%**.

## Analyse de la consommation projetée par le PLUi par rapport aux objectifs de la loi Climat et résilience

**Edictée le 22 aout 2021, la loi Climat et Résilience vient renforcer cette prérogative.** Fixant un nouvel objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, il est alors demandé pour atteindre cet objectif que le rythme de consommation d'espace des sols sur la période 2021-2031 doit être tel que la consommation totale d'espace *observée à l'échelle nationale* soit inférieure à la moitié de celle observée sur la période 2011-2021.

Selon l'observatoire de l'artificialisation, celle-ci s'est élevée à **59 hectares**, toutes vocations confondues, **entre 2011 et 2021**, soit environ **5,9 hectares par an**.

**Pour être en accord avec les objectifs de la loi Climat et résilience, le PLUi doit réduire la consommation de 50% par rapport à la période 2011-2021 pour se limiter à 29,5 hectares sur la période 2021 à 2031.**

Selon les données de l'observatoire, 4,5 hectares ont été consommés en 2022.

- 4,5 hectares ont été consommés depuis 2021 et le projet de PLUi projette la consommation de 38 ha de secteurs d'extension urbanisable sur l'horizon 2024-2030 et de 1,95 hectares pour les STECAL à vocation touristique.

**On arrive à une consommation projetée de 44,45 ha soit une réduction de près de 24%**

## Synthèse

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, Terres de Perche a contribué à une **forte rationalisation et mise en cohérence des documents d'urbanisme communaux** dont les volumes constructibles ne répondaient pas tous à une logique de planification à 10 ans comme aujourd'hui.

**Avec des réductions de consommation importante et en intégrant la programmation de 25 ha de zones d'activités inscrites au SCOT**, son projet d'urbanisme participe aux prérogatives amorcées par la loi Climat et Résilience de la lutte contre l'artificialisation des sols. Au-delà de ces réductions en volume, le PLUi s'est efforcé à maîtriser l'étalement urbain en privilégiant le maintien de zones constructibles au sein ou en prolongement des centralités constituées, en fermant ou réduisant les zones de quartiers et les secteurs constructibles non desservis en assainissement collectif.

A cela, par son travail fin de phasage à l'échelle des OAP, il démontre la mise en place d'une stratégie foncière aigüe basée sur une dynamique démographique et foncière murement réfléchi. En effet, plus d'un tiers de leurs surfaces identifiées se situent au sein des enveloppes urbaines et donc hors des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En conséquence, les objectifs de modération foncière conformément demandés par le SCOT en appui de la loi Climat et Résilience sont donc tenus dans le cadre de la déclinaison du projet de PLUi, et selon aux objectifs exprimés dans le cadre du PADD.



**6**

**Articulation du PLUi avec les plans et programmes supérieurs**

# Articulation du PLUi avec les plans et programmes supérieurs

## Compatibilité du PLUi Terres de Perche avec le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir

Le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir couvre 3 intercommunalités (CC Perche, CC Terres du Perche, CC Forêts du Perche). Il couvre 61 communes et 42 230 habitants.

Le PLUi doit être compatible avec les orientations et recommandations exposées au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs. Ce rapport de compatibilité implique qu'il faille décliner localement ces orientations, respecter leur principe général, en veillant bien à les adapter aux spécificités territoriales, afin de mettre en œuvre le projet porté par le SCoT sur le territoire de Terres de Perche.

La compatibilité des documents sera alors appréciée aussi bien en termes qualitatif, que quantitatif quand des chiffres sont développés.

