



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN DE MORTAGNE-AU-PERCHE

DEPARTEMENT DE L'ORNE

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

ARRETE LE

7 AVRIL 2016

APPROUVE LE

15 DECEMBRE 2016

PIECE DU PLU

2





Préambule - LE PADD : un projet de territoire.....	p 5
Axe Introductif - Un projet de territoire global, des projets pour l'ensemble du territoire.....	p 11
Axe 1 - Faire connaître et préserver Le socle paysager, agricole et naturel du territoire.....	p 14
Axe 2 - Conforter et développer une économie durable, fondée sur les richesses du territoire....	p 20
Axe 3 - Développer une offre d'habitat répartie, diversifiée et économe en espace.....	p 28
Axe 4 - Desservir et gérer durablement le territoire.....	p 36
Annexe temporaire - Scénario de développement et répartition envisagée des logements.....	p 40
Document graphique global du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	p 46

*Une réforme du code de l'urbanisme est entrée en vigueur au 1er janvier 2016. Une des mesures transitoires prévues par les décrets d'application est que l'EPCI qui a prescrit l'élaboration du document d'urbanisme avant le 31 décembre 2015 reste sur l'écriture du code de l'urbanisme en vigueur à cette date.*

*Ainsi, les codifications utilisées sur l'ensemble des documents du PLUi sont celles en vigueur au 31 décembre 2015.*

*Des tables de concordances ont été insérées au sein des documents.*



# PREAMBULE

## LE PADD : UN PROJET DE TERRITOIRE

### Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

#### QU'EST-CE QU'UN PADD ?

Le projet d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du plan local d'urbanisme intercommunal, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme intercommunal, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet de territoire visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle du Bassin de Mortagne au Perche doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Article L.151-5 : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

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

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

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme intercommunal porte sur les effets du projet de planification urbaine sur l'environnement dans son ensemble et permet d'interroger les décisions d'aménagement en amont de la réalisation de chaque projet.

L'évaluation environnementale répond à la directive européenne de juin 2001 dite « plans et programme » et à sa transposition dans le droit français par ordonnance du 3 juin 2004, du décret du 27 mai 2005 et de la circulaire du Ministère en charge de l'équipement du 6 mars 2006.

Le Grenelle 2 et tout particulièrement la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 a étendu le champ de l'évaluation environnementale. De même, le décret n°2012-995 du 23 août 2012 entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2013 renforce et précise le contenu de l'évaluation au sein des documents d'urbanisme.

L'évaluation des incidences Natura 2000 quant à elle est ciblée sur l'analyse des effets du projet sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêts communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000. Cette dernière permet de prévenir les atteintes aux objectifs de conservation des sites Natura 2000, désignés au titre, soit de la directive « Habitats, Faune, Flore », soit de la directive « Oiseaux ».

Le contenu détaillé à l'article R 414-23 du code de l'environnement permet de conclure sur l'atteinte à l'intégrité du (ou des) sites Natura 2000 et reste proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et espèces en présence.

La directive 92/43 a fixé dans les articles 6.3 et 6.4 les principes de l'évaluation des incidences de tout plan sur les listes Natura 2000 (défini au sein de l'article R414-19 du code de l'environnement) et transposée en droit français par la loi du 1<sup>er</sup> août 2008 à l'article 13 et de deux décrets d'application (du 9 avril 2010 et du 16 août 2011).

Le territoire est concerné par la présence de cinq sites NATURA 2000 :

- la ZPS «Forêts et étangs du Perche»
- le SIC «Haute vallée de la Sarthe»
- le SIC «Carrière de Loisail»
- le SIC «Forêts, étangs et tourbières du Haut-Perche»
- le SIC «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne-au-Perche»

## L'OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Un des rôles du PADD est de «fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain». Ces objectifs doivent être justifiés par les dispositions prévues dans le cadre du SCOT du Perche ornais (celui-ci est cependant en cours d'élaboration), par les dynamiques économiques et démographiques, ainsi que par l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur l'intercommunalité sur la période précédente.

Pour la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche, l'analyse de la consommation d'espace sur la période 2001-2010 aboutit aux conclusions suivantes :

- 29 ha/an pour 1995-2010 selon le marché foncier rural (mais cette méthode entraîne l'inclusion de biens déjà bâtis dans ce total)
- 22 ha/an pour 1995-2010 selon les données cadastrales
- 23,5 ha/an pour 2001-2010 selon la photo-interprétation des vues aériennes.

L'analyse plus détaillée des résultats de méthode par photo-interprétation permet de distinguer les différentes origines de cette consommation d'espace :

- 38,4 ha ont été dédiés à des constructions agricoles
- 53,2 ha ont été dédiés aux grands projets d'infrastructures (doublement de la RN12, déviation de Mortagne-au-Perche et de Bazoches-sur-Hoëne)
- 143 ha ont été consommés pour une destination autre, dont :
  - 86,4 ha pour l'habitat
  - 20 ha pour l'activité économique
  - 36,6 ha : autres (équipement public, zone de loisirs...)

Sur la base de ces analyses, la consommation d'espace pour la période 2014-2025 devra pour être plus modérée que sur la période 2001-2010 (14,3ha/an), et ainsi être inférieure à 143 ha toutes destinations confondues, hors bâti agricole et grandes infrastructures.

Le projet tel qu'il est exprimé dans les différentes orientations du PADD définit un objectif minimum de réduction de la consommation d'espace de 20 %.

# Pourquoi un PLUi ? Rappel des objectifs intercommunaux

## L'ORIGINE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été prescrit par délibération du Conseil Communautaire le 21 octobre 2010. Il s'inscrit dans les principes fondateurs de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche, à savoir la volonté de constituer une entité géographique, humaine et économique cohérente, dont l'objet est de contribuer au développement durable et d'assurer la cohésion sociale et territoriale du Bassin de Mortagne.

Le PLUi répond aux trois priorités d'actions du projet communautaire, mis en oeuvre dans le respect de l'identité des communes et en étroite partenariat avec l'ensemble des structures intercommunales auxquelles la Communauté de Communes ou ses communes membres adhèrent :

- contribuer aux développements des activités économiques ;
- contribuer au maintien, voire à l'augmentation de sa population, en veillant au développement harmonieux de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- répondre aux attentes et besoins présents et futurs de ses habitants en mettant à leur disposition les équipements et services publics nécessaires à leur épanouissement, notamment dans le domaine éducatif.

En élaborant un PLUi, la Communauté de Communes a ainsi souhaité se doter d'un outil de référence pour :

- cadrer le développement du territoire pour les années à venir en termes de construction, de population, d'implantation économique, d'aménagement et d'environnement ;
- protéger et mettre en valeur les éléments remarquables du cadre de vie (espaces boisés, monuments, etc.)
- délivrer ou refuser les autorisations de construire.

## UN PADD CONSTRUIT EN ASSOCIATION AVEC LES COMMUNES ET LA POPULATION

Afin de construire un projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de nombreux temps de débat, d'échanges et de concertation :

Les ateliers thématiques du PADD ont permis de réunir les élus du territoire et les partenaires institutionnels autour de questions visant à explorer les grands enjeux du territoire. Ils ont permis de faire émerger la plupart des orientations du PADD.

Un travail de concertation avec chaque commune avec comme support la «carte sédimentaire» a permis d'apporter une connaissance fine des enjeux et projets communaux, et ainsi de les articuler avec la réflexion à l'échelle communautaire.

La population dans son ensemble a été associée au projet par le biais d'une exposition et par l'organisation d'une réunion publique ainsi que la diffusion de documents de synthèse au sein des mairies et sur le site internet de la Communauté de Communes.

Enfin, les débats en conseils municipaux et en conseil communautaire ont été l'occasion pour l'ensemble des élus du territoire de s'approprier et de discuter du présent document.



# Un projet de territoire pour la Communauté de Communes, imbriqué dans d'autres coopérations intercommunales

## LE PARC NATUREL RÉGIONAL DU PERCHE

Une partie du territoire communautaire est intégré dans le Parc Naturel Régional du Perche, et la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche tout comme les communes intégrées dans le périmètre du Parc sont membres de son syndicat mixte. Elles sont à ce titre signataires de la Charte du Parc, véritable projet de territoire de protection et de valorisation du patrimoine naturel et culturel remarquable du Perche, qu'elles se sont engagées à mettre en oeuvre à travers leurs différentes actions et politiques.

Le PLUi devra être compatible avec les dispositions de la Charte du Parc.

## LE PAYS DU PERCHE ORNAIS

La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche fait partie du Pays du Perche ornaï, qui fédère 111 communes regroupées dans 7 Communautés de Communes et une population de 48 600 habitants. Organisé en syndicat mixte, il porte un certain nombre d'actions complémentaires de celles du Parc, notamment dans les domaines de l'économie, des services et du développement territorial.

Le Syndicat Intercommunal pour le Développement du Territoire du Perche (SIDTP) mène actuellement une réflexion sur la mise en place d'un Schéma de COhérence Territoriale (SCOT). Le PLUi devra être compatible avec les dispositions du SCoT.

## L'évolution du périmètre de la Communauté de Communes au cours de l'élaboration du PLUi

Le périmètre de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche a évolué au 1<sup>er</sup> janvier 2013, durant la phase diagnostic du PLUi :

- la commune de Buré a quitté la Communauté de Communes
- les communes de Saint-Martin-des-Pézerits et de Saint-Aquilin-de-Corbion au Nord, et de Pervençères, Coulimier, Bellavilliers, Montgaudry et Saint-Jouin-de-Blavou au sud-ouest ont rejoint la Communauté de Communes.

L'ensemble des études du PLUi ont été menées sur le nouveau périmètre, cependant pour certains aspects du diagnostic les données disponibles ont pu n'être disponibles ou homogènes que sur une partie de la Communauté de Communes du fait de ce changement récent. Le rapport de présentation précise ces disparités le cas échéant.



## 4 AXES THÉMATIQUES IMBRIQUÉS

A travers ce qui suit, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUi.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD, les sessions de travail avec chaque commune autour de la carte sédimentaire, les projets et documents d'urbanisme en cours sur le territoire. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supracommunaux, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'Etat, la Charte du Parc naturel régional du Perche et les différents SAGE (schéma d'aménagement et de gestion de l'eau).

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Elles sont organisées en quatre grands axes thématiques, chaque axe se nourrissant et se fondant sur le précédent : ainsi le socle paysager, agricole et naturel de la Communauté de Communes préservé par l'axe 1 est le support des développements économiques projetés par l'axe 2. Eux-mêmes sont la condition à l'attractivité résidentielle et au développement de l'habitat encadré par l'axe 3. L'axe 4 traite enfin des implications en termes de services et de desserte pour le territoire. Ces quatre axes sont précédés d'un axe introductif, présentant la philosophie générale du projet et sa répartition territoriale.

Ces axes stratégiques sont :

**AXE INTRODUCTIF - UN PROJET DE TERRITOIRE GLOBAL, DES PROJETS POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

**AXE 1 - FAIRE CONNAÎTRE ET PRÉSERVER LE SOCLE PAYSAGER, AGRICOLE ET NATUREL DU TERRITOIRE**

**AXE 2 - CONFORTER ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE DURABLE, FONDÉE SUR LES RICHESSES DU TERRITOIRE**

**AXE 3 - DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT RÉPARTIE, DIVERSIFIÉE ET ÉCONOME EN ESPACE**

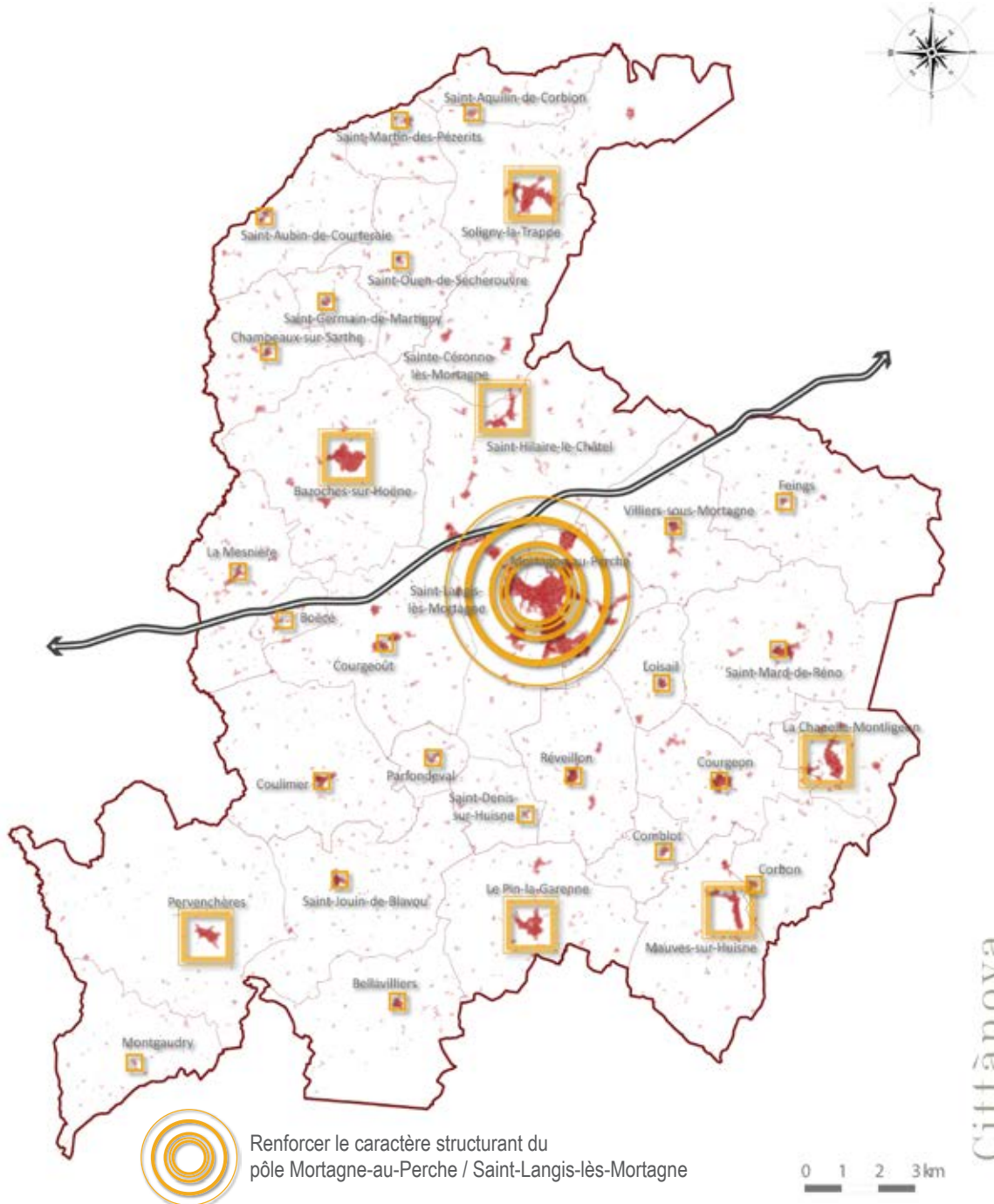
**AXE 4 - DESSERVIR ET GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE**

Ces axes sont complétés par un document graphique qui spatialise certaines des orientations sur le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche.

