

Communauté de Communes du Perche



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet d'aménagement et de développement durables

Vu pour être annexé à la délibération du : 20 mars 2025
Pour la Communauté de Communes,
Le Président

Version Gilson 10/03/25

Sommaire

LA LECTURE DU PADD	5
LES OBJECTIFS DU PADD	6
I. La définition du PADD	6
II. Les orientations du projet	6
AXE 1 UN PROJET DE TERRITOIRE AMBITIEUX ET PARTAGE	7
AXE 2 UNE NOUVELLE DONNE DEMOGRAPHIQUE.....	9
I. Retrouver une attractivité résidentielle en veillant aux équilibres du territoire.....	9
II. Organiser les espaces résidentiels de manière adaptée et raisonnée.....	11
AXE 3 UNE ATTRACTIVITE ET UNE COMPETITIVITE ECONOMIQUE RENFORCEE	14
I. Organiser les espaces économiques de manière équilibrée et raisonnée	14
II. Maintenir et développer le commerce dans les centralités	17
III. Préserver l'agriculture et valoriser les activités associées.....	18
IV. Promouvoir le tourisme et les loisirs.....	19
AXE 4 UNE IDENTITE LOCALE ET PATRIMONIALE AFFIRMEE.....	22
I. S'appuyer sur la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité	22
II. Valoriser les paysages et le patrimoine.....	25
III. Gérer durablement les ressources	27
IV. Prendre en compte les risques.....	28
AXE 5 DES MOBILITES DIVERSIFIEES ET FACILITEES.....	29
I. Favoriser l'accessibilité pour tous de l'ensemble du territoire.....	29
II. Développer les mobilités douces et partagées	30

LA LECTURE DU PADD

Le présent PADD comprend pour chaque axe développé :

DES ENJEUX

Il s'agit d'un court résumé des enjeux relatifs à la thématique abordée. Pour d'avantage de précision, se reporter aux tableaux « atouts – faiblesses – opportunités – limites et enjeux » figurant au Rapport de présentation, aux chapitres Diagnostic territorial et État initial de l'environnement.

DES OBJECTIFS

Il s'agit d'un rappel des objectifs exprimés par les élus de la Communauté de Communes du Perche dans la délibération de prescription du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en date du 5 février 2017.

DES ORIENTATIONS



Il s'agit ici des orientations du PADD exprimées en vertu de l'article L151.5 du Code de l'Urbanisme, qui pourront être traduites dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les exemples cités en italique ocre ont une vocation pédagogique et illustrative et ne peuvent être considérés comme des éléments exhaustifs de traduction des orientations auxquelles ils se rapportent.



Les mentions citées en italique vert expriment des intentions portées par le projet communautaire que le PLUi ne peut traduire réglementairement, mais qui participent à la politique globale de développement du territoire.

DES CARTOGRAPHIES

Les orientations du PADD sont également exprimées sous la forme de cartes schématiques de principes. La représentation et la localisation des éléments graphiques sont donc indicatives.

LES OBJECTIFS DU PADD

Le PLUi, document de planification élaboré à l'échelle intercommunale, répond à la nécessité d'envisager, à une échelle pertinente, le devenir d'un territoire à moyen terme et de préciser le rôle de chaque polarité, de chaque commune dans cette dynamique. Cette échelle plus large permet de penser le développement du territoire selon une logique systémique et transversale afin d'en offrir une meilleure lisibilité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se fonde sur le croisement des enjeux communaux et communautaires, identifiés par le diagnostic territorial, par l'ensemble des acteurs et de la population, et l'anticipation des évolutions à venir. Son élaboration permet la planification d'une politique d'aménagement et d'urbanisme cohérente et équilibrée entre les communes, pour « mieux vivre ensemble ».

I. La définition du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

IL prend en compte les spécificités, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales des communes déléguées de Margon, Brunelles et Coudreceau, réunies en commune nouvelle d'Arcisses, mais aussi celles des communes déléguées d'Authon-du-Perche et de Soizé, réunies en commune nouvelle d'Authon-du-Perche.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), eux sont opposables et constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

II. Les orientations du projet

En s'engageant dans l'élaboration d'un PLUi, la Communauté de Communes du Perche a pour ambition de construire, en collaboration avec chaque commune, un projet de territoire attractif, compétitif et solidaire, et respectueux de son environnement tout en mettant en valeur l'identité et les spécificités de chacune d'elle.

Cette ambition s'articule autour de 5 axes :

Axe 1 | Un projet de territoire ambitieux et partagé ;

Axe 2 | Une nouvelle donne démographique ;

Axe 3 | Une attractivité et une compétitivité économique renforcée ;

Axe 4 | Une identité locale et patrimoniale affirmée ;

Axe 5 | Des mobilités diversifiées et facilitées ;

Dans chacun de ces axes, et de manière transversale, la Communauté de Communes exprime également sa volonté de prendre en compte les enjeux de développement durable, notamment ceux concernant la transition écologique et énergétique, la lutte contre le réchauffement climatique et la préservation de la qualité de l'air et de l'eau.

AXE 1 | UN PROJET DE TERRITOIRE AMBITIEUX ET PARTAGE

ENJEUX

Située en région Centre-Val de Loire, à l'extrémité Ouest du département de l'Eure-et-Loir, la Communauté de Communes du Perche est à l'articulation de quatre départements et de trois régions. Son attractivité se déploie sur un bassin de vie et d'emploi dépassant les limites communautaires, dans un rayon de 20 à 30 kilomètres, et couvrant près de 45 000 habitants, grâce notamment à ses infrastructures de communication qui la relie aux pôles de Chartres et Le Mans par la RD 923, Alençon et Orléans par la RD 955.

Le territoire dispose également d'une bonne desserte ferroviaire et routière grâce à son positionnement sur la ligne TGV Paris-Le Mans, et l'autoroute A11 Paris-Le Mans, qui le place à 2 heures de Paris.

L'agglomération de Nogent-le-Rotrouⁱ, sous-préfecture du département, constitue le « **pôle d'équilibre et de centralité** » du Pays du Perche d'Eure-et-Loir, dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est en cours, et qui regroupe également les Communautés de Communes Terres de Perche et Forêts du Perche. La commune d'Authon-du-Perche en constitue un « **pôle de proximité** ». A l'échelle plus large du bassin économique de la Vallée de l'Huisne, Nogent-le-Rotrou partage le rôle de **pivot économique** avec La Ferté-Bernard.

OBJECTIFS

Pour asseoir la position stratégique du territoire, les objectifs fixés par le PLUi sont les suivants :

- Engager un projet d'aménagement et de développement partagé, en collaboration avec chaque commune, pour un territoire attractif, compétitif et solidaire ;
- Renforcer la dynamique territoriale en confortant notamment l'agglomération de Nogent-le-Rotrou dans son rôle d'animateur d'un bassin de vie et d'emploi élargi ;
- Assurer une complémentarité entre l'agglomération et les communes rurales, en définissant une armature territoriale équilibrée et cohérente, en lien avec le SCoT du Pays du Perche d'Eure-et-Loir.

ORIENTATIONS



Affirmer la position stratégique du territoire, à la charnière de 4 départements et de 3 régions, dans un quadrilatère animé par 4 pôles (Chartres, Châteaudun, Le Mans, Alençon) et valoriser ses 4 atouts majeurs :

- Activités économiques et emplois,
- Desserte et accessibilité ;
- Équipements et services ;
- Identité patrimoniale et cadre de vie.



Conforter le rôle de « Pôle d'équilibre et de centralité » de l'agglomération de Nogent-le-Rotrou, non seulement au sein du Pays du Perche d'Eure-et-Loir qu'elle anime, mais également à l'échelle d'un bassin de vie et d'emploi qui dépasse les limites communautaires :

- Renforcer les complémentarités avec les pôles limitrophes, et notamment **la Ferté-Bernard ou Brou et Châteaudun** dans la logique d'un renforcement des diagonales économiques et touristiques desservies par les axes RD923 et RD955 ;
- Porter la dynamique locale du Pays du Perche d'Eure-et-Loir en s'appuyant sur le relai des pôles de proximité d'**Authon-du-Perche, La Loupe, Senonches et Thiron-Gardais**.

ⁱ L'agglomération de Nogent-le-Rotrou est entendue ici comme la continuité bâtie entre Nogent-le-Rotrou et Margon (commune déléguée de la commune nouvelle d'Arcisses), formant une unité urbaine.



Définir une armature territoriale équilibrée et cohérente qui assure la complémentarité entre l'agglomération et les communes rurales, et qui reconnaisse le rôle :

- De l'agglomération de Nogent-le-Rotrou en tant que « **pôle d'équilibre et de centralité** » ;
- De la commune d'Authon-du-Perche et de Beaumont-Argenvilliers en tant que « **pôle de proximité** » ;
- Des communes rurales au travers des « **pôles ruraux** » et des « **villages** ».



