



Département de l'Orne, communauté de communes

Cœur du Perche

Plan local d'urbanisme

Plu prescrit le 18 décembre 2017
Plu arrêté le 3 juin 2019
Plu approuvé le 20 janvier 2020

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du
20 janvier 2020
approuvant le plan local
d'urbanisme intercom-
munal du Cœur du
Perche

Le président,
Pascal PECCHIOLI

Projet d'aménagement et de développement durables

Date :

17 janvier 2020

Phase :

Approbation

Pièce n° :

2

Communauté de communes Cœur du Perche,
Zone d'activités Saint-Marc 61110 Rémalard-en-Perche - 02 33 25 44 85

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Rappels

Le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du Plu (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Les justifications des orientations et objectifs du présent Padd figurent au rapport de présentation.

La structure du projet

Le projet d'aménagement et de développement durables porté par la Communauté de communes Cœur de Perche au travers de ce Plu a pour vocation de définir les grandes orientations d'aménagement pour les 10 à 15 prochaines années.

L'ensemble des débats ont amené les élus à organiser ce projet de territoire autour de 5 axes et d'une vingtaine d'objectifs.

La hiérarchisation des axes n'est pas anodine ; le fait d'afficher un premier axe relatif au développement économique est important pour les élus puisqu'il répond à une logique claire :

« Il faut d'abord organiser le territoire pour préserver voire créer de l'emploi avant de vouloir accueillir toujours plus d'habitants »

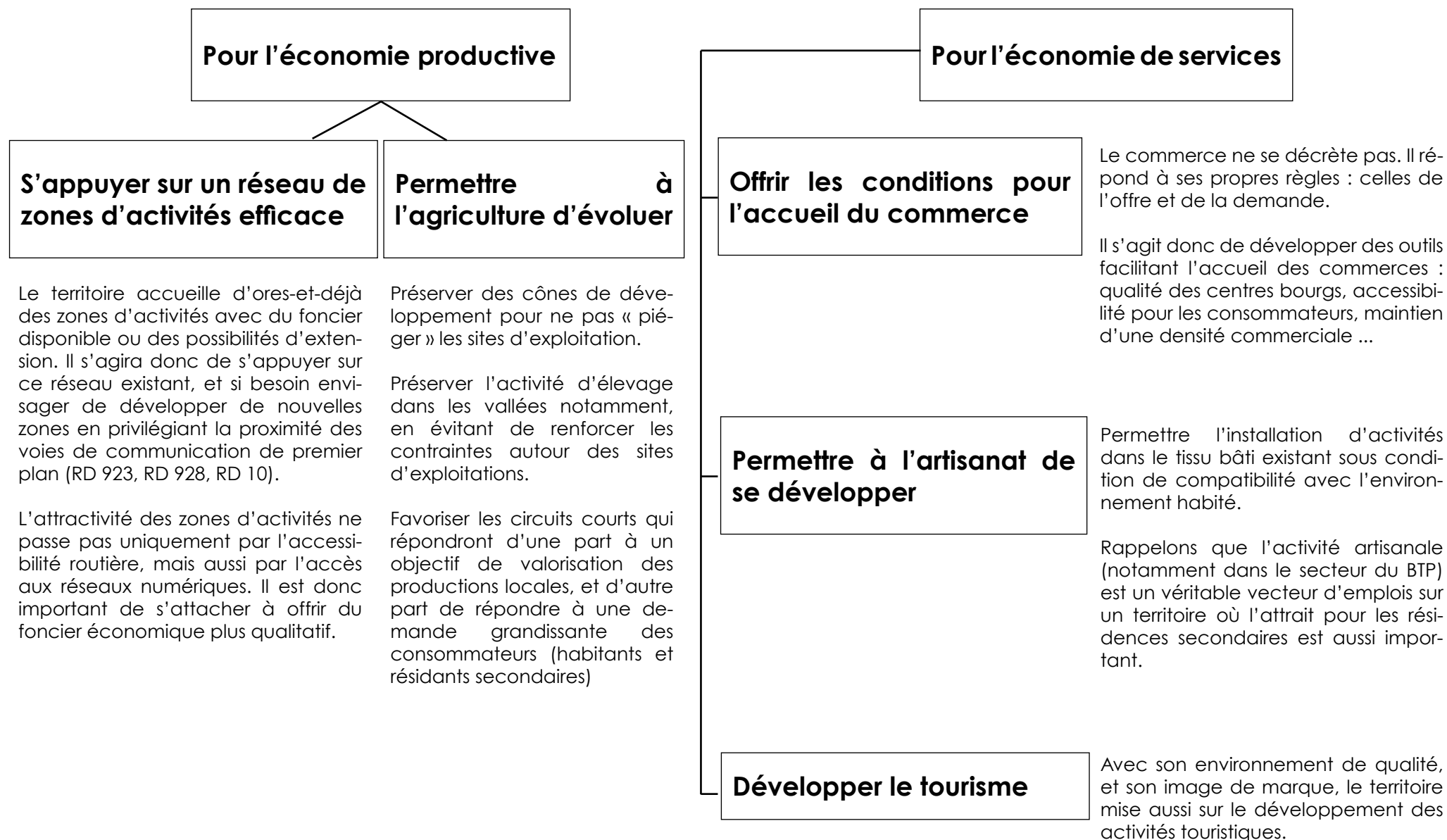
Il y a effectivement une volonté forte de ne pas être un simple territoire « dortoir », et d'utiliser le Plu comme un véritable outil de structuration et de synthèse de la stratégie de développement de la communauté de communes nouvellement créée.