### Orientations et prescriptions du SCOT

AMBITION 1 : LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE	
OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUi ET LE SCOT
<p><b>Orientation 1 : POUR UNE RECONQUETE INDUSTRIELLE</b></p>	<p><i>P1 - Les prochains documents d'urbanisme devront accompagner le développement de cette offre d'immobilier d'entreprises, notamment les projets visant à offrir une offre complémentaire aux zones d'activités.</i></p> <p><i>P2 - Le Scot acte la typologie des zones d'activités telle qu'elle a été définie dans le schéma d'accueil des entreprises, à savoir :</i></p> <p><i>Les zones majeures :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones de la Messesselle et des Terres Fortes à Nogent,</li> <li>- ZA de l'Aunay à Nogent,</li> <li>- ZA de Luigny,</li> <li>- ZA du Perche Thironnais à Thiron Gardais,</li> <li>- ZA des Mourgloires à Senonches,</li> <li>- Site de la Forêt à Senonches.</li> <li>- ZA du Val d'Huisne à Nogent,</li> <li>- ZI des Grands Prés</li> </ul> <p><i>à La Loupe, Les zones relais :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZA de la Goguerie à Authon,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZA de Meaucé,</li> <li>- ZI du Fossé Rouge à Senonches,</li> <li>- ZA de la Libération à Senonches, Les zones de proximité :</li> <li>- ZA du Fresneau à Authon,</li> <li>- ZA de Coudray au Perche,</li> <li>- ZA du Bois de l'Aumône à Nogent,</li> <li>- Zone artisanale à St Jean Pierre Fixte,</li> <li>- ZA de Belhomert,</li> <li>- ZA du Champrier de la ferme à Champrond en Gâtine,</li> <li>- Zone de La Hurie à St Victor de Buthon,</li> <li>- ZA de Frétigny,</li> <li>- ZA de St Denis d'Authon,</li> <li>- ZI Ville aux Nonains à Senonches,</li> <li>- Parc d'activités des Boisselières à Lamblore</li> <li>- ZA de Combres.</li> <li>- P2 - Les documents d'urbanisme locaux devront veiller à décliner cette typologie ainsi que la stratégie du schéma d'accueil des entreprises à l'échelle intercommunale</li> </ul> <p>P3 - Les extensions nécessaires au développement économique et répondant aux besoins en équipements, devront s'inscrire dans les enveloppes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Communauté de communes Terres de Perche : 15 ha pour le développement économique, 10 hectares pour le besoin en équipements.</b></li> </ul> <p>P4 - Les documents d'urbanisme locaux devront réaliser une étude de densification des ZAE.</p> <p>P5 - Poursuivre le travail d'animation et de mobilisation de dents creuses à l'échelle du pôle territorial</p> <p>P6 - Favoriser le développement de nouvelles structures de formation en lien avec l'environnement industriel du bassin de l'Huisne.</p> <p>P7 - Les documents d'urbanisme locaux devront veiller à autoriser le développement de l'artisanat dans le tissu bâti à condition de ne pas générer de nuisances pour l'environnement habité voisin.</p>
<p><b>Orientation 2 :</b> <b>Pour une société du bien vivre</b></p>	<p>P8 - Les documents d'urbanisme locaux doivent définir de manière précise ces secteurs d'intensification, a minima dans les pôles du territoire (pôle de centralité, et pôles d'équilibre).</p> <p>P9 - Au sein de ces secteurs d'intensification, les documents d'urbanisme locaux veilleront à réduire la vacance des logements en mettant en place une véritable politique de résorption (en lien avec les orientations relatives à l'aménagement du territoire).</p>