*L'agglomération de Nogent-le-Rotrou (incluant la continuité urbaine de Margon) est identifiée en tant que « **pôle d'équilibre et de centralité** » : elle est dotée d'un tissu commercial complet, offre également un grand nombre de services et de commerces à l'échelle du Pays. Il s'agit de la seule commune qui dépasse les 10 000 habitants sur le territoire du SCoT.*



*La centralité d'Authon-du-Perche et l'unité urbaine de Beaumont-Argenvilliers sont identifiées en tant que « **pôles de proximité** » : Elles ont pour vocation de soutenir le pôle d'équilibre et de centralité dans le sens où elles offrent des services, commerces et équipements complémentaires qui permettent un maillage du territoire sur un axe Nord/Sud – Est/Ouest. Authon-du-Perche fait partie des communes dont la population est comprise entre 1 000 et 4 000 habitants sur le territoire du SCoT. L'unité urbaine de Argenvilliers-Beaumont-les-Autels, représentant 800 habitants environ, a été retenue au titre des pôles de proximité pour le rôle intermédiaire qu'elle joue à l'échelle locale au sein de la Communauté de Communes du Perche.*



*Les « **pôles ruraux** » sont des communes qui bénéficient encore d'une offre de services, commerces et équipements du quotidien. Ils ne peuvent se passer de l'influence des pôles de proximité et du pôle d'équilibre et de centralité pour certaines offres plus spécifiques. Généralement, ces communes ne dépassent pas les 1 000 habitants sur le territoire du SCoT.*

*Sur la Communauté de Communes du Perche, les pôles ruraux sont **au nombre de 5** : Champrond-en-Perchet, Chapelle-Royale, Coudray-au-Perche, Luigny et Souancé-au-Perche.*



*Les « **villages** » sont des communes qui dépassent rarement les 500 habitants et où l'on trouve peu de services et commerces, voire aucun. Les habitants de ces villages sont plus ou moins dépendants des communes où l'on trouve une offre plus importante de services et commerces nécessaire au quotidien.*

*Sur la Communauté de Communes du Perche, les villages sont **au nombre de 13** : villages de Brunelles et Coudreceau (sur la commune nouvelle d'Arcisses), Les Autels-Villevillon, Bethonvilliers, Charbonnières, Les Étilleux, La Gaudaine, Miermaigne, Saint-Bomer, Saint-Jean-Pierre-Fixte, village de Soizé (sur la commune nouvelle d'Authon-du-Perche), Trizay-Coutretot-Saint-Serge et Vichères.*



Appuyer le développement territorial sur les éléments identitaires, porteurs d'une image valorisante du territoire :

- **Le Parc Naturel Régional**, la Communauté de Communes du Perche en constituant l'une des portes d'entrée et donc l'une des vitrines, que ce soit en termes d'attractivité touristique que résidentielle ;
- **Le bassin industriel de la vallée de l'Huisne**, en tant que trait d'union économique supra-communautaire dont Nogent-le-Rotrou et La Ferté Bernard sont elles-mêmes les points d'accroche et de développement.

AXE 2 | UNE NOUVELLE DONNE DEMOGRAPHIQUE

ENJEUX

Avec une population de près de 20 000 habitants, la Communauté de Communes du Perche enregistre depuis plusieurs années une baisse démographique significative, accompagnée d'une diminution du nombre de résidences principales, et donc de ménages. La situation est toutefois à nuancer car la situation particulière de Nogent-le-Rotrou pèse fortement sur ces tendances. La 1^{ère} couronne de Nogent-le-Rotrou et les communes rurales, dans une moindre mesure, enregistrent en effet des évolutions plus favorables.

Aussi l'enjeu du PADD ne réside pas tant dans la projection d'un rythme de croissance démographique, mais dans sa capacité à mettre en œuvre les outils et moyens offerts par le document d'urbanisme qui permette au territoire de réenclencher le cercle vertueux de sa politique du logement, de sa stratégie foncière, en conséquence duquel la baisse démographique pourrait être enrayerée.

L'ensemble du territoire est confronté au vieillissement de la population et à la diminution de la taille moyenne des ménages qui impose d'anticiper les besoins en logements à la fois pour maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants. Le rôle de Nogent-Le-Rotrou, en tant que « porte d'entrée » des parcours résidentiels sur le territoire, est à consolider. Le rôle des Pôles de proximité, des Pôles ruraux et des Villages dans la diversification du parc de logements est à affirmer.

OBJECTIFS

Pour enrayer le déclin démographique et résidentiel du territoire, les objectifs fixés par le PLUi sont les suivants :

- Définir des objectifs de production de logements réalistes, permettant de répondre aux attentes et besoins des habitants actuels tout en attirant de nouveaux habitants ;
- Favoriser le développement et l'aménagement des communes dans l'intérêt de maintenir leur attractivité : équipements, commerces, services... ;
- Revitaliser les centralités : améliorer la qualité du parc de logements existants, encourager la reconquête des logements vacants, améliorer les espaces publics... ;
- Favoriser la diversité et la mixité de l'offre de logements, adapter les densités aux contextes locaux pour valoriser la qualité du cadre de vie ;
- Répondre aux besoins en termes d'équipements publics, de services, de manière globale et cohérente.

I. Retrouver une attractivité résidentielle en veillant aux équilibres du territoire

ORIENTATIONS



Organiser une armature territoriale équilibrée et cohérente pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services :

- « **pôle d'équilibre et de centralité** » : Agglomération de Nogent-le-Rotrou
- « **pôles de proximité** » : Authon-du-Perche et Beaumont-Argenvilliers
- « **pôles ruraux** »
- « **villages** »



Relancer la production de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir :

- Un potentiel de production de logements de l'ordre d'**une centaine de logements par an** pour la Communauté de Communes, soit environ 1 200 logements supplémentaires d'ici 12 ans.



Enrayer la baisse démographique en diminuant d'un tiers la perte de population actuelle :

- Une baisse de population qui se poursuit mais à un rythme plus faible que celui enregistré sur la dernière période ;
- Une perte de population estimée à **210 habitants par an**, soit 2 500 habitants en moins d'ici 12 ans.



Proposer un développement équilibré à partir du maillage territorial retenuⁱⁱ, c'est-à-dire une répartition par polarités :

- « **pôle d'équilibre et de centralité** » : **50 à 60%** environ de la production de logement soit 60 à 80 logements annuels pour l'agglomération de Nogent-le-Rotrou ;
- « **pôle de proximité** » : **20%** environ de la production de logement soit 20 à 30 logements annuels pour Authon-du-Perche et Argenvilliers-Beaumont-les-Autels ;
- « **pôles ruraux** » : **12 à 15%** environ de la production de logement soit 10 à 20 logements annuels pour les **5 pôles ruraux** ;
- « **villages** » : 15 à 20% environ de la production de logement soit 15 à 25 logements annuels pour les **13 villages**.



Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population :

- Développer **un habitat solidaire** pour répondre aux besoins des seniors, des jeunes, des personnes défavorisées ou aux ressources modestes, des personnes en situation de handicap, des gens du voyage, etc. ;
- Développer **un habitat innovant** pour répondre aux besoins de sobriété et d'efficacité énergétique, de mixité et de diversité des formes urbaines, d'expression architecturale, de maîtrise des déplacements ;
- Tenir compte de la situation particulière de la ville de Nogent-le-Rotrou engagée dans une **stratégie de renouvellement urbain** visant à la déstigmatisation des quartiers d'habitat social et à la dédensification des grands ensembles.

Entre 2015 et 2020, le quartier prioritaire « Le Val » (Quartier des Gauchetières recentré), défini dans le cadre de la Politique de la Ville, a fait l'objet d'un Contrat de Ville. Ce quartier accueille la quasi-totalité des logements collectifs et sociaux, à la fois de la ville de Nogent-le-Rotrou mais aussi de la Communauté de Communes du Perche. Le Contrat de Ville prévoyait plusieurs orientations dédiées à l'aménagement urbain et au cadre de Vie » et notamment :

- *Agir sur le bâti et tendre vers une meilleure mixité sociale : accueillir des familles, des jeunes, favoriser l'accession sociale à la propriété, engager la rénovation thermique du parc social... ;*
- *Adapter des logements à des populations spécifiques : personnes âgées, jeunes travailleurs, étudiants... ;*
- *Résidentialiser le cadre de vie : réaménager et améliorer les espaces et les équipements publics favorisant la qualité de service, la sécurité... ;*
- *Se réappropriier les espaces publics par les habitants : améliorer l'entretien des espaces publics et encourager les démarches participatives favorisant le lien social.*

Le présent PADD promeut la poursuite de ces actions.

Le relai de ces orientations est assuré sur les communes rurales par le Contrat de Ruralité par le biais notamment d'une Opération Bourg-Centre sur la commune d'Authon-du-Perche. Ces initiatives ont également mené à la signature d'une convention cadre Action Cœur de Ville sur la ville de Nogent-le-Rotrou, à une convention Petites Villes de Demain sur Authon-du-Perche.

Enfin une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisite sur la période 2021-2025 vient compléter ces actions. L'OPAH-RU sera conduite sur les périmètres d'intervention prioritaire de l'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) dans le cadre des conventions cadre Action Cœur de Ville sur la ville de Nogent-le-Rotrou et Petites Villes de Demain sur Authon-du-Perche.

L'ensemble de ces dispositifs ont pour vocation d'accompagner de manière opérationnelle les orientations déclinées dans le présent PADD. Ces programmes montrent également l'enjeu d'accompagnement des collectivités dans leur stratégies foncières qui nécessitent des moyens en

ⁱⁱ Tel que prévu par le SCoT en cours d'élaboration.

termes d'ingénierie et de financement. Au-delà du document d'urbanisme, le concours de l'Etat, de la région, du département, de l'ANAH, de l'établissement public foncier (EPF), d'Action Logement, de la Banque des Territoires, l'engagement des bailleurs sociaux paraît indispensable à la mise en œuvre de ces actions.



Pour répondre aux besoins de la population, la diversification de l'offre d'habitat, en typologie de bâti, en statuts d'occupation, en tailles de logements doit être recherchée : logements en accession libre / sociale, locatif public / privé, habitat individuel / intermédiaire / petit collectif, T2 / T3, offre haut de gamme, etc. avec des réponses différenciées, évolutives dans le temps et adaptées aux polarités du territoire.