Les axes 2 et 3 renvoient à la problématique de l'attractivité résidentielle du territoire. L'axe 2 acte les principes de répartition de la croissance démographique sur le territoire en privilégiant notamment la proximité avec les principaux bassins d'emplois et de services. L'axe 3 précise quant à lui les objectifs en matière de renforcement de l'offre d'équipements et de services qui participe à la qualité du cadre de vie des populations actuelles et futures.

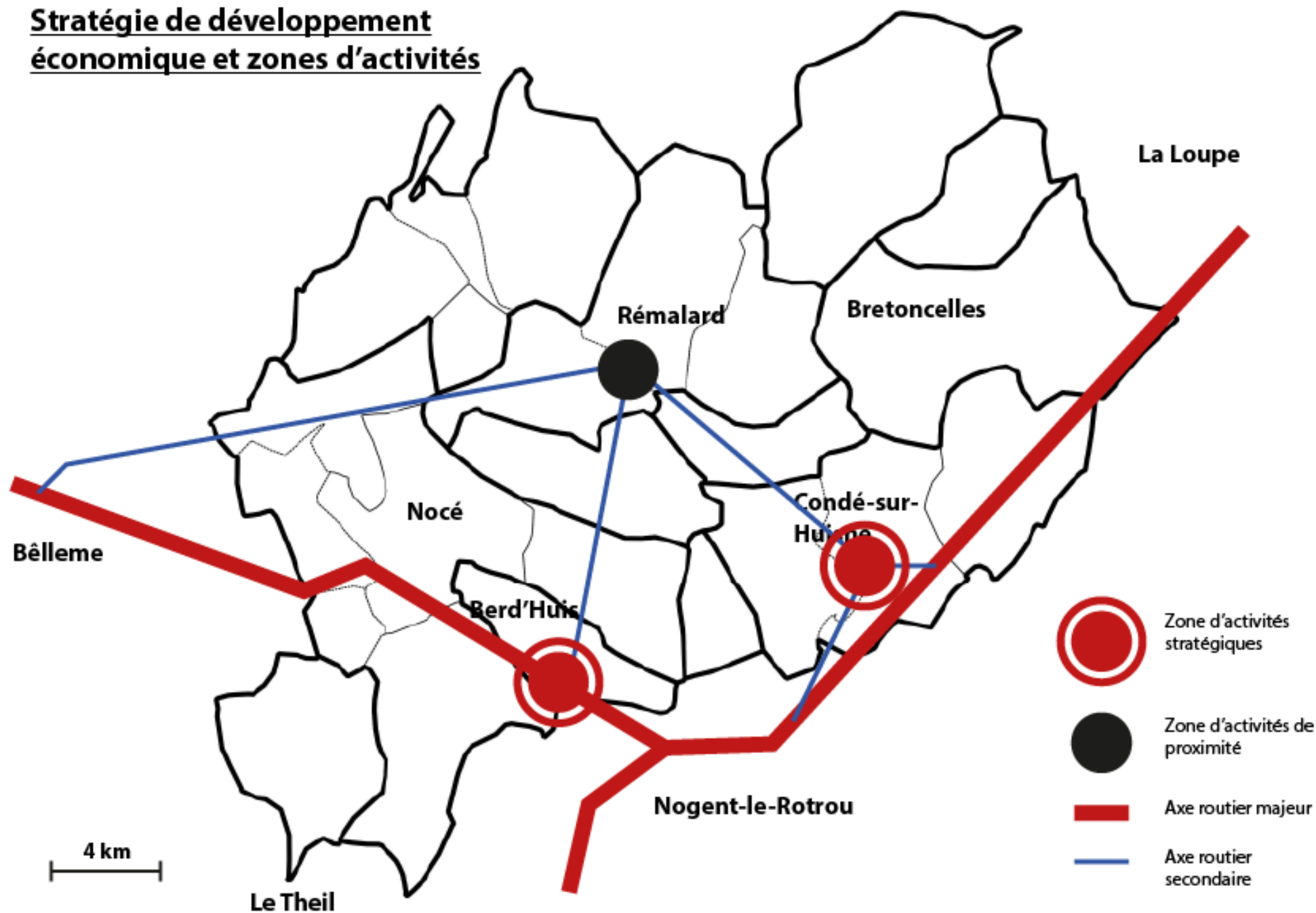
L'axe 4 vise à répondre aux enjeux de préservation et de mise en valeur de la qualité du cadre de vie en s'attachant aux trames vertes et bleues et plus globalement à la biodiversité, aux paysages et à l'identité locale. Il s'agit aussi de mettre l'accent sur la qualité de l'environnement au sens large qui rend le territoire attractif.

