Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PERCHE

ELABORATION DU PLUI

« Parole d'habitants »

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU Perche

Atelier Elus-Habitants n°1

Le 09.12.2019

Le territoire : « espace perçu, espace vécu »

SOMMAIRE

1. Le temps du projet
2. Qu’est ce qu’un PLUi ?
3. Premiers éléments du Diagnostic & de l’Etat initial de l’environnement / Premiers enjeux
4. Les prochaines étapes

« Parole d'habitants »

RESTITUTION DE L'ATELIER ÉLUS-HABITANTS

Cette réunion s'est déroulée en présence des élus, des services et d'habitants du territoire.

Les échanges ont été retranscrits sous la forme de « paroles d'habitants » et ajoutés à la présentation

I . LE TEMPS DU PROJET

3 ANS POUR CO-CONSTRUIRE LE PROJET DE TERRITOIRE

- Le planning du PLUi

Début de la mission
Le diagnostic du territoire
6 mois d'études
Mai à novembre 2019

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
7 mois d'études
Décembre 2019 à juin 2020
Débat en Conseil Communautaire

La traduction réglementaire et préopérationnelle
7 mois d'études
Avril à octobre 2020

La finalisation du dossier pour Arrêt du projet de PLUi
2 mois d'études
Novembre à décembre 2020

Les phases administratives :
Consult. PPA, Enq. Pub., saisines…
7 mois
Janvier à juillet 2021

Approbation du PLUi
6 mois d'études et de validation
Juillet à décembre 2021

II. QU'EST CE QU'UN PLUI ?

UN DOCUMENT UNIQUE POUR UN PROJET COMMUN

- Pourquoi un PLUi ? Aujourd'hui, **plusieurs** document d'urbanisme en vigueur

7 PLU
+
4 CC
+
12 RNU

1 PLUi

Depuis le 1er janvier 2018, la Communauté de Communes du Perche compte **20 communes**.

Depuis cette date, la Communauté de Communes du Perche a acquis la compétence **Planification**.

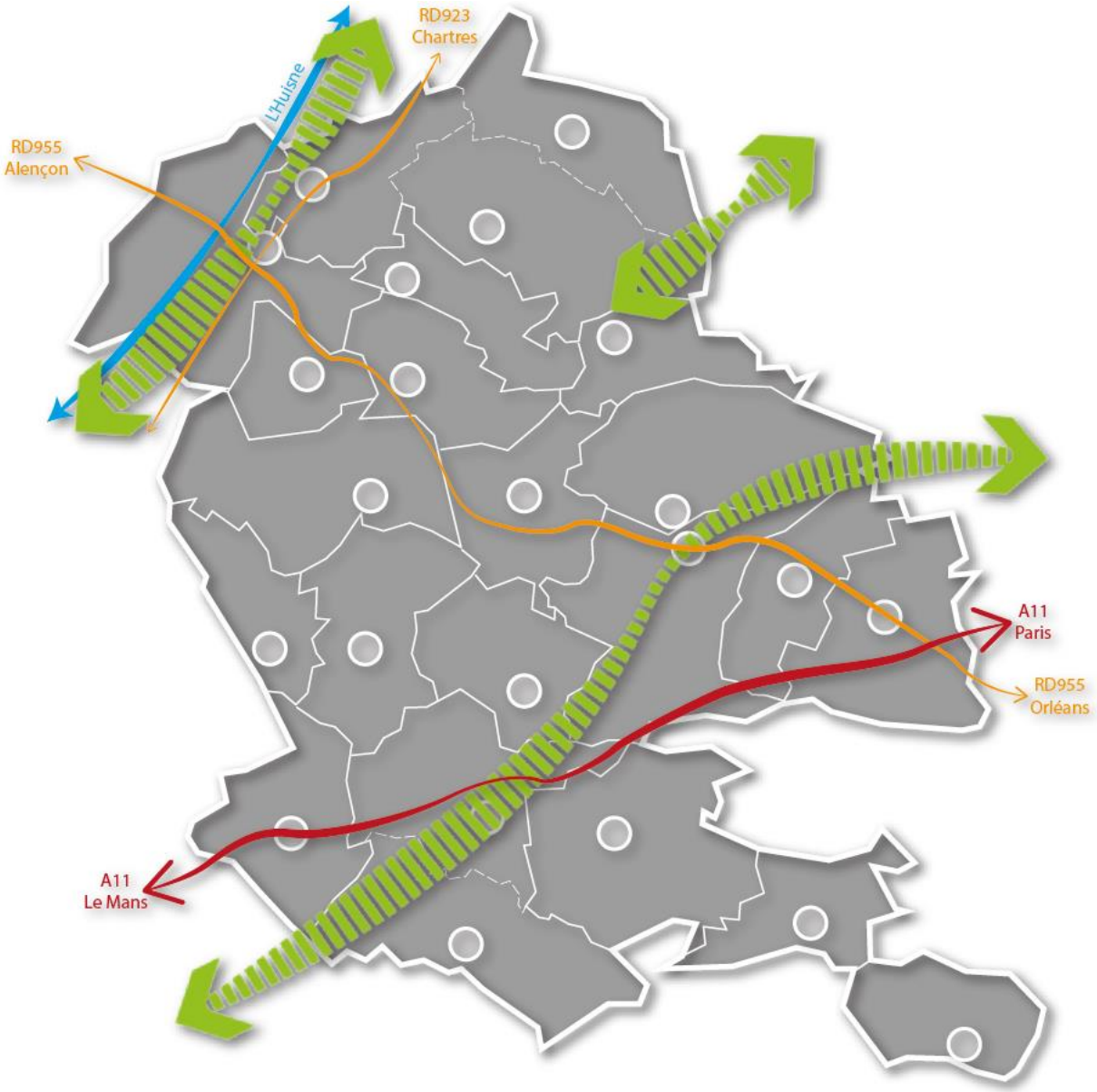
Les 7 PLU et les 4 Cartes Communales continuent de s'appliquer jusqu'à l'approbation du futur PLUi

Les POS sont devenus caducs depuis le 1er janvier 2016 et le **Règlement National d'Urbanisme** s'applique sur **12 communes**

Un document d'orientations supracommunautaires :

- La mise en œuvre du **SCoT du Perche d'Eure-et-Loir** (prescrit le 11 janvier 2016)

- Pourquoi un PLUi ? Demain, un document **unique** pour un projet **commun**



Un outil de projet

- **Le PLUi-H a été prescrit le 5 février 2018**
- Il dessine les grandes orientations **pour la prochaine décennie (10-15 ans)**
- Il traduit les choix politiques des élus en termes **d'aménagement du territoire**

Un outil réglementaire :

- Il **délimite** les espaces urbanisés, à urbaniser, agricoles et naturels
- Il **fixe les règles** d'utilisation du sol et de constructibilité

- Qu'est-ce qu'un PLUi ?

« P » comme Plan

- Le PLUi va déterminer, pour chaque secteur des communes, les **règles** d'application du **droit des sols** et de **constructibilité**

« L » comme Local

- Le PLUi décline autant d'orientations à l'échelle **intercommunale** qu'à l'échelle **locale** > un document **unique** ne signifie pas un document **uniforme**

« U » comme Urbanisme

- Le PLUi traduit en termes réglementaires le **projet** de l'intercommunalité en matière **d'urbanisme** dans le respect du **développement durable**

« i » comme Intercommunal

- Le PLUi est élaboré à l'échelle du territoire dans un souci de **développement équilibré** et **solidaire**

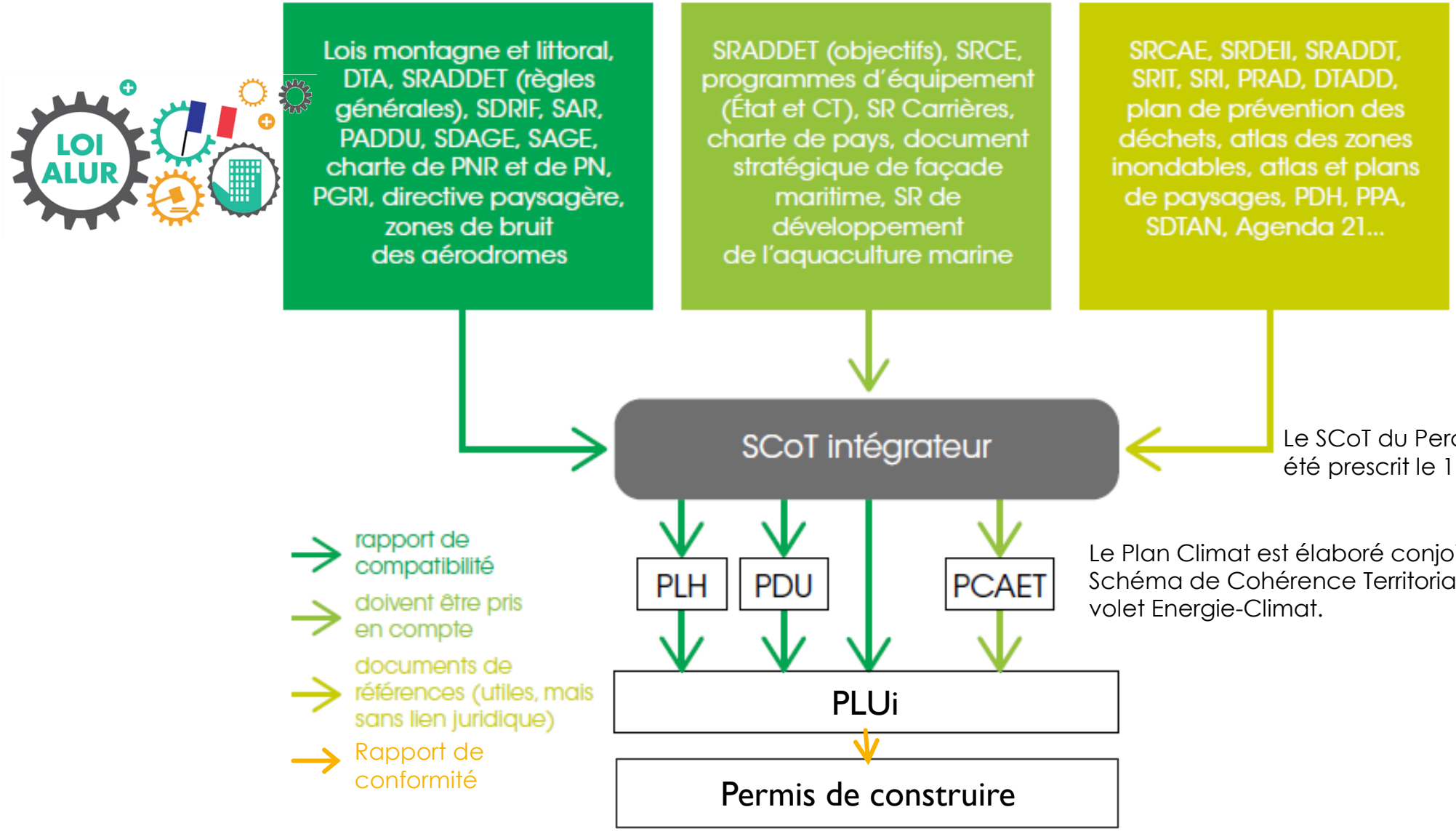
- Qu’est-ce qu’un PLUi ?

Un outil **réglementaire** qui définit :

- La **délimitation** des espaces :
  - ***urbains (U),***
  - ***à urbaniser (AU),***
  - ***agricoles (A)*** **et**
  - ***naturels (N)***

- Les **règles** d’utilisation du sol et de constructibilité
  - *Où construire*
  - *Qu’est-il possible de construire ?*
  - *Quelles sont les conditions pour construire ?*
  - *Quels équipements à réaliser ?*
  - *Quels espaces, édifices à protéger ?*
  - *Quelles servitudes ou obligations à prendre en compte ?*

- La Loi ALUR : du **SCoT « intégrateur »** au PLUi, du PLUi au permis de construire



Le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir a été prescrit le 11 janvier 2016

Le Plan Climat est élaboré conjointement au Schéma de Cohérence Territorial et en constitue le volet Energie-Climat.

