



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Version approbation

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LOIR-ÈT-CHEUR
LE : 10 JUIN 2021



PLUi

Perche & Haut Vendômois

ANNEXE A LA
DELIBERATION DU 15 AVR. 2021

Le Président
Alain BOURGEOIS



Économie • Habitat • Déplacement • Patrimoine • Environnement



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES

Version approbation

PLUi

Perche & Haut Vendômois

ANNEXE A LA
DELIBERATION DU 15 AVR. 2021

Le Président
Alain BOURGEOIS



Économie • Habitat • Déplacement • Patrimoine • Environnement

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LOIR-ÈT-CHER
LE : 10 JUN 2021



SOMMAIRE

Introduction au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 3

Axe 1 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole 6

- 1 - Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels 6
- 2 - Garantir la pérennité des espaces agricoles 9
- 3 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire 10

Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné à l'échelle du territoire 14

- 1 - Affirmer le rôle des pôles sur le territoire 14
- 2 - Donner les moyens au territoire d'accueillir de nouveaux habitants 16
- 3 - Adapter la stratégie de développement à la structure du territoire et aux besoins des populations 19

Axe 3 : Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire 22

- 1 - Permettre le développement économique du territoire 22
- 2 - Faire des ressources du territoire un support de développement 24

Axe 4 : Prendre en compte les risques et veiller à l'utilisation économe des ressources..... 27

- 1 - Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques 27
- 2 - Veiller à l'utilisation économe des ressources..... 28



Introduction au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des trois documents qui composent le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (projet de territoire) de la Communauté du Perche et Haut Vendômois, élaboré par les élus et acteurs locaux.



Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques de la Communauté de communes et est en cela l'expression de sa stratégie de développement à long terme. Le PADD est un projet commun élaboré sur la base d'un diagnostic partagé et à l'aide d'un travail prospectif détaillé (élaboration de plusieurs scénarios d'aménagement).



Le PADD exprime le projet politique du territoire. Il est un message fort qui se doit d'être cohérent et partagé. Le document fixe des orientations de développement et définit des objectifs chiffrés (en matière de production de logements, de consommation d'espaces...). Il donne à voir un projet politique d'aménagement du territoire qui est décliné sous la forme d'un règlement écrit et graphique.



Le PADD se veut ainsi, d'une part une réflexion prospective sur le territoire du Perche et Haut Vendômois, une esquisse du futur souhaité par les élus locaux, d'autre part une réponse aux besoins d'aujourd'hui et qui anticipe ceux des générations qui suivront.

Devant faire face à des enjeux importants, la communauté de communes s'est fixée, pour l'élaboration de son PLUi les objectifs suivants :

- Maintenir les identités et spécificités rurales ;
- Maintenir l'équilibre entre les secteurs habités et les espaces naturels et agricoles ;
- Veiller à la revalorisation des centres bourgs et travailler les fonctions, rôles, identités et devenir des hameaux ;
- Développer un territoire équilibré entre emplois, habitat, commerces et services ;
- Préserver la qualité du cadre de vie en valorisant le patrimoine naturel et bâti, vecteur d'identité locale
- Favoriser la diversité, la qualité de l'offre de logements dans le but d'accueillir de nouvelles populations et structurer les services et équipements adaptés ;
- Assurer le développement des réseaux de communication ;
- Renforcer l'attractivité économique du territoire en s'appuyant sur les axes routiers RN 10 et RD 357 et le rayonnement de la ligne TGV ;
- Assurer une économie diversifiée afin de maintenir et développer les commerces et services médicaux ;
- Valoriser les activités touristiques existantes et à venir, à travers les chemins touristiques ;
- S'appuyer sur les sites naturels et historiques, les circuits touristiques, les spécificités des Vallées du Loir et de l'Eggonne ;
- Développer les aires d'accueil de camping-cars, les bornes de rechargement électrique et l'accueil touristique dans son ensemble ;
- Respecter les trames vertes et bleues élaborées par le Pays Vendômois ;
- Prendre en compte les enjeux liés au développement durable

Ces objectifs sont issus de la délibération prise lors de la prescription du PLUi le 9 novembre 2015.



Extrait 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. »

AXE 1 :

**Inscrire le projet au
sein de l'armature
naturelle et agricole**

Axe 1 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole



Le territoire rural du Perche et Haut Vendômois est le fruit d'une histoire socio-économique. Le développement territorial est basé historiquement sur les activités agricoles. Ces activités, au-delà de façonner les paysages, ont défini les modes d'habiter et de vivre. Ainsi, le territoire est aujourd'hui parsemé d'habitats isolés ou de petits hameaux bâtis regroupant un faible nombre d'habitations. L'ensemble gravite autour d'un bourg regroupant les fonctions et les équipements nécessaires à la vie quotidienne.

Au regard des évolutions législatives et réglementaires, ces spécificités locales doivent être prises en compte dans les règles d'urbanisme du PLUi, tout en répondant aux normes et lois en vigueur.

En d'autres termes, les modes d'urbanisation futures doivent, d'une part prendre en compte cet héritage et ne pas lui porter atteinte, d'autre part maintenir ces modes d'habiter et de vivre.

1 - Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels

a. Préserver les paysages emblématiques du territoire :

La communauté de communes est constituée de 5 unités paysagères parmi lesquelles la densité de haies et l'importance du réseau hydrographique jouent un rôle important. De ces unités paysagères, 3 ensembles paysagers aux enjeux communs sont mis en évidence : la Vallée du Loir, le Nord de la Vallée du Loir en lien avec le Perche et le Sud de la Vallée du Loir en lien avec la Beauce.

- Adopter une politique globale de préservation de la Vallée du Loir

La Vallée du Loir est parmi les paysages emblématiques du territoire participant au cadre de vie des habitants du fait de ses richesses patrimoniales et paysagères. Cependant, le développement des zones résidentielles le long des berges réduit le caractère naturel de la vallée.

La qualité paysagère des **berges et coteaux du Loir** sera préservée par la maîtrise de l'urbanisation, la poursuite d'aménagements paysagers qualitatifs et la limitation des enrichissements des coteaux.

La valorisation des **éléments patrimoniaux** constitutifs de la Vallée du Loir (châteaux, manoirs, belles demeures ...) et de la frange urbaine des villes en bordure de cours d'eau sera poursuivie. Dans ce sens, **les vues** sur la Vallée du Loir seront préservées.

- Mettre en valeur le Nord du territoire, symbolisé par le Perche

Cette partie de territoire se caractérise par un relief de collines façonnées par les cours d'eau et affluents du Loir : des fonds humides pâturés et maillés de haies bocagères et des pentes cultivées surmontées de petits bois.



Le **paysage bocager sera maintenu**, particulièrement dense dans cet ensemble paysager. Un aménagement urbain intimiste sera poursuivi, où les éléments bâtis sont relativement peu visibles dans le paysage, essentiellement pour les hameaux et bâti isolés disséminés dans l'espace agricole.



Les **éléments patrimoniaux de grandes hauteurs**, notamment les clochers, seront maintenus comme marqueurs du paysage de la vallée de l'Eggonne ainsi que les vues depuis ces éléments patrimoniaux.



EXEMPLE DE POINT DE VUE REMARQUABLE SUR L'EGVONNE



- Maîtriser l'ouverture en cours du paysage bocager au Sud-Est de la Vallée du Loir et anticiper les conséquences liées

Faisant la transition entre la Beauce, ouverte et le bocage dense au Nord, le paysage au Sud de la Vallée du Loir fait l'objet d'une simplification où le système bocage tend à diminuer au profit de plaines ouvertes. Il faut tout de même noter

qu'une partie (la plus à l'Est) est caractéristique de la Beauce avec de grands champs ouverts qui a très peu évolué depuis les dernières décennies.

La communauté de communes souhaite s'inscrire dans une démarche de **préservation voire de reconquête des derniers éléments bocagers** constituant le territoire afin de réduire l'influence de la Beauce, plaine céréalière ouverte.

De plus, les **effets liés à la simplification du paysage bocager** seront réduits, à savoir une visibilité accrue des infrastructures monumentales (silos, éoliennes, ...) et des franges urbaines.

Enfin, **l'ouverture paysagère des abords des cours d'eau**, caractéristiques du territoire sera pérennisée.

- Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg et permettre une bonne insertion paysagère des franges urbaines :

Le PADD affirme la nécessité de traiter de manière **qualitative et sécurisée les espaces publics et les axes d'entrées de bourgs**. De plus, les franges urbaines seront gérées pour correspondre à l'image du bourg depuis les routes les plus importantes. Dans ce sens, la communauté de communes veillera à l'intégration paysagère des opérations en extensions, en particulier à l'interface des zones agricoles et naturelles (appui sur le réseau viaire existant - chemin agricole, végétalisation ...)

