

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLUi de la Communauté de communes des Collines du Perche

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 21/01/2021



Débat en Conseil Communautaire en date du 9 mai 2019

Historique du PLUi :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	03/12/2015	10/10/2019	21/01/2021

VISA :

Karine GLOANEC MAURIN, Présidente





Elvia Group

SARL au capital de 12000 €
RCS de Créteil

Siège social :
27 rue de la gare
94230 Cachan

Siret : 532 584 554 000 28
TVA Intracommunautaire :
FR35532584554

info@elvia-group.fr

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....7

A. INTRODUCTION 8

B. PHILOSOPHIE DU PROJET 9

II. 4 AXES STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT 11

AXE 1 : Un tissu économique pluriel et pourvoyeur d’emploi consolidé, garant des savoirs faire industriels, artisanaux et agricoles et moteur pour l’émergence de nouveaux projets 12

Orientation 1 : Réimpulser le dynamisme économique et offrir une plus grande résonnance de l’intercommunalité sur le marché de l’emploi 13

Objectif 1.1 : S’appuyer sur les zones et secteurs d’activités ponctuels existants pour structurer la politique économique intercommunale 13

Objectif 1.2 : Cibler et répondre aux besoins des industriels et artisans locaux pour assurer la pérennité de ces deux secteurs sur le territoire 13

Objectif 1.3 : Accompagner l’essor d’une économie de services et de proximité pour répondre aux besoins quotidiens des habitants et des entrepreneurs 15

Orientation 2 : Valoriser les richesses et potentialités du monde agricole pour assurer la pérennité et perspectives d’avenir à ce secteur 15

Objectif 2.1 : Offrir les conditions de maintien et de développement des activités agricoles et d’élevage et améliorer la cohabitation entre habitants et monde agricole16

Objectif 2.2 : Soutenir les agriculteurs et porteurs de projet dans leur projet de diversification d’activité pour valoriser le terroir ...16

Orientation 3 : Développer le potentiel touristique du territoire et structurer une offre cohérente avec les richesses du cadre environnemental..... 18

Objectif 3.1 : S’appuyer sur les attraits patrimoniaux pour donner à découvrir les Collines du Perche18

Objectif 3.2 : Mettre en réseaux les acteurs locaux pour structurer une économie touristique et développer l’offre en équipement et services nécessaires à son rayonnement19

AXE 2 : Une urbanisation maîtrisée et durable, en accord avec le cadre de vie et les richesses patrimoniales et paysagères du territoire.....21

Orientation 1 : Une armature territoriale structurée et équilibrée cultivant les solidarités et complémentarités internes 22

Objectif 1.1 : Jouer sur les « complémentarités territoriales » pour proposer un modèle de développement responsable et soutenable pour la collectivité.....22

.....23

Objectif 1.2 : Faire contribuer à hauteur de leur capacité, chaque commune à l’effort démographique pour atteindre l’ambition intercommunale à l’horizon 203024

Orientation 2 : Adopter une stratégie résidentielle incluant l’ensemble des besoins des ménages..... 25

Objectif 2.1 : Développer et diversifier l’offre pour faciliter les parcours résidentiels internes et rester attractifs vis-à-vis des territoires limitrophes	25	Objectif 2.1 : Veiller au maintien de la qualité des paysages naturels et bâtis qui façonnent et singularisent l’identité du territoire	33
Objectif 2.2 : Garantir l’habilité du parc de logements dans le temps pour limiter les déperditions énergétiques et assurer à chacun un niveau de confort satisfaisant	26	Objectif 2.2 : Porter une attention particulière aux nouvelles « greffes villageoises » pour limiter leurs impacts et respecter la cohérence des sites.....	33
Orientation 3 : Proposer un modèle de développement à faible impact respectueux des ressources agro-naturelles et forestières	27	Orientation 3 : Prendre part localement à l’adaptation et à l’atténuation du changement climatique.....	35
Objectif 3.1 : Donner la priorité à l’intensification des tissus	27	Objectif 3.1 : Encourager la production d’énergie locale tout en optimisant les consommations énergétiques des ménages.....	35
Objectif 3.2 : Modérer la consommation des espaces dans le développement futur	27	Objectif 3.2 : Permettre le maintien des services environnementaux (eaux, déchets) de qualité pour accompagner avec responsabilité les ambitions de croissance	35
AXE 3 : Un projet de territoire résilient, qui prône une gestion durable des ressources et richesses du Perche, offrant un cadre de vie sûr et sain pour ses habitants	30	Objectif 3.3 : Limiter l’exposition des habitants et usagers aux risques et nuisances.....	36
Orientation 1 : Assurer la protection du socle environnemental pour maximiser l’intérêt écologique, paysager et fonctionnel de la trame verte et bleue.....	31	AXE 4 : Un maillage des mobilités, des équipements, commerces et services de proximité renforcé garant du bien vivre et d’une attractivité retrouvée.....	39
Objectif 1.1 : Conserver les réservoirs de biodiversité dans leur intégrité et veiller à une gestion adaptée de ces milieux	31	Orientation 1 : Maintenir un réseau routier performant et qualitatif, vecteur d’attractivité économique, commerciale et résidentielle	40
Objectif 1.2 : Maintenir, voire restaurer, les corridors qui parcourent le territoire pour offrir les conditions favorables aux déplacements et aux échanges entre les habitats.....	31	Objectif 1.1 : Parfaire le maillage viaire local pour maintenir une desserte optimum du territoire	40
Objectif 1.3 : Valoriser la trame verte et bleue comme support de déploiement des pratiques ludiques, sportives et touristiques....	32	Objectif 1.2 : Repenser l’organisation des poches de stationnement dans les centres-bourgs pour renforcer leur accessibilité	40
Orientation 2 : Composer le développement futur des Collines du Perche en accord avec les marqueurs paysagers et patrimoniaux caractéristiques de ce territoire	33	Orientation 2 : Soutenir le développement de modes de déplacements durables sur l’ensemble du territoire.....	42
		Objectif 2.1 : Encourager les pratiques de mobilité douce au sein des cœurs de village.....	42

Objectif 2.2: Développer les conditions propices au développement de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle	42
Objectif 2.3 : Orienter le modèle de « fabrication urbaine » fondée sur le principe des courtes distances	43
Orientation 3 : Assurer un niveau d’équipements adapté et performant, qui anticipe les évolutions démographiques du territoire	44
Objectif 3.1 : Conforter le niveau d’équipements dans les centralités structurantes et pôles d’équilibre	44
Objectif 3.2 : Maintenir voire conforter les équipements existants dans les pôles relais et communes rurales.....	44
Objectif 3.3 : Mettre en œuvre les conditions nécessaires au développement du réseau numérique sur le territoire	45

I. PREAMBULE

A. INTRODUCTION

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durable constitue la pièce centrale du PLUi. Le PADD définit pour les 10 à 15 prochaines années, la stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic et partagés avec les habitants et les élus des Collines du Perche autour d’ateliers de concertation. Il propose ainsi une vision à court, moyen et long terme d’évolution du territoire intercommunal en tenant compte des spécificités de chaque commune et du cadre juridique dans lequel le PLUi doit s’inscrire.

Le PADD trouve sa traduction dans les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLUi aboutissant à un projet global, cohérent et adapté au territoire. D’après l’article L.151-5 du Code de l’Urbanisme, le PADD se doit de :

- Définir les orientations générales des politiques
 - D’aménagement, d’équipement et d’urbanisme
 - De paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Arrêter les orientations générales retenues pour l’ensemble du territoire
 - L’habitat
 - Les transports et les déplacements
 - Les réseaux d’énergie et les réseaux numériques
 - L’équipement commercial
 - Le développement économique
 - Les loisirs et le tourisme
- Fixer des objectifs de modération de consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain.

L’élaboration du projet de développement intercommunal doit répondre aux principes fondamentaux de l’urbanisme fixés à l’article L101-2 du code garantissant le respect des objectifs de développement durable à savoir :

- Garantir un équilibre entre les populations rurales et urbaines ainsi qu’entre tous les aspects de l’urbanisation (densification et extension, consommation et préservation, développement et protection des paysages et du patrimoine, pôles urbains et territoires ruraux...)
- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire
- Favoriser les mixités urbaines, sociales et fonctionnelles
- Garantir la sécurité et la salubrité publiques
- Intégrer la prévention des risques naturels et technologiques
- Permettre la protection des milieux naturels et des paysages et la préservation des ressources naturelles (eau, sol, air, biodiversité...)
- Contribuer à la lutte contre le changement climatique et l’adaptation à ce changement

B. PHILOSOPHIE DU PROJET

Les orientations et objectifs du projet de territoire découlent des nombreux temps d’échanges et de débats menés avec les élus, les forces vives et les habitants des Collines du Perche dès le lancement du projet.

Largement alimenté par ces acteurs, le projet de développement intercommunal porte l’ambition d’un territoire tourné vers l’avenir :

- autonome dans son organisation,
- dynamique en préservant et valorisant ses activités économiques, son industrie locale et ses exploitations agricoles,
- économe en foncier et performant dans son développement par une urbanisation maîtrisée et durable,
- attractif grâce à son cadre de vie, ses paysages bocagers, ses espaces naturels préservés, et son caractère rural et bucolique valorisés par un tourisme durable,
- adapté aux besoins de toutes les générations par des équipements et services de proximité performants,
- proche de ses habitants en restant à taille humaine,
- résilient face aux risques et aux changements climatiques,
- interconnecté, en son sein, et avec les territoires et pôles voisins

Le PADD traduit la volonté des élus de s’engager en faveur d’un projet équilibré entre développement du territoire et préservation de ses ressources : il s’agit notamment de conserver la vitalité du territoire sur les 12 communes et de préserver les grands équilibres entre les espaces agricoles, forestiers, urbains et à urbaniser qui participent à la qualité du cadre de vie et à l’identité des Collines du Perche.