	<p><i>P10 - Développer une offre environnementale favorisant un bon état de santé des individus. Outre les aspects évoqués dans le second chapitre de ce document, cela nécessite de décliner les objectifs du PCAET à l'échelle locale.</i></p> <p><i>P11 - Conforter l'offre de maisons médicales dans les différents pôles du territoire. Cet objectif pourra s'inscrire dans la mise en place d'une politique d'équipements traduite dans les documents d'urbanisme locaux.</i></p>
<p><b>Orientation 3 :</b> <b>Pour le développement des activités primaires ancrées dans le terroir</b></p>	<p><i>P12 - Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des Plui, Plu, cartes communales devra intégrer un diagnostic agricole spécifique permettant :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>de définir la pérennité de chaque site d'exploitation agricole pour les 5 et 10 années à venir</i></li> <li>- <i>de définir l'usage (et non la destination) actuel et futur des bâtiments constituant le site</i></li> <li>- <i>de préciser les projets de développement et de diversification du site</i></li> <li>- <i>de localiser les accès au site d'exploitation</i></li> <li>- <i>de localiser les usages agricoles pouvant générer des nuisances (séchage de grains, animaux...)</i></li> <li>- <i>d'envisager les pistes de diversification possibles</i></li> <li>- <i>d'envisager le développement global de l'activité agricole et de son prolongement</i></li> </ul> <p><i>Ce diagnostic devra offrir une image précise et la plus exhaustive possible de l'activité agricole et de son devenir, et être traduit dans les documents d'urbanisme.</i></p> <p><i>P13 - Ces secteurs devront être localisés à proximité immédiate des zones de production ou des sites d'exploitation agricole.</i></p> <p><i>P14 - Les documents d'urbanisme locaux devront impérativement veiller à préserver les abords des sites d'exploitations agricoles, en apportant une attention toute particulière aux sites d'élevage.</i></p>
<p><b>Orientation 4 : Pour une mise en tourisme du patrimoine</b></p>	<p><i>P15 - Intégrer les enjeux de mise en valeur des monuments historiques (inscrits ou classés), par exemple en mettant en place des outils de gestion efficaces (Périmètre délimité des abords, Site patrimonial remarquable) en lien avec les Architectes des bâtiments de France.</i></p> <p><i>P16 - Les documents d'urbanisme locaux veilleront également à repérer le patrimoine vernaculaire qui participe aussi à la valorisation de l'identité rurale du territoire.</i></p>

AMBITION 2 : LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE PERCHERON	
OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT	Prescriptions du SCOT
<p><b>Orientation 1 :</b> Pour un territoire de la proximité</p>	<p><i>P17 - À l'échelle du pôle de centralité et des pôles de proximité, les documents d'urbanisme locaux veilleront à offrir les conditions permettant a minima de maintenir l'accès aux services et équipements listés ci-dessus comme faisant partie du panier de la vie courante.</i></p> <p><b>* A minima, il s'agira de maintenir une offre en matière d'analyses médicales à l'échelle du pôle de centralité.</b></p> <p><i>P18 -Le maintien et le développement de l'offre de services et de commerces devra se faire en priorité en centre-bourg. Le développement d'une offre en périphérie pourra être envisagée uniquement s'il est fait la démonstration de la non-concurrence avec l'offre de proximité, et de l'impossibilité de son implantation en centre-bourg.</i></p> <p><i>P19 - Les documents d'urbanisme locaux devront traiter des mobilités actives au travers des orientations d'aménagement et de programmation (thématique ou sectorielles), a minima à l'échelle du pôle de centralité et des pôles d'équilibre.</i></p> <p><i>P20 - Les documents d'urbanisme locaux devront s'attacher à analyser les forces et faiblesses des différents centres-bourgs en vue du développement des commerces de proximité.</i></p>
<p><b>Orientation 2 :</b> Pour une transition numérique</p>	<p><i>P21 - Dans un souci d'efficacité de l'aménagement économique du territoire, les documents d'urbanisme locaux veilleront à privilégier les secteurs où le déploiement du très haut débit est totalement effectif.</i></p>
<p><b>Orientation 3 :</b> Pour la mise en valeur de l'identité percheronne</p>	<p><i>P22 - Les documents d'urbanisme veilleront à l'intégration paysagère des nouveaux secteurs à urbaniser. Cette intégration pourra être traitée au travers des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.</i></p> <p><i>P23 - Par ailleurs, les mêmes documents d'urbanisme devront préserver l'ambiance boisée dans les secteurs bâtis. Cette prescription pourra être traitée autant dans le règlement écrit qu'au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation.</i></p> <p><i>P24 - La préservation du bocage est un objectif central en matière de mise en valeur du paysage percheron. Les documents d'urbanisme devront définir une stratégie de protection effective.</i></p>



**Orientation 4 : Pour une véritable transition écologique**

*Afin d'organiser une réponse cohérente à l'échelle du territoire du Pôle territorial, il conviendra de repérer au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les linéaires de haies les plus stratégiques.*

*Ce repérage pourra être complété d'une série de compensation pour intégrer les enjeux locaux (notamment les enjeux de développement de l'activité agricole)*