- Intégrer la Trame Verte et Bleue au projet de territoire : **Les espaces propices au maintien, au développement et à la circulation des espèces sont représentés dans la cartographie de la Trame Verte et**

Bleue du territoire. On retrouve ce principe de cartographie à différentes échelles régionale (SRCE), intercommunale (Pays Vendômois),... La Trame Verte et Bleue du territoire du Perche et Haut Vendômois s'est appuyée sur ces données supra-communales et une connaissance et protection des milieux naturels locaux. L'ensemble de la cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire est donc composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.



- Préserver les réservoirs de biodiversité au travers de règles adaptées

Pour aller dans le sens d'une meilleure prise en compte de la biodiversité ordinaire, **les réservoirs liés aux boisements et aux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**, seront protégés en y autorisant ponctuellement, et dans la mesure du respect de l'intégrité écologique du boisement, des activités liées au milieu forestier (loisirs, tourisme, économique, etc.).

Le maintien de la biodiversité sera assuré dans **les espaces de perméabilité* bocagères (sous trame bocagère)**, c'est-à-dire les espaces à forte densité de haies, en lien avec les activités qui leur sont attachées (agriculture,...). Ces espaces de perméabilité seront préservés **en maintenant une densité de bocage équivalente à celle existante**. Plus particulièrement, afin de protéger strictement la ressource en eau, qui est un élément essentiel sur le territoire, la communauté de communes souhaite **préserver le bocage du territoire**. L'enrichissement de la trame bocagère sera favorisé, et plus particulièrement dans les réservoirs de perméabilité bocagères.

L'eau ayant une place importante et majeure sur le territoire, une attention particulière sera portée aux **réservoirs liés aux cours d'eau, étangs, mares et zones humides concernant leur préservation**. Ces réservoirs reprennent les

réseaux de mares mis en avant à l'échelle du Pays Vendômois, les étangs principaux du territoire et les cours d'eau de liste 1, liste 2 et en réservoir biologique relevé par le SRCE.

La qualité des **milieux humides et aquatiques** sera préservée et restaurée. La protection des **abords et des berges de l'ensemble des cours d'eau** (haies, boisements, zones humides, ...) sera assurée, comme par exemple sur le Loir, le Gratte Loup, le Boulon, la Grenne, le Reveillon et leurs affluents. Dans ce sens, **une attention sera portée aux têtes de bassins versants**.

Les **zones humides identifiées seront protégées sur l'ensemble du territoire** en lien avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du bassin versant du Loir en vigueur et en cohérence avec les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. La restauration de celles-ci sera facilitée dans le document d'urbanisme.

**Espaces de perméabilité : ils correspondent à des espaces à dominantes agricole, forestière et naturelle qualifiés de perméables. Ils traduisent l'idée de connectivité globale et jouent un rôle clef pour les déplacements des espèces tant animales que végétales. Les espaces perméables sont globalement constitués par une nature plus ordinaire mais indispensable au fonctionnement écologique du territoire.*

- Maintenir les fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue

Afin de préserver au maximum les connections écologiques entre les réservoirs **liés aux boisements**, les petits boisements contribuant à la constitution de **corridors écologiques** seront maintenus.



Dans ce sens, les **haies participant à la constitution de corridors écologiques** (densité plus faible que dans les réservoirs) seront maintenues autant que possible, le cas échéant, les haies détruites seront compensées dans le secteur concerné.



Une attention particulière sera portée aux **corridors écologiques liés aux cours d'eau**, afin d'assurer les fonctionnalités écologiques. A ce titre, les étendues d'eau et zones humides seront préservées.



EXEMPLE D'ESPACES DE BIODIVERSITE – SAINT JEAN FROIDMENTEL



2 - Garantir la pérennité des espaces agricoles

Activité économique à part entière, l'agriculture doit être soutenue et les conditions de sa pérennité assurées. Le diagnostic agricole, réalisé par la Chambre d'Agriculture du Loir et Cher, a permis de définir les grands enjeux agricoles sur le territoire intercommunal. Ainsi, la transcription dans le PLUi des zones agricoles pérennes doit permettre de freiner les logiques d'anticipation foncière et donc donner des garanties aux investissements des exploitants agricoles.

- Préserver les Surfaces Agricoles Utiles de l'urbanisation dans la mesure du possible et pérenniser les sièges d'exploitations existants :

L'urbanisation devra se faire en priorité sur **les terres ayant une valeur agronomique moindre** (difficilement accessibles et exploitables : potentiel cultivable / emplacement / taille). Cette réflexion devra être menée notamment en limite de zone urbanisée et dans le cadre d'extension des bourgs. Le **potentiel agricole des terres** sera questionné dans la stratégie d'aménagement. En outre, un principe de limitation de la consommation d'espaces sera imposé à toutes les opérations d'extensions urbaines.

L'implantation de toute nouvelle construction devra se faire de manière à **réduire un maximum son impact sur les terres agricoles. Le mitage est interdit dans le PLUi.**

La prise en compte **des périmètres de réciprocité** devra permettre de préserver les exploitations y étant soumises. L'implantation de nouveaux bâtiments ne sera rendue possible que dans le cas où elle **ne contraint pas**

l'activité agricole et n'engendre pas de conflits d'usage. Le maintien de l'activité agricole sur la commune permet également d'assurer **la qualité des paysages du territoire** du fait de leur entretien par les exploitants.



La procédure de **repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** prendra compte des activités agricoles afin de limiter au maximum les incidences, notamment sur les terres d'épandage. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitations pourront être autorisés dès lors que ceux-ci ne sont pas susceptibles de générer des nuisances pour un site d'exploitation situé à proximité (application des règles de réciprocité et intégration des enjeux liés à la perte de terres agricoles qui accompagne ces changements de destination).



b. Permettre le développement et l'adaptation des activités agricoles :

La préservation des activités agricoles installées sur le territoire est un objectif important, le PLUi souhaite mettre en place les outils nécessaires **à l'évolution des bâtiments existants.**



Les modes de productions agricoles évoluent en corrélation avec les attentes des consommateurs. La Communauté du Perche et Haut Vendômois souhaite permettre ces évolutions et adapter les modes de production. Ainsi sont encouragées **les initiatives de diversification des pratiques agricoles**, tel que le développement de circuits courts, de l'agro-tourisme et des pratiques environnementales.

Le PLUi définira des espaces agricoles et naturels autour des hameaux et des bourgs qui devront être préservés.

3 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire

Le territoire de la Communauté du Perche et Haut Vendômois possède un patrimoine bâti, architectural et paysager au service d'un cadre de vie de qualité pour les habitants mais aussi d'attrait touristique. Les communes de Morée et Fréteval représentent un pôle touristique en raison de leur attractivité notamment via le patrimoine bâti mais également pour la base de loisirs de la Varennes à Morée et de la présence de l'office de tourisme à Fréteval.

a. Faire du patrimoine un atout pour le territoire :

Une attention particulière sera portée à **l'intégration paysagère des éléments patrimoniaux** (châteaux, manoirs, belles demeures...) et des **Monuments historiques**, par leur maintien au sein de leurs écrans paysagers le long de la Vallée du Loir et de l'Eggonne en lien avec leur patrimoine rattaché à la rivière (écluses, moulins, etc...). De plus, les centres bourgs anciens seront valorisés pour leur attrait architectural.

Pour valoriser l'identité du territoire, le tourisme à l'échelle de la communauté de communes sera soutenu par la valorisation de tous les éléments de patrimoine, comme par exemple les monuments historiques ou les sites classés ou inscrits paysagers.

Les **éléments et ensembles patrimoniaux témoignant de l'histoire rurale** du territoire seront repérés au PLUi. Les plus intéressants seront protégés, incluant le **petit patrimoine** (muret, lavoirs, fontaines, croix, calvaire, chapelles...). Ainsi, les bâtiments et ensembles patrimoniaux remarquables

seront protégés en y intégrant le cas échéant les murs, parcs, éléments paysagers et petites constructions qui y sont associées.

Enfin, à travers les choix de zonage et les dispositions réglementaires le maintien du **bâti rural et de ses caractéristiques patrimoniales** seront favorisés.