Quatre axes ont été retenus :

Axe 1 : Un tissu économique pluriel et pourvoyeur d’emploi consolidé, garant des savoirs faire industriels, artisanaux et agricoles et moteurs pour l’émergence de nouveaux projets

Axe 2 : Une urbanisation maîtrisée et durable, en accord avec le cadre de vie et les richesses patrimoniales et paysagères du territoire

Axe 3 : Un projet de territoire résilient, qui prône une gestion durable des ressources et richesses du Perche, offrant un cadre de vie sûr et sain pour ses habitants

Axe 4 : Un maillage des mobilités, des équipements, commerces et services de proximité renforcé garant du bien vivre et d’une attractivité retrouvée

II. 4 AXES STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT

AXE 1 : Un tissu économique pluriel et pourvoyeur d’emploi consolidé, garant des savoirs faire industriels, artisanaux et agricoles et moteur pour l’émergence de nouveaux projets

Le territoire de l’intercommunalité de la CC des Collines du Perche présente de nombreux atouts économiques qu’il convient de conforter pour renforcer l’attractivité du territoire. L’intercommunalité dispose notamment de 5 zones d’activités concentrées dans l’unité urbaine Mondoubleau-Cormenon et sur la commune de Sargé-sur-Braye, dont la valorisation doit permettre de renforcer la visibilité et le rayonnement du territoire, en son sein, mais également depuis les territoires limitrophes.

A l’image de la plupart des espaces ruraux, le territoire a été touché par la crise de 2008 et notamment dans la sphère industrielle, pilier de l’histoire économique locale, qui a connu une déprise progressive. Malgré ce phénomène, le secteur industriel reste le plus pourvoyeur d’emplois sur le territoire grâce à la présence de quelques grandes entreprises dont le maintien est un enjeu capital pour l’attractivité résidentielle locale.

Par ailleurs, l’économie locale connaît actuellement une phase de transition qui tend vers une tertiarisation progressive, orientée vers le développement des commerces et services à la personne. Un secteur qui connaît un essor important et qui contribue largement à la qualité de vie sur le territoire. Ce phénomène se traduit notamment par des dynamiques entrepreneuriales locales très importants, liées à l’augmentation de travailleurs indépendants à l’origine de création de micro-entreprises au sein du territoire.

Par ailleurs, le monde agricole est particulièrement représentatif de l’économie locale et constitue le socle des paysages singuliers du territoire. Le changement progressif des pratiques agricoles et les dynamiques de croissance démographiques et résidentielles soulèvent des enjeux liés à la pérennité et la diversification des exploitations agricoles locales dont il convient de se saisir.

Enfin, l’essor du tourisme local, secteur encore peu développé, constitue un axe de développement potentiel majeur. En effet, ce secteur constitue une réelle opportunité de renforcement de l’attractivité locale et de valorisation des qualités paysagères, environnementales et patrimoniales singulières du territoire.

Orientation 1 : Réimpulser le dynamisme économique et offrir une plus grande résonance de l’intercommunalité sur le marché de l’emploi

Le territoire des Collines du Perche, bien qu’éloigné des grands pôles d’activités voisins, possède une économie locale riche disposant d’atouts forts et à valoriser. La valorisation des zones d’activités, la pérennisation de grandes entreprises industrielles et la tertiarisation de l’économie locale constituent des enjeux forts de redynamisation de l’attractivité économique locale.

Ces volontés participent aussi bien à conforter l’économie locale dans une logique d’amélioration de la résilience économique, qu’au renforcement de l’attractivité du territoire depuis les territoires limitrophes.

Objectif 1.1 : S’appuyer sur les zones et secteurs d’activités ponctuels existants pour structurer la politique économique intercommunale

Aujourd’hui, le territoire comporte 5 zones d’activités communautaires localisées sur les communes de Mondoubleau, Cormenon et Sargé-sur-Braye, où l’on décompte 11 hectares encore disponibles, dont 6 ha sont déjà équipés.

- **Prioriser l’implantation des nouveaux établissements au sein des zones d’activités existantes**, et notamment des espaces disponibles et équipés, en :
 - **Améliorant la lisibilité et la visibilité de l’offre disponible** au sein des zones d’activités du territoire ;
 - **En limitant la création de nouvelles zones d’activités**, pour éviter les effets de concurrence.

- **Accompagner le développement des entreprises présentes dans les zones d’activités** du territoire, en :
 - **Ciblant leurs besoins respectifs** en matière d’espaces, d’équipements ou encore de services ;
 - **En créant les conditions réglementaires nécessaires à leur maintien et leur développement.**
- **Définir des zones d’extension dédiées au développement d’activités** répondant à un besoin avéré, estimé à près de **16,5 ha**, notamment sur le pôle de centralité Cormenon-Mondoubleau et les pôles d’équilibre.
- **Renforcer l’attractivité des zones d’activités** en permettant l’implantation d’équipements et de services répondant aux besoins des entreprises locales.
- **Favoriser l’intégration paysagère des zones d’activités** dans le Grand paysage naturel des Collines du Perche, en :
 - **Garantissant un travail sur les franges paysagères** entre espace économique, espace habité et espace naturel ;
 - **En proposant des formes urbaines cohérentes avec l’existant** en vue d’une harmonisation architecturale.

Objectif 1.2 : Cibler et répondre aux besoins des industriels et artisans locaux pour assurer la pérennité de ces deux secteurs sur le territoire

- **Permettre le maintien et le développement des entreprises locales sur le territoire**, en ciblant leurs projets d’extension, et prévoir plus ponctuellement des espaces d’accueil de nouvelles

entreprises artisanales en complément de l’offre présente dans les zones d’activités.

- **Assurer l’accessibilité depuis et vers le territoire** en améliorant la qualité de la desserte des entreprises aux grandes infrastructures de transport du territoire départemental.
- **Assurer la bonne cohabitation entre les entreprises industrielles et artisanales, génératrices de nuisances, et les espaces habités et naturels**, notamment en :
 - **Règlementant l’implantation d’activités artisanales non nuisances** à proximité ou au sein des espaces habités ;
 - **Maintenant des zones tampons entre les industries et les espaces habités**, pour limiter les nuisances sonores et olfactives ;
 - **Valorisant une insertion paysagère des bâtiments industriels** dans leur environnement proche ;
 - **Encadrant la réhabilitation des friches industrielles** au sein ou proches des centres-bourgs.
- **Prévoir les conditions nécessaires à l’installation, au maintien et au développement des activités de carrière** sur le territoire et **encadrer** le cas échéant **la remise en état** de carrière après exploitation.

Orientation 2 : Valoriser les richesses et potentialités du monde agricole pour assurer la pérennité et perspectives d’avenir à ce secteur

Le caractère rural marqué du territoire est à l’origine d’une activité agricole ancienne et prédominante dans le paysage économique et naturel de l’intercommunalité. La pérennisation des exploitations agricoles soulève des enjeux de maintien des paysages locaux, mais également de préservation des emplois agricoles en constante diminution.

Face à la réduction progressive du nombre d’exploitations agricoles, le PLUi vise ainsi à faciliter leur fonctionnement et l’évolution de leur activité en favorisant les projets d’installation, de développement et de diversification.

Objectif 1.1 : Accompagner l’essor d’une économie de services et de proximité pour répondre aux besoins quotidiens des habitants et des entrepreneurs

- **Favoriser le maintien des commerces existants** en améliorant leur accessibilité et leur visibilité, notamment en :
 - **Permettant la réorganisation des poches de stationnement en centre-bourg** favorisant l’accès aux commerces et services depuis les communes voisines ;
 - **En favorisant la requalification des espaces publics** peu adaptés aux pratiques de mobilité douce, et en développant le réseau de voies douces internes aux bourgs.

- **Veiller au maintien de l’activité commerçante et artisanale existante au sein des bourgs**, et permettre l’installation de nouvelles activités, dans leur continuité immédiate en :
 - **Encadrant le changement de destination des rez-de-chaussée commerçants** à d’autres fins que son usage commercial ou artisanal ;
 - **Conditionnant l’implantation d’activités artisanales non nuisantes** au sein des tissus habités.
- **Assurer le maintien des grandes enseignes commerciales en dehors des centres-bourgs** en ciblant leurs besoins respectifs et veiller à leur complémentarité avec les commerces de proximité de centre bourg pour limiter les effets de concurrence.
- **Permettre l’implantation d’un ou plusieurs espaces de coworking et d’équipements culturels** et favoriser le télétravail.

Objectif 2.1 : Offrir les conditions de maintien et de développement des activités agricoles et d’élevage et améliorer la cohabitation entre habitants et monde agricole

- **Proposer une urbanisation moins consommatrice d’espaces** en limitant le mitage foncier et préservant les espaces agricoles et naturels via :
 - **L’urbanisation des dents creuses** au sein des tissus urbains existants ;
 - **L’urbanisation, le cas échéant, prioritairement les terres présentant un potentiel agronomique moindre.**
- **Conserver**, dans la mesure du possible, **les zones tampons aux abords immédiats des exploitations** et en travaillant les espaces transitions et les franges avec les espaces urbanisés et ouverts.
- **Encourager l’insertion paysagère des bâtiments agricoles dans le Grand paysage**, en encadrant la construction, l’extension et l’amélioration des bâtiments d’exploitation.
- **Assurer la desserte des exploitations** en vue de faciliter la circulation des engins agricoles sur le territoire.
- **Veiller au maintien des zones d’élevage** notamment en fond de vallée afin de conserver les paysages ouverts et la trame bocagère du territoire.
- **Limiter l’installation de nouvelles constructions à vocation d’habitation en zone agricole** afin de restreindre les conflits d’usages et les impacts de l’urbanisation sur la fonctionnalité des exploitations, excepté lorsqu’elles sont indispensables au bon fonctionnement de l’exploitation agricole.