# AXE INTRODUCTIF - UN PROJET DE TERRITOIRE GLOBAL, DES PROJETS POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Un territoire intercommunal est généralement bien plus complexe que celui d'une commune seule. Avec la multitude de villages, hameaux et écarts qui le parsèment, le territoire de la Communauté de Communes l'est particulièrement. Le diagnostic a permis de mettre en évidence une structuration du territoire autour d'un pôle central formé par Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne et les espaces d'activités de Saint-Hilaire-le-Châtel, d'un réseau de gros bourgs polarisant, animant et structurant localement le territoire par les écoles et les commerces de proximité, et d'un semis de petits bourgs, hameaux et fermes ponctuant et organisant l'espace rural.

Chacune de ces structures possède ses atouts et ses contraintes en terme de développement, que le PLUi cherchera à valoriser pour les premiers et à compenser pour les seconds.



Renforcer le caractère structurant du pôle Mortagne-au-Perche / Saint-Langis-lès-Mortagne



Conforter les gros bourgs comme polarités secondaires, pour maintenir et utiliser leurs capacités d'accueil



Permettre un développement adapté des autres composantes du territoire, en veillant à sa compatibilité avec les autres enjeux

0 1 2 3 km

Cittanova

## UN DÉVELOPPEMENT RÉPARTI, S'APPUYANT SUR L'ENSEMBLE DES POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE

Permettre à travers le PLUi un développement réparti, adapté et durable, en recherchant pour chaque site à favoriser les meilleurs projets à partir de ses potentialités et inversement, en recherchant pour chaque type de projet le ou les secteurs de la Communauté de Communes les plus appropriés.

Veiller à prendre en compte dans cette réflexion l'ensemble des problématiques d'aménagement et de préservation du territoire.

Intégrer la dimension temporelle dans cette réflexion, en répartissant les développements projetés durant le temps du PLUi et en s'assurant au-delà que les choix du PLUi n'empêcheront pas de répondre au besoin du territoire dans le futur.



### RENFORCER LE CARACTÈRE STRUCTURANT DU PÔLE MORTAGNE-AU-PERCHE / SAINT-LANGIS-LÈS-MORTAGNE

*Le pôle central formé par Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne et les espaces d'activités de Saint-Hilaire-le-Châtel est le cœur économique et administratif de la Communauté de Communes. Son attractivité urbaine, économique et résidentielle est l'une des principales conditions au développement du territoire. Le caractère de ville historique de Mortagne-au-Perche est un atout qui contribue à cette attractivité. Cependant, le pôle central est handicapé par son site géographiquement contraint, qui complexifie son développement.*

Développer le pôle central de manière à renforcer son caractère structurant pour l'intercommunalité, tant d'un point de vue économique que résidentiel.

Rechercher pour cela les moyens de compenser les contraintes et surcoûts inhérents à la topographie et aux enjeux patrimoniaux et de les retourner en atouts paysagers, notamment en organisant le développement par des projets d'ensemble d'envergure intercommunale.





## CONFORTER LES GROS BOURGS COMME POLARITÉS SECONDAIRES, POUR MAINTENIR ET UTILISER LEURS CAPACITÉS D'ACCUEIL

*Au-delà du pôle structurant, le territoire compte un certain nombre de bourgs plus conséquents qui accueillent près d'un tiers de la population de la Communauté de Communes et qui déploient une offre de proximité en termes de services, de commerces et d'emplois. L'équilibre de cette offre est fragile : sans développement résidentiel, une baisse et un vieillissement de la population s'observeront, menaçant la pérennité des commerces et services publics. Cependant si ce développement est trop important, il induira de nouveaux besoins, a priori temporaires, auxquels il pourrait être difficile de répondre.*

*Le PLUi doit donc rechercher un équilibre entre ces deux tendances pour pérenniser le réseau des gros bourgs, qui organise le territoire d'une manière complémentaire au pôle structurant.*

Conforter les gros bourgs, définis par le PLUi comme les centre-bourgs disposant d'un équipement scolaire, en programmant un développement suffisant pour maintenir et utiliser de manière optimale les capacités d'accueil de chaque gros bourg.

Veiller que ce développement ne concurrence pas de manière problématique celui du pôle structurant, notamment à travers le programme et le phasage des opérations.

## □ PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ DES AUTRES COMPOSANTES DU TERRITOIRE, EN VEILLANT À SA COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES ENJEUX

*Le territoire de la Communauté de Communes est aussi caractérisé par la multitude, la dispersion et la taille variée de ses implantations bâties. Depuis la ferme traditionnelle ou la construction récente isolée jusqu'aux bourgs les plus importants, ce semis de bourgs, villages, hameaux et écarts constituent une autre structure organisatrice pour le territoire, complètement imbriquée avec ses enjeux agricoles, écologiques, patrimoniaux et paysagers. Si ces petits bourgs, villages et hameaux n'ont pas vocation à accueillir les principaux développements de la Communauté de communes, ils représentent un potentiel sur lequel compter, ne serait-ce qu'au niveau du potentiel agricole et touristique et des réutilisations possibles du bâti existant. Par ailleurs, certains villages, même s'ils n'ont pas été identifiés dans le PLUi comme « gros bourgs » de par l'absence d'école, présentent une taille plus conséquente et une présence ponctuelle de services, de commerces ou de lieux d'emplois qui leur permet d'accueillir un développement mesuré.*

Compléter le développement envisagé sur le pôle structurant et les gros bourgs en permettant sur le reste du territoire une valorisation et une évolution adaptées des tissus bâtis existants, en :

- Permettant, sauf contraintes particulières, la réutilisation du bâti existant et son évolution modérée ;
- Interdisant la création de bâtiments déconnectés de l'urbanisation, à l'exception des constructions ou installations particulières qui le nécessitent, liées à l'agriculture ou aux services publics notamment ;
- Recherchant au sein et aux marges de l'espace urbanisé de certains bourgs, villages, hameaux et écarts un potentiel de développement cohérent tant en termes de localisation, de type de projet (habitat, agricole, touristique, artisanale, etc.), et d'échelle de projet.
- Intégrant dans la définition de ces possibilités de développement la prise en compte de l'ensemble des enjeux du territoire, en particulier ceux liés à l'agriculture, au paysage, au patrimoine, à la protection des milieux naturels et des continuités écologiques et aux risques naturels et technologiques.

Veiller que ce développement ne concurrence pas de manière problématique celui du pôle structurant et qu'il n'induisse pas des coûts d'investissement et de gestion problématiques (réseaux, transports, etc.).

# AXE 1 - FAIRE CONNAÎTRE ET PRÉSERVER LE SOCLE PAYSAGER, AGRICOLE ET NATUREL DU TERRITOIRE

*La première richesse de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche est sans doute son socle paysager, agricole et naturel exceptionnel, sur lequel se fonde la plupart de ses atouts économiques et résidentiels. Préserver durablement ce socle est ainsi l'enjeu premier du projet de PLUi, celui qui rend possible des dynamiques de valorisation et de développement territorial.*

*Cette préservation s'effectue selon plusieurs approches : paysagère, patrimoniale, potentiel agronomique, maintien et fonctionnalité des milieux naturels, prévention des risques naturels, etc.*

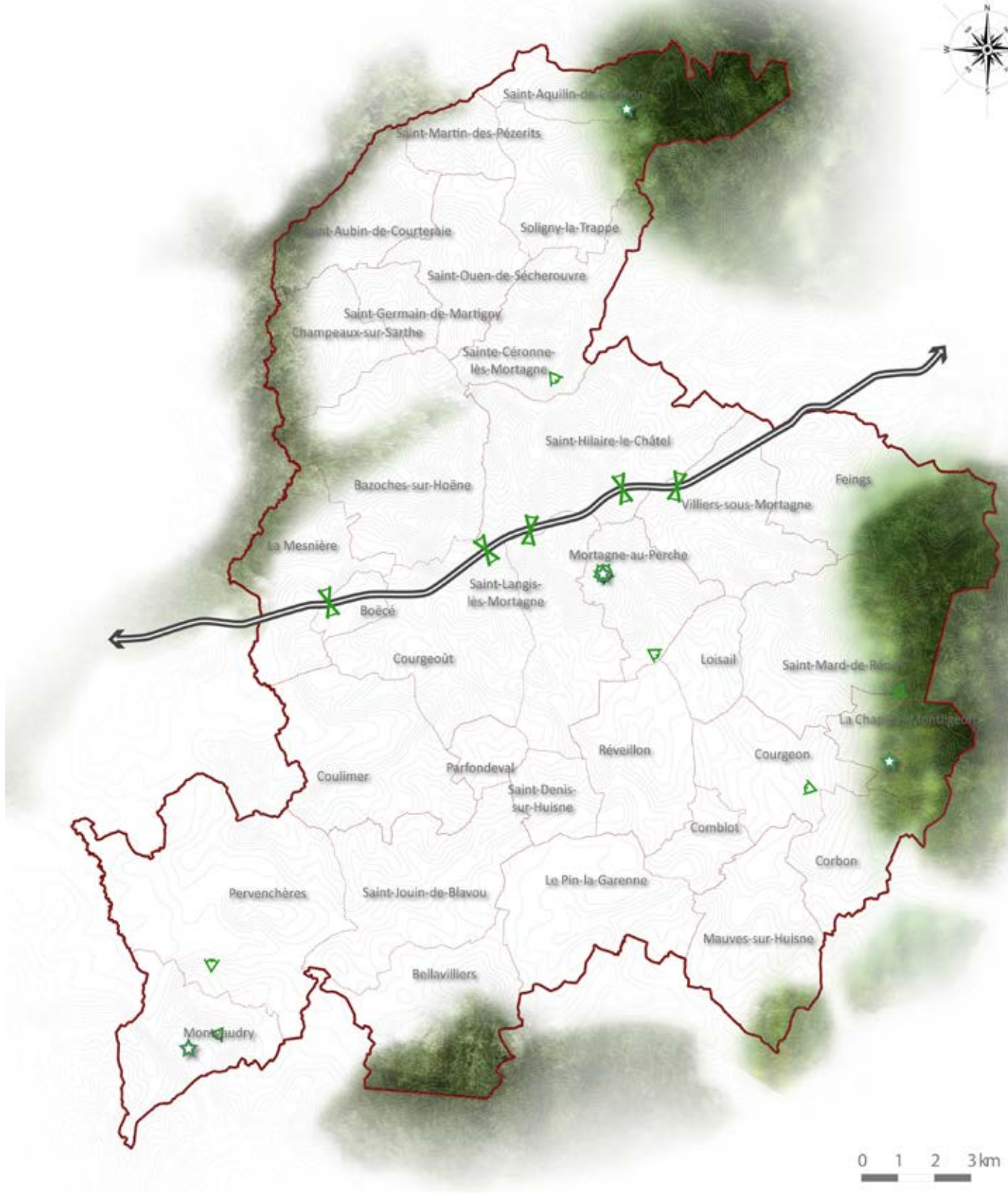
*La richesse du patrimoine naturel, bâti et paysager du territoire est également reconnue et protégée à travers de nombreux dispositifs :*

- Parc Naturel Régional du Perche
- 5 sites Natura 2000 (directive habitat et oiseaux), 17 ZNIEFF
- site classé de Réno-Valdieu, 3 sites inscrits
- 12 Monuments historiques classés et 29 inscrits

## Préserver globalement les richesses paysagères et patrimoniales du territoire

*Le territoire du Perche est caractérisé par une grande homogénéité paysagère qui contribue fortement à son identité. A l'échelle de la Communauté de Communes, les mêmes unités paysagères se retrouvent sur l'ensemble du territoire et dans ce paysage, et le bâti traditionnel participe pleinement à la caractérisation de ce paysage. Une des spécificités du patrimoine bâti du Perche est en effet d'être abondant et de grande qualité, avec des éléments identitaires récurrents : églises, fermes percheronnes, longères, manoirs, châteaux, etc. Ce bâti traditionnel réparti sur tout le territoire, globalement bien entretenu grâce notamment à la villégiature, forme un « patrimoine-paysage » qui fabrique une identité territoriale forte.*





Cittànova



Veiller globalement à prendre en compte les enjeux paysagers et plus particulièrement les enjeux de co-visibilités pour tout aménagement et construction



Préserver les espaces et les cônes de vue remarquables en y encadrant plus strictement les possibilités d'évolutions. Veiller à la qualité des entrées sur le territoire depuis la RN12



Conforter les protections patrimoniales et paysagères des sites emblématiques du territoire. Prendre en compte les différentes protections réglementaires existantes dans les choix d'aménagements.



Protéger les vues lointaines sur les grandes entités naturelles et sur le site de Mortagne-de-Perche.



Mettre en place une protection patrimoniale adaptée pour le noyau historique de Mortagne (AVAP ou assimilée)

## PRÉSERVER LES QUALITÉS ET LES VARIATIONS DU PAYSAGE PERCHERON

*Clef de voûte de la répartition spatiale et de l'organisation originelle du territoire, le socle paysager du bassin de Mortagne-au-Perche se caractérise par une succession de collines où la présence de l'eau en fond de vallons marque une trame bien particulière à l'intercommunalité. Il en découle des sites paysagers remarquables et une topographie induisant des fortes covisibilités, que le PLUi doit anticiper.*




Veiller globalement à prendre en compte les enjeux paysagers et plus particulièrement les enjeux de co-visibilités pour tout aménagement et construction, notamment en termes de localisation, de logiques d'implantations et d'aspect extérieur.