LE CHATEAU DES ENIGMES, FRETEVAL ET LA PIERRE COCHÉE, DROUE



La communauté de communes a la volonté de mettre en avant et de développer **le tourisme vert** (de nature) sur le territoire. Les activités touristiques dans les **pôles touristiques** de Fréteval et Morée seront favorisées ainsi que celles en lien avec les **différents cours d'eau du territoire** (Eggonne et Loir). Pour cela, l'aménagement des chemins pédestres, cyclables et sportifs entre les principaux bourgs, les villages, les hameaux et écarts en lien avec le maillage doux existant sera poursuivi. Les aménagements des itinéraires doux en lien avec certaines pratiques sportives de plein air (randonnées pédestres, équestres, cyclables, etc.) seront aussi poursuivis. De plus, **deux projets touristiques sont prévus dans ce sens**. Il s'agit de deux itinéraires de randonnées pédestres qui seront inscrits au Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI) : le circuit « Histoire en

chemin », traversant les communes de Fréteval, Pezou et Lignières et le circuit « entre Loir et étangs », basé sur les communes de Fréteval et Saint-Hilaire la Gravelle. Il est également prévu la création de balades ludiques à réaliser en famille à Morée en continuité de celle déjà existante à Fréteval.

La protection et la création de **chemins piétonniers et/ou cyclables** seront favorisées pour la découverte et la mise en valeur des espaces naturels et du patrimoine communal. Cette réflexion d'un maillage de cheminements se fera à l'échelle intercommunale en lien avec le Pays vendômois, le Pays Dunois (projet de boucles à vélo et chemins de randonnées) et les territoires voisins (exemple des Collines du Perche) en **développant les vélo-routes principalement liées à la Vallée du Loir**.

b. Préserver les centres bourgs et permettre leur valorisation :

La communauté de communes veillera à **l'intégration paysagère des opérations en extension et existantes**, en particulier à l'interface des zones agricoles et naturelles (appui sur le réseau viaire existant, végétalisation ...) et à leur intégration urbaine (prise en compte du tissu existant) et architecturale (implantations, volumes, couleurs en lien avec l'existant). Un écrin paysager de qualité autour des hameaux ainsi que les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à leur caractère rural seront maintenus.

Afin de tisser et conserver une trame de « nature en ville », les espaces verts et les coulées vertes au sein des bourgs (cours d'eau, espaces d'agrément, haies bocagères au sein ou en limite du tissu urbain, ...), seront maintenus, en recherchant leur mise **en réseaux à travers les circulations douces** notamment. Ce réseau sera prolongé à travers les nouvelles opérations et il sera recherché une **articulation avec les espaces agricoles et naturels** au travers notamment, d'espaces d'agrément multifonctionnels (espaces verts, gestion des eaux pluviales, jardins partagés ...).

Le **verdissement des espaces privés dans le tissu résidentiel et économique** sera poursuivi à l'échelle de la parcelle ou du site en projet en lien avec les enjeux écologiques, paysagers et climatiques.



Une **reconnexion aux cours d'eau se trouvant dans le tissu** sera favorisée par la création de cheminements piétons, pistes cyclables, toitures végétalisées...



EXEMPLES D'AMENAGEMENT FAVORABLE A LA NATURE EN VILLE (PEZOU ET FRETEVAL) :



AXE 2 :

**Assurer un développement
cohérent et raisonné à
l'échelle du territoire**

Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné à l'échelle du territoire



La Communauté du Perche et Haut Vendômois bénéficie d'une position stratégique constituée de **3 échelles**. Tout d'abord, le territoire bénéficie de la proximité de 5 pôles urbains majeurs : **Le Mans, Tours, Chartres, Blois et Orléans**. Il se localise également à proximité de deux pôles d'équilibre et de centralité, **Châteaudun et Vendôme**, et de trois petits pôles, **Mondoubleau, La Ville aux Clercs et Cloyes les Trois Rivières**. Cette proximité avec l'ensemble de ces pôles est renforcée par un solide réseau viaire qui dessert le territoire, induisant de courtes distances entre les différents pôles.

Dans ce contexte, la communauté de communes a tout intérêt à renforcer les liens avec **les pôles urbains périphériques** : Vendôme et Châteaudun. En effet, **les aires d'influence de ces pôles urbains permettent au territoire du Perche et Haut Vendômois de bénéficier d'une croissance économique, démographique et résidentielle**.

A l'échelle de la vie locale le territoire souhaite entretenir des liens étroits **avec les pôles de vie périphériques** du territoire : Cloyes les Trois Rivières, Mondoubleau et la Ville aux Clercs. **Ces villes jouent un rôle majeur dans le**

quotidien des habitants du territoire. Il s'agit de s'appuyer sur ces bassins de vie locaux.

1 - Affirmer le rôle des pôles sur le territoire

Le PLUi souhaite mettre en avant un développement équilibré du territoire. Ce développement va dans le sens du respect des spécificités des différentes communes et vise à préserver l'identité rurale du territoire.

a. Appuyer le développement du territoire sur des pôles structurants :

Les **pôles structurants** définis par le projet de territoire de la communauté de communes sont au nombre de deux, **le pôle Fréteval-Morée au Sud et le pôle de Droué au Nord**. Ces pôles sont les porteurs stratégiques du développement du territoire. Ils exercent une certaine influence sur les communes périphériques.

Le projet de territoire vise à conforter le rôle de ces entités. Ainsi, les pôles structurants du territoire feront l'objet d'une **production de logements plus importante et d'objectif de densité moyenne** à atteindre plus élevée. Ils seront également les lieux d'installations privilégiés **des équipements structurants** à l'échelle du territoire.

b. Renforcer les pôles relais :

Les communes **de Pezou et de Saint Hilaire la Gravelle** constituent des **pôles relais** à l'échelle du territoire. Ces communes viennent en appui aux pôles structurants dans le maillage territorial. Le projet de territoire vise à renforcer leur rôle stratégique.

Le développement des pôles relais devra se poursuivre tout en s'assurant de proposer une **offre foncière cohérente** à l'échelle du territoire. Les **connexions**, notamment routières, entre les pôles relais et les pôles structurants se verront renforcées. La programmation **d'équipements** dans ces pôles relais devra répondre à une **logique de mutualisation**.

c. Conforter les communes de proximité :

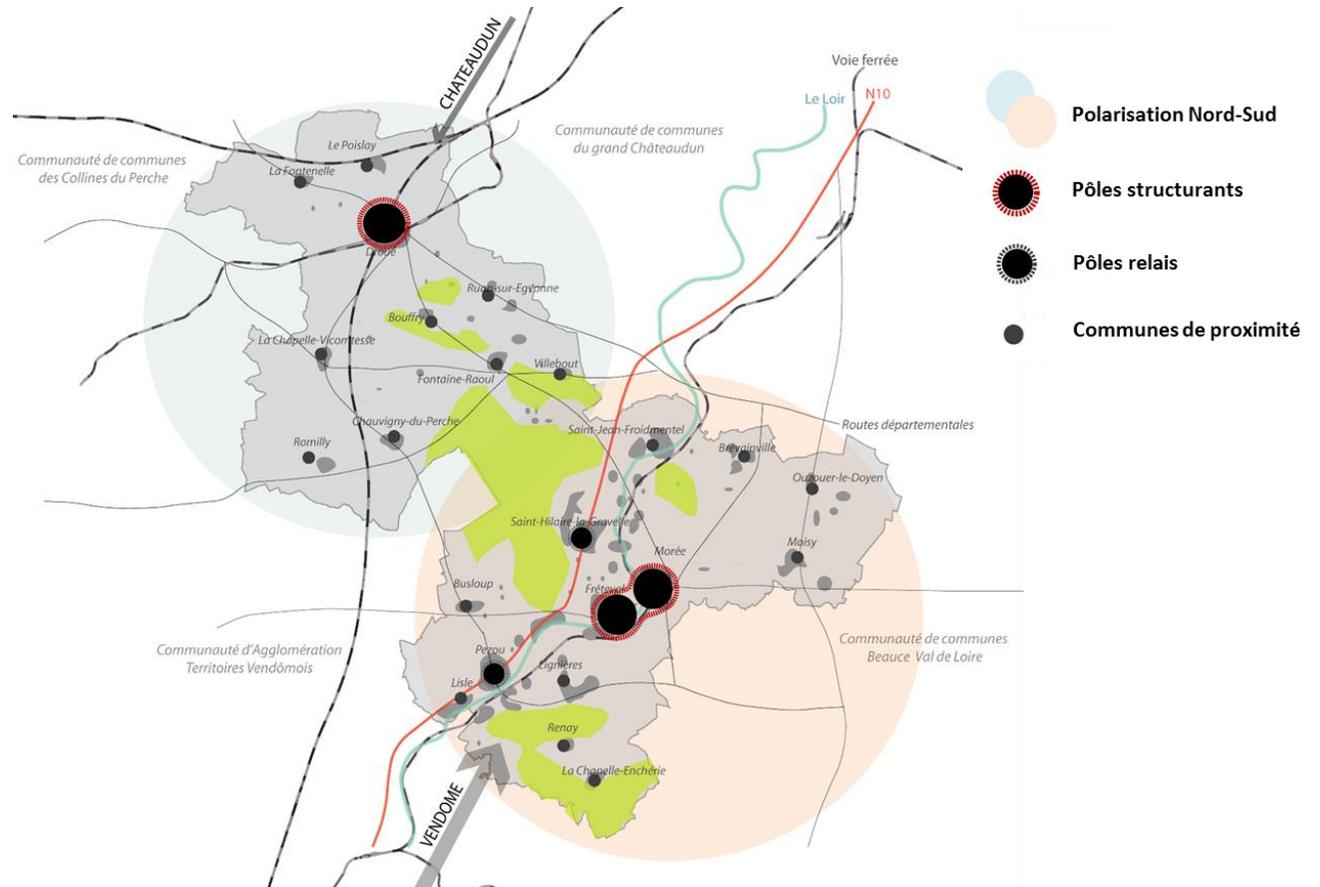
Les communes de proximité sont constituées de l'ensemble des communes du territoire non définies comme pôles. Le projet de territoire vise à **un développement équilibré des bourgs, villages et hameaux** afin de conforter leur rôle dans la structure

territoriale. Les hameaux densifiables devront justifier d'un caractère exceptionnel. La constructibilité des villages et hameaux a été analysée au regard de critères objectifs : présence de réseaux et équipements, distance du bourg, contraintes liées aux risques... Le rapport de présentation spécifie des définitions données à ces différentes entités bâties.