*P25 - Le maintien et la réouverture visuelle des fonds de vallée devra également être favorisée. En cela, le maintien de l'activité d'élevage et des prairies associées est un objectif à rechercher.*

*P26 - Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles des documents d'urbanisme locaux devront obligatoirement intégrer un volet renforcé de prise en compte des enjeux environnementaux et de biodiversité. Outre ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, il apparaît nécessaire de prévoir une orientation d'aménagement et de programmation thématique traitant de ces enjeux environnementaux.*

*P27 - A minima, il est demandé de définir des actions en faveur des continuités écologiques.*

*P28 - Les documents d'urbanisme devront intégrer les enjeux de protection et de mise en valeur des monuments historiques, qu'ils soient inscrits ou classés. Cela pourra se décliner au travers d'orientations relatives à la qualité des espaces publics.*

*P29 - Cette mise en valeur pourra également se matérialiser par du repérage patrimonial des bâtiments nécessitant d'être préservés (repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme).*

*P30 - Accompagner la mise en place de SPR (Site patrimonial remarquable), et de PDA (périmètre délimité des abords), pour une intégration efficace des espaces remarquables.*

*P31 - Les documents d'urbanisme locaux veilleront à proposer des dispositions réglementaires respectueuses de l'architecture percheronne, que ce soit en centre-bourg ou en périphérie.*

*P32 – Au même titre que le bâti remarquable, le patrimoine vernaculaire pourra être mis en valeur au travers d'un repérage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.*

*P 33 - L'ensemble des réservoirs de biodiversité de la trame bleue devront être protégés par les documents d'urbanisme. Le repérage et la protection des zones humides devront être effectifs (zonage et règles spécifiques). Ce repérage pourra s'appuyer sur l'inventaire des zones humides réalisé par le Parc du Perche en 2019.*

*P 34 – Les mares naturelles ou traditionnelles devront être répertoriées dans le cadre des documents d'urbanisme ; l'inventaire du Plan mares du Département peut être utilisé à cet effet.*

*P 35 – Les réservoirs de biodiversité de la trame verte devront être protégés par les documents d'urbanisme.*

*P36 - Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les continuités boisées devront être précisées. S'il s'avère qu'elles participent à un corridor, elles devront également être préservées. De manière générale, les corridors de milieux boisés devraient être préservés.*

*P37 - Les réservoirs de biodiversité de la sous trame des pelouses sèches (en orange sur la carte ci-dessous) devront être protégés par les documents d'urbanisme.*

*P38 - Les réservoirs de biodiversité des espaces prairiaux bocagers devront être protégés dans les documents d'urbanisme. Cela pourra se traduire, au choix, par un repérage ou par des zonages spécifiques.*

*P39 - Les continuités écologiques devront être considérées comme des secteurs à enjeux que les documents d'urbanisme devront traiter avec vigilance.*

*P40 - Favoriser l'utilisation des essences locales pour les plantations (espaces publics, clôtures, intégration paysagère ...), et intégrer la problématique des espèces invasives.*

*P41 - Renforcer la présence du végétal au sein des futurs espaces publics afin de créer des îlots de fraîcheur, d'améliorer la qualité, et de renforcer les caractéristiques traditionnelles.*

*P42 - Maintenir la qualité de l'air et suivre les recommandations inscrites dans le PCAET du Perche.*

*P 43 : Adapter les projets de territoire à l'adéquation durable des besoins et de la ressource en eau.*

*P44 - Considérer le sol comme une ressource naturelle à part entière : principal enjeu de la mise en œuvre de la politique du zéro artificialisation nette.*