Les **5 pièces** du PLUi

- **Un rapport de présentation :**
  - Présente le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement
  - Justifie **le choix de la règle** au regard des **objectifs poursuivis** par le projet et l'articulation entre le règlement, les OAP et le PADD
  - Justifie **les incidences** du projet sur l'environnement au travers de l'**Evaluation Environnementale**

Connaitre et comprendre le territoire, justifier les choix

- **Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** : Les orientations de développement pour les 10 à 15 ans à venir

Le lieu d'expression du projet politique

- **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
  - **Opposables** aux porteurs de projets
  - Déclinées en OAP thématiques et sectorielles

L'outil au service du projet

- **Un règlement :**
  - Graphique : plan de zonage (U, AU, A, N)
  - Ecrit : règles par zones **> qualitatives, quantitatives et alternatives**

La traduction du projet

- **Des annexes :**
  - Réseaux et Zonages Eaux usées / pluviales
  - Servitudes d'utilité publique / Informations et obligations diverses

Les règles qui se superposent

- Un site dédié au PLUi pour suivre le projet : plui-cc-perche.fr

III. PREMIERS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES PREMIERS ENJEUX POUR LE PLUI

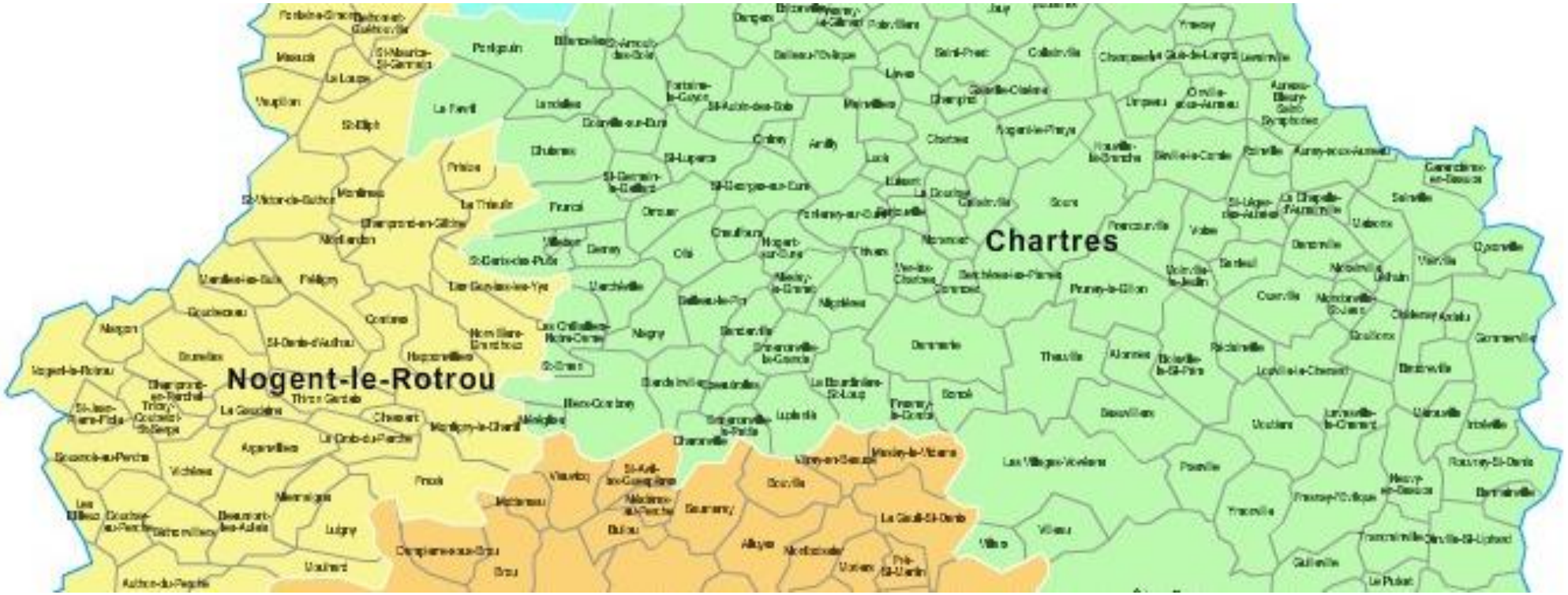
Les enjeux du PLUi

- Intégrer les *démarches structurantes* du PLUi :
  - Intégrer les orientations du SCoT du Perche d'Eure-et-Loir
    > *Quelle traduction sur le territoire de la CDC du Perche ?*
  - Intégrer les orientations de la Charte du PNR
    > *Quel projet pour un développement respectueux des patrimoines ?*

- Prendre en compte les nouvelles orientations des lois *Grenelle, Alur, Laaf, Elan…*

- Optimiser & *valoriser* les études existantes et en cours
  - Etude habitat-logement > *déclinaison de la politique d'habitat*
  - Diagnostic agricole > *déclinaison des enjeux agricoles*
  - EIE & Evaluation Environnementale (PNR du Perche) > *déclinaison du projet environnemental*

- Tirer parti de *2 dispositifs nationaux* et des études en cours :
  - Action Cœur de Ville > *pour l'attractivité et la redynamisation du centre-ville*
  - Territoire d'industrie > *pour la redynamisation économique des territoires*



LA SITUATION DU TERRITOIRE

La situation du territoire

Atouts

- Une Comcom ancienne, qui évolue (création de communes nouvelles) et qui dispose de **nouvelles compétences**
- Une identité géographique : **Le Perche**, un atout pour l'image et la renommée du territoire, **un facteur d'attractivité**
- Un **réseau d'infrastructures convenable** qui la relie à des pôles dynamiques :
  - Chartres (55 kms), Le Mans (70 kms) par la RD923
  - Alençon (50 kms), Châteaudun (50 kms) par la RD955
- Une **bonne desserte ferroviaire et routière :**
  - Ligne Paris-Le Mans en TGV
  - A11 Paris-Le Mans
- Un **développement économique riche et soutenu** (9 200 emplois)

Contraintes

- **Un territoire « charnière »**
  - Entre **4 départements** (Eure et Loir, Orne, Sarthe et Maine et Loire)
  - Entre **3 régions** (Centre Val de Loire, Normandie, Pays de la Loire)
- La **ville-centre de Nogent-Le-Rotrou** : une position **excentrée** sur le territoire qu'elle anime

Fiche d'identité :

- *Création de la CCDP en 2006.*
- ***19 000 habitants***
- *Depuis le 1er janvier 2018 :* ***20 communes*** *avec*
  - *La création de la Commune Nouvelle Authon-Soizé par la fusion de Authon-du-Perche et Soizé*
  - *La création de la Commune Nouvelle d'Arcisses par la fusion de Margon, Brunelles et Coudreceau*

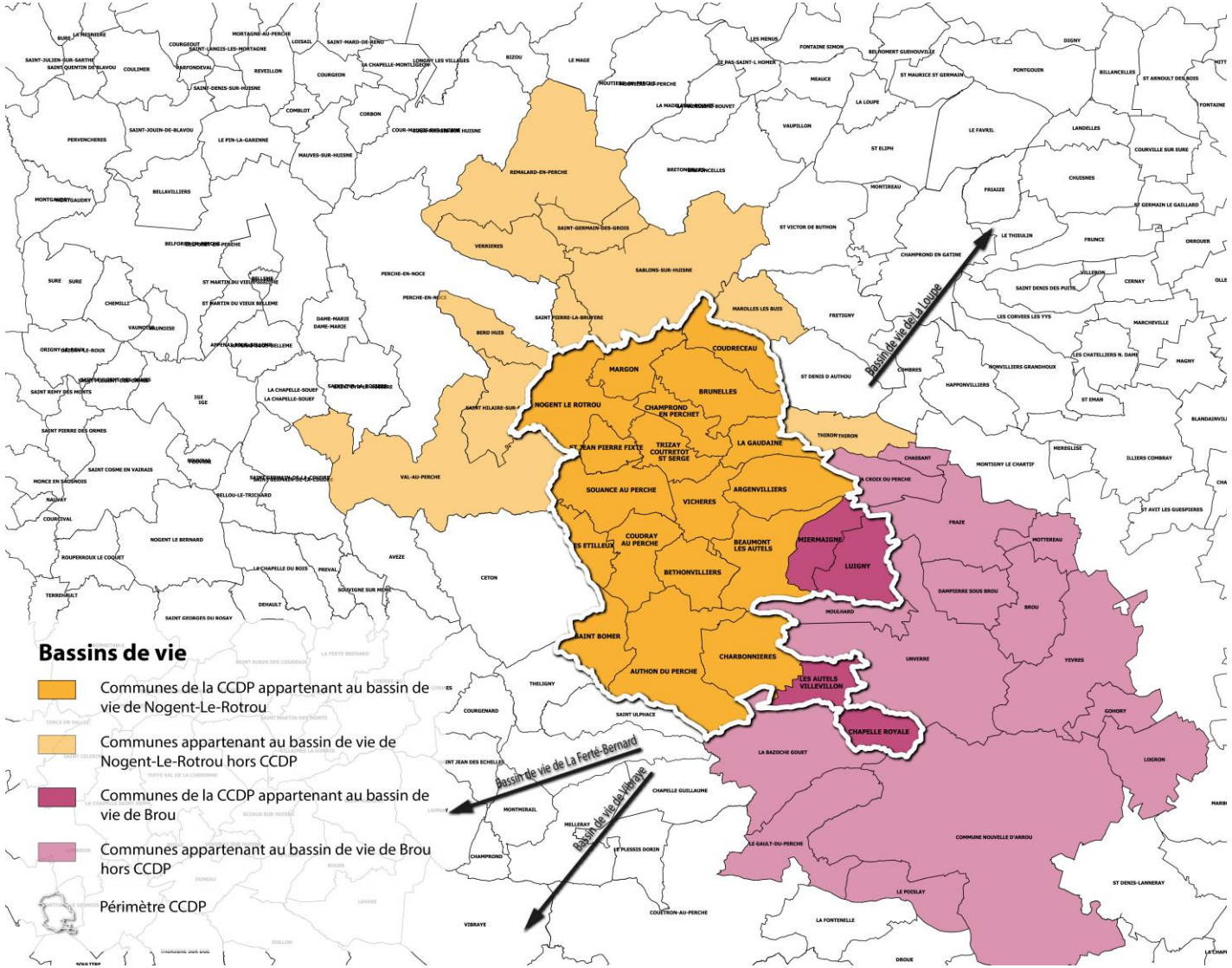
Un territoire, deux bassins d'influence : Le bassin de vie de Nogent le Rotrou

Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines:

- services aux particuliers
- commerce
- enseignement
- santé
- sports, loisirs et culture
- transports

La CCDP se développe sur deux bassins de vie, celui de Nogent le Rotrou et celui de Brou au sud-est du territoire.