Ainsi, **la programmation et l'offre foncière devront être adaptées au caractère résidentiel** des communes de proximité. La communauté de communes inscrit sa volonté collective de garantir le **dynamisme des centres bourg**. Les **équipements, services et commerces répondant à une logique de proximité seront maintenus dans ces communes**.



CARTOGRAPHIE DE L'ARMATURE DU TERRITOIRE :



2 - Donner les moyens au territoire d'accueillir de nouveaux habitants



Le scénario démographique projeté fixe un développement démographique ambitieux. La communauté de communes devra se tenir à la hauteur de ces objectifs en fournissant un réel engagement dans la production de logements.

a. Fixer des objectifs en matière d'accueil de nouvelles populations :

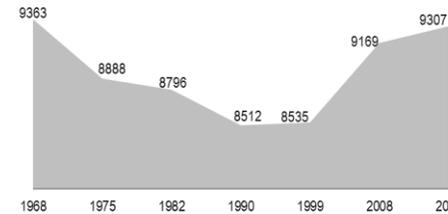
La communauté de communes a choisi un scénario de développement prospectif à horizon 2029. Ce pas de temps correspond à la durée de vie du PLUi. Le scénario démographique table sur une croissance moyenne annuelle de +0.5%. Cette projection correspond à la tendance observée lors de la période passée 1999-2013.

La croissance démographique projetée permettrait d'atteindre les 10 200 habitants d'ici à 2029.

Pour atteindre les objectifs fixés, le territoire doit se donner les moyens d'être attractif et notamment vis-à-vis des jeunes ménages. Ainsi, l'offre en équipements, services et logements doit être adaptée aux objectifs fixés.

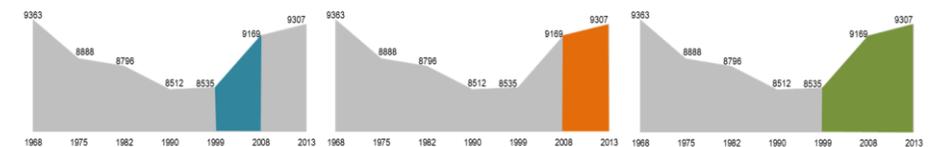
RECAPITULATIF DES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ENTRE 1999 ET 2013

Observation sur 1999-2013 :



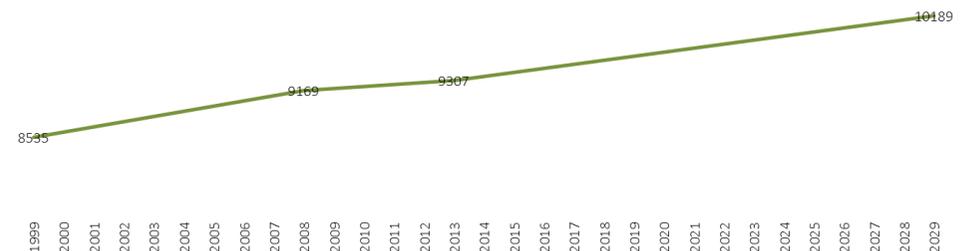
- 1999 - 2008**
+0,8% de croissance annuelle de la population
- 2008 - 2013**
+0,3% de croissance annuelle de la population
- 1999 - 2013**
+0,5% de croissance annuelle de la population

Dynamiques démographiques successives :



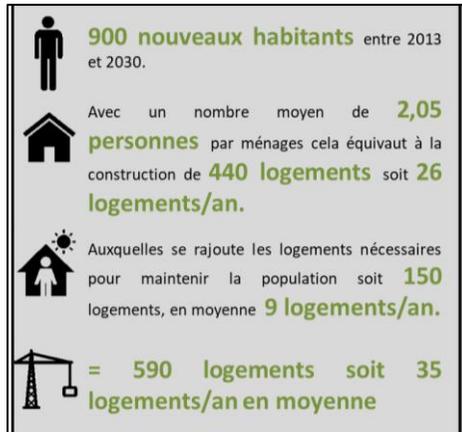
- 1999 - 2008**
+70 nouveaux habitants/an en moyenne et 634 nouveaux habitants au total.
- 2008 - 2013**
+28 nouveaux habitants/an en moyenne et 138 nouveaux habitants au total.
- 1999 - 2013**
+55 nouveaux habitants/an en moyenne et 772 nouveaux habitants au total.

SCENARIO DEMOGRAPHIQUE PROJETE A HORIZON 2029



- b. Adapter la production de logements aux ambitions du territoire :

NOMBRE THEORIQUE DE LOGEMENTS A CONSTRUIRE



Le **scénario démographique** projeté, ainsi que l'exercice de projection du **point mort**, prenant en compte les dynamiques relatives à la **vacance des logements, au nombre de résidences secondaires, au renouvellement urbain et à l'évolution de la taille des ménages** permettent d'estimer un nombre de logements à construire.

Sur les 11 ans d'application du PLUi, 2019-2030 ce nombre de logement est fixé à **385 logements** pour l'ensemble de la communauté de communes.

Pour répondre aux ambitions du territoire, la **diversification du parc de logement** sera recherchée. Elle devra permettre de proposer logements de **plus petites tailles** ainsi que de nouvelles formes urbaines, **logements groupés et (petits collectifs)**. Ces logements seront **implantés dans des secteurs stratégiques et de façon préférentielle dans les pôles**. La diversification du parc de logements répond notamment, à la problématique de l'accueil de jeunes ménages. Elle sera à renforcer par une augmentation de l'offre de logements disponibles en **primo-accession**. L'évolution de la typologie de logements produits vise à **adapter l'offre aux besoins des futurs habitants** mais également **aux évolutions de la structure de la population** : diminution du nombre de personnes par ménages, vieillissement de la

population ... Ainsi, **les logements produits devront être adaptés aux seniors** et favoriser leur maintien à domicile.

L'offre de **logements locatifs** sera également renforcée. En effet, suite au diagnostic, cette offre apparaît aujourd'hui saturée. Les logements locatifs seront **situés en priorité dans les pôles du territoire** (Morée, Fréteval, Droué, Pezou, Saint Hilaire la Gravelle). **Le parc de logements locatifs du territoire sera à maintenir en bon état fonctionnel**. Les logements locatifs existant seront à valoriser, notamment du point de leur performance énergétique.

Pour la construction de logements neufs, l'implantation des logements devra être la plus effective possible d'un point de vue énergétique. **Les nouvelles constructions devront tenir compte de réglementations thermiques en vigueur**. Les réseaux de chauffage et d'électricité devront s'inscrire dans une démarche de réduction des déperditions énergétiques.

La **répartition du nombre de logements à construire par commune** devra tenir compte de plusieurs facteurs, **le poids démographique de la commune, la dynamique observée et les surfaces disponibles en comblement de l'enveloppe urbaine**.

Dans une logique de hiérarchisation des entités bâties à l'échelle du territoire, **un gradient de densité** sera appliqué :

- **les pôles structurants** devront afficher une densité brute moyenne de **13 logements par hectare**,
- **les pôles relais** seront soumis à une densité de **11 logements à l'hectare**,
- **les communes de proximité** à une densité de **9 logements à l'hectare**.