S'inspirer pour cela des logiques paysagères du bâti et des éléments paysagers traditionnels.

Prendre en compte les variations du paysage identifiées pour chaque sous-entité paysagère, en se basant sur l'étude du PNR (parc naturel régional) et sur le diagnostic du PLUi.

Prêter une attention particulière aux constructions ou aménagements proches des points hauts et lignes de crêtes, ainsi que dans les fonds de vallées.

 Préserver les espaces et les cônes de vue remarquables en y encadrant plus strictement les possibilités d'évolutions.



Veiller à la qualité des entrées sur le territoire depuis la RN12

## CONFORTER LES PROTECTIONS PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES DES SITES EMBLÉMATIQUES DU TERRITOIRE

*La Communauté de Communes est entourée de plusieurs grandes entités naturelles de grande qualité paysagère et environnementale : Vallée de la Sarthe, forêts de la Trappe, de Réno-Valdieu et de Bellême, Butte de Montgaudry. Elle est également caractérisée par le site historique de Mortagne-au-Perche, perchée sur une colline et visible depuis des points reculés de la Communauté de Communes. La plupart de ces sites sont déjà protégés par un ou plusieurs dispositifs réglementaires.*



Prendre en compte les différentes protections réglementaires existantes (Natura 2000, sites inscrits et classés), dans les choix d'aménagements.



Protéger les vues lointaines sur les grandes entités naturelles et sur le site de Mortagne-de-Perche.



Préserver le noyau historique de Mortagne-au-Perche.

## PROTÉGER GLOBALEMENT UN PATRIMOINE-PAYSAGE, COMPOSANTE ESSENTIELLE DE LA QUALITÉ DU TERRITOIRE, SANS FIGER SON ÉVOLUTION

Identifier le bâti remarquable en s'appuyant notamment sur les travaux du Parc, du Service Régional de l'Inventaire et du CAUE.

Accompagner les projets concernant le bâti patrimonial, en s'appuyant sur les personnes ressources pour la collectivité (Architecte des Bâtiments de France, CAUE, PNR, etc.).

Protéger et valoriser si possible les mottes féodales, par exemple en tant que belvédère (Saint-Malo à Mortagne, Soligny, St-Aubin, etc.).

Identifier et valoriser si possible le petit patrimoine rural (lavoir, four, puits, fontaine, etc.), encourager sa restauration.

Préserver et éventuellement mettre en valeur les principaux sites archéologiques.

## VEILLER À LA QUALITÉ DES ABORDS DES MONUMENTS ET À LA COHÉRENCE DES ENSEMBLES PATRIMONIAUX

Anticiper autant que possible à travers le PLUi les enjeux de préservation et de qualité architecturale nécessaires à la protection des abords des grands sites et monuments, protégés ou non au titre des Monuments Historiques.

Adopter une vigilance accrue en co-visibilité des repères paysagers que constituent les clochers.

Mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération d'habitat offrant une vue sur un clocher, etc.).

Veiller au maintien des ensembles patrimoniaux que constituent les châteaux et manoirs avec leurs parcs, enceintes, chapelles et dépendances. Permettre une évolution mesurée et adaptée aux enjeux patrimoniaux de ces sites pour favoriser l'émergence de projets entretenant le patrimoine en lui donnant de nouveaux usages.

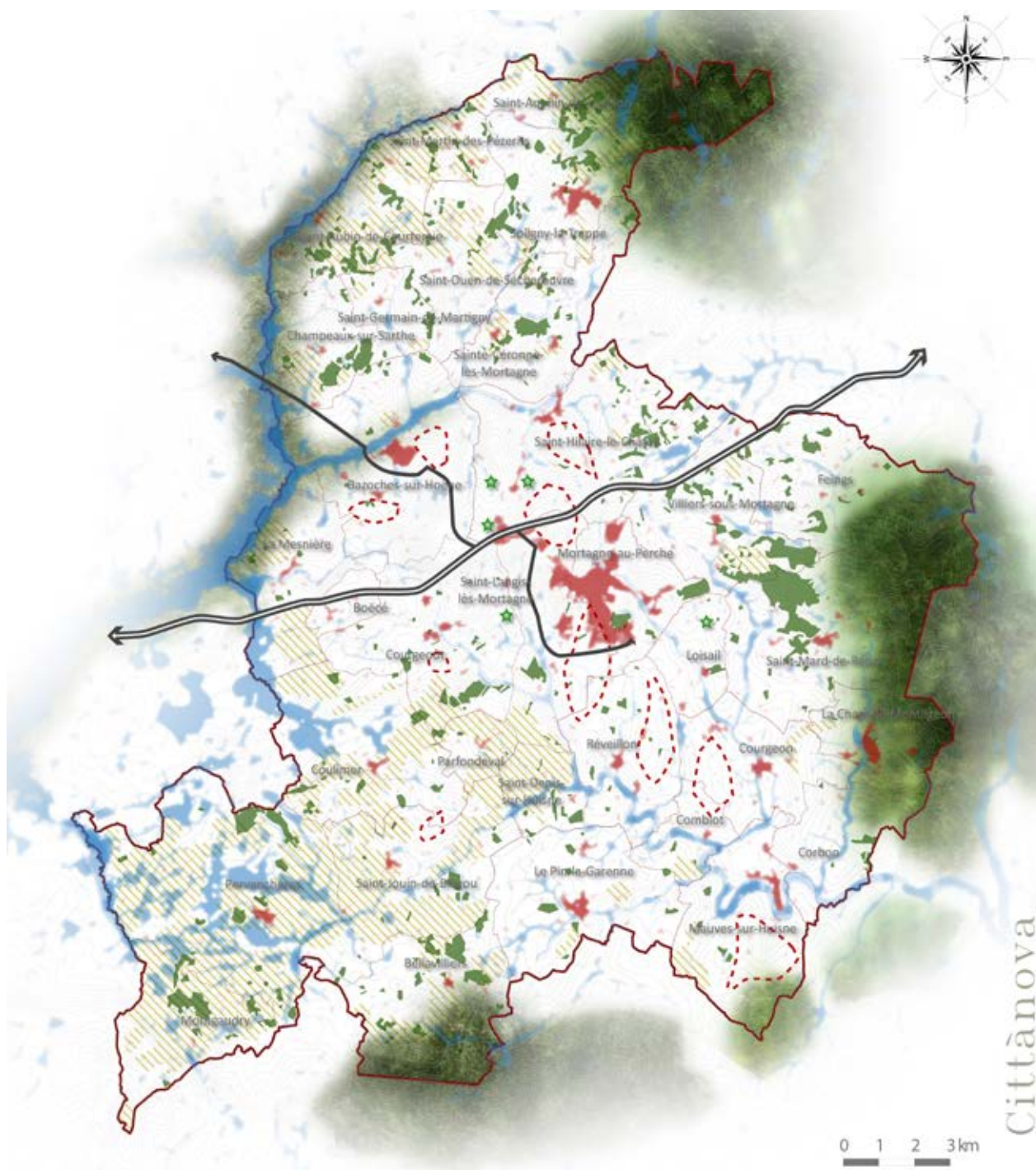
Prévoir pour les secteurs les plus sensibles en termes paysager et patrimonial un encadrement plus fin des constructions neuves et des interventions sur le bâti ancien, prolongé par des recommandations sous la forme d'une charte par exemple.



# Maintenir le potentiel et la fonctionnalité agronomique et écologique du socle agricole et naturel du territoire

Territoire d'élevage aux importantes surfaces de prairies et avec un réseau bocager dense, la Communauté de Communes présentent une forte imbrication entre espace naturel et espace agricole. Il en ressort que les problématiques du bon fonctionnement des terres agricoles et celles de la protection des milieux naturels et de leur continuité (Trame Verte et Bleue) sont particulièrement liées sur le territoire intercommunal, avec un grand nombre d'enjeux partagés : limitation de l'artificialisation, arrêt du mitage par l'urbanisation, etc.

La prise en compte du Schéma Régional des Continuités Ecologiques (SRCE), la compatibilité avec les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), et les apports du diagnostic agricole, contribuent à la bonne intégration de ces enjeux dans le PLUi.





Préserver, en cohérence avec les prescriptions des documents cadres (SRCE, SCOT, SAGE, etc.) et les objectifs des sites Natura 2000, les grands réservoirs de biodiversité du territoire



Favoriser à travers la protection de l'activité agricole d'élevage, le maintien de grands ensembles prairiaux continus.



Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies, mares et autres éléments paysagers suffisamment dense sans figer chaque élément.



Travailler au renforcement du maillage bocager fragilisé sur les secteurs centraux de la Communauté de Communes.



Veiller à la protection de la trame bleue. Protéger globalement toutes les composantes de la trame aquatique, notamment en restreignant la constructibilité à leurs abords. Préserver globalement les zones humides en s'appuyant sur les dispositions des différents SAGE



Contribuer à la limitation de l'impact des grandes infrastructures et des espaces urbanisés sur la fonctionnalité du socle agricole et naturel



## LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR PRÉSERVER LE SOCLE AGRICOLE ET NATUREL

Mettre en oeuvre un urbanisme responsable et économe en espace afin de répondre aux besoins de développement du territoire en consommant en moyenne annuellement 20% d'espaces naturels, agricoles et forestier en moins par rapport à la période de référence précédente (2001-2010).

### ECONOMISER LES TERRES AGRICOLES ET LIMITER LES IMPACTS DE L'URBANISATION

Favoriser le maintien des terres agricoles à travers un urbanisme responsable et économe en foncier.

Atteindre un objectif minimum de réduction de la consommation de l'espace observée ces 10 dernières années de l'ordre de 20%.

Limiter l'augmentation des contraintes sur l'espace agricole en positionnant les nouvelles implantations de manière à réduire leur impact sur les zones d'épandages et sur la construction de bâtiments d'élevage, à maintenir des formes des parcelles exploitables, et à ne pas enclaver de parcelles agricoles.

Protéger plus particulièrement de l'urbanisation les terres stratégiques pour l'activité agricole dans toutes ses formes :

- terres à haute valeur agronomique,
- parcelles ayant fait l'objet d'un investissement récent (drainage, etc.)
- pâtures autour des exploitations nécessaires à l'élevage
- parcelles classées en Appellation d'Origine Protégée / Controlée (Calvados, Pommeau de Normandie, Cidre du Perche)
  - parcelles certifiées agriculture biologique ou faisant l'objet de mesures agro-environnementales
  - d'une manière plus générale, toutes terres indispensables au fonctionnement ou à la viabilité d'une exploitation.

### PRÉSERVER ET GÉRER LES MILIEUX REMARQUABLES



Préserver, en cohérence avec les prescriptions des documents cadres (SRCE, SCOT, SAGE, etc.) et les Documents d'Objectifs des sites Natura 2000 (DOCOB), les grands réservoirs de biodiversité du territoire, notamment :

- les ensembles de milieux forestiers, en particulier les boisement humides et les tourbières (tourbière de Commeauche par exemple)
  - les vallées humides de la Sarthe, de l'Huisne et de leurs affluents respectifs,
  - les milieux à dominante calcaires : coteaux calcaires autour de Mortagne-au-Perche, pelouses calcicoles, anciennes carrières, etc.

## FAVORISER UNE TRAME VERTE ET BLEUE FONCTIONNELLE AU SEIN DES ESPACES AGRICOLES



Favoriser à travers la protection de l'activité agricole, en particulier d'élevage, le maintien de grands ensembles prairiaux continus, en recherchant une diversité dans les prairies (sèches, humides, plus ou moins fermées par le bocage, etc.), et la limitation du surpâturage dans le cas d'une utilisation non professionnelle des prairies (animaux domestiques, chevaux de particuliers, etc.).



Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies, mares et autres éléments paysagers suffisamment dense sans figer chaque élément, en s'appuyant sur les études disponibles (inventaire écologique du Parc, etc.).



Travailler au renforcement du maillage bocager fragilisé sur les secteurs centraux de la Communauté de Communes.

Protéger les haies, mares et autres éléments paysagers les plus remarquables et les plus structurants pour le paysage, la trame verte et bleue, la gestion de l'eau et l'agriculture.



### VEILLER À LA PROTECTION DE LA TRAME BLEUE

Protéger globalement toutes les composantes de la trame aquatique (rivières, espaces en eaux, etc.) en s'appuyant sur les dispositions des différents SAGE, notamment en restreignant la constructibilité à leurs abords.

Permettre à travers le PLUi le rétablissement des continuités aquatiques en prenant en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers.

Etudier à l'occasion d'opération d'aménagement ou d'entretien la requalification et le reprofilage de certaines berges pour améliorer leur potentiel écologique.

Préserver globalement les zones humides en s'appuyant sur les dispositions des différents SAGE, notamment en menant un repérage participatif sur l'ensemble du territoire et en protégeant plus particulièrement les ensembles humides les plus intéressants.

Mener sur les secteurs de projet potentiels des investigations plus poussées, afin d'anticiper la présence de zones humides éventuelles dans ou à proximité du site et le cas échéant, repositionner le site ou prendre les mesures permettant la prise en compte de la zone humide.

Protéger les espaces de connexions entre les principaux ensembles de zones humides, favoriser la fonctionnalité des espaces d'échanges potentiels (en renforçant le réseau de mares et de fossés par exemple).



### CONTRIBUER À LA LIMITATION DE L'IMPACT DES GRANDES INFRASTRUCTURES ET DES ESPACES URBANISÉS SUR LA FONCTIONNALITÉ DU SOCLE AGRICOLE ET NATUREL

Protéger les points de passage à travers les obstacles à la Trame Verte et Bleue que constituent les grandes infrastructures, en particulier la RN 12 et la déviation de la RD 8 à Bazoches-sur-Hoëne.