Enfin, l'axe 5 répond à l'enjeu de limitation de la consommation d'espace. Il met en avant les moyens à mettre en œuvre (privilégier le potentiel mobilisable dans le tissu bâti existant), et la nécessité de rendre efficaces les futures extensions urbaines.

Axe 1 : Renforcer le dynamisme économique du territoire



Stratégie de développement économique et zones d'activités



Axe 2 : Organiser un développement résidentiel en lien avec les territoires voisins

Cet axe a pour principal objet de définir le potentiel de développement résidentiel sur le territoire. Il prend évidemment en compte l'obligation de compatibilité avec les objectifs définis à l'échelle du Scot du Pays Perche Ornaïs (560 logements à produire sur l'ensemble du territoire d'ici 2030).

Objectif 2.1 : Permettre une croissance raisonnée sous forme de gradient depuis les pôles d'emploi voisins

Le développement résidentiel du territoire doit impérativement prendre en compte la proximité des bassins d'emplois voisins tels que celui de Nogent-le-Rotrou, La Loupe, ou encore Le Theil.

Pour définir les taux de croissance des différentes parties du territoire, il a été décidé de s'appuyer sur un gradient depuis ces bassins d'emplois. Autrement dit, plus l'on est prêt de ces bassins plus l'on autorisera de potentiel de production de logements.

Objectif 2.4 : Assurer le renouvellement de la population dans les franges ouest du territoire

Objectif 2.2 : Accompagner le dynamisme de la frange est du territoire

La frange est du territoire a connu ces dernières années un taux de croissance démographique nettement supérieur au reste de la communauté de communes. Il s'agit d'un axe allant Bretoncelles au nord à Berd'huis au sud, en passant par Condé-sur-Huisne. Cela s'explique notamment par la proximité des principaux axes de communication et des bassins d'emplois voisins.

Le rôle du Plui est d'accompagner cette tendance naturelle à l'accueil de population nouvelle. Il ne s'agit pas seulement de capter ces populations, mais aussi et surtout d'adapter le territoire pour leur offrir les conditions de vie les plus agréables (présence d'équipements).