Objectif 2.2 : Soutenir les agriculteurs et porteurs de projet dans leur projet de diversification d’activité pour valoriser le terroir

- **Encourager les projets de diversification de l’activité agricole**, et ce en permettant le changement de destination des bâtiments d’exploitation et les usages qui y sont liés (vente et transformation à la ferme, découverte des savoir-faire locaux, gîtes, hébergements atypique...).
- **Permettre**, le cas échéant, **le changement de destination des bâtiments agricoles vers des activités artisanales, sociales ou associatives** compatibles avec l’activité agricole environnante.
- **Permettre**, le cas échéant, **le retour des bâtiments** présents sur les terres à vocation agricole **vers l’activité agricole** compatible avec les occupations du sol environnantes.
- **Permettre l’exploitation, et la valorisation économique et touristique de la ressource ligneuse** (forêt, haies...) dans le respect de la sensibilité écologique des milieux et des équilibres de la ressource (principe de multifonctionnalité des espaces).
- **Encourager**, au sein des exploitations agricoles, **les initiatives de développement d’infrastructures de production d’énergies renouvelables** (photovoltaïque, méthanisation, bois-énergie), sans que leur implantation ne se fasse au détriment de **l’activité agricole** et de la **qualité agronomique des sols**.
- **Accompagner** le développement de **circuits de proximité** pour les productions agricoles.

Orientation 3 : Développer le potentiel touristique du territoire et structurer une offre cohérente avec les richesses du cadre environnemental

Le développement touristique du territoire se présente comme une opportunité importante de renforcement de l’attractivité locale, notamment en présence de paysages naturels riches, de réservoirs de biodiversité importants, de sites touristiques et d’un réseau de chemins de randonnées relativement développé.

Le PADD souhaite donc permettre le déploiement d’une véritable offre touristique lisible et complémentaire à celles des territoires voisins, en s’appuyant sur les attraits paysagers, environnementaux et patrimoniaux existants du territoire.

Objectif 3.1 : S’appuyer sur les attraits patrimoniaux pour donner à découvrir les Collines du Perche

Le PADD vise ainsi à mettre en valeur les atouts patrimoniaux du territoire, et notamment :

- **Favoriser le développement d’une offre de loisirs et d’activités nature** sur l’ensemble du territoire, en :
 - **Développant les circuits de randonnées en cohérence avec ceux existants** sur le territoire ;
 - **En permettant l’aménagement de zone de loisirs à visée pédagogique ou d’interprétation.**

- **Prévoir des structures d’accueil et des aménagements adaptés à la fréquentation touristique** du territoire, et ce afin de maîtriser les impacts potentiellement négatifs du tourisme sur le cadre de vie. Il s’agit notamment :
 - **De penser les espaces de stationnement dédiés à l’accueil de touristes et intégrés au paysage**, et notamment au plus près des lieux d’intérêt touristiques (monuments, départs de randonnées, points d’informations touristiques...).
 - **De permettre l’implantation d’aménagements légers ponctuels** le long des itinéraires de randonnées (aire de pique-nique, panneaux d’informations, signalétique...)
- **Accompagner le développement d’un tourisme « de passage » pour tous**, en lien avec les territoires voisins en permettant la création des continuités piétonnes, cyclos et équestres, et le développement des aires d’accueil de camping-car ou des abris à destination des randonneurs.
- **Permettre la valorisation du patrimoine local et ses abords**, en facilitant son accessibilité et en encadrant l’évolution de son environnement proche.
- **Développer et approfondir** les relations de coopération et de complémentarité avec le **Parc Naturel Régional du Perche**.

Objectif 3.2 : Mettre en réseaux les acteurs locaux pour structurer une économie touristique et développer l’offre en équipement et services nécessaires à son rayonnement

Le développement de l’offre touristique doit s’appuyer sur une mise en relation des acteurs et des équipements du territoire. En ce sens, le PADD vise à :

- **S’appuyer sur la valorisation de la Commanderie d’Arville** pour développer le rayonnement des Collines du Perche et fédérer ses acteurs économiques, associatifs et touristiques.
- **Favoriser la lisibilité et la visibilité de l’offre touristique** à travers la mise en place d’une offre structurée en lien avec celles des territoires limitrophes.
- **Permettre le renforcement de l’offre d’hébergement** de tous type (gîtes, hébergement à la ferme, plein-air, atypique...) et de restauration sur le territoire.

AXE 1 : UN TISSU ÉCONOMIQUE PLURIEL ET POURVOYEUR D’EMPLOI CONSOLIDÉ, GARANT DES SAVOIRS FAIRES INDUSTRIELS, ARTISANAUX ET AGRICOLES, ET MOTEUR POUR L’ÉMERGENCE DE NOUVEAUX PROJETS

RÉIMPULSER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET OFFRIR UNE PLUS GRANDE RÉSONNANCE DE L’INTERCOMMUNALITÉ SUR LE MARCHÉ DE L’EMPLOI



Renforcer l’attractivité des zones d’activités communautaires



Favoriser le maintien de l’activité commerciale et artisanale dans les tissus existants



Permettre le développement des entreprises locales



Renforcer l’accessibilité du territoire depuis les espaces limitrophes

DÉVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE ET STRUCTURER UNE OFFRE COHÉRENTE AVEC LES RICHESSES DU CADRE ENVIRONNEMENTAL



Favoriser le développement touristique et la lisibilité de l’offre existante sur le territoire



Développer les circuits de randonnées en cohérence avec ceux existants



Permettre l’aménagement des zones de loisirs et des espaces naturels remarquables

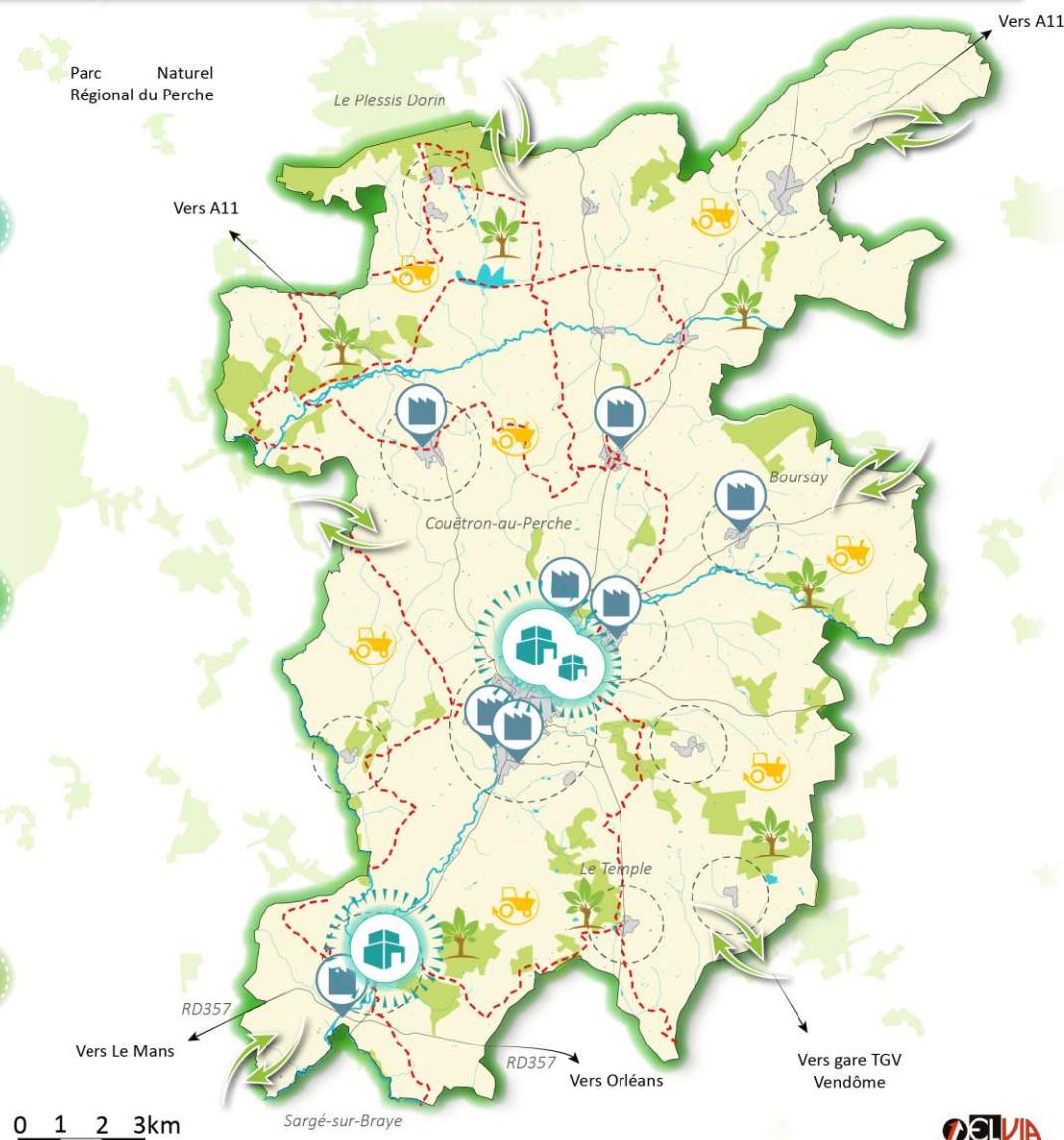
VALORISER LES RICHESSES ET POTENTIALITÉS DU MONDE AGRICOLE POUR ASSURER LA PÉRENNITÉ ET PERSPECTIVES D’AVENIR À CE SECTEUR



Veiller à la préservation des espaces agricoles et naturels, en favorisant une urbanisation moins consommatrice d’espaces



Permettre la diversification des activités économiques des exploitations agricoles



AXE 2 : Une urbanisation maîtrisée et durable, en accord avec le cadre de vie et les richesses patrimoniales et paysagères du territoire

Longtemps touchée par un phénomène déprise démographique, la courbe démographique du territoire s’est récemment inversée pour retrouver une certaine stabilité de croissance de la population. En effet, la solde migratoire positif de 2013 démontre une relative attractivité du territoire auprès des populations extérieures.