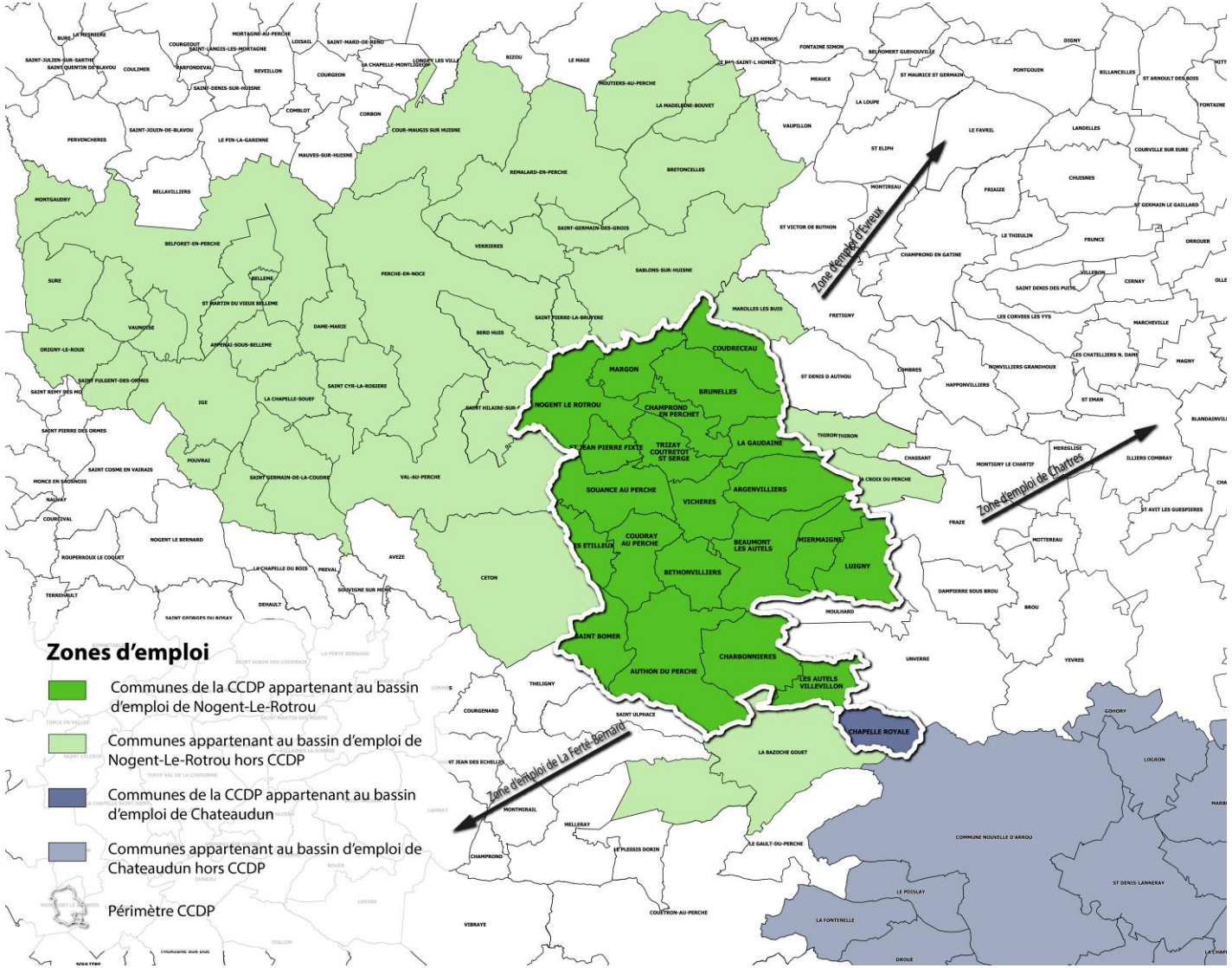


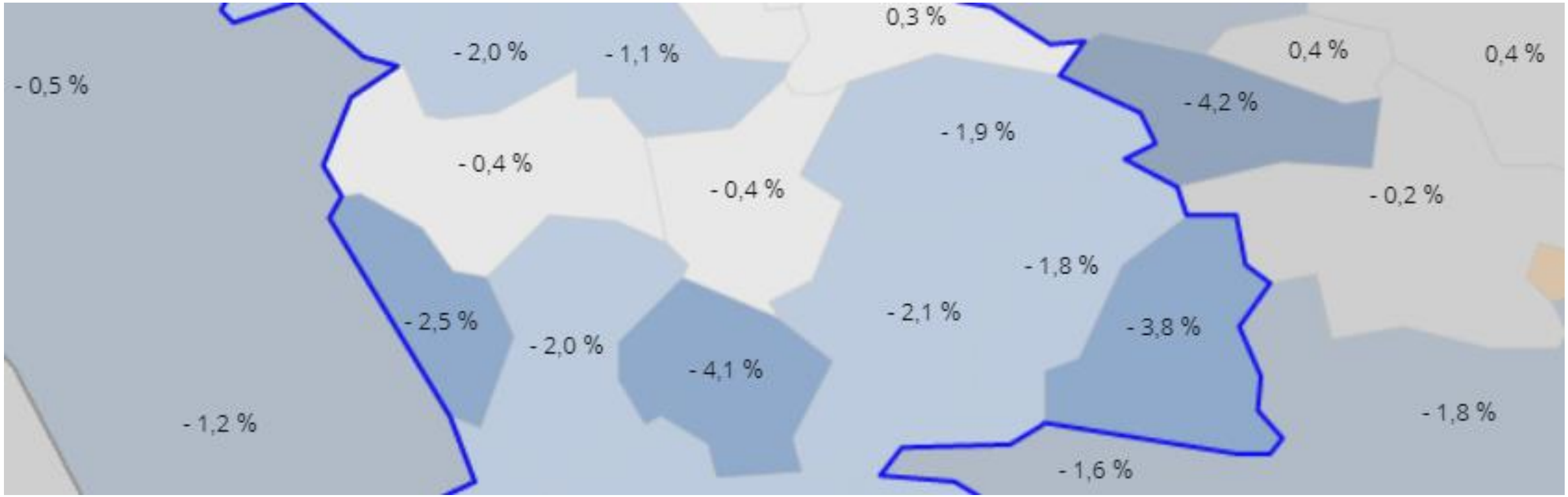
- Un territoire, deux bassins d’influence : Le bassin d’emploi de Nogent le Rotrou

Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

Le découpage actualisé se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs observés lors du recensement de 2006.

La CCDP se développe sur 1 bassin d’emploi, celui de Nogent le Rotrou majoritairement (et sur celui de Châteaudun plus marginalement)**.**





ÉLÉMENTS SOCIO-ECONOMIQUES

Population

Atouts

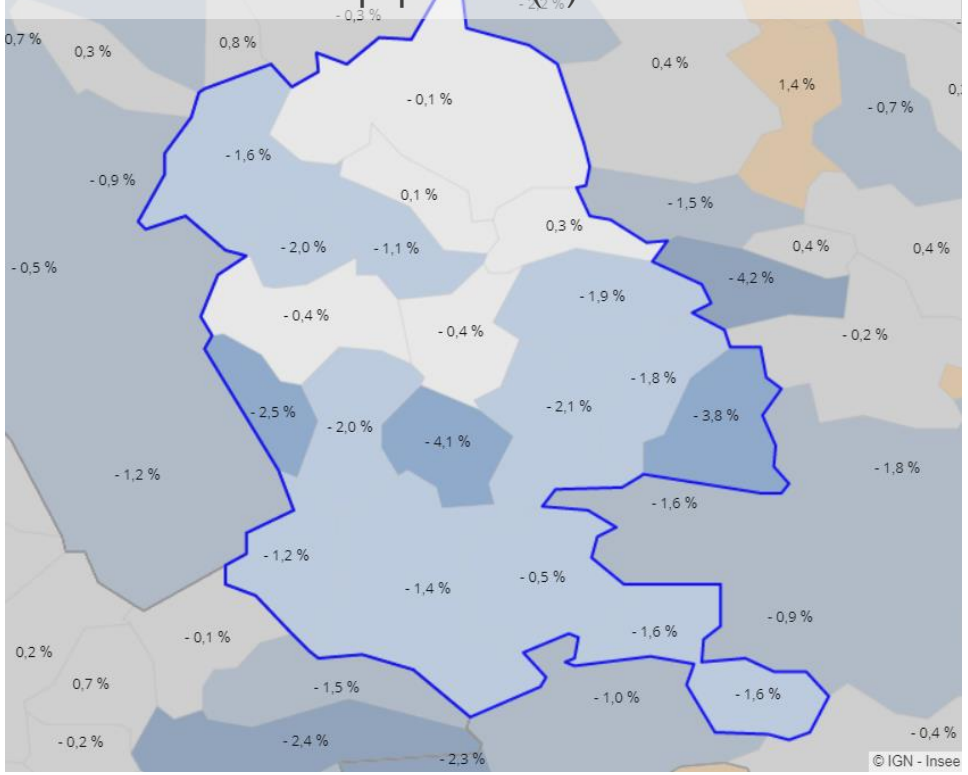
- Une **polarité « relai »** entre Le Mans et Chartres, à vocation économique et résidentielle
- Une **Ière couronne** de Nogent-Le-Rotrou qui **maintient sa population** au regard des communes pôles et rurales
- Une **attractivité** des pôles et communes périurbaines pour les **+ de 50 ans**

Contraintes

- **Des disparités** entre la situation de la ville centre (Nogent-Le-Rotrou), les communes périurbaines et rurales
- Une **baisse démographique** sur l'ensemble du territoire qui s'accompagne d'une **diminution du nombre de ménages** et d'un **vieillissement** de la population
- Une **faible attractivité** du territoire pour les **20-39 ans**, notamment pour la ville centre

	2006	2011	2016
Population	20 535	20 073	18 704

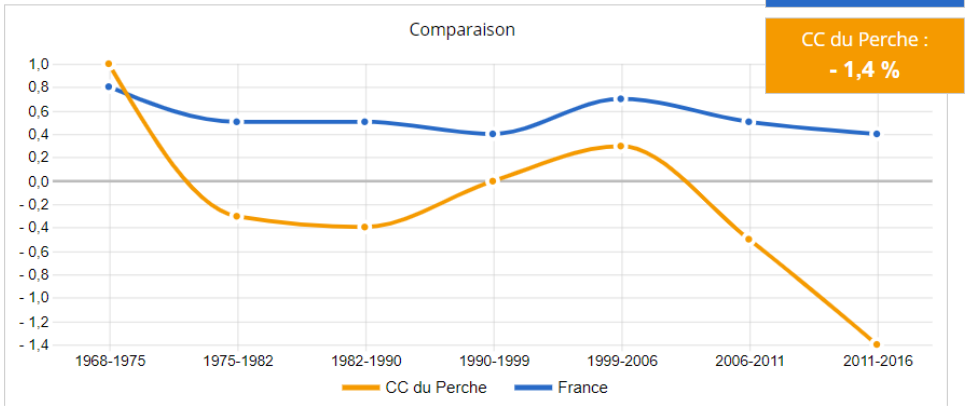
Evolution annuelle de population (%) entre 2011 et 2016



Évolution temporelle comparée

France : **0,4 %**

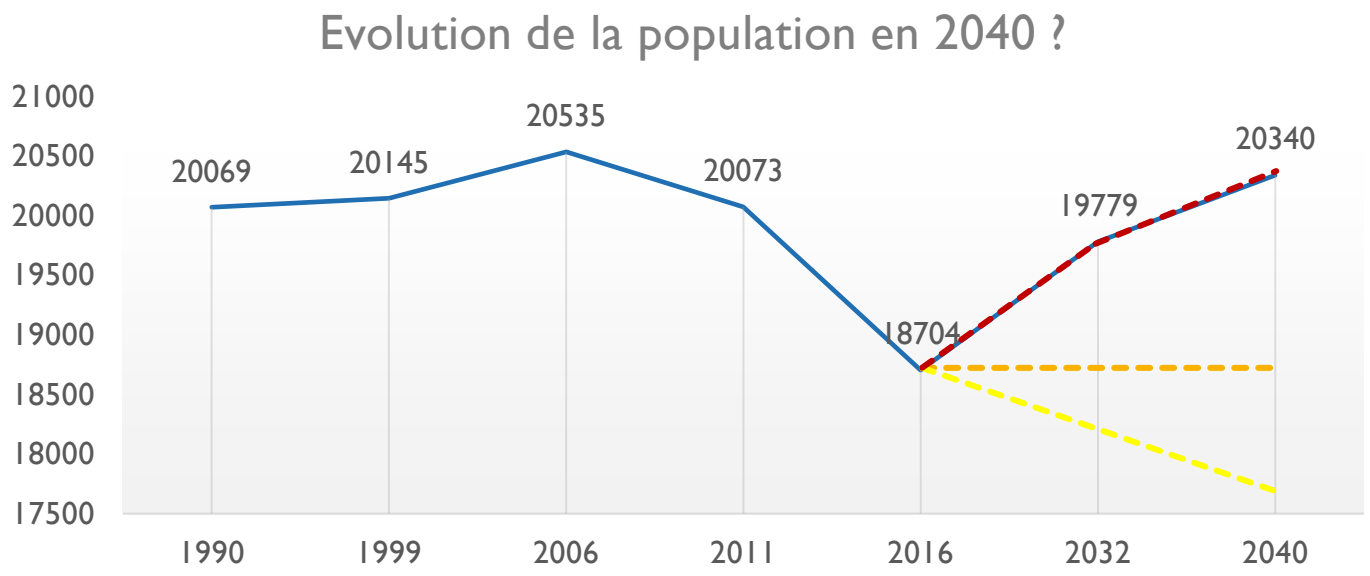
CC du Perche : **- 1,4 %**



Population

Enjeux

- Définir **un scénario de croissance démographique ambitieux,** en mesure de renverser les dernières tendances, soutenu par **une politique de l'habitat et économique dynamique**.
- Définir **le rôle du « pôle principal » de Nogent-Le Rotrou** et **des « pôles relais » d'Authon et de Margon** *(CN d'Arcisses)* en tant que « moteurs » de l'attractivité communautaire
- Définir **le rôles des communes rurales** dans **leur participation à l'animation** des dynamiques démographiques et sociales
- Prendre en compte **l'évolution des besoins de la population** (vieillissement, diminution de la taille des ménages…) en termes d'offres de logements, d'équipements, d'accessibilité, de proximité avec les services…



Quel scénario démographique pour demain ?