Objectif 2.3 : Renforcer les pôles de Nocé et de Rémalard

A contrario, le Plui devra s'attacher à renforcer les pôles de Nocé et Rémalard. Ces deux ex-communes jouent en effet un rôle important en matière d'offre d'équipements et de services pour les secteurs voisins.

Les évolutions démographiques récentes (stabilité voire diminution de la population) de ces secteurs risquent de fragiliser cette offre territoriale. Il y a donc un enjeu fort de soutien au développement de ces communes pour consolider l'armature territoriale de la communauté de communes. Une inversion de cette dynamique n'est néanmoins qu'un préalable.

La frange ouest de la communauté de communes connaît aussi des évolutions démographiques plus délicates (fort vieillissement constaté). Sur ces communes (ou parties de commune nouvelle), il semble que l'objectif principal n'est pas tant la croissance démographique que le nécessaire renouvellement de la population.

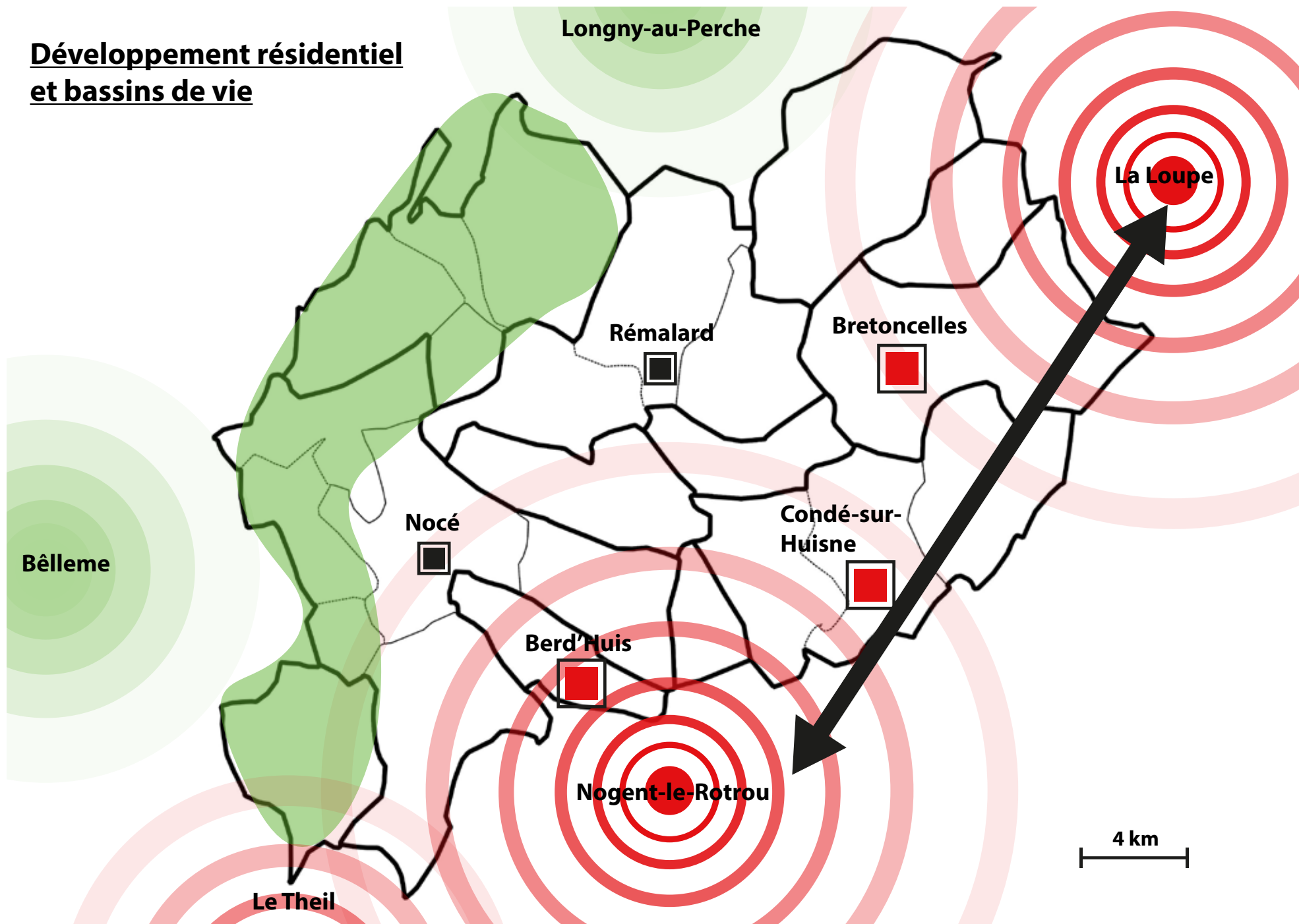
Par ailleurs, dans ces secteurs, la qualité des paysages et de l'environnement au sens large implique une vigilance accrue en matière d'urbanisation.