Cette reprise à l’échelle de l’intercommunalité cache néanmoins d’importantes disparités territoriales. En effet, certaines communes telles que Boursay ou Arville semblent être à l’écart de ces tendances. L’enjeu politique du territoire intercommunal est ainsi de conforter cette attractivité démographique retrouvée, et ce de manière équilibrée et partagée par l’ensemble des communes.

La croissance de la population est également caractérisée par d’autres phénomènes importants qu’il convient d’anticiper. D’une part, à l’image du territoire métropolitain, la population connaît un phénomène de vieillissement progressif, qui soulève de nombreux enjeux d’accessibilité des équipements et commerces, d’adaptation des équipements médico-sociaux et d’aide à la personne, ou de typologies de logements proposés au sein du parc de logements.

D’autre part, le territoire est concerné par une tendance au desserrement continu des ménages à l’origine de décohabitations (divorce, départ des étudiants...). Ce phénomène nécessite donc un nombre plus important de logements, et notamment de moyenne taille, pour une même population. Ces deux phénomènes traduisent un enjeu fort de diversification du parc

de logements (type, taille, statut d’occupation) en vue de conforter les parcours résidentiels sur le territoire.

La volonté politique s’oriente ainsi vers une production de logements soutenant la croissance démographique observée, en proposant des logements adaptés à tous et permettant d’accueillir de nouveaux ménages. L’attractivité des jeunes ménages et familles avec enfants constitue donc un des piliers du projet politique intercommunal.

Orientation 1 : Une armature territoriale structurée et équilibrée cultivant les solidarités et complémentarités internes

Le projet de développement du PLUi s’appuie sur une répartition cohérente et équitable entre les communes à travers une armature urbaine hiérarchisée qui structure le territoire.

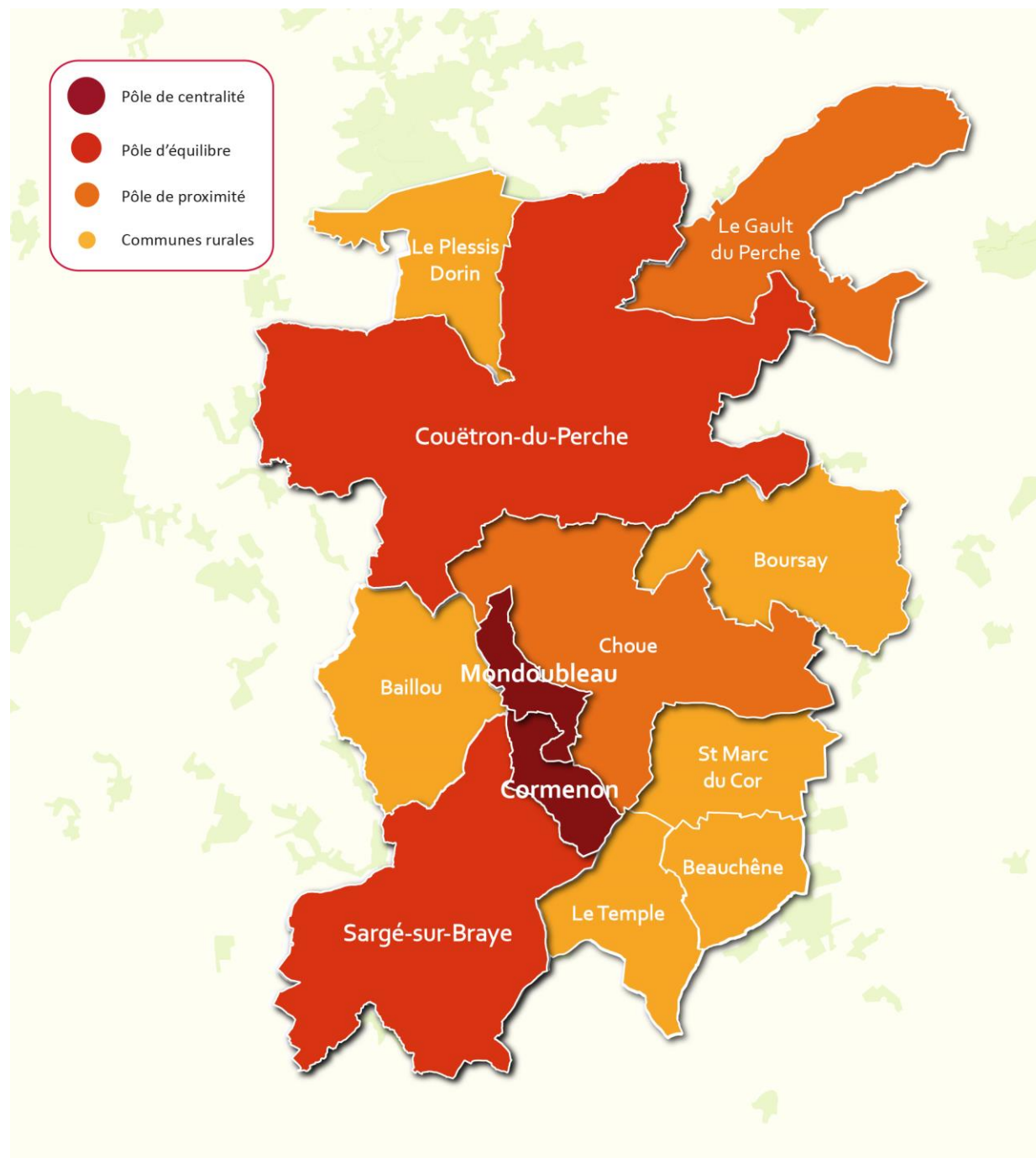
4 entités ont pu être définies en tenant compte du dynamisme démographique (nombre d’habitants, variation de population, densité hab/km²), de l’offre en logements, en équipements, en activités, en commerces et en services de proximité, ainsi que du nombre d’emplois présents.

Objectif 1.1 : Jouer sur les « complémentarités territoriales » pour proposer un modèle de développement responsable et soutenable pour la collectivité

L’armature urbaine des Collines du Perche est définie de manière suivante :

- **Les pôles de centralité de Cermenon – Mondoubleau** représentent plus du tiers de la population du territoire et regroupent la majorité des équipements, activités, commerces et services du territoire. Ces deux pôles dynamiques accueilleront une part significative des projets de développement afin de les conforter dans leur développement et de renforcer leur rayonnement, qui bénéficie à l’ensemble du territoire intercommunal.

- **Les pôles d’équilibre de Sargé-Sur-Braye et du Couëtron-du-Perche** représentent également un tiers de la population des Collines du Perche et disposent de plusieurs équipements structurants, quelques activités locales et au moins un commerce et service de proximité. Le renforcement de ces pôles d’équilibre est primordial pour maintenir une multipolarité interne au territoire des Collines du Perche et valoriser ces communes dont le dynamisme a été important ces dernières années.
- **Les pôles de proximité de Choue et du Gault-du-Perche** représentent environ 15% de la population et disposent d’au moins une école chacun et/ou d’un commerce ou service de proximité. Le maintien et la pérennisation de ces pôles visent à garantir l’équilibre du territoire intercommunal notamment en matière de répartition des populations et des activités, tout en assurant un maillage de proximité au plus près des habitants.
- **Les bourgs et villages ruraux Boursay, Le Plessis-Dorin, Baillou, Saint-Marc-du-Cor, Beauchêne, Le Temple**, regroupant près de 20% de la population. Ces bourgs ont un caractère rural marqué et présentent de très petites unités bâties avec peu ou pas d’équipements, de commerces ou de services de proximité. Ces communes dont la dominante paysagère est principalement agricole et bocagère doivent être prioritairement préservés dans leurs limites actuelles afin de protéger la qualité de vie et le caractère naturel et paysager du territoire.



Objectif 1.2 : Faire contribuer à hauteur de leur capacité, chaque commune à l’effort démographique pour atteindre l’ambition intercommunale à l’horizon 2030

La Communauté de communes des Collines du Perche compte aujourd’hui environ 6 300 habitants avec un taux de croissance de 1,75% sur la période 2008-2013. Les élus portent la volonté de poursuivre et de renforcer cette dynamique retrouvée après plus de 40 ans de déprise démographique.

Ce choix politique doit néanmoins s’inscrire dans des logiques de préservation du cadre de vie, de valorisation de l’identité rurale, et conservation des paysages bocagers et bucoliques du territoire.

Le PADD souhaite ainsi proposer un projet démographique équilibré et cohérent avec les spécificités de chaque commune et contribuera à un urbanisme durable des Collines du Perche. En ce sens, il vise donc à :

- **Conforter un rythme de croissance démographique suffisant pour maintenir les équipements et services existants à la population, en permettant l’accueil d’environ 440 habitants supplémentaires à l’horizon 2030, soit un rythme de croissance annuel moyen de l’ordre de 0,4% sur les 15 prochaines années (2015-2030).**
- **Faire contribuer l’ensemble des communes à l’effort démographique** selon leurs caractéristiques singulières :
 - **Renfort du poids démographique des deux pôles principaux que sont Mondoubleau et Cormenon** en leur attribuant une part importante de la croissance démographique à l’horizon 2030, et ce dans une logique de renforcement de leur rayonnement.

- **Soutien de la croissance démographique** sur les **pôles d’équilibre et de proximité**, afin de confortant les dynamiques locales en matière d’équipements, de commerces et de services.
- **Maintien de la croissance démographique** nécessaire à la pérennisation des équipements communaux sur les communes rurales, tout en garantissant la préservation de leur caractère rural marqué.