AMBITION 3 : L'AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE	
OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT	Prescriptions du SCOT
<p><b>Orientation 1//</b> Pour un renforcement des polarités territoriales</p>	<p><i>P45 - À l'échelle du Pôle territorial, le taux de croissance annuel moyen recherché est de 0,35%. Ce taux est à considérer comme une moyenne à l'échelle du Scot. Il pourra donc être ajusté en fonction des spécificités locales.</i></p> <p><i>P46 - Dans la mesure du possible, il est demandé aux documents d'urbanisme de s'inscrire dans la répartition territoriale du scénario d'accueil de population développé dans le Padd, à savoir :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% en direction du pôle de centralité,</li> <li>- 30% vers les pôles de proximité,</li> <li>- 15% vers les pôles ruraux,</li> <li>- 15% vers les villages.</li> </ul> <p><i>P47 - Afin de garantir l'équilibre entre les bassins de vie, le taux de croissance pourra être modulé. À titre indicatif, les documents d'urbanisme pourront s'appuyer sur l'équilibre actuel de la population.</i></p> <p><i>P48 – Pour justifier ces taux de croissance différentiels, les documents d'urbanisme devront a minima faire la démonstration de leur compatibilité avec l'objectif de renforcement des polarités territoriales, et du maintien des grands équilibres territoriaux (notamment à l'échelle des communautés de communes).</i></p>
<p><b>Orientation 2 : Pour une consommation efficace de l'espace</b></p>	<p><i>P 49 – S'agissant du potentiel en dents creuses :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer une étude de densification à l'échelle de l'ensemble des secteurs bâtis du territoire</li> <li>- Instaurer le Droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U et AU des documents d'urbanisme, et construire un observatoire local du foncier.</li> </ul> <p><i>P 50 – Permettre les changements de destination des anciens sites agricoles au travers des documents d'urbanisme locaux si la pérennité de l'activité agricole est remise en cause dans les prochaines années.</i></p> <p><i>P51 - Afin de mieux connaître le parc de logements vacants, une étude de caractérisation des logements vacants sera à réaliser à l'échelle du Pôle territorial. Cette étude permettra de mettre en évidence le niveau de vacance actuel (après crise sanitaire), et de définir une typologie des logements vacants avec leurs caractéristiques propres.</i></p> <p><i>P52 - Cette étude fera l'office d'état initial pour la mise en place d'un observatoire de la vacance piloté à l'échelle du Pôle territorial, et qui engagera des actions en lien avec les Communautés de communes en charge des documents d'urbanisme et des politiques de l'habitat.</i></p>

**Orientation 3 : Pour une  
revitalisation de nos  
bourgs**

*P 53 – Les Communautés de communes mettront en œuvre des actions concrètes en matière de mobilisation des logements vacants stratégiques (centre-bourg par exemple).*

*P54 - Veiller à ne pas limiter les possibilités de division parcellaire (politique défensive) à la base de la démarche BIMBY.*

*P55 - Respecter a minima l'équilibre de production de logements inscrit dans le Padd, à savoir :*

- 69% des logements produits en extension,
- 31% des logements réalisés en densification.

*On rappelle cependant que les documents d'urbanisme doivent en priorité mobiliser le potentiel en densification avant de prévoir d'éventuelles zones d'extension urbaine. Dans ce cas, ils veilleront à faire la démonstration du réel besoin en extension (si le potentiel en densification n'apparaît pas suffisant).*

*P56 - L'interdiction d'étendre les hameaux est la règle générale : seules les opérations de densification sont autorisées. Les documents d'urbanisme locaux devront proposer une définition de ce que l'on entend par « hameau constitué », en lien avec les caractéristiques locales. Cette définition devra a minima s'appuyer sur les critères suivants :*

- la présence d'au moins 10 constructions (occupés ou non) au sein de la partie actuellement urbanisée,
- une densité bâtie suffisante pour marquer une unité urbaine,
- la présence ou non d'édifice public (mairie, école, église ...),
- l'accessibilité (voirie et transport en commun) et les réseaux,
- les caractéristiques architecturales et paysagères,
- la distance vis à vis des centres-bourgs des bassins de vie,
- l'histoire de la commune.