CdC Coeur de Perche (11 670 habitants en 2014)

	Situation 2009 - 2014	Scénario retenu
Taux de croissance	-0,1 %	0,4 %
Population supplémentaires	-40	610
Nb de logements supplémentaires	212	610*

* dont 344 logements pour le desserrement des ménages (56%)

Développement résidentiel et bassins de vie



Axe 3 : Adapter l'offre territoriale à la demande

Objectif 3.1 : Adapter l'offre de logements à la structure par âge de la population actuelle et future

Centrer la production de logements neufs sur les familles et les primo-accédants

Le marché immobilier du territoire exclut une partie importante de la population, et notamment les plus jeunes ménages qui pourtant permettent de maintenir les effectifs scolaires, et un certain dynamisme dans les communes rurales.

Il s'agira donc de cibler cette catégorie de population dans les opérations de construction de logements neufs.

Le logement social peut aussi être un maillon important de cette stratégie d'accueil. Il peut notamment permettre le renouvellement de la population sur certains secteurs. Ces logements doivent être situés à proximité des équipements et services.

Prendre en compte le vieillissement de la population

Permettre l'évolution des logements pour que les personnes âgées, si elles le souhaitent, puisse rester à domicile.

Proposer des logements plus adaptés au vieillissement de la population, et à proximité des équipements et services nécessaires.

Proposer des structures d'accueil adaptées.

Objectif 3.2 : Adapter l'offre d'équipements et de services à la structure de la population actuelle et future

Garantir un parcours de santé de base et de proximité

Les récents rapprochements entre structures et professionnels médicaux au sein du projet de santé entre le Pays de Bellême et l'ex Perche sud (pôle de santé libéral et ambulatoire) montre la volonté du territoire de s'approprier cet enjeu majeur pour l'avenir.