La recherche de la sobriété et l'efficacité énergétique présente plusieurs avantages : elle réduit la facture énergétique des ménages et protège les ménages les plus démunis de la précarité énergétique. Les actions en faveur de la mixité et la diversité des formes urbaines participent à la densité et à la compacité du bâti et améliorent l'efficacité énergétique des bâtiments. Elles permettent également d'optimiser le recours aux énergies renouvelables. Elles participent à la diminution des obligations de déplacements motorisés et/ou à la mutualisation des moyens de transport.

II. Organiser les espaces résidentiels de manière adaptée et raisonnée

ORIENTATIONS



Revitaliser les centres-villes et les centres bourgs en produisant 45%ⁱⁱⁱ des logements en enveloppes urbaines grâce à 3 leviers :

- En encourageant la résorption de la vacance, notamment les logements dits « hors marché » (inadaptés à la demande, vétustes...) ;
- En favorisant la valorisation des dents creuses et l'optimisation des grandes parcelles déjà bâties ;
- En favorisant le renouvellement urbain : réappropriation/réhabilitation de friches, rénovation urbaine, changement de destination, etc.



Envisager un développement résidentiel peu consommateur d'espace en produisant 55%^{iv} des logements en extension de l'urbanisation :

- En œuvrant en continuité des centralités existantes ;
- En diversifiant et en adaptant les densités aux contextes communaux^v :
 - o « **pôle d'équilibre et de centralité** » : 20 logements par hectare
 - o « **pôles de proximité** » : 15 logements par hectare
 - o « **pôles ruraux** » : 12,5 logements par hectare
 - o « **villages** » : 10 logements par hectare



Le choix des centralités comme localisation privilégiée de la production de logements a pour objectif de préserver le dynamisme du centre-ville et des centres-bourgs, de maintenir les commerces et services, notamment de santé (médecins, pharmaciens), de maintenir ou développer les équipements, notamment scolaires (écoles en milieu rural) ou dédiés aux aînés et aux jeunes, de participer au renouvellement et à la requalification du bâti et des espaces publics, d'améliorer l'accessibilité et la fonctionnalité du territoire, en faveur de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité résidentielle.

Le choix de limiter le nombre de lieux-dits éligibles au titre des STECAL^{vi} participe également à renforcer la fonctionnalité et le rôle des centralités dans l'animation du territoire.

ⁱⁱⁱ La répartition s'entend ici à l'échelle communautaire ; elle peut varier d'une commune à l'autre.

^{iv} Idem ci-avant.

^v La densité s'entend ici comme une moyenne ; elle peut varier d'une opération à l'autre.

^{vi} Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.



Grace à ces orientations, des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols :

- Les besoins en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat (équipements et infrastructures liés) sont estimés à **une quarantaine d'hectares sur 12 ans environ**, soit une moyenne de 3 à 4 ha par an environ.
- Afin de maîtriser cette consommation d'espace, il est proposé de répartir l'enveloppe foncière selon une programmation dans le temps des aménagements (zones 1AU et 2AU).



Sur la base de l'étude de densification réalisée et présentée au Tome 1 Diagnostic Territorial, il est à noter que la Communauté de Communes du Perche a consommé 108 ha entre 2011 et 2021 dont 65ha soit 60% pour l'habitat (hors occupation mixte et indéterminée).

La déclinaison ci-avant permettrait d'envisager une consommation d'espace réduite d'un tiers par rapport à celle de la dernière décennie pour l'habitat et les équipements associés, tenant compte des capacités du territoire à animer un bassin de vie qui dépasse les limites communautaires.



Favoriser le maintien d'une offre équilibrée et diversifiée d'équipements et de services dans les centralités afin de prendre en compte :

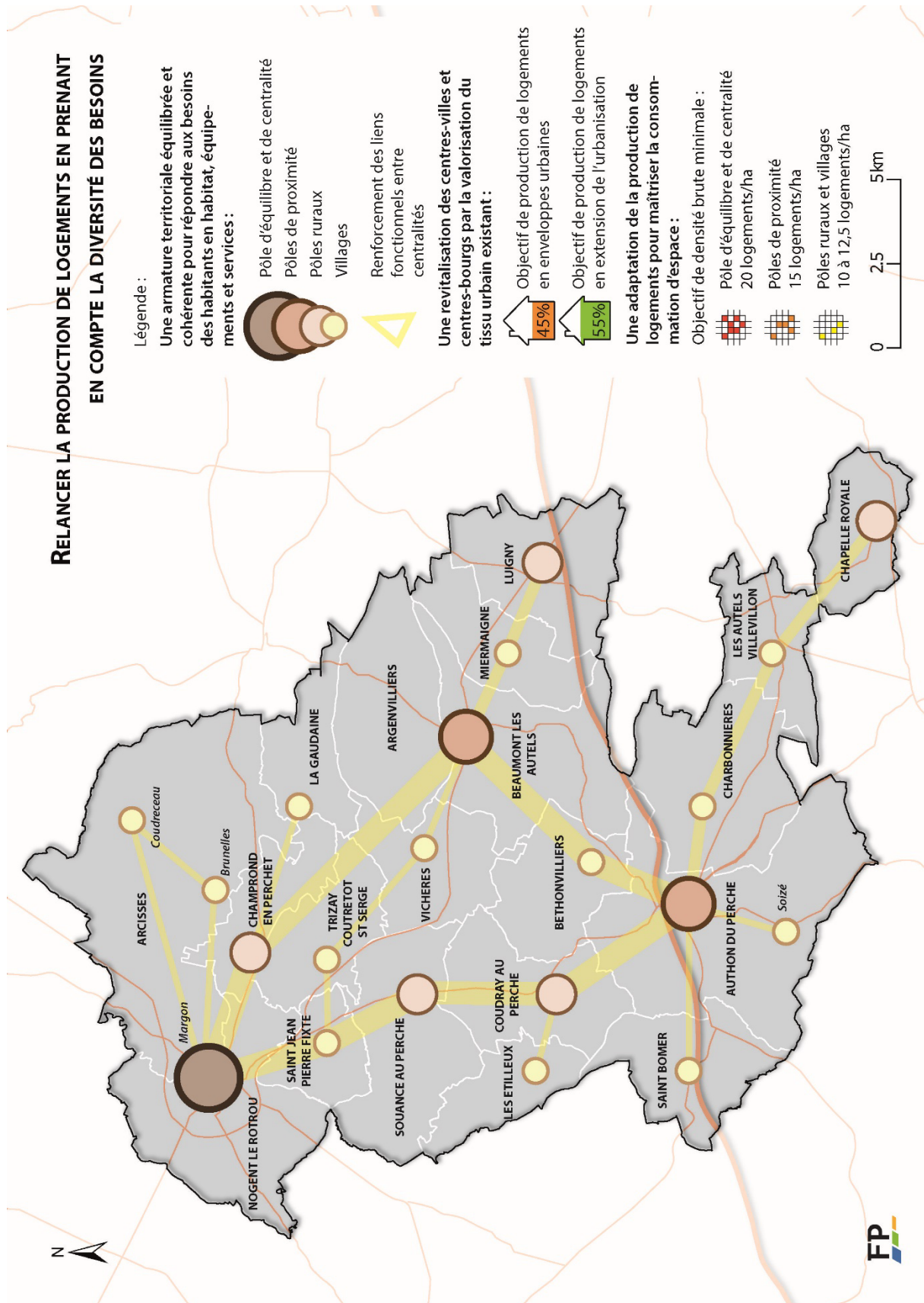
- L'accessibilité pour tous aux fonctions du quotidien (santé, commerces, écoles de proximité...);
- La recherche d'une mutualisation entre communes lorsqu'elle est possible (*notamment en identifiant les groupements scolaires, périscolaires et centres de loisirs*).



En dehors des centralités :

- Certains hameaux pourront être identifiés en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) :
 - o A titre exceptionnel ;
 - o Uniquement à des fins de densification.
- Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un changement de destination :
 - o Sous réserve d'intérêt patrimonial et architectural du bâti ;
 - o Sous réserve d'intégration urbaine, paysagère et environnementale ;
 - o Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

RELANCER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN PRENANT EN COMPTE LA DIVERSITÉ DES BESOINS



AXE 3 | UNE ATTRACTIVITE ET UNE COMPETITIVITE ECONOMIQUE RENFORCEE

ENJEUX

La Communauté de Communes du Perche, compétente en matière de développement économique, accueille 9 zones d'activités à vocation industrielle, artisanale et commerciale. Elle est également compétente en matière de promotion du touristique. Forte de la présence de plus de 1 250 établissements, et offrant plus de 9 000 emplois sur son territoire, la zone d'emploi de la Communauté de Communes dépasse largement ses limites administratives, couvrant 55 communes et près de 45 000 habitants.

La Vallée de l'Huisne, identifiée Territoire d'Industrie, porte aujourd'hui la dynamique économique interrégionale et se déploie sur 4 Communautés de Communes dont la CdC du Perche. Avec près de 10 000 emplois industriels, elle constitue la 4^{ème} zone d'emplois la plus industrielle de France. Nogent-le-Rotrou et La Ferté Bernard en sont aujourd'hui les 2 pôles à partir desquels se déploie la stratégie de reconquête industrielle et de développement territorial portée par ce programme national.

Le développement économique du territoire est également lié à la présence d'une activité agricole dynamique, qui entretient un lien étroit avec les entreprises locales (agroalimentaire, logistique...), qu'il s'agit de pérenniser. L'identité du territoire, liée aux paysages bocagers et au patrimoine emblématiques du Perche, au fait que la Communauté de Communes constitue l'une des portes d'entrée du Parc Naturel du Perche, offre également des potentialités pour le développement d'une économie touristique et de loisirs.