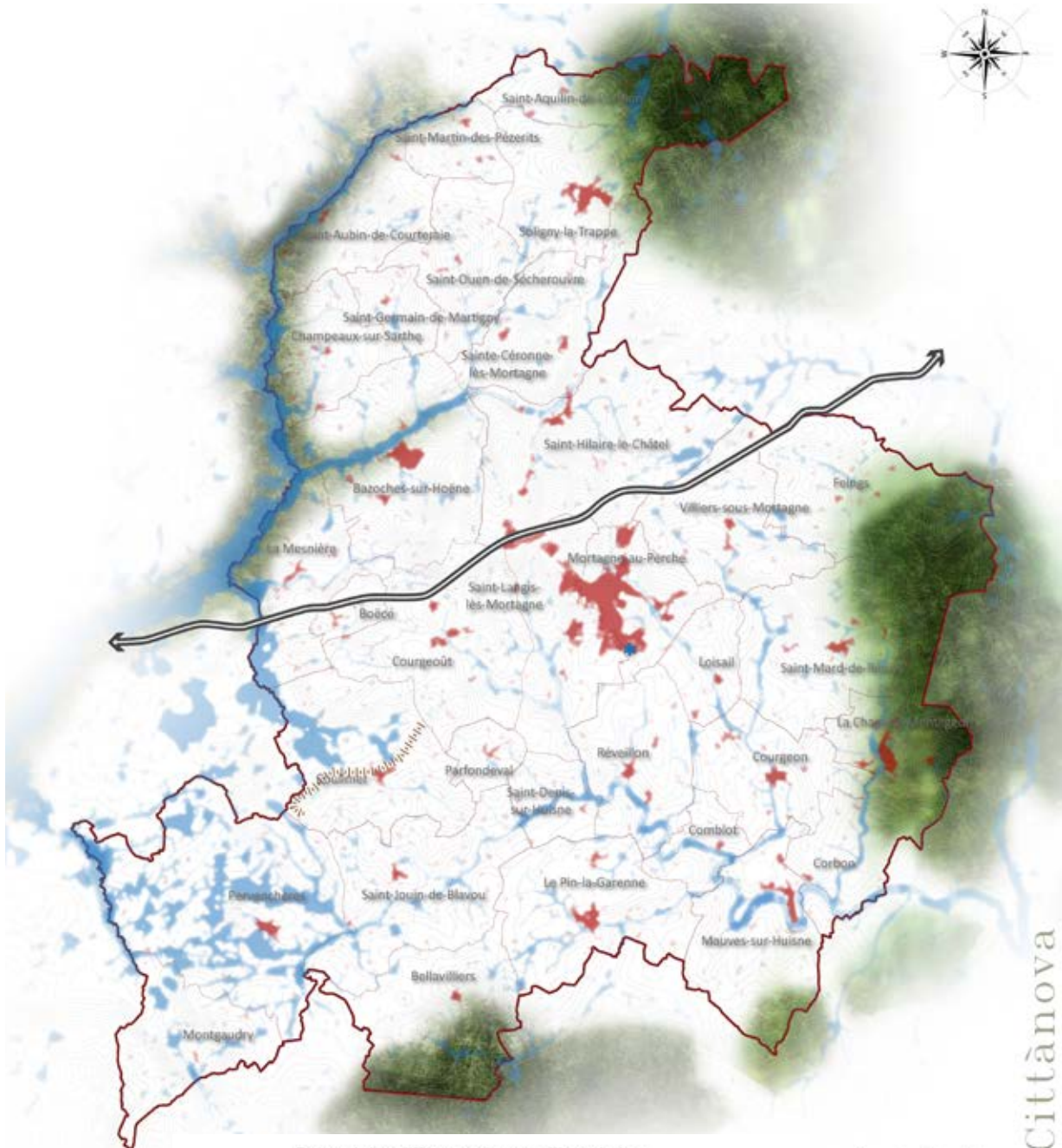
Intégrer la dimension «Trame Verte et Bleue» lors de réflexions sur la création ou le réaménagement éventuels de franchissements.





Préserver les coupures d'urbanisation, en particulier dans les secteurs fragilisés autour du pôle structurant.



# Identifier et prendre en compte les risques naturels

La Communauté de communes du Bassin de Mortagne-au-Perche est concernée par plusieurs risques naturels, en particulier sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'investigations particulières et de mesures de prévention. Ces risques sont à bien identifier et à prendre en compte dans l'aménagement.



-  Prévenir les différents risques d'inondation  
Intégrer les prescriptions du PPRI du Bassin de l'Huisne.  
Protéger globalement les zones d'expansion des crues.
-  Rechercher des solutions pour limiter les inondations dues au ruissellement autour du pôle structurant.
-  Prendre en compte globalement les risques de mouvements de terrains dans la réflexion urbanistique
-  Intégrer les prescriptions du PPR Mouvements de Terrain sur la commune de Coulimer.



Cittànova



## PRÉVENIR LES DIFFÉRENTS RISQUES D'INONDATION

Intégrer les prescriptions du PPRI du Bassin de l'Huisne.

Limiter l'exposition au risque d'inondation en prenant en compte les zones inondables connues dans la réflexion sur l'aménagement.

Protéger globalement les zones d'expansion des crues.



Rechercher des solutions pour limiter les inondations dues au ruissellement autour du pôle structurant.

## PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES LIÉS AU SOL ET AU SOUS-SOL DANS L'AMÉNAGEMENT



Prendre en compte globalement les risques de mouvements de terrains dans la réflexion urbanistique, qu'ils soient liés à présence de cavités, au phénomène de retrait-gonflement des argiles ou au risque de glissements de terrains dus aux ruissellement et aux fortes pentes.



Intégrer les prescriptions du PPR Mouvement de Terrain sur la commune de Coulimer.

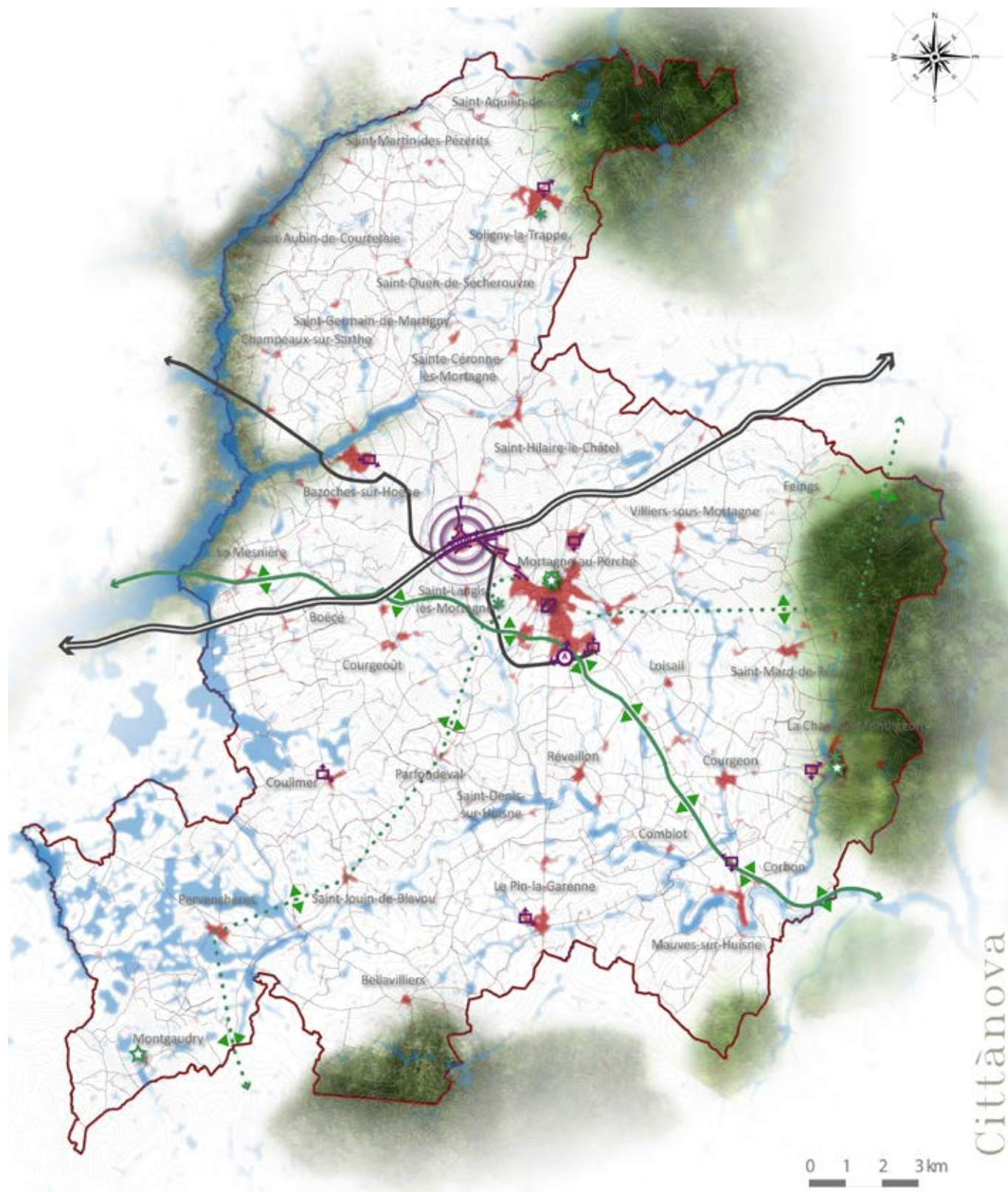
Prendre en compte les conclusions et les repérages du Plan Marnières en cours d'élaboration par les services de l'Etat.



# AXE 2 - CONFORTER ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE DURABLE, FONDÉE SUR LES RICHESSES DU TERRITOIRE

Directement ou indirectement, les principales activités économiques de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche sont liées aux caractéristiques de son socle paysager, agricole et naturel. L'agriculture et la villégiature touristique en sont les deux exemples les plus évidents, mais l'industrie, l'artisanat, le commerce sont aussi fortement structurés autour de ce socle et de ces deux activités qui le valorisent.

Développer ces atouts économiques à l'ancrage territorial fort est tout à l'avantage de la Communauté de Communes, car ils offrent l'opportunité d'une économie plus stable, plus durable et liée à l'histoire et à l'identité du Perche.



- 

Valoriser et favoriser l'accessibilité aux patrimoines naturels, bâtis et paysagers remarquables du territoire
- 

Mettre en valeur les principaux sites touristiques en veillant à l'existence d'une offre de stationnement adaptée et à l'accessibilité pour les différents publics.
- 

Doter le pôle structurant d'un pôle d'hébergement touristique  
Accompagner les projets en lien avec le sanctuaire Notre-Dame-de-Montligeon  
Conforter le Parc Résidentiel du Perche à Soligny-la-Trappe
- 

Créer ou restaurer des connexions entre les chemins, en particulier avec la voie verte et entre les communes
- 

Favoriser à travers le PLUi la mise en place du Tour des Collines du Perche, en recherchant l'articulation entre les richesses paysagères et patrimoniales et l'offre de commerces, d'hébergement et de restauration.
- 

Mettre progressivement en place un centre artisanal percheron dans le pôle structurant
- 

Conforter le site des Gaillons, principal pôle économique sous la forme d'un parc d'activité en «balcons sur le paysage»
- 

Prévoir des possibilités de renforcement mesurées des pôles d'activités secondaires
- 

Agir en faveur du doublement de la RN12 vers Paris
- 

Conforter et augmenter l'attractivité du centre commerçant de Mortagne-au-perche



# Protéger et développer les activités agricoles, favoriser leurs diversifications et leurs prolongements dans l'économie locale

*L'activité agricole est très développée sur la Communauté de Communes, avec près de 300 sièges d'exploitations, près de 80% du territoire valorisé et de nombreux emplois et activités directement ou indirectement liés à l'agriculture. Elle représente ainsi un atout économique majeur, dont le PLUi doit contribuer à assurer la pérennité.*

## PROTÉGER L'OUTIL AGRICOLE DANS TOUTES SES DIMENSIONS

Soutenir globalement à travers les différents outils du PLUi l'activité agricole du territoire dans toutes ses formes.

Anticiper les conséquences des évolutions de l'agriculture et du monde agricole, en veillant à leur adéquation avec les autres enjeux du territoire.

Protéger les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles fonctionnels et pérennes, notamment en :

- respectant une distance minimale pour les nouvelles implantations non agricoles ;
- protégeant au moins un cône de développement pour toute exploitation, en particulier pour celles contraintes par des dispositions réglementaires ou l'exposition à un risque.

Favoriser la cohérence des exploitations en intégrant cette dimension dans la réflexion urbanistique et en promouvant les échanges amiables entre agriculteurs.

Permettre la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sièges d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère et architecturale.

Anticiper le devenir des bâtiments agricoles désaffectés ou en passe de l'être, en :

- recherchant prioritairement des solutions de reprises possibles par l'activité agricole,
- privilégiant les possibilités de démontage ou de démolition si le bâtiment ne se prête pas à une reprise ou une reconversion,
- autorisant la reconversion totale ou partielle après s'être assuré de la compatibilité des nouveaux usages avec l'activité agricole environnante.

Rechercher la diminution des besoins en déplacements en veillant à la cohérence et à la fonctionnalité de l'espace agricole. Veiller dans les choix d'aménagements et les interventions sur les infrastructures de transports à ne pas créer d'obstacles infranchissables pour les engins agricoles sur les itinéraires nécessaires à l'activité agricole, particulièrement au niveau des exploitations sous forme sociétaire (GAEC, etc.) et des exploitations ayant un ou plusieurs sites secondaires.

Contribuer à la bonne structuration des filières agricoles en permettant l'installation des activités nécessaires à son fonctionnement et à ses débouchés économiques.



## PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES

*Le diagnostic agricole a montré que l'agriculture sur le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche est une agriculture familiale, plutôt de type traditionnelle. Les exploitations du territoire étudiées sont, à une très large majorité, conduites en système de production conventionnel, puisque seuls 3 % des exploitations auraient fait l'objet d'une conversion en Agriculture Biologique (AB). Le nombre d'exploitations qui commercialisent tout ou partie de leur production en circuit court, est assez faible également, il se situe autour de 7 %. Les exploitations pratiquant l'élevage hors sol sont également très rares (environ 3 % des exploitations).*

*Un certain nombre d'agriculteurs ont exprimé des projets d'agrotourisme, de diversification vers l'élevage hors sol et de développement de la vente directe, parfois liés à une conversion en agriculture biologique ou à la création d'atelier de transformation. Il est important que le PLUi permette la réalisation de ces projets lorsqu'ils sont compatibles avec les autres enjeux du territoire.*

Faciliter l'évolution des sièges d'exploitations et le démarrage de nouvelles pratiques culturale ou d'élevage en limitant les freins à la création de nouveaux bâtiments ou aménagements agricoles.

Permettre la création d'ateliers de transformation et de locaux de ventes dans les exploitations intéressées.