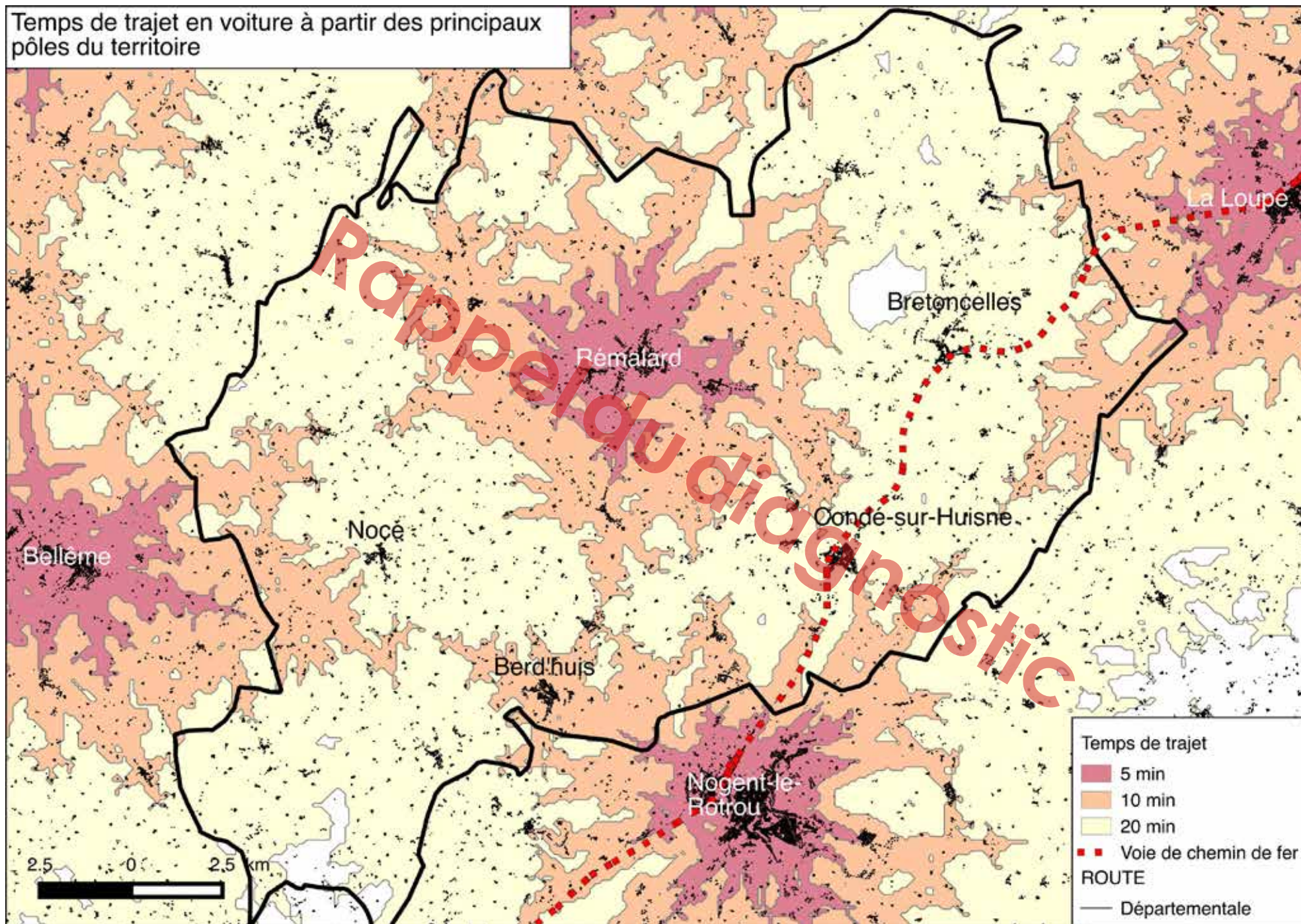
Le Plui pourra accompagner la mise en place de cette stratégie, notamment en renforçant le dynamisme des pôles du territoire.