Les densités affichées correspondent à **une densité brute**, calculée en prenant en compte l'ensemble de la surface d'opération (une opération

comprend les voiries, cheminements, liaisons, espaces naturels, espaces verts, végétalisés, arborés, bassins de rétention, noues de filtration, espaces de tri sélectif, jardins familiaux). Cette **densité moyenne ne suppose pas que chaque opération s'inscrive dans cet objectif de densité** mais qu'au global la densité de l'ensemble des opérations produites durant le PLUi soit équivalente à la densité programmée. **Les constructions de logements d'initiative privée et situées hors des périmètres d'OAP ne sont pas soumises à ces objectifs.**



Le projet de territoire encourage à **la valorisation et à la réhabilitation des bâtiments existants**. Ces initiatives de réhabilitations devront également s'inscrire dans une démarche de **valorisation thermique** des bâtiments existants. Les dispositifs techniques nécessaires devront être mis en œuvre pour privilégier l'isolation des bâtis anciens n'impactant pas **leurs qualités architecturales**.

Un repérage détaillé devra permettre de mettre en avant les bâtiments de qualité susceptibles de faire l'objet de **changements de destinations**. Ce repérage tiendra également compte des contraintes de fonctionnement agricoles. Les initiatives de réhabilitations **des logements vacants localisés dans le tissu urbain** constitué sont également vivement encouragées. Enfin, le projet de territoire souhaite pouvoir permettre l'évolution des bâtiments existants, **les constructions d'annexes et d'extensions limitées** seront donc permises sur l'ensemble du territoire (sauf conflits d'usages spécifiques, présence de risque ou atteinte au fonctionnement des milieux naturels).

L'aménagement numérique est un facteur clef du développement résidentiel du territoire. Cet aménagement est fondamental dans un contexte de développement de l'économie immatérielle, la mise en place de réseaux numériques de qualité déterminera le développement économique et résidentiel de la communauté de Perche et Haut Vendômois de demain. Ainsi, le PLUi réaffirme la volonté politique **d'améliorer la couverture en réseau de l'ensemble du territoire**. L'aménagement numérique s'inscrit dans la

dynamique impulsée par les projets et initiatives de montées en débit prévues sur le territoire par le Syndicat Mixte Ouvert « Loir et Cher Numérique »

c. S'inscrire dans des objectifs de réduction de la consommation d'espaces :

La Communauté du Perche et Haut Vendômois doit s'inscrire dans les objectifs définis **par la loi ALUR**, notamment en termes de **réduction de la consommation d'espace**. Ainsi, elle doit définir des objectifs ambitieux de réduction de la consommation d'espaces par rapport aux années passées.

Entre 2004 et 2014 ce sont environ **26 hectares qui ont été consommés à vocation habitat**. Sur ces 26 hectares, seuls 10% étaient localisés en renouvellement urbain. La consommation d'espaces à vocation habitat en extension représentait donc un peu plus de **23 hectares**. Ces chiffres de consommation d'espaces sont tout de même à relativiser. **La surface consommée entre 2004 et 2014 équivalait à 0.06% de la surface totale du territoire.**

Les communes du Perche et Haut Vendômois s'engagent collectivement à privilégier les opérations d'aménagement localisées en **comblement des zones bâties**. Suite au diagnostic des surfaces disponibles en gisements fonciers, le potentiel de surface en renouvellement urbain apparaît important. **Ainsi, un objectif de 40% de constructions en comblement urbain sera fixé à l'échelle du territoire**. Cet objectif correspond à la construction de **140 logements en comblement urbain**. Ces 140 logements seront répartis entre les communes en fonction du potentiel foncier disponible.

L'objectif de densité moyenne à l'échelle du PLUi est de 9.6 logements à l'hectare. Le projet de territoire projetant la production de 385 logements dans les 11 ans du PLUi, la surface totale consommée à vocation habitat devrait être proche de 33 hectares. Sur ces 33 hectares, 40% devront être compris en comblement urbain. La surface totale en extension à vocation

habitat s'élève donc à environ 20 hectares et respecte ainsi les objectifs de réduction de la consommation d'espaces.

RECAPITULATIF DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PROJETEE



33 hectares projetés à vocation habitat entre 2019 et 2029



40% en comblement urbain soit près de 13 ha



20 hectares en extension à vocation habitat



3 - Adapter la stratégie de développement à la structure du territoire et aux besoins des populations

L'offre en service et équipement devra être adaptée aux attentes et besoins de la population actuelle et future. L'accompagnement de l'évolution de la structure de la population et la mise en place de services pour les publics les plus demandeurs est un préalable à la qualité de vie du territoire.

a. Proposer une offre en équipements adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants :

Le territoire souhaite engager une **réflexion prospective sur les équipements existants**. Ainsi, des projets relatifs à la rénovation et à l'adaptation d'équipements déjà présents sur le territoire pourront être menés durant les 10 ans d'application du PLUi.

Le projet de territoire vise à renforcer les **équipements sportifs et de loisirs**. Le PLUi prévoit la réalisation de plusieurs projets : (liste non exhaustive)

- la création d'un nouvel espace sportif à Pezou, construction d'une salle de sport et d'un club house
- l'agrandissement du camping de Morée
- l'inscription au plan d'itinéraire pour la pêche de la commune de Fréteval
- la construction d'un musée de la Fonderie à Fréteval

D'autres projets à vocation loisirs et sportif pourront également être portés durant la durée d'application du PLUi. **L'aménagement de la Vallée du Loir** est un axe de valorisation du territoire à interroger.

Les équipements culturels présents sur l'intercommunalité seront maintenus à l'échelle des pôles comme des petites communes. Les équipements structurants ont vocation à être dans les pôles tandis les équipements de proximité (point lectures...) ont vocation à subsister sur l'ensemble du territoire.

Les **équipements scolaires** sont stratégiques dans **la stratégie de développement du territoire**. Le conseil départemental porte un projet fort à l'échelle de l'intercommunalité : la restructuration et l'agrandissement du collège de Morée. Le projet de territoire va dans le sens du maintien des établissements scolaires présents dans l'intercommunalité, **des réserves**

foncières pourront être constituées en vue d'anticiper la mutation des structures.

L'offre en équipements devra s'adapter aux mieux avec les évolutions de la structure de la population, ainsi, une vigilance accrue devra être appliquée au maintien et au développement des **services liés à la petite enfance et aux personnes âgées**. La **diversification et la multiplication des services de gardes** sont encouragées ainsi **que le développement des aides à la personne, la création et l'évolution des résidences adaptées aux séniors. La qualité des services de santé apparaît être un élément fondamental au bien vivre sur le territoire du Perche et Haut Vendômois. L'offre devra être étoffée en priorité sur les pôles structurants du territoire.**

b. Donner les moyens aux habitants de se déplacer autrement :

Les axes D23, D19, D141, D357, D34, N10 sont indispensables au développement du territoire permettant soit des échanges à l'intérieur de l'intercommunalité soit entre les intercommunalités. De manière générale, le projet va dans le sens du **maintien et du renforcement de la qualité de sa desserte routière** et propose d'accentuer sur les axes routiers le nécessitant.

Le territoire est largement soumis à une dépendance à la voiture individuelle. Le projet de territoire vise à **améliorer la desserte routière**. Il incite à une **requalification des axes majeurs et une adaptation aux contraintes du territoire** (circulation d'engins agricoles, de poids lourds, exploitations sylvicoles...). En outre, les initiatives de développement **d'aires de recharge des véhicules électriques** seront à poursuivre afin d'engager le territoire vers des mobilités nouvelles.

L'insertion paysagère des voies constitue un volet important de la stratégie de desserte du territoire. Une attention particulière devra être portée **au traitement qualitatif des entrées de villes**.

Le Perche et Haut Vendômois conscient de l'importance de la qualité de la desserte routière pour son développement réaffirme l'importance de mettre **en adéquation cet enjeu avec l'aménagement du territoire notamment l'urbanisation**. L'ensemble des modes de déplacement participera à ce développement territorial. A cet effet, l'intercommunalité, en partenariat avec les acteurs compétents, souhaite maintenir voire développer les offres de déplacement alternatives à l'usage de la voiture individuelle. Ainsi, elle soutient les initiatives favorisant **la pratique du covoiturage** (création d'aires de covoiturage, création de plan de déplacements inter-entreprises...).

Le projet de territoire va dans le sens d'un renforcement **des transports en commun**. La communauté de communes souhaite un renforcement des connexions avec les pôles urbains périphériques du territoire et notamment la ville de Vendôme. Le renforcement de ces connexions passe notamment par le renforcement de **la desserte en bus** ainsi que par celle du **réseau ferré**. Les **deux gares** présentes sur le territoire sont de véritables atouts qu'il s'agit de conserver et de valoriser dans les mobilités quotidiennes.