Favoriser le développement de l'agrotourisme à travers la reconversion du bâti agricole patrimonial désaffecté ou la création de campings à la ferme et d'aires naturelles de loisirs pour les exploitations intéressées.

## PROMOUVOIR LES PRODUCTIONS ET SAVOIRS-FAIRE LOCAUX

Rechercher globalement à valoriser les productions agricoles locales, auprès des habitants, des résidents secondaires, des touristes, etc.

Conforter et favoriser la création de structures promouvant les produits et les savoir-faires locaux : fermes pédagogiques, restaurants utilisant les produits du terroir, points de vente directe, etc.

Soutenir les démarches de labellisation et mettre en valeur les produits locaux à travers les AOC / AOP, notamment celle du Cidre du Perche en cours de mise en place.

Préserver les implantations industrielles liées à l'activité agricole et sylvicole, notamment en leur ménageant des marges de développement. Préserver et le cas échéant améliorer les infrastructures, les espaces et les activités nécessaires à leur fonctionnement et à leur développement.

## Développer le tourisme et la villégiature en s'appuyant sur les richesses patrimoniales et paysagères du territoire

*La qualité du paysage et du patrimoine du Perche offre un potentiel intéressant en termes de valorisation touristique. Le cadre de vie de la Communauté de Communes et sa situation à moins de deux heures de la métropole parisienne en font un site propice au développement de la villégiature et d'un tourisme vert à l'année, d'autant que le diagnostic a montré que ce développement pouvait s'effectuer sans concurrencer les autres occupations du territoire, au niveau du marché immobilier notamment.*



### VALORISER ET FAVORISER L'ACCESSIBILITÉ AUX PATRIMOINES NATURELS, BÂTIS ET PAYSAGERS REMARQUABLES DU TERRITOIRE

Mettre globalement en valeur les atouts et les richesses patrimoniales et paysagères du territoire à travers une politique de développement touristique coordonnée à l'échelle de la Communauté de Communes et au-delà (Parc naturel régional, Grand Perche, etc.).

Permettre au cas par cas la valorisation du patrimoine bâti (manoirs, châteaux, fermes traditionnelles, moulins, etc.) par des projets touristiques, incluant éventuellement une part de construction neuve, à condition que ces projets soient compatibles avec les autres enjeux du territoire (agricoles et environnementaux en particulier) et avec la sensibilité patrimoniale et paysagère du site et de l'édifice.

Permettre la réhabilitation du patrimoine bâti isolé et cibler quelques sites à fort potentiel paysager se prêtant à l'accueil d'une construction, notamment pour favoriser la villégiature.

Améliorer la qualité, la lisibilité et les connexions du réseau de chemins de la Communauté de Communes, notamment en :

- identifiant parmi les chemins existants les plus importants à maintenir (et à entretenir),
- favorisant l'établissement de circuits en boucles plus favorables à la randonnée,
- recherchant à créer ou restaurer des connexions entre les chemins, en particulier avec la voie verte et entre les communes,
- articulant ce réseau avec les points d'intérêts du territoire et le cas échéant en mettant en place des dispositifs d'informations pédagogiques et/ou des aires de pique-nique.

Favoriser à travers le PLUi la mise en place du Tour des Collines du Perche, en recherchant des connexions depuis Mortagne-au-Perche vers Tourouvre et la Perrière, et en recherchant l'articulation de cet itinéraire avec les richesses paysagères et patrimoniales de la Communauté de Communes et avec son offre de commerces, d'hébergement et de restauration.

Identifier et le cas échéant aménager les belvédères naturels et artificiels (mottes féodales, lisières de forêt, places de bourg, parvis d'églises, etc.) offrant des vues intéressantes sur le paysage.

Mettre en valeur et si possible rendre accessible les anciennes carrières, en faisant le lien avec le patrimoine et l'artisanat du perche.

Mettre en valeur les principaux sites touristiques de la Communauté de Communes : centre de Mortagne-au-Perche, Abbaye de la Trappe, Basilique et Sanctuaire Notre-Dame-de-Montligeon, Forêt de Réno-Valdieu, en veillant à l'existence d'une offre de stationnement adaptée et à l'accessibilité pour les différents publics.

Mettre en valeur et le cas échéant réouvrir au public et restaurer des espaces publics ou des sites patrimoniaux, comme par exemple l'abreuvoir de Toussaint à Mortagne-au-Perche.

Continuer la mise en valeur touristique et pédagogique des bourgs historiques.

## \* DOTER LE PÔLE STRUCTURANT D'UN PÔLE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Développer un pôle d'hébergement touristique au lieu-dit de Mont-Bertrand / la Folle Entreprise à Saint-Langis-lès-Mortagne, incluant éventuellement :

- une aire d'accueil de camping-car (existante, agrandissement et amélioration envisagées),
- de l'hôtellerie de plein-air sous une ou plusieurs formes possibles (camping, parc résidentiel de loisirs, hébergement «atypique»,
- un gîte équestre ou autres structures similaires,
- une réhabilitation de la ferme percheronne existante.

Mettre en valeur l'étang dans le cadre du projet en intégrant la dimension paysagère et environnementale.

Mettre en place une aire de pique-nique et de jeux.

Faciliter l'accès au site pour les différents usagers, en :

- prévoyant une liaison automobile avec le chemin de la folle entreprise
- mettant en place un chemin piéton entre la route d'Alençon et la voie verte pour desservir le site, cette liaison pouvant constituer une portion du «Tour des Collines du Perche»

Prévoir les dispositifs nécessaires pour limiter l'impact visuel et phonique de la RD 401 sur le site.

## \* ACCOMPAGNER LES PROJETS EN LIEN AVEC LE SANCTUAIRE NOTRE-DAME-DE- MONTLIGEON

Permettre les projets de gîtes dans le centre de la Chapelle-Montligeon.

Permettre la construction de logements sur le site du couvent des soeurs de la Nouvelle-Alliance pour l'accueil de personnes en retraite spirituelle.

Rechercher des sites potentiels pour une offre de logements adaptés dédiés aux retraités souhaitant s'installer à proximité du Sanctuaire.

Poursuivre la reconversion du site de l'ancienne imprimerie Montligeon.

## \* CONFORTER LE PARC RÉSIDENTIEL DU PERCHE À SOLIGNY-LA-TRAPPE

Favoriser la fréquentation du parc résidentiel du Perche en étudiant la mise en place de services complémentaires sur et à proximité du site (exemple : restaurant, piscine, etc.).

Anticiper une possibilité d'extension du parc ou l'implantation d'une activité touristique complémentaire en continuité du site.

Faciliter les accès au site aux différents types d'usagers par la mise en place de liaisons appropriées et connectées au bourg et aux principaux itinéraires de randonnées.

## AUGMENTER ET DIVERSIFIER L'OFFRE D'HÉBERGEMENT SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

28

Permettre l'implantation d'un hôtel à proximité de la RN 12 et du pôle structurant.

Prévoir et structurer un réseau d'emplacements pour installer des bornes d'accueil camping-car réparties sur le territoire.

Favoriser le développement du réseau de gîtes et chambres d'hôtes en recherchant notamment la création de gîtes de grande capacité.



## Soutenir, renforcer et structurer l'artisanat du Perche

*L'artisanat lié à la construction est assez développé sur le territoire, avec des entreprises spécialisées rayonnant très au-delà de la Communauté de Communes et un marché de la rénovation qui nourrit le développement d'un artisanat de qualité. Ces activités artisanales sont relativement réparties, avec des implantations dans les zones d'activités communautaires ou isolées au sein des bourgs et villages.*

*L'artisanat Percheron est ainsi une spécificité et un véritable atout économique pour la Communauté de Communes, dont la valorisation a été amorcée notamment via une Marque Parc mise en place par le Pnr pour valoriser l'artisanat lié à la rénovation du patrimoine. Soutenir ce secteur et renforcer son rayonnement est un enjeu fort pour le PLUi*

### SOUTENIR L'ARTISANAT LOCAL ET VEILLER À L'EXISTENCE DE POSSIBILITÉS D'ACCUEIL ADAPTÉES À TOUTES LES TAILLES ET TYPES D'ENTREPRISES

Favoriser le maintien et le développement de l'artisanat en assurant l'existence de possibilités d'implantations adaptées aux différentes tailles et types d'entreprises artisanales, notamment en :

- permettant au sein du tissu bâti les activités artisanales de petite taille compatibles avec la proximité des habitations.
- favorisant les nouvelles installations par une offre foncière et immobilière attractive, sous la forme d'ateliers relais par exemple.
- offrant à travers les parcs d'activité des possibilités de relocalisation et de développement aux entreprises du territoire et au-delà, en particulier celles contraintes dans leur développement au sein du tissu bâti.

Favoriser le rayonnement de l'artisanat du Perche à travers la communication économique de la Communauté de Communes et en relayant les initiatives du type Marque Parc.



### METTRE PROGRESSIVEMENT EN PLACE UN CENTRE ARTISANAL PERCHERON DANS LE PÔLE STRUCTURANT

Réserver un site de projet pour la mise en place d'un centre artisanal regroupant des implantations liées à l'artisanat de la construction, en axant le projet sur les thématiques de la réhabilitation du patrimoine et de la rénovation énergétique du bâti existant. Ces implantations pourraient être par exemple :

- lots destinés à l'implantation d'entreprises artisanales
- ateliers relais / pépinière artisanale destinés à faciliter l'implantation de jeunes entreprises
- centre de formation professionnelle initiale et continue dans les métiers de la réhabilitation et de la rénovation thermique
- espace d'exposition dédié au patrimoine percheron, aux techniques de réhabilitation, aux enjeux énergétiques, etc.
- point d'accueil Info-énergie / conseil aux particuliers CAUE / OPAH, etc.
- lieu de stockage pour la récupération et l'échange de matériaux traditionnels (bourse aux matériaux).

Utiliser le centre artisanal comme outil opérationnel pour résoudre les problèmes de vacances, d'isolation et d'inadaptation du bâti ancien, et pour favoriser une rénovation de qualité sur la Communauté de Communes et au-delà.

Le secteur au sud de l'ancienne gare de Saint-Langis est pressenti pour accueillir ce projet. Un autre site sera à trouver si les études ultérieures révélaient que ce secteur n'est pas le plus approprié.

# Développer une offre foncière et immobilière diversifiée et attractive pour les entreprises, fondée sur les atouts environnementaux du territoire

## ORGANISER L'OFFRE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES POUR SAISIR LES OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Hiérarchiser les secteurs de projets en assurant un potentiel immédiatement disponible (lots viabilisés, pépinière, etc.), un potentiel non viabilisé à plus long terme et des réserves permettant de répondre aux imprévus et aux opportunités.



### CONFORTER LE SITE DES GAILLONS, PRINCIPAL PÔLE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES, SOUS LA FORME D'UN PARC D'ACTIVITÉ EN «BALCONS SUR LE PAYSAGE»

*Implanté de part et d'autre de la RN 12 sur les communes de Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne et Saint-Hilaire-le-Châtel, le site des Gaillons, étendu aux implantations industrielles et commerciales de la route d'Alençon, est à la fois le principal site d'activités de la Communauté de Communes et une porte d'entrée sur le territoire depuis la RN 12. Ce caractère de vitrine appelle une orientation spécifique pour coordonner son développement sur l'ensemble du site, consistant à conserver les grands dégagements visuels qu'offre aujourd'hui ce site et à en faire la signature de ce parc, un atout paysager à valoriser pour accueillir de nouvelles entreprises.*

Favoriser le site de Gaillons étendu pour l'accueil des grandes entreprises et des activités intéressées par la proximité de la RN 12. Conserver sa mixité fonctionnelle tout en veillant à la compatibilité des différentes activités.

Conforter le site de Gaillons étendu en offrant des possibilités d'extension intégrant la dimension paysagère, à la fois en termes de préservation des vues depuis le site, de qualité des vues offertes depuis les lots créés, et d'impact des nouvelles constructions dans le paysage proche et lointain.

Améliorer qualitativement le site en affirmant son caractère de parc d'activité, notamment en :

- mettant en place des prescriptions et des recommandations architecturales et paysagères
- travaillant avec les entreprises en place pour l'amélioration paysagère et environnementale
- mettant en place une liaison douce (piétons/vélos) entre le centre de Mortagne-au-Perche et le site des Gaillons
- veillant à la qualité de la signalétique.

Rechercher des solutions de reprises pour les sites désaffectés.

Intégrer à la réflexion globale sur le site et ses futures évolutions les fermes riveraines, ainsi que l'aérodrome et ses potentiels développements.



### PRÉVOIR DES POSSIBILITÉS DE RENFORCEMENT MESURÉES DES PÔLES D'ACTIVITÉS SECONDAIRES DES GROS BOURGS ET DU PÔLE STRUCTURANT

Conforter le réseau de parcs d'activités de la Communauté de Communes en tant que potentiel complémentaire, en prévoyant une possibilité de densification ou de développement sur site pour les entreprises installées, ainsi qu'une éventuelle extension permettant l'accueil de quelques entreprises supplémentaires.

Mettre en place une signalétique commune à la Communauté de Communes.

Favoriser l'installation d'entreprises dans les quelques locaux et terrains vacants.

## PERMETTRE UN ACCUEIL RÉPARTI DANS LE TISSU DES ACTIVITÉS COMPATIBLES

- Permettre la mixité fonctionnelle entre habitat et activités lorsque ces dernières n'engendrent pas de nuisances.
- Permettre la reconversion des bâtiments désaffectés (agricoles notamment) à l'intérieur des espaces urbanisés.
- Favoriser le télétravail et le travail à domicile.

## Conforter l'offre commerciale de la Communauté de Communes

### SOUTENIR GLOBALEMENT L'OFFRE COMMERCIALE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES, EN PARTICULIER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

Rechercher globalement le maintien d'une offre commerciale de proximité au plus près des habitants et usagers du territoire de la Communauté de Communes.

Favoriser le maintien et le développement des solutions de ravitaillement accessibles aux personnes à faible mobilité (commerce multiservices de village, livraison à domicile, etc.).



### CONFORTER ET AUGMENTER L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE COMMERÇANT DE MORTAGNE-AU-PERCHE

Préserver le plus possible les locaux commerciaux existants et favoriser l'installation de nouveaux commerces, en particulier autour des trois grandes places commerçantes et des axes qui y mènent.