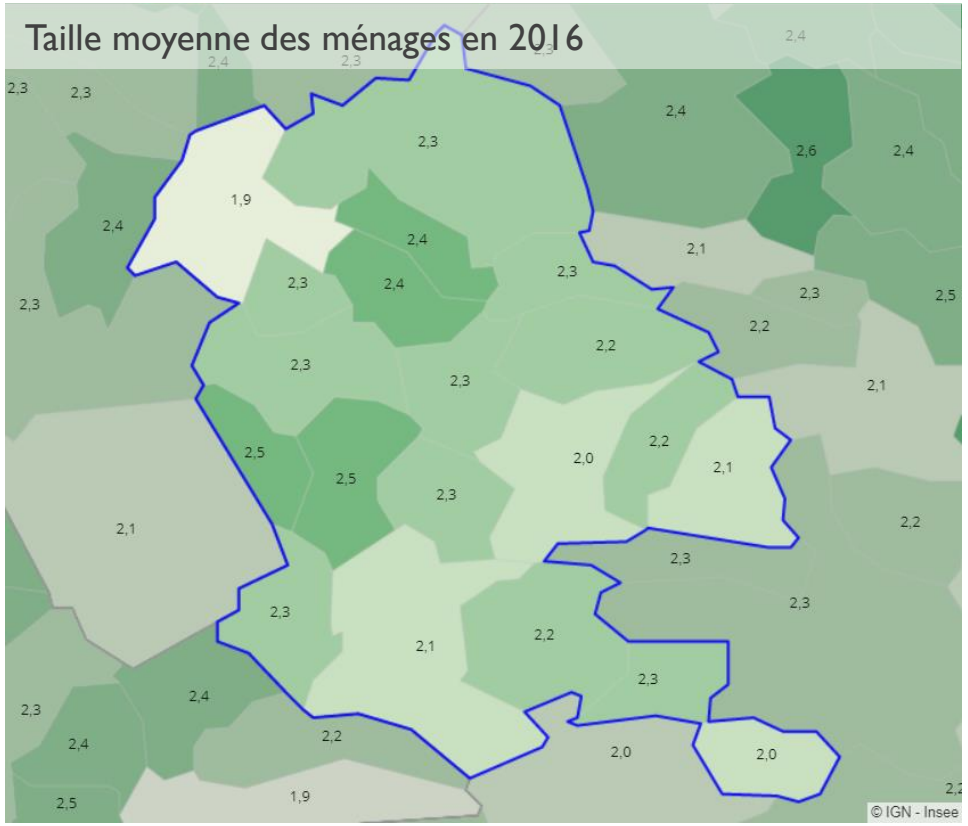
Habitat

Atouts

- Une **1ère couronne** de NLR qui maintient ses **résidences principales** et qui est moins concernée par la **vacance**
- Un **prix accessible** des terrains viabilisés et de l'ancien rénové **aidé** pour les jeunes ménages
- Un **parc locatif social** qui joue un rôle important dans l'accueil des jeunes ménages
- Le projet « Action Cœur de Ville » pour la **requalification** des centres anciens

Contraintes

- Une part de **résidences secondaires supérieure** dans les communes rurales
- Un **taux de vacance important**, davantage marqué sur la ville centre et les bourgs, et **en augmentation**
- Un parc **peu diversifié** composé en majorité : de maisons individuelles, de propriétaires, de grands logements, de logements anciens
- Un **ralentissement du rythme de production** de logements neufs

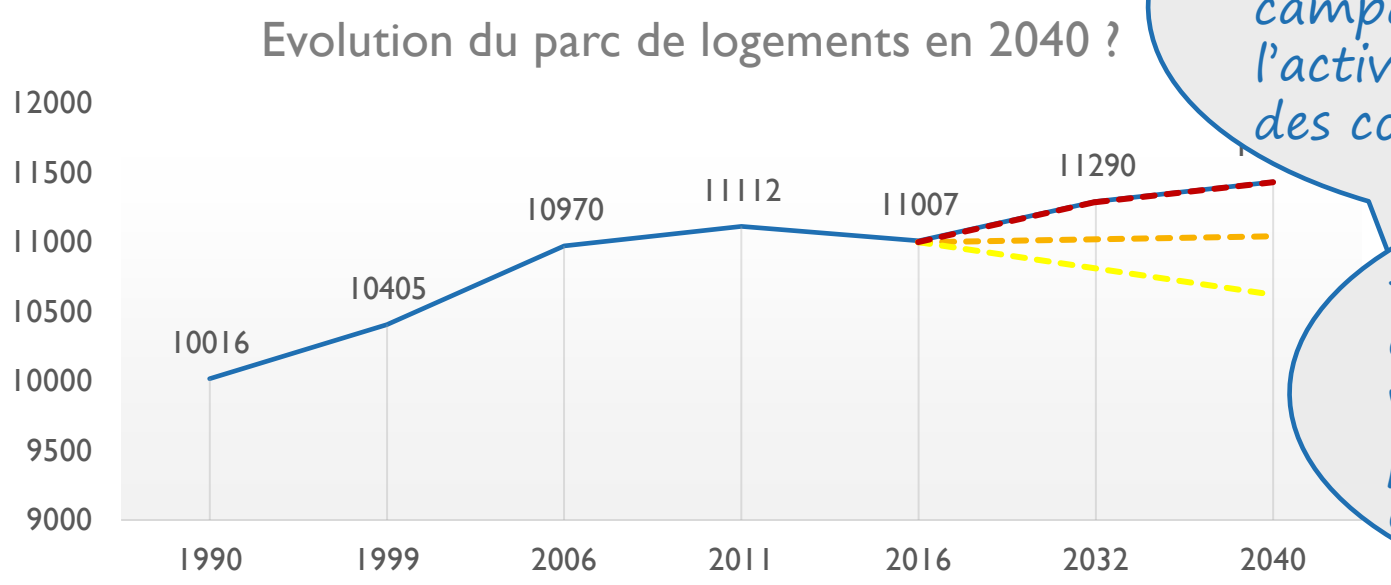


	2006	2011	2016
Ensemble	**10 970**	**11 112**	**11 007**
Résidences principales	8 933	9 034	8 769
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 077	1 033	1 078
Logements vacants	960	1 045	1 159

- Habitat

Enjeux

- **Relancer le rythme de production de logements** en cohérence avec le projet démographique prenant en compte **la diversité des besoins** et assurant **les parcours résidentiels** à toutes les étapes du cycle de vie
- Définir **le rôle des polarités et des communes** dans la déclinaison du projet d'habitat : diversité des logements, mixité sociale, densités…
- **Lutter contre la vacance**



« On peut s'interroger sur les installations à la campagne qui perturbent l'activité agricole, créent des conflits d'usage »…

« L'objectif du PLUi, c'est comment fabriquer le vivre-ensemble ? Il ne faut pas opposer la ville et la campagne ».

- Economie :

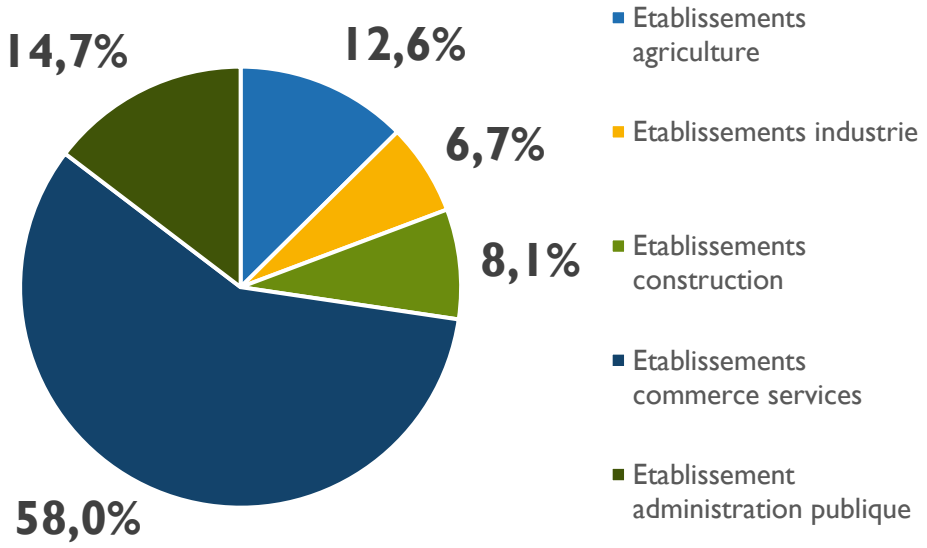
Atouts

- Un **important tissu de TPE-PME** (93% des établissements emploient moins de 10 salariés)
- **Des emplois salariés du privé dominant :** 5 099 emplois en 2017 (sur 9 200 emplois environ au toral)
- Présence de **pépites** sur le territoire, **créatrices de valeurs et d'emplois** : Marie-Laure PLV, B. Braun, Valeo Solutions thermiques, Nipro Pharmapackaging…
- Le projet **« Territoire d'industrie »** pour la redynamisation économique du territoire

Contraintes

- **L'industrie manufacturière** est le principal employeur mais enregistre une diminution du nombre d'emplois
- Les **ouvriers** et les **employés dominent** (61% des actifs) mais leur nombre **diminue**
- Quelle visibilité dans une économie en **évolution globale** : augmentation de la mécanisation, de l'informatique, des communications numériques…

Structure des établissements actifs au 31/12/2015 par secteurs d'activités



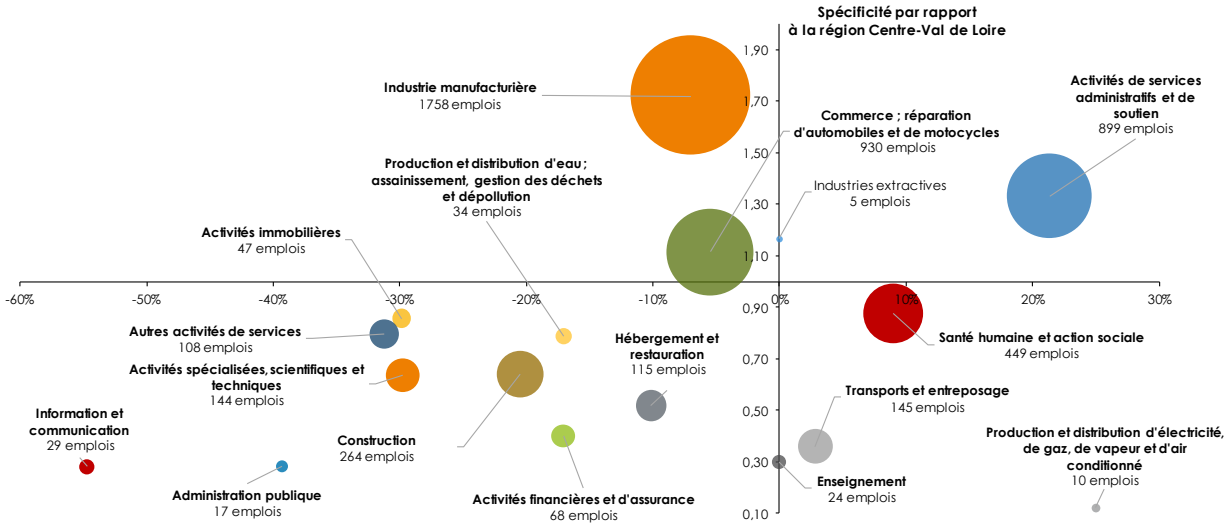
	Nombre	%
Ensemble	**1 047**	**100,0**
Industrie	96	9,2
Construction	132	12,6
Commerce, transport, hébergement et restauration	329	31,4
Services marchands aux entreprises	251	24,0
Services marchands aux particuliers	239	22,8

