

HABITAT



Commerce



TRANSPORT



Environnement



Patrimoine



# PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Terres de Perche*

ANALYSE COMPARÉE DU SCOT  
PERCHE D'EURE ET LOIR ET DU  
PLUI DE TERRES DE PERCHE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Terres de  
Perche

29 mars 2024

# I. LES AXES STRATEGIQUES

Dans le cadre de leur stratégie de développement et d'aménagement respective, le PETR et la Communauté de communes de Terres de Perche ont pu faire émerger une vision commune du territoire à l'horizon des 10 prochaines années :

<i>Les stratégies de développement du territoire</i>	
<i>Les axes du PADD</i>	<i>Les axes du PLUI</i>
<p><b>Axe 1 : Développement le rayonnement économique du territoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une activité économique, dynamique et innovante,</li> <li>• Repenser l'offre économique de services et de commerces / veiller à un maillage cohérent du territoire en termes de services et commerces,</li> <li>• Des secteurs agricoles et forestiers qui connaissent un renouveau économique,</li> <li>• Soutenir le développement d'une économie touristique s'appuyant sur les atouts patrimoniaux et culturels du territoire.</li> </ul>	<p><b>Chapitre 1 : Faire projet tout en préservant l'identité du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Capitalisation sur la richesse des paysages et des milieux naturels,</li> <li>• Mettre en valeur le patrimoine local,</li> <li>• Pérenniser les activités agricoles et permettre leur diversification</li> </ul>
<p><b>Axe 2 : Maintenir la qualité du cadre de vie, support des activités humaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer une offre équilibrée d'équipements et de services à la population,</li> <li>• Attirer les jeunes ménages par une offre complète de services, commerces, équipements et loisirs,</li> <li>• Développer les usages du numérique,</li> <li>• Valoriser les paysages du Perche et le patrimoine culturel,</li> <li>• Veiller à une utilisation raisonnée des ressources naturelles du territoire,</li> <li>• Protéger les réservoirs et corridors écologiques du territoire et leur biodiversité,</li> </ul>	<p><b>Chapitre 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Affirmer la structure territoriale,</li> <li>• Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants,</li> <li>• Être un territoire à vivre,</li> </ul>
<p><b>Axe 3 : Aménager le territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir une population supplémentaire d'ici 2041 selon un scénario volontariste,</li> <li>• Répondre au besoin de création de logements et au renouvellement du parc résidentiel,</li> <li>• Organiser une offre de logements diversifiés,</li> <li>• Améliorer et repenser les déplacements,</li> <li>• Mettre en place un Plan Climat Air Energie Territorial,</li> <li>• Prévenir les risques, pollutions et nuisances et protéger les populations,</li> </ul>	<p><b>Chapitre 3 : Préserver les ressources du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre un développement en bonne intelligence avec les contraintes locales,</li> <li>• Veiller à une utilisation économe et responsable des ressources naturelles,</li> </ul>

## II. L'ARMATURE TERRITORIALE

Chacun à leur échelle, le PETR du Perche d'Eure et Loir et la communauté de communes de Terres de Perche ont été amenés à définir l'armature territoriale suivante :

Armature territoriale	
SCOT	PLUI Terres de Perche
<p>L'armature territoriale du SCOT en vigueur est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Pôle d'équilibre et de centralité</b> : Nogent le Rotrou / Arcisses,</li><li>• <b>Pôles de proximité</b> : Authon du Perche, la Loupe, Senonches, Thiron-Gardais,</li><li>• <b>Pôles ruraux</b> : Beaumont-les-Autels, Belhomert-Guéhouville, Boissy-les-Perche, Combres, Coudray au Perche, Champrond-en-Gâtine, Champrond en Perchet, Chappelle-Royale, Chassant, Digny, La Ferté Vidame, Fontaine-Simon, Frazé, Fretigny, Happonvilliers, Luigny, Manou, Saint-Denis-d'Authou, Saint-Victor-de-Buthon, Souancé-au-Perche, Vichères.</li><li>• <b>Villages</b> : reste des communes.</li></ul>	<p>L'armature du PLUi</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Pôles de centralité</b> : La Loupe et Thiron-Gardais,</li><li>• <b>Maillage communal</b> : Frazé, La Croix-du-Perche, Chassant, Happonvilliers, Nouvilliers Grandhoux, Les Covées les Yys, Champrond en Gâtine, Montlandon, Montireau, Saint Victor de Buthon, Saintigny, Marolles les Buis, Saint Eliph, Vaupillon, Méaucé, Saint Maure Saint Germain, Belhomer-Guéhouville, Fontaine Simon, Manou</li></ul>