Requalifier les places commerçantes en recherchant le meilleur équilibre entre qualité des espaces publics, circulation des différents usagers et stationnement à proximité immédiate des commerces. Intégrer dans cette réflexion les variations d'usages hebdomadaires (marchés, week-ends) et saisonnières (vacances, évènements annuels, etc.)

Etudier le développement d'un pôle commercial de proximité au niveau du faubourg Saint-Eloi.

Limiter le développement des commerces en périphérie de Mortagne-au-Perche risquant d'impacter négativement la vitalité économique du centre-bourg.

### FAVORISER LE MAINTIEN DES POLES COMMERÇANTS SECONDAIRES DES GROS BOURGS

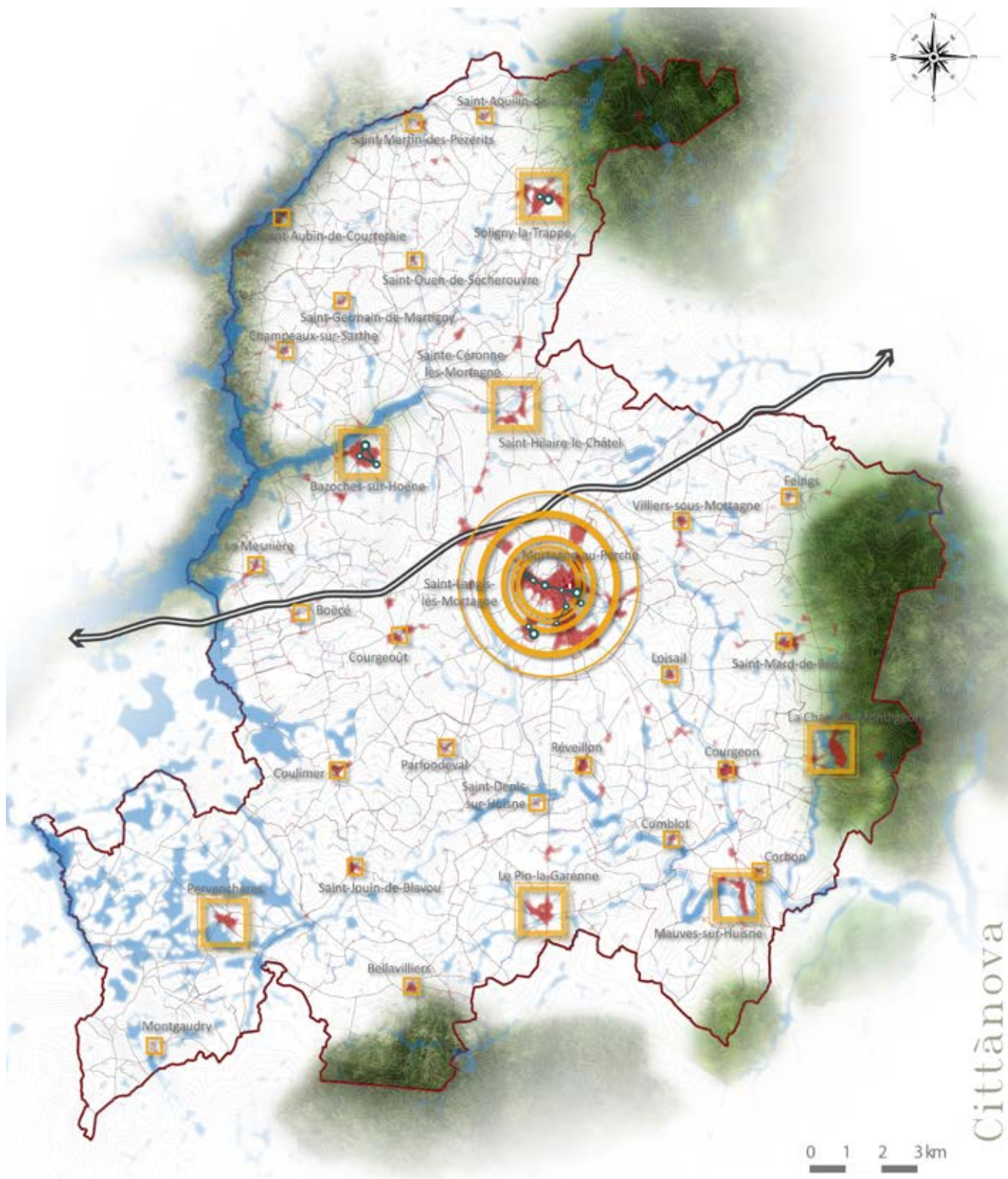
Préserver le plus possible les locaux commerciaux existants, favoriser les reprises.

Rechercher le regroupement des enseignes dans les bourgs où elles sont dispersées (Mauves-sur-Huisne).

Retravailler l'espace public à proximité des commerces en facilitant l'accès à tous les usagers.

# AXE 3 - DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT RÉPARTIE, DIVERSIFIÉE ET ÉCONOME EN ESPACE.

La Communauté de Communes a connu entre 2001 et 2012 une construction moyenne de 64 logements par an, avec une baisse constatée ces dernières années expliquée en partie par une exigence accrue au niveau des délivrances de certificats d'urbanisme et une dynamique économique défavorable. Cette production a été répartie à part égale entre le pôle structurant, les gros bourgs et les autres villages comptant respectivement 2, 10 et 23 communes.



Cittànova



Renforcer principalement le rythme de construction sur le pôle structurant et les gros bourgs en concourant à un accueil équilibré de la population entre les trois typologies mais aussi en limitant l'étalement urbain et en réduisant l'impact sur les terres agricoles.

Viser un objectif moyen de 13 logements créés par hectare d'espaces naturels et agricoles consommés.

Décliner cet objectif pour l'adapter aux différents contextes bâtis de la Communauté de Communes.



Entre 13 et 16 logements par hectare consommé pour le pôle structurant



13 logements par hectare consommé pour les gros bourgs



10 logements par hectare consommé pour le reste du territoire



Utiliser en priorité le tissu bâti existant pour répondre aux besoins en logement



Amorcer une réflexion d'ensemble sur la vacance dans le centre-ville de Mortagne-au-Perche



Mener à bien le projet de Foyer des Jeunes Travailleurs à Saint-Langis-lès-Mortagne, anticiper les éventuelles évolutions des besoins.



Initier une réflexion d'aménagement globale sur l'agglomération Mortagnaise pour maintenir son dynamisme par la création de logements



Projeter un développement urbain cohérent et réparti dans le temps pour les principaux bourgs du territoire



Renforcer le rythme de création de logements, en conservant une implantation répartie sur le territoire, et moins consommatrice d'espace

### **PERMETTRE LA CRÉATION RÉPARTIE SUR LE TERRITOIRE DE 80 LOGEMENTS PAR AN**

Prévoir à travers le PLUI la possibilité d'accueillir une moyenne de 80 logements par an, soit 960 logements à créer entre 2014 et 2025, conduisant à une augmentation de la population estimée à 500 habitants (par rapport à la population de la Communauté de Communes en 2009).

Renforcer la construction sur le pôle structurant et les gros bourgs tout en préservant un accueil équilibrée de la population entre le pôle structurant, les gros bourgs et les villages.

### **PRIVILÉGIER LA CRÉATION DE LOGEMENTS DANS L'EXISTANT ET UNE PLUS GRANDE DENSITÉ DES NOUVELLES OPÉRATIONS POUR LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

Organiser le développement de l'habitat de manière à atteindre un objectif moyen de 13 logements créés par hectare d'espaces naturels et agricoles consommés.

Rechercher pour cela des potentiels à l'intérieur des espaces urbanisés (bâti vacant, renouvellement, terrains enclavés, jardins, bâti désaffecté, etc.)

Privilégier le recours à des formes bâties plus économes en espace (maisons groupées, habitat intermédiaire, lotissements denses, etc.).

Limiter les tailles de parcelles tout en conservant une diversité de taille dans l'offre de terrain à bâtir

Décliner cet objectif pour l'adapter aux différents contextes bâtis de la Communauté de Communes :



- 16 logements par hectare consommé pour le pôle structurant
- 13 logements par hectare consommé pour les gros bourgs
- 10 logements par hectare consommé pour le reste du territoire

### **FAVORISER UNE CRÉATION DE LOGEMENTS RÉPARTIE DANS LE TEMPS ET PRÉVOIR DES POTENTIELS DE PROJETS ALTERNATIFS**

Organiser le développement de l'habitat dans le temps en prévoyant des potentiels à court terme (6 premières années du PLUi) et à plus long terme (au-delà de 6 ans).

Prévoir quelques sites potentiels de substitution afin d'anticiper les problèmes de rétention foncière, de montage d'opérations ou de remise sur le marché de logements vacants, ainsi qu'une éventuelle dynamique démographique plus forte qu'envisagée.

## FACILITER L'IMPLANTATION DES JEUNES MÉNAGES EN DÉPLOYANT UNE OFFRE ADAPTÉE À UNE PREMIÈRE INSTALLATION

Rechercher différentes formes de «logement tremplin» pour les jeunes ménages, permettant une première installation facile, économique et temporaire, préservant les ressources pour une implantation plus durable.

Développer pour cela l'offre de petits logements familiaux, en locatif ou primo-accession, sous la forme de maisons individuelles denses ou d'habitat intermédiaire par exemple.

Favoriser l'attribution de logements sociaux aux jeunes ménages à faibles revenus travaillant sur le territoire.

## MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE POUR LES SENIORS

Rechercher la mise en place de logements adaptés à tous les âges et toutes les situations (validité, dépendance, seul ou en couple).

Proposer des solutions dans le pôle structurant, mais aussi à proximité des lieux de résidences actuels pour des personnes âgées autonomes.

Prioriser l'accès à un logement social adapté à proximité des pôles commerçants pour les personnes âgées en difficulté dans leur logement actuel.

## MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ACCESSIBLE AUX PERSONNES MAL-LOGÉES OU DÉFAVORISÉES

Réserver une partie des logements dans les opérations d'ensemble au développement d'une offre d'habitat accessible aux personnes à faibles ressources.

Faciliter l'accès au parc social des locataires du secteur privé occupant un logement de faible confort ou engendrant des charges de chauffage importantes.

## RECHERCHER DES SOLUTIONS D'HÉBERGEMENT AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

*Un des objectifs du PLUi est de rechercher des solutions pour des besoins qui en trouvent pas facilement réponse dans le parc de logement ordinaire. Sur cet aspect, des projets sont en cours sur la Communauté de Communes (foyer des jeunes travailleurs). Par ailleurs, la Communauté de Communes n'est pas concernée par des obligations réglementaires en matière d'aire d'accueil des gens de voyage.*

Mettre en place une stratégie de réponse pour l'hébergement d'urgence (logement incendié / sinistré, divorces).

Développer une offre d'habitat social diversifiée (taille et configuration de logements, type de logement social, etc.) et organiser leur attribution pour répondre aux besoins ne trouvant pas réponse dans le parc existant.

Utiliser pour cela une partie du parc des logements communaux, en envisageant son confortement ou son adaptation aux différents besoins.



Mener à bien le projet de Foyer Jeunes Travailleurs sur le pôle structurant, anticiper les éventuelles évolutions des besoins.

# Utiliser en priorité le tissu bâti existant pour répondre aux besoins en logement

## FAVORISER LA RÉHABILITATION DU BÂTI ANCIEN POUR PRÉVENIR ET RÉDUIRE LA VACANCE

Mettre en place une politique en faveur de la réhabilitation du bâti ancien :

- en s'appuyant sur les dispositifs d'aide et les organismes ressources disponibles
- en favorisant par les dispositions du PLUi la réhabilitation énergétique et l'adaptation du parc existant
- en trouvant le bon équilibre entre prescriptions patrimoniales et faisabilité économiques des rénovations
- en limitant la concurrence de la construction neuve par un juste encadrement de ce mode de développement
- en associant à la réflexion le secteur local de l'artisanat de la construction.

## IDENTIFIER LES SITUATIONS DE VACANCE DURABLE ET RECHERCHER DES SOLUTIONS DE REMISE SUR LE MARCHÉ

Mettre en place à l'échelle intercommunale un repérage et un suivi des biens durablement vacants afin de faciliter la mise en place d'actions de réductions de la vacance.

Mettre en place des dispositifs incitant à la remise sur le marché ou à la réoccupation des logements vacants.

Envisager pour les situations propices des opérations de renouvellement urbain ou d'acquisitions-amélioration pour la revente ou la mise en location, portées par l'intercommunalité ou par ses partenaires.



## AMORCER UNE RÉFLEXION D'ENSEMBLE SUR LA VACANCE DANS LE CENTRE-VILLE DE MORTAGNE-AU-PERCHE

*Le diagnostic habitat a montré une vacance plus élevée sur Mortagne-au-Perche, avec notamment une forte proportion de logements privés collectifs vacants et de logements durablement vacants. Cette situation appelle une action plus ciblée à travers le PLUi pour que ces logements en situation centrale soient réoccupés.*

Favoriser la réhabilitation et l'adaptation des logements vacants, notamment en favorisant les regroupements de petits logements.

Rechercher des solutions d'accès pour les logements desservis directement par un rez-de-chaussée commercial.

## AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Adapter le parc de logement social, notamment grâce à l'opération de renouvellement programmée sur le quartier de Chartrage.

Poursuivre les efforts de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration des logements amorcés avec l'OPAH.

Relayer les dispositifs d'aides existants permettant l'amélioration des logements, en particulier au niveau des performances énergétiques.

## FAVORISER L'ADAPTATION DES LOGEMENTS DES PERSONNES ÂGÉES OU HANDICAPÉES

Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées en favorisant son adaptation à travers la communication sur les aides et dispositifs existants.

# Diversifier l'offre de logements par des micro-opérations ciblées

## PROPOSER UN HABITAT ADAPTÉ AUX SENIORS SOUS UNE FORME CONTEMPORAINE DE BÉGUINAGE

Réinventer une forme contemporaine de béguinage (ensemble de petits logements traditionnellement organisés autour d'une cour ou d'un jardin, accueillant historiquement des femmes en retraite spirituelle), pour créer une offre de logement adapté aux seniors au coeur des bourgs de la Communauté de Communes.