Economie

Enjeux

- **L'identification des potentialités foncières et immobilières des ZAe et zones commerciales existantes** (potentiel disponible / optimisation / mutation) et la quantification / qualification des besoins)
- **L'identification des entreprises « isolées » en milieu rural, artisans comme sites industriels**, et la quantification / qualification des besoins (possibilité d'évolution sous réserve = STECAL)
- **L'identification des linéaires commerciaux** susceptibles d'être préservés dans les centralités (question du changement de destination…)
- **Quelle capacité à attirer et à retenir** les activités, les entreprises, les commerces et les populations ?
  - L'environnement économique, technique et financier et les ressources humaines pour les entreprises
  - Le positionnement commercial entre zones périphériques et centralités (concurrence / complémentarité)
  - La qualité du cadre de vie, de l'accessibilité, de l'espace public, du lien social…
  - L'image du territoire…

Evolution de l'emploi salarié privé sur la CC du Perche entre 2011 et 2017



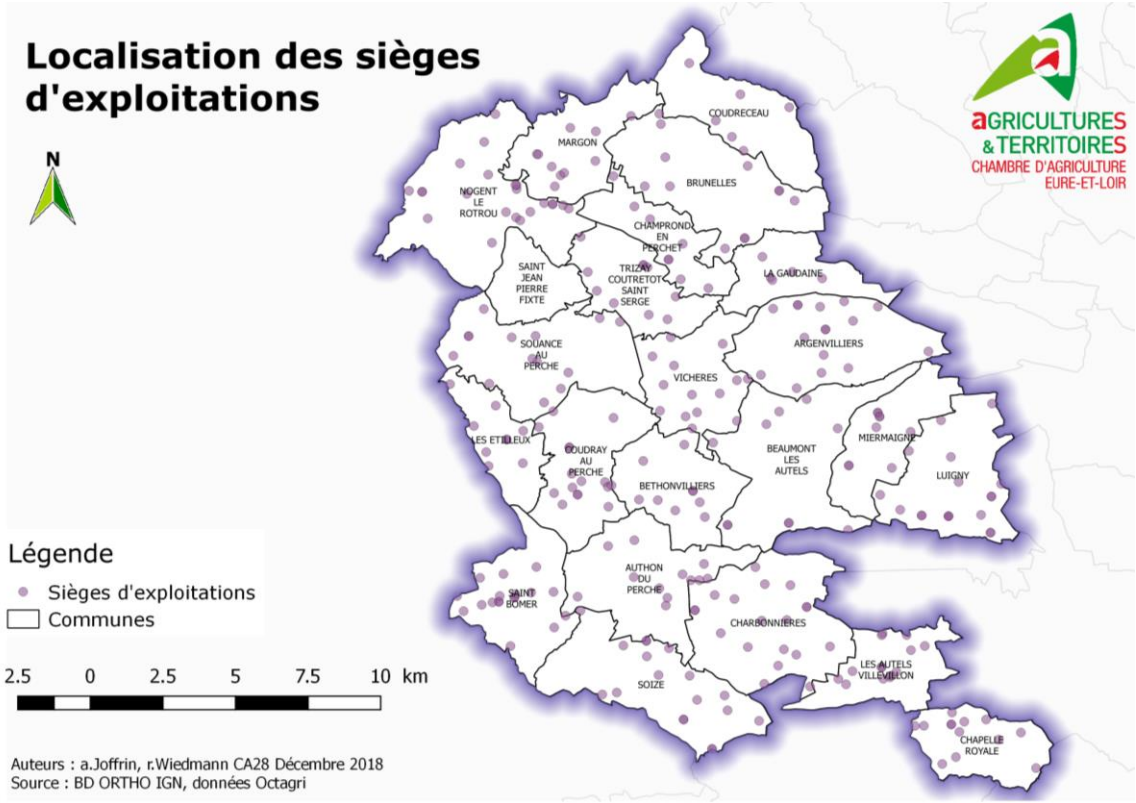
L'Agriculture

Atouts

- Des productions **diversifiées** sur le territoire : Maraîchage, **Elevage**, Vergers, Céréales, Fourrages et 4 exploitations en agriculture biologique
- Une **filière de circuits courts** déjà présente : Marché de NLR, 3 magasins de producteurs, 10 exploitations en vente directe, 19 exploitations avec projet de vente directe
- Une capacité de valorisation de la production grâce à **l'identité Percheronne** (création de labels, marques) et de développement **du tourisme vert** (vente à la ferme, gîtes…)

Contraintes

- **Un nombre d'exploitations en déclin** sur les 10 dernières années > Une population agricole **vieillissante**
- **L'élevage**, spécificité du territoire est **en déclin,** ajouté au manque d'infrastructures : abattoir, laiteries,….
- **Concurrence** des productions d'élevage et touristique avec les départements limitrophe (Perche Ornais…)



- Rencontres des agriculteurs dans chacune des 23 communes en Mairie
- **266 exploitations** théoriques
- **127 réponses** à l'enquête (~50% de réponses):
- **85 élevages**

- L'Agriculture

Enjeux

Ce que dit le SCOT :

- **Maintien et développement des exploitations et des emplois a** rchés mondialisés, débouchés locaux, réduction de la pénibilité au travail, accompag
- **Soutien aux filières identitaires et développement de producti** en particulier pour l'élevage et les agro-ressources (bois, matériaux de cons tte valeur ajoutée dans les exploitations (boutiques à la ferme, laboratoires, etc.)
- **Développement des unités de transformation** (laiterie, légumerie, d ocaux (restauration collective, collectifs d'acheteurs, etc.)
- **Préservation du paysage percheron** (en premier lieu les prairies) et gestion eq **s ressources naturelles** (sol, eau, air, forêt…) :
  - Soutien à l'agriculture respectueuse de l'environnement : agriculture biologique, p
  - Maintien de la cohésion sociale dans l'espace rural (ruraux/non ruraux, agricul

« Oui il y a un vieillissement des agriculteurs mais un agrandissement des installations et des parcelles, induit par les besoins de productivité »

« Il faut faire la différence entre l'entreprise agricole et les activités accessoires ou secondaires »

- Population, Habitat, Economie et Agriculture > *Quels enjeux pour demain ?*

Population

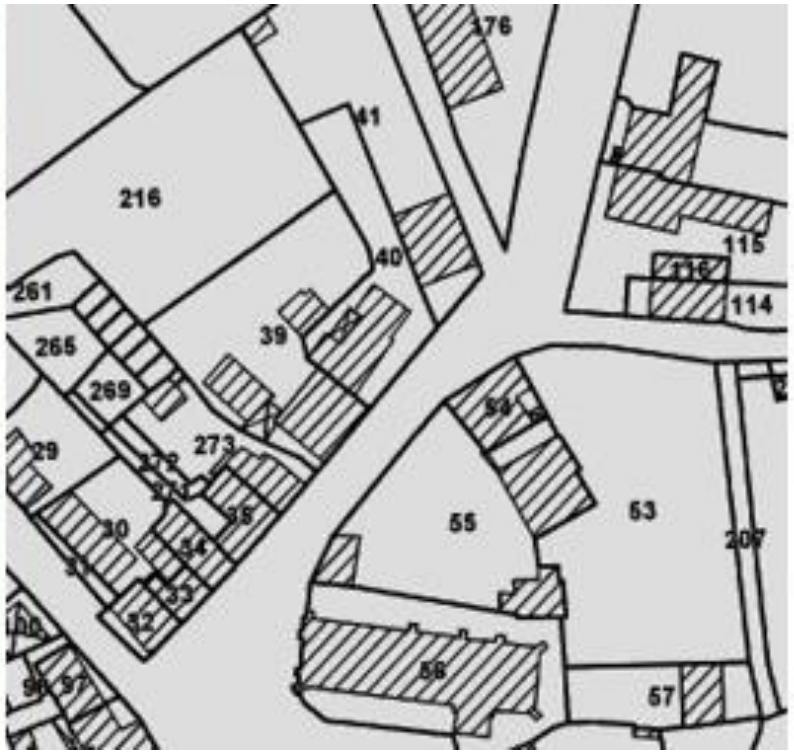
- Renforcer l'accueil de population
- Répondre aux besoins spécifiques : séniors, PMR…
- Renforcer l'attractivité de la ville centre : jeunes ménages

Habitat

- Renforcer la production de logements / déclinaison territoriale
- Renforcer le parc locatif (accueil des ménages mobiles)
- Œuvrer à la résorption de la vacance et de l'habitat dégradé

Economie & agriculture

- Maintenir et développer l'activité économique et l'emploi
- Assurer la pérennité et le développement de l'agriculture
- Développer le tourisme



ÉLÉMENTS URBAINS ET FONCTIONNELS

Aménagement de l'espace - Formes urbaines et densités

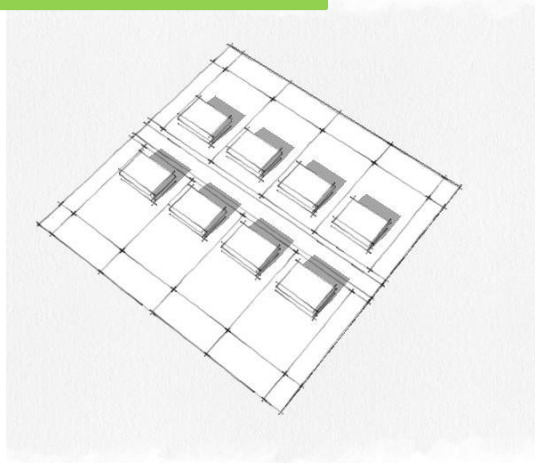
Atouts

- Une armature urbaine composée d'un **pôle urbain** Nogent-Le-Rotrou et de **pôles ruraux** : autres communes
- Une urbanisation caractérisée par :
  - La ville-centre / les bourgs
  - Les extensions contemporaines (collectif, pavillonnaire)
  - Les hameaux ruraux et écarts agricoles
- Un tissu urbain **en évolution** : un processus de densification identifié sur le territoire (division parcellaire)
- Un habitat traditionnel (en centralité ou en campagne) de **qualité architecturale et patrimoniale**
- Un habitat rural (anciennes fermes, longères) recherché pour
  - **Les résidences secondaires**
  - **Les actifs double-résidents**

Contraintes

- Une évolution urbaine depuis 30 ans traduite par un processus de **périurbanisation** : une vigilance vis-à-vis de la **consommation d'espace agricole et naturel**
- Un **faible intérêt des opérateurs** (constructeurs, promoteurs, banques…) pour investir sur le territoire

ARGENVILLIERS

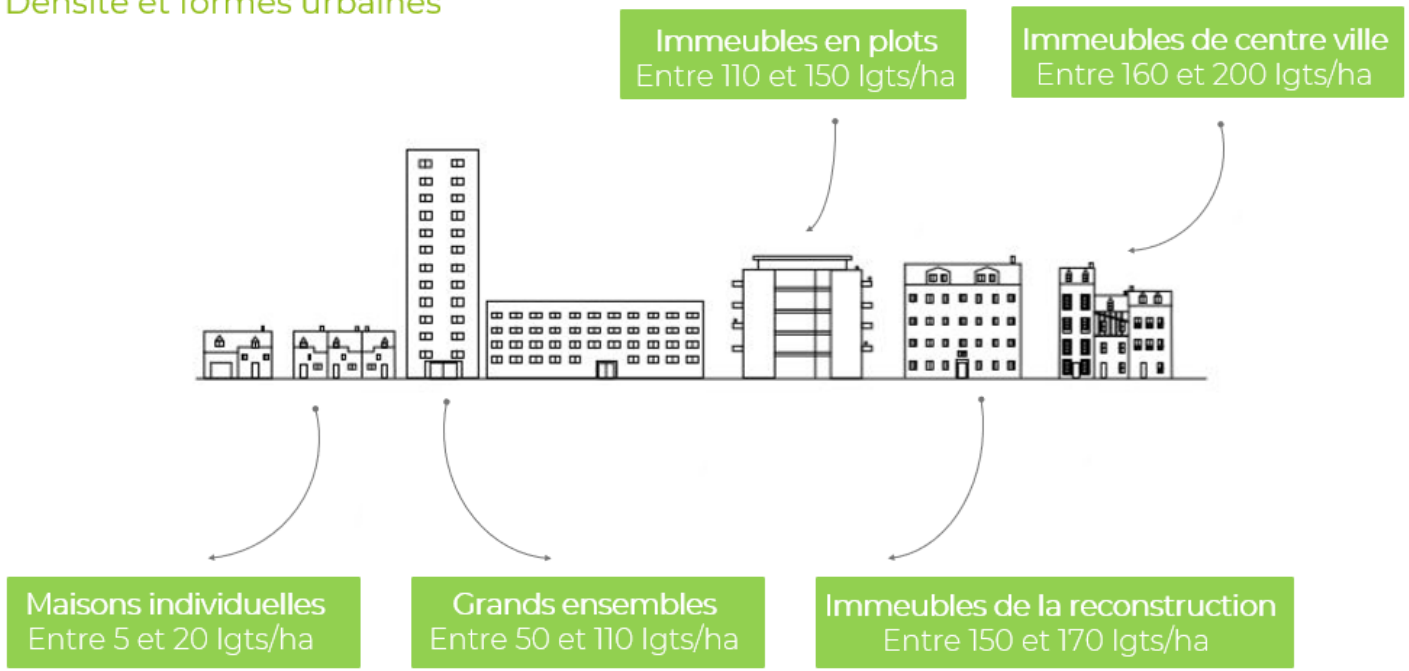


Aménagement de l'espace - Formes urbaines et densités

Enjeux

- Anticiper le développement du territoire communautaire pour la prochaine décennie **en cohérence avec le SCoT** en cours d'élaboration
- Identifier une armature territoriale apte à porter le projet communautaire et à le décliner dans un souci **d'équilibre et de solidarité territoriale**
- Identifier les « enveloppes urbaines » et **leurs potentialités** en intensification (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) et les besoins en extension en **maitrisant la consommation d'espaces**
- **Quels leviers de maitrise du foncier ou de résorption de la vacance** pour permettre la réalisation (localisation) et la programmation (financière, chronologique) des opérations ?