OBJECTIFS

Pour maintenir et développer l'attractivité et la compétitivité économique du territoire, les objectifs fixés par le PLUi sont les suivants :

- Définir une stratégie économique confortant l'activité des entreprises locales, permettant leur développement et l'accueil de nouvelles activités ;
- Renforcer la place du commerce local en limitant l'évasion et en anticipant les nouveaux modes de consommation ;
- Favoriser la pérennité des activités agricoles et forestières tout en recherchant un équilibre avec le développement économique et résidentiel ;
- Développer et soutenir les projets touristiques en s'appuyant sur l'identité du territoire et en mettant en valeur ses atouts.

I. Organiser les espaces économiques de manière équilibrée et raisonnée

ORIENTATIONS



Mettre en valeur les atouts économiques du territoire :

- **La Vallée de l'Huisne**, en tant que **Territoire d'Industrie**, pour le volume d'entreprises et d'emplois qu'elle accueille mais aussi pour la constitution d'un réseau d'acteurs dont l'influence dépasse le cadre communautaire ;
- **Une diagonale Nogent-le-Rotrou – La Ferté-Bernard**, pour le rôle pivot qu'elles jouent dans l'articulation du bassin économique de la Vallée de l'Huisne, y compris en termes de desserte et d'accessibilité (A11, TGV, etc.) ;
- **Une base productive forte** (notamment dans l'agro-industrie et l'agroalimentaire) pour accompagner le développement des entreprises locales mais aussi attirer de nouvelles entreprises.

Le programme national Territoires d'Industrie est axé sur 2 ambitions et 5 priorités :

- *Dynamique inter régionale*
- *Reconquête industrielle et développement territorial :*
 - ✓ *Création d'un campus inter régional de formation, partenariats avec les grandes écoles ;*
 - ✓ *Déploiement d'une antenne d'un centre technique d'innovation Parcours « industrie du futur » ;*
 - ✓ *Valorisation du cadre de vie et facilités de logements, de déplacements et de services ;*
 - ✓ *Accueil des entreprises adaptation de l'offre foncière et immobilière ;*
 - ✓ *Création d'un club d'industriels inter régional.*

Ce programme est aussi l'occasion pour la Communauté de Communes de développer une stratégie de marketing territorial axée sur les « valeurs » du territoire, les « marques employeurs » et projets d'entreprises, adossée à la valorisation de son cadre de vie.



Favoriser l'innovation, anticiper et accompagner les mutations économiques et la transition écologique et énergétique :

- **Renforcer les capacités d'adaptation de l'économie du territoire**, tant d'un point de vue technologique qu'organisationnel ou sociétal, notamment en faveur de la transition écologique et énergétique ;
- **Encourager le développement de la formation et de la (re)qualification** professionnelle au regard des besoins des entreprises existantes mais aussi des opportunités offertes par la diversification des activités et la montée des compétences ;
- **Proposer un accompagnement et des services innovants** aux entreprises et à la population aptes à renforcer la reprise / la création d'activités sur le territoire, notamment tertiaires et liées au numérique.

L'un des enjeux de cette orientation est de consolider l'existant tout en réunissant les conditions d'adaptation du territoire à de nouvelles formes d'économie : écologie industrielle et territoriale, agriculture durable, périurbaine, économie sociale et solidaire, collaborative, circulaire, culturelle et créative, silver économie, etc.

La création d'un campus connecté pourrait également élargir les possibilités pour les jeunes de poursuivre leurs études dans l'enseignement supérieur sur le territoire. La desserte en numérique constitue donc un levier important du développement des entreprises et du télétravail, mais aussi de la formation, notamment dans les communes rurales.



Poursuivre le développement et la valorisation des zones d'activités économiques afin de proposer une offre adaptée répondant à la diversité des besoins :

- **Les zones d'activités d'intérêt communautaire : zones majeures, zones d'équilibres et zones relai**, localisées sur des sites stratégiques, connectés aux grands axes de flux, pouvant accueillir les grandes entreprises ;
- **Les parcs d'activités de proximité : zones de proximité et espaces économiques de centralité** pouvant accueillir des activités locales qu'il s'agit de conforter ;
- **Certains sites économiques isolés** pourront être identifiés en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), à titre exceptionnel, uniquement à des fins de maintien et de développement de l'activité préexistante.



L'armature déclinée ci-avant répond également au schéma d'accueil des entreprises. La Communauté de Communes du Perche a ainsi identifié :

- **3 Zones majeures** : ZA de Launay, ZA de La Messesselle et des Terres Fortes à Nogent-le-Rotrou-Arcisses et ZA de Luigny
- **3 zones d'équilibre** : ZA Entrée Nord – RD 922, ZA Entrée Sud – RD 103, ZA du Val d'Huisne – RD 923 à Nogent-le-Rotrou
- **1 zone relai** : La Goguerie à Authon-du-Perche
- **7 zones de proximité** : ZA Fossé de l'Aumône – RD 922 à Nogent-le-Rotrou, ZA Entrée Est – RD 955 à Nogent-Trizay-St Jean-Pierre-Fixte, Le Fresneau et Entrée Est - RD5 à Authon-du-Perche, Les Bouleaux à Argenvilliers-Beaumont-les-Autels, ZA de Coudray-au-Perche et ZA de Chapelle-Royale
- **6 espaces économiques de centralité** : Le Charroyau à Noget-le-Rotrou, Comtesse de Mons et Résistance à Argenvilliers-Beaumont-les-Autels, La Furtière à Coudray-au-Perche, Route de Nogent et La Bouillotte à Souancé-au-Perche.

L'objectif est de veiller à la plus grande cohérence entre économie et transports : privilégier les espaces à forte accessibilité routière pour l'économie productive, privilégier les espaces à meilleure accessibilité en transports alternatifs pour le tertiaire et les emplois de bureaux. Allié au développement des communications numériques, cette intention doit contribuer à la limitation des obligations de déplacements automobiles.

Quatre zones d'activités sont fléchées au titre des actions prioritaires de la Communauté de Communes :

- La **ZA de Launay** dont l'objectif est la consolidation de l'emprise existante permettant le déploiement des projets en cours (photovoltaïque, BTP...) et l'anticipation de besoins futurs d'entreprises fondamentales pour l'activité et l'emploi du territoire (Marie-Laure PVL) ;
- La **ZA de La Messesselle** dont l'objectif est la requalification de l'emprise Radiotechnique permettant l'accueil de nouvelles activités : pépinières d'entreprises, ateliers-relais, etc. mais aussi la pérennité des entreprises déjà installées (notamment Calpac) ;
- La **ZA de Luigny** dont l'objectif est l'extension de l'emprise existante permettant à la fois le développement des entreprises actuelles (contraintes liées à l'autoroute : marges de recul au titre de la Loi Barnier, bande sonore ; contraintes liées au risque SEVESO de l'entreprise CMS High Tech par exemple...) mais également l'accueil de nouvelles entreprises ;
- La **Gare** dont l'objectif est la fois la mutation en Pôle d'Echange Multimodal mais aussi en pôle économique alliant diversité et mixité de l'activité, avec une forte capacité d'adaptation (favoriser la multi activité, la modularité, l'agilité, la réversibilité). L'ambition est de pouvoir y accueillir de l'artisanat de production avec bureaux et ateliers, pépinières d'entreprises, etc. Un lien est prévu avec le Cœur de ville via une passerelle piétonne en cours de création.

L'un des enjeux de cette orientation est également de développer une offre en immobilier d'entreprises, composée notamment de « petits locaux », aptes à accueillir de nouveaux modèles entrepreneuriaux (espaces partagés, collaboratifs...), dans les zones d'activités existantes, mais également dans les centralités dans une logique de mixité fonctionnelle. Le développement de « tiers-lieux » dans les espaces en transition (friches, îlots en cours de renouvellement urbain) est également un moyen de mixer les usages, entre le travail et le domaine artistique, culturel, etc.



L'objectif est de veiller à la plus grande cohérence entre économie et transports : privilégier les espaces à forte accessibilité routière pour l'économie productive, privilégier les espaces à meilleure accessibilité en transports alternatifs pour le tertiaire et les emplois de bureaux. Allié au développement des communications numériques, cette intention doit contribuer à la limitation des obligations de déplacements automobiles.



Veiller à la maîtrise de la consommation d'espaces à vocation économique grâce à 3 leviers :

- En encourageant la résorption de la vacance, notamment des bâtiments dits « hors marché » (inadaptés à la demande, vétustes...) ;
- En favorisant la valorisation des dents creuses et l'optimisation des grandes parcelles déjà bâties ;
- En favorisant le renouvellement urbain : réappropriation/réhabilitation de friches, de bâtiments désaffectés, changement de destination, etc.



Grace à ces orientations, des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols :

- Les besoins en extension de l'urbanisation à vocation économique (équipements et infrastructures liés) sont estimés à **une cinquantaine d'hectares sur 12 ans environ**, soit une moyenne de 4 ha par an environ.



Sur la base de l'étude de densification réalisée et présentée au Tome 1 Diagnostic Territorial, il est à noter que la Communauté de Communes du Perche a consommé entre 2011 et 2021 dont 32ha soit 30% pour l'activité économique (hors occupation mixte et indéterminée).

La déclinaison ci-avant permettrait d'envisager une consommation d'espace au moins égale à celle de la dernière décennie pour l'activité économique, tenant compte des

capacités du territoire à animer un bassin d'emploi et d'activités qui dépasse les limites communautaires et s'inscrit, à une échelle plus large, dans l'appel à projet national « Territoires d'industrie »



Améliorer les perspectives paysagères et la qualité environnementale des espaces de développement économique, notamment en entrées de ville, en tant que « vitrines » du territoire.