Orientation 2 : Adopter une stratégie résidentielle incluant l’ensemble des besoins des ménages

Ce projet politique nécessite de mettre en œuvre les conditions nécessaires à l’accueil de la population souhaitée, et notamment une offre en logements adaptée, attractive, diversifiée et à destination de tous.

Au regard de la faible diversification du parc de logement, des phénomènes de vieillissement et de décohabitation, et de la volonté d’attirer de jeunes ménages avec enfants il convient, en cohérence avec les services déjà présents sur le territoire, d’engager une stratégie de rééquilibrage de l’offre en logements.

Objectif 2.1 : Développer et diversifier l’offre pour faciliter les parcours résidentiels internes et rester attractifs vis-à-vis des territoires limitrophes

Pour répondre à la croissance démographique souhaitée et aux évolutions des besoins des populations locales, le PADD tend à :

- **Soutenir la mise sur le marché d’environ 290¹ logements d’ici 2030** pour compléter l’offre en logements sur le territoire. Une production qui se répartira selon les principes de :
 - **Développement de l’attractivité résidentielle des pôles de centralité que sont Mondoubleau et Cormenon**, avec une mise sur le marché d’environ 150 logements ;
 - **Renforcement des pôles d’équilibre et de proximité**, une mise sur le marché d’environ 110 logements ;

- **Modération du développement des bourgs ruraux**, avec une mise sur le marché d’environ 30 logements.
- L’atteinte de ces objectifs devra être permis notamment par **la remise sur le marché d’environ 45 logements vacants**, notamment au cœur des bourgs et des hameaux, dans le parc de logements locatif social.
- **Créer les conditions nécessaires à la diversification des typologies d’habitat et au renforcement des parcours résidentiels**, notamment en :
 - **Favorisant la réalisation de logements de moyenne et petite taille**, de type T2/T3 répondant à la volonté d’attractivité des familles avec enfants et au phénomène de décohabitation et de vieillissement de la population en perte d’autonomie ;
 - **En encourageant la réalisation de logements locatifs et sociaux** pour permettre aux jeunes et aux ménages aux revenus modestes de s’installer ou de rester sur le territoire. Et ce, au plus près des bourgs les plus dynamiques pour éviter l’isolement des populations les plus vulnérables ;
 - **Permettant la réalisation de forme d’habitat groupé et/ou intermédiaire** au plus près des centralités importantes, en vue de limiter la consommation foncière et d’enrayer la banalisation des paysages.

¹ Dont 102 logements déjà réalisés sous forme de coups partis entre 2015 et 2018.

Objectif 2.2 : Garantir l’habilité du parc de logements dans le temps pour limiter les déperditions énergétiques et assurer à chacun un niveau de confort satisfaisant

- **Inscrire le parc de logements dans la transition énergétique** grâce au développement de formes urbaines peu consommatrices d’énergies et d’espaces, et notamment :
 - **À la rénovation thermique de l’habitat ancien**, très consommateur d’énergies et renforçant la dépendance énergétique des ménages, tout en préservant le cadre bâti patrimonial ;
 - **À la recherche de performances énergétiques des nouvelles constructions** et les principes du bio-climatisme (isolation thermique, orientation du bâtiment...) ;
 - **Au recours aux énergies renouvelables** à l’échelle de l’habitat individuel, en exploitant notamment l’énergie solaire sur le bâti existant et les nouvelles constructions, afin de réduire progressivement la dépendance du territoire aux énergies fossiles.

Orientation 3 : Proposer un modèle de développement à faible impact respectueux des ressources agro-naturelles et forestières

Le territoire dispose d’un environnement naturel et paysager riche qu’il convient de conserver et de valoriser. Le projet de développement démographique, et par conséquent urbain, du territoire doit donc s’inscrire dans une logique de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières. Le modèle de développement urbain envisagé doit donc être peu consommateur d’espaces et d’énergies.

En effet, les dynamiques de construction des dernières années ont amené à produire des logements gourmands en espace, participant notamment à la fragilisation de l’activité agricole et à l’extension continu de réseaux urbains coûteux pour les communes. Le choix politique vise donc à réorienter la production de logements vers une logique de sobriété et de modération de la consommation foncière.

Objectif 3.1 : Donner la priorité à l’intensification des tissus

La limitation de la consommation des espaces, nécessite notamment l’étude des surfaces potentiellement constructibles au sein des tissus existants. Le PADD vise donc à :

- **Prioriser la densification des enveloppes urbaines existantes**, et notamment les bourgs et les hameaux structurants du territoire, en cohérence avec l’identité architecturale et le patrimoine traditionnel des Collines du Perche. Ainsi, il vise à densifier les

hameaux de la Bordé Bruyère au Plessis-Dorin, l’allée des Tilleuls à Boursay, Taillefer à Sargé-sur-Braye et la Maladrerie à Baillou.

- Pour ce faire, **un peu moins de deux tiers de la mise sur le marché des logements se réalisera en densification des tissus existants** (urbanisation des dents creuses, requalification des friches, reconquête des logements vacants...) contre un peu plus d’un tiers en extension urbaine.

Objectif 3.2 : Modérer la consommation des espaces dans le développement futur

Les possibilités de construction au sein des espaces bâtis répondent en partie aux besoins en surface nécessaire à la réalisation de l’objectif de production de logements. En ce sens, le PADD vise ainsi à :

- **Assurer le développement du territoire tout en maîtrisant la consommation d’espaces agricoles** et naturels en prévoyant au maximum **autour de 7 ha en urbanisation nouvelle² pour les projets de construction à vocation d’habitat** d’ici 2030. Et ce, majoritairement localisés au sein des pôles de centralité, des pôles d’équilibre et des pôles de proximité.

² En dehors des espaces déjà urbanisés en extension entre 2015 et 2018, soit une surface d’environ 7 ha.

- **Ralentir le rythme de consommation d’espace** par rapport à celle constatée durant les dix dernières années précédant le présent PLUi, avec un **objectif global de réduction du rythme de la consommation foncière d’un peu moins de 5%** par rapport à celle observée entre 2004 et 2014, soit une consommation moyenne d’environ 2 ha par an sur les quinze prochaines années.
- **Localiser le développement de l’urbanisation nouvelle prioritairement en continuité des bourgs**, proches des commerces, des services et des équipements. Une attention particulière sera apportée aux :
 - **« Greffes urbaines » entre l’existant et l’urbanisation nouvelle**, notamment en matière de mobilité douce, d’espaces publics et de lieux de rencontre ;
 - **Aux franges paysagères entre les opérations nouvelles et le Grand paysage**, afin de limiter les impacts sur les paysagers riches du territoire.
- **Maintenir les hameaux dans leur limite d’urbanisation actuelle** afin de préserver durablement le foncier agricole mécanisable et les ensembles de propriétés contiguës à proximité des exploitations, et notamment des bâtiments d’élevage (circulation des engins et des troupeaux, gestion des effluents, etc.).

AXE 2 : UNE URBANISATION MAÎTRISÉE ET DURABLE, EN ACCORD AVEC LE CADRE DE VIE ET LES RICHESSES PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

UNE ARMATURE TERRITORIALE STRUCTURÉE ET ÉQUILBRÉE CULTIVANT LES SOLIDARITÉS ET COMPLÉMENTARITÉS INTERNES



Renforcer le poids démographique des pôles principaux

Soutenir la croissance démographique sur les pôles d'équilibre et de proximité

Maintenir la croissance démographique sur les communes rurales



Conforter l'attractivité les pôles de centralité que sont Cormenon et Mondoubleau

ADOPTER UNE STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE INCLUANT L'ENSEMBLE DES BESOINS DES MÉNAGES



Soutenir la production de 290 logements neufs dont environ :

150 sur les pôles de centralité
110 sur les pôles d'équilibre et de proximité
30 sur les communes rurales



Favoriser la diversification du parc de logements et la récupération de la vacance



Inscrire le parc de logements dans la transition énergétique

PROPOSER UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT À FAIBLE IMPACT RESPECTUEUX DES RESSOURCES AGRO-NATURELLES ET FORESTIÈRES



Prioriser la densification des enveloppes urbaines existantes



Privilégier l'urbanisation nouvelle en continuité des bourgs



Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

0 1 2 3km

Sargé-sur-Braye

AXE 3 : Un projet de territoire résilient, qui prône une gestion durable des ressources et richesses du Perche, offrant un cadre de vie sûr et sain pour ses habitants

La richesse paysagère et environnementale du territoire des Collines du Perche participe très largement à sa qualité de vie remarquable et à l’attractivité résidentielle du territoire. Marqué par la présence d’un relief important partagé entre vallées et plateaux, d’un réseau hydrologique très dense et d’espaces boisés importants et disséminés, le territoire constitue un véritable réservoir de paysages naturels, agricoles et forestiers.

A l’image des ZNIEFF et du maillage de zones humides présents sur le territoire, ces réservoirs constituent également des lieux propices au maintien et au développement de la biodiversité faunistique et floristique.

La trame verte et bleue du territoire (trame bocagère, espaces boisés, rivières et ruisseaux, zones humides...) possède un rôle important pour le bon fonctionnement agro-naturel, tant d’un point de vue hydraulique, écologique ou bioclimatique, que paysager. Elle représente une richesse à préserver un socle potentiel du développement du tourisme sur l’intercommunalité.

Ce socle environnemental implique également la présence de nombreux risques et contraintes à l’urbanisation (risque d’inondation, risque de mouvement de terrain) et d’enjeux de préservation.

En effet, le maintien et le renforcement de la qualité du cadre de vie nécessite de réduire les risques et de minimiser les nuisances au plus proche des espaces habités.

Le choix politique du territoire s’oriente donc vers un développement urbain respectueux des grands réservoirs de biodiversité, sûr et résilient face aux risques naturels et technologiques et engagé dans la transition énergétique du territoire.