Garantir l'accessibilité à un panier d'équipements et de services adaptés

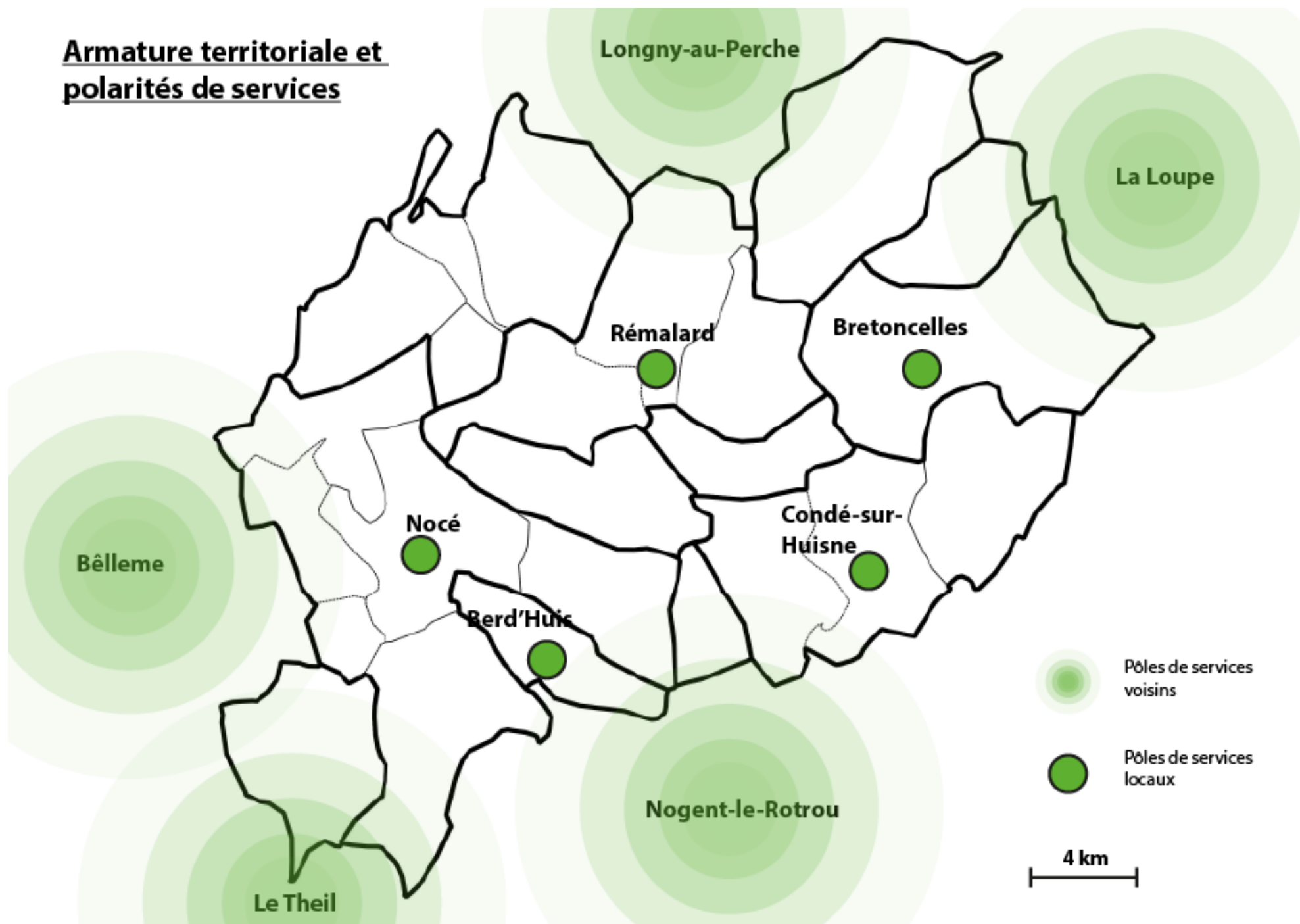
Outre l'offre médicale, il semble important de s'attacher à offrir les conditions favorables pour le maintien voire le développement de l'offre d'équipements et de services.

En pratique, il s'agit du même principe que pour le développement de l'offre commerciale sur le territoire : atteindre les bassins de population nécessaires pour maintenir ou créer de nouveaux équipements et services de base.

Temps de trajet en voiture à partir des principaux pôles du territoire



Armature territoriale et polarités de services



Axe 4 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale

Objectif 4.1 : Favoriser la biodiversité

Préserver et restaurer les continuités écologiques au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue

Les travaux sur la trame verte et bleue réalisés par le parc naturel régional du Perche permettent de mettre en exergue les enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques.

Le Plui s'attache à retranscrire ces enjeux et à interroger les projets d'aménagement par rapport au respect de la biodiversité qui, rappelons-le, participe de l'attrait du territoire.

Assurer un équilibre entre préservation des milieux naturels et la valorisation des espaces cultivés

Il s'agit ici de trouver la juste mesure entre préservation et mise en valeur des milieux naturels, et valorisation des espaces agricoles. Ces deux aspects participent chacun au dynamisme du territoire, et le Plui doit être équilibré pour garantir un aménagement durable du territoire. La gestion et la valorisation des linéaires de haies, et la prise en compte réaliste des zones humides tout en y intégrant les enjeux de l'agriculture extensive sont de bons exemples du pragmatisme voulu par les élus.

Objectif 4.2 : Valoriser le paysage

Maintenir un paysage identitaire de qualité

Le paysage est un élément identitaire qui participe de la qualité du cadre de vie. C'est un atout important en matière d'attractivité résidentielle et touristique.

Le maintien de caractère bocager des versants et du réseau de haies, la préservation des fonds de vallée et leur réouverture, la préservation et la reconquête des lisières de forêts, la maîtrise du développement urbain sont autant d'objectifs participant du maintien d'un paysage de qualité.

Il s'agit de l'image de marque du Perche.