Les **mobilités douces / actives** constituent un point important de la stratégie de diversification des modes de transports à l'échelle du territoire. Cette stratégie se décline à plusieurs échelles, **l'aménagement de pistes cyclables structurantes entre les communes** (volonté d'aménagement de piste cyclable entre Morée et Saint Hilaire la Gravelle). **L'aménagement à l'échelle communale**, qui passe notamment par la **sécurisation des centres bourg** (prévue sur la commune de Fréteval par exemple). Tout projet de réalisation de voirie pourra faire l'objet d'un **emplacement réservé** au PLUi. Par ailleurs le projet de territoire encourage à la **création de chemins de randonnée et à la valorisation des chemins existants**. L'ensemble de ce maillage de circulations douces pourra faire l'objet d'un plan global permettant une **meilleure communication**.

AXE 3 :

**Conforter l'activité
économique à l'échelle du
territoire**

2Axe 3 : Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire



1 - Permettre le développement économique du territoire

Le territoire du Perche et Haut Vendômois accueille 9 zones d'activités sur son territoire. L'ensemble de ces zones n'a pas vocation à se développer, la hiérarchisation économique du territoire a pour objectif un développement économique pérenne à l'échelle de la communauté de communes. Un des enjeux principaux sur le territoire est le maintien des petits commerces de proximités, les orientations en matière d'aménagement commercial devront permettre de répondre à cet objectif.

a. Permettre le développement de l'économie locale :

Le projet de territoire réaffirme sa volonté que **l'ensemble des communes du Perche et Haut Vendômois participe et bénéficie du développement intercommunal**. Dans l'atteinte de cet objectif, au regard des dynamiques actuelles, certaines communes devront **poursuivre leurs actions en matière de revitalisation de leur bourg, d'autres réinvestir pleinement leur bourg**

par des actions transversales (habitat, vie associative, commerce, espace public, etc.).

Le projet se fixe plusieurs objectifs en matière d'offre commerciale. Tout d'abord, couvrir les besoins courants, occasionnels et, dans la mesure du possible, exceptionnels sur le territoire par une **offre commerciale structurée et adaptée**. La communauté de communes affirme l'importance de maintenir et/ou conforter la fonction **commerciale de proximité dans l'ensemble des bourgs et de manière préférentielle en centre-bourg**.

Le projet de territoire vise également à assurer une complémentarité de **l'offre commerciale entre les commerces de proximité en centre-bourg et les commerces de périphérie**. Le projet de territoire souhaite limiter l'implantation d'activités pouvant nuire à l'animation de la vie locale et la pérennité des commerces de centres-bourgs.

Par ailleurs, le projet de territoire souhaite que ces projets d'extension et de création d'espaces commerciaux **optimisent le foncier utilisé en mutualisant**, dans la mesure du possible, certains espaces, ouvrages et infrastructures.

b. Faire évoluer le parc de zones d'activités :

La qualité de la desserte est indispensable au développement du territoire qu'elle soit routière ou numérique. Les zones d'activités économiques et les pôles d'emploi doivent être en particulier correctement desservis afin de garantir l'attractivité économique du territoire (accès à l'emploi).

Le déploiement du haut et du très haut débit est ainsi à poursuivre sur l'ensemble du territoire dans l'ordre des priorités que s'est récemment fixées l'intercommunalité.



Le parc de zones à vocation d'activité existant sera amené à évoluer dans des limites mesurées. **Aucune création de zone n'est envisagée**, seules les zones d'activité existantes pourront être amenées à s'étendre. Ces zones seront localisées dans des secteurs stratégiques et **prioritairement dans les pôles structurants du territoire**. Les pôles relais pourront également être amenés à voir leur parc d'activité évoluer. La commune de Busloup disposera d'une extension limitée de sa zone d'activité pour répondre aux besoins spécifiques d'une entreprise.

Concernant les communes de proximité, **l'agrandissement des parcs de zones d'activité n'est pas spécifiquement indiqué** (exception faite de la commune de Busloup). **Des ajustements à la marge resteront de même possible sur présentations de projets spécifiques motivés.**

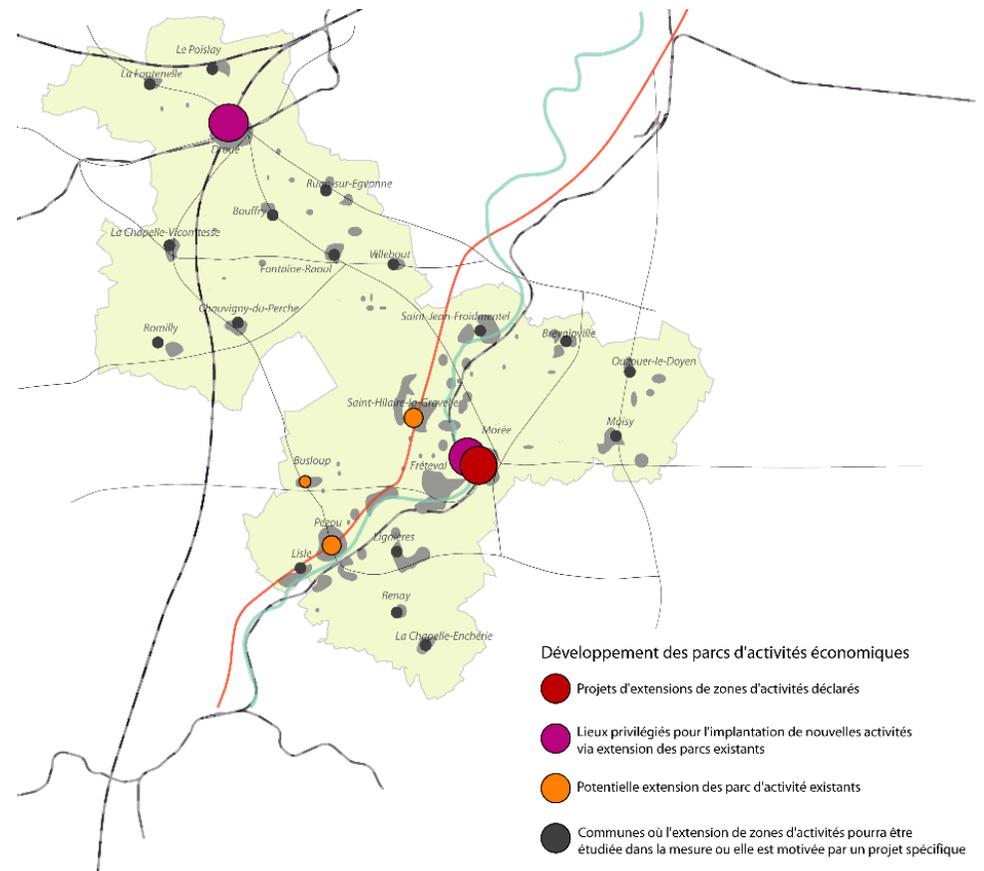
Le PLUi encourage les projets de **valorisation et de réhabilitation des bâtiments d'activités**. Les locaux disponibles seront proposés aux éventuelles entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire. Le territoire du Perche et Haut Vendômois souhaite s'engager dans une démarche vertueuse de reconquête des friches et anciens locaux industriels.

Le diagnostic fait apparaître une certaine saturation du parc d'activité avec seulement 3 hectares à vocation économique libres et non viabilisés. Les surfaces consommées à vocation activité doivent également s'inscrire dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces par rapport aux années passées. Entre 2004 et 2018 (dernière année avant l'approbation du PLUi) ce sont près de 15.5 hectares qui seront consommés à vocation activité, soit une moyenne de 1.1 hectare par an. **L'intercommunalité se fixe pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation à vocation économique une surface similaire à la période passée. Ainsi, 15 hectares seront destinés à une vocation économique. Parmi ces 15 hectares, 4 hectares constituent des réserves stratégiques destinées à l'accueil d'entreprise de taille conséquente.**

Cette réserve devra faire l'objet **d'un classement en zone 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de **modification prescrite par une délibération motivée.**

En outre, la communauté de communes s'engage à **maitriser l'artificialisation** des terres à vocation économique. **La viabilisation des terrains devra se faire au grés des demandes afin de préserver le plus longtemps possible l'activité agricole sur les espaces concernés.**

CARTE STRATEGIQUE DU DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES



2 - Faire des ressources du territoire un support de développement



La communauté de communes bénéficie d'atouts pour son développement économique : la présence de nombreux artisans, un cadre naturel et environnemental de qualité, un savoir-faire agricole... Le projet de territoire entend capitaliser sur ces éléments pour porter le développement de l'intercommunalité.



Le tourisme est une activité stratégique pour le développement économique du territoire. La valorisation des ressources passe, notamment, par les engagements en faveur du développement touristique énoncés dans l'axe 1.



a. Maintenir l'artisanat sur le territoire :

Les artisans font partie intégrante de la vie économique de l'intercommunalité. Le développement de leur activité est un des objectifs politiques de la commune, le PLUi entend leur donner les moyens de s'implanter au mieux dans le tissu bâti existant.