Densité et formes urbaines



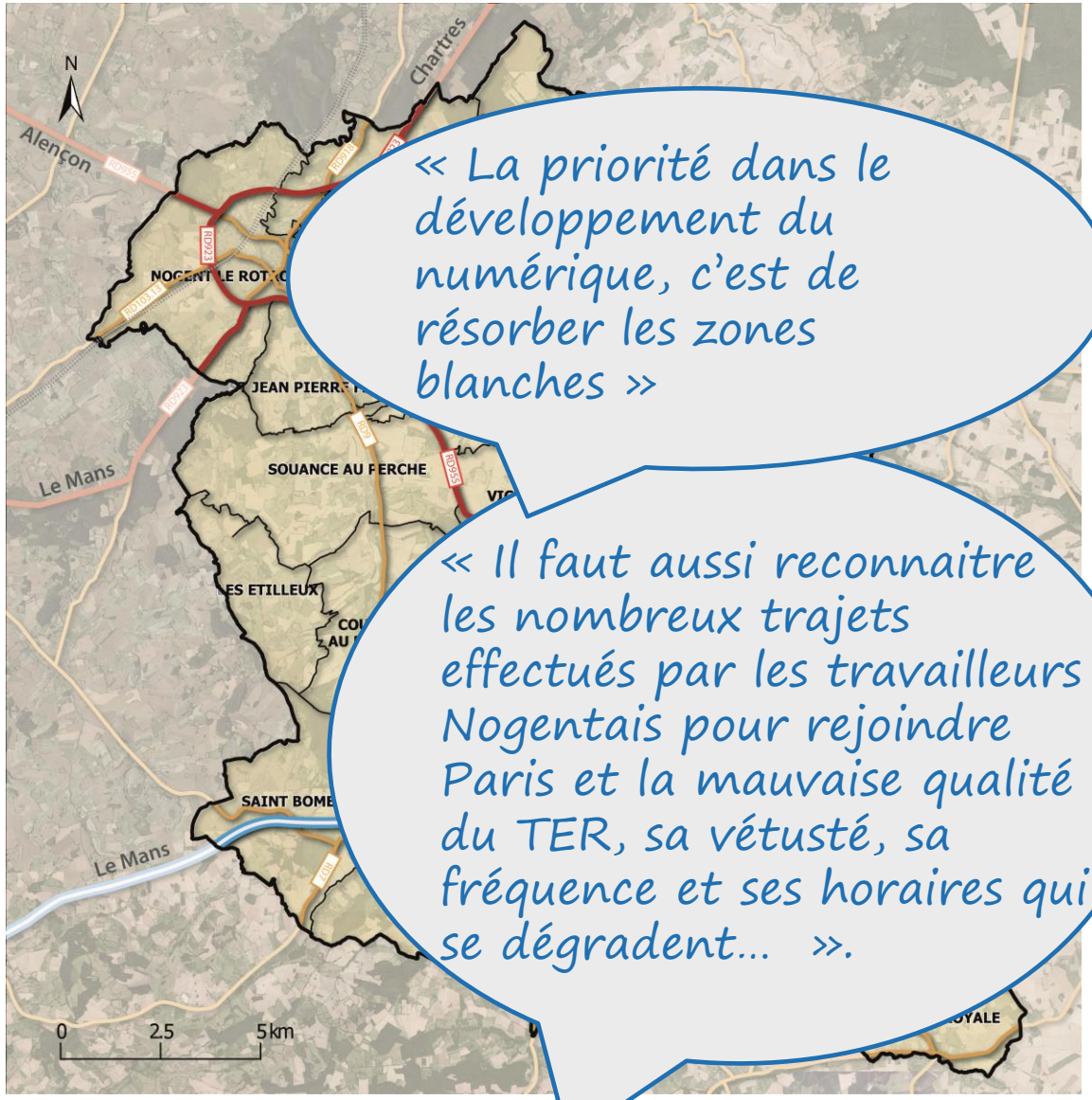
La mobilité, les déplacements et la communication

Atouts

- Une **position favorable** au cœur d'un quadrilatère Alençon - Le Mans - Chartres - Orléans composé d'axes routiers (A11, RD923, RD955) et ferroviaires d'importance régionale
- La gare de NLR accessible en 35 min. depuis Le Mans ou Chartres et en 1h40 minutes depuis Paris-Montparnasse
- Une **convergence vers Nogent-Le-Rotrou** : un atout en termes d'emplois, d'équipements et de services
- Un territoire **desservi par des transports en commun** : lignes de bus + TAD du RémiBus
- Un **réseau cyclable important et développé** : La véloscénie et les routes tranquilles du Perche + des itinéraires de promenades et randonnées à l'échelle communale et intercommunale
- **Un Schéma routier départemental** actualisé et adopté en 2011
- **Un Schéma Directeur d'Aménagement du Numérique** (SDTAN) en cours de réalisation

Contraintes

- Une perception des **entrées de ville** pouvant être impactée par la traversée de ces voies de communication
- Un territoire péri-urbain dépendant de l'utilisation de la **voiture particulière** (double actifs) > Une faible utilisation des TC.



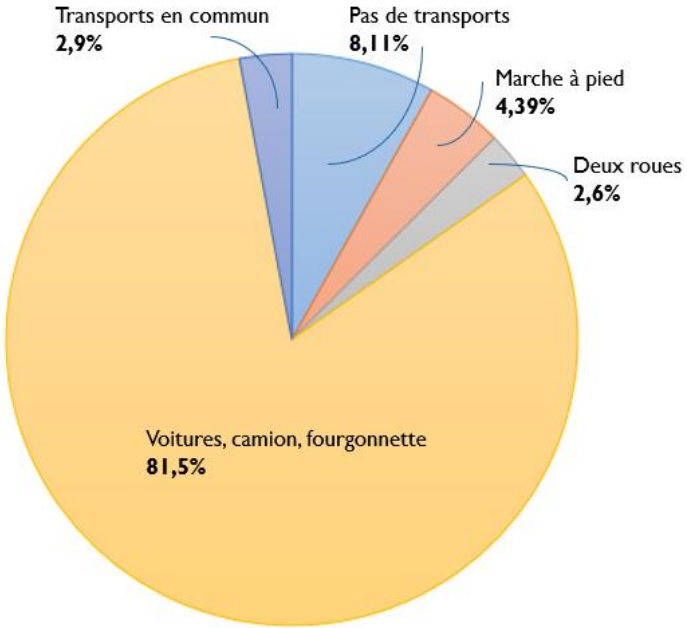
« La priorité dans le développement du numérique, c'est de résorber les zones blanches »

« Il faut aussi reconnaitre les nombreux trajets effectués par les travailleurs Nogentais pour rejoindre Paris et la mauvaise qualité du TER, sa vétusté, sa fréquence et ses horaires qui se dégradent… ».

La mobilité, les déplacements et la communication

Enjeux

- Prendre en compte **les nuisances sonores** liées au bruit des infrastructures de transports et **les contraintes** liées aux autoroutes et voies classées à grande circulation (Loi Barnier)
- Identifier les **besoins** des communes en **aménagements** de voiries : élargissements de voie, sécurisation de carrefours, traversée des cycles et piétons, PMR, stationnements, covoiturage, etc. (ER)
- Etablir un inventaire des capacités de **stationnement** (voitures, vélos) des parcs ouverts au public et des possibilités de **mutualisation** de ces capacités
- Identifier **les potentialités en centralités** et dans les **nouvelles opérations** de réaliser un maillage cohérent de **liaisons douces** favorisant l'accès aux commerces, équipements, services, TC…
- Identifier sur le territoire **les possibilités** de réaliser un maillage cohérent de **cheminements à vocation touristique**, de loisirs, de découverte…



Les équipements et services

Atouts

- Des équipements **scolaires du premier degré** regroupés en communes (4 groupements). Nogent-Le-Rotrou : 8 écoles
- Des équipements **scolaires du second degré** et une offre de **formation** technique, commercial, médical et agricole
- Des structures d'accueil pour les **personnes âgées** sur la ville de Nogent-Le-Rotrou, Arcisses (Margon) et Authon
- Des structures d'accueil pour la **petite enfance** (crèches, RAM, MAM, multi-accueils et Ass. Mat.) **réparties** sur le territoire
- Un **centre hospitalier** + une **maison de santé pluridisciplinaire** sur Nogent-Le-Rotrou et Authon
- Des équipements **sportifs et de loisirs** diversifiés, présents dans toutes les communes
- Un **tissu associatif** très développé sur le territoire qui **anime la vie sociale** en relais de la politique publique

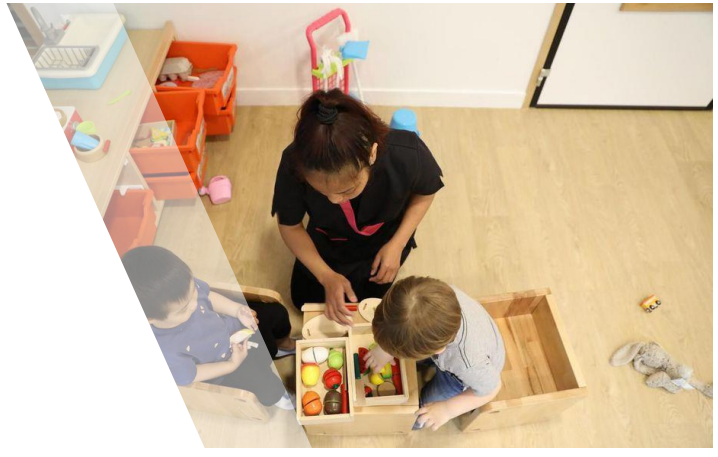
Contraintes

- Une absence de structures / logements / foyers de vie adaptés pour les **personnes âgées non dépendantes** en communes
- Des structures d'accueil pour les **personnes en situation de handicap** concentrées sur Nogent-Le-Rotrou
- Un territoire concerné par les **difficultés** à attirer et retenir des **médecins et spécialistes** sur son territoire
- Des équipements **culturels** en majorité concentrés sur la ville de Nogent-Le-Rotrou

Les équipements et services

Enjeux

- **Anticiper le développement du territoire communautaire** pour la prochaine décennie afin de déterminer les **besoins** et les attentes en termes d'équipements et de services
- **Identifier une armature territoriale** apte à porter et à décliner la stratégie de **maintien, d'accueil et de développement** des équipements et services dans un souci **d'équilibre et de solidarité** territoriale



« Il faut aussi penser à des équipements de loisirs pour les habitants, modernes, avec des concepts attractifs, pour les jeunes, comme les agglomérations en proposent (Chartres, Le Mans)… ».