L'armature urbaine inscrite dans le SCOT du Perche d'Eure et Loir s'inscrit en cohérence avec celle retenue dans le cadre de l'élaboration du PLUI de Terres de Perche. Ce dernier se distingue néanmoins par le choix de la communauté de communes de ne pas assurer de distinction entre le maillage rural et les villages identifiés dans le cadre du SCOT. L'ambition du territoire demeure en effet à la fois de conforter les centralités et de faire vivre au quotidien la proximité que peut offrir le maillage communal.

### III. TRAJECTOIRE DEMOGRAPHIQUE

Chacun à leur échelle le PETR du Perche d'Eure et Loir et la communauté de communes de Terres de Perche ont été amenés à définir l'armature territoriale suivante :

<i>Évolution de la population</i>	
<i>SCOT</i>	<i>PLUI Terres de Perche</i>
<p>Après une période de faible croissance démographique, la volonté du territoire est d'impulser une nouvelle dynamique démographique et d'accueillir à l'horizon 2041, 3100 habitants supplémentaires (155 / an et un taux de croissance de 0.35% par an.</p> <p>35% des nouveaux habitants ont vocation à être accueilli sur le territoire de la Communauté de communes Terres de Perche, soit 1085 habitants (54 habitants par an)</p> <p>Ce regain de population serait reparti de la manière suivante entre les différentes polarités :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Pôle de centralité</b> : 40% des nouveaux habitants,</li><li>• <b>Pôles de proximité</b> : 30%,</li><li>• <b>Pôles ruraux et villages</b> : 30%</li></ul>	<p>En adéquation avec le scénario esquissé par le SCOT, la Communauté de communes de Terres de Perche a retenu une trajectoire démographique de +0.35% par an à l'horizon 2035.</p>

<i>Objectif de production de logement</i>	
<i>SCOT</i>	<i>PLUI Terres de Perche</i>
<p>Afin de répondre à la population du PETR et répondre aux besoins des futurs habitants, le SCOT prévoit de produire sur les 20 prochaines années, 3714 logements, soit 186 logements par an.</p> <p>La répartition des constructions sera la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 55% en extension</li><li>• 45 en remobilisation,</li></ul>	<p>Au regard de la trajectoire démographique envisagée, le PLUI Terres de Perche prévoit la construction de 560 logements sur la période 2023 – 2035, soit 46 logements par an.</p> <p>La production de logements s'inscrira pour :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 60% en extension,</li><li>• 40% dans l'enveloppe urbaine</li></ul>

## IV. TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE

Chacun à leur échelle le PETR du Perche d'Eure et Loir et la communauté de communes de Terres de Perche ont été amenés à définir l'armature territoriale suivante :

<i>Armature territoriale</i>	
<i>SCOT</i>	<i>PLUI Terres de Perche</i>
<p><i>Les densités de logement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Pôles de proximité</b>, 15 logements / ha</li><li>• <b>Pôles ruraux</b>, 10 logements / ha</li><li>• <b>Villages</b> : 10 logements / ha</li></ul>	<p><i>Les densités de logements</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Pôles de centralité</b> : 15 logements / ha</li><li>• <b>Maillage communal</b> : 10 logements / ha</li></ul>
<p><i>Avec un objectif de réduction de 50% du rythme de consommation foncière sur les 10 prochaines années, le SCOT prévoit une consommation foncière de 10,75 ha / an sur les 20 prochaines années.</i></p>	<p><i>Le PLUI prévoit une consommation foncière de 38 hectares à l'horizon 2031 et 11.65 ha entre 2031 et 2035. Soit une consommation de 4.14 ha par an sur les 12 prochaines années.</i></p>