*P57 - Les bourgs-centres des communes historiques des communes nouvelles n'ont pas vocation à être concernés par cette prescription sur les hameaux.*

*P58 - Offrir une part de logements locatifs dans chacune des nouvelles opérations d'aménagement au sein des pôles (de centralité, de proximité, et ruraux). Les logements locatifs aidés peuvent être ici à privilégier.*

*P59 - A minima, les documents d'urbanisme veilleront à maintenir les taux actuels de logements locatifs à l'échelle des différentes centralités, à savoir :*

- Pôle de centralité : 15%
- Pôles de proximité : 12%
- Pôles ruraux : 5%

*P60 - Proposer des formes innovantes en matière d'habitat pour seniors en privilégiant les centres-bourgs, et en respectant la nature des lieux (et ainsi éviter la standardisation de l'habitat et des paysages).*

*P61 - Accompagner la réhabilitation des logements de centre-bourg pour offrir des logements adaptés pour les jeunes ménages.*

	<p><i>P62 - Permettre aux villages de répondre aux attentes des habitants, notamment en matière de diversité de l'offre de logements.</i></p>
<p><b>Orientation 4 : Pour un nouveau modèle d'aménagement du territoire</b></p>	<p><i>P63 - S'accorder sur une politique commune en matière de développement des énergies renouvelables, à savoir :</i></p> <p><i>Non au développement de l'éolien,</i>  <i>Oui au développement du <u>photovoltaïque</u> (selon la doctrine départementale et de la chambre d'agriculture),</i>  <i>Oui au développement de la <u>méthanisation</u> (si cela ne rentre pas en concurrence avec la pratique agricole),</i>  <i>Oui à la valorisation de la <u>biomasse</u>, notamment en matière de développement de la filière bois énergie.</i></p> <p><i>P64 - Développer une véritable culture du risque dans les choix de développement. Il s'agit ici de renforcer le rôle de l'évaluation environnementale continue pour limiter au maximum la vulnérabilité des personnes et des biens.</i></p>

## Les traductions au sein du PLUi

**Le PLUi décline l'armature SCoT à l'échelle locale. Cette structuration territoriale, à consolider, constitue le fil rouge du projet porté par le territoire.**

Plusieurs orientations du PADD ont pour vocation de contribuer au renforcement et à la fonctionnalité de cette armature. Plus de 40% des logements en extension sont programmés au sein de pôles

L'irrigation équilibrée en équipements et commerces est notamment l'un des objectifs de la consolidation de l'armature.

Le règlement distingue les cœurs de bourgs des pôles de ceux des villages. Il s'agit de **conforter ces espaces multifonctionnels, où les équipements et services sont autorisés**, sans conditions.

Des zones dédiées UL et UPL sont également dessinées, ayant vocation à **conforter l'offre de services**.

**Le scénario démographique de Terres de Perche s'est appuyé sur les tendances démographique récentes qui sont compatibles avec celles du SCoT → 0,35% de croissance annuel**

**La production de logements prend en compte une remise sur le marché de logements vacants.** Le scénario de développement présente un objectif ambitieux de décroissance de la vacance avec un taux de vacance visé de 7,9% en 2035 contre 9,2% en 2019

La compatibilité avec le SCoT est donc assurée, aussi bien en termes de production de logements, qu'en termes de remobilisation de l'existant, et affirmée dans le PADD

**L'offre de logements a vocation à se réaliser prioritairement au sein des dents creuses, puis en zone AU, couvertes par des OAP.**

Le SCOT fixe un objectif de mobilisation des dents creuses de 31% et le PLUi est plus ambitieux avec une réalisation des objectifs de 40% en dents creuses.

Au sein des OAP ont été estimés le nombre de logements envisagés, avec une incitation à la densité avec une réalisation d'une OAP thématique pour assurer ces objectifs au sein des espaces bâtis.

Afin de limiter la consommation d'espace, **le PADD a la volonté de définir des zones d'extensions qui se trouvent à proximité de l'enveloppe urbaine, et, d'assurer le renouvellement urbain.** Cette mesure permet dans un premier temps de conserver les coupures vertes et agricoles mais aussi de limiter l'urbanisation linéaire qui impacte les silhouettes urbaines. Le PADD est donc en accord avec le SCoT.

Le zonage catégorise les zones en urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) ou naturelle (N). Les réglementations concernant les constructions diffèrent dans ces différentes zones. Le zonage à la volonté de privilégier la densification afin de limiter l'étalement urbain qui pourrait impacter la morphologie des bourgs.