Le projet de territoire souhaite rendre possible l'installation de **petits artisans dans le tissu urbain constitué**. Cette possibilité d'implantation reste limitée **aux activités compatibles avec la vocation de la zone** afin de réduire le risque de conflit d'usage. Les artisans pourront s'implanter de manière **privilégiée à proximité des services et commodités** afin de **favoriser leur intégration au sein du tissu local**.

La mise en place de STECAL à vocation économique permettrait **l'évolution des bâtiments nécessaires à l'activité artisanale**, les extensions et annexes sont possibles au-delà de la limite fixée par l'extension « limitée ». Cette

orientation va dans le sens du **maintien des artisans déjà implantés sur le territoire**.

b. Rechercher la performance énergétique en fonction des spécificités du territoire :

L'exploitation des filières d'énergie renouvelable est un pas vers plus d'indépendance énergétique et va permettre le développement de filières locales, créatrices d'emplois non délocalisables.

Le territoire est muni d'un parc éolien sur 2 communes (Moisy et Ouzouer-le-Doyen). Dans ce sens, le développement des **éoliennes de grande capacité sera poursuivi raisonnablement** dans les zones favorables à l'éolien. De plus, la possibilité d'installer des éoliennes de faibles à moyennes capacités dans le tissu urbain sera envisagée (zones résidentielles, zones économiques, exploitations agricoles, ...) en adéquation avec les caractéristiques paysagères et architecturales environnantes.

Le territoire pourra assurer le **développement des énergies de type hydroélectrique** par le maintien et la remise en service des installations existantes, sans aller à l'encontre des continuités écologiques liées aux cours d'eau et la recherche, le cas échéant d'autres sites potentiels.

L'utilisation de **l'énergie par géothermie** sera permise notamment dans les secteurs où le potentiel thermique est élevé et en dehors des périmètres de protection des zones de captage.

Le développement de la **filière bois-énergie et plus sera favorisé**. Il s'agit de tirer parti du potentiel forestier et bocager du territoire en diminuant à long terme, l'utilisation des énergies fossiles dans les projets urbains. Le projet entend ainsi adapter **la protection des éléments boisés et bocagers pour permettre de valoriser économiquement et énergétiquement cette ressource locale**. Les communes pourront donc prendre exemple sur celle de

Droué qui s'est engagée dans un projet de création d'une chaufferie à granulés de bois destinés au chauffage de l'école.

Le projet de territoire vise à permettre le **développement de l'énergie solaire**. Ainsi, l'installation de dispositifs d'énergies solaires dans le tissu bâti résidentiel, économique et agricole sera facilitée. En outre, le projet autorisera uniquement l'installation de dispositifs solaires au sol dans les secteurs dénués de tout intérêt agricole, naturel ou paysager, en associant cette démarche à la reconversion de sols pollués, décharges, etc... Il sera favorisé des panneaux solaires thermiques pour les habitations et des panneaux solaires photovoltaïques (électricité) pour les bâtis de grande ampleur. Un projet de champs de panneaux photovoltaïques devrait voir le jour au cours des 10 ans du PLUi sur la commune de Lignières. Le potentiel d'énergie solaire sera donc valorisé sur l'ensemble du territoire en favorisant l'implantation d'infrastructures de production collective, individuelle (habitat ou économique).

La **valeur énergétique des déchets sera également mise en avant**. Les déchets agricoles constituent une opportunité pour la mise en œuvre de **programmes de méthanisation**. Dans ce cadre, l'usine de méthanisation située sur la commune de Renay pourra faire l'objet d'un agrandissement.

De plus, pour ne pas se limiter aux connaissances actuelles, le développement de système d'énergie novateur (géothermie, pompe à chaleur...) sera permis en s'appuyant sur la ressource locale préférentiellement et dans le soucis d'une **intégration paysagère et architecturale**.

Le projet de territoire devra veiller à la corrélation entre les énergies produites et la **capacité de stockage d'énergies** sur le territoire (entre les énergies produites, la **capacité de stockage d'énergies et le développement numérique** du territoire). Des **dispositifs de raccordement aux énergies renouvelables** devront également être mis en place en fonction du volume énergétique produit.

Enfin, à **l'échelle du quartier et non du territoire**, l'implantation de système de production **d'énergies renouvelables de faible capacité** sera favorisée et permise (à l'échelle de l'habitation et/ou du bâtiment d'activité) en veillant à la bonne intégration paysagère des installations et au maintien du cadre de vie des habitants (nuisances sonores...).

EXEMPLE DU PARC EOLIEN A MOISY :



AXE 4 :

**Prendre en compte les risques
et veiller à l'utilisation
économe des ressources**

Axe 4 : Prendre en compte les risques et veiller à l'utilisation économe des ressources



La Communauté du Perche et Haut Vendômois est caractérisée par des risques et nuisances relativement peu impactant pour les populations et les activités à l'exception des risques d'inondation qui concernent plusieurs communes et les risques de nuisances sonores qui devraient augmenter dans les prochaines années. Ainsi, **la communauté de communes souhaite s'inscrire dans un développement urbain « résilient »**, c'est à dire qui vise à éviter les risques au lieu de les contenir. Elle s'inscrit ainsi dans la prise en compte du réchauffement climatique et entend minimiser l'augmentation des risques sur la santé, l'environnement et l'activité économique notamment agricole.

1 - Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques

Le territoire de la Communauté du Perche et Haut Vendômois est soumis à des risques naturels majeurs de différentes natures : risques inondation, le risque mouvement de terrain, le risque feu de forêt et le risque sismique. De plus, plusieurs axes structurants sont sujets aux risques de matières dangereuses.

a. Prendre en compte les risques et nuisances :

Les **risques d'inondation** seront pris en compte dans les choix d'aménagements à partir des connaissances existantes (Atlas des Zones Inondables) et des documents en vigueur comme le PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondations) du Loir et le Plan de Gestion des Risques inondations (PGRI) Loire-Bretagne. Cependant, les aménagements nécessaires à la réduction des risques d'inondation dans les zones habitées concernées seront permis pour une meilleure sécurité des habitants.

De plus, les **champs d'expansion des crues** seront préservés.

Dans ce sens, **l'imperméabilisation des sols sera maîtrisée**, afin d'assurer la gestion des eaux pluviales dans le tissu urbain en lien avec la mise en place des Schémas Directeurs d'Assainissement des eaux Pluviales sur chaque commune.

Le développement du **réseau de gestion des eaux pluviales** sera poursuivi de façon concertée sur le territoire intercommunal dans le respect des objectifs du SDAGE 2016-2021 et du SAGE Loir.



La communauté de communes entend intégrer dans les projets d'aménagements urbains les **risques de feux de forêt et autres risques naturels** afin de réduire les nuisances pour la santé de la population.



De plus, les **risques technologiques seront pris en compte** ainsi que ceux liés **au transport de matières dangereuses** dans les choix d'aménagements et les risques de pollutions des sols, notamment dans les bourgs.



Le projet de territoire s'inscrit dans **l'amélioration de la qualité de l'air** au travers des politiques énergétiques et de mobilités performantes. De plus les **risques des activités économiques pour la santé humaine** seront limités par des choix d'implantations adéquates des espaces résidentiels et économiques.



PHOTOGRAPHIE DU LOIR DEPUIS LE PONT DE PEZOU :



b. Limiter les risques de nuisances :

Les **risques de nuisances sonores** seront limités dans les zones résidentielles à aménager, notamment celles liées aux infrastructures routières et ferrées, à défaut, des constructions limitant les nuisances pour les habitants seront assurées.

De plus, les **aménagements nécessaires à la réduction des nuisances sonores** seront permis dans les zones urbaines soumises à ces risques.

2 - Veiller à l'utilisation économe des ressources

La thématique sur l'eau est une thématique qui revient tout au long du projet de territoire, par rapport aux aspects écologiques, paysagers, mais aussi de ressources par rapport aux aspects qualitatifs et quantitatifs. La communauté de communes souhaite agir en faveur de la protection de cet élément. Une autre ressource pouvant produire de l'énergie est aussi décrit dans cette partie : les déchets.

a. Gérer durablement la ressource en eau :

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne et le SAGE du bassin versant de la vallée du Loir sont à prendre en compte dans le PLUi. Ce dernier permet, entre autres, d'améliorer la qualité, sécuriser et optimiser quantitativement la ressource en eau.

Les **zones de captages de l'eau potable** seront protégées pour une meilleure préservation de la ressource en eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif.



La **rétenion ou récupération des eaux pluviales** sera encouragée pour un usage domestique voire économique dans un objectif de réduction des besoins en eau potable. De plus, la création de bassins de rétention d'eau dans les zones agricoles sera favorisée pour aider le maintien des activités agricoles du territoire. En effet, sur le territoire, on retrouve 3 projets de retenues collinaires.