Orientation 1 : Assurer la protection du socle environnemental pour maximiser l’intérêt écologique, paysager et fonctionnel de la trame verte et bleue

Le cadre naturel prend une place particulièrement importante et significative au sein du territoire. Les espaces naturels sont variés et générateurs d’une trame verte et bleue riche, à préserver et à valoriser en raison de son potentiel biologique et environnemental. Elle peut également constituer le socle d’un tourisme vert, pédagogique et ludique, sur l’ensemble du territoire.

Dans cette logique, l’objectif est ainsi de préserver aussi bien les réservoirs de biodiversité, à savoir les lieux d’habitat et de reproduction faunistique et floristique, que les grands corridors écologiques permettant le déplacement des espèces.

Objectif 1.1 : Conserver les réservoirs de biodiversité dans leur intégrité et veiller à une gestion adaptée de ces milieux

- **Préserver et valoriser les grands réservoirs de biodiversité**, et assurer la pérennité de la bonne fonctionnalité écologique du territoire grâce à une urbanisation compacte autour des noyaux bâtis existants qui permettent la préservation de :
 - **Des milieux en eau et les fonds de vallées, et notamment les rivières, les ruisseaux, les plans d’eau et les zones humides**, très présents sur le territoire, afin de conforter leur fonctionnalité

- **Des zones d’intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)** du territoire qui se localisent au centre du territoire, et notamment celles en limite de bourg
- **Des zones Natura 2000 situées en limite du territoire**
- **Des espaces boisés et leurs lisières**, ainsi que les **plaines agricoles** sur le territoire
- **Maintenir la qualité du réseau hydrographique**, tant du point de vue de la ressource en eau que des habitats associés (zones humides, espaces de mobilité)
- **Orienter les choix de développement urbain** de manière à éviter les impacts négatifs sur les milieux et continuités naturels d’intérêt écologique

Objectif 1.2 : Maintenir, voire restaurer, les corridors qui parcourent le territoire pour offrir les conditions favorables aux déplacements et aux échanges entre les habitats

- **Conserver la trame bocagère** constituée de haies et de landes ligneuses, et les chemins creux participant à la diversité paysagère du territoire et à l’activité agricole.
- **Maintenir les éléments naturels ponctuels d’intérêt** tels que les trognes, les arbres remarquables, ou encore les mares, notamment proches des espaces urbanisés, constituant des points d’arrêt important lors déplacement de la faune.
- **Préserver les coupures vertes non bâties entre les bourgs et hameaux** participant aux dynamiques de déplacements des espèces et à la lisibilité des paysages.

- **Maintenir la continuité des trames végétales à l’intérieur des bourgs**, en conservant les espaces boisés importants, constitutifs de la trame verte et bleue en pas japonais

Objectif 1.3 : Valoriser la trame verte et bleue comme support de déploiement des pratiques ludiques, sportives et touristiques

- **Préserver et valoriser les points d’intérêt paysager** (points de vue remarquables, éléments de patrimoine...), qui constituent des supports de développement des pratiques de découverte du territoire (randonnées, parcours thématiques...), notamment en :
 - **Favorisant leur accessibilité** par le développement du réseau de liaisons douces et d’espaces de stationnement adapté ;
 - **Limitant l’aménagement de leurs abords** pour favoriser leur visibilité.
- **Permettre les aménagements légers destinés à conforter le caractère multifonctionnel de la trame verte et bleue** du territoire (espace sportif et de loisir, lieux pédagogique, panneaux informatifs, sentiers de randonnées...).

Orientation 2 : Composer le développement futur des Collines du Perche en accord avec les marqueurs paysagers et patrimoniaux caractéristiques de ce territoire

Le développement urbain répondant aux objectifs de croissance démographique envisagé sur le territoire, doit s’inscrire dans une logique de respect des paysages naturels et bâtis existants. Il doit notamment constituer le support de valorisation des éléments bâtis patrimoniaux existants sur le territoire, et proposer un modèle urbain adapté aux formes urbaines et caractéristiques architecturales locales.

Il s’agit ainsi de renforcer le caractère patrimonial rural du territoire en vue de conforter le cadre de vie existant, pilier de l’attractivité résidentielle de l’intercommunalité.

Objectif 2.1 : Veiller au maintien de la qualité des paysages naturels et bâtis qui façonnent et singularisent l’identité du territoire

- **Préserver et valoriser le patrimoine historique caractéristique du territoire**, aussi bien les monuments classés et le site inscrit situé à Baillou que le petit patrimoine vecteur d’identité locale. Il s’agit notamment de :
 - **Valoriser les sites historiques** dans lesquels s’insèrent les monuments classés
 - **Protéger et encourager la restauration des éléments patrimoniaux ponctuels** (lavoirs, moulins, maisons en colombages, pont en Roussard...)

- **Relier et améliorer l’accessibilité des sites patrimoniaux** en développant le réseau de voies douces et les espaces de stationnement
- **Encadrer l’aménagement de leurs abords** pour limiter les impacts visuels négatifs
- **Maintenir les éléments constitutifs de la singularité des paysages** du territoire, et notamment le relief, les vallées, la trame bocagère, les espaces boisés et les grands paysages ouverts.
- **Conserver les sites géologiques riches et d’intérêt pédagogique et vecteur d’attractivité touristique**, notamment la carrière de la Mutte.

Objectif 2.2 : Porter une attention particulière aux nouvelles « greffes villageoises » pour limiter leurs impacts et respecter la cohérence des sites

- **Veiller à l’insertion paysagère des nouvelles opérations d’aménagement dans le paysage environnant**, notamment en :
 - **Proposant des formes urbaines et architecturales cohérentes** avec les tissus urbains environnants
 - **Favorisant l’usage de matériaux locaux typiques du territoire** (et notamment le grison, le Roussard, les briques ou encore le silex)
 - **Veillant à l’insertion paysagère et à la pérennisation de l’identité du Perche dans les opérations de rénovation du bâti existant** et d’installation des dispositifs de production d’énergie renouvelable ;

- **Veillant à la qualité des entrées de bourgs et des nouvelles opérations d’aménagement**, comme vecteur de l’image locale.
- **Limiter les impacts visuels néfastes des nouvelles opérations sur le Grand paysage**, notamment en :
 - **Travaillant le caractère végétal et minéral des franges urbaines** vers les espaces naturels, agricoles et forestiers
 - **S’appuyant sur les limites naturelles à l’urbanisation** (cours d’eau, boisements, haies, vergers...) pour l’évolution des bourgs ;
 - **Tenant compte des effets de co-visibilité** pour tout nouvel aménagement à proximité de reliefs importants, dans un objectif de préservation et de valorisation de l’environnement paysager des Collines du Perche

Orientation 3 : Prendre part localement à l’adaptation et à l’atténuation du changement climatique

Le réchauffement climatique et la présence de risques et contraintes conditionnent le développement urbain en termes de performances énergétiques et de résilience. Le changement progressif des modes de vie nécessite ainsi de penser un modèle d’urbanisation cohérent avec les nouvelles pratiques de consommation et de mobilité, moins consommateur de ressources naturelles, et porteur d’une logique de limitation de la vulnérabilité des populations, des biens et des territoires.

Le choix politique entend donc conforter les orientations politiques engagées depuis plusieurs années afin de soutenir l’indépendance énergétique du territoire et la sûreté des espaces habités.

Objectif 3.1 : Encourager la production d’énergie locale tout en optimisant les consommations énergétiques des ménages

- **Sans nuire** au développement de l’activité agricole et à la qualité agronomique des sols, **encourager la poursuite du développement de techniques de production d’énergies renouvelables** au sein des équipements municipaux mais également à l’échelle de la maison individuelle, et notamment :
 - **Renforcer la filière bois-énergie** (chaufferie-bois, plateforme de broyage et de stockage) ;
 - **Conforter l’implantation de panneaux photovoltaïques** sur le territoire au sein des exploitations agricoles, chez les particuliers ou autre

- **Encourager le développement de la géothermie** sur le territoire qui présente de nombreux lieux propices à cet usage, ainsi que des **réseaux d’énergie** lorsque les conditions techniques et économiques le permettent
- **Favoriser la rénovation thermique du parc de logements existants** et la conception d’habitations neuves peu consommatrices en énergie qui permettront l’économie des ressources énergétiques et limiteront la précarité énergétique des ménages ;
- **Favoriser le développement des pratiques de mobilité douce** entre les bourgs et les hameaux structurants pour les courtes distances, afin de limiter les déplacements en voiture, générateurs d’émissions de gaz à effet de serre
- **Encourager la mise en place de modes de déplacements alternatifs**, notamment en :
 - **Favorisant l’implantation de bornes électriques dans les bourgs structurants** et à proximité des commerces et des services
 - **Permettant la création d’espaces dédiés aux pratiques de covoiturage et d’autopartage**

Objectif 3.2 : Permettre le maintien des services environnementaux (eaux, déchets) de qualité pour accompagner avec responsabilité les ambitions de croissance

- **Penser le développement urbain des Collines du Perche dans un souci de préservation de la ressource en eau**, de manière

qualitative et quantitative, et en cohérence avec les capacités d’approvisionnement et d’épuration du territoire

- **Permettre des retenues collinaires** propices au système d’irrigation des terres, en mobilisant en priorité les retenues existantes
- **Optimiser la gestion du réseau de distribution d’eau potable et d’assainissement**, et ce en :
 - **Orientant de manière préférentielle l’ouverture à l’urbanisation des secteurs desservis par le réseau d’assainissement collectif** en tenant compte des contraintes et réalités techniques du territoire
 - **Prenant en compte les secteurs en assainissement non collectif** dans les projets de développement.
- **Protéger le réseau hydrographique et les captages en eau potable de toute nouvelle urbanisation**, non destinée à leur bon fonctionnement.
- **Encourager les pratiques agricoles raisonnées et/ou intégrées et de qualité environnementale** qui limitent la pollution des eaux souterraines et superficielles ;
- **Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle**, afin de limiter les effets de ruissellement et leur pollution, notamment en proposant des modes de gestion adaptés (imperméabilisation limitée, noues, bassins de rétention, temporisation...)
- **Favoriser le développement du recyclage des déchets sur le territoire**, et ce en confortant l’installation de composteurs individuels chez les particuliers, en soutenant les actions de

sensibilisation de la population et en accompagnant le traitement des déchets issus des collectivités et des activités économiques.