Préserver la perception de la qualité des paysages du Perche

Outre la simple préservation des éléments constitutifs du paysage du Perche, il est impératif de s'attacher à la préservation de la perception de celui-ci. Il s'agit en effet de préserver les points de vue qui parsèment l'ensemble du territoire ; les ondulations caractéristiques du territoire offrent une multitude de points de vue qui sont autant de belvédères s'ouvrant sur des paysages de qualité.

Ainsi, le rôle du Plui est aussi dans la prise en compte de ces points de vue.

Objectif 4.3 : Mettre en valeur l'identité locale

Préserver et mettre en valeur les formes urbaines (celles des bourgs et des hameaux)

L'identité locale s'appuie non seulement sur le paysage, mais également sur les formes urbaines traditionnelles des bourgs et hameaux.

Au travers du Plui, il est nécessaire d'apporter une attention particulière aux entrées de bourg. Il s'agit en effet d'une vitrine de l'identité percheronne.

Lorsque des extensions urbaines sont nécessaires pour répondre aux objectifs de croissance démographique des communes, le Plui veillera à s'inspirer des formes urbaines traditionnelles, tout en intégrant les modes de vie actuels. Pour les franges urbaines, il sera également nécessaire de veiller à leur bonne intégration paysagère.

La mobilisation du potentiel de logements en dents creuses devra être impérativement tenir compte des caractéristiques percheronnes du bâti en matière de volume, d'implantation, d'aspect des constructions, de formes urbaines.

Mettre en valeur le réseau de chemins de randonnée

Le réseau de chemins de randonnée est aussi un atout majeur du territoire, que ce soit du point de vue du tourisme ou de l'attractivité résidentielle.

Il s'agit de mettre en valeur le travail conjoint de la communauté de communes et du parc naturel régional du Perche mené ces dernières années.



Mettre en valeur le patrimoine culturel du territoire

De manière général, le Plui sera aussi l'occasion de mettre en lumière la richesse du patrimoine historique du territoire.

On parle ici autant des monuments inscrits/classés que de l'ensemble du «petit» patrimoine qui participe à l'identité percheronne.



Axe 5 : Modérer la consommation d'espace

Objectif 5.1 : Mobiliser le potentiel dans le tissu bâti

Mobiliser le potentiel de logements dans les espaces bâtis

L'objectif de limitation de la consommation d'espace passe dans un premier temps par le repérage du potentiel existant dans les espaces bâtis. Dès lors, les espaces interstitiels, ou dents creuses, seront mobilisés en priorité. Le parc de résidences secondaires est potentiellement une source de logements non négligeable qui a néanmoins été largement exploitée ces dernières années.

Permettre le renouvellement du bâti existant pour accueillir du logement

Pour limiter la consommation d'espace, il est aussi possible de s'appuyer sur le renouvellement du bâti existant pouvant accueillir du logement.

Outre les grandes opérations de renouvellement urbain, le Plu s'attache aussi à repérer les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Mobiliser les logements vacants dans la mesure du possible

Le taux de vacance du parc de logements varie selon les communes. Cependant, il est évident qu'il existe là aussi un gisement important de logements.

Le Plu doit participer à la mobilisation de ce potentiel difficilement mobilisable, notamment dans les centres-bourgs en offrant des espaces confortables et de qualités, et en renforçant les services offerts ...

Objectif 5.2 : Exploiter au mieux la nécessaire consommation d'espace

Lorsqu'elle s'avère nécessaire, c'est à dire lorsque le potentiel présent dans le tissu existant (dents creuses, logements vacants, renouvellement urbain) mobilisable n'est pas suffisant pour répondre aux objectifs démographiques et économiques, la consommation d'espaces devra être la plus efficace possible. On pense notamment à privilégier des opérations d'une certaine densité renvoyant aux formes urbaines traditionnelles (cf. objectif 4.3 « Mettre en valeur l'identité locale »), et participant à une bonne insertion paysagère.

Pour répondre aux attentes de la loi, et aux prescriptions du Scot, **la consommation d'espace sera réduite de 30%** par rapport à la dernière période de référence exprimée dans le diagnostic (1999-2013 via les fichiers fonciers et les données Insee).