Identifier des sites propices à l'implantation de ce type d'opération, en recherchant tout ou partie des caractéristiques suivantes :

- site en coeur de village, accessible, idéalement plutôt à proximité des commerces et services de santé,
- construction neuve ou réhabilitation d'un bâti existant, ou combinaison des deux,
- entre 3 et 10 logements de plain-pied, adaptés aux personnes à mobilité réduite,
- organisation autour d'un jardin ou d'un espace commun, préservé des nuisances,
- possibilité d'associer une salle commune, un local et logement professionnels destinés à l'implantation de services à domicile (infirmier, aide à domicile, etc.),
- possibilité d'associer d'autres formes de logements, pour favoriser la mixité générationnelle ou permettre l'installation d'un parent.

Expérimenter cette forme d'opérations à travers un projet dans le bourg de Courgeon.

## DÉVELOPPER UNE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR QUALITATIVE AU SEIN ET EN PÉRIPHÉRIE DES BOURGS ET PRINCIPAUX HAMEAUX

Repérer des sites propices au développement résidentiel à l'intérieur du tissu bâti et en frange des bourgs, des villages et des principaux hameaux, en respectant les conditions suivantes :

- éviter les secteurs sensibles en termes de paysages, d'environnement (zones humides, corridors écologiques), de patrimoine ou de risques naturels (cf. axe 1)
- éviter les secteurs problématiques pour l'activité agricole (cf. axe 2)
- privilégier le bourg principal, sauf si celui-ci n'est pas propice au développement.
- cohérence et continuité du site avec la forme du bourg/village/hameaux
- ampleur limitée du secteur effectivement constructible

Encadrer ces secteurs de projets à travers le règlement, le Programme d'Orientations et d'Actions et les Orientations d'Aménagement et de Programmation de manière à garantir :

- la cohérence de l'implantation et des gabarits des futures constructions avec leur environnement
- la préservation des éléments paysagers significatifs
- une superficie moyenne des terrains compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.

## PRÉVOIR UNE OFFRE LIMITÉE DE «TERRAINS PAYSAGE» VISANT L'INSTALLATION DE GRANDES MAISONS FAMILIALES INSÉRÉES DANS UN CADRE PAYSAGER QUALITATIF

Identifier sur le territoire communautaire un nombre restreint de sites propices à l'accueil de maisons individuelles, bénéficiant d'un cadre de vie intéressant, et compatibles avec l'activité agricole et la sensibilité paysagère et environnementale. Le choix de ces sites respectera les conditions suivantes :

- éviter les secteurs sensibles en termes de paysages, d'environnement (zones humides, corridors écologiques), de patrimoine ou de risques naturels (cf. axe 1),
- éviter les secteurs problématiques pour l'activité agricole (cf. axe 2),
- privilégier des sites entre des habitations existantes,
- être situés à proximité d'un logement existant (hors habitations liées à une exploitation).

Encadrer strictement ces potentiels à travers le règlement, le Programme d'Orientations et d'Actions et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour garantir leur bonne insertion dans le paysage et le tissu bâti, en :

- ne permettant l'accueil que d'une seule construction à usage d'habitation avec ses éventuelles annexes,
- définissant un secteur d'implantation, éventuellement accompagnées de prescriptions paysagères et architecturales.

Limiter ce type de projet à environ un dixième des objectifs de création de logements.

# Augmenter l'offre de logements en développant des opérations d'habitat mixte et de qualité



## INITIER UNE RÉFLEXION D'AMÉNAGEMENT GLOBALE SUR L'AGGLOMÉRATION MORTAGNAISE POUR MAINTENIR SON DYNAMISME PAR LA CRÉATION DE LOGEMENT

Coordonner les différents sites de projets potentiels au sein et en périphérie de l'agglomération Mortagnaise à travers une réflexion globale sur l'évolution du pôle structurant, amorcée par le PLUi et qui se poursuivra en phase opérationnelle, par exemple sous la forme d'un groupe de travail ou d'une procédure d'aménagement de type ZAC multi-sites, a priori pendant toute la durée du PLUi.

Envisager et soutenir ce projet à l'échelle intercommunale, en tant que condition nécessaire à l'attractivité et à la vitalité du pôle structurant.

Prévoir à travers le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Programme d'Orientations et d'Actions une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :

- une offre d'habitat adaptée aux seniors valides, sous la forme de résidences-séniors ou de foyers-logement par exemple, en garantissant son articulation avec la ville,
- une offre locative privée et/ou sociale à destination des personnes seules, des jeunes ménages et des familles monoparentales,
- une offre de terrains à bâtir et de maisons familiales permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Coordonner la réflexion avec celle sur l'attractivité commerciale du centre (cf. axe 2), sur la résorption de la vacance, sur la rénovation urbaine des ensembles de logements sociaux et sur les déplacements à l'intérieur du centre de Mortagne.



## PROJETER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET RÉPARTI DANS LE TEMPS POUR LES PRINCIPAUX BOURGS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Prévoir une extension de l'urbanisation pour les bourgs de Saint-Langis-lès-Mortagne, Bazoches-sur-Hoëne et Soligny-la-Trappe à dominante habitat, phasée dans le temps et associée à des sites de projets à l'intérieur des bourgs.

Prévoir une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :

- une offre d'habitat de plain pied adaptée aux seniors valides, en locatif social, privé ou en accession
- une offre locative privée et/ou sociale à destination des jeunes ménages et des familles monoparentales
- une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Coordonner la réflexion avec celle sur les déplacements et les espaces publics à l'intérieur du bourg (cf. axe 4), sur les espaces publics du centre commerçant (cf. axe 2) et la gestion des risques naturels, en particulier le ruissellement (cf. axe 1)

## AGRANDIR LES AUTRES BOURGS CONSÉQUENTS SOUS LA FORME D'OPÉRATIONS D'HABITAT GREFFÉES SUR LE TISSU URBANISÉ

Prévoir des extensions d'échelle plus modeste autour des bourgs disposant également d'une école et de certains autres bourgs, en choisissant des sites facilitant la «greffe» de la nouvelle opération sur le tissu existant :

- continuité voire enclavement dans le tissu urbanisé,
- proximité du noyau historique ou des équipements publics,
- possibilité d'une desserte traversante, permettant une extension cohérente de la trame viaire du bourg,
- foncier public permettant une meilleure maîtrise du projet.

Proposer à travers le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Programme d'Orientations et d'Actions, un panel de terrains à bâtir de tailles variées, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace, enrichi par une offre d'habitat complémentaire (par exemple logements communaux, maisons groupées en locatif, béguinage, logement social, terrains à bâtir de petite surface, habitat coopératif, etc.).

Associer si possible au projet la réhabilitation de bâti vacant ou désaffecté sur ou à proximité du site de projet.

Coordonner la réflexion avec celle sur les déplacements et les espaces publics à l'intérieur du village (cf. axe 4) et la gestion des risques naturels, en particulier le ruissellement (cf. axe 1).

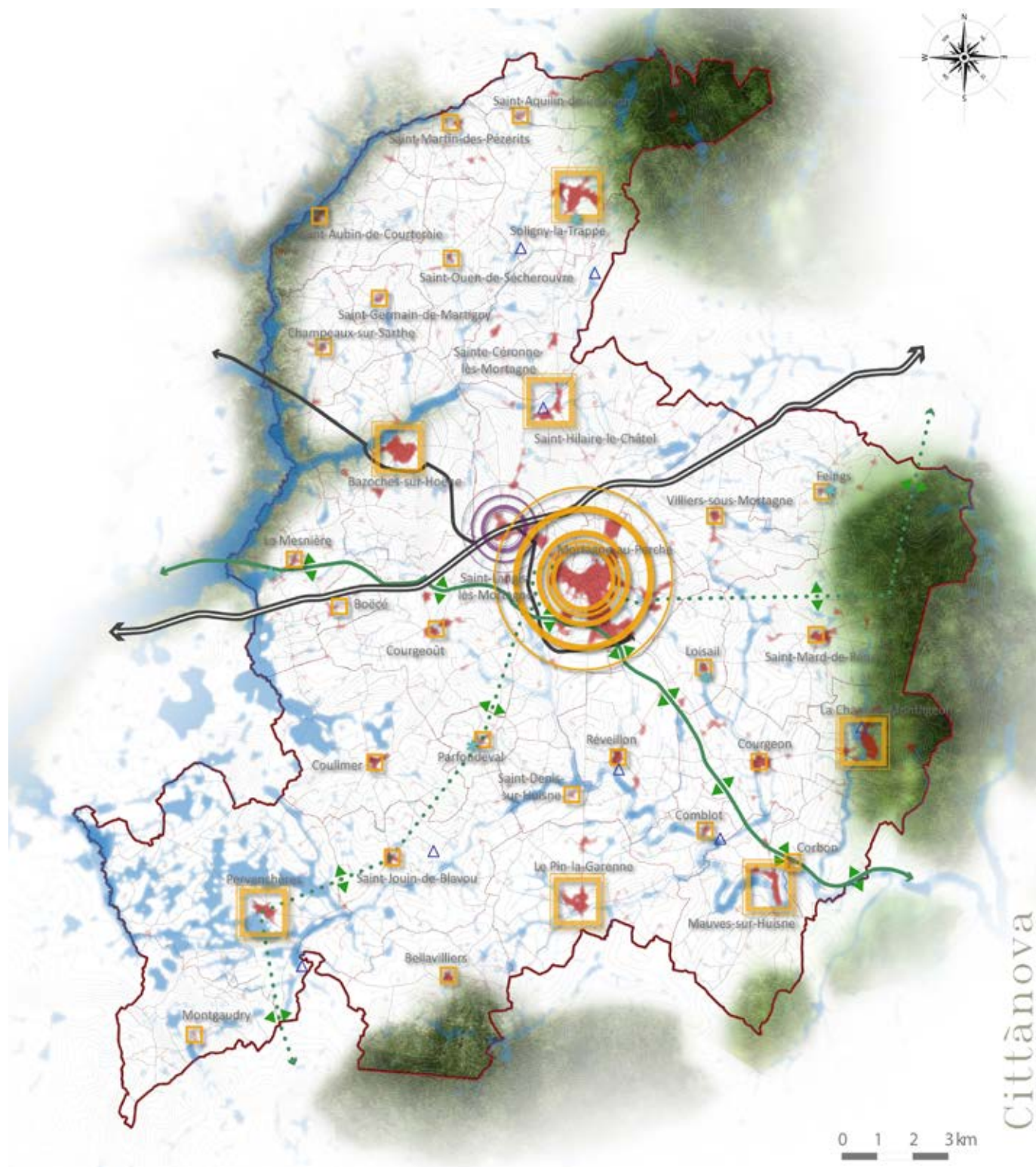






# AXE 4 - DESSERVIR ET GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

Le PLUi doit conduire à une vision globale de l'aménagement du territoire, intégrant et anticipant les conséquences des projets envisagés notamment en termes d'impact environnemental et de besoins des populations et des entreprises en équipements et réseaux, et ce aussi bien à court qu'à long terme. La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche, la dispersion des implantations et la faible densité de population rendent complexes et coûteuses la gestion des déplacements et des réseaux. Ces dimensions sont donc importantes dans les choix d'aménagement.



Conforter et optimiser l'utilisation en termes d'occupation et d'accessibilité d'une offre d'équipements performante



Faciliter l'accès à Mortagne-au-Perche, principal pôle d'équipement, depuis le reste du territoire



Envisager la création de «satellites» des services publics communautaires au sein de certains gros bourgs, notamment les plus éloignés



Rechercher le renforcement du réseau des liaisons douces (piétonnes, cyclables) entre les hameaux, les villages et les bourgs, en exploitant les tracés existants à l'image du projet récent de la voie verte.



Favoriser à travers le PLUi la mise en place du Tour des Collines du Perche en recherchant des connexions depuis Mortagne-au-Perche vers Tourouvre et la Perrière



Améliorer les performances de l'assainissement en poursuivant l'effort de création de dispositifs d'assainissement collectifs ou de raccordement aux dispositifs existants



Protéger la ressource en eau à travers la prise en compte des captages d'eau et de leurs périmètres de protection



Favoriser les économies d'énergie et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs et existants  
Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale.



Intégrer les risques technologiques dans la réflexion sur l'aménagement



Prendre en compte les nuisances sonores, notamment au niveau de la RN12



Accompagner la réflexion des services de l'Etat sur la résorption des points noirs de bruits et la mise en oeuvre des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement



## Conforter et optimiser l'utilisation en termes d'occupation et d'accessibilité d'une offre d'équipements performante

### ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES BESOINS EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PETITE ENFANCE

Veiller à la cohérence entre le nombre d'enfants, la capacité d'accueil des écoles du territoire et les développements prévus de l'habitat.

Prévoir les éventuels besoins liés à la réforme des rythmes scolaires (locaux, sécurisation des déplacements,...).

Organiser à l'échelle intercommunale une offre cohérente et performante en matière de centre de loisirs et d'accueil périscolaire et petite enfance, en favorisant la création de «satellites» sur les gros bourgs. Prévoir les sites nécessaires au déploiement de cette offre.

### AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Agir en faveur de l'accessibilité des équipements publics pour les personnes à mobilité réduite, en dressant l'inventaire de la situation et en définissant les investissements prioritaires.

Intégrer systématiquement l'enjeu d'accessibilité handicapé lors des réflexions sur les projets d'aménagements et les espaces publics.

Faciliter l'accès à Mortagne-au-Perche, principal pôle d'équipement, depuis le reste du territoire.

Envisager la création de «satellites» des services publics communautaires au sein de certains gros bourgs, notamment les plus éloignés.



Faciliter l'accès aux gros bourgs depuis des villages et hameaux qui en dépendent en termes d'offre de commerces et de services, de rattachement scolaire, d'emplois, etc.

### VEILLER AU MAINTIEN D'UNE OFFRE MÉDICALE ET DE SERVICES DE SANTÉ ADAPTÉE POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



Conforter le pôle de santé de Mortagne-au-Perche et ses satellites dans certains gros bourgs.

Permettre le confortement et la réponse à d'éventuels besoins immobiliers de l'hôpital.

Favoriser l'implantation des services de santé à domicile en proposant des locaux dans certaines opérations.

## Limiter les besoins en déplacements et faciliter le recours aux mobilités alternatives

### PRIVILÉGIER LES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS INDIVIDUELS OU SEMI-COLLECTIFS

Favoriser le co-voiturage sur le territoire en lien avec les initiatives du Conseil régional et du Conseil général.

Maintenir une offre de transport à la demande en recherchant à corriger ses éventuels dysfonctionnements.