### La vocation des espaces participant à l'économie du territoire a été prise en compte lors de l'élaboration du zonage.

Ainsi, des zones ont été délimitées (avec des zones 1AUz quand des besoins d'extensions ont été identifiés par les élus).

Le SCOT programme 25ha pour le territoire qui en a inscrit aujourd'hui 21,9ha au sein du PLUi.

Les destinations autorisées y sont plus « souples » que dans les secteurs mixtes, la cohabitation avec d'autres usages ne devant pas être assurée.

Les OAP développées sur ces zones permettent d'en assurer la qualité et la bonne desserte, participant donc à l'attractivité économique du territoire.

**Les centralités commerciales sont vectrices d'animation, et il s'agit de les préserver aujourd'hui.** C'est pourquoi les élus ont fait le choix d'identifier des linéaires commerciaux au règlement graphique, afin de conserver la destination commerciale des locaux et ainsi favoriser le commerce de proximité.

**L'activité économique ne se situe pas uniquement dans les zones dédiées au sein du territoire, mais également dans le diffus, dans des espaces mixtes.** La complémentarité des espaces d'activités est soulignée dans le projet

### Le PADD a la volonté de préserver les spécificités des entités paysagères des silhouettes villageoises et urbaines et confirme la volonté de mettre en valeur le patrimoine urbain, bâti et paysager des bourgs ainsi que de promouvoir leur remise en état.

Le zonage met en place des prescriptions sur les éléments du patrimoine comme le patrimoine bâti, végétal. Les éléments du patrimoine bâti sont protégés grâce à une réglementation. De plus, la démolition d'un patrimoine bâti n'est pas autorisée

Des zones A ont également été dessinées, dans lesquels les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront voir le jour.

La limitation de l'impact sur les espaces agricoles (qualification des terres concernées par des secteurs de projets, maintien des activités existantes...) a constitué l'un des objectifs forts du projet : voir évaluation environnementale pour le détail

### Le PADD affirme bien sa volonté de préserver la biodiversité grâce à plusieurs mesures.

Tout d'abord, celui-ci a la volonté de protéger les réservoirs de biodiversité en évitant les constructions dans ces sites mais aussi, en incitant à adopter des pratiques plus respectueuses de la biodiversité comme par exemple la fauche tardive. De plus, le PADD a la volonté de protéger les milieux humides qui ont une forte valeur écologique. En plus de la protection des réservoirs de biodiversité, le PADD a la volonté d'assurer la perméabilité écologique sur son territoire grâce à une préservation des corridors déjà existants (arbres, haies, espaces agricoles etc) mais

aussi en prenant en compte la Trame Verte et Bleue dans les projets d'urbanisation. Le PADD a également la volonté de préserver les espaces de nature ordinaire qui sont des corridors.

**Le zonage répertorie les espaces agricoles et naturels en zone A et N afin de limiter fortement les constructions dans ces zones. Cela permet de préserver le patrimoine végétal et de préserver les réservoirs de biodiversité.**

**Le PADD a la volonté de s'adapter au changement climatique en adoptant des pratiques respectueuses de la ressource en eau en terme qualitatif et quantitatif.**

Le PADD a la volonté de limiter les pollutions de différents cours d'eau ce qui permet de limiter les phénomènes d'eutrophisations qui vont s'accroître avec le changement climatique. Afin de limiter les pollutions, le PADD veut assurer un développement territorial en accord avec les capacités épuratoires du territoire. De plus, le PADD a la volonté de conserver et développer la Trame Verte ce qui permet d'avoir de nombreux espaces de nature.

**Afin d'atténuer les effets du changement climatique, le règlement met en place des mesures permettant de limiter le risque d'inondation**

De plus, les eaux pluviales doivent être gérées de manière à limiter le ruissellement qui a la conséquence de favoriser les risques d'inondation et les pollutions des cours d'eau comme les phénomènes d'eutrophisation qui vont accroître suite au réchauffement climatique.

**Le PADD prévoit le développement de la production d'énergies renouvelables qui pourra se faire dans le respect des richesses patrimoniales, architecturales et environnementales.**