Objectif 3.3 : Limiter l’exposition des habitants et usagers aux risques et nuisances

- **Encadrer l’urbanisation dans les secteurs exposés aux risques d’inondation, de mouvements de terrain, et de cavités souterraines**, et ce en :
 - **Limitant l’urbanisation à proximité des cours d’eau, des sols argileux et des cavités souterraines**
 - **En intégrant les différentes réglementations en vigueur** dans les constructions proches de ces espaces à risque
 - **Préservant les champs d’expansion des crues**
- **Prévenir les risques de ruissellement et permettre une gestion alternative des eaux pluviales** optimale en limitant l’artificialisation des sols et en proposant des aménagements à la parcelle (noues, bassin de rétention...).
- **Alerter sur la gestion et le devenir des sites pollués**, notamment lors de réflexions menées sur leur potentiel réaménagement.
- **Limiter l’urbanisation à proximité des zones de risques technologiques ou à fortes nuisances sonores** (canalisations hydrocarbures ou du gaz, RD357, ligne ferroviaire...) en réglementant la constructibilité de leurs abords.
- **Prendre en compte les contraintes (distance, hauteur...) liées à la présence des lignes à haute tension et des pylônes** dans le cadre

des futures opérations d’aménagement, et notamment des établissements sensibles.

AXE 3 : UN PROJET DE TERRITOIRE RÉSILIENT, QUI PRÔNE UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES ET RICHESSES DU PERCHE, OFFRANT UN CADRE DE VIE SÛR ET SAIN POUR SES HABITANTS

ASSURER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT POUR MAXIMISER L'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, PAYSAGER ET FONCTIONNEL DE LA TVB



Préserver le réseau hydrologique, les masses boisées et la trame bocagère



Protéger les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique, et floristique (ZNIEFF)



Conforter les corridors d'importance régionale et locale



Maintenir les continuités végétales dans les tissus urbains

COMPOSER LE DÉVELOPPEMENT FUTUR DES COLLINES DU PERCHE EN ACCORD AVEC LES MARQUEURS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX CARACTÉRISTIQUES DE CE TERRITOIRE



Préserver le patrimoine historique singulier du territoire



Soigner l'insertion paysagère des nouvelles opérations urbaines



Maintenir les éléments constitutifs de la singularité des paysages

PRENDRE PART LOCALEMENT À LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE



Encourager le développement des techniques de production d'énergies renouvelables

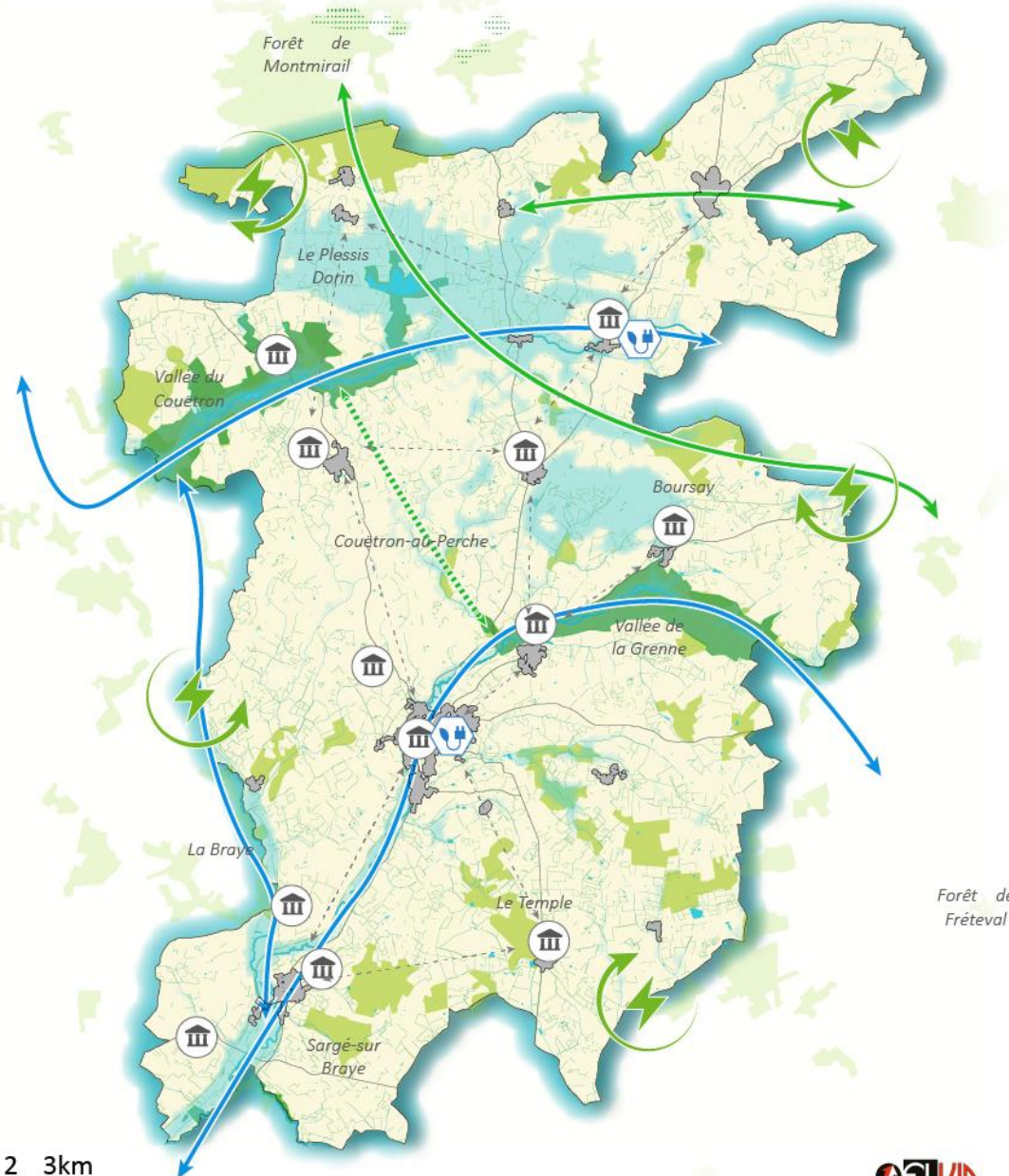


Limiter la vulnérabilité face aux risques et nuisances, et notamment le risque inondation



Favoriser les pratiques de mobilité douce et l'implantation de bornes de recharge électrique

0 1 2 3km



AXE 4 : Un maillage des mobilités, des équipements, commerces et services de proximité renforcé garant du bien vivre et d’une attractivité retrouvée

On observe un niveau d’équipements relativement important au vu du contexte rural dans lequel s’insère le territoire. Néanmoins, il révèle de fortes disparités communales en matière d’accessibilité à certains services.

En effet, on observe une forte concentration des services les plus structurants dans l’unité urbaine de Mondoubleau-Cormenon, et notamment de l’offre socio-médicale qui reste très peu développée comme en témoigne l’affaiblissement progressif des professions médicales sur le territoire. Par ailleurs, l’offre en équipements s’avère plutôt importante mais reste principalement localisée sur l’axe Sargé-sur-Braye/Choue.

Cette concentration des services et équipements au sein des communes de Mondoubleau et Cormenon soulève de plusieurs enjeux vis-à-vis des communes rurales les plus éloignées et les moins bien desservies en la matière.

Ces disparités témoignent, en effet, des enjeux d’accessibilité des espaces les plus reculés, disposant des niveaux d’équipements les moins importants, et concernés par un vieillissement progressif de la population. Le maintien des équipements existants dans les communes rurales et l’accessibilité des centres-bourgs structurants depuis et vers le territoire constituent donc des enjeux primordiaux d’amélioration du cadre de vie des populations.

D’autant que l’accessibilité du territoire, et notamment la performance de sa desserte routière contribue à l’attractivité économique et résidentielle locale. En effet, le caractère rural marqué du territoire implique

d’importants flux liés au déplacement domicile-travail depuis les espaces ruraux notamment vers l’aire urbaine Vendômoise.

Ainsi, le maintien des équipements des communes rurales, le renforcement de l’offre dans les communes structurantes et l’accessibilité de leur centres-bourgs, la performance du réseau routier ou encore le développement du réseau numérique constituent des enjeux majeurs d’amélioration de la qualité de vie dans lesquels le PADD doit s’inscrire.

Orientation 1 : Maintenir un réseau routier performant et qualitatif, vecteur d’attractivité économique, commerciale et résidentielle

Le caractère rural des Collines du Perche implique une réflexion globale sur la mobilité, et notamment sur l’utilisation prépondérante de la voiture individuelle qui reste le principal moyen de transport des habitants, mais également support des mobilités professionnelles depuis et vers le territoire.

L’efficacité du réseau viaire et l’offre en stationnement à proximité des centres-bourgs, dont le diagnostic a révélé l’insuffisance, constituent des enjeux primordiaux d’attractivité économique, commerciale et résidentielle sur territoire.

Objectif 1.1 : Parfaire le maillage viaire local pour maintenir une desserte optimum du territoire

- **Sécuriser les portions viaires les plus dangereuses** (carrefours, virages, traversées de bourg), notamment en :
 - **Encourageant la limitation de vitesse aux entrées de bourgs**, par la mise en place de dispositifs ou d’aménagement adaptés
 - **Etudiant les élargissements de voiries** nécessaires à sécuriser le partage de voies sur les axes principaux
- **Maintenir, en lien avec les autorités compétentes la qualité de la desserte des itinéraires principaux**, et ce de manière cohérente avec l’arrivée de nouvelles entreprises et populations sur le territoire.

- **Encourager le maintien, voire le développement du réseau d’itinéraires secondaires et alternatifs**, adapté aux mobilités professionnelles inhérentes au territoire (camions, engins agricoles...)
- **Veiller à l’efficacité des circulations agricoles sur le territoire**, notamment en :
 - **Permettant la résorption des points noirs** de circulation d’engins agricoles
 - **Maintenant l’accessibilité des parcelles cultivées en limite des zones urbanisées**, et ce en évitant l’urbanisation des points d’entrées.

Objectif 1.2 : Repenser l’organisation des poches de stationnement dans les centres-bourgs pour renforcer leur accessibilité

- **Porter une réflexion globale sur l’organisation du stationnement en centre-bourg**, en lien avec les déplacements piétons et l’accessibilité aux commerces et aux services, et ce notamment en :
 - **Veillant à la cohérence entre besoins nécessaires et offre disponible** dans les centre-bourgs, afin de conforter le dynamisme commercial et l’animation des lieux de rencontre
 - **Intégrant les espaces de stationnement dans une logique urbaine d’optimisation** des déplacements piétons et de visibilité des accès sur les espaces publics

- **Favorisant l’intégration paysagère des espaces de stationnement** en encourageant les techniques de perméabilité (engazonnement, dalles alvéolées...) et l’utilisation de matériaux locaux (Grisson, Roussard...)
- **Adapter les réglementations sur le stationnement privé** aux besoins du territoire, en vue de maintenir la qualité de vie des habitants.
- **Intégrer de façon adaptée et harmonieuse les besoins de stationnement** dans les aménagements hors des bourgs à destination touristique, artisanale ou commerciale.

Orientation 2 : Soutenir le développement de modes de déplacements durables sur l’ensemble du territoire

L’amélioration de la qualité de vie et le phénomène d’augmentation des gaz à effet de serre nécessitent de repenser les modes de déplacement au sein des territoires ruraux. En effet, marquée par l’omniprésence de l’utilisation de la voiture individuelle, le territoire doit envisager le développement de solutions alternatives plus respectueuses de son environnement.

Les atouts paysagers du territoire constituent un pilier potentiel de développement des mobilités douces, qui doit s’inscrire au sein d’espaces urbains favorisant leur efficacité et confortant les nouveaux modes de déplacement.

Objectif 2.1 : Encourager les pratiques de mobilité douce au sein des cœurs de village

Dans une logique de développement des pratiques de mobilité, le PADD tend à :

- **Permettre l’aménagement et le partage de la voirie**, afin de faire cohabiter de manière sécurisée les mobilités douces et les itinéraires viaires existants (pistes cyclables, trottoirs, espaces partagés)
- **Encourager la mobilité piétonne dans les centre-bourgs**, et notamment en :
 - **Priorisant l’accessibilité piétonne dans la requalification des espaces publics**, et notamment à proximité des arrêts de

transport en commun, des commerces, des équipements, des lieux de rencontre et de manifestation

- **Encourageant la valorisation des venelles et cheminements piétons** internes au bourg, en lien avec les nouvelles opérations d’aménagement
- **Maintenir et valoriser le maillage secondaire de déplacement inter-village** (trame rurale), en vue d’améliorer l’accessibilité des centres-bourgs structurants et de conforter les usages à vocation de loisir.
- **Valoriser et développer les grands itinéraires touristiques** de promenade et de randonnées (vélo, pédestre, équestre) en :
 - **S’appuyant sur la valorisation de l’ancienne voie ferrée** comme voie verte structurante du territoire
 - **Valorisant les lieux d’intérêt touristique** ponctuant les cheminements existants.

Objectif 2.2: Développer les conditions propices au développement de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle

- **Encourager la structuration de points de co-voiturage** dans les grandes centralités urbaines du territoire, pour répondre aux pratiques de mobilité partagée, notamment en :
 - **Permettant la création d’espaces de stationnement dédiés à cet effet**, et ce de manière sécurisée

- **Favorisant la lisibilité et à la visibilité** des actions et infrastructures dédiées à cette pratique
- **Permettre la réalisation de bornes de recharge électrique ou d’espace d’autopartage** dans les centralités structurantes du territoire

Objectif 2.3 : Orienter le modèle de « fabrication urbaine » fondée sur le principe des courtes distances

- **Favoriser la réalisation des nouvelles opérations d’aménagement proche des équipements urbains structurants**, et notamment :
 - **Des arrêts de transport en commun**
 - **Des commerces et des équipements de centre-bourg** sur l’ensemble des communes
- **Réaliser des « greffes urbaines » permettant l’optimisation des déplacements** entre les centralités historiques et les nouveaux quartiers d’habitation
- **Encourager la mixité fonctionnelle des espaces**, notamment en permettant la réalisation de commerces et d’équipements de proximité dans les nouvelles opérations d’aménagement résidentiel.

Orientation 3 : Assurer un niveau d’équipements adapté et performant, qui anticipe les évolutions démographiques du territoire

Le maintien de la croissance démographique du territoire requière d’offrir un niveau d’équipements et de services en capacité d’absorber les besoins des populations actuelles et futurs. Le diagnostic a révélé le caractère très localisé de l’offre en équipements structurants dans les centralités urbaines et le nécessaire maintien de ceux existants dans les espaces ruraux les plus éloignés.

Ces enjeux participent très largement au maintien du cadre de vie sur le territoire, qui souhaite notamment répondre au phénomène de vieillissement de la population et au souhait d’attractivité des familles.

Objectif 3.1 : Conforter le niveau d’équipements dans les centralités structurantes et pôles d’équilibre

- **Encourager le développement de l’offre médico-sociale** dans les communes de Mondoubleau et de Cormenon, et ce notamment en :
 - **Permettant le maintien et la réalisation d’équipements médico-sociaux** dans ces espaces (maison de santé, structure d’accueil seniors...) notamment pour répondre aux besoins de toutes les générations et en particulier au vieillissement progressif de la population
 - **Favorisant le regroupement des professions médicales** (généralistes et spécialistes de santé, services d’aide au maintien à domicile...) pour renforcer la visibilité et la lisibilité de l’offre

- **Permettre le développement de la maison des services publics** de Mondoubleau
- **Permettre la réalisation d’un espace culturel et/ou associatif à vocation communautaire** dans un objectif de complémentarité avec les équipements communaux existants.
- **Conforter les pôles culturels** existants et le **tissu associatif**.
- **Anticiper les nouveaux besoins des ménages en matière d’équipements et de services de proximité** en cohérence avec les orientations de développement du territoire.

Objectif 3.2 : Maintenir voire conforter les équipements existants dans les pôles relais et communes rurales

- **Favoriser le maintien des commerces, services et équipements existants** au sein des bourgs, et ce notamment en :
 - **Permettant la requalification ou l’extension des équipements communaux existants** (salle des fêtes, cimetières...)
 - **Encadrant le changement de destination des rez-de-chaussée commerçants** en vue d’éviter la disparition des petits commerces de proximité
 - **Soutenant les initiatives ponctuelles visant à parfaire les modes de distribution** (ambulancier, automate...)
- **Encourager la mutualisation des équipements à l’échelle communautaire** pour optimiser les coûts et conforter les liens communaux, et notamment des salles des fêtes.
- **Conforter les pôles culturels** existants et le **tissu associatif**.

- **Prévoir l’implantation** d’un équipement d’accueil de jeunes en difficulté, ou autre équipement d’intérêt communautaire.

Objectif 3.3 : Mettre en œuvre les conditions nécessaires au développement du réseau numérique sur le territoire

- **Permettre l’amélioration de la couverture numérique du territoire** (téléphonie mobile, très haut débit, fibre...) pour faciliter le développement de nouvelles formes d’organisation du travail dans les bourgs et hameaux (télétravail, installations d’entreprises unipersonnelles...), et ce en :
 - **Règlementant les nouvelles constructions d’intérêt collectif face au respect de critère de qualité renforcée** en matière d’infrastructures et réseaux de communication électronique
 - **Veillant à ne pas contraindre la réalisation d’équipements et des installations** nécessaires au développement des technologies de l’information et de la communication (TIC) sur l’ensemble du territoire
- **Privilégier le développement urbain dans les zones déjà raccordées au réseau haut-débit** ou dont le raccordement est envisagé

AXE 4 : UN MAILLAGE DES MOBILITÉS, DES ÉQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ RENFORCÉ GARANT DU BIEN VIVRE ET D’UNE ATTRACTIVITÉ RETROUVÉE

MAINTENIR UN RÉSEAU ROUTIER PERFORMANT ET QUALITATIF, VECTEUR D’ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, COMMERCIALE ET RÉSIDENTIELLE



Maintenir la qualité de la desserte des itinéraires routiers principaux



Et ce en lien avec les liaisons routières depuis et vers les territoires limitrophes



Porter une réflexion globale sur l’organisation du stationnement en centre-bourg

SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE MODES DE DÉPLACEMENTS DURABLES SUR L’ENSEMBLE DU TERRITOIRE



Encourager les mobilités douces entre les bourgs...



...en valorisant l’ancienne voie de chemin de fer



...en s’appuyant sur les grands itinéraires de randonnée existants



Développer les bornes électriques et lieux de co-voiturage

ASSURER UN NIVEAU D’ÉQUIPEMENTS ADAPTÉ ET PERFORMANT, QUI ANTICIPE LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES DU TERRITOIRE



Encourager la mutualisation des équipements communaux



Favoriser le maintien des commerces, services et équipements existants dans les tissus urbains



Encourager le développement de l’offre médico-sociale à Mondoubleau et Cormenon