Veiller à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens à proximité des zones d'activités économiques.

II. Maintenir et développer le commerce dans les centralités

ORIENTATIONS



Veiller à une meilleure organisation de l'offre commerciale avec le maintien des équilibres entre centre et périphérie, en maîtrisant la périphérisation des activités et en renforçant le rôle des centralités dans le maintien du commerce :

- « **pôle d'équilibre et de centralité** » : Il a pour vocation d'accueillir :
 - Une offre de commerces et de services diversifiée en cœur de ville dont la zone de chalandise rayonne au-delà de Nogent-le-Rotrou ;
 - Des pôles commerciaux péri-urbains (Grandes surfaces Intermarché Nogent, Leclerc Margon) qui drainent également une clientèle de et hors CdC ;
 - Des pôles commerciaux de quartiers (Le Plateau, Les Gauchetières, Le Paty, la Gare) qui répondent à des besoins de proximité.
- « **pôles de proximité** » : Ils ont pour vocation d'accueillir :
 - Une offre de commerces et de services de proximité accompagné d'une ou plusieurs Moyennes surface en cœur de bourg ;
- « **pôles ruraux** » : Ils ont pour vocation d'accueillir une offre de commerces de proximité, en tenant compte de leurs besoins d'accompagnement dans leur adaptation au commerce de demain.

Le maintien des marchés, du commerce ambulant de produits locaux, la proposition de locaux adaptés à vente directe, aux circuits-courts, au e-commerce, au développement de nouveaux services pour les actifs et résidents secondaires, sont autant de facteurs d'attractivité pour les centralités, de vie locale et de lien social pour les habitants.

L'adaptation aux nouveaux modes de vie et de consommation implique davantage d'innovation et de différenciation dans les produits et services proposés mais aussi de modulation des heures et des jours d'ouverture. Les boutiques à l'essai, commerces sociaux et solidaires, collaboratifs peuvent également participer, avec un accompagnement public, à conquérir de nouvelle clientèle.

Si les villages n'accueillent pas aujourd'hui de commerces, il n'est pas envisagé de refuser l'installation d'un commerce ou d'un artisan en centralité permettant d'en favoriser l'attractivité.



L'attractivité d'un centre-bourg est à la fois liée à la densité de population et d'emplois, aux flux qui le traversent, aux équipements et services qui y sont implantés et à son identité. Favoriser une pratique quotidienne, ou plus occasionnelle, d'un centre-bourg implique de réaffirmer son rôle de centralité par des espaces publics apaisés, par des animations régulières et par la concentration d'activités attractives.

Les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, peuvent être identifiés au règlement graphique, notamment dans le cadre des opérations « Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain », en veillant :

- *A ce que l'accès au logement situé à l'étage d'un commerce dispose d'un accès indépendant du commerce ;*

- *A ce que le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial soit limité dans le temps afin de ne pas figer la vacance.*



Veiller à la qualité paysagère et environnementale, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la convivialité des aménagements, en tant que facteurs d'attractivité, à la fois dans les zones d'activités commerciales mais également en cœur de ville et cœurs de bourg.

La convention cadre Action Cœur de Ville sur la ville de Nogent-le-Rotrou et Petites Villes de Demain sur Authon-du-Perche constituent des leviers fonciers et financiers pouvant appuyer ces orientations.

III. Préserver l'agriculture et valoriser les activités associées

ORIENTATIONS



Préserver et développer l'activité agricole et forestière en ce qu'elle constitue une filière importante de l'économie locale en lien avec l'agro-industrie :

- En veillant à limiter la pression de l'urbanisation, la fragmentation et le mitage de l'espace rural ;
- En œuvrant au développement d'une chaîne de valeur agricole et forestière locale face aux enjeux alimentaires et climatiques ;
- En tenant compte des ressources (sols, eau...), de l'environnement (paysages, milieux bocagers et humides...), des risques et nuisances (GES, déchets...).



Le diagnostic agricole permet de prendre en compte la qualité agronomique des sols, la valeur ajoutée des cultures pratiquées, les investissements réalisés, les perspectives des exploitations dans un souci du meilleur équilibre possible entre nécessités du projet de développement urbain et maintien de l'activité agricole.

La mise en œuvre d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale permet en outre d'améliorer la visibilité foncière des exploitants.

L'approche « chaîne de valeur » a pour objectif d'identifier les partenariats locaux envisageables permettant à la fois de créer de la valeur et de la pérennité pour les exploitants tout en répondant aux demandes des consommateurs, en conciliant les enjeux de développement durable.



Ne pas augmenter les nuisances ou conflits d'usage entre espace agricole / sylvicole et espace résidentiel :

- Périmètres de réciprocité ;
- Espace de transition végétalisé non artificialisé ;
- Accessibilité.



Accompagner l'agriculture et la sylviculture dans la transition écologique et énergétique et le développement des énergies et matériaux renouvelables, en tenant compte des gisements et ressources locales :

- solaire, méthanisation, biomasse... ;
- bois-énergie, construction...



Accompagner les initiatives agricoles à valeur ajoutée en permettant le développement d'activités connexes :

- Production d'énergies et de matériaux renouvelables ;
- Tourisme vert (hébergement) ;
- Transformation sur place, vente en direct, vente ambulante...

Sous réserve d'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.



Autoriser le changement de destination des anciens bâtiments agricoles lorsque toute activité a cessé.

Sous réserve d'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, et de ne pas compromettre l'activité agricole.



Le maintien d'une agriculture diversifiée se conjugue également avec les objectifs paysagers et environnementaux. L'agriculture joue en effet un rôle dans le maintien et la gestion des espaces naturels, dans l'entretien des paysages, en particulier des zones humides, des prairies, des friches et du bocage.

L'activité de polyculture-élevage pratiquée aujourd'hui sur le territoire est la garante du maintien des paysages bocagers emblématiques du Perche. L'introduction progressive de la culture céréalière, combinée à une disparition de la haie, constitue un véritable risque de dégradation de l'image et de l'identité paysagère du Perche.

La Communauté de Communes du Perche encourage les actions adaptées au territoire (développement de l'agriculture biologique, des circuits-courts, etc.) permettant de répondre aux évolutions des modes de consommation plus soucieux de l'environnement, de la santé, de l'économie locale et durable...

IV. Promouvoir le tourisme et les loisirs

ORIENTATIONS



Déployer à partir de « la porte d'entrée du Parc Naturel Régional du Perche » une stratégie de développement axée sur les atouts du territoire participant à la reconnaissance et au rayonnement de l'identité communautaire :

- **Les paysages percherons**, la nature, le patrimoine, les loisirs...

Tout en veillant à ne pas augmenter les incidences sur les espaces à haute valeur environnementale et écologique :

- Impact carbone, fragmentation des espaces, perte de biodiversité, fragilisation des écosystèmes, artificialisation des sols, pollution des eaux, déboisement...



Identifier les sites et points d'intérêt à la fois reconnus et confidentiels du territoire et les associer à un maillage cohérent de liaisons douces (vélos, randonnées) :

- Les sites naturels
- Les randonnées et balades
- Les circuits des routes tranquilles du Perche
- Les monuments et jardins
- Les loisirs
- Le camping

A ce titre, citons notamment :

- **Les sites naturels** : le PNR dans son ensemble, les vallées de l'Huisne, de l'Arcisses, du Val Roquet, de la Berthe, de la Rhône, de la Cloche, de la Jambette, de l'Yerre, de l'Ozanne.
- **Les randonnées et balades** : la Véloscénie, les chemins du Mont-Saint-Michel, le Tour des Collines du Perche, les chemins de randonnées du PNR (6 itinéraires à Nogent le Rotrou et 6 dans les autres communes).
- **Les circuits des routes tranquilles du Perche** : les Châteaux du Perche Gouet au départ d'Authon-du-Perche, les Sites et abbayes au départ de Nogent-le-Rotrou.
- **Les monuments et jardins** : 7 monuments à Nogent-le-Rotrou, Eglise Notre-Dame de Villevillon, Eglise Saint-Pierre et Verger Conservatoire de Miermaigne, Manoir du Grand-Fresnay à Souancé au Perche, le bourg d'Authon-du-Perche (en cours de labellisation Petites Cités de Caractère).
- **Les loisirs** : la pêche, les rendez-vous randonnée, le canoé-kayak, le cheval, les ateliers d'art et de patrimoine, la dégustation et la vente de produits locaux, etc. ;
- **Le camping** : à Authon-du-Perche, Margon, Nogent-le-Rotrou, Souancé-au-Perche.



Développer une offre de loisirs en particulier pour la jeunesse :

- Accueillir sur le territoire des structures sportives, de jeux et de loisirs... modernes et attractives pour les enfants et adolescents, *indoor* et *outdoor*.

A titre d'exemple, un projet de création d'une foot salle + terrain de squash est en réflexion dans la ZAe de Launay, en vitrine de la RD923.



La Communauté de Communes du Perche fait le constat d'une absence d'offre d'équipements de loisirs pour la jeunesse, qui pourrait être développée : Escape Game, Paintball, Laser Game, Accrobranches, aires de jeux intérieures sportives, de parcours, de trampoline...