### PRENDRE EN COMPTE LA MOBILITÉ DOUCE AU SEIN DES OPÉRATIONS

Rechercher systématiquement les occasions d'améliorer l'espace public et de créer de nouvelles connexions à travers les projets de renouvellement urbain et les opérations d'ensemble, en particulier au sein du pôle structurant et des petits bourgs pour faciliter l'accès aux équipements.



### RECHERCHER LA CRÉATION DE LIAISONS DOUCES ENTRE LES BOURGS, LES VILLAGES ET LES HAMEAUX

Rechercher le renforcement du réseau des liaisons douces (piétonnes, cyclables) facilitant les déplacements entre les hameaux, les villages et les bourgs, en exploitant les tracés existants à l'image du projet récent de la voie verte.



Favoriser à travers le PLUi la mise en place du Tour des Collines du Perche en recherchant des connexions depuis Mortagne-au-Perche vers Tourouvre et la Perrière.

Faciliter à travers le PLUi la réalisation de certaines liaisons, notamment :

- du faubourg Saint-Eloi à Mortagne-au-Perche au bourg de Saint-Langis-lès-Mortagne via l'étang de la Folle Entreprise
- du faubourg Saint-Eloi à Mortagne-au-Perche en direction de la route des Gaillons à Saint-Hilaire-le-Châtel
- du bourg de Courgeon au hameau du Chêne de la Lieue via la Fosse
- du bourg de Saint-Jouin-de-Blavou à la Gravelle via le Chable ?
- du bourg de Soligny-la-Trappe à l'étang Dais.
- entre les hameaux du Grouas et du Bois Ragueneil et ceux du Bas-Martigny et de la Robinière à Saint-Germain-de-Martigny



# Améliorer les performances et la qualité environnementale des réseaux en cohérence avec la stratégie de développement

## ASSURER UNE DESSERTE NUMÉRIQUE SATISFAISANTE SUR LE TERRITOIRE

Favoriser la mise en place d'un niveau d'équipement numérique satisfaisant sur l'ensemble du territoire, en lien avec les initiatives du Conseil général.

Rechercher une desserte numérique performante dans les sites stratégiques de l'intercommunalité.

## AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'EAU ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES



Protéger et restaurer les ressources en eau existantes, via :

- la prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau du territoire : le Contrebas du bourg à Saint-Hilaire-le-Châtel (captage prioritaire Grenelle), la Guérolière à Comblot, les Renardières à Saint-Jouin-de-Blavou (captage prioritaire), la Ferrière à Pervenchères, la Pilletière à Soligny-la-Trappe, les Grouas à Réveillon, les Bouteries à Sainte-Céronne-lès-Mortagne, la Hugotière à la Chapelle-Montligeon en particulier à travers la limitation de l'urbanisation au sein de ces périmètres
- la poursuite de la démarche d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers et le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, et de la parcelle (inciter à la mise en place de citernes de récupération des eaux de pluie...)
- la mise en adéquation de la capacité des réseaux avec les besoins des populations existantes et à venir.

Gérer les eaux pluviales, pour prévenir les risques d'inondation et de pollution :

- la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement,
- la mise en œuvre des mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux,
- la réalisation de bassins d'orage ou de bassins de rétention des eaux de pluie au sein des secteurs les plus sensibles.



## AMÉLIORER LES PERFORMANCES DE L'ASSAINISSEMENT

Coordonner l'accueil de population nouvelle sur le territoire avec les capacités d'assainissement, en particulier avec celles des stations d'épurations existantes. Privilégier la construction dans les secteurs bénéficiant d'un assainissement collectif.

Poursuivre dans les secteurs s'y prêtant l'effort de création de dispositifs d'assainissement collectifs ou de raccordement aux dispositifs existants, notamment à Soligny-la-Trappe, Feings et Parfondeval.

Veiller dans les secteurs d'assainissement non collectif à la cohérence entre possibilité de construction et capacité épuratoire des sols.

Diagnostiquer et résorber les « points noirs » (les installations polluantes et/ou qui portent atteinte à la salubrité publique).

## VEILLER À L'EFFICACITÉ DU RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Coordonner le potentiel de nouvelles constructions (localisation, nombre, usages) avec les capacités du réseau électrique existant, anticiper si besoin son renforcement.

## FAVORISER UNE GESTION ECOLOGIQUE DES DÉCHETS

Favoriser le tri sélectif par des modes de collectes et des points d'apports volontaires adaptés.

Conforter le recyclage et la valorisation des déchets, agricoles notamment (méthanisation, copeaux bois, etc.).

# Promouvoir les économies d'énergie, les énergies renouvelables domestiques et l'habitat durable

*Un des objectifs fixés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme au PLUi est de rechercher la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de l'énergie. Cet objectif se traduit dans de multiples dimensions du PADD (réductions des besoins en déplacements, mobilités alternatives, préservation du socle naturel et agricole, etc.), mais il trouve une déclinaison très concrète dans la recherche d'optimisation des besoins énergétiques des bâtiments.*



## FAVORISER LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS NEUFS ET EXISTANTS

Favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments. Relayer et le cas échéant participer aux actions visant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (suites éventuelles de l'OPAH, programme Habiter Mieux, etc.)

Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception des nouveaux bâtiments.

Favoriser l'utilisation des matériaux locaux et/ou recyclables.

## DÉVELOPPER LES SOURCES DOMESTIQUES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE SUR LA BASE DE RESSOURCES RENOUVELABLES, EN PARTICULIER LA FILIÈRE BOIS

Favoriser le développement d'une filière bois en agissant à la fois au niveau de la production (valorisation du réseau de haies, etc.) que de la consommation (rechercher la mise en place de chaufferie bois dans les nouveaux bâtiments et opérations). Relayer les initiatives du Parc et de la Chambre d'Agriculture sur ce sujet.

Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale.

Permettre l'installation de panneaux solaires uniquement sur les bâtiments adaptés, agricoles notamment pour le photovoltaïque et compatibles avec les enjeux paysagers et patrimoniaux. Veiller à leur bonne intégration. Interdire les centrales au sol sur les espaces agricoles et naturels. Permettre une installation au sol uniquement sur des sites déjà artificialisés.

Rechercher des partenariats avec les entreprises implantées sur le territoire pour la production d'énergie renouvelable (méthanisation, valorisation des déchets industriels, panneaux solaires sur les bâtiments, etc.)

## PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE ET ÉCONOME EN ÉNERGIE

Inscrire les opérations d'ensemble dans une réflexion globale de développement durable (par exemple démarche éco-quartier, Approche Environnementale de l'Urbanisme, etc.).

Autoriser un urbanisme innovant en termes de performances énergétiques et de construction durable, intégrant la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale.



# Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances



## INTÉGRER LES RISQUES TECHNOLOGIQUES DANS LA RÉFLEXION SUR L'AMÉNAGEMENT

Prendre en compte les périmètres de sécurité réglementaires autour des établissements et espaces à risques.

Eviter la création de logements à proximité des espaces adaptés pour l'accueil des établissements à risques ou engendrant de fortes nuisances, en particulier au niveau des sièges d'exploitations et des zones d'activités à vocation industrielle.

Intégrer le risque lié au transport des matières dangereuses et notamment prendre en compte les canalisations de transport de gaz.



## PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES

Intégrer des dispositions dans l'aménagement et la construction permettant de limiter l'exposition aux nuisances sonores, notamment au niveau de la RN 12.

Accompagner la réflexion des services de l'Etat sur la résorption des points noirs de bruits et la mise en oeuvre des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement

Intégrer la dimension acoustique dans la conception des nouvelles infrastructures et l'aménagement des nouvelles infrastructures, en particulier la RN 12.

## AGIR EN FAVEUR DE LA QUALITÉ DE L'AIR

Viser l'amélioration de la qualité de l'air à travers un urbanisme plus responsable et moins impactant sur l'environnement.

Poursuivre le travail de concertation avec les entreprises sources de nuisances olfactives afin de les limiter.





Cittànova

## AXE INTRODUCTIF - UN PROJET DE TERRITOIRE GLOBAL, DES PROJETS POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



Renforcer le caractère structurant du pôle Mortagne-au-Perche / Saint-Langis-lès-Mortagne



Conforter les gros bourgs comme polarités secondaires, pour maintenir et utiliser leurs capacités d'accueil



Permettre un développement adapté des autres composantes du territoire, en veillant à sa compatibilité avec les autres enjeux

## AXE 1 - FAIRE CONNAÎTRE ET PRÉSERVER LE SOCLE PAYSAGER, AGRICOLE ET NATUREL DU TERRITOIRE



Veiller globalement à prendre en compte les enjeux paysagers et plus particulièrement les enjeux de co-visibilités pour tout aménagement et construction



Préserver les espaces et les cônes de vue remarquables en y encadrant plus strictement les possibilités d'évolutions. Veillez à la qualité des entrées sur le territoire depuis la RN12



Conforter les protections patrimoniales et paysagères des sites emblématiques du territoire.

Prendre en compte les différentes protections réglementaires existantes dans les choix d'aménagements.



Protéger les vues lointaines sur les grandes entités naturelles et sur le site de Mortagne-de-Perche.



Préserver le noyau historique de Mortagne-au-Perche.



Préserver, en cohérence avec les prescriptions des documents cadres (SRCE, SCOT, SAGE, etc.) et les objectifs des sites Natura 2000, les grands réservoirs de biodiversité du territoire



Favoriser à travers la protection de l'activité agricole d'élevage, le maintien de grands ensembles prairiaux continus.



Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies, mares et autres éléments paysagers suffisamment dense sans figer chaque élément.



Travailler au renforcement du maillage bocager fragilisé sur les secteurs centraux de la Communauté de Communes.



Veiller à la protection de la trame bleue.

Protéger globalement toutes les composantes de la trame aquatique, notamment en restreignant la constructibilité à leurs abords. Préserver globalement les zones humides en s'appuyant sur les dispositions des différents SAGE



Contribuer à la limitation de l'impact des grandes infrastructures et des espaces urbanisés sur la fonctionnalité du socle agricole et naturel



Prévenir les différents risques d'inondation Intégrer les prescriptions du PPRI du Bassin de l'Huisne. Protéger globalement les zones d'expansion des crues.



Rechercher des solutions pour limiter les inondations dues au ruissellement autour du pôle structurant.



Prendre en compte globalement les risques de mouvements de terrains dans la réflexion urbanistique



Intégrer les prescriptions du PPR Mouvements de Terrain sur la commune de Coulimer.

## AXE 2 - CONFORTER ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE DURABLE, FONDÉE SUR LES RICHESSES DU TERRITOIRE



Valoriser et favoriser l'accessibilité aux patrimoines naturels, bâtis et paysagers remarquables du territoire



Mettre en valeur les principaux sites touristiques en veillant à l'existence d'une offre de stationnement adaptée et à l'accessibilité pour les différents publics.



Doter le pôle structurant d'un pôle d'hébergement touristique Accompagner les projets en lien avec le sanctuaire Notre-Dame-de-Montligeon

Conforter le Parc Résidentiel du Perche à Soligny-la-Trappe



Créer ou restaurer des connexions entre les chemins, en particulier avec la voie verte et entre les communes



Favoriser à travers le PLUi la mise en place du Tour des Collines du Perche, en recherchant l'articulation entre les richesses paysagères et patrimoniales et l'offre de commerces, d'hébergement et de restauration.



Mettre progressivement en place un centre artisanal percheron dans le pôle structurant



Conforter le site des Gaillons, principal pôle économique sous la forme d'un parc d'activité en «balcons sur le paysage»



Prévoir des possibilités de renforcement mesurées des pôles d'activités secondaires



Agir en faveur du doublement de la RN12 vers Paris



Conforter et augmenter l'attractivité du centre commerçant de Mortagne-au-perche

### AXE 3 - DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT RÉPARTIE, DIVERSIFIÉE ET ÉCONOME EN ESPACE

Renforcer principalement le rythme de construction sur le pôle structurant et les gros bourgs en concourant à un accueil équilibré de la population entre les trois typologies mais aussi en limitant l'étalement urbain et en réduisant l'impact sur les terres agricoles.

Viser un objectif moyen de 13 logements créés par hectare d'espaces naturels et agricoles consommés.

Décliner cet objectif pour l'adapter aux différents contextes bâtis de la Communauté de Communes.



Entre 13 et 16 logements par hectare consommé pour le pôle structurant



13 logements par hectare consommé pour les gros bourgs



10 logements par hectare consommé pour le reste du territoire



Utiliser en priorité le tissu bâti existant pour répondre aux besoins en logement



Amorcer une réflexion d'ensemble sur la vacance dans le centre-ville de Mortagne-au-Perche



Mener à bien le projet de Foyer des Jeunes Travailleurs à Saint-Langis-lès-Mortagne, anticiper les éventuelles évolutions des besoins.



Initier une réflexion d'aménagement globale sur l'agglomération Mortagnaise pour maintenir son dynamisme par la création de logements



Projeter un développement urbain cohérent et réparti dans le temps pour les principaux bourgs du territoire



Améliorer les performances de l'assainissement en poursuivant l'effort de création de dispositifs d'assainissement collectifs ou de raccordement aux dispositifs existants



Protéger la ressource en eau à travers la prise en compte des captages d'eau et de leurs périmètres de protection



Favoriser les économies d'énergie et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs et existants  
Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale.



Intégrer les risques technologiques dans la réflexion sur l'aménagement



Prendre en compte les nuisances sonores, notamment au niveau de la RN12

Accompagner la réflexion des services de l'Etat sur la résorption des points noirs de bruits et la mise en oeuvre des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement



### AXE 4 - DESSERVIR ET GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

Conforter et optimiser l'utilisation en termes d'occupation et d'accessibilité d'une offre d'équipements performante



Faciliter l'accès à Mortagne-au-Perche, principal pôle d'équipement, depuis le reste du territoire



Envisager la création de «satellites» des services publics communautaires au sein de certains gros bourgs, notamment les plus éloignés



Rechercher le renforcement du réseau des liaisons douces (piétonnes, cyclables) entre les hameaux, les villages et les bourgs, en exploitant les tracés existants à l'image du projet récent de la voie verte.



Favoriser à travers le PLUi la mise en place du Tour des Collines du Perche en recherchant des connexions depuis Mortagne-au-Perche vers Tourouvre et la Perrière