Les **ouvertures à l'urbanisation seront conditionnées aux capacités d'approvisionnement en eau, des réseaux et de traitement des eaux usées du territoire**. De plus, la communauté de commune disposera de réseaux d'assainissement des eaux usées adaptés et optimisés. Les initiatives de création de réseau d'assainissement collectif, comme sur la commune d'Ouzouer le Doyen, sont vivement encouragées.



Une **gestion alternative des eaux pluviales** sera recherchée et le réseau de gestion des eaux pluviales sera optimisé le plus que possible.



La communauté de communes a pour volonté de réduire la **consommation d'eau potable** par le maintien d'un bon rendement du réseau d'eau potable.



b. Gérer durablement la ressource vectrice de puit carbone* :

La forêt est un marqueur identitaire fort de la communauté de communes. Elle constitue une filière économique importante et revêt une dimension environnementale toute particulière grâce à l'accomplissement de nombreux services : protection des sols contre l'érosion, puits de carbone, protection et régulation de la ressource en eau...

L'objectif du projet intercommunal est donc de **maîtriser spatialement son développement urbain sur la forêt en en limitant autant que possible les extensions urbaines dans des secteurs forestiers**. De plus, les espaces agricoles peuvent aussi contribuer au puit carbone.

**Un puits de carbone ou puits CO2 est un réservoir, naturel ou artificiel, de carbone qui absorbe le carbone de l'atmosphère et donc contribue à diminuer la quantité de CO2 atmosphérique, et en conséquence, les émissions de gaz à effet de serre.*

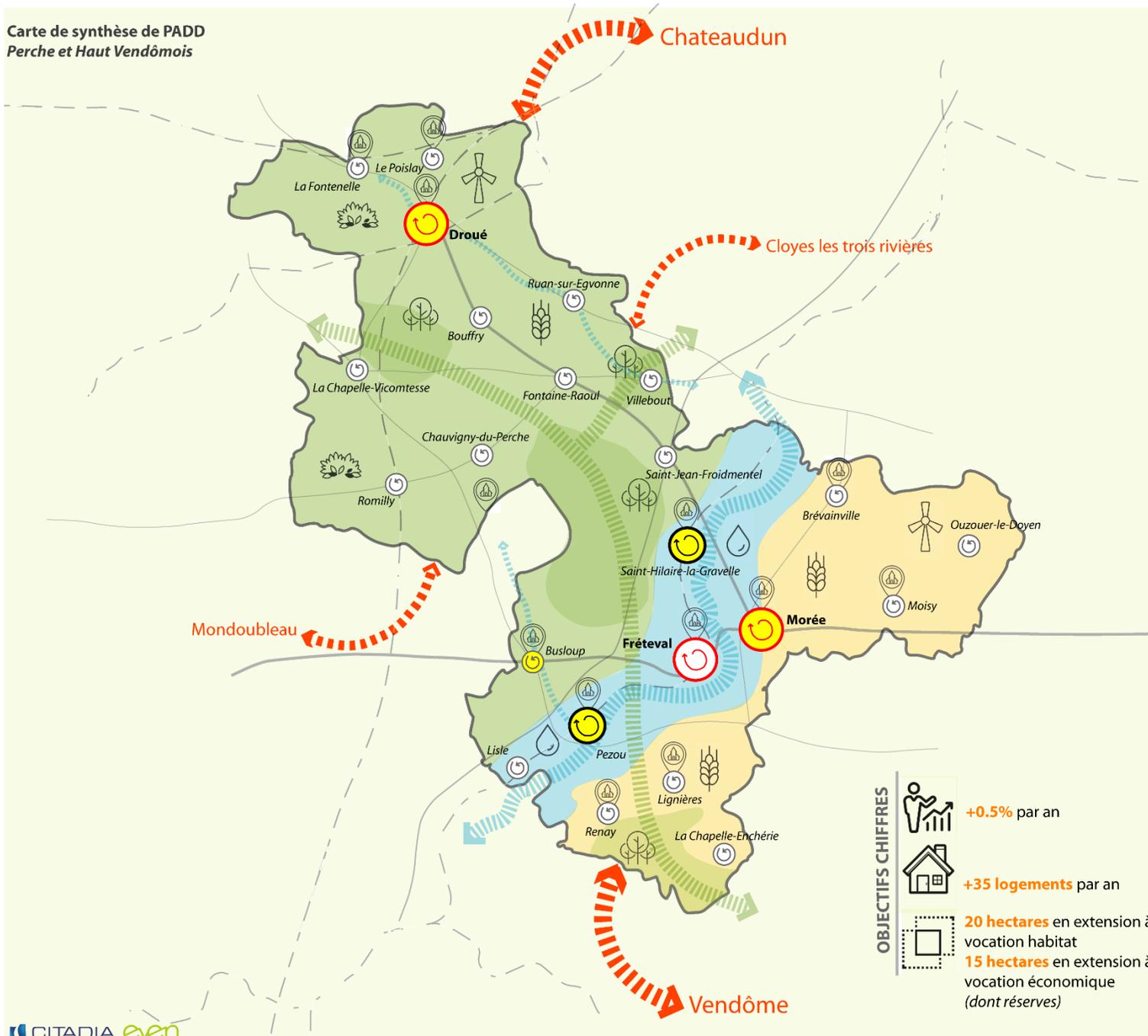
c. Assurer une cohérence entre les possibilités de développement et la production de déchets :

La communauté de communes poursuivra sa démarche en matière de **réduction des déchets et en matière de valorisation**, en lien avec les partenaires institutionnels.

L'usage de **matériaux bio-sourcés** sera privilégié dans les aménagements urbains de façon à réduire à terme la production de déchets inertes. Par exemple, sur le territoire, le gymnase de Pezou a été construit avec du Bois-paille.

Les besoins en **équipements liés à la gestion des déchets** seront anticipés à l'échelle des opérations d'aménagement, des zones d'activités économiques intercommunale et à l'échelle du Pays (site de stockage, déchèteries, compostage, ramassage, locaux d'immeubles adaptés, conteneurs enterrés le cas échéant et emplacement tri sélectif), dans une **démarche de développement durable**.

Carte de synthèse de PADD
Perche et Haut Vendômois



OBJECTIFS CHIFFRES

-  +0.5% par an
-  +35 logements par an
-  20 hectares en extension à vocation habitat
15 hectares en extension à vocation économique (dont réserves)

- Axe 1 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole**
Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels
-  Adopter une politique globale de préservation de la Vallée du Loir
 -  Mettre en valeur le Nord du territoire, symbolisé par le Perche
 -  Maîtriser l'ouverture en cours du paysage bocager au Sud-Est de la Vallée du Loir et anticiper les conséquences qui en sont liées
 -  Préserver les réservoirs de biodiversité au travers de règles adaptées
 -  Maintenir les fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue
- Garantir la pérennité des espaces agricoles
-  Préserver les Surfaces Agricoles Utiles de l'urbanisation dans la mesure du possible et pérenniser les sièges d'exploitations existants
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire
-  Faire du patrimoine un atout pour le territoire*
 -  Préserver les centres bourgs et permettre leur valorisation

- Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné à l'échelle du territoire**
Affirmer le rôle des pôles sur le territoire
-  Appuyer le développement du territoire sur des pôles structurants (Droué, Morée, Fréteval)
 -  Renforcer les pôles relais (Pezou, St Hilaire la Gravelle)
 -  Conforter les communes de proximité
- Donner les moyens au territoire d'accueillir de nouveaux habitants
-  Fixer des objectifs en matière d'accueil de nouvelles populations
 -  Adapter la production de logements aux ambitions du territoire
 -  S'inscrire dans des objectifs de réduction de la consommation d'espaces
- Adapter la stratégie de développement à la structure du territoire et aux besoins des populations
-  Proposer une offre en équipements adaptée aux besoins actuels et futurs habitants
 -  Donner les moyens aux habitants de se déplacer autrement

- Axe 3 : Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire**
Permettre le développement économique du territoire
-  Permettre le développement de l'économie locale
 -  Faire évoluer le parc de zones d'activités
- Faire des ressources du territoire un support de développement
-  Maintenir l'artisanat sur le territoire
 -  Rechercher la performance énergétique en fonction des spécificités du territoire

- Axe 4 : Prendre en compte les risques et veiller à l'utilisation économe des ressources**
Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques
-  Prendre en compte les risques et nuisances
 -  Limiter les risques de nuisances
- Veiller à l'utilisation économe des ressources
-  Gérer durablement la ressource en eau
 -  Gérer durablement la ressource vectrice de puit carbone
 -  Assurer une cohérence entre les possibilités de développement et la production de déchets

*Localisation des monuments historiques uniquement