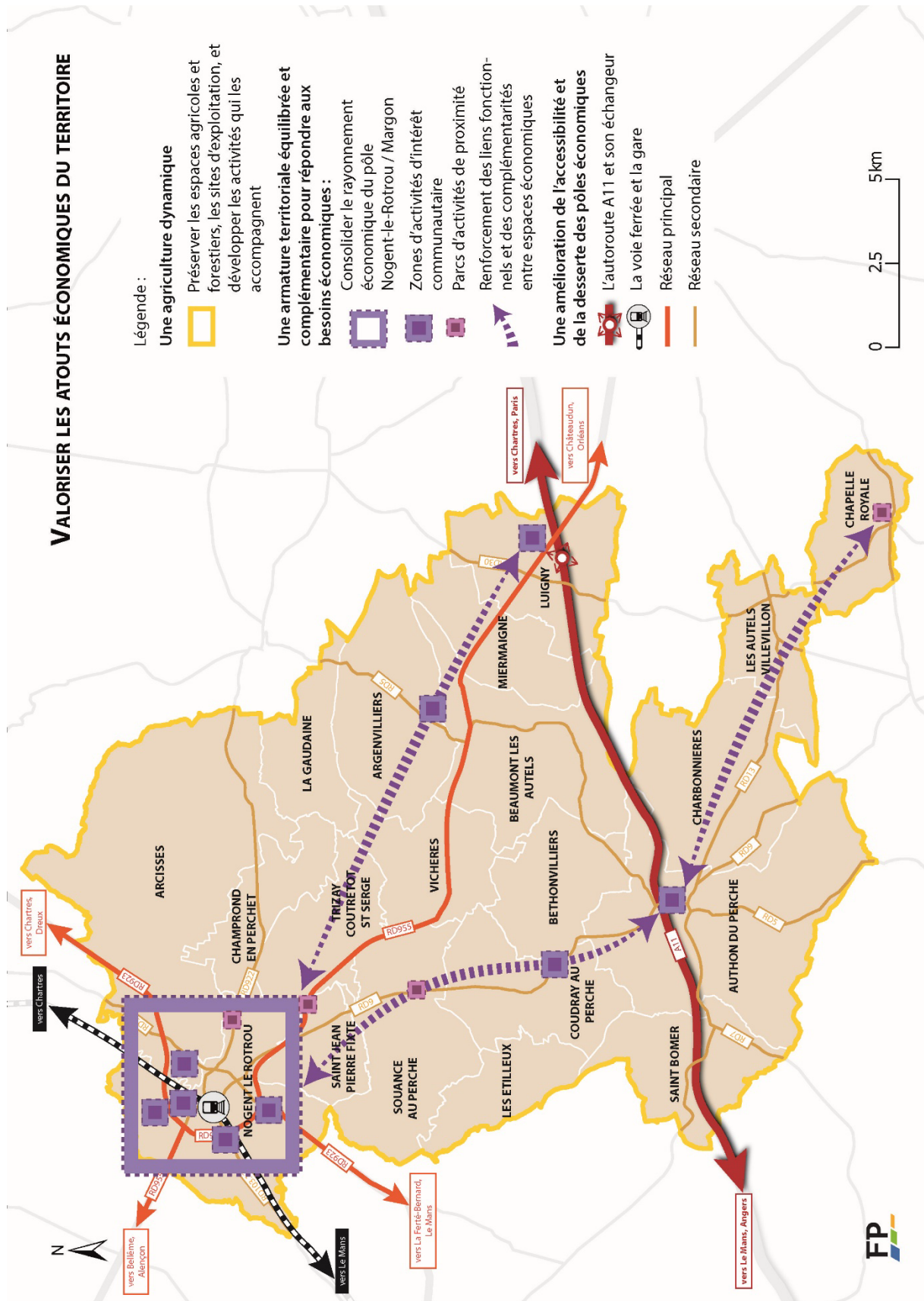
Développer, diversifier et améliorer l'offre et la gamme d'hébergement en cohérence avec les itinéraires de découverte du territoire et ses sites et points d'intérêt :

- Modernisation, qualification et accessibilité à tous des hébergements existants : Hôtels, auberges, gîtes et chambres d'hôtes, campings ;
- Diversification de la gamme d'hébergements pour éviter la banalisation de l'offre (hébergement insolite, valeurs écologiques...) ;
- Amélioration des itinérances et mobilités touristiques : intermodalité entre les gares, les sites et points d'intérêt et les hébergements, diversité des pratiques (vélo, cheval...) et possibilité d'hébergement avec son équipement d'itinérance, etc.



La Communauté de Communes du Perche souhaite poursuivre les actions en faveur de la communication touristique, dans une stratégie de marketing territorial, en s'appuyant notamment sur le numérique. L'ensemble des orientations relatives au développement du tourisme s'appuient sur les actions en cours et à venir réalisées en partenariat avec l'Office de Tourisme du Perche.

La proposition d'une programmation d'événements culturels et artistiques permettrait également de mieux faire connaître le territoire. Les animations locales sont aussi l'occasion d'encourager la mise en réseau de tous les acteurs du tourisme, y compris les artisans et commerçants. Ces événements pourraient s'appuyer sur les actions associatives et permettraient de favoriser leur visibilité.



AXE 4 | UNE IDENTITE LOCALE ET PATRIMONIALE AFFIRMEE

ENJEUX

Par son classement en Parc naturel régional, le territoire du Perche a été reconnu au plan national pour sa forte valeur environnementale, sa fragilité et la grande qualité de son patrimoine naturel, paysager, bâti et culturel. Ainsi la Communauté de Communes du Perche prend place dans cet espace de référence pour le développement durable, l'aménagement et l'égalité des territoires et en partage les valeurs.

Entre biodiversité, eau, paysage et bâti, les richesses du territoire participent à l'identité percheronne et à l'attractivité de la Communauté de Communes. Il s'agit d'atouts d'importance pour le cadre de vie des habitants, des résidents secondaires, mais aussi pour la population à venir, qu'elle s'installe sur le territoire ou qu'elle n'y soit que de passage.

Le caractère rural s'exprime par la présence de sites et de monuments historiques et patrimoniaux mais aussi par la présence d'un bâti traditionnel et vernaculaire, parfois confidentiel, qui confèrent au territoire toute son identité. Inscrit dans l'écrin bocager typique des paysages percherons, la Communauté de Communes dispose également de milieux et de ressources naturelles importants pour la biodiversité.

OBJECTIFS

Pour répondre aux enjeux du développement durable, les objectifs fixés par le PLUi sont les suivants :

- Maîtriser l'urbanisation et rechercher un équilibre entre développement des zones anthropisées (habitat, activités, infrastructures, etc.) et préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Affirmer le caractère rural, typique du Perche, en protégeant et en valorisant le patrimoine bâti et naturel du territoire ;
- Préserver la biodiversité en s'appuyant sur les sites naturels existants (vallées et cours d'eau, bocage, zones humides...) composant la trame verte et bleue.
- S'inscrire dans une logique de développement durable, notamment celle concernant la transition écologique et énergétique, la lutte contre le changement climatique, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau.

I. S'appuyer sur la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité

ORIENTATIONS



Préserver et développer la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques :

- Prendre en compte **les inventaires nationaux du patrimoine naturel** présents sur le territoire :
 - o Les sites du réseau **Natura 2000** de la Cuesta cénomaniennne du Perche d'Eure-et-Loir (*composées de 24 entités sur le territoire, sur 9 communes*) ;
 - o Les sites des **ZNIEFF** - Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (*7 zones sur 7 communes*) ;
 - o Les sites de l'**INPG** - Inventaire National du Patrimoine Géologique (*7 sites sur 7 communes*) (quelle traduction réglementaire ?) ;
- **Prendre en compte la trame verte et bleue** et protéger les éléments qui la composent :
 - o Vallées ouvertes et prairies associées (*Vallées de l'Huisne, de la Cloche, du Val Roquet, de la Rhône, de la Berthe, de la Jambette, du Jambin et de la Foussarde*) ;
 - o Cours d'eau et leurs abords (*L'Huisne, la Cloche et ses affluents, la Rhône et ses affluents, l'Ozanne et ses affluents, la Foussarde et ses affluents, la Braye*

- et l'Yerre), milieux humides et aquatiques (mares, étangs, zones humides et leurs zones tampons), ripisylves (végétation des rives)... ;
- Coteaux calcaires (sur les communes d'Arcisses, Coudray au Perche, Nogent le Rotrou, Saint Jean Pierre Fixte, Souancé au Perche) ;
- Boissements ;
- Complexes bocagers des milieux agricoles, pour leurs rôles écologiques (biodiversité), hydrauliques, sociaux et paysagers ;
- **Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier** en optimisant l'existant et en limitant l'extension de l'urbanisation ;
- **Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces**, permettre la gestion et la remise en état des continuités écologiques dégradées ;
- **Veiller à l'adaptation des activités et pratiques touristiques** à la sensibilité des milieux (fréquentation des espaces, type d'hébergement, etc.).

La Communauté de Communes souhaite œuvrer à la préservation de la trame verte et bleue en interrogeant la séquence « éviter, réduire, compenser » à chaque projet ou programme. La compensation permettrait de contrebalancer les effets négatifs pour l'environnement d'une action par une autre action positive, en tenant compte de la nature de l'impact sur la biodiversité, de son importance et de la faisabilité de la mesure de compensation (foncière, réglementaire, de gestion). La protection du bocage en constitue la priorité.



La préservation de la trame verte et bleue est l'opportunité de valoriser les différentes fonctions et services qu'elle apporte à la biodiversité, aux paysages, mais aussi aux habitants. Le maintien des réseaux de milieux, des liaisons naturelles permet la libre circulation des espèces animales et végétales, participe au fonctionnement écologique du territoire et à la formation des paysages. La trame verte et bleue joue également un rôle pour le cadre de vie des habitants, en ce qu'elle peut également accueillir des activités de nature et de loisirs, des espaces de rencontre et de convivialité.