- Aménagement de l'espace, Mobilités, Equipements > *Quels enjeux pour demain ?*

Développement urbain

- Anticiper un développement urbain soucieux de la consommation d'espace
- Veiller à la diversité et à la mixité des formes urbaines
- Promouvoir un cadre de vie attractif

Mobilités

- Développer les mobilités alternatives
- Diversifier leurs usages : usages du quotidien et usages touristiques
- Faciliter l'accès à tous aux équipements, commerces, services…

Equipements

- Répondre aux attentes et aux besoins de la population
- Veiller à l'équilibre et à la solidarité territoriale
- Valoriser les équipements touristiques et de loisirs

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

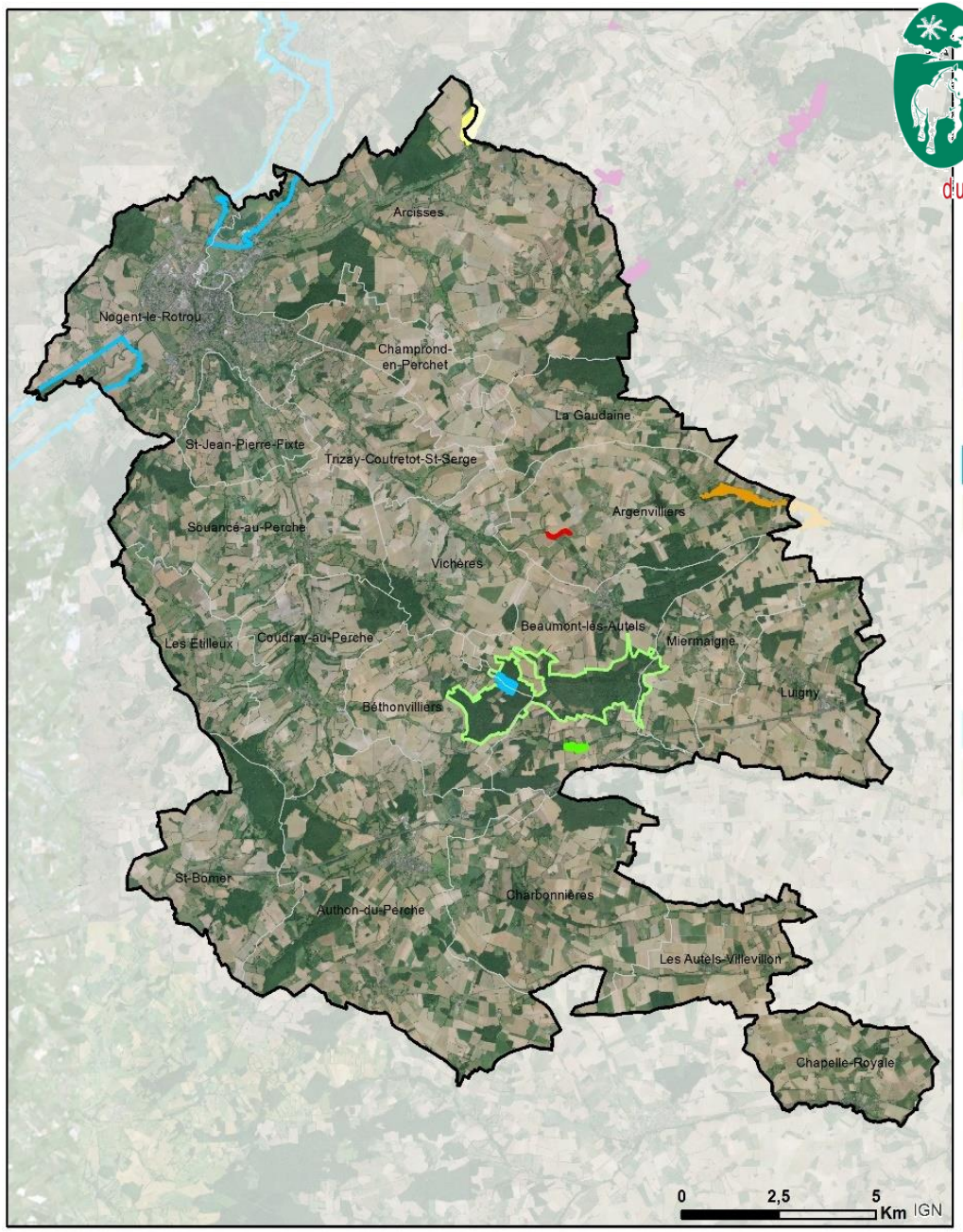
Le patrimoine naturel

Atouts

- **Des espaces à haute valeur écologique** (Parc naturel, Natura 2000, ZNIEFF)
- **Des milieux diversifiés** (landes, boisement, bocages, côteaux calcaires, pelouses sèches, marais), source d'une importante **biodiversité**
- **Une série de vallées** affluentes de l'Huisne séparées entre elles par d'étroits plateaux, l'ensemble dessinant un **paysage de collines**
- Nombreuses **rivières**, localement accompagnées de petits étangs et d'un réseau de mares
- **Matériaux de construction diversifiés** : principalement brique et silex au nord, calcaire au sud de l'entité

Contraintes

- Des bois et forêts disséminés
- Un réseau de haies souvent discontinu



Parc naturel régional du Perche

Le patrimoine naturel

Enjeux

- Conforter voire renforcer les **réservoirs de biodiversité** et les **corridors écologiques** participant à la déclinaison de la **TVB**
- Protéger les haies (en fonction de leurs rôles), les arbres remarquables, les haies…
- Possibilité de protéger les haies et les arbres remarquables en attendant l'approbation du PLUi (commission Haies)
- Prendre en compte **les zones humides identifiées** (zonage, règlement, OAP) notamment dans les zones de projet
- Identifier et prendre en compte **la nature ordinaire** et **la nature en ville**
- Identifier les zones à enjeux **autours des cours d'eau**
- S'interroger sur l'intégration de la **biodiversité de proximité** dans chaque nouveau projet

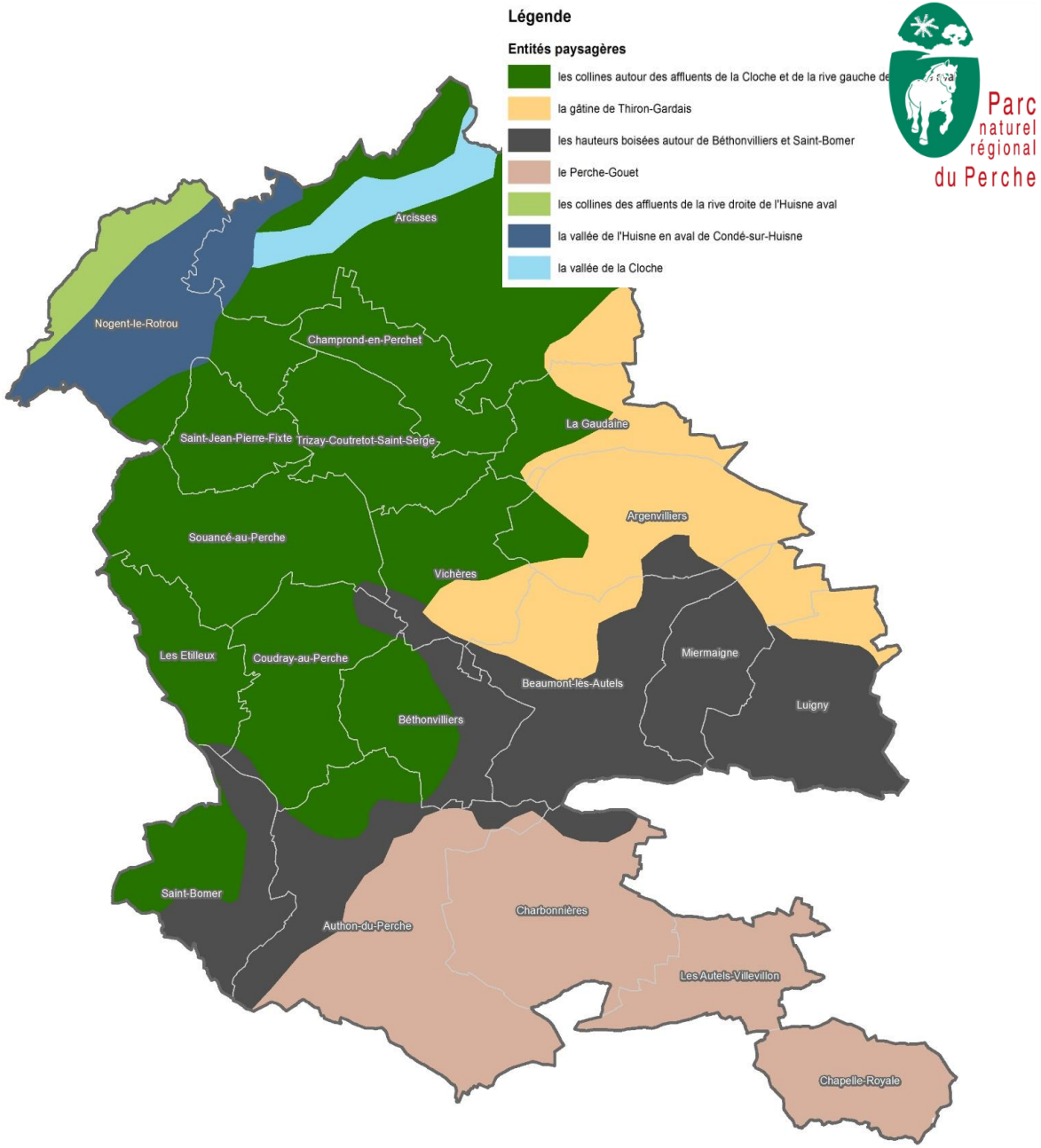
Les paysages

Atouts

- Un territoire au **relief** marqué par la vallée de l'Huisne et ses affluents : des paysages influencés par **l'empreinte de l'eau**
- Un territoire composé de **7 unités paysagères**, entre vallées boisées et plateaux agricoles bocagers : des **perspectives contrastées** et échappées visuelles sur les **plateaux**
- Un territoire façonné par **l'activité agricole**, la culture et **l'élevage**, le **bocage** et la présence d'un habitat rural dispersé
- Des **espaces verts** contribuant à la qualité du cadre de vie, supports potentiels de développement du tourisme et de loisirs de proximité
- Des **liaisons douces et cheminements** qui participent à l'articulation et au maillage des espaces d'intérêt paysagers

Contraintes

- Des **pressions** exercées sur les paysages par **l'urbanisation** et **l'agriculture**
- Une disparition du **bocage** et de la **trame paysagère** qui encadrait naturellement le bâti traditionnel
- Une **absence de traitement** des franges urbaines récentes, des zones d'activités et commerciales, et des entrées de villes qui dénaturent le paysage



Les paysages

Enjeux

- Identifier et prendre en compte **les éléments d'intérêt paysagers** participant au respect de **l'identité** et de **l'attractivité** du territoire
- Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un **maillage cohérent** de **cheminements** permettant l'accès aux **paysages** et à la **nature**
- Les paysages de plateau :
  - Préservation et **valorisation** des petits bois
  - Reconquête d'une **nouvelle structure bocagère**

« Le paysage n'appartient pas qu'à ceux qui le contemplent. Il y a un coût à l'entretien du paysage, des arbres, des haies… Il faut aider les agriculteurs à entretenir les paysages ».