Le PNR du Perche accompagne également les porteurs de projets, particuliers, entreprises, agriculteurs dans la gestion et la préservation du patrimoine naturel et agricole du parc grâce à la publication de nombreux guides pédagogiques mis à disposition gratuitement sur le site internet du Parc (Protection des haies, des zones humides, des milieux et des espèces, test de projets agricoles...).

La collectivité pourra mettre en place une Commission « Bocage » chargée d'étudier les dossiers de déclarations préalables, d'émettre un avis motivé sur les projets de destruction / remplacement / déplacement de haies et de bosquets, et d'accompagner les pétitionnaires dans la mise en œuvre et le suivi de mesures compensatoires le cas échéant.

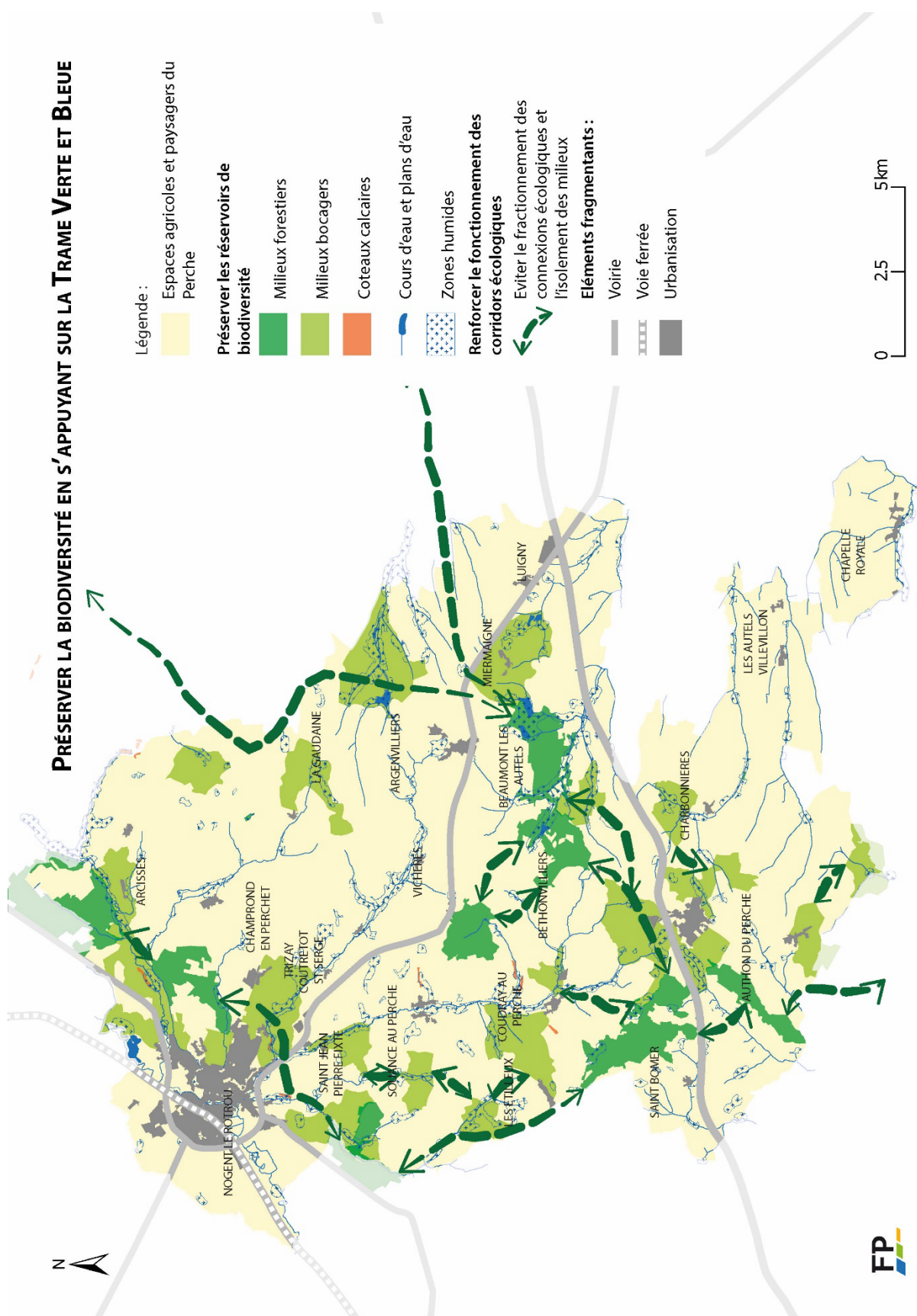


Promouvoir les perméabilités dans les opérations d'aménagement urbain invitant la nature et la biodiversité à se déployer en ville, dans les bourgs et dans les futurs quartiers :

- **Promouvoir la « nature en ville » :**
 - Cheminements doux, continuités bocagères, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales, végétalisation des espaces en transition... ;
- **Prendre en compte la trame noire :**
 - Encourager la limitation de l'éclairage artificiel nocturne.



Le maintien, l'introduction ou le renforcement de la « nature en ville » est un atout pour la qualité résidentielle. Elle accompagne la mixité et la diversité des formes urbaines, la densité et la compacité du bâti en mêlant espaces verts, liaisons douces, lieux de relations sociales. Elle est un outil de lutte contre la banalisation et la standardisation des paysages en entretenant une mosaïque de milieux qui favorisent la biodiversité, la lutte contre l'effet « ilot de chaleur », la gestion des eaux pluviales, etc.



II. Valoriser les paysages et le patrimoine

ORIENTATIONS



Mettre en valeur les paysages et le patrimoine en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles :

- A l'échelle des habitants et des résidents secondaires qui « vivent » le territoire au quotidien ;
- A l'échelle des touristes qui aspirent à une expérience sensorielle ponctuelle mais enrichissante.

Tant en centralités que dans les hameaux, un patrimoine bâti connu ou confidentiel ponctue le territoire. Ce bâti doit pouvoir être maintenu, réhabilité, rénové voire pouvoir faire l'objet d'un changement de destination lorsque celui-ci est justifié au regard des enjeux de l'activité agricole et de la qualité paysagère.

En centralité, les opérations d'amélioration du bâti sont également une opportunité pour moderniser l'architecture traditionnelle, préserver les façades caractéristiques, améliorer son bilan énergétique, valoriser les espaces publics et mutualiser leurs usages (stationnement, placettes, aires de jeux...).



Le PNR du Perche est engagé auprès de la Communauté de Communes à poursuivre son action d'identification des paysages et du patrimoine identitaire afin de mettre en œuvre toutes les actions de communication, sensibilisation, accompagnement dans la gestion... utiles à la préservation et à la valorisation de son cadre de vie.



Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage :

- Veiller à l'intégration des silhouettes des villes et bourgs depuis les points de vue, notamment sur les coteaux ;
- Améliorer la qualité du traitement des entrées de villes et des franges urbaines notamment des transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.



Améliorer la qualité urbaine et paysagère :

- Des espaces publics en centre-ville et centres-bourgs afin de renforcer leur attractivité à la fois résidentielle et touristique ;
- Des zones d'activités économiques et commerciales ou résidentielles existantes ou à créer ;
- Des entrées de ville, en tant que « vitrines » du territoire.



Le Règlement Local de Publicité intercommunal est un outil complémentaire permettant de réglementer la publicité, les enseignes et pré-enseignes dans un objectif de protection du cadre de vie, dans le but de concilier la liberté d'affichage avec la protection de l'environnement et notamment du paysage, qu'il soit naturel ou bâti, urbain, péri-urbain ou rural.

Le PNR du Perche accompagne également les porteurs de projets dans la rénovation et la réhabilitation du bâti grâce à la publication de guides pédagogiques mis à disposition gratuitement sur le site internet du Parc (Conseils pour la restauration du patrimoine bâti, Conseils pour les constructions neuves dans le Perche, Les couleurs du bâti percheron) mais également un annuaire d'artisans qualifiés en maçonnerie, couverture, menuiseries extérieures, charpente, taille de pierre, etc.

III. Gérer durablement les ressources

ORIENTATIONS



Préserver la ressource en eau :

- Contribuer à l'objectif de préservation de la ressource en eau souterraine et superficielle, en quantité et en qualité, en s'appuyant sur les éléments constitutifs de la trame bleue ;
- Adapter le projet de développement aux performances des dispositifs d'assainissement des eaux usées, aux réseaux et équipements existants ou à prévoir, et/ou à l'aptitude des sols ;
- Adapter le projet de développement aux capacités de la ressource en eau, aux réseaux et équipements d'adduction existants ou à prévoir, et préserver les captages pour l'alimentation en eau potable ;
- Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- Encourager les filières innovantes ou écologiques de gestion des eaux usées : phytoépuration, méthanisation (production de biogaz et digestats), réutilisation des eaux traitées, zones de rejet...



Intégrer la multifonctionnalité des sols, en tant que :

- **Source de matières premières** (végétales destinées à la consommation humaine et animale ; inertes pour les besoins de constructions) et support de biodiversité ;
- **Régulateur écologique** (séquestration du carbone, évapotranspiration des végétaux absorption de contaminants ; stockage de l'eau, régulation des écoulements, de l'érosion et des inondations) ;
- **Héritage culturel et historique** (conserve la mémoire des lieux et des hommes, participe à l'esthétique et la diversité visuelle des paysages) ;
- **Support d'autres services écosystémiques** nécessaires aux services précédents (dégradation de la matière organique, cycles des nutriments, limitation de pathogènes, fertilité...).



S'inscrire en faveur de la transition écologique et énergétique (réduction des émissions de gaz à effet de serre, diminution de la consommation d'énergies, production énergétique à partir de sources locales / renouvelables, diminution du volume de déchets) :

- Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier et une approche multifonctionnelle des centralités ;
- Valoriser la filière bois durable, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) ;
- Valoriser la filière agricole respectueuse de l'environnement qui participe au maintien des milieux bocagers et humides et à la lutte contre l'érosion des sols ;
- Préconiser l'emploi de matériaux de ressource locale dans la construction et l'aménagement des nouvelles opérations pour limiter l'énergie grise^{vii} ;
- Valoriser les filières en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire : solaire, géothermie, biogaz, etc... ;
- Rechercher la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments, tant en construction neuve qu'en réhabilitation/rénovation ;
- Créer les conditions d'une limitation / mutualisation des déplacements : densité du bâti, numérique, transports en commun, covoiturage, modes doux ;
- Accompagner le développement de modes de transports « propres » : développement des bornes de recharges électriques voitures/vélos... ;

^{vii} L'énergie grise est la quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie d'un matériau ou d'un produit : la production, l'extraction, la transformation, la fabrication, le transport, la mise en œuvre, l'entretien et enfin le recyclage, à l'exception de l'utilisation.

- Encourager le tri, le recyclage et la réduction des déchets, développer la pédagogie « du tri sélectif au zéro déchet » ;
- Sensibiliser la population et valoriser l'économie circulaire en tant que secteur économique à part entière.

En tenant compte de l'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, et en participant à la santé, à la qualité de vie et au bien-être des populations.



L'ensemble de ces mesures participent à la prise en compte des objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial, qui constitue le volet « énergie-climat » du SCoT en cours d'élaboration.

IV. Prendre en compte les risques

ORIENTATIONS



Lutter contre les causes du changement climatique, s'adapter à ce changement en veillant à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens :

- Prendre en compte les secteurs soumis à aléas (inondation, mouvements de terrain, retrait gonflement des argiles, cavités souterraines, etc.) à l'amont des projets ;
- Prendre en compte les distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des risques (installations classées) et nuisances (sonores, olfactives, etc.).

La préservation du bocage est un élément de résilience du territoire face aux risques d'inondation. Les haies jouent un rôle important dans la prévention des inondations : elles interceptent les ruissellements et les coulées de boue, fixent la terre grâce à leurs racines, facilitent l'absorption de l'eau par les sols. Dans les fonds de vallées, les haies implantées perpendiculairement aux zones inondables ralentissent le courant des crues et réduisent l'impact des inondations. Sur les coteaux, les haies implantées sur talus perpendiculaires aux pentes, dans les talwegs, au bas des parcelles sensibles aux coulées de boue... contribuent à retenir les ruissellements. C'est l'effet cumulatif de l'ensemble de ces plantations qui permet la diminution globale des débits de crue.

Les routes départementales RD923 et RD955 constituent des axes très fréquentés sur le territoire (poids-lourds, véhicules de tourisme, véhicules agricoles...) sources de nuisances dans le domaine de l'environnement (pollution de l'air, nuisances visuelles), de la santé (nuisances sonores) et de la sécurité (accidentologie). Elles induisent une attention spécifique quant à l'aménagement des entrées de villes et des traversées de centres-bourgs.



Les haies brise crue ou anti-ruissellement sont des haies champêtres de 1 à 5 rangs de large, composées d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux qui forment plusieurs strates. Les essences locales qui les composent sont adaptées au sol et au climat, nécessitent peu d'entretien et sont garantes d'une bonne intégration écologique et paysagère. Elles peuvent intégrer des variétés fruitières greffées et des arbres valorisables en bois d'œuvre.

AXE 5 | DES MOBILITES DIVERSIFIEES ET FACILITEES

ENJEUX

La Communauté de Communes du Perche dispose d'une bonne desserte ferroviaire et routière grâce à son positionnement sur la ligne TGV Paris-Le Mans, et l'autoroute A11 Paris-Le Mans (dont la bretelle d'accès se situe sur Luigny), qui la place à 2 heures de Paris. Ses infrastructures de communication la relie également aux pôles de Chartres et Le Mans par la RD 923, d'Alençon et Orléans via Châteaudun par la RD 955, formant un quadrilatère à l'intérieur duquel elle occupe une position centrale.

Le territoire est également parcouru de circuits de randonnées pédestres et cyclables, notamment la Véloscénie, les chemins du Mont-Saint-Michel, les circuits des routes tranquilles du Perche, etc. La gare de Nogent-le-Rotrou est un point d'accroche pour le développement des transports alternatifs : transports en commun, à la demande, covoiturage, autopartage, stationnement des vélos, bornes de recharges électriques, etc. Il s'agit également de la seule ville du territoire communautaire qui bénéficie du transport urbain Nosbus.

OBJECTIFS

Pour assurer et renforcer le maillage du territoire les objectifs fixés par le PLUi sont les suivants :

- Diversifier et faciliter tous les types de déplacements pour favoriser l'accessibilité de l'ensemble du territoire (aux zones d'emploi, d'habitat, aux commerces, équipements, services, etc.) ;
- Encourager les modes de déplacements doux et l'organisation de modes partagés et ainsi proposer une offre de mobilités plus durables pour le territoire ;
- S'appuyer sur les cheminements doux existants et à créer pour maintenir la qualité du cadre de vie des habitants et encourager le tourisme ;
- Poursuivre le développement des communications numériques (Très Haut Débit) pour faciliter l'accès à l'emploi et limiter les déplacements.

I. Favoriser l'accessibilité pour tous de l'ensemble du territoire

ORIENTATIONS



Renforcer les liens entre la Communauté de Communes et les pôles limitrophes à l'échelle des bassins de vie et d'emploi :

- En s'appuyant sur la diagonale économique Nogent-le-Rotrou – La Ferté Bernard, desservie par l'autoroute A11 via 2 portes d'entrées : **Luigny** et **Cherré-Au/Cormes**.
- En s'appuyant sur le réseau ferré qui permet de rejoindre la capitale mais également les métropoles interrégionales, via les **gares de Nogent-le-Rotrou** et **La Loupe** ;
- En s'appuyant, à l'échelle du Pays du Perche d'Eure-et-Loir sur les 4 pôles de proximité : **Authon-du-Perche**, Thiron-Gardais, La Loupe et Senonches



Renforcer les liens entre les communes de la Communauté de Communes en s'appuyant sur :

- **La gare de Nogent-le-Rotrou** qui pourrait devenir un **Pôle d'Echange Multimodal (PEM)** associant transports en commun (trains et autocars TER, Nosbus...), bus à la demande, covoiturage, autopartage (y compris en véhicules électriques et/ou hybrides), stationnement vélos, bornes de recharges électriques, etc.
- **Un plan intercommunal des déplacements**, qui pourrait venir compléter les orientations du PLUi et les décliner, les accompagner de manière opérationnelle dans chaque commune ;
- **Le développement du numérique** sur l'ensemble du territoire, en tant que facteur d'inclusion sociale et professionnelle, de développement économique et commercial, d'attractivité et de compétitivité territoriale.

Le programme « Action Cœur de Ville » prévoit de relier le centre-ville de Nogent-le-Rotrou à la Gare via la réalisation d'une passerelle piétonne. Ce nouveau cheminement permettrait de renforcer les liaisons douces centre-ville – Gare, non seulement pour les voyageurs, mais aussi pour les actifs accueillis dans la nouvelle zone économique de la Gare.



Les choix d'urbanisation de la Communauté de Communes, en faveur de la densification du bâti existant, de la maîtrise de l'extension de l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines participent à la maîtrise des déplacements dans une notion de « ville des courtes distances ». En tenant compte à l'amont des projet de développement de la présence des réseaux et transports existants ou futurs, de la localisation des zones d'activités et d'emplois, des équipements, commerces et services, s'ouvrent des opportunités de report vers d'autres modes de déplacements alternatifs à l'usage individuel de la voiture : transports en commun, bus à la demande, covoiturage, autopartage, modes actifs (vélo, marche à pied), etc.

Le développement d'une application de transport et mobilité sur smartphone pourrait accompagner la mise en œuvre de ces orientations.

II. Développer les mobilités douces et partagées

ORIENTATIONS



Favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière et/ou aux transports en communs en valorisant :

- **Les aires de covoiturage** à proximité des bourgs, des axes structurants, des échangeurs, en améliorant leurs lisibilité, conditions d'accès, stationnements, sécurité, etc. notamment pour les déplacements quotidiens domicile-travail ;
- **Les transports en commun** et notamment le bus et le transport à la demande qui permet un accès des habitants des pôles ruraux et des villages aux commerces, équipements et services des pôles de proximité et d'équilibre et de centralité de Nogent-le-Rotrou (notamment Maison de santé, services administratifs, sociaux, etc.).



Valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie (notamment en centre-ville et centres bourgs, mais aussi à plus grande échelle) :

- **Les déplacements doux de proximité / du quotidien sous la forme de « voies vertes »** permettant de relier les quartiers d'habitat et les cœurs de bourgs, les commerces, équipements et services, mais aussi les centralités entre elles ;
- **Les déplacements doux touristiques et de loisirs** permettant les liaisons entre sites touristiques depuis les itinéraires structurants existants, mais aussi le franchissement des cours d'eau, des grandes infrastructures, etc.



Poursuivre le développement du numérique, en ce qu'il participe à la diminution des obligations de déplacements motorisés et la lutte contre le changement climatique.

ORGANISER LES ESPACES DE CONNEXION ET LES MOBILITÉS