L'Histoire et le Patrimoine

Atouts

- Un patrimoine **historique et architectural** de qualité et d'intérêt, témoin de l'identité du territoire Percheron, et hiérarchisé :
- Des cœurs de ville et de bourgs composés d'ensembles patrimoniaux témoignant de la **vie rurale d'autrefois**
- Des rénovations et réhabilitations menées en majorité dans les « **règles de l'art** »
- Des lieux **touristiques et culturels** liés à la présence du patrimoine (dont parcs, jardins, expositions…)
- Des espaces **naturels et ruraux** et une trame **bocagère** qui contribuent à **l'intégration** du bâti d'intérêt dans les paysages
- Un **inventaire du patrimoine bâti** mené par le Parc du Perche sur 9 communes d'ici 2021

Contraintes

- Des quartiers ou des constructions contemporaines parfois **en rupture** avec le tissu bâti ancien et la trame paysagère qui les encadre
- Un bâti traditionnel qui ne répond parfois plus aux attentes et besoins des accédants, source de **vacance** potentielle

L'Histoire et le Patrimoine

Enjeux

- Identifier les **éléments remarquables du patrimoine bâti** en vue d'une valorisation culturelle, y compris touristique
- Identifier les bâtiments patrimoniaux à **protéger comme éléments du paysages**
- Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** (sous réserve)
- Identifier **les éléments d'un maillage touristique structurant** (nature-patrimoine), liant hébergement et itinéraires de découverte

« Le patrimoine et les paysages ne sont pas qu'un atout touristique, ils participent avant tout à la qualité de vie des habitants, des locaux »

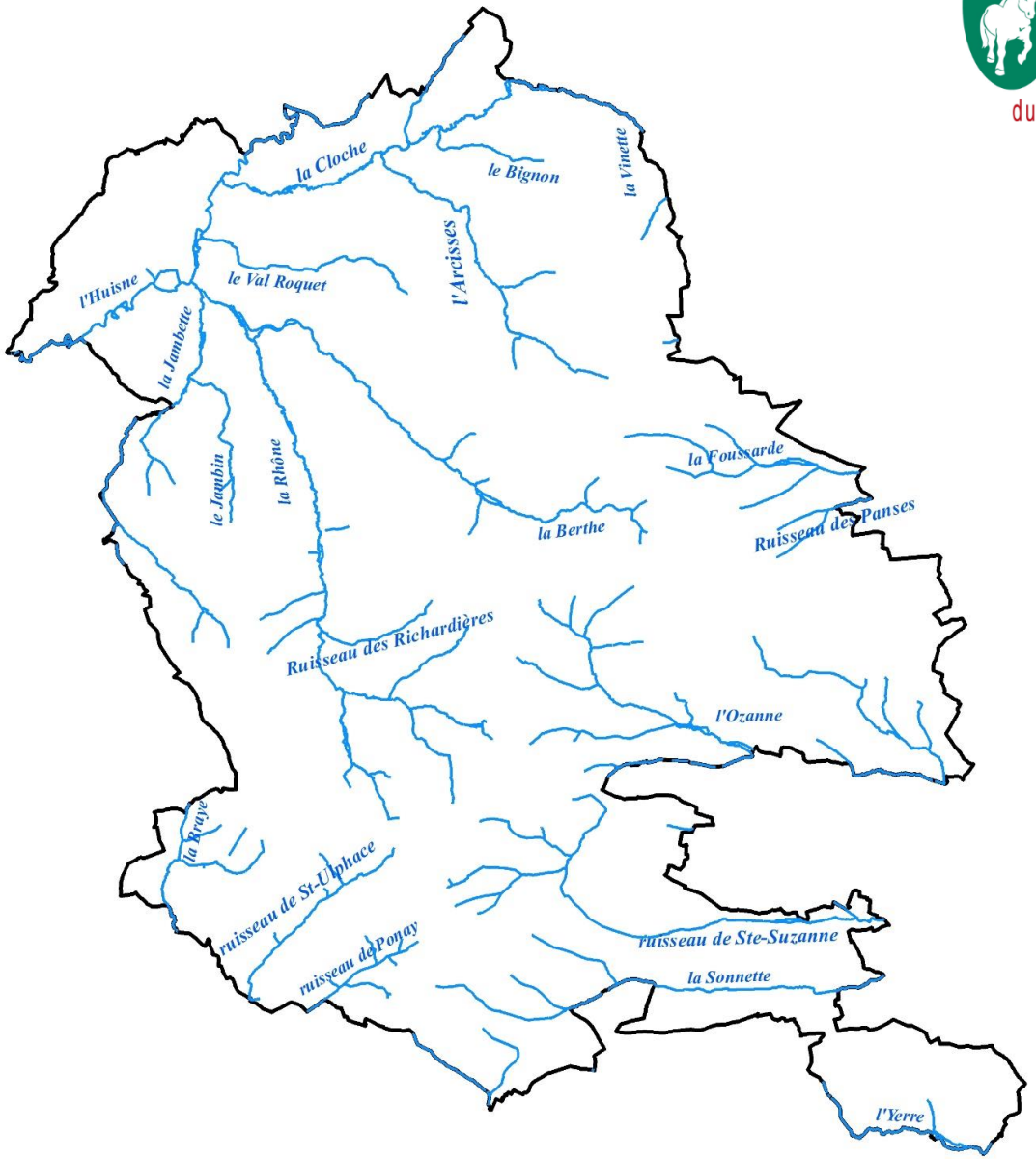
Les ressources naturelles - Les risques, les pollutions et les nuisances

Atouts

- Un **réseau hydrographique** important
- Des matériaux de construction riches issus du sous-sol (argile à silex, calcaires, grès, sables…)
- 60% des habitants du PETR raccordés à l'assainissement collectif, 30% par l'ANC

Contraintes

- Toutes les communes situées en zone vulnérable aux nitrates
- Un risque inondation sur la commune de Nogent-Le-Rotrou
- Aléa retrait/gonflement des argiles
- Présence de cavités souterraines
- Des sols soumis à l'érosion



Les ressources naturelles - Les risques, les pollutions et les nuisances

Enjeux

- Préservation, **valorisation** et **réhabilitation** des milieux riches en biodiversité :
  - Le bocage, les prairies, les vergers (AOP cidre du Perche)…
  - Les milieux humides : fonds de vallée, rivières, étangs, zones humides, ripisylves, périmètres de captage…

Ce que dit le SCOT :

- **La préservation des sols :**
  - Prise en compte des risques naturels liés aux sols, au sous-sols, aux inondations (champs d'expansion de crues…)
  - Limitation des risques d'érosions et de perte des sols (maintien des sols végétalisés, des haies et des boisements…)
  - Réduction des pollutions
- **La reconquête de la qualité de l'eau :**
  - Protection des nappes et des ouvrages de captage
  - Bon fonctionnement des stations d'épuration et la mise en conformité des installations d'assainissement collectif
- **L'exploitation raisonnée des matériaux extraits des carrières** (en particulier pour la rénovation du patrimoine traditionnel), la remise en état et la valorisation des sites de carrières (loisirs, écologique, etc.)

L'énergie et les GES

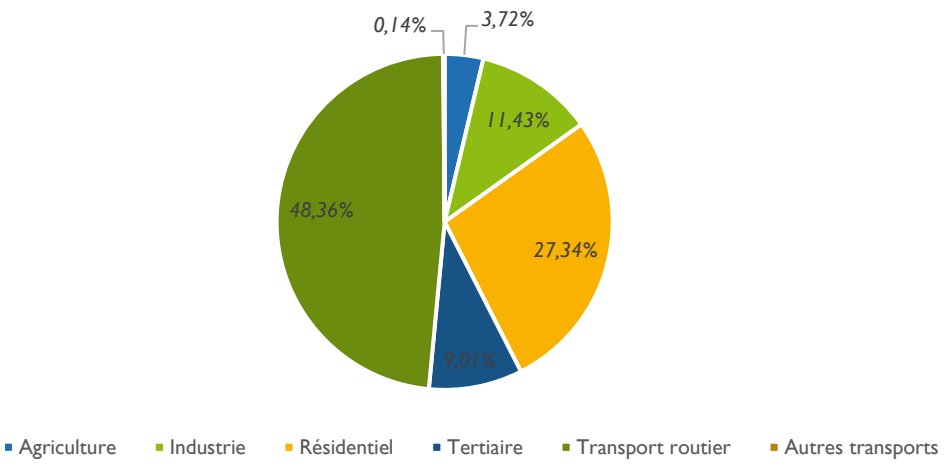
Atouts

- Une **consommation énergétique** moyenne par habitat inférieure à la moyenne départementale et égale à la moyenne nationale
- **Des ressources énergétiques présentes sur le territoire** dégageant un potentiel de développement de la filière biogaz (bois énergie, méthanisation, photovoltaïque…)
- Une **qualité de l'air** plutôt bonne mais une vigilance vis-à-vis des émissions de NH3 (ammoniac)
- Un PCAET porté par le PETR 28 en cours d'élaboration

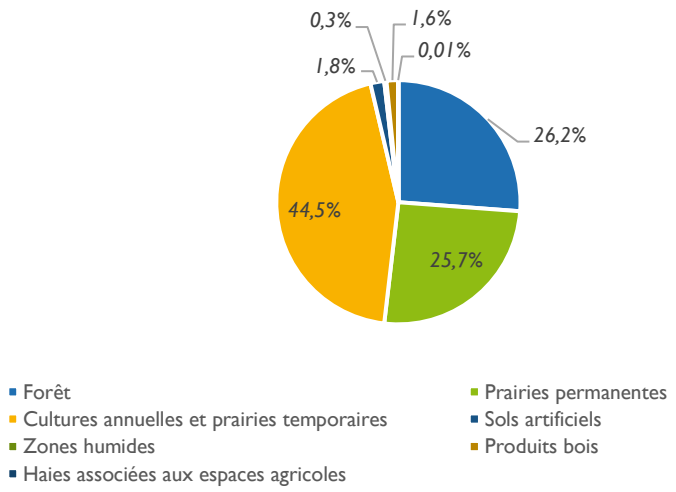
Contraintes

- Les principaux **émetteurs de gaz à effets de serre** sont l'agriculture 45% (principalement intensive), les transports (25%) et le résidentiel (18%)
- Les principaux secteurs de **consommation énergétique** du territoire sont l'industrie (33%), les transports (30%) et l'habitat (25%)
- 23% des ménages du PETR 28 en précarité énergétique

Consommation d'énergie en fonction des secteurs d'activité sur la communauté de communes du Perche en 2016



Stock de carbone de la communauté de communes du Perche en 2018



L'énergie et les GES

Enjeux

- Réfléchir à créer de nouveaux logements intégrant des **innovations architecturales** permettant des **économies** d'énergie et l'utilisation des matériaux biosourcés
- Développer les énergies **renouvelables**
- **Diversifier les transports et travailler sur la revitalisation des centres-bourgs**
- **Promotion des circuits courts** et poursuivre les efforts sur les pratiques agricoles et forestières vertueuses
- S'interroger sur la mise en place **d'Emplacements Réservés** pour l'intensification du développement des modes de déplacements doux
- Anticiper les projets dédiés au **énergies renouvelables (PCAET)**
- **Favoriser la séquestration Carbone** (lutte contre l'artificialisation des sols, renforcer la biomasse forestière et bocagère, utilisation de produits en bois (charpente, meubles, panneaux)
- Anticiper sur les **vulnérabilités au changement climatique** (inondations, biodiversité et essences végétales, ressource en eau

- Cadre de vie & Environnement > *Quels enjeux pour demain ?*

Environnement & Biodiversité

- Protéger l'environnement et la biodiversité
- Préserver les continuités écologiques
- Faire de la nature un atout pour le cadre de vie (et le tourisme)

Paysages, Patrimoine & Cadre de vie

- Protéger et mettre en valeur les paysages & les perspectives
- Mieux intégrer les extensions urbaines
- Préserver le cadre de vie (un atout local puis pour le tourisme)

Ressources, risques, nuisances & énergie

- Préserver les ressources
- Prendre en compte les risques et les nuisances
- Anticiper la transition énergétique

IV . LES PROCHAINES ÉTAPES

- La concertation avec la population

2 temps forts :

- Balade thématique Elus-Habitants

BALADE URBAINE ELUS-HABITANTS AUTHON-DU-PERCHE

COMMENT SE DÉROULE LA BALADE URBAINE ?

Parcours piéton
2,4 kms

Départ de la Mairie à 15h00

Arrivée à 17h00
- Mise en commun
- Expression
- Ramassage des documents

- Le planning du PLUi

Début de la mission
Le diagnostic du territoire
6 mois d'études
Mai à novembre 2019

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
7 mois d'études
Décembre 2019 à juin 2020
Débat en Conseil Communautaire

La traduction réglementaire et préopérationnelle
7 mois d'études
Avril à octobre 2020

La finalisation du dossier pour Arrêt du projet de PLUi
2 mois d'études
Novembre à décembre 2020

Les phases administratives :
Consult. PPA, Enq. Pub., saisines…
7 mois
Janvier à juillet 2021

Approbation du PLUi
6 mois d'études et de validation
Juillet à décembre 